Communauté d'Agglomération de Haguenau

PLAN LOCAL D'URBANISME D'OLWISHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ELABORATION DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du 5 novembre 2019

A Haguenau
le 5 novembre 2019

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

OTE INGÉNIERIE

des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 16405	Page : A-2/15
0	14/11/2017	PADD - Vn°2	OTE -	Emilie Weygand Céline Baruthio	L.D.				
1	12/02/2018	PADD PPA1	OTE	F.O.					
3	31/10/2018	PADD PPA2	OTE	F.O.					
4	07/02/2019	ARRET DU PLU	OTE	F.O.					

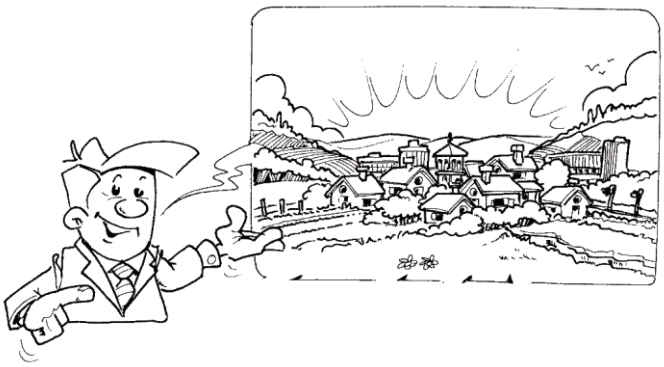
LD

Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.

Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village
voulons-nous
habiter
et transmettre
à nos enfants ?

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définisse :

- 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.
- les orientations générales concernant
  - l'habitat ;
  - les transports et les déplacements ;
  - les réseaux d'énergie ;
  - le développement des communications numériques ;
  - l'équipement commercial ;
  - le développement économique
  - et les loisirs ;

  retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Les objectifs de développement retenus par les élus d'Olwisheim s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

- Maitriser le développement urbain ;
- Préserver le cadre de vie, en prenant en compte les enjeux environnementaux
- Améliorer le fonctionnement du territoire

Introduction

Après un demi-siècle (seconde moitié du XXème siècle) de développement démographique et spatial, la commune entend aujourd'hui relancer son dynamisme démographique afin de favoriser son attractivité et préparer son développement urbain à l'échelle des 15 prochaines années. Dans cette perspective, la municipalité souhaite favoriser une offre foncière accessible et une diversité de formes urbaines. Elle envisage ainsi d'être plus attractive, notamment pour les jeunes ménages.

Dans le même temps, il s'agit de préserver un cadre de vie qualitatif pour les populations locales dans le respect du patrimoine bâti et environnemental. Le développement urbain doit donc être respectueux de la morphologie urbaine, ainsi que conserver et mettre en valeur les atouts du territoire.

Enfin, afin d'assurer le bon fonctionnement du territoire, il s'agira d'améliorer les déplacements et la lisibilité du réseau viaire, tant pour les voitures que pour les accès aux transports en commun, ou encore pour les circulations douces.

Les orientations ci-après sont présentées de façon hiérarchisée :

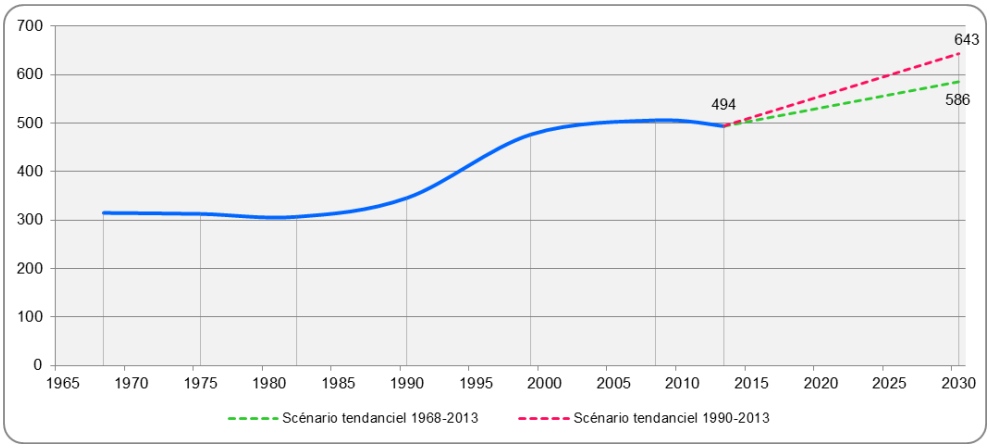
A Maitriser le développement urbain de la commune 6

B Préserver le cadre de vie, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux 10

C Améliorer le fonctionnement du territoire 14

A Maitriser le développement urbain de la commune

Au regard des scénarios théoriques étudiés sur son évolution démographique, la commune se fixe un objectif raisonnable d'environ 600 habitants à l'horizon 2030, soit environ 120 habitants supplémentaires.



Simulation d'évolution de la population de la commune

Pour atteindre cet objectif de croissance démographique, il est nécessaire de se donner les moyens de produire environ 66 logements. Cette estimation du besoin en logements prend en compte le desserrement des ménages et le renouvellement du parc de logements existants.

Cet objectif d'environ 5 logements par an, dont 60 % pourraient être réalisés en zone urbaine, se traduit par la nécessité de créer les besoins restant sous forme d'extension urbaine. Ainsi, le développement du village serait maîtrisé et les zones d'extension limitées. Cela garantira une lisibilité de l'enveloppe urbaine d'Olwisheim et une qualité de vie aux habitants.

Orientation 1. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Continuer à diversifier le parc de logements et favoriser la création de logements de taille moyenne, en accession à la propriété, et en location afin d'accueillir des jeunes ménages.
- Adapter l'offre de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population.
- Favoriser des formes de logement variées en intégrant de l'habitat intermédiaire[1] et les petits collectifs.
- Encourager l'offre locative et le parc de logements aidés.

Exemple de maisons jumelées récemment construites à Olwisheim

[1] L'habitat intermédiaire correspond à un habitat individuel dense (maisons individuelles superposées ou accolées, villas urbaines, maisons de ville ou de village), à des petits collectifs intégrés dans le tissu urbain, ou à des formes mixtes (fermes restaurées, urbanisation traditionnelle des villages). Les petits collectifs présentent une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment. *(source : SCOTAN)*

Orientation 2. S'INSCRIRE DANS UNE CONTINUITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE POSSIBILITE DE DENSIFICATION DE L'EXISTANT

- Favoriser le renouvellement urbain en optimisant le foncier et ses capacités d'accueil de logements supplémentaires, sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser le centre, dans le respect du cadre de vie des habitants et du fonctionnement urbain optimal et en respectant les typologies existantes.
- Lutter contre la vacance.
- Transformer le bâti agricole qui a perdu sa vocation et réhabiliter les dépendances de corps de ferme.
- Densifier les parties agglomérées en favorisant la construction sur les terrains vides et constructibles, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces de jardins.

Exemple de bâtiment à réhabiliter

Orientation 3. OPTIMISER L'ORGANISATION URBAINE ET EVITER LE MITAGE TERRITORIAL

- Inscrire l'évolution de l'enveloppe urbaine d'Olwisheim dans la continuité de l'urbanisation actuelle, et favoriser la notion de centralité du village, en maintenant la compacité urbaine.
- Privilégier la mobilisation des dents creuses, afin d'optimiser l'utilisation des réseaux et des équipements publics en densifiant l'enveloppe urbaine.
- Définir des secteurs de développement pour limiter l'étalement urbain, qui prennent en compte les contraintes environnementales du territoire, notamment le risque inondation et les coulées d'eaux boueuses.
- Trouver un juste équilibre entre l'habitat à créer et les terres agricoles à préserver.
- Limiter la consommation foncière d'Olwisheim à 1,2 hectare environ pour les extensions à vocation principale d'habitat, localisées au nord du village, dans le prolongement du lotissement des Charmes, et au sud-est du village, dans le prolongement de la rue du Noyer.

Orientation 4. PRESERVER LES MILIEUX AGRICOLES ET VALORISER LES RESSOURCES DE LA COMMUNE

- Pérenniser l'activité agricole, qui participe à l'économie locale et à la valorisation du paysage.
- Soutenir la profession agricole dans leurs projets de développement.
- Permettre une évolution du document d'urbanisme lors de projets agricoles futurs.

B Préserver le cadre de vie, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux

Orientation 1. MAINTENIR LA QUALITE DE VIE ET LE CARACTERE ARCHITECTURAL ET URBAIN DE LA COMMUNE

- Viser un développement urbain respectueux de la morphologie urbaine.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.
- Afin de valoriser son patrimoine bâti, identifier différents secteurs d'habitations en fonction de leurs caractéristiques :
  - en zone urbaine ancienne, respecter le bâti existant dans les formes, les aspects et les implantations,
  - en zone urbaine de bâti plus récent, permettre la diversification des implantations, l'augmentation des possibilités de construction.
- Encadrer et favoriser la reconversion du patrimoine ancien dans le respect des perspectives paysagères et des formes urbaines existantes.
- Permettre l'implantation diversifiée des types de bâtis au sein de l'enveloppe urbaine tout en favorisant leur intégration et en maitrisant le stationnement
- Permettre la mixité fonctionnelle entre habitat et activités artisanales, restauration, hébergements touristiques ou commerces de proximité.
- Garantir une bonne insertion des opérations groupées dans le tissu urbain.

Centre ancien, rue principale

Orientation 2. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

- Préserver les secteurs boisés.
- Préserver les sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en termes de biodiversité, notamment les espaces de jardins et de vergers.
- Pérenniser les espaces agricoles, en équilibre avec les besoins de développement de la commune.

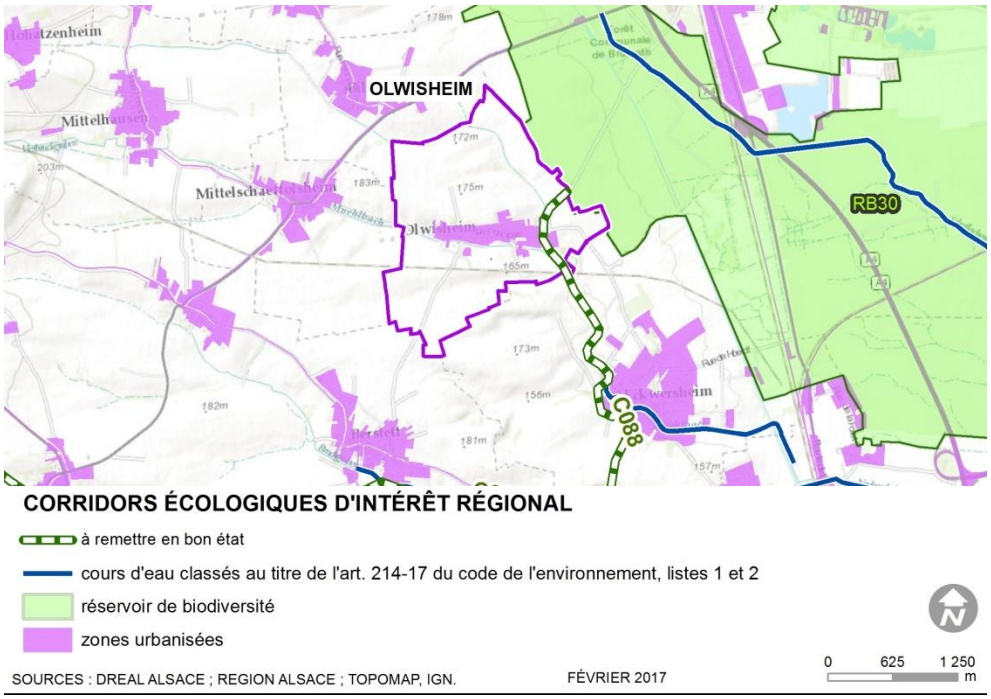
Vergers situés sur la crête Sud du ban communal

Orientation 3. PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE

- Mettre en valeur la ripisylve.
- Préserver la ceinture de vergers.
- Conserver certains espaces de jardin existant au sein du tissu urbain.
- Gérer les interfaces paysagères entre le milieu bâti et le domaine agricole.
- Préserver la qualité et la diversité des essences présentes et maintenir la biodiversité.
- Veiller à la qualité et à la sécurisation des entrées du village.
- Veiller à la bonne insertion des futures constructions en lignes de crêtes.

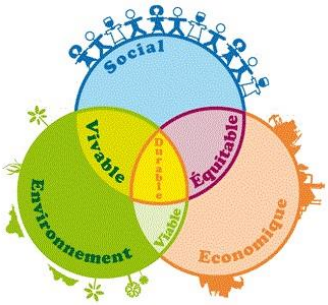
Orientation 4. PRESERVER VOIRE DEVELOPPER LA BIODIVERSITE

- Maintenir et faciliter les continuités vertes et bleues sur le territoire communal et en particulier en zone urbaine.
- Conserver les milieux humides du territoire.
- Eviter les projets urbains en zone à dominante humide afin d'assurer la protection des habitats naturels et de prémunir les constructions contre les risques naturels.



Extrait du SRCE pour la commune d'Olwisheim

Orientation 5. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE



- Favoriser le développement des formes urbaines durables.
- Favoriser les constructions sobres en énergie.
- Permettre l'exploitation des énergies renouvelables.
- Dans le centre ancien, favoriser la mise en œuvre des principes de développement durable, dans le respect des formes architecturales et urbaines.

C Améliorer le fonctionnement du territoire

Orientation 1. AMELIORER LE DEVELOPPEMENT ET LA LISIBILITE DU RESEAU

- Développer les circulations douces.
- Veiller à la desserte optimale des nouveaux quartiers.
- Encourager les bouclages du réseau viaire afin de limiter les voies en impasse.
- Réorganiser les espaces de stationnement sur l'espace public et les identifier davantage, notamment rue principale.
- Redéfinir la place de la voiture dans l'espace urbain, en se dotant des moyens règlementaires de gestion du stationnement résidentiel en zone urbaine.
- Veiller à la sécurisation des entrées de villes et des accès aux équipements.
- Veiller à la sécurité des piétons et cycles sur l'ensemble du réseau de voiries communales.

Schéma d'organisation de la voirie d'Olwisheim

Orientation 2. DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- Encourager la mixité habitat/activité dans les zones urbaines.
- Favoriser l'implantation de commerces de proximité.
- Encourager la mixité fonctionnelle dans les quartiers périphériques sous réserve de bonne cohabitation avec l'activité résidentielle.
- Soutenir le développement des activités dont l'attractivité dépasse le cadre de la commune.

Orientation 3. MAINTENIR L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET EN LOISIRS

- Valoriser et maintenir le bon état de fonctionnement des espaces publics et de l'aire de jeux.
- Mutualiser les équipements à destination des jeunes et des enfants notamment avec l'intercommunalité.
- Maintenir l'offre en équipement (la mairie) au sein de la commune.

Orientation 4. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Promouvoir un accès efficace aux nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC), en respect du schéma directeur territorial d'aménagement numérique en Alsace (SDTAN).