



# COMMUNE DE WOLXHEIM

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Octobre 2011

**PLU APPROUVE** par délibération  
du Conseil Municipal en date du  
**26 octobre 2011,**

Le maire,  
Bruno SIEBERT



## **LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

### **L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME STIPULE QUE :**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

### **L'ARTICLE L.121-1 RAPPELLE QUE :**

« ...les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, de pollutions et des nuisances de toute nature.

(...) »

### **L'ARTICLE L.123-1 DISPOSE QUE LES PLANS LOCAUX D'URBANISME :**

« ... comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménagement. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

# SOMMAIRE



## AXE 1

MAINTENIR LES GRANDES COMPOSANTES QUI PARTICIPENT A LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU VILLAGE 3




## AXE 2

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU VILLAGE 6



## AXE 3

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN 10



## AXE 1 Maintenir les grandes composantes qui participent à la qualité paysagère et environnementale du village

### ⇒ **Objectif n°1 : Préserver les éléments de végétation structurant le territoire communal et qui participent à la qualité de vie des habitants**

La commune de Wolxheim est entourée d'une « ceinture verte et bleue », et comporte plusieurs secteurs végétalisés au cœur du tissu bâti, qui contribuent à la qualité de vie des habitants. Il s'agit notamment de :

- cours d'eau, à savoir le Muhlbach et le Canal de la Bruche traversant le cœur de la commune,
- vergers alternant avec des prairies de pâture,
- jardins en fond de parcelle.

Cette ceinture « verte et bleue » constitue un élément identitaire du patrimoine local. Elle joue également un rôle physique et écologique important.

### **Moyens d'action :**

- Maintenir les secteurs de vergers remarquables, ou les intégrer au sein d'éventuelles extensions urbaines futures ;
- Pérenniser et entretenir le paysage de bord d'eau en milieu urbain.

### ⇒ **Objectif n°2 : Protéger et entretenir le couloir de la Mossig et de la Bruche**

Le ban communal est traversé d'Ouest en Est par un réseau hydrographique dense, composé de la Bruche, la Mossig, le Canal de la Bruche et les « Muhlbach ». Cette coulée verte bleue est remarquable à plusieurs titres :

- d'un point de vue paysager, elle constitue une « transition verte » très intéressante entre le sud de la zone urbanisée et la plaine ouverte de la Bruche,
- d'un point de vue environnemental, elle constitue un corridor écologique structurant et majeur (qui est par ailleurs identifié à la trame verte régionale). Ce couloir comporte

également un couvert végétal herbacée, arbustif et arboré, caractéristique des milieux humides ou semi-humides, et des cordons de ripisylve très structurants le long des berges des cours d'eau,

- d'un point de vue physique, puisque il s'agit d'une zone naturelle d'épandage des eaux d'inondation.

L'urbanisation dans ce secteur devra ainsi être très limitée et particulièrement maîtrisée.

### Moyens d'action :

- Préserver et renforcer les ripisylves qui structurent les berges des cours d'eau ;
- Protéger et valoriser la végétation des milieux humides ou semi-humides (prairies, boisements alluviaux) ;
- Prendre en compte les objectifs de la trame verte régionale, et notamment le renforcement du corridor écologique du couloir de la Bruche ;
- Limiter fortement l'urbanisation au Sud du Canal de la Bruche, afin de préserver les biens et les personnes du risque d'inondation, et de conserver les dynamiques naturelles des crues ;
- Poursuivre l'amélioration de la qualité générale de l'eau et respecter les objectifs fixés dans le SDAGE Rhin-Meuse et le SAGEECE de la Bruche ;
- Atténuer les effets de « rupture » des corridors écologiques générés par les ouvrages hydrauliques sur les cours d'eau (préjudiciables notamment à la remontée des salmonidés sur le cours amont de la Bruche) ;
- Permettre un développement maîtrisé de l'activité agricole.

### ⇒ Objectif n°3 : **Préserver et valoriser les coteaux viticoles pour leur valeur agronomique et environnementale et afin d'éviter les risques de coulées de boues**

Les coteaux constituent un support particulièrement riche pour le développement de la viticulture. La nature des sols et le climat local sont également favorables au développement d'un couvert végétal spécifique : les pelouses sèches ou mi-sèches sur sols calcaires. Ces pelouses contribuent également fortement à limiter les risques de coulées de boues le long des coteaux. En effet, l'absence d'un couvert végétal favorise l'érosion du sol et augmente les phénomènes de ruissellement en cas de fortes précipitations. Actuellement, pratiquement tous les coteaux viticoles de Wolxheim sont enherbés, limitant ainsi considérablement la formation de ravines puis de coulées de boues en direction des zones urbaines.

### Moyens d'action :

- Préserver les coteaux pour leur potentiel agronomique et la pratique de la viticulture ;
- Conserver les arbres isolés, haies et bosquets qui ponctuent les coteaux viticoles, pour leur rôle de « niche écologique » ;
- Protéger la végétation remarquable des pelouses sèches ou mi-sèches sur sols calcaires.



## AXE 2 Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain du village

### ⇒ Objectif n°1 : Préserver le paysage urbain du village

Le village ancien, composé du centre ancien (typique des villages alsaciens en générale et viticoles en particulier) mais aussi du quartier du « Canal » (de ses demeures bourgeoises du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle) constitue un patrimoine identitaire qui participe à la qualité du cadre de vie de la commune.

Le paysage urbain spécifique de Wolxheim, notamment défini par les caractéristiques architecturales de son patrimoine bâti et son organisation urbaine, nécessite d'être préservé.

La qualité du cadre de vie de Wolxheim est aussi liée à son organisation au fil de l'eau, ainsi qu'aux éléments de végétation (vergers, jardins, arbres remarquables, ...) présents dans la trame urbaine.

### Moyens d'action :

- Respecter, dans le centre ancien, les formes urbaines de l'architecture rurale traditionnelle ainsi que les logiques d'implantations du bâti (implantation à l'alignement des rues formant un front bâti continu), qui organise les perspectives visuelles du village ;
- Encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien ;
- Préserver les espaces de jardin et les éléments de végétation ponctuels, présents dans le village, qui participent à l'animation paysagère.

### ⇒ Objectif n°2 : Préserver et mettre en valeur les richesses patrimoniales de la commune

La commune de Wolxheim bénéficie d'un patrimoine historique remarquable. On y recense :

- des éléments structurants, particulièrement accessibles et visibles dans le paysage : Eglise au cœur du village, ouvrages hérités de Vauban et notamment le barrage d'Avolsheim, statue du Sacré Cœur, etc.
- des éléments de « petit patrimoine » beaucoup plus discrets, voir imperceptibles : chapelles, lavoirs, calvaires, vieux murets, ruines etc.

Si les premiers éléments sont déjà bien mis en valeur (éclairage, accès facilité par des liaisons douces), les seconds mériteraient davantage de lisibilité, voir de mise en scène.

#### **Moyens d'action :**

- Mise en valeur ou mise en scène de certains éléments de petit patrimoine oubliés : par exemple la tour médiévale en ruine au Nord-Ouest du ban communal ;
- Aménagement de sentiers permettant la découverte des Carrières Royales en toute sécurité ;
- Mise en valeur des calvaires situés sur l'espace public urbain.

⇒ **Objectif n°3 : Renforcer le maillage des liaisons douces, afin de faciliter l'accès des lieux de centralité, et la découverte du patrimoine naturel et historique**

Le village dispose d'un certain nombre de cheminements piétonniers qui offrent des possibilités de raccourcis entre ses différents quartiers, ainsi que de nombreuses liaisons douces traversant les espaces naturels et les coteaux viticoles : sentiers viticoles, piste cyclable du Canal de la Bruche par exemple.

#### **Moyens d'action :**

Ce réseau peut être complété à la faveur notamment :

- des déplacements internes au village : lien entre le centre ancien et le pôle sportif au sud, aménagement des abords de la RD45 en direction de Soultz-les-Bains, cheminements le long de la rive gauche du Canal de la Bruche en direction du jardin communal, etc. ;
- des cheminements doux, vecteurs de découverte du patrimoine naturel et historique de la commune : continuité d'un chemin de promenade en rive gauche de la Bruche, aménagement d'un circuit de découverte des carrières royales, etc. ;
- de liaisons douces permettant d'anticiper l'accessibilité des futures zones d'extension urbaine : secteur compris entre la rue de la Forge, la rue du Chenal et la route de Soultz-les-Bains par exemple.



#### ⇒ **Objectif n°4 : Requalifier certains espaces publics structurants de la commune**

Wolxheim est traversé par plusieurs axes, combinant un trafic de transit intercommunal, et de desserte locale : RD45 et RD727. Ces voies sont également le support d'un trafic poids lourds non négligeable, en grande partie lié à la présence de la société Transroute au Sud du village.

Certaines de ces voies présentent également un profil très routier, propice aux vitesses excessives, et laissant peu de place aux espaces dédiés aux piétons et cyclistes : c'est particulièrement le cas de la route de Sultz-les-Bains.

Des réflexions sur la requalification de ces tronçons de voies mériteraient ainsi d'être engagées, à deux principaux titres : une nouvelle répartition du partage modal sur les sections roulantes et leurs abords, et l'amélioration de la qualité paysagère de l'espace public.

#### **Moyens d'action :**

- Revoir le partage modal de la route de Sultz-les-Bains, à la faveur d'une plus grande place accordée aux déplacements doux ;
- Requalifier et pacifier la rue de Molsheim par un traitement paysager adapté ;
- Sécuriser le carrefour entre la rue de Strasbourg et la rue de Molsheim, manquant aujourd'hui de lisibilité ;
- Aménager certaines entrées de village de manière à les rendre plus claires et lisibles, en particulier l'entrée Ouest en venant de Sultz-les-Bains ;
- Requalifier des placettes ou des espaces verts publics particulièrement « stratégiques », et notamment : la place des Pierres, entre la Canal de la Bruche et la rue de Molsheim, la placette Woerthel au niveau de la rue de l'Ile, l'ancien jardin communal situé en frange immédiate du centre historique.

#### ⇒ **Objectif n°5 : Adapter l'offre résidentielle et de logements à la diversité des demandes**

Il s'agit d'assurer la mixité typologique de l'habitat afin de favoriser un parcours résidentiel diversifié, permettant de conserver les jeunes ménages habitant la commune et de favoriser les apports migratoires. Un second objectif est de permettre une mixité urbaine et fonctionnelle dans le futur développement urbain.

### Moyens d'action :

- Valoriser le foncier dans les projets d'urbanisation future en favorisant une certaine densification propice à un habitat intermédiaire et/ou collectif (aidé ou non) dont la densité sera déterminée dans un souci d'intégration sociale et urbaine
- Permettre une mixité urbaine et fonctionnelle mêlant les différentes formes d'habitat et de services de proximité, afin de ne pas aboutir à des zones uniformisées. Cette mesure va dans le sens de la loi SRU, dont l'un des objectifs est l'équilibre social dans l'habitat.



## AXE 3 Organiser le développement urbain

### ⇒ Objectif n°1 : Assurer une évolution cohérente du village

Le village de Wolxheim s'est développé le long du canal de la Bruche, suivant un plan linéaire. Cette structure urbaine présente certains disfonctionnements comme l'allongement des temps de parcours interne au village.

Les futures extensions urbaines devront répondre à une évolution démographique attendue, permettre une amélioration du fonctionnement urbain, et garantir enfin une qualité urbaine et paysagère.

#### Moyens d'action :

- Prévoir une libération de terrains constructibles, dimensionnés pour assurer une croissance démographique raisonnée et satisfaire à la préservation du cadre de vie villageois ;
- Limiter l'extension linéaire du village ;
- Définir des secteurs pour développement urbain, dont la localisation doit permettre au village de se recentrer sur lui-même et d'améliorer les liaisons inter-quartier ; les secteurs projetés pour le développement urbain permettront notamment de rattacher le lotissement Saint Denis au centre ancien.
- Assurer le bouclage des nouveaux quartiers avec le reste du village ;
- Prévoir des terrains pour le développement à long terme du village
- Limiter l'urbanisation sur les coteaux viticoles, le long de la route de Soultz-les-Bains, pour éviter les impacts paysagers (Cf. carte relative aux orientations générales du PADD) ;
- Permettre le développement des équipements publics : extension de la maison de retraite Saint-Léon, valorisation et développement de la zone de sports et de loisirs au sud du village.

### ⇒ Objectif n°2 : Développer le potentiel touristique de la commune

Wolxheim dispose d'un certain nombre d'atouts touristiques que la commune souhaite valoriser.

#### Moyens d'action :

- Prévoir des possibilités constructibles pour l'établissement du Sulzbad ;
- Valoriser le patrimoine historique des carrières ;

- Renforcer les douces favorables à la découverte des atouts touristiques de la commune (domaine viticole, patrimoine naturel et touristique de Wolxheim).

⇒ **Objectif n°3 : Pérenniser les activités économiques de la commune**

La commune de Wolxheim bénéficie d'un tissu d'activités qui repose en grande partie sur l'activité agricole (notamment la viticulture), sur la présence d'établissements structurants (Transroute, Sulzbad) et de petites activités artisanales locales. Ce tissu doit être conforté à travers le PLU.

**Moyens d'action :**

- Prévoir un secteur agricole constructible au Sud-Est du ban communal (sous conditions de respecter les dispositions règlementaires liées à la zone inondable) et conforter les exploitations existantes ;
- Conforter le site de Transroute, tout en prenant en compte les risques d'inondations.