

PLAN LOCAL d'URBANISME



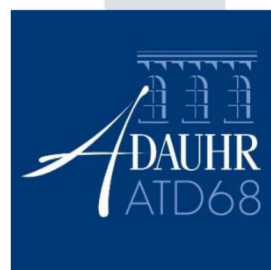
WETTOLSHEIM

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal le 16 juillet 2018




Le Maire
Lucien MULLER



2018

Sommaire

Avant-propos	3
Les grandes orientations	7
1. Orientations générales concernant le paysage, la biodiversité, les espaces naturels, agricoles et forestiers.....	7
2. Orientations générales concernant l’habitat et les équipements.....	11
3. Orientations générales concernant les loisirs, le développement économique et l’équipement commercial.....	15
4. Orientations générales concernant les transports, les déplacements, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques	17
5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain	19

Avant-propos

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Article L101-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

(Ancien article L.121-1 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

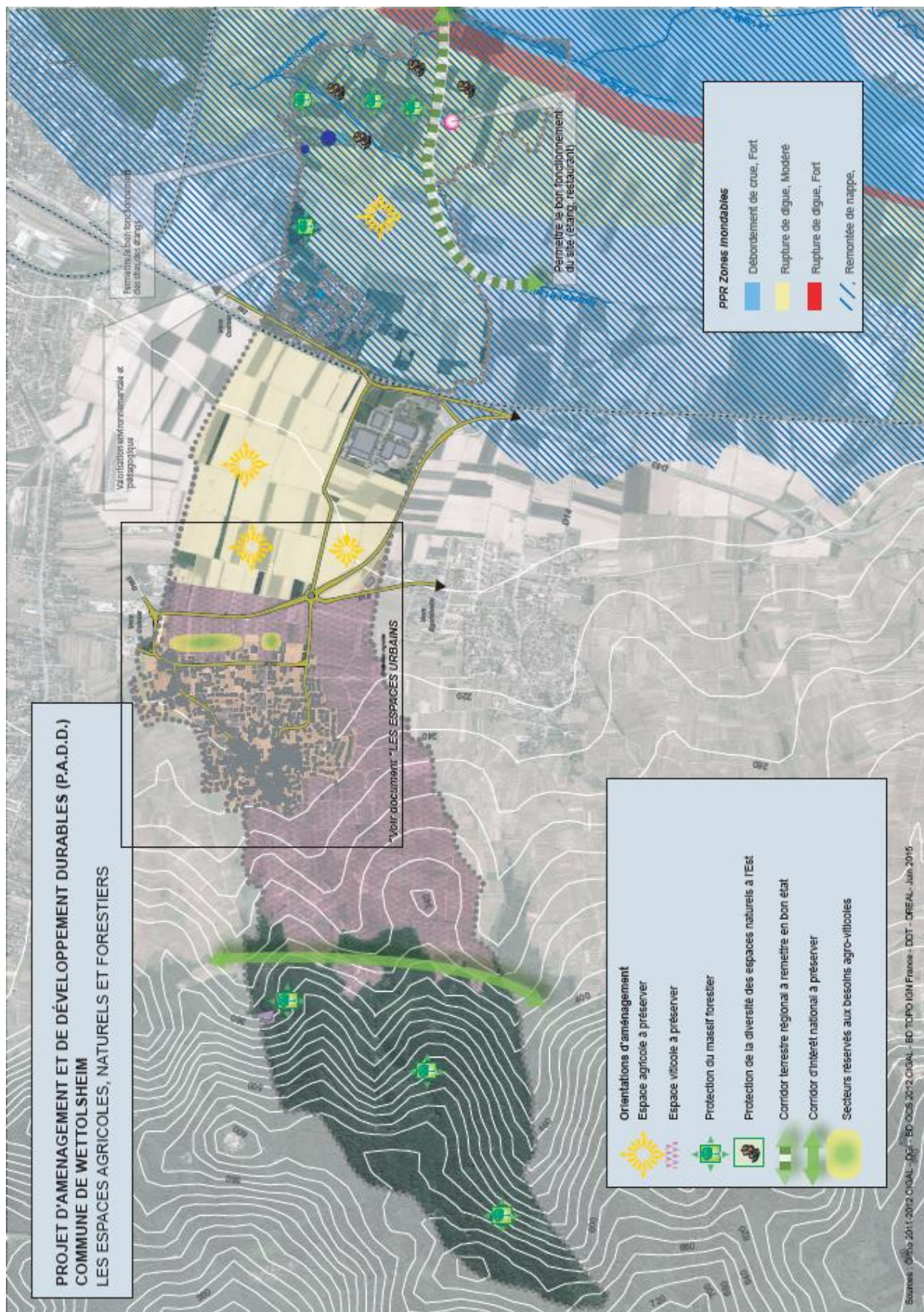
Pour éviter que la politique locale d'aménagement ne se construise par simple addition de projets indépendants, le P.A.D.D. propose une vision plus globale et plus cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, concernant aussi bien les enjeux des espaces naturels que ceux des parties urbanisées actuelles et futures.

Cette vision globale prend également en compte les dispositions supra-communales qui se concrétisent au travers de la réflexion collective exprimée dans le Schéma de Cohérence Territoriale Colmar-Rhin-Vosges.

La démarche d'aménagement consiste aujourd'hui à coordonner les actions et opérations qui interviennent directement ou indirectement sur l'espace, avec un souci permanent de s'inscrire de façon dynamique dans la durée.

Plusieurs constats et enjeux sont à prendre en compte dans le PLU, dont certains ont déjà été abordés dans le POS, mais qui sont cette fois affinés ou renforcés, et mis en cohérence avec l'ensemble du dispositif législatif mis en place depuis la loi SRU, puis les lois Grenelles et ALUR.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de définir un cadre de développement, avec une vision à long terme, en prenant en compte la position de la commune au sein de l'armature urbaine, la cohérence à l'échelle intercommunale, dans l'objectif d'assurer un cadre de vie de qualité pour les habitants.



Les grandes orientations

1. Orientations générales concernant le paysage, la biodiversité, les espaces naturels, agricoles et forestiers

Préservation des espaces agrico-viticoles	<p>Préserver les espaces agro-viticoles, et notamment les espaces plantés de vignes (hors zone bâtie).</p> <p>Limiter fortement toute extension nouvelle de l'agglomération dans l'aire AOC.</p> <p>Protéger les Grands Crus (Steingrubler et Pfersigberg)</p> <p>Prise en compte de secteurs réservés aux besoins agro-viticoles, en intégrant les enjeux paysagers (proscrire le mitage des espaces agro-viticoles par des constructions ponctuelles éparses).</p>
Préservation des espaces forestiers	<p>Protéger les massifs forestiers pour leurs valeurs économique, écologique et paysagère.</p> <p>Interdire les constructions nouvelles dans la forêt, sauf celles nécessaires à la réalisation, à l'entretien des espaces naturels, des équipements publics d'infrastructures.</p>

Préservation de la qualité des écosystèmes et prise en compte des continuités écologiques	<p>Favoriser la protection ainsi que la reconstitution des cortèges végétaux, des corridors verts, des haies à base d'essences locales.</p> <p>Maintenir la fonctionnalité du corridor écologique d'intérêt national à hauteur des lisières forestières à l'Ouest du ban.</p> <p>Assurer la fonctionnalité du corridor écologique d'intérêt régional situé en partie le long du Landgraben (corridor écologique reliant la montagne et la plaine qui s'appuie en partie sur les cours d'eau et leur cortège végétal). Ce corridor est inscrit dans le schéma régional de cohérence écologique.</p> <p>Préserver la diversité des espaces naturels situés à l'Est du ban communal et les zones humides (cf carte). <i>attention protection zones humides</i></p>
Protection de la structure paysagère	<p>Préserver la structure paysagère de Wettolsheim en préservant le vignoble (site emblématique), et en interdisant le mitage par des constructions éparses sur le ban communal.</p> <p>Proscrire toute atteinte aux paysages naturels emblématiques des collines et maîtriser la pénétration humaine dans la nature et son empreinte écologique sur le milieu agricole (stockage, monticules, serres...)</p> <p>Valoriser les entrées de ville et prise en compte des perceptions sur le village, notamment de la RD 83.</p> <p>Proscrire l'urbanisation linéaire le long des axes routiers et maintenir la compacité des entités agglomérées.</p> <p>Valoriser la Route des Vins et conserver /valoriser le circuit touristique.</p> <p>Veiller à l'intégration harmonieuse des extensions urbaines.</p> <p>Maintenir la coupure verte paysagère avec Eguisheim.</p> <p>Intégrer au mieux les secteurs d'activités dans le paysage.</p>
Protection des eaux et prise en compte des risques	<p>Veiller à la qualité de la ressource en eau, limiter les pollutions de surface.</p> <p>Assurer une gestion contrôlée des écoulements de surface.</p> <p>Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) et le risque d'inondation. (<i>Attention futur plan de gestion des risques d'inondation</i>)</p>

	Prise en compte du risque de coulées de boue (éviter toute urbanisation dans les secteurs concernés et poursuivre en tant que de besoin, l'aménagement de dispositifs visant à limiter/réduire le risque (aménagements adaptés, couverture végétale etc)).
Prise en compte des couloirs de bruit	Préserver la qualité de vie des zones d'habitat en évitant le développement de l'habitat le long des couloirs de bruit les plus importants (RD 83).
Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques et industriels	Préserver de toute urbanisation les zones à risques (lisières forestières, berges des cours d'eau, secteurs soumis à des coulées de boue, zone inondable (PPRI) etc...).
Respect du cycle de l'eau	<p>Eviter les atteintes aux nappes souterraines et à l'ensemble du réseau hydrographique.</p> <p>Assurer le bon fonctionnement du réseau hydraulique.</p> <p>Encourager le recours aux modes des traitements alternatifs des eaux pluviales (par exemple : récupération des eaux pluviales).</p>

2. Orientations générales concernant l'habitat et les équipements

Au sein de l'armature urbaine du SCoT, Wettolsheim figure dans la rubrique des "villages", c'est-à-dire que la commune est appelée à connaître au cours des prochaines années un développement démographique plutôt modéré et proportionné aux besoins en logements générés par la recherche d'un équilibre interne, en adéquation avec son bon niveau d'équipement.

Il convient également de noter que le développement du village est fortement contraint par la présence d'espaces plantés de vignes. La volonté des élus consiste à préserver le cachet, la typicité du village et le cadre de vie des habitants.

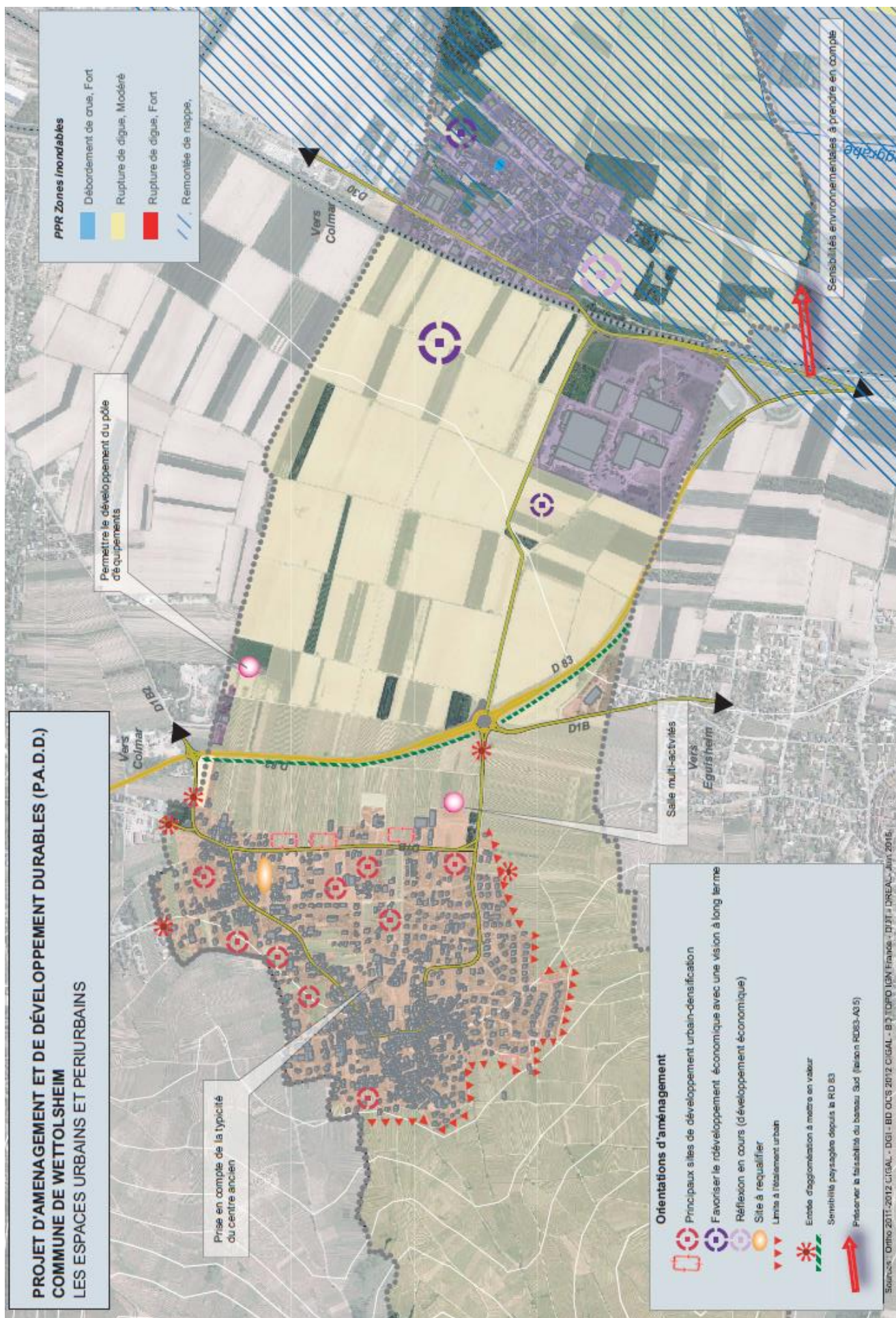
Les études socio-économiques ont souligné le vieillissement sensible de la population de la commune ; afin de garantir une mixité générationnelle, il convient de prendre en compte ce phénomène et de poursuivre la diversification des logements afin d'attirer davantage les jeunes couples avec enfants par une politique de logements adaptée (coût du foncier élevé).

Le desserrement des ménages se poursuivra à Wettolsheim dans les années à venir et impactera sensiblement sur les besoins en logement. Près de 80 logements supplémentaires seront nécessaires pour répondre à ce besoin (en prenant une moyenne de 2,2 personnes par ménages). Au total près de 130 logements seront à édifier dans la commune d'ici 2030 afin de permettre à la commune de maintenir sa vitalité et d'assurer une bonne adéquation avec son niveau d'équipements.

Au regard des perspectives de développement exprimés ci-dessus et des besoins fonciers générés, il apparaît que le potentiel constructible du POS applicable s'avère suffisant. Il convient toutefois de prendre en compte dans l'estimation du foncier nécessaire au développement de la commune, le phénomène de rétention foncière et le foncier nécessaire à d'autres destinations que le logement (commerces, parkings etc).

En prenant en compte ces différents besoins, le développement urbain du village (le secteur des Erlen est traité dans le chapitre relatif au développement économique), sera globalement calé sur l'enveloppe urbaine du POS. Cette option s'inscrit dans le droit fil des lois Grenelle et ALUR (urbaniser en priorité les "dents creuses"/densification) et elle permet de préserver au mieux le capital AOC et le cachet pittoresque du village, au sein d'un environnement remarquable.

Une offre en logements adaptée	<p>Poursuivre une politique du logement permettant à chacun, suivant ses besoins et ses possibilités, de se loger, en particulier les jeunes (qui assurent le renouvellement démographique) et les seniors (dont les besoins évoluent).</p> <p>Favoriser un meilleur équilibre entre le locatif et l'accession.</p>
Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements publics	<p>Accompagner une politique foncière capable d'améliorer les équipements de la commune (sport, loisirs, réseaux, traitement des espaces publics,... par tous les moyens possibles (Préemptions, emplacements réservés, ...).</p> <p>Permettre l'extension du pôle d'équipements sportifs comprenant notamment aujourd'hui un stade de football.</p>
Valorisation du patrimoine bâti historique	<p>Identifier et protéger les ensembles architecturaux remarquables afin d'éviter leur disparition ou leur altération.</p> <p>Poursuivre la mise en valeur des éléments patrimoniaux.</p>
Intégration urbaine des constructions	<p>Inscrire la diversité des fonctions urbaines et le bâti dans une cohérence d'ensemble, esthétique, paysagère et urbanistique.</p> <p>Préserver en particulier les entrées de ville en proposant une transition paysagère douce entre nature et espaces bâtis.</p>
Poursuivre la politique de mise en valeur des espaces publics Mise en valeur des entrées de ville	<p>Les espaces publics de la commune (traversées d'agglomération, réseau secondaire, place...) ont fait l'objet d'aménagement qualitatif et de sécurité qui permettent de valoriser fortement l'image de la cité.</p> <p>Les aménagement qualitatifs concernant les entrées de ville sont également à souligner et méritent également d'être poursuivis.</p>



3. Orientations générales concernant les loisirs, le développement économique et l'équipement commercial

Wettolsheim est une commune située dans la première couronne de l'agglomération colmarienne qui bénéficie d'une réelle vitalité économique. Son appareil économique s'appuie d'une part sur la filière viticole et touristique, et d'autre part, sur la présence d'activités économiques implantées dans le secteur Est du ban communal, à proximité de la Route de Rouffach (site Ricoh, les Erlen).

Cette partie au Sud de l'agglomération colmarienne comprend des enjeux forts concernant le développement économique à moyen et long termes. Aujourd'hui une nouvelle voie relie la RD 83 à la route de Rouffach, en passant au Nord du Site Ricoh. A terme, la faisabilité du barreau Sud doit être préservée (option du SCoT), barreau qui améliorera sensiblement la circulation entre la RD 83 et l'autoroute. Ce site, de par sa situation et son accessibilité, constitue un secteur stratégique.

Ce potentiel, et cette vision à long terme, sont pris en compte dans le projet de développement de la commune.

Assurer la vitalité de l'entité villageoise	Permettre les possibilités d'accueil d'activités économiques (artisanat, commerce de proximité, services) peu nuisantes dans le tissu existant, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
Favoriser le développement de la filière agro-viticole et touristique	<p>Le potentiel viticole est pris en compte à travers la préservation des espaces plantés de vignes, d'une grande partie des terres agricoles et la prise en compte des besoins des viticulteurs et agriculteurs.</p> <p>Le développement de la filière touristique s'appuiera en grande partie sur ce potentiel, et sur la valorisation paysagère et patrimoniale du village afin de garder sa typicité et son identité.</p> <p>La qualité urbaine du village et la valorisation de son patrimoine historique et naturel constituent des leviers forts en faveur du développement de l'économie touristique</p>

<p>Conforter et développer, en intégrant une vision à long terme, le pôle économique d'intérêt intercommunal à l'Est du ban communal</p>	<p>La configuration du ban communal, dans sa partie Est, comprend des enjeux forts en termes de développement économique, de prise en compte des fonctions métropolitaines (proximité du pôle universitaire/biopôle), en intégrant l'échelle intercommunale et une vision à long terme et la prise en compte du Scot.</p> <p>Aussi, il convient de prendre en compte le développement du pôle économique à hauteur de la route de Rouffach (à l'Ouest et au Nord de Ricoh) et à l'Est de la route de Rouffach en continuité (Sud) de la zone d'activités existante (Erlen).</p>
---	---

4. Orientations générales concernant les transports, les déplacements, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques

Optimisation de l'offre en transport en commun	Optimiser la desserte en transport en commun (Trace)
Satisfaction des besoins présents et futurs en matière de déplacements à l'échelle de la commune et de l'agglomération colmarienne	<p>Assurer une bonne intégration des nouveaux ilots urbains, dans de bonnes conditions de sécurité pour les usagers et en assurant un bon fonctionnement urbain.</p> <p>Permettre la sécurisation/adaptation du réseau viaire existant et son amélioration.</p> <p>Préserver la faisabilité du barreau Sud inscrit au SCoT Colmar-Rhin-Vosges (liaison RD 83-A 35)</p>
Mise en place d'une politique de stationnement adaptée	Poursuivre les efforts de gestion et d'amélioration du stationnement et notamment dans le centre historique
Facilitation des accès au haut débit numérique et aux communications internet	<p>Favoriser l'accès aux technologies numériques (haut débit, autres). Prise en compte des objectifs inscrits au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.</p> <p>Assurer un accès de qualité à l'ensemble des foyers et aux pôles économiques.</p>

5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

- **L'objectif consiste à utiliser au maximum le potentiel d'urbanisation intra urbain en favorisant les opérations de renouvellement urbain, , la mobilisation des logements vacants et l'utilisation des espaces non urbanisés situés au sein de l'agglomération ("dents creuses") :**
 - aussi, la quasi totalité des besoins en logements seront à créer au sein du tissu existant, au sein des zones U et dents creuses du POS en s'appuyant sur le potentiel cité plus haut. Les espaces vierges du POS sont suffisants (zone constructible, seuls des ajustements à la marge seront envisageables) et cette option permettra de maintenir la compacité du village, en préservant les espaces viticoles limitrophes.
Avec un ratio moyen de 20 logements à l'hectare, cela représente une économie d'espace naturel ou agricole de plus de 6 ha sur des espaces aujourd'hui inscrits en zone agricole ou naturels dans le POS.
Au total, les besoins nécessaires pour la production de logements avoisinent les 6 ha (sans prise en compte de la rétention foncière).
 - une partie de ces espaces intra-muros sera également utilisée pour le développement économique (commerces, services pour l'essentiel) et les équipements.
Cette option impose une certaine densification au sein même de l'agglomération, en prenant néanmoins soin d'intégrer dans les opérations d'aménagements ou dans les différents quartiers des espaces de respiration (espace vert, square etc).
- Des sites stratégiques, à l'échelle de l'agglomération colmarienne, en faveur du développement économique sont pris en compte dans le projet de PLU, avec une vision à long terme. Ces espaces devront être aménagés de manière à optimiser l'utilisation du foncier.
- Le PLU fixera des limites claires au développement urbain, afin de favoriser un développement compact du village et éviter l'étalement urbain qui est consommateur d'espace.

