



VILLE DE WASSELONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE WASSELONNE MODIFICATION N°2

NOTICE DE PRESENTATION

MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 09/12/2019

A Wasselonne, le...
Mme Michèle ESCHLIMANN, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.oie.fr

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION	
0	13/05/2019	V0 - M2 - notice	OTE -	Karine QUIGNARD	K.Q.	L.D.	
1	15/07/2019	V1 - M2 - notice	OTE -	Karine QUIGNARD	K.Q.	L.D.	
2	30/08/2019	V2 – M2 – notice	OTE -	Léa DENTZ	L.D.		
3	09/12/2019	V3 – M2 approbation	OTE -	Karine QUIGNARD	K.Q.	L.D.	

N° AFFAIRE : 18 378

Page : 2/16

URB1

Document1

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de l'enquête publique	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification	6
2.3. Justification de la procédure	6
3. Présentation et justification des modifications apportées au PLU	7
3.1. Evolution du rapport de présentation	7
3.2. Faire évoluer les emplacements réservés en fonction des évolutions des projets et des acquisitions foncières	11
3.3. Rendre inconstructible des terrains soumis à des risques naturels	14
3.4. Réduire une zone réservée aux équipements collectifs au profit de l'habitat et de la zone naturelle	15
3.5. Modifier les conditions d'urbanisation de la zone IAUX	16

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville de WASSELONNE



Hôtel de Ville
BP 14
67318 WASSELONNE Cedex



(03) 88 59 12 12



mairie@wasselonne.org

représentée par

■ Mme Michèle ESCHLIMANN, Maire

■ M. Jean-Philippe HARTMANN, adjoint au Maire chargé de l'urbanisme

2. Présentation de l'objet de l'enquête publique

2.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La ville de Wasselonne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 23 avril 2013.

Ce document a depuis lors fait l'objet de plusieurs évolutions rappelées dans le tableau suivant :

REVISIONS ALLEGES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MODIFICATIONS		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
1	23/03/2015	Plan de zonage Règlement Orientations d'Aménagement et de Programmation
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
1	27/10/2014	
2	27/10/2014	
3	25/06/2018	Plan de zonage Règlement
REVISIONS ALLEGES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
1	/	
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE		
N°	Date de l'arrêté préfectoral	Pièces modifiées
	/	

MISES A JOUR		
N°	Date de l'arrêté municipal	Pièces modifiées
1	08/01/2014	Annexe - classement sonore des voies
2	08/12/2015	Annexe – PPRI
3	29/01/2019	Annexe - SIS

2.2. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Wasselonne a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Faire évoluer les emplacements réservés en fonction des évolutions des projets et des acquisitions foncières ;
- Rendre inconstructible des terrains soumis à des risques naturels ;
- Réduire une zone réservée aux équipements collectifs au profit de l'habitat et de la zone naturelle ;
- Modifier les conditions d'urbanisation de la zone IAUX ;

La présente procédure est également l'occasion de compléter le rapport de présentation par rapport à une remarque des services de l'Etat à l'issue de la modification simplifiée n°3 visant à préciser le caractère patrimonial du domaine Pasquay et justifiant de la dérogation possible au titre du PPRI.

2.3. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Les évolutions envisagées modifient uniquement les règlements écrit et graphique et n'ont pas vocation à :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

une procédure de modification est donc possible.

Les évolutions ayant pour effet, notamment, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, le projet de modification est soumis à enquête publique.

3. Présentation et justification des modifications apportées au PLU

3.1. EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

3.1.1. Justification de la valeur patrimoniale particulière du Domaine Pasquay

Le Domaine Pasquay se situe route de Cosswiller.

C'est en 1717 que l'industrie papetière voit le jour à Wasselonne sous l'impulsion de Benjamin Bury. Joseph Pasquay, fabricant de tabac à Strasbourg, en s'alliant aux Bury, ajoute un moulin à tabac (1745) au moulin à papier. L'un des fils, Joseph, hérite de ces installations plus une fabrique de papiers peints et d'indiennes en 1770 ; il adjoint un commerce de laine et de peaux (1790), point de départ d'une future filature.

L'entreprise se développe avec ses fils Louis et Frédéric. Progressivement (vers 1828), une briqueterie se substitue à la fabrique de papier et papier peint. Les enfants de Frédéric créent la société Pasquay Frères (1855) puis Fritz Pasquay & Cie (1876).

A cette date, Wasselonne se présente comme un site industriel diversifié : blanchisserie de toile, filature de laine, fabrication d'extrait de garance, production de chaux, de briques, de tissus calorifuges destinés à isoler les tuyaux de vapeur... Cet essor économique est favorisé par l'ouverture de la ligne de chemin de fer Saverne-Sélestat, dotée d'une gare particulière desservant « les papeteries ».

Parallèlement, le frère de Fritz, Louis, se livre à des recherches agronomiques poussées sur les surfaces disponibles du domaine (fumure agricole).

La production de briques, tuiles et chaux se maintiendra jusqu'en 1954, date de la fermeture définitive des anciennes usines Pasquay.

La friche industrielle actuelle fige l'état de l'entreprise à cette date, tout en conservant des strates d'une activité plus que deux fois séculaire.

Le domaine forme un quadrilatère allongé traversé par la Mossig qui se dédouble en bras, canaux, retenues d'eau, et forme une boucle au centre. Les accès principaux sont à l'est : au nord-est, celui des usines, au sud-est celui de la zone résidentielle précédée de deux pavillons symétriques (XVIII^e siècle) ; de là, une allée bordée d'arbres mène à la maison de maître, de style Louis XVI (1770-1780). Son grand salon s'orne d'un décor panoramique de six toiles marouflées inspirées d'œuvres de Joseph Vernet.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Une serre et deux jardins d'agrément entourent la demeure. Dans les plantations retournées à l'état sauvage, on découvre des fontaines, des vases, des bancs, une statue, ...

La papeterie primitive et la plupart des bâtiments élevés au XVIIIe siècle et encore debout se situent dans cet environnement : deux au nord de la demeure, le reste au sud-ouest dont le pigeonnier en pan-de-bois et de longues écuries (remaniées). Sur les grands prés alentour s'effectuait le blanchiment des toiles.

Par souci de confort, les bâtiments industriels élevés au XIXe siècle sont rejetés à la périphérie du domaine ; l'activité briqueterie-tuilerie se concentrait au nord-est dans deux immenses bâtisses. L'une d'elles, irrémédiablement ruinée, conserve pourtant ses impressionnants fours zigzag. A proximité fonctionnaient les séchoirs à tuiles et aussi le moulin à garance réutilisant probablement l'ancien moulin du bailli. A l'autre extrémité de la propriété (nord-ouest), près de la fabrique d'isolants, émergent les fours à chaux de type bouteille.

Tel qu'il est demeuré, le domaine Pasquay représente un témoin particulièrement significatif de l'activité ininterrompue d'une dynastie d'industriels, de l'aube du XVIIIe siècle au milieu du XXe siècle, et aussi de sa capacité d'adaptation aux mutations nécessitées par l'avènement de l'ère industrielle.

Une certaine aura poétique se dégage des bâtiments désertifiés, parfois ruinés, en symbiose toujours plus étroite avec l'eau et la végétation.



Bâtiments (briqueterie et papeterie) du Domaine Pasquay – Source : Tourisme67

Depuis 1988, le domaine est inscrit aux Monuments Historiques

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Les éléments remarquables sont :

- les pavillons d'entrée (façades et toitures) ;
- la maison d'habitation du directeur (façades, toitures, mur de clôture de la cour et escalier latéral, boiserie et peintures dans les différents niveaux) ;
- le bâtiment d'habitation et le pigeonnier au Sud de la propriété (façades et toitures) ;
- l'ancienne papeterie et l'ancien moulin de part et d'autre de la Mossig (façades et toitures) ;
- le bâtiment d'exploitation avec sa cheminée de briques et le bâtiment administratif au Nord de la propriété (façades et toitures) ;
- une briqueterie-tuilerie au Nord-est de la propriété : façades et toitures ;
- un four en zig zag dans la briqueterie-tuilerie au Nord-Est de la propriété.
- un four à chaux au Nord-Ouest de la propriété (façades et toitures) ;
- le jardin dans l'îlot central avec les éléments suivants : fontaine, bancs, arceaux de roseraie et statue de nymphe ;
- au Nord de la maison du directeur : deux vases en pierre et un banc semi-circulaire ;
- au Sud de la maison du directeur : un socle de cadran solaire daté de 1716, une vasque godronnée et une fontaine ;
- le jardin situé au Sud avec sa clôture en briques, bancs de pierre et fontaine.

3.1.2. Evolution du tableau des surfaces

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de zonage sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	Superficie au PLU en ha Modification simplifiée n°3	Superficie au PLU en ha Révision allégée n°1	Superficie au PLU en ha Modification n°2
ONES URBAINES			
UA	39,5	39,5	39,5
UAa	7,7	7,7	7,7
UB	114,0	113,8	113,8
UE	20,5	20,5	20,2
UJ	2,2	2,2	2,2
UX	69,3	69,3	69,3
UX1	/	0,5	0,5
Total	253,2	253,5	253,2
ZONES A URBANISER			
1AU1	4,8	4,8	4,8
1AU2	2,3	2,3	2,3
1AUE	2,7	2,7	2,7
1AUX	2,7	2,7	2,7
2AU	14,2	14,2	14,0
2AUX	12,0	12,0	12,0
Total	38,7	38,7	38,5
ZONES AGRICOLES			
A	461,5	461,5	461,5
AC	14,6	14,6	14,6
Total	476,1	476,1	476,1

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Dénomination des zones	Superficie au PLU en ha Modification simplifiée n°3	Superficie au PLU en ha Révision allégée n°1	Superficie au PLU en ha Modification n°2
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES			
N	694,9	694,0	694,5
NA	8,5	8,5	8,5
NB	4,8	4,8	4,8
NB1	0,5	0,5	0,5
NC	4,1	4,1	4,1
ND	0,7	0,7	0,7
NE	4,2	4,2	4,2
NG	3,9	3,9	3,9
NP	1,2	1,8	1,8
Total	722,8	722,5	723,0
TOTAL GENERAL	1 490,8	1 490,8	1 490,8

3.2. FAIRE EVOLUER LES EMPLACEMENTS RESERVES EN FONCTION DES EVOLUTIONS DES PROJETS ET DES ACQUISITIONS FONCIERES

3.2.1. Objectifs et justification

La Ville de Wasselonne, lors de l'élaboration du PLU, a inscrit un emplacement réservé le long de la RD1004 afin d'aménager l'entrée de ville Est.

Une partie de l'aménagement ayant été réalisé, l'emplacement réservé n°7 contigu à la zone UX1 est donc supprimé. L'emplacement réservé n°7 situé de l'autre côté de la route est conservé.

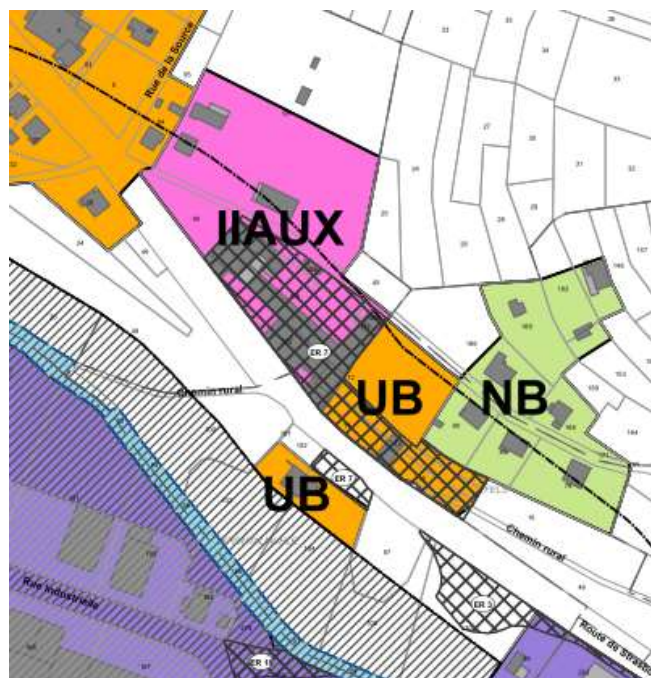
Le Conseil Départemental du Bas-Rhin, lors de l'élaboration du PLU, a inscrit un emplacement réservé le long de la RD1004 pour un aménagement lié au TSPO. Cet aménagement ayant été réalisé, l'emplacement réservé n°3 est donc supprimé.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

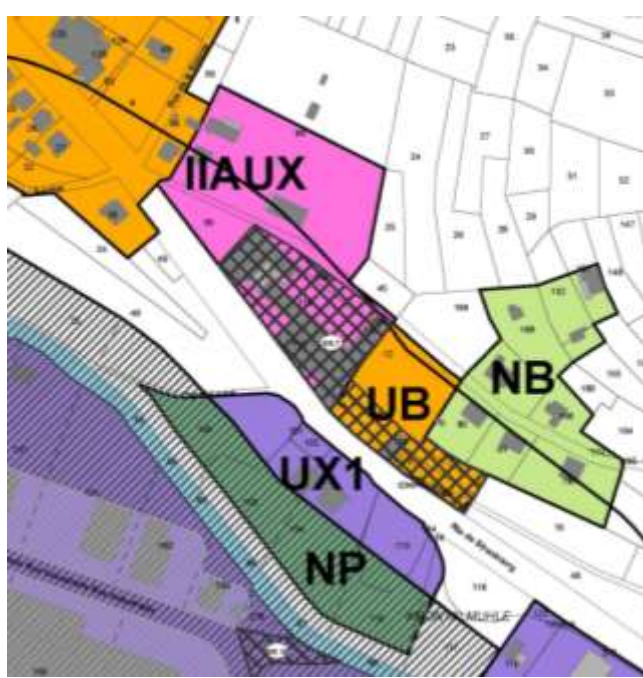
De plus le Conseil Départemental du Bas-Rhin avait également inscrit un emplacement réservé route de Strasbourg pour la réalisation d'un carrefour giratoire.
 Cet aménagement n'étant plus d'actualité, l'emplacement réservé n°1 est donc supprimé.
 La liste des emplacements réservés, figurant au règlement graphique, est mise à jour.

3.2.2. Modifications apportées aux plans de zonage

L'emplacement réservé n°3 et une partie de l'emplacement réservé n°7 sont supprimés.



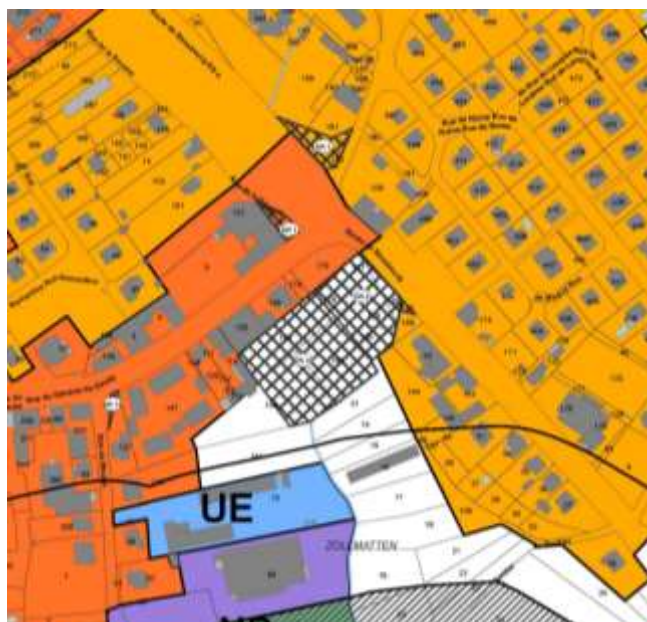
Extrait du PLU en vigueur



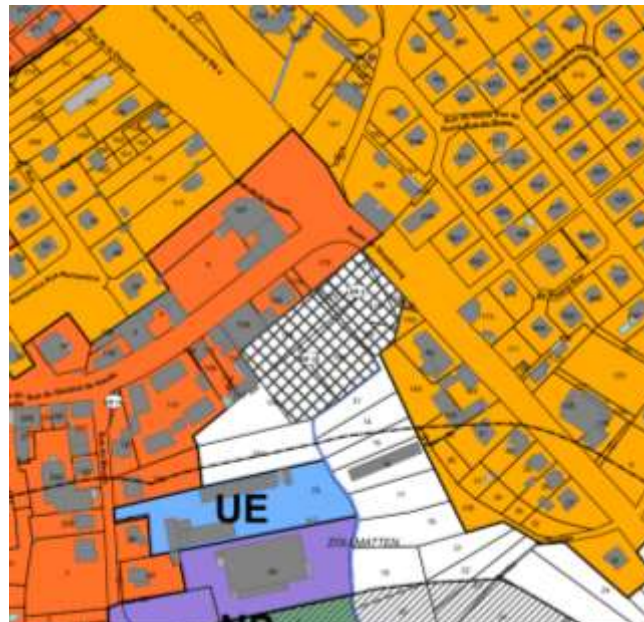
Projet d'évolution du zonage

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

L'emplacement réservé n°1 est supprimé.



Extrait du PLU en vigueur



Projet d'évolution du zonage

3.3. RENDRE INCONSTRUCTIBLE DES TERRAINS SOUMIS A DES RISQUES NATURELS

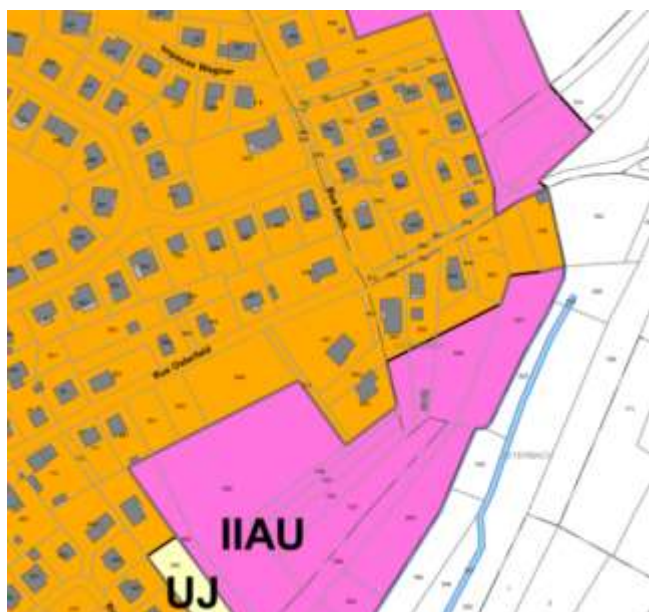
3.3.1. Objectifs et justification

Des coulées de boues ont été constatées sur les parcelles 196 et 197 section 39, situées au Nord Est de la zone urbaine. La parcelle 196 est actuellement classée en UB, une partie de la parcelle 197 est classée en zone UB et l'autre partie en zone IIAU.

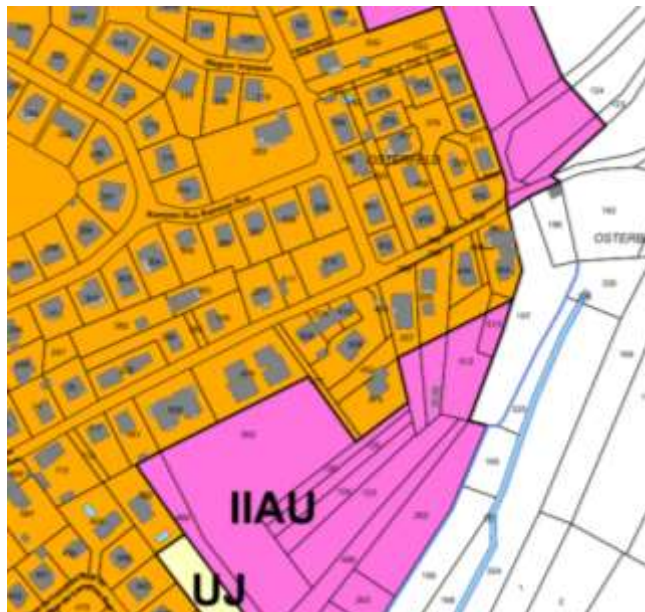
Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, il est prévu de rendre ces 2 parcelles inconstructibles et donc de les classer en zone naturelle.

3.3.2. Modifications apportées aux plans de zonage

Les parcelles 196 et 197 sont classées en zone naturelle (N).



Extrait du PLU en vigueur



Projet d'évolution du zonage

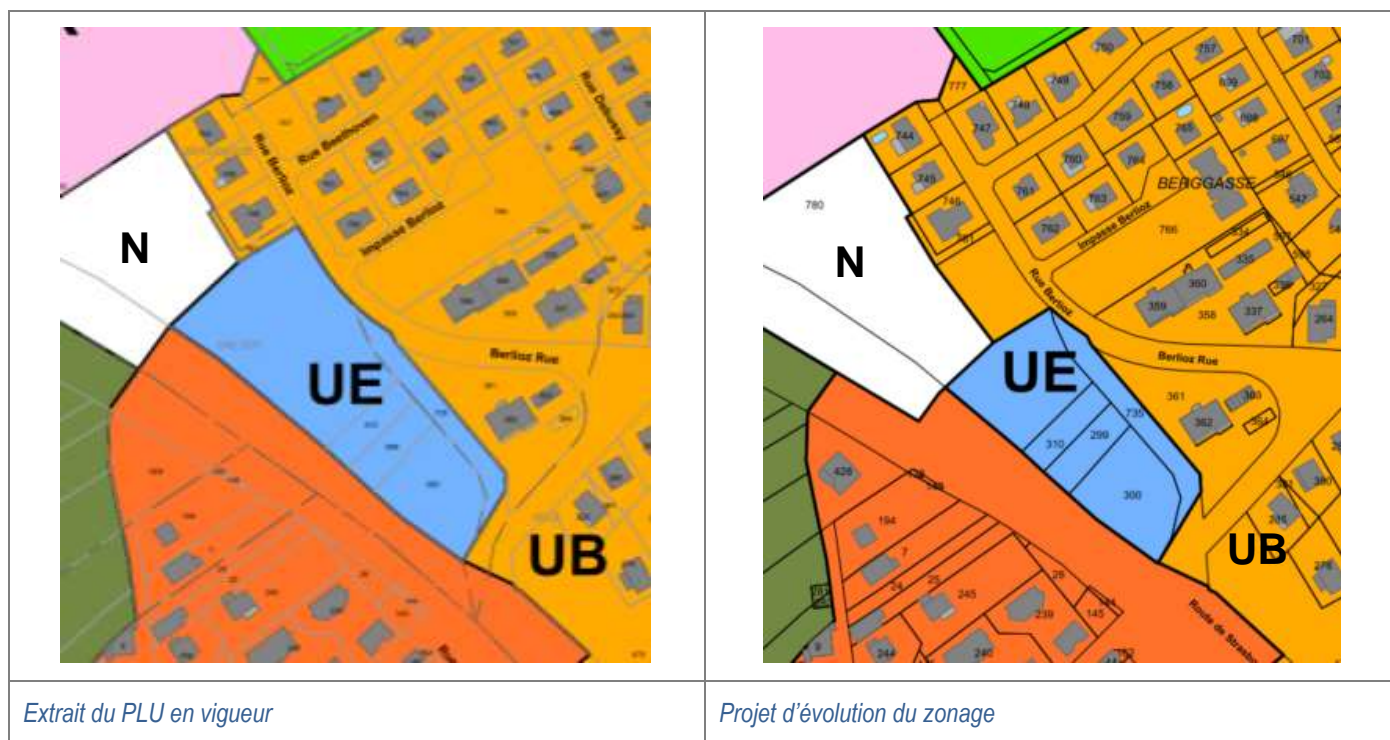
3.4. REDUIRE UNE ZONE RESERVEE AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS AU PROFIT DE L'HABITAT ET DE LA ZONE NATURELLE

3.4.1. Objectifs et justification

La commune souhaite disposer de 2 terrains à construire supplémentaires en attendant le lancement de nouvelles opérations d'aménagement.

Il est donc prévu que des parcelles classées actuellement en UE soient reclassées en UB pour la construction de logements. De plus, afin d'assurer une zone tampon entre les logements et la RD1004, une zone N est envisagée à la place d'une zone initialement prévue pour de l'équipement (UE).

3.4.2. Modifications apportées au plan de zonage



3.5. MODIFIER LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE IAUX

3.5.1. Objectifs et justifications

La commune souhaite permettre un aménagement de la zone IAUX en plusieurs phases. C'est pourquoi, la disposition n°5 « L'aménagement de la zone doit être réalisé dans le cadre d'une opération qui porte sur la totalité de la zone » de l'article 2 est à supprimer.

3.5.2. Modifications apportées au règlement écrit

Pour permettre un aménagement en plusieurs phases, le règlement de la zone IAUX est modifié de manière suivante :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
[...] TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER [...]	
Chapitre 3 – Règlement applicable au secteur IAUX	
Article 2 - IAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
1. Les constructions à usage d'habitation à condition <ul style="list-style-type: none"> qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ; qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités ; 2. Les constructions à usage commercial à condition d'être liée à une activité artisanale implantée sur la même unité foncière ; 3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	1. Les constructions à usage d'habitation à condition <ul style="list-style-type: none"> qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ; qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités ; 2. Les constructions à usage commercial à condition d'être liée à une activité artisanale implantée sur la même unité foncière ; 3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
<u>CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE</u>	<u>CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE</u>
4. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement. 5. L'aménagement de la zone doit être réalisé dans le cadre d'une opération qui porte sur la totalité de la zone. 6. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. 7. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.	4. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement. 5. L'aménagement de la zone doit être réalisé dans le cadre d'une opération qui porte sur la totalité de la zone. 5. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. 6. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.