



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**WOERTH**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### REVISION DU PLU

### APPROBATION

Vu pour être annexé  
A la délibération du 27 novembre 2020 ,



A WOERTH

Le Maire,  
Alain FUCHS





DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

**COMMUNE DE  
WOERTH**



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**

*Vu pour être annexé à notre délibération du*

*Approuvant le P.L.U*

*LE MAIRE*

*Alain FUCHS*



---

WOERTH, commune de 1764 habitants, d'Alsace du Nord bénéficie à la fois d'un cadre de vie préservé et d'une biodiversité étendue et de qualité. Bourg centre du territoire intercommunal Sauer Pechelbronn, la commune occupe une position stratégique à 40km de Strasbourg et 16km de Haguenau.

L'enjeu de ce PLU est de créer les conditions favorables pour offrir à la commune un développement raisonné lié à ses atouts, tout en veillant au maintien et à la préservation de l'équilibre des milieux naturels et paysagers, en composant avec les risques d'inondabilité.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour des trois grands thèmes suivants :

 **Renforcer l'attractivité économique et commerciale**

 **Induire un développement résidentiel et urbain répondant au statut de bourg centre**

 **Préserver le paysage ainsi que les richesses et continuités écologiques**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

Précisons que les documents supra-communaux et notamment les orientations du Schéma de COhérence Territorial d'Alsace du Nord (SCOTAN), présidant aux études de la révision du PLU, a été pris en compte par le présent projet, assurant ainsi la compatibilité entre les différents documents.

## **RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE**

---

Le Schéma de Cohérence Territorial d'Alsace du Nord (SCOTAN) place WOERTH dans une position de pôle d'équilibre dont la vocation est d'assurer les fonctions centrales de leur bassin de coopération intercommunale.

Pour l'heure, la commune n'assure pas pleinement cette fonction ; en effet, depuis plusieurs années, l'activité économique woerthoise s'essouffle avec la fermeture de commerces, la disparition de deux usines totalisant 1000 emplois et la fuite des activités en périphérie du bourg.

Pour stopper cette évolution négative et redonner à Woerth son dynamisme économique et son rôle moteur à l'échelle communautaire, la commune souhaite lancer plusieurs actions :

*NB : Si ce paragraphe n'expose que la partie concernant les activités économiques, précisons que la réussite du projet est conditionnée par l'imbrication de plusieurs thématiques du développement urbain, développé dans les différentes orientations générales du PADD.*

➤ **La création d'une jonction économique entre la zone d'activités sud et le centre ancien** constitue le projet phare de redynamisation du centre ancien.

Cette opération vise à amener la dynamique commerciale de la zone « artisanale et commerciale » existante, implantée à l'entrée sud de la commune, vers le centre bourg en gommant la rupture urbaine actuelle entre ces 2 entités bâties, par l'aménagement de la rue de la gare, dédié au logements et aux commerces. L'actuelle « Grand'Rue », ancienne rue commerçante serait ainsi raccrochée à cette zone économique. Les terrains inoccupés devraient être affectés à des services et/ou des commerces, désireux de s'implanter ou de s'étendre, en veillant à respecter une bonne intégration architecturale et paysagère. Cette opération intégrera un programme d'habitat présentant une certaine densité afin de participer à la définition de cette nouvelle façade urbaine.

➤ **Le programme « îlot urbain »**

Ce projet potentiel participe également à la redynamisation du centre bourg à travers la réhabilitation de deux bâtiments visant à :

- aménager une galerie d'environ 200m<sup>2</sup>, tournée vers les services de proximité ;
- implanter une résidence senior d'une vingtaine d'appartements, accompagnée d'une salle commune.

➤ **Extension de la zone d'activités économiques communautaire**

Sa mise en oeuvre est portée par la CDC Sauer Pelchelbronn. Il s'agit de développer des conditions favorables à l'accueil de nouvelles entreprises. L'extension se développe vers le Sud, sur environ 5 hectares, dont une partie sera maintenue en espace naturel ; ajoutons que l'aléa inondation touchant ce site génère la mise en oeuvre de mesures compensatoires.

Localisée en entrée de ville, une attention particulière sera accordée à l'intégration paysagère des futures constructions.

➤ **Requalification de la friche industrielle Nord**

Depuis de nombreuses années, ce site localisé en entrée Nord de Woerth, n'est plus exploité et a été racheté par la Communauté de Communes.

Sa localisation géographique, proche de plusieurs équipements, en fait un site à enjeux et une opération de renouvellement urbain à vocation d'activités économiques va s'y développer. Une étude d'opportunité et de faisabilité a été réalisée.

## ***INDUIRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET URBAIN REpondant AU STATUT DE BOURG CENTRE***

---

### **➤ Assurer une croissance démographique diversifiée**

Le renforcement de l'attractivité économique et commerciale de Woerth est intimement lié à un dynamisme démographique. Ces deux objectifs sont co-dépendants et la commune entend cibler son action sur la reconquête du centre ville.

Le retour de la croissance démographique devra donc être assuré à travers la création d'une offre en logements en poursuivant les objectifs suivants :

Il s'agit tout d'abord d'exploiter en priorité le potentiel existant à l'intérieur du tissu urbain existant par renouvellement du tissu existant dans le centre historique, en prenant soin de garantir de bonnes conditions d'habitabilité aux logements existants et projetés, ou dans la première couronne résidentielle par densification mesurée. Cependant, le relevé de ce potentiel et la prise en compte du phénomène de rétention foncière montre que le besoin de création de logements nécessite obligatoirement, de dégager des extensions ex-nihilo ; ces dernières prendront en compte les contraintes physiques et les risques naturels qui touchent le territoire (topographie, zone inondable, coulée d'eau boueuse, sensibilités paysagère et écologique,...).

Cette stratégie de développement urbain se développe selon deux modes :

- Couturer, à l'intérieur des limites urbaines actuelles, les éléments linéaires de l'urbanisation actuelle en lui apportant de l'épaisseur ;
- S'engager dans une vision à terme, en envisageant un véritable développement organique de Woerth, s'appuyant et respectant ses entités paysagères identitaires, à savoir les vergers et zones agricoles.

L'offre en logement sera diversifiée (dans son statut et sa forme) afin de rééquilibrer la structure du parc et répondre au besoin notamment des jeunes ménages ou encore des personnes âgées.

Le programme d'aménagements des zones de développement fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les futures constructions devront s'inscrire dans leur environnement architectural afin de conserver une cohérence d'ensemble.

## ➤ Améliorer le cadre de vie et le niveau d'équipement

Le projet de Woerth s'accompagne d'un renforcement de la qualité urbaine et du cadre de vie dans le respect de son organisation naturelle et se veut conforme aux enjeux d'un aménagement durable :

- Développer les fonctions urbaines à travers trois opérations complémentaires au projet économique :
  - . depuis de nombreuses années, Woerth joue un rôle majeur pour le territoire dans le domaine des services de santé ; de nombreux professionnels (médecins, dentistes, kinésithérapeutes, infirmières, diététicienne, psychologue,...) et d'importantes structures (centre de soins infirmiers, maison de la santé, EHPAD, ..). Cet équipement participe à l'attractivité de la commune qui souhaite poursuivre son développement à travers la création d'un « centre de la santé ».
  - . la commune est propriétaire du château, inscrit à l'inventaire des monuments historiques et situé au cœur du centre historique. Si le bâtiment principal accueille actuellement la mairie, une partie des services techniques et un musée, l'exploitation de ce lieu est problématique et ne permet pas une pleine valorisation de ce patrimoine. Ainsi, la municipalité souhaite lui redonner sa place structurante et prépondérante.
  - . réaménagement de l'actuelle salle des associations en un complexe à dominante scolaires et de loisirs.
  
- Améliorer les déplacements et le fonctionnement viaire : la mise en œuvre des projets communaux s'est accompagnée d'une réflexion indispensable sur les déplacements et propose plusieurs aménagements :
  - . la réussite de l'ensemble de l'opération de redynamisation du centre ville passe nécessairement par la mise en place d'un nouveau plan de circulation ainsi que la réalisation d'aménagements et d'espaces de stationnement.
  - . la réalisation de la jonction économique entre la zone d'activité Sud et le centre ville implique de revoir la répartition des flux et les fonctions actuelles de plusieurs rues (notamment la rue de la Gare et la route de Haguenau). Cette opération est particulièrement importante pour permettre une bonne accessibilité de futurs commerces. Notons que l'urbanisation de la zone Tormatt est l'opportunité de redéfinir le statut de la rue de la Gare, axe stratégique qui fera l'objet d'une plus grande valorisation. Ce réaménagement permettra la création d'un maillage urbain de proximité doublant l'axe de la route de Haguenau ainsi qu'un aménagement de l'espace publique dans sa jonction avec le centre ancien.

- Mettre en valeur le patrimoine architectural :
  - . la commune entend utiliser son Droit de Prémption Urbain sur des propriétés d'importance majeure pour la pérennité de la qualité et de l'identité du centre-ville. Le droit des sols sera également rédigé dans un objectif de prise en compte du patrimoine afin d'éviter toute rupture identitaire sans pour autant empêcher toute évolution des tissus existants.
  - . de par son histoire, Woerth présente de nombreux monuments commémoratifs liées à la guerre de 1870. Un projet de mise en valeur de ce patrimoine est en cours de réflexion à travers, notamment la mise en place d'un sentier de mémoire identifiant et reliant ces différents monuments entre eux.
- Pérenniser les structures commerciales existantes : notamment celles implantées dans la zone d'activités Sud (ex : le supermarché) en leur donnant une marge d'extension.
- Permettre des usages de loisirs sur la zone « des Tormatt » : ce site localisé au sein du tissu urbain est soumis en grande partie au risque d'inondation. L'objectif est donc d'y autoriser des activités à dominante sportive et de loisirs, compatible avec cet aléa c'est-à-dire en envisageant des installations ne faisant pas obstacle à la libre circulation des eaux. Sa partie Nord, non inondable pourra quant à elle recevoir quelques infrastructures liées à cette vocation.
- Développer le maillage de liaisons douces : à la fois entre les différents quartiers de Woerth, mais aussi reliant les différentes communes voisines.
- Développer les communications numériques : desservir le maximum d'habitants d'un système numérique haut débit et supprimer progressivement les zones d'ombre des réseaux de télécommunication.

## ***PRESERVER LE PAYSAGE AINSI QUE LES RICHESSES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES***

---

Les paysages variés, empreints d'une forte identité sont un attrait majeur de la commune, même si certains éléments commencent à souffrir de la standardisation agricole et la banalisation urbaine.

Aussi, les élus souhaitent concilier les objectifs de développement avec la préservation et la mise en valeur des éléments forts de ce paysage.

Plusieurs secteurs, en raison de leur sensibilité et/ou richesse paysagère et écologique méritent d'être préservés : la vallée de la Sauer et son cortège végétal, l'espace agricole, les massifs forestiers Nord, et les prés-vergers encore très présents sur la frange Ouest du bourg.

Le diagnostic n'a pas pointé de rupture majeure dans les continuités écologiques. Le PLU, à travers son zonage notamment permettra ainsi de maintenir cette richesse environnement et les corridors biologiques existants.

## **OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

---

### **Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels**

Les perspectives de développement résidentiel retenu dans le cadre de ce PLU correspondent à une légère accélération du développement observé ces dernières années afin de relancer la dynamique démographique et répondre aux statuts de bourg centre et pôle d'équilibre de Woerth.

A l'horizon 15 ans (2035), la commune de Woerth prévoit ainsi d'urbaniser environ 4 ha en zone UB au sein de l'agglomération et environ 1,8 ha en zone 2AU.

### **Objectifs de lutte contre l'étalement urbain**

Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique tout en respectant les perspectives indiquées ci-dessus, la commune de Woerth a décidé de lutter contre l'étalement urbain à travers les objectifs suivants :

- favoriser une densification des tissus existants ;
- donner une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- demander une diversification des formes d'habitat, avec des programmes sortant du « tout pavillon individuel », trop consommateur d'espace.
- Limiter au maximum l'extension linéaire du bourg.