

Plan Local d'Urbanisme d'Issenheim

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 5 juillet 2006
P.L.U. révisé et modifié par délibération
du Conseil Municipal le 30 novembre 2007



Plan Local d'Urbanisme d'Issenheim



PREAMBULE



Le Conseil Municipal d'Issenheim a décidé de doter la commune d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est l'occasion pour Issenheim d'entreprendre une réflexion approfondie sur son développement et l'aménagement de son espace, tout en faisant intervenir une large concertation locale.

Dans un souhait ambitieux de se doter d'un Projet Global de Développement, Issenheim a pour objectif prioritaire de favoriser la «tonicité démographique» de la ville et de promouvoir des démarches cohérentes de valorisation de la qualité de son cadre de vie.

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* fait sienne cette double ambition qualitative qui vise à promouvoir une évolution maîtrisée de la ville.

Pour répondre aux enjeux de vitalité de la commune d'Issenheim, le présent document «Projet d'Aménagement et de Développement Durable» se décompose en quatre parties :

- 1- **Assurer** la vitalité d'Issenheim
- 2- **Penser** l'urbanisation future d'Issenheim pour valoriser l'inscription de la ville dans son site
- 3- **Valoriser** et affirmer le caractère d'Issenheim
- 4- **Renforcer** et pérenniser le dynamisme économique de la ville

Plan Local d'Urbanisme d'Issenheim

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : Assurer la vitalité d'Issenheim 9

DEUXIEME PARTIE : Penser l'inscription d'Issenheim dans son site..... 17

Plan Local d'Urbanisme d'Issenheim

➤ TROISIÈME PARTIE : Valoriser et affirmer le caractère d'Issenheim 25

➤ QUATRIÈME PARTIE : Renforcer et pérenniser le dynamisme économique de la ville 39



• PARTIE I •

Assurer la vitalité d'Issenheim

Un Plan Local d'Urbanisme au service de la vitalité de la commune.

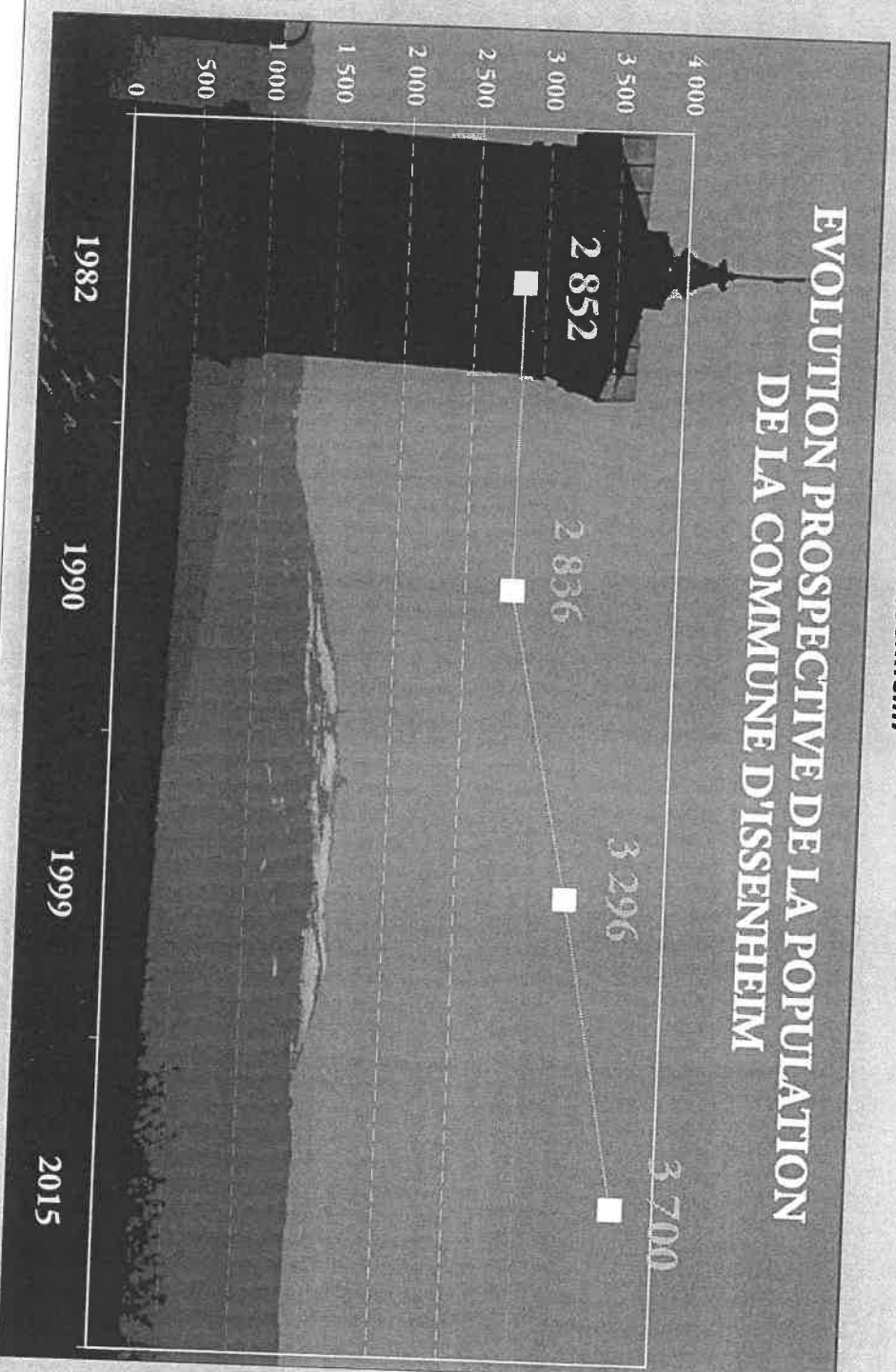
- ▶ ISSENHEIM doit renforcer sa vocation de «ville-campagne» attractive au service de ses habitants.
- ▶ La vocation de «Bourg» d'Issenheim doit être affirmée dans le principe d'un équilibre avec l'aire urbaine qu'elle constitue avec Guebwiller et Soultz.
- ▶ L'ambition d'un dynamisme démographique est pensée en ces sens, elle vise à la fois à accroître la masse critique nécessaire à l'affirmation d'un niveau de service de qualité et à assurer un renouvellement des générations garantissant une réelle tonicité démographique.

Orientation n°1

Un objectif de population de 3 700 habitants à l'horizon 2015, garant de la vitalité et du dynamisme communal.

- L'objectif est de permettre une évolution progressive de la démographie et de rendre possible l'accueil de 3 700 habitants en 2015, soit une augmentation de 400 personnes.
- L'objectif est de permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment les jeunes ménages, pour assurer la «tonicité démographique» de la commune et la vitalité du tissu associatif.

• *Un objectif au service de la vitalité d'Issenheim*

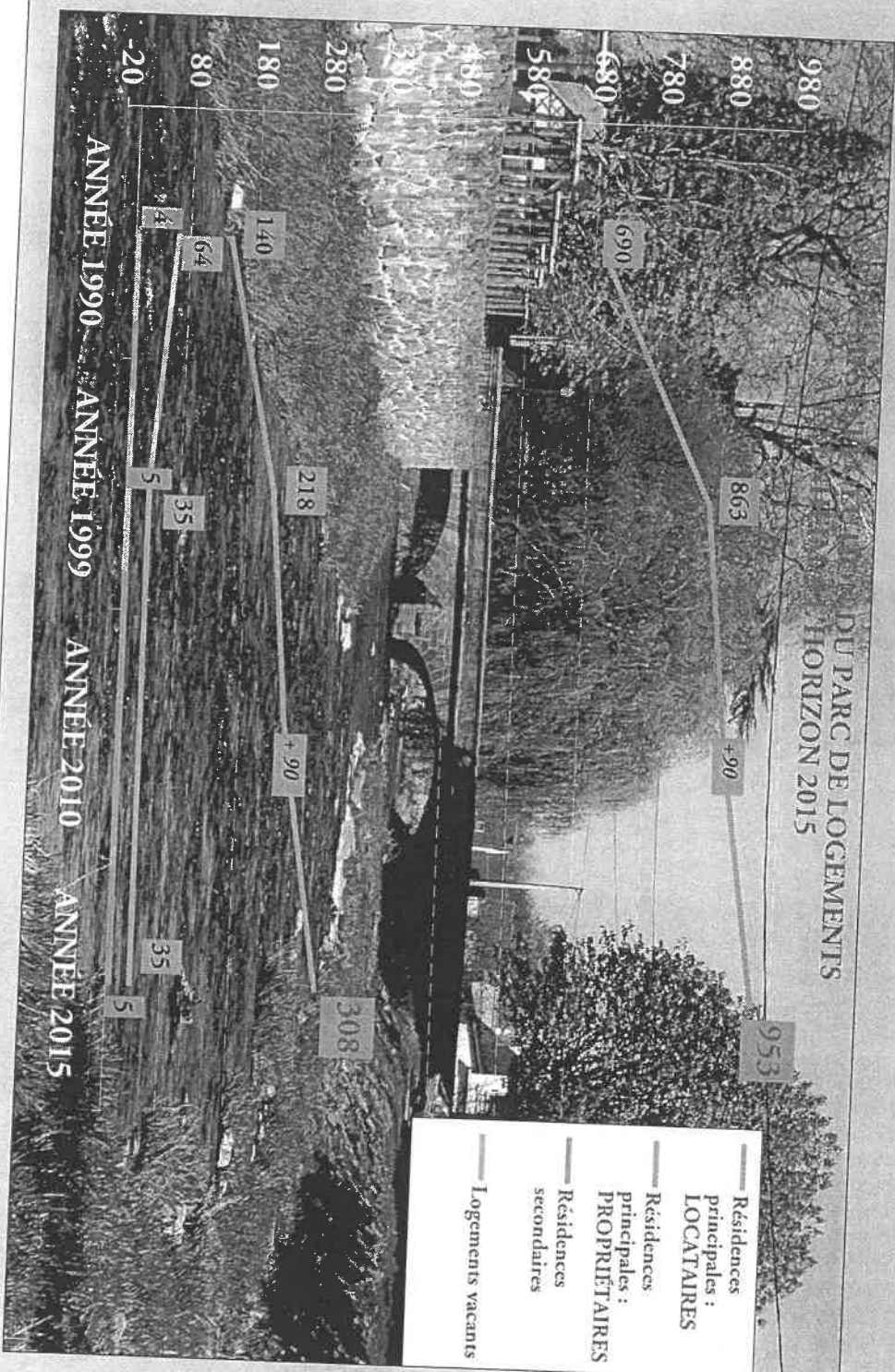


Orientation n°2

L'objectif d'un parc de logements de 180 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2015

- Le P.L.U. intégrera des possibilités de construction correspondant à 180 nouvelles résidences pour 2015. La localisation de cet habitat devra être pensée de manière à faire ville en facilitant l'affirmation d'une réelle urbanité.
- Le P.L.U. doit favoriser le développement d'une offre de logements locatifs afin d'atteindre un équilibre de 90 logements locatifs - ou de manière privilégiée de logements «jeunes ménages - sur les 180 nouvelles résidences prévues à l'horizon 2015.

● Un objectif au service de la vitalité d'Issenheim



Orientation n°3

Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 10 hectares à court terme...

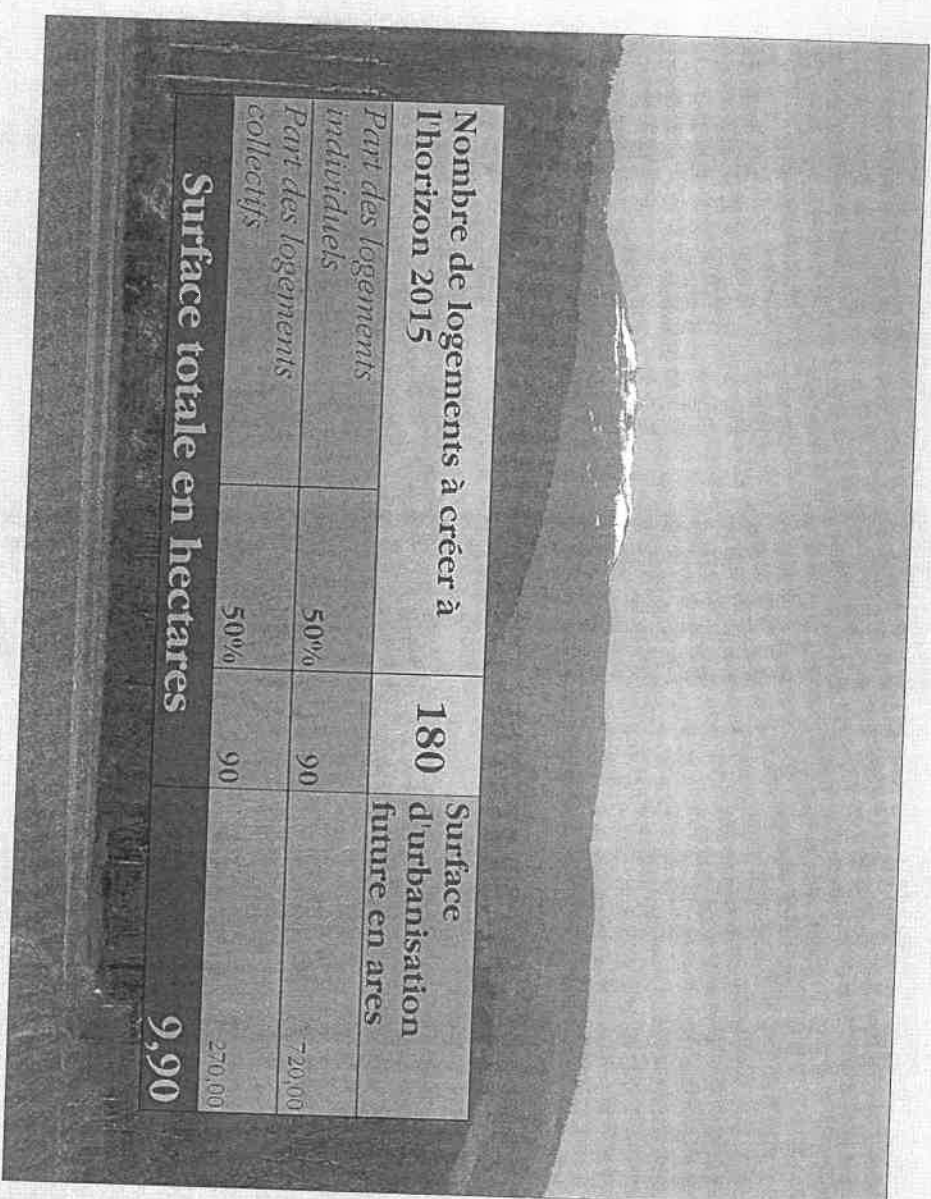
- Le volume de croissance du parc d'habitation d'Issenheim a été conçu dans l'optique d'une tonicité démographique et d'une croissance maîtrisée. L'objectif de 180 unités d'habitation supplémentaires à l'horizon 2015 implique une disponibilité foncière immédiate d'une dizaine de hectares en respectant un rapport de 50 % de logements collectifs et 50 % de maisons individuelles.

- Le chiffre de 10 hectares prend en compte un besoin de surface différencié pour la création de logements individuels et de logements collectifs. Le besoin effectif de foncier à court terme étant fixé à 10 hectares, le plan de zonage devra prévoir un volume de surface supérieur à ce chiffre afin de prendre en compte la problématique du mûrissement du foncier et des temps de déblocage des situations.

...mais une forme urbaine à penser dans le long terme

- L'objectif d'un foncier disponible de 10 hectares d'ici 2015 implique, compte tenu de la problématique du mûrissement du foncier, d'inscrire de 15 à 20 hectares en zone AU.

- Par ailleurs, dans l'optique de la construction d'une forme urbaine de qualité à long terme d'Issenheim et d'une évolution afférente du foncier, le P.L.U. pourra prévoir des surfaces supplémentaire en AUr.



Nombre de logements à créer à l'horizon 2015		180	Surface d'urbanisation future en ares
Part des logements individuels	50%	90	720,00
Part des logements collectifs	50%	90	270,00
Surface totale en hectares			9,90



• PARTIE II •

**Penser l'urbanisation future d'Issenheim
pour valoriser l'inscription de la ville dans son site**

Orientation n°4

Valoriser la relation au «Grand Paysage»

- Posée au pied des Vosges, Issenheim offre des vues dominantes vers le Grand Ballon et les collines sous-vosgiennes.
- Ces horizons structurent et posent la ville dans son site.
- Il importe que l'ensemble des projets de construction et d'urbanisme réalisés à Issenheim, prennent en compte cette dimension et valorisent le lien visuel avec ce grand paysage.

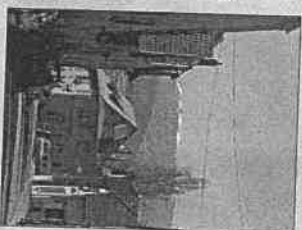
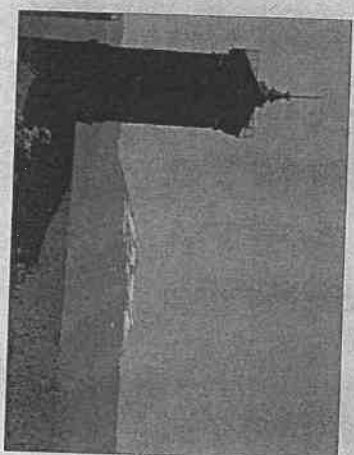
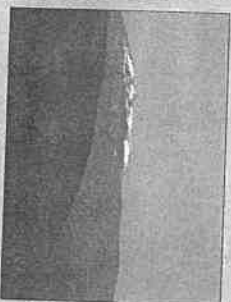
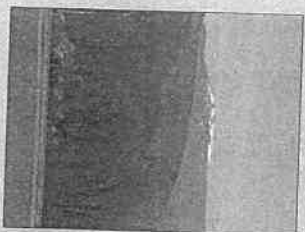
**Un Plan Local
d'Urbanisme pour
affirmer l'idée
d'Issenheim «Ville à la
Campagne».**

▶ Issenheim doit affirmer sa vocation de «ville-campagne» attractive au service de ses habitants.

▶ Issenheim doit valoriser sa dimension urbaine dans l'esprit d'une «ville verte» qui privilégie son cadre de vie.

LES ENJEUX

La présence affirmée du Grand Ballon dans la ville



Les collines sous vosgiennes et les vignes à l'horizon



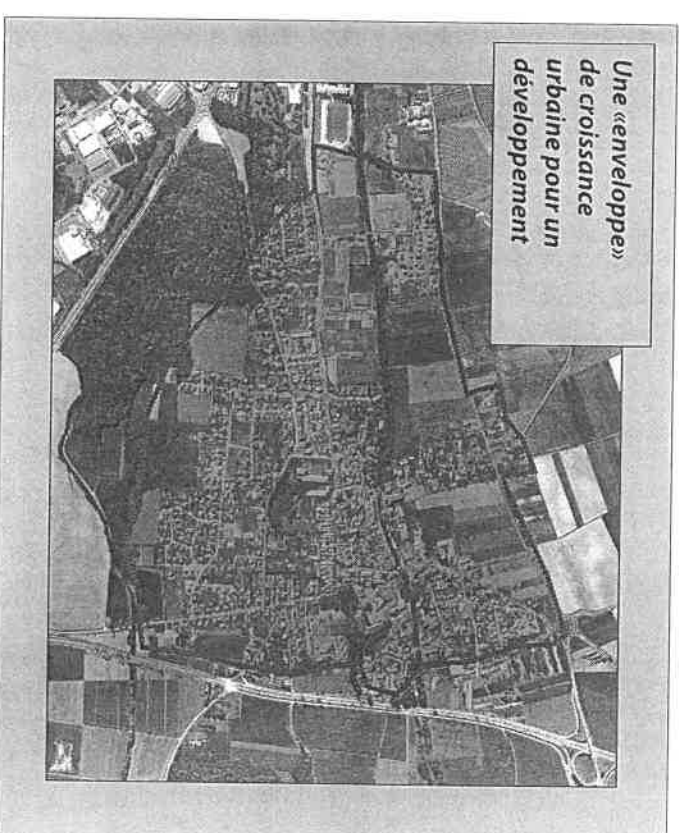
Le clocher de l'église comme repère et marque du Coeur de Ville

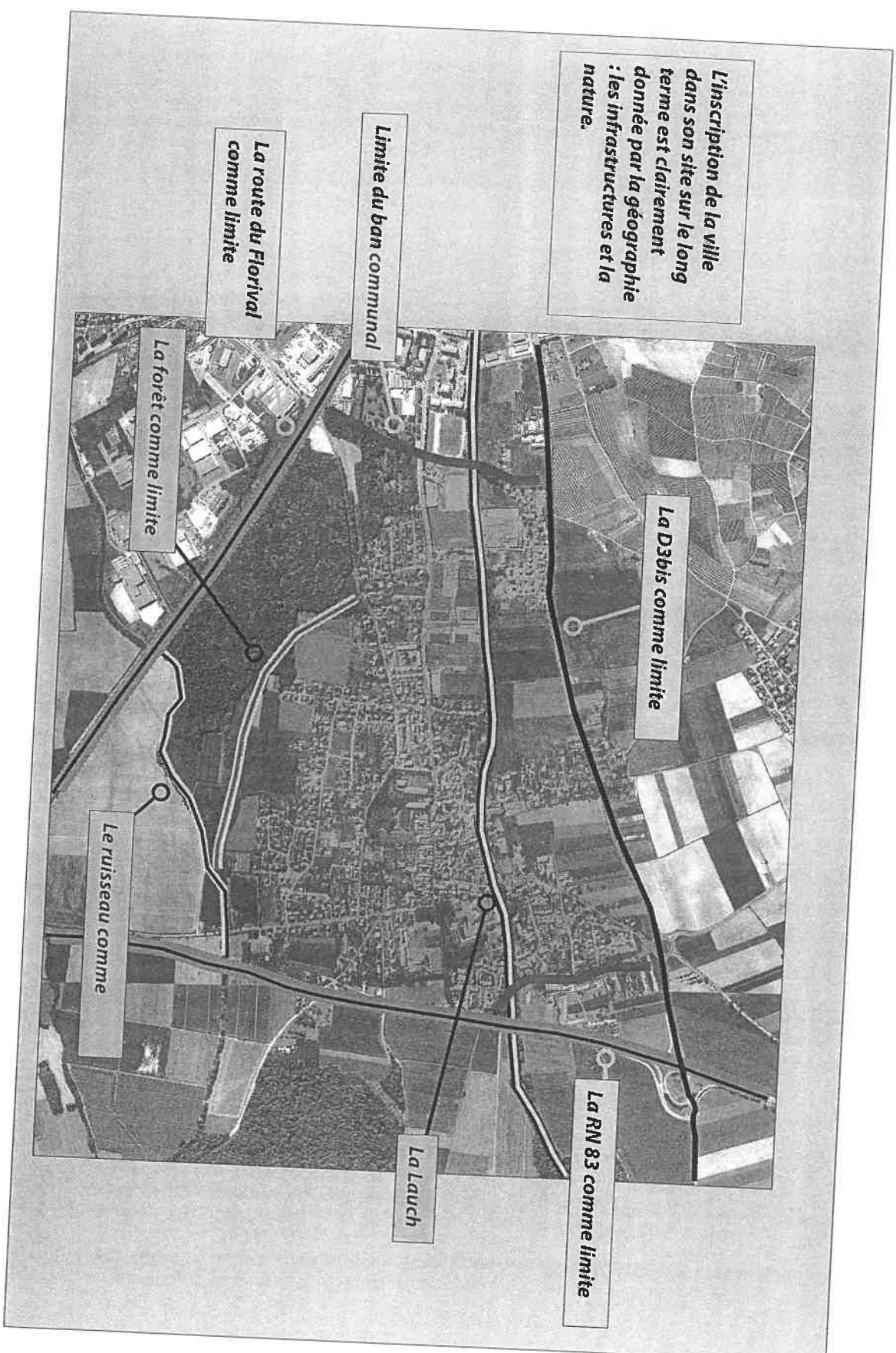


Orientation n°5

Penser une inscription durable d'Issenheim dans son site.

- L'évolution et l'extension urbaine d'Issenheim doivent impérativement être qualitatives. Les deux axes routiers à 4 voies que constituent la route du floral et la RN 83 ainsi que la D3bis sont en effet autant de limites fixes qui s'imposent à la géographie de la ville.
- Le PADD prévoit une inscription durable de la ville dans son site en prenant en compte à la fois les contraintes structurelles et les lignes de forces du paysage pour construire une ville agréable à vivre et au développement durable.



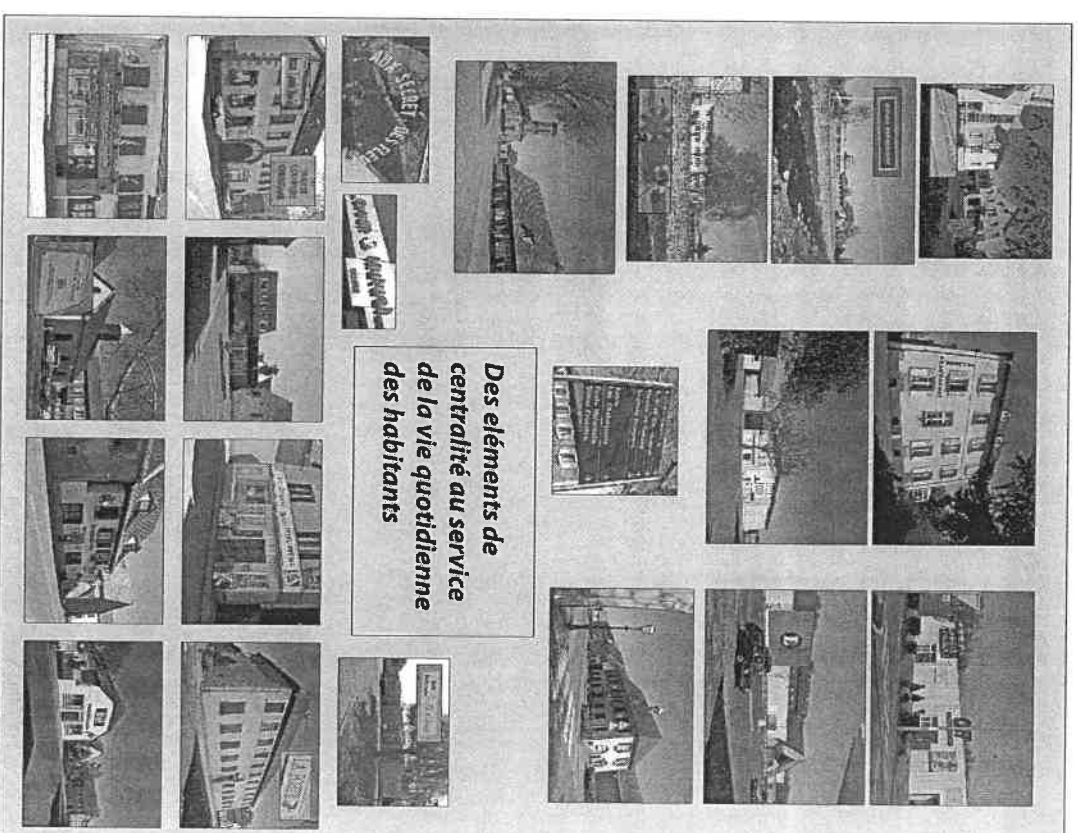


Orientation n°6

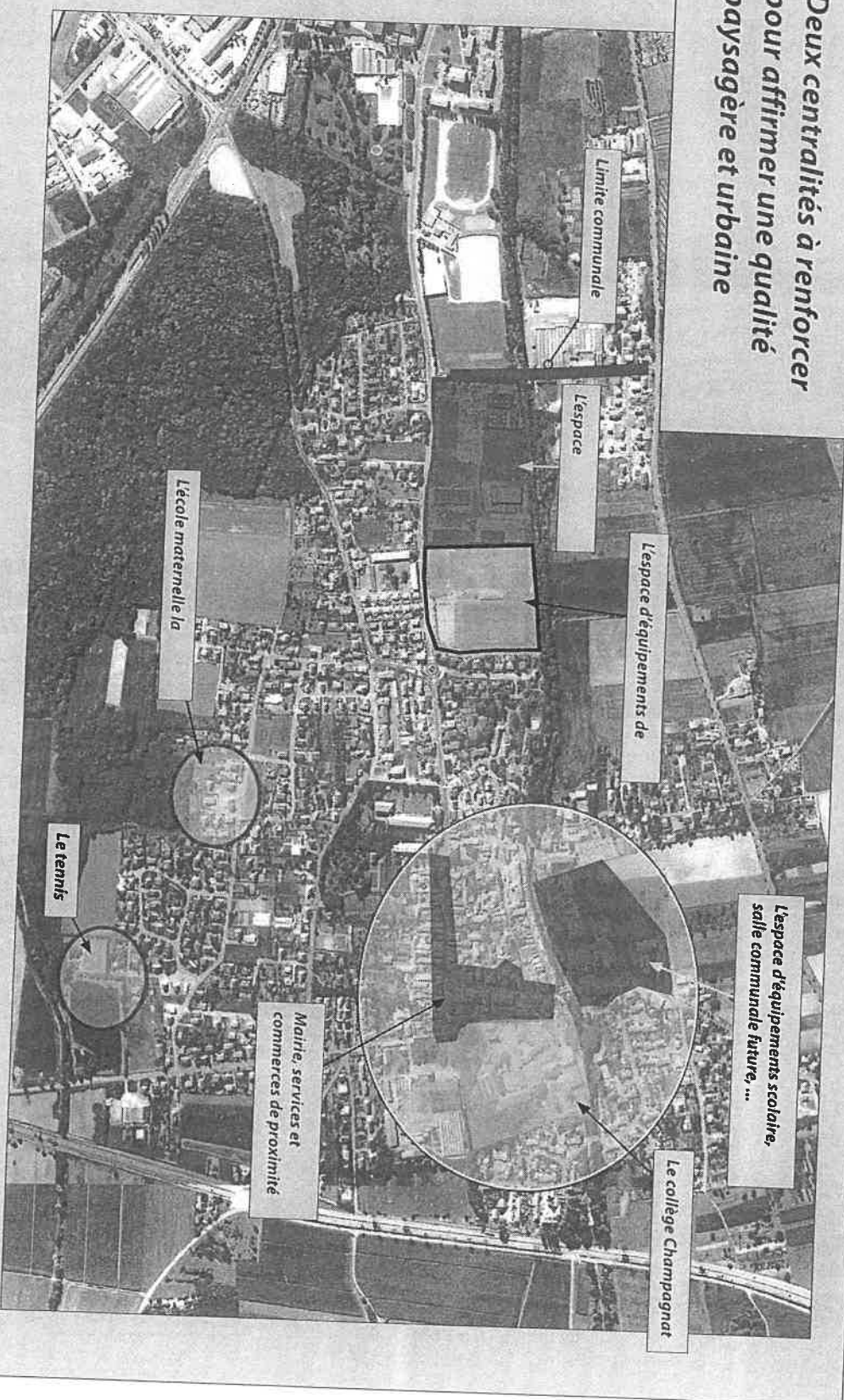
Affirmer et renforcer les espaces de centralité.

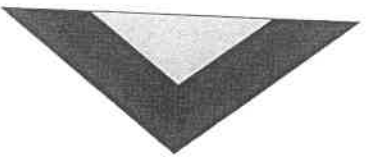
- Le regroupement en deux pôles des éléments de centralité d'Issenheim est porteur d'un réel potentiel de synergies.
 - Le pôle d'équipements sportifs et de commerces de moyennes surfaces situé à l'Ouest de la commune présente des qualités et un potentiel d'évolution calibré aux besoins en devenir de la commune. Cependant, l'insertion architecturale et paysagère, notamment des espaces commerciaux traduit davantage l'idée de zone d'activité banale qu'une urbanité véritable.
- Intégrer dans la durée cet espace dans la symbolique urbaine est un enjeu d'autant plus important que l'espace urbain communal est figé et limité.

- La centralité organisée autour de l'axe *mairie-église* avec les commerces de proximité, les services, deux écoles, le collège Champagnat, les ateliers municipaux et la caserne de pompiers, présente globalement de bonnes qualités fonctionnelles. Il importe cependant de solutionner la desserte du collège et de renforcer et valoriser le caractère urbain du lieu en donnant un caractère de «rue» à un espace où domine l'idée de «route».
- Le renforcement de cet espace de centralité implique également d'y intégrer la capacité d'accueil de nouveaux équipements tel un espace multi-activité (fêtes-culture-animation).



**Deux centralités à renforcer
pour affirmer une qualité
paysagère et urbaine**





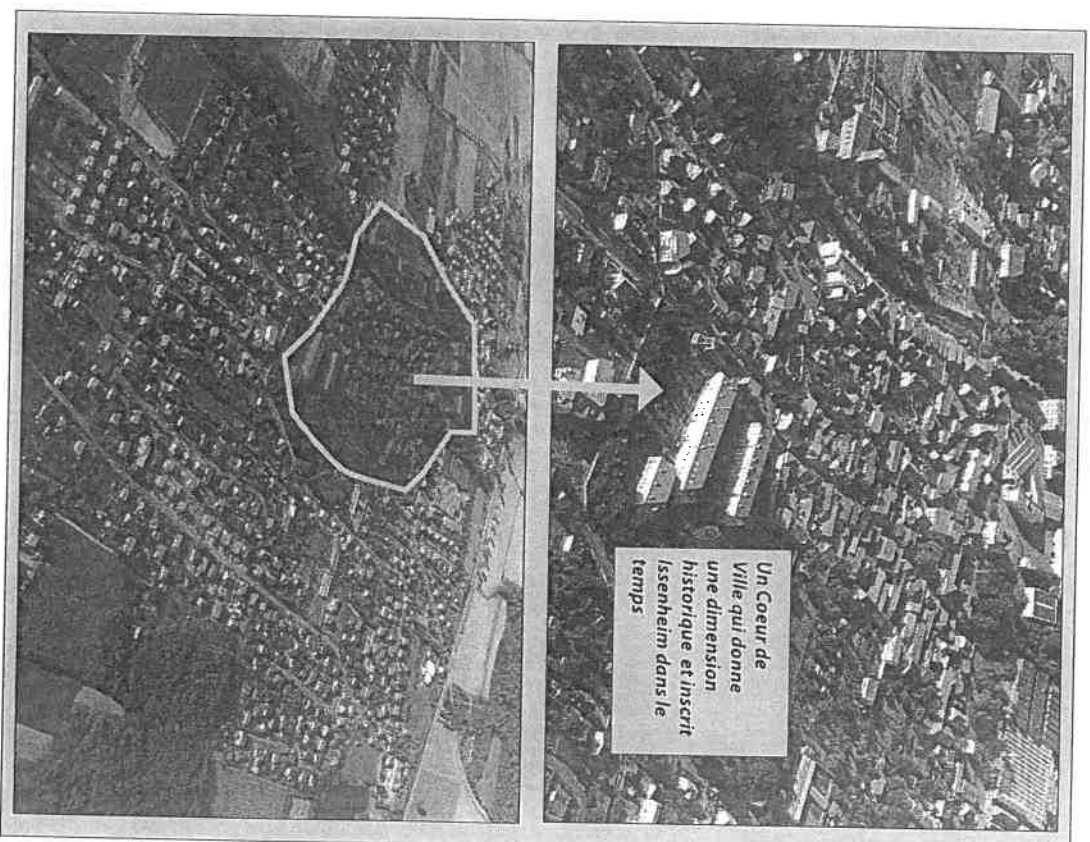
• PARTIE III •

Valoriser et affirmer le caractère d'Issenheim

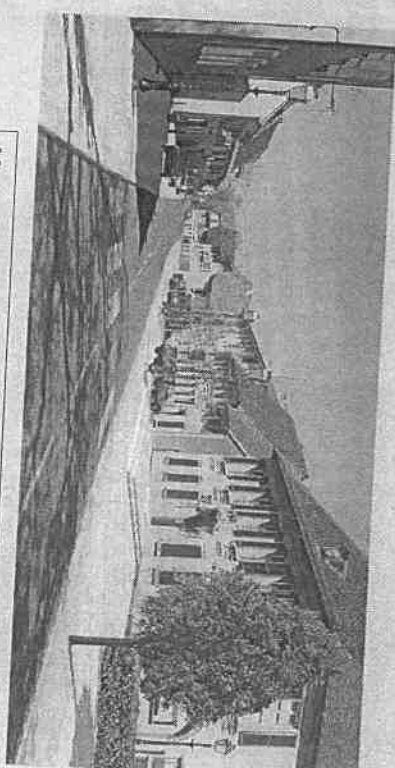
Orientation n°7

Pérenniser la forme urbaine et architecturale du «centre ancien».

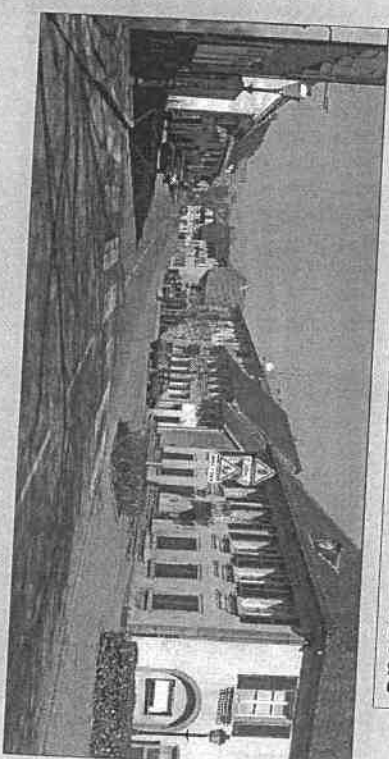
- Le «*centre ancien*» d'Issenheim marque la compacité du village traditionnel. L'alignement de son bâti et ses ruelles étroites confèrent une ambiance urbaine marquant un fort contraste avec l'urbanisme résidentiel qui caractérise les autres secteurs construits.
- La préservation et la pérennisation de cette forme urbaine et de son architecture est un élément clef de l'équilibre et du caractère d'Issenheim.
- Dans cet perspective, la valorisation de l'espace public du «*centre village*» par la réaffirmation de l'idée de rue s'impose comme un objectif majeur.



*Une réelle dimension
patrimoniale à préserver*



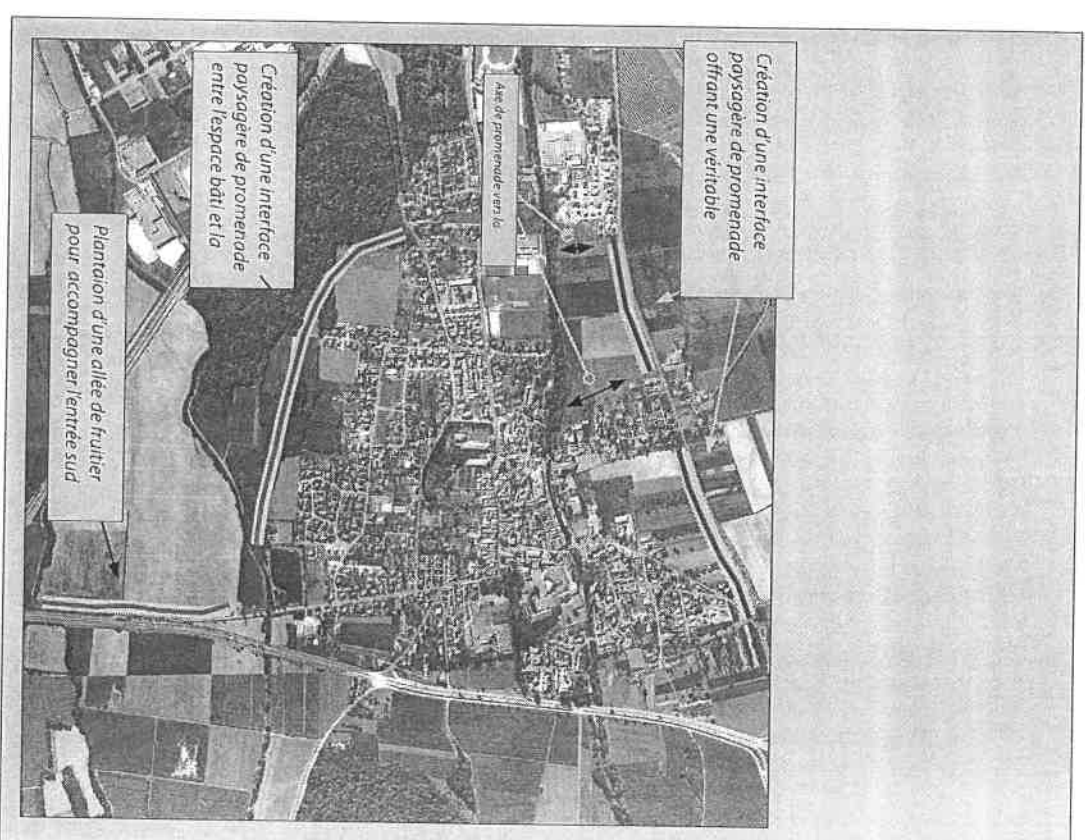
Un centre ville qui affirme l'idée de rue



Orientation

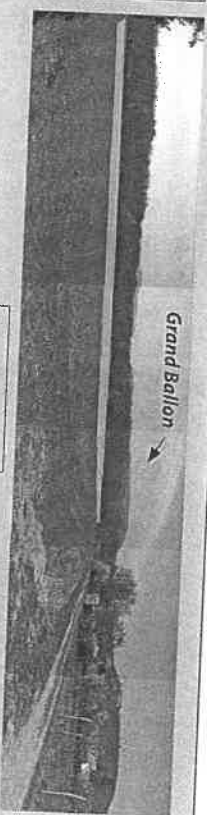
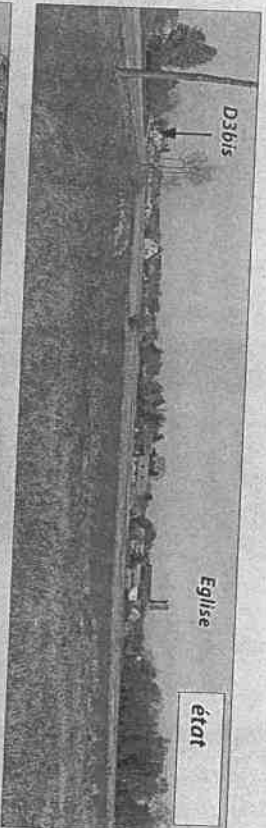
Valoriser les «façades paysagères» d'Issenheim.

- Ensermé dans un triangle routier, la qualité de la relation d'Issenheim à son site implique un traitement paysager de l'ensemble des façades paysagères de la ville.
 - Le long de la D3bis la création d'une contre-allée plantée est le moyen de prolonger le rôle des vergers situés plus à l'Est. Il est possible de construire une interface paysagère qui à la fois protège les habitations de la route et marque fortement l'idée d'un dedans / dehors soulignant positivement les limites de la ville.
 - La relation de la ville à la forêt, quant à elle, impose la construction d'une interface autre que celle qui consiste à «pousser le bâti» jusqu'à l'orée du bois. Il importe en l'occurrence de créer une véritable promenade qui à la fois sépare la forêt de l'espace bâti et le relie par la création d'usage (promenade) favorisant l'appropriation des lieux par les habitants.
- La création de cette promenade implique de créer un dessin qui safranchisse des limites parcellaires.

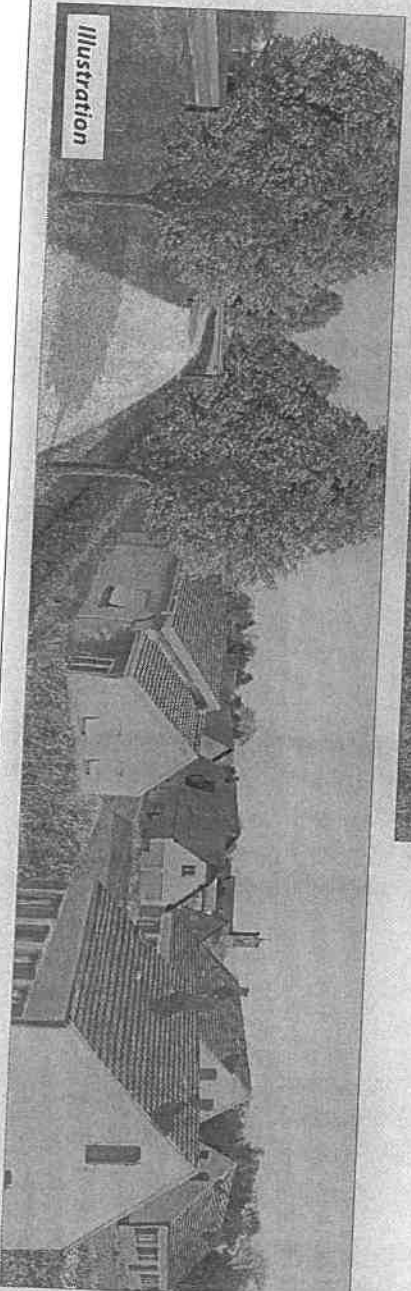


Les limites actuelles et futures à l'urbanisation doivent être pensées comme des interfaces entre les infrastructures et l'espace naturel et l'espace bâti

L'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti doit être conçue comme un espace public de promenade de 20 à 30



Site d'extension urbaine en lisière de forêt



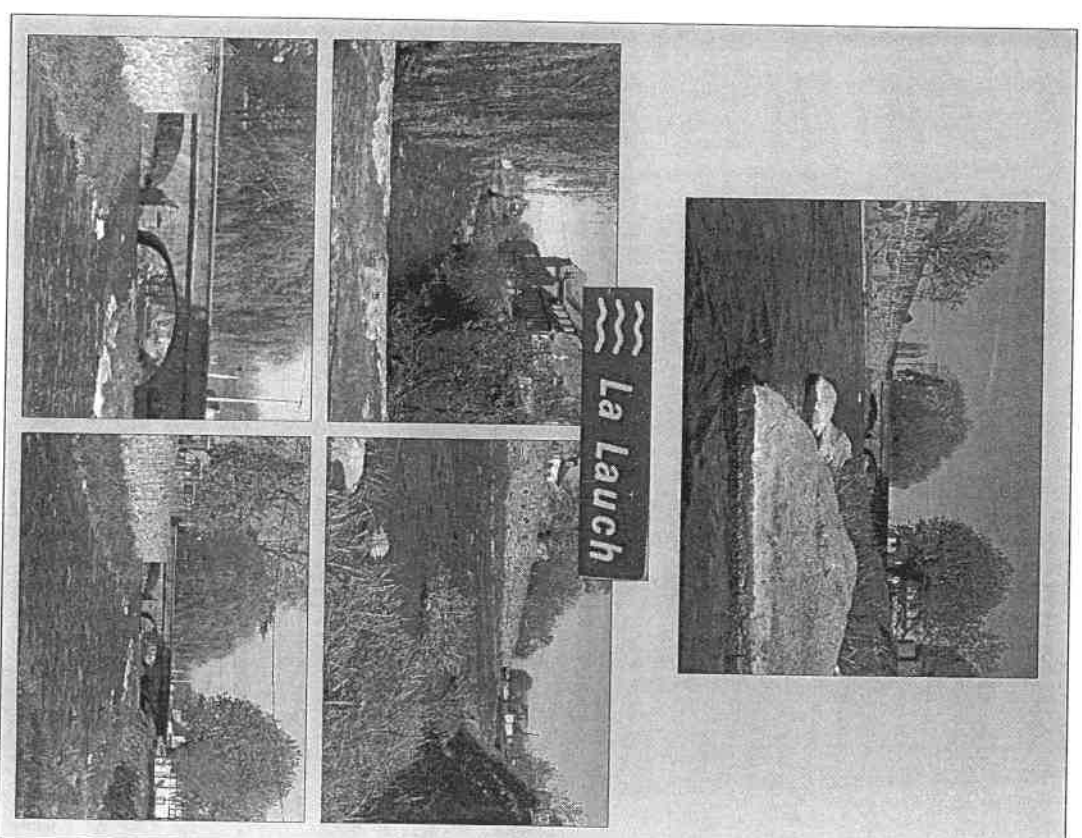
L'idée d'une contre allée de promenade permet de créer une interface paysagère entre la D3bis et l'extension urbaine



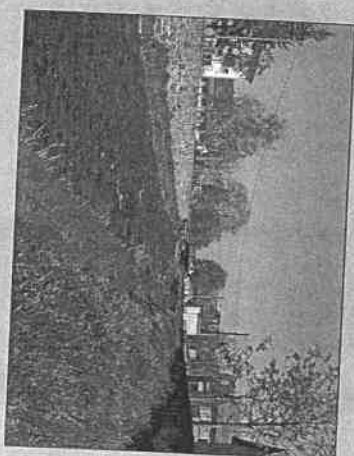
Orientation n°9

Conforter la vocation de la Lauch comme «axe paysager majeur» d'Issenheim.

- La valorisation de la Lauch comme lieu de promenade et de liaison entre les quartiers de la ville et son centre est une réalité actuelle.
- La Lauch comme élément clef de l'ossature paysagère d'Issenheim doit être pérennisée dans cette vocation.
- L'idée d'une naturation plus aboutie des abords de la rivière sur certains secteurs est un objectif d'aménagement, tout comme une articulation paysagère aux extensions urbaines localisées aux abords.
- Dans la séquence du *Coeur de Ville* une promenade directement le long de l'eau peut être mise en perspective. Son accès serait impossible durant les périodes de crues, mais possible la majeure partie de l'année.



**La lauch
élément clef
de l'ossature
paysagère
d'Issenheim**

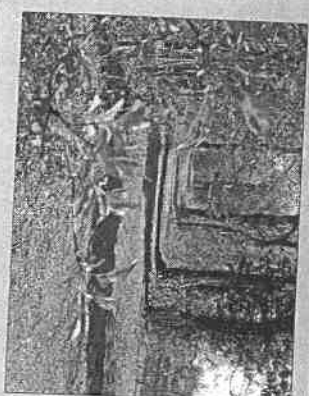
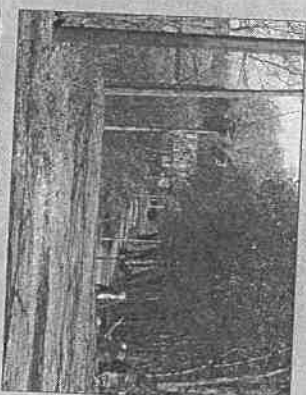
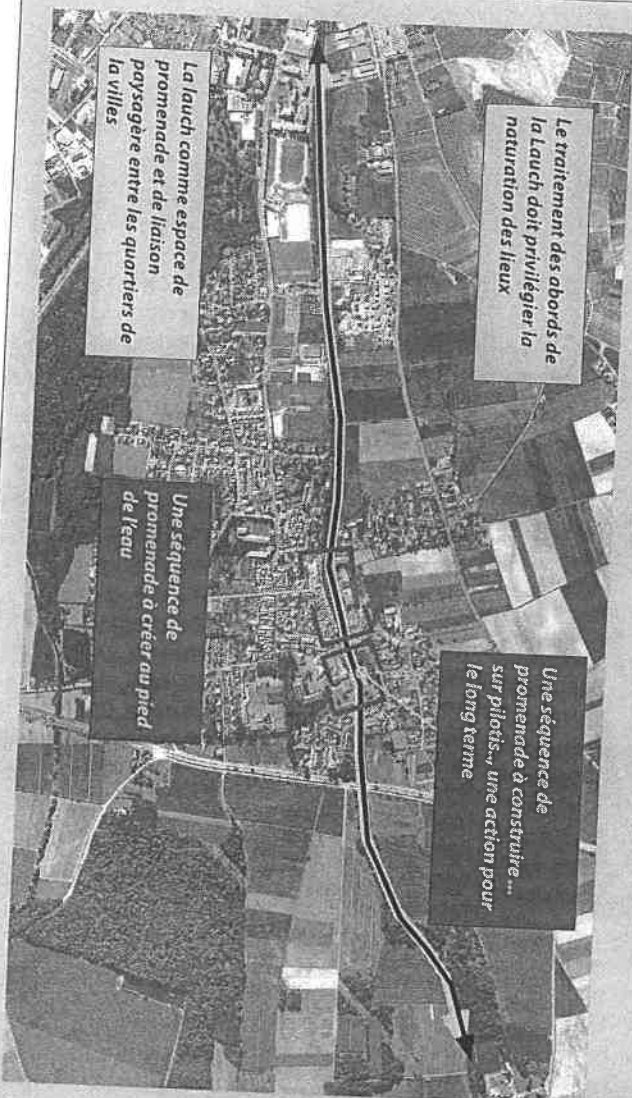


Le traitement des abords de
la Lauch doit privilégier la
naturalisation des lieux

Une séquence de
promenade à construire ...
sur pilotis, une action pour
le long terme

La lauch comme espace de
promenade et de liaison
paysagère entre les quartiers de
la ville

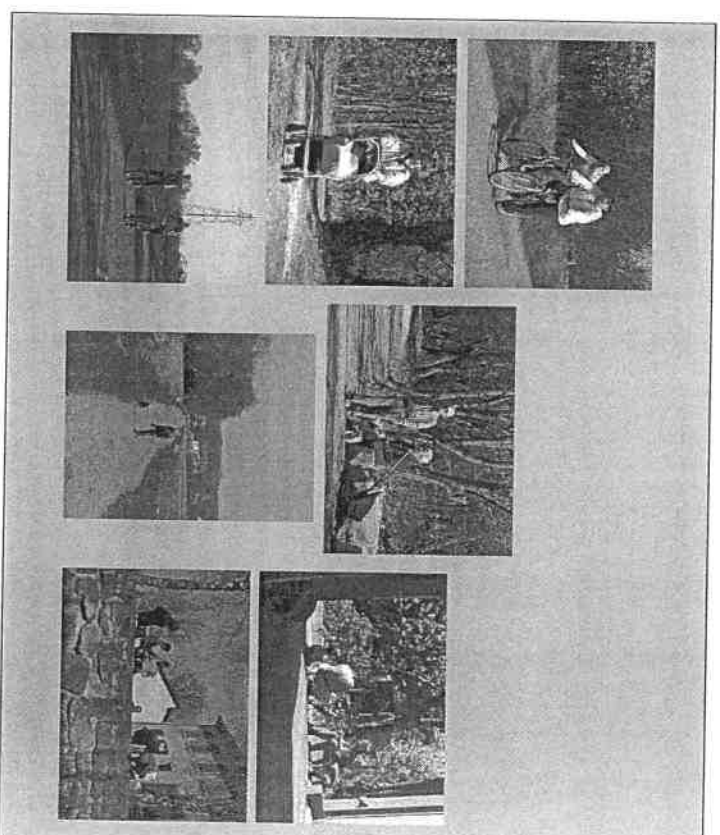
Une séquence de
promenade à créer au pied
de l'eau

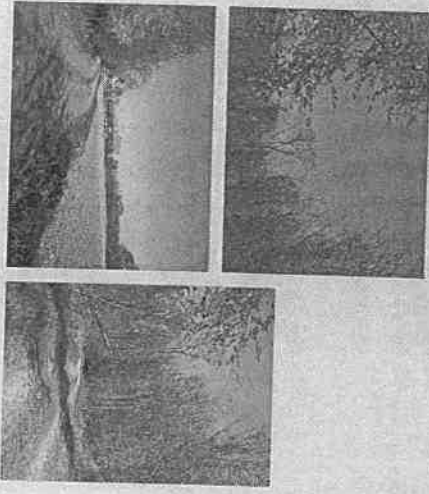


Orientation n°10

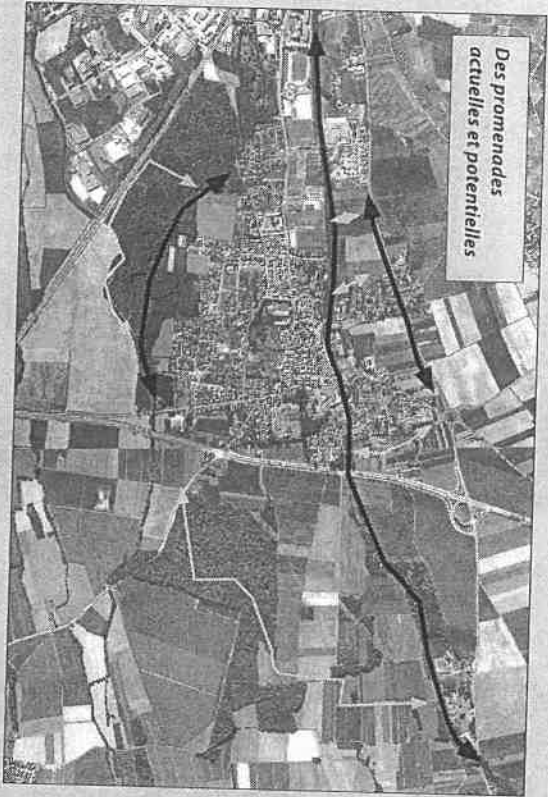
La valorisation du potentiel de promenade dans et autour de la ville.

- La promenade est une activité de détente fort prisée.
- La promenade est un vecteur fort de l'appropriation des lieux par les habitants, elle participe fortement à la qualité du rapport au «chez soi» et à «sa ville».
- La valorisation des promenades d'Issenheim dans le prolongement du concept d'aménagement paysager des façades de la ville est un enjeu majeur pour la qualité des espaces.





*Une ville enserrée dans les axes routiers, mais
une nature qui peut nourrir la ville de sa sérénité*



**Des promenades
actuelles et potentielles**



**L'ambiance intime des
sous-bois, une perspective
complémentaire aux grandes
vues sur les Vosges**

Orientation n°11

Une ambition de valorisation des qualités architecturales d'Issenheim

- Sans figer le développement architectural d'Issenheim dans un carcan, il importe que les constructions futures et les réhabilitations privilégient une unité d'architecturale minimum par quartier.
- Le respect des règles de volumétrie, des principes d'équilibre dans la création des ouvertures, le choix de l'orientation des faîtages, le choix des matériaux et des tonalités, ainsi que le traitement des limites séparatives constituent autant de moyens de réguler les choix architecturaux pour éviter une juxtaposition inopportune de styles.

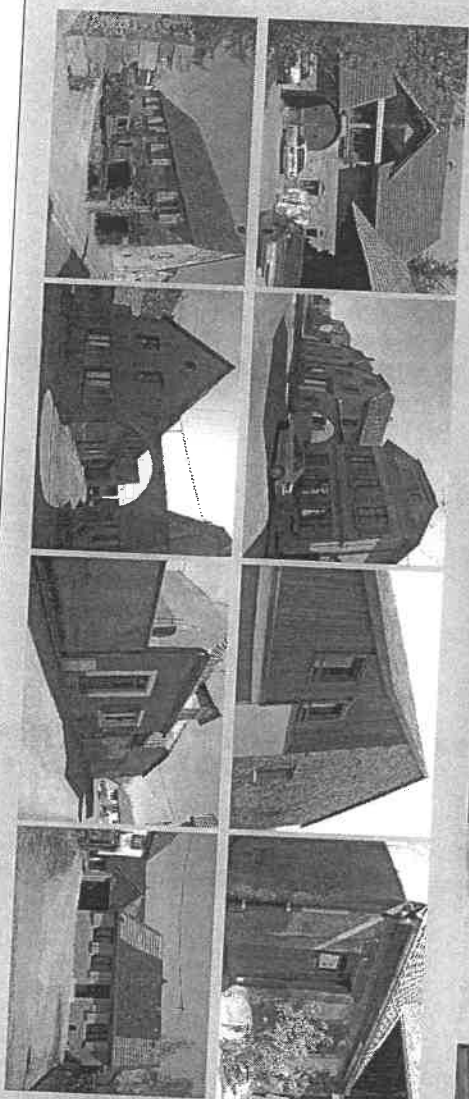
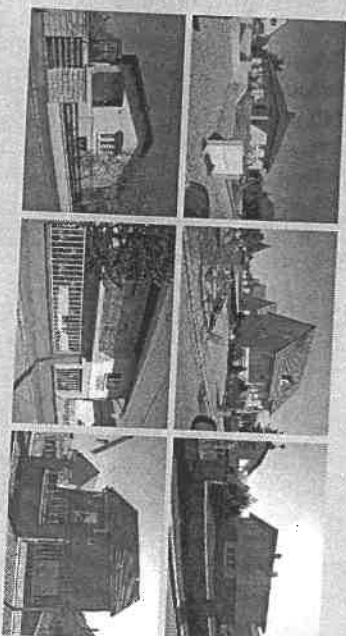
Projet de ville



L'architecture d'habitation collective évolue pour répondre aux craintes de stigmatisation



L'architecture des maisons individuelles accompagne l'air du temps.. la tendance à une forme de naturation prédomine actuellement



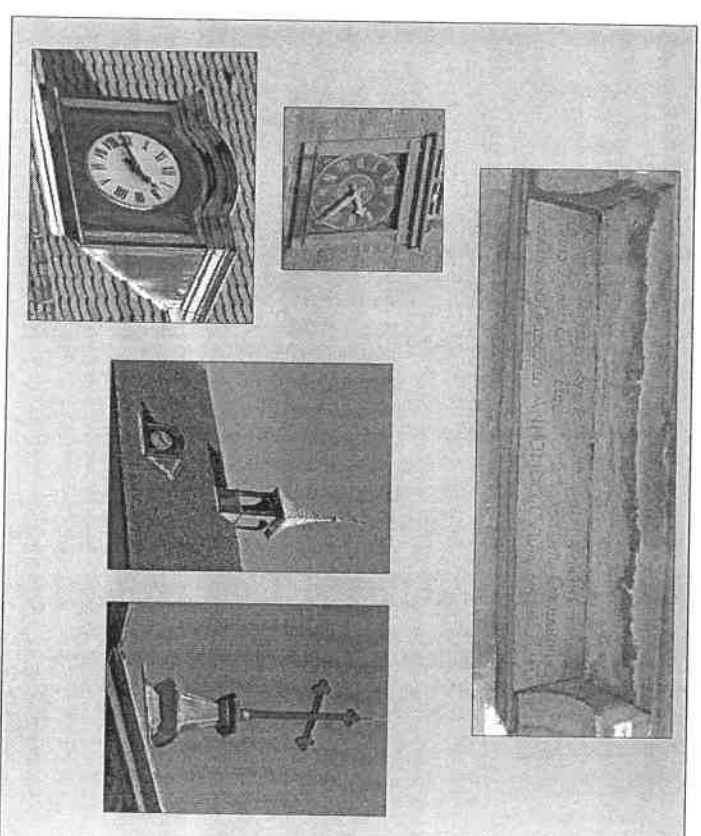
Un Coeur de Ville marque la dimension patrimoniale d'Issenheim



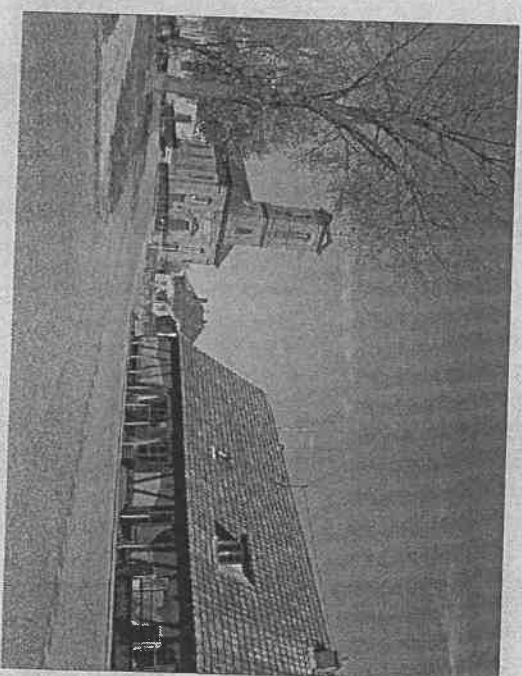
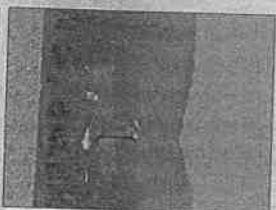
Orientation

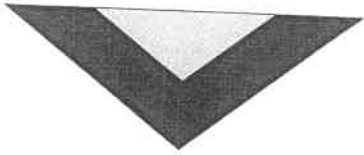
Une ambition de préservation et de valorisation du patrimoine d'Issenheim

- La préservation et la valorisation du patrimoine architectural remarquable et du «petit patrimoine» (calvaire, ...) sont au coeur de la préoccupation qualitative du PLU. Il importe cependant que l'exemple de la valorisation des éléments remarquables, serve d'exemple pour valoriser le caractère d'ensemble de la ville en appliquant les préceptes à tout le bâti et non seulement aux éléments les plus marquants et les plus typiques.
- La préservation et la valorisation du patrimoine architectural remarquable passe également par une refonte du périmètre de protection du monument historique du couvent des Antonites. Ce périmètre sera agrandi pour englober un ensemble bâti à préserver.



Le patrimoine bâti, paysager et naturel au coeur de la qualité du cadre de vie





• PARTIE IV •

Renforcer et pérenniser le dynamisme économique de la ville

Orientation n°13

Permettre l'extension de la «Zone d'Activité Intercommunale»

- La zone d'activités intercommunale prévue au Schéma Directeur concerne le dynamisme économique de l'ensemble de l'aire économique de la région de Guebwiller.
- Le P.L.U. prévoit en toute logique la réalisation de cette zone d'activité pour l'emprise située sur le ban communal d'Issenheim.
- La réglementation du P.L.U. offre d'importantes marges de manoeuvre quant à la mobilisation des parcelles par les acteurs économiques. Pour garantir l'insertion des implantations dans le site, le PADD souligne le soin qu'il conviendra d'apporter au traitement des limites séparatives et à la végétalisation des espaces libres.

L'extension de la zone d'activité intercommunale



