



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

DECLARATION DE PROJET N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 28/08/2023

A Wasselonne, le 30/08/2023

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.ote.fr

Siège social

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

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE :	Page :
A	23/4/2013	PLU approuvé						21010106	2/10
B	27/10/2014	MS1 et MS2							
C	23/03/2015	Modification n°1							
D	25/06/2018	MS3							
E	31/01/2022	Modification n°3	OTE -	Léa DENTZ	LD				URB1
F	19/10/2022	DP1	OTE -	Léa DENTZ	LD				

Document2

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 IAU1 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 Hohengoef.

1. Secteurs IAU1 et IIAU au lieudit Leyden

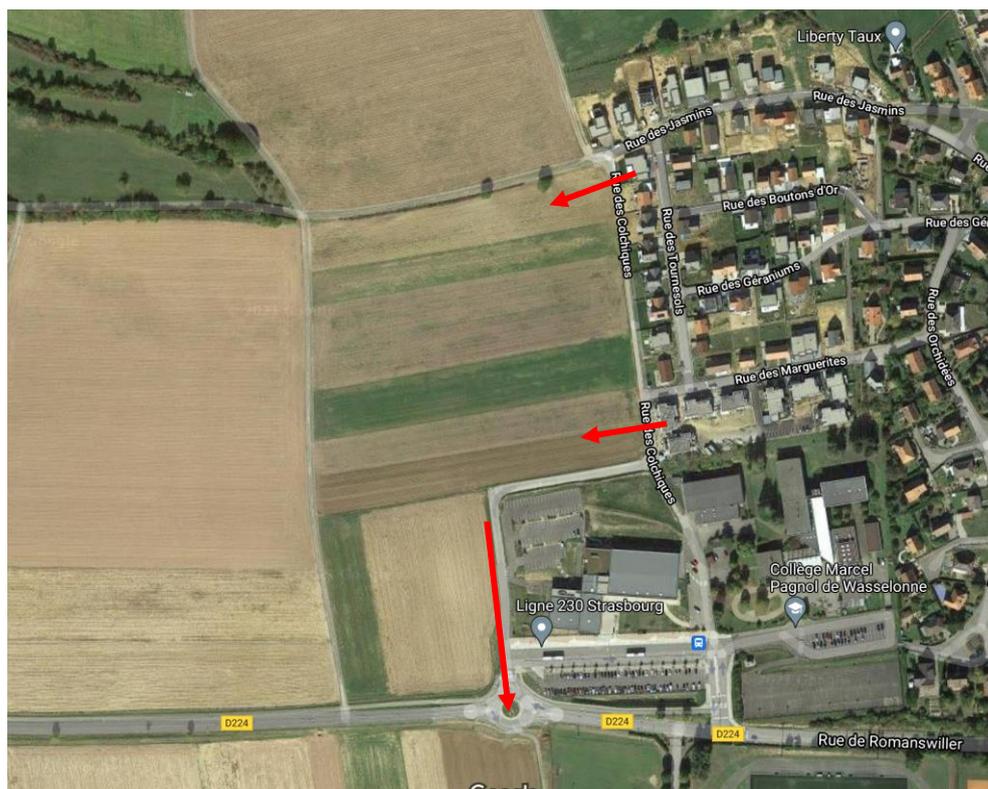
OBJECTIFS GENERAUX

Poursuivre le développement d'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 de la rue des Jasmins et de la rue des Marguerites par une voirie structurante à l'intérieur de l'opération vers le giratoire à l'entrée Ouest de la ville ;



- Assurer une desserte interne par un réseau secondaire de voiries ;
- Raccorder le quartier à la liaison douce qui permet d'accéder aux équipements publics et au terminus du TSPO ;

EN TERMES DE DIVERSITE DE L'HABITAT

- Proposer une offre diversifiée répartie dans l'ensemble du projet : collectif, individuel groupé, individuel
- Assurer une densité minimale de 18 logements/ha

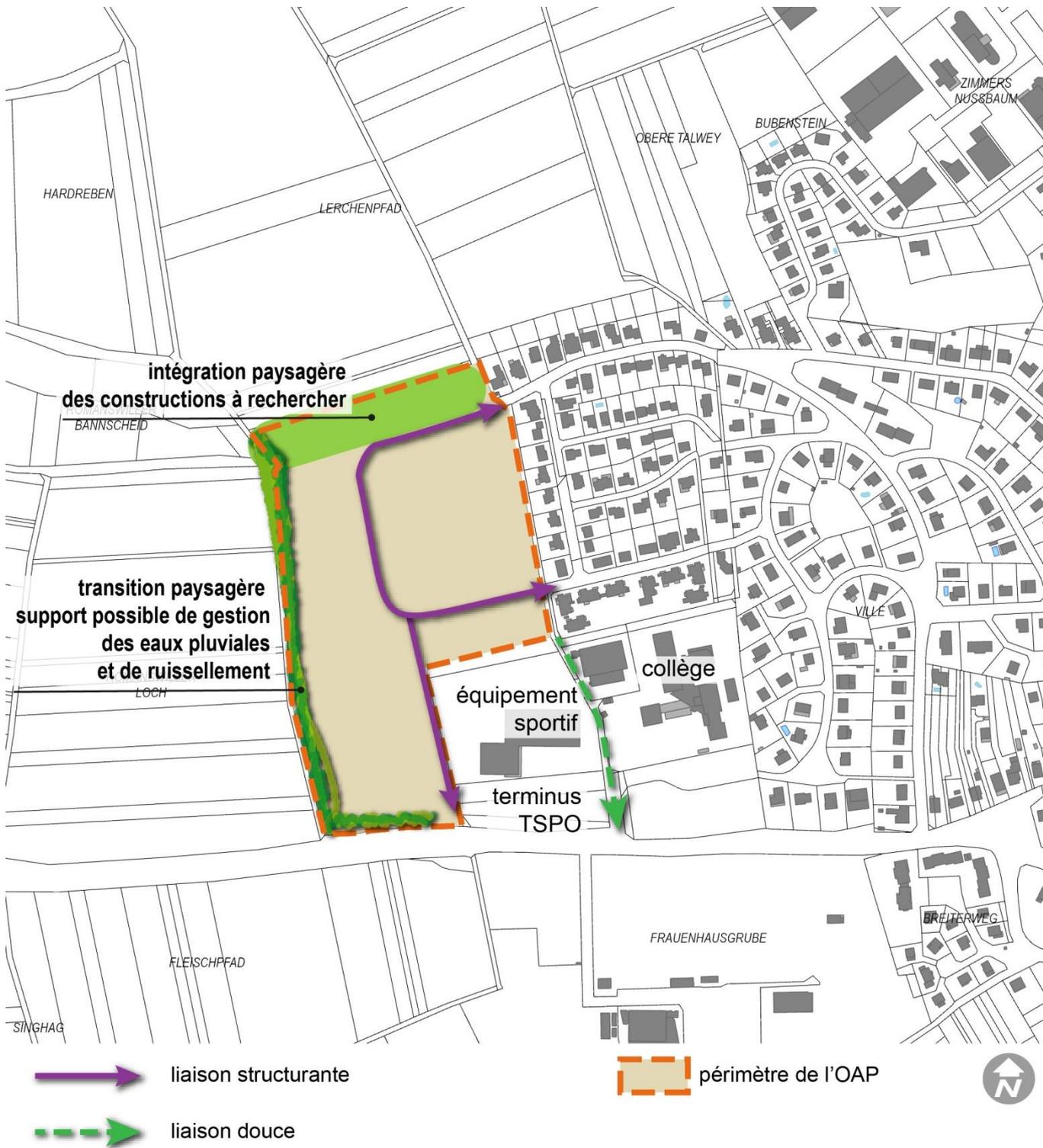
EN TERMES DE DIVERSITE DES FONCTIONS

- Permettre une offre commerciale ou des services de proximité à l'intérieur du nouveau quartier

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 ;
 - adapter les constructions et leur implantation à la topographie ;
- Privilégier une implantation des constructions sur une limite séparative et organiser leur implantation pour favoriser la mitoyenneté des constructions (au minimum par les garages) et préserver par ailleurs des perméabilités entre le bâti ;
- Profiter de l'exposition solaire du site et permettre le développement de constructions basse consommation qui puissent valoriser les apports solaires passifs ;
- Assurer une gestion alternative des eaux pluviales (elles pourront notamment, à l'échelle de chaque parcelle, être utilisées pour l'arrosage des plantations) ;
- Collecter les eaux de ruissellement provenant des terrains en amont et organiser leur cheminement ;
- Préserver une transition paysagère entre l'espace agricole et l'opération d'aménagement dans laquelle pourra être mis en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales ou de ruissellement ;

SCHEMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DU QUARTIER



SOURCE : PLAN CADASTRAL.

JUIN 2021

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 Hohengoeft, 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

