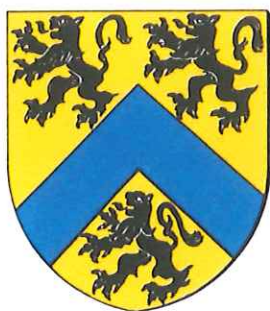


# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

## Wolfgantzen



## 2.b Orientations d'Aménagement et de Programmation

ELABORATION

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du  
10 décembre 2013

Le Maire



Décembre 2013



## SOMMAIRE

<b>Préambule :</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Introduction générale :</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Les extensions urbaines</b> .....	<b>7</b>
<i>Objectif 1 : Maîtriser le développement urbain afin de garantir une croissance équilibrée du village.</i> .....	<i>9</i>
<i>Objectif 2 : Intégrer les nouveaux quartiers au tissu bâti existant</i> .....	<i>11</i>
<i>Objectif 3 : Garantir un équilibre interne entre habitat, espaces verts, espaces publics et voies de desserte de façon à créer une bonne qualité de vie locale.</i> .....	<i>11</i>
<i>Objectif 4 : Assurer une diversification des formes urbaines et des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale</i> .....	<i>12</i>
<i>Objectif 5 : Définir les conditions d'une desserte locale cohérente de façon à favoriser des déplacements fluides et sécurisée.</i> .....	<i>12</i>
<i>Objectif 6 : Réussir l'intégration paysagère des fronts créés de façon à assurer une perception positive du village.</i> .....	<i>13</i>



## Préambule :

Article L123-1-4 du code de l'Urbanisme :

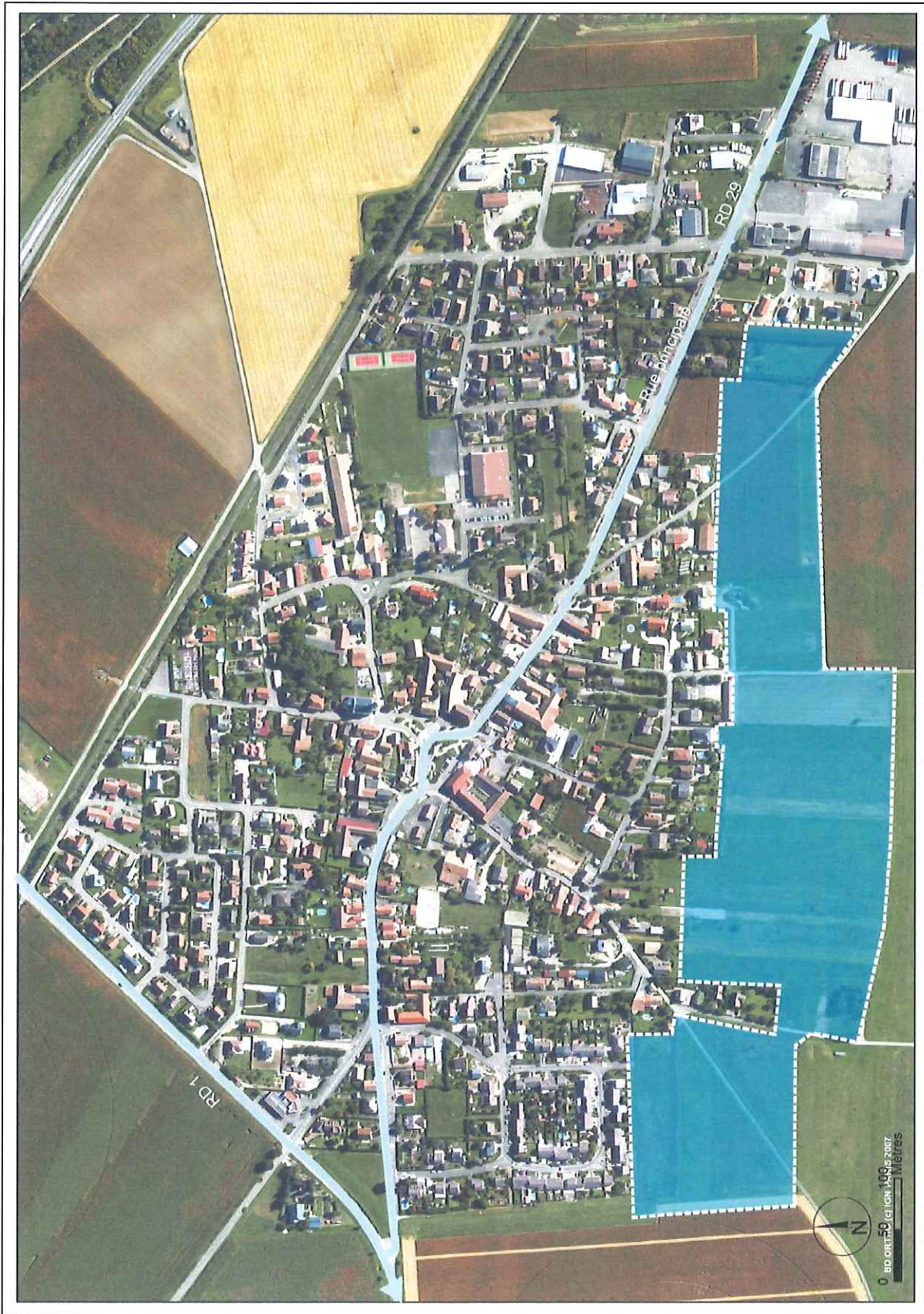
« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement,...

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».



## 1. Introduction générale :

A travers les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), l'occasion est donnée à la commune de préciser les différents principes qui devront être pris en compte dans le cadre de l'aménagement effectif des secteurs concernés. L'objectif principal étant de favoriser l'émergence de nouveaux sites capables de répondre aux besoins locaux dans le cadre d'un urbanisme de qualité et permettre ainsi un développement maîtrisé de la commune.

Les présentes O.A.P. portent sur l'ensemble des zones d'extension urbaine localisées au sud du village (zone AU et AUa).

Les dispositions présentées dans le présent document s'imposeront en termes de compatibilité<sup>1</sup>, dans le cadre de toute opération d'aménagement concernant les espaces présentés.

Les O.A.P. sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (L123-1-4 du CU).

## 2. Les extensions urbaines

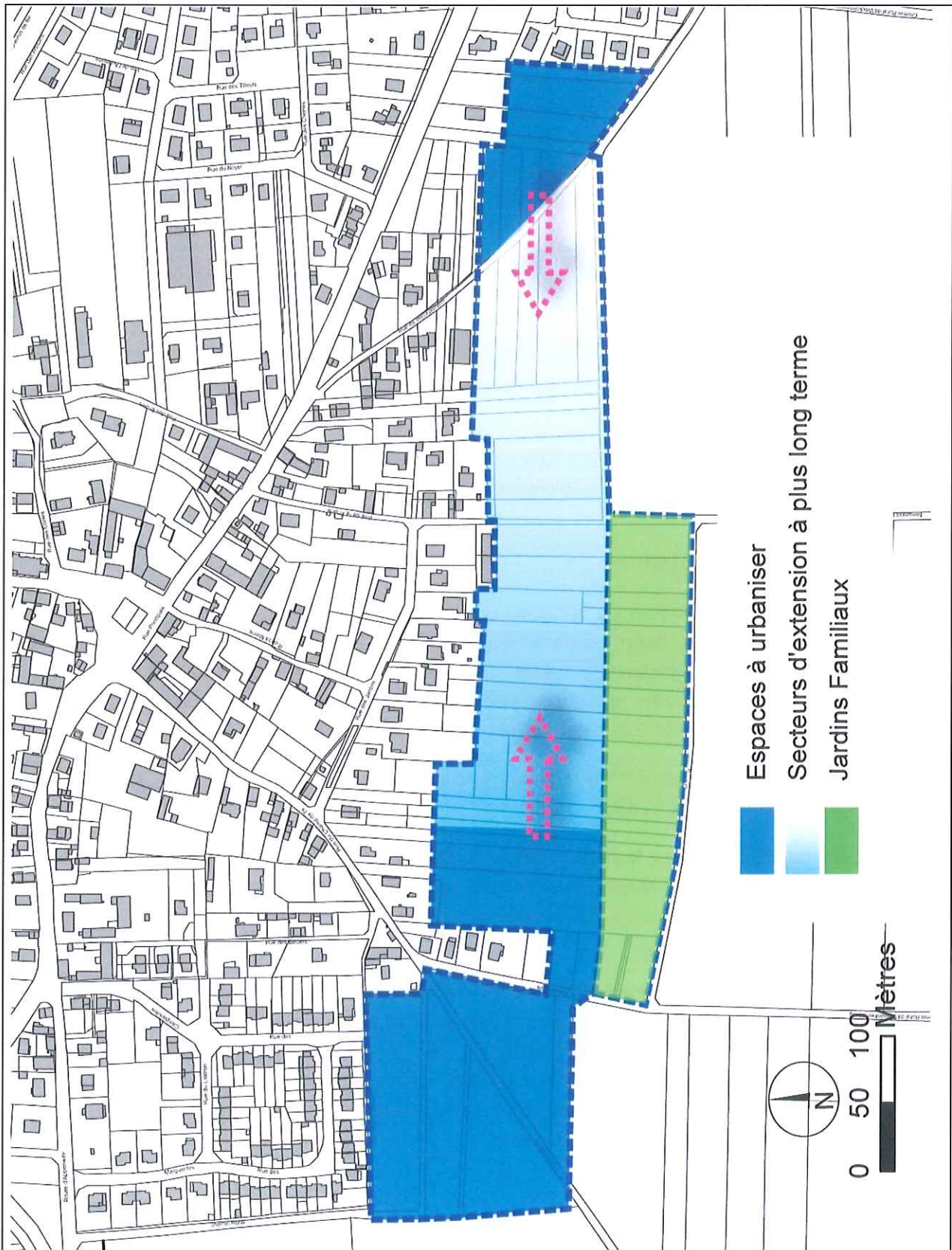
Compte tenu de la configuration du territoire communal, les espaces agricoles existant en continuité sud avec le village apparaissent comme les seuls, hors tissu urbain, potentiellement urbanisables dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. La continuité précédente est notamment importante afin d'éviter tout mitage de l'espace agricole ainsi que tout surcote lié à une extension non contrôlée des réseaux communaux.

Dans le cadre du PLU, l'ensemble de ces secteurs inclus dans une limite définie par la carte de localisation ci contre, sont traités.

Ces secteurs représentent une superficie totale d'environ 11 ha. Ils s'inscrivent en continuité sud avec la trame bâtie du village, dans le prolongement de certaines voies de desserte existantes. Les terrains agricoles concernés se répartissent globalement entre cultures céréalières et prairies.

Ces secteurs ont vocation à répondre à une partie des futurs besoins en termes d'habitat liés au développement projeté du village. Les orientations qui sont ici fixées (diversification des formes bâties, mixité sociale, qualité du cadre de vie,...) s'inscrivent dans la continuité des objectifs recherchés pour la trame bâtie existante. De façon plus générale, ces options s'imposent à la commune à travers notamment les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) « Colmar-Rhin-Vosges ».

<sup>1</sup> « L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de **compatibilité** implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles » - Fiche O.A.P.-GRIDAUH .



La prise en compte du présent projet s'inscrit dans une vision prospective du développement de Wolfgantzen sur les prochaines décennies. Ainsi sera-t-il important de présenter l'organisation générale recherchée à terme pour le site. Cette démarche permettra d'aboutir à une organisation urbaine cohérente, fonctionnelle et bien intégrée au village initial.

Compte tenu de l'importance du périmètre total concerné, et afin de laisser à la commune la maîtrise du développement local, il est fixé un phasage interne visant à définir les espaces urbanisables dès à présent dans le cadre du présent PLU et les zones qui sont pour l'instant considérées comme des réserves foncières à plus ou moins long terme.

Il est rappelé qu'il s'agit ici de fixer des principes généraux destinés à assurer un fonctionnement adapté aux objectifs et besoins locaux. Ainsi, il sera possible, lors de l'aménagement d'un secteur, de moduler l'opération selon les besoins existants sans qu'il soit toutefois possible de modifier ou remettre en cause les objectifs et l'organisation générale prévus initialement.

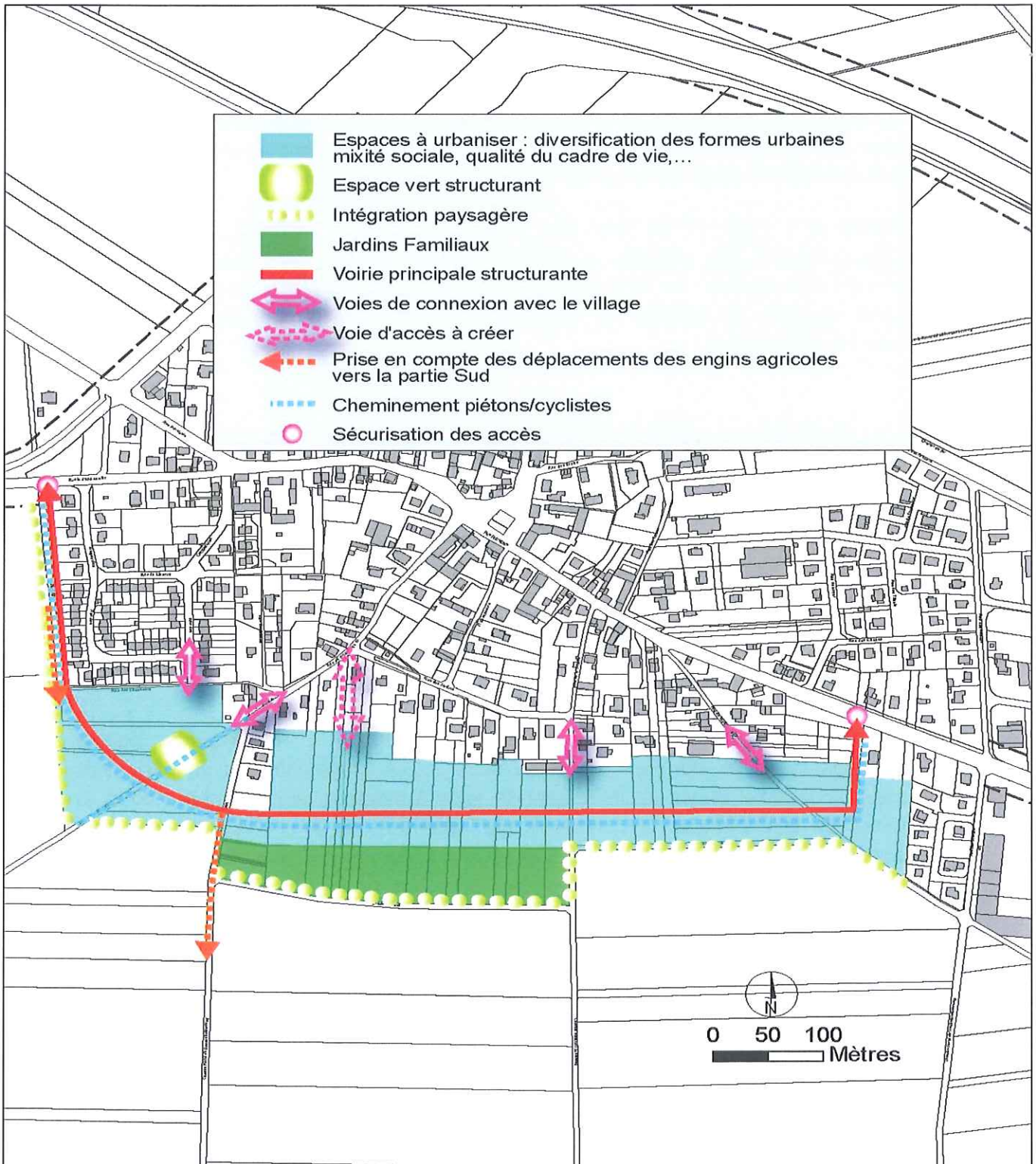
### **Objectif 1 : Maîtriser le développement urbain afin de garantir une croissance équilibrée du village.**

Le développement de l'urbanisation s'effectuera vers le Sud, à partir des constructions existantes afin d'assurer une continuité avec le tissu villageois. A l'intérieur du périmètre d'extension projeté, le principe visant à différencier les zones d'extension prioritaire, localisées aux extrémités Est et Ouest, et les réserves foncières, est mis en avant. Ce développement progressif imposé doit permettre à la commune de présenter un scénario de développement à long terme tout en maîtrisant les grandes phases d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Concernant les secteurs d'extension prioritaires, l'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer dans le cadre du présent P.L.U. sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le potentiel prévu est largement de taille à répondre aux besoins à court et moyen terme de la commune. Les secteurs plus centraux ne seront quant à eux pas mobilisables pour le moment, et doivent être appréhendés comme des réserves foncières.

Conformément aux dispositions du SCOT « Colmar-Rhin-Vosges », le projet intégrera la nécessité de proposer une capacité d'accueil interne au moins égale à l'indicateur de densité moyenne présenté dans le document supra-communal (20 logements par hectare). Cette disposition vise à favoriser une densification des nouveaux espaces urbanisés et éviter ainsi un étalement urbain trop conséquent.

Le principe de présentation d'un projet global d'urbanisation des secteurs sud du village permet d'introduire une vision générale de l'aménagement envisagé à long terme, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence d'ensemble du développement du village.



## **Objectif 2 : Intégrer les nouveaux quartiers au tissu bâti existant**

Il s'agira ici de fixer les conditions permettant d'assurer, dans le cadre des opérations d'aménagement projetées, une continuité urbaine avec les secteurs bâtis et éviter ainsi une désorganisation de la trame bâtie villageoise.

Afin d'atteindre cet objectif, les opérations seront localisées en continuité des voiries et réseaux existants favorisant ainsi une extension cohérente de ces infrastructures tout en évitant un mitage de l'espace agricole périphérique.

L'organisation interne des projets devra également prendre en compte les formes urbaines existantes à proximité afin de s'assurer de la cohérence générale des nouvelles implantations par rapport à celles-ci.

De plus, il sera important de faciliter les transitions entre les différents espaces urbanisés en prévoyant par exemple des densités urbaines différentes selon la localisation des projets : densité limitée à proximité des constructions déjà existantes ou des limites avec l'espace agricole, et densité plus conséquentes dans les parties centrales.

## **Objectif 3 : Garantir un équilibre interne entre habitat, espaces verts, espaces publics et voies de desserte, de façon à créer une bonne qualité de vie locale.**

En ce qui concerne les formes urbaines produites, il conviendra d'éviter une certaine uniformité et monotonie en favorisant la diversité des types de constructions, des modes d'implantation,...

Des dispositions spécifiques concernant la performance énergétique des constructions pourront être définies de façon à inscrire les projets dans une perspective de développement durable : matériaux, systèmes de production d'énergie, orientation des bâtiments,...

Les aménagements réalisés ne doivent pas seulement se baser sur la réalisation de formes bâties de qualité, mais elles doivent également intégrer un ensemble de thématiques (déplacement, stationnement, espaces publics,...) de nature à participer à la mise en place d'un cadre de vie favorable à l'appropriation de ces nouveaux quartiers à la fois par les personnes qui y habitent mais également par le reste des usagers de la commune. La notion de communauté villageoise s'en trouvera ainsi renforcée.

Le présent document met en avant la nécessité de prévoir des espaces publics à destination de l'ensemble des habitants de la commune. C'est dans cette optique qu'un espace vert de type jardin public devra être réalisé prioritairement dans la partie délimitée à l'Ouest de la rue de Dessenheim. Il viendra ainsi valoriser le futur quartier tout en se posant comme espace fédérateur contribuant à créer du lien entre les habitants de Wolfgantzen, et à apporter une animation du quartier dans la journée.

Dans le cadre de la gestion locale des eaux de ruissellement et de la compensation des nouvelles imperméabilisations générées par l'urbanisation, il s'avèrera nécessaire de prévoir différents aménagements :

- A l'échelle de la parcelle : infiltration des eaux, stockages dans des bassins,...

- A l'échelle de l'opération globale : mise en place d'un bassin de rétention, fossé drainant,...

Enfin, la réalisation d'un secteur destiné à accueillir des jardins familiaux favorisera également les échanges inter-quartier ainsi que la prise en compte de l'aspect environnemental dans le tissu urbain.

#### **Objectif 4 : Assurer une diversification des formes urbaines et des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale**

Tout projet devra intégrer la nécessité de produire des types de bâtis différents afin de permettre d'une part une densification adaptée des espaces créés, et d'autre part de répondre aux demandes des différentes catégories de la population : jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales,...

Ainsi les formes urbaines produites devront intégrer à la fois des constructions individuelles mais également des maisons en bande, de l'habitat collectif adapté à la structure du village,...

Ce type de disposition vise notamment à permettre l'émergence des tailles de logements et de statuts d'occupation adaptés à l'ensemble des besoins identifiés sur le territoire.

De plus, La prise en compte de la mixité urbaine favorisera la production d'un cadre de vie urbain varié tout en évitant la monotonie des systèmes de lotissements classiques.

#### **Objectif 5 : Définir les conditions d'une desserte locale cohérente de façon à favoriser des déplacements fluides et sécurisés**

La problématique liée aux déplacements s'articule autour de plusieurs thèmes principaux :

Les déplacements internes s'effectueront via une voie de circulation principale qui permettra à terme la desserte des différents secteurs ainsi que le déplacement inter-quartiers. Cette future voie sera connectée à l'Ouest sur la RD1 et à l'Est sur la rue Principale. Afin de sécuriser ces deux carrefours, des aménagements adaptés seront à réaliser.

Le prolongement Nord/Sud de l'urbanisation le long des voies de desserte existant à l'intérieur du village (rue du champ de tir, rue de la prairie,...) permettra une connexion des nouveaux secteurs avec le tissu bâti initial.

Afin de garantir la prise en compte des différents modes de déplacement, il sera également nécessaire de prévoir des réseaux de circulation piétons et cyclistes. Ces réseaux pourront être en site propre ou intégrés dans le cadre d'une voirie routière.

Enfin, de façon à prendre en compte la fonction agricole encore très active sur la commune, il apparaît nécessaire de garantir la circulation des engins agricoles se déplaçant selon un axe Nord/sud.

**Objectif 6 : Réussir l'intégration paysagère des fronts créés de façon à assurer une perception positive du village**

Cette option passera notamment par le choix de l'implantation des volumes bâtis, la plantation de haies et d'arbres le long des limites des secteurs,...

Au niveau environnemental, la prise en compte de la biodiversité des lieux sera mise en avant à la fois par la réalisation des aménagements naturels précédents, mais également par l'obligation générale de traiter une partie des terrains en espaces verts.

L'aménagement dans la partie sud, d'espaces dédiés à des jardins familiaux, outre l'intérêt économique et social, permettra également de renforcer l'intégration paysagère et environnementale des lieux tout en se posant comme une véritable zone tampon assurant une transition progressive entre le village et les cultures agricoles.

