



VILLE DE WASSELONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE WASSELONNE

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION n°3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 31/01/2022

A Wasselonne, le 31/01/2022

Mme Michèle ESCHLIMANN, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent des secteurs particuliers du territoire communale et définissent des principes d'aménagement avec lesquels les demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclarations préalables) devront **être compatibles**.

■ Leurs objectifs :

- définir des actions ou des opérations d'aménagement
- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain ou assurer le développement de la commune
- définir les principes d'aménagement à réaliser

■ Leur forme :

- des **schémas d'aménagement** pour préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

Trois secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre du PLU de Wasselonne :

- les zones IAU3 et IIAU au Nord de la rue de Romanswiller ;
- la zone IAU2 entre Wasselonne et Brechlingen ;
- l'extension de la zone d'activités de part et d'autre de la route de Hohengoelt.

1. Secteurs UB (ex 1AU1) et IIAU aux lieux-dits Leyden et Lerchenpfad

OBJECTIFS GENERAUX

Développer un nouveau quartier principalement dévolu à l'habitation mais dont les activités tertiaires ou commerciales ne sont pas exclues à proximité immédiate du terminus du TSPO.

L'aménagement du secteur doit répondre aux objectifs suivants :

EN TERMES DE CIRCULATION

- Assurer un bouclage des voiries en attente dans le lotissement voisin



- Assurer un bouclage vers le terminus du TSPO et la zone d'équipements
 - bouclage piéton le long du collège
 - bouclage automobile au-delà du site d'emprise du TSPO



- Phaser l'aménagement du secteur dans le temps.

EN TERMES DE DIVERSITE DE L'HABITAT

- Assurer une transition avec le quartier voisin en proposant des gabarits cohérents avec ceux des constructions voisines en limite Est du projet
- Proposer une offre diversifiée répartie dans l'ensemble du projet : collectif, individuel groupé, individuel
- Tendre vers une plus grande densité : 25 logements/ha
- Intégrer des programmes de logements aidés à proximité de la zone d'équipements

EN TERMES DE DIVERSITE DES FONCTIONS

- Assurer une offre commerciale de proximité aux abords du terminus du TSPO (par exemple en pied d'immeuble dans la zone IIAU)

EN TERMES D'INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Assurer une intégration du bâti à la topographie : intégrer des dispositions particulières d'intégration du bâti en partie Nord du site sous la ligne de crête
- Profiter de l'exposition solaire du site et permettre le développement de constructions basse consommation qui puissent valoriser les apports solaires passifs

SCHEMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DU QUARTIER



2. Secteur IAU2 entre Wasselonne et Brechlingen

OBJECTIFS GENERAUX

Développer un nouveau quartier pour assurer une continuité bâtie entre Brechlingen et Wasselonne.

L'aménagement du secteur doit répondre aux objectifs suivants :

EN TERMES DE CIRCULATION

- Assurer une desserte optimale des constructions à implanter dans chacun des secteurs et sécuriser les accès sur la rue de Brechlingen

EN TERMES DE DIVERSITE DE L'HABITAT

- Proposer une offre diversifiée répartie dans l'ensemble du projet : collectif, individuel groupé, individuel
- Viser une densité globale minimale de 15 logements/ha

EN TERMES D'INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Organiser l'implantation et la hauteur du bâti pour préserver des vues sur le centre ancien de Wasselonne à partir de la piste cyclable

3. Secteurs UX, IAUX et IIAUX de part et d'autre de la route de Hohengoef

OBJECTIFS GENERAUX

Assurer l'aménagement d'emprises foncières pour répondre aux besoins de la communauté de communes en termes de développement économique et permettre l'implantation d'activités artisanales (et éventuellement les locaux commerciaux qui y sont liés) et tertiaires.

L'aménagement du secteur doit répondre aux objectifs suivants :

EN TERMES DE CIRCULATION

- Aménager un accès sécurisé et attractif à la zone, y compris pour les modes alternatifs à la voiture :
 - Aménager l'accès à la route départementale (route de Hohengoef) à partir du giratoire existant qui dessert le parc d'activités des Pins et d'un nouveau giratoire à créer à l'Est de la zone d'activités des Pins ;
 - Assurer le passage de la piste cyclable vers le centre-ville de Wasselonne et l'arrêt du TSPO, et, vers le quartier de l'Osterfeld ;
 - Aménager une liaison piétonne et cyclable vers le lotissement de l'Osterfeld et au-delà le centre-ville et l'arrêt du TSPO au carrefour de la rue du Général de Gaulle avec la RD1004 ;

EN TERMES DE GESTION DU STATIONNEMENT

- Assurer une mutualisation des espaces de stationnement à l'intérieur de la zone



EN TERMES DE REPARTITION DES ACTIVITES

- Assurer un fonctionnement efficace, apaisé et durable entre les différentes activités qui seront amenées à se développer dans la zone ;
- Développer un secteur d'activités tertiaires en bordure de la RD1004, tout en n'excluant pas la possibilité d'intégrer des activités artisanales et les locaux commerciaux qui pourraient y être liés ;
- Accueillir des activités commerciales en partie Est de la route de Hohengoef, en complémentarité avec l'offre existante au centre-ville ;
- Constituer des réserves foncières pour le développement du parc d'activités des Pins

EN TERMES D'EQUIPEMENTS

- Prévoir l'implantation d'une nouvelle caserne des pompiers en lien direct avec la route départementale

EN TERMES D'INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Assurer une couture urbaine de qualité avec les quartiers voisins ;
- Préserver un espace de transition entre le quartier de l'Osterfeld (zone Na inscrite au plan de zonage) et la zone d'activités. Cet espace peut être géré en espace vert, jardins, ... ou exploité par l'agriculture ;
- Assurer une intégration des constructions à la topographie en pied du Goeftberg.

SCHEMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DU QUARTIER

