

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

## WEYER

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**REVISION N° 1**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à  
la délibération du 5 mai 2006

A WEYER

LE

9 MAI 2006



Le Maire

Roland HECKEL

G528PR001



SERVICE DEPARTEMENTAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

DEPARTEMENT DU BAS -RHIN

COMMUNE DE WEYER

---

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

■ VIDAL CONSULTANTS - SDAU ■

*« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et e préserver la qualité architecturale de l'environnement » Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme*

Weyer, petite commune d'Alsace Bossue, bénéficie d'une bonne accessibilité depuis les pôles locaux et présente un cadre de vie très agréable.

Ces atouts entraînent une pression foncière croissante que les élus ont pour objectif de maîtriser afin d'assurer un équilibre entre développement et protection des milieux naturels et paysagers.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de quatre grands thèmes :

- ↳ **UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURE ET COHERENT**
- ↳ **LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE VILLAGEOISE**
- ↳ **LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE**
- ↳ **LE MAINTIEN DES ACTIVITES**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

## LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p style="text-align: center;"><b>UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURE ET COHERENT</b></p>	<p>Rechercher des extensions urbaines en tenant compte des différentes contraintes</p> <p>Maîtriser le rythme de développement</p> <p>Respect de l'échelle villageoise et ses caractéristiques rurales</p>	<p>Localisation des futurs quartiers dans les sites les moins exposés visuellement et hors zone inondable.</p> <p>Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension</p> <p>Dimensionnement en conséquence des zones d'extension</p>
<p style="text-align: center;"><b>LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE VILLAGEOISE</b></p>	<p>Préserver le cadre bâti</p> <p>Améliorer la structure urbaine</p> <p>Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain</p>	<p>Réglementation de l'aspect extérieur des constructions en tenant compte du bâti existant.</p> <p>Protection du patrimoine urbain</p> <p>Aménagement des entrées principales du village</p> <p>Assurer l'intégration des extensions récentes et futures</p> <p>Création de liaisons inter-quartiers</p> <p>Aménagement des abords des voies, des espaces publics et création d'une aire de rencontre/jeux</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p align="center"><b>LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE</b></p>	<p>Respecter les zones inondables</p> <p>Préserver les richesses écologiques</p> <p> limiter le développement de l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante</p>	<p>Cantonner l'urbanisation aux zones non inondables</p> <p>Protection des cours d'eau et leurs cortèges végétaux Garantir l'intégrité de la ZNIEFF et des espaces sensibles</p> <p>Maintien des cônes de visibilité et des éléments forts de la silhouette du village Préservation des éléments naturels structurant le paysage Fixer des frontières urbaines à ne pas dépasser</p>
<p align="center"><b>LE MAINTIEN DES ACTIVITES</b></p>	<p>Assurer la viabilité des exploitations agricoles face à la concurrence de l'urbanisation</p> <p>Maintenir un potentiel d'accueil pour les activités économiques</p>	<p>Permettre leur éventuel développement Localisation des futures zones d'habitat en tenant compte des exploitations existantes</p> <p>Délimitation d'une petite zone communale à proximité de l'ancien bâtiment Sotralentz</p>

## UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURE ET COHERENT

La saturation de l'offre en matière d'habitat, provoqué par l'accélération du rythme de construction au cours des dernières années provoque une certaine tension du marché.

La commune souhaite maintenir la dynamique démographique amorcée depuis la dernière décennie en continuant à répondre à l'attente des familles qui désirent venir vivre à Weyer.

Elle souhaite également être en mesure d'offrir aux jeunes de la commune une solution de logement sur place.

Il apparaît donc nécessaire de trouver des extensions de l'urbanisation en respectant plusieurs orientations :

**ORIENTATION 1 : Rechercher des extensions urbaines à vocation d'habitat en tenant compte des différentes contraintes qui affectent le territoire communal**

Le site de Weyer se distingue par son relief vallonné et une grande ouverture paysagère qui offre de nombreux cônes de visibilité vers l'espace bâti.

Cette particularité topographique entraîne à la fois une forte sensibilité paysagère pour les constructions implantées en points hauts mais également une très bonne intégration dans le site pour les constructions situées en creux de vallon.

Par ailleurs, des contraintes d'inondabilité affectent le territoire communal.

Le SAGEECE a dégagé sur la base d'une simulation d'une crue centennale, un périmètre inondable de part et d'autre de l'Isch qui coule au Sud du village.

En outre, un ru secondaire, le Bruchgraben ainsi qu'un fossé génèrent des zones humides.

⇒ Localisation des futurs quartiers d'habitation et de secteurs agricoles constructibles dans les sites les moins exposés visuellement et hors zone inondable

Le choix des sites de développement de l'urbanisation prend en considération ces contraintes qui limitent les potentialités et créent une rareté foncière.

Les nouveaux quartiers ont aussi été localisés préférentiellement là où la structuration est possible et aisée : existence de chemins permettant de servir de support aux futures voies internes, simplicité du découpage foncier qui favorisera l'opérationnalité des secteurs, desserte potentielle par les réseaux divers....

Dans un souci de respect des espaces agricoles et paysagers, les secteurs destinés à l'implantation de bâtiments agricoles ont été limités dans l'espace et localisés à proximité des bâtiments déjà existants.

## **ORIENTATION 2 : Maîtriser le rythme de développement**

Le développement urbain doit rester à l'échelle communale, respecter ses caractéristiques rurales et tenir compte des capacités résiduelles des équipements et notamment des écoles.

Il s'agit d'éviter de trop grands déséquilibres entre l'offre et la demande d'équipement afin d'induire un développement progressif et harmonieux du village sans entraîner la création de nouveaux équipements qui pourraient s'avérer obsolètes à long terme.

### ⇒ Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension

Un lissage de l'accroissement de la population est indispensable pour favoriser l'intégration des nouveaux habitants.

C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation de la principale zone d'extension (au Sud-Ouest du village) sera phasée dans le temps.

La première phase de développement est positionnée là où l'accroche urbaine est la meilleure (continuité du bâti existant), en partie Sud-Est de la zone où les conditions de raccordement de l'assainissement sont également favorables.

## **ORIENTATION 3 : Respect de l'échelle villageoise et de ses caractéristiques rurales**

### ⇒ Dimensionnement en conséquence des zones d'extension

L'objectif fixé par la municipalité est la réalisation d'environ 5 logements/an.

Les futures zones d'extension ont été dimensionnées en fonction de cet objectif.

## LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE VILLAGEOISE

Weyer offre un cadre de vie très agréable associé à un centre ancien présentant une belle cohérence d'ensemble. Par ailleurs, sa structure urbaine présente la particularité d'être scindée en deux unités reliée entre elles par une coulée verte.

### **ORIENTATION 1 : Préserver le cadre bâti**

Mitoyenneté des constructions, homogénéité des toitures, usoirs, architecture, implantation et éléments décoratifs confèrent au centre ancien de Weyer, une belle cohérence d'ensemble et un caractère identitaire fort.

#### ⇒ Réglementation de l'aspect extérieur des constructions en tenant compte du bâti existant

D'une part le règlement veillera à préserver la typologie architecturale existante.

D'autre part, la commune instaurera un Droit de Prémption Urbain après approbation du présent Plan Local d'Urbanisme afin de se donner les moyens de réhabiliter d'anciens bâtiments et de préserver ainsi la typologie bâtie.

#### ⇒ Protection du patrimoine urbain

La partie ancienne du village recèle un patrimoine architectural qui participe symboliquement à l'identité de Weyer. C'est pourquoi, la municipalité entend préserver les bâtiments et éléments patrimoniaux remarquables en instaurant le permis de démolir dans les zones concernées.



## ORIENTATION 2: Améliorer la structure urbaine

### ⇒ Aménagement des entrées principales du village

Les arrivées à Weyer en empruntant la RD40 ne sont pas véritablement perçues comme un passage dans une séquence urbaine : chaussée assez large, manque de vue lointaine, urbanisation diffuse présente uniquement d'un côté de la voie du fait du relief,...

La municipalité souhaite aménager ces entrées en véritables entrées de village de façon à signaler le passage sur une voie urbaine (rétrécissement de la chaussée, aménagement des abords,...).

### ⇒ Assurer l'intégration des extensions récentes et futures

L'accroche à l'environnement urbain existant des extensions nouvelles est un enjeu majeur. Les éléments d'intégration recherchés sont :

- . la continuité de la masse bâtie,
- . des liaisons variées s'intégrant dans une trame,
- . l'accompagnement végétal (création d'un écran végétal en limite Sud du lotissement Bill)

Par ailleurs, concernant la zone d'extension localisée rue des Suisses, sa desserte se fera à partir de cette voie et devra se rattacher sur le chemin d'exploitation parallèle à cette dernière, ceci afin de préserver à très long terme une possibilité d'extension de l'urbanisation à l'Ouest de ce chemin.

### **ORIENTATION 3 : Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain**

Un village agréable à vivre est celui dont l'organisation interne facilite les échanges et les déplacements sans générer de conflits et en toute sécurité.

#### ⇒ Création de liaisons inter-quartiers

Les déplacements piétonniers entre les différents quartiers (notamment entre le centre ancien et les extensions récentes implantées plus vers l'Est) sont malaisés.

Aussi la commune entend réaliser plusieurs cheminements piétons/cycles :

- cheminement reliant le lotissement Bill et le centre ancien ; il longera le côté Est de la RD40 et rejoindra le village par la rue des Magasins évitant ainsi toute traversée de la RD,
- traversée sécurisée de la RD40 à la hauteur du chemin rural qui rejoint la rue des Suisses,
- création de liaisons entre les zones urbaines actuelles et futures avec la mise en valeur de la partie Est du sentier débouchant sur la RD40 au Sud-Ouest du village.

#### ⇒ Aménagement des abords des voies, des espaces publics et création d'une aire de jeux/rencontre

La portion Est de la rue Principale (RD40) ne bénéficie d'aucun aménagement de ses abords. Ce manque d'espace réservé aux piétons engendre des problèmes de sécurité.

C'est pourquoi, la RD40 sera doublée d'un cheminement piéton/cycle reliant le lotissement Bill au centre ancien ; des plantations accompagneront ce tracé.

Ce projet prévoit également l'aménagement de quelques dents creuses en espaces verts publics.

Par ailleurs, une aire de jeu et de rencontre sera créée sur les terrains communaux situés au Sud-Est du lotissement Bill.

Cette dernière sera également reliée au centre ancien par un cheminement piéton accompagné de plantations d'arbres à haute tiges qui joueront en plus un rôle d'écran végétal minimisant ainsi le fort impact paysager du récent lotissement.

Enfin, l'abri bus localisé actuellement à l'entrée Est du village, à proximité immédiate de la RD40 sera déplacé à l'intérieur du lotissement Bill améliorant ainsi le fonctionnement et la sécurité (les enfants n'ayant plus à traverser l'axe principal).

## LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

L'image de Weyer s'est construite autour d'un environnement naturel de qualité et d'un espace urbain présentant une forte identité.

La commune souhaite parvenir à concilier objectifs de développement, prise en compte des risques d'inondation et préservation de l'environnement et du paysage.

### **ORIENTATION 1 : Respecter les zones inondables**

Le Schéma d'Aménagement de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'Eau (SAGEECE - 1996) du bassin de l'Isch a dégagé un périmètre inondable qui passe à proximité immédiate de l'espace bâti.

Par ailleurs, et surtout lors de fortes pluies, le Bruchgraben ainsi qu'un fossé secondaire entraîne la formation de zones humides.

#### ⇒ Cantonner l'urbanisation aux zones non inondables ou humides

La municipalité entend limiter son développement urbain dans le respect du périmètre inondable établi par la SAGEECE pour l'Isch mais également en tenant compte des témoignages des habitants en ce qui concerne les rus secondaires et fossés.

Les zones d'activités existantes au POS actuel et situées dans ce périmètre seront supprimées.

Les secteurs déjà urbanisés situés également dans ce périmètre inondable feront l'objet d'une réglementation spécifique.

### **ORIENTATION 2 : Préserver les richesses écologiques**

Le réseau hydrographique et ses abords constituent un milieu sensible. Ces espaces, parfois situés à proximité de l'espace urbanisé sont directement soumis à l'action intempestive de l'homme qui pourrait porter atteinte à leur biodiversité.

Ainsi, il convient d'atténuer autant que possible cette menace et protéger les secteurs concernés.

⇒ Protéger les cours d'eau et leurs cortèges végétaux

L'Isch, sur une partie de son parcours et surtout le Bruchgraben sont accompagnés d'une ripisylve.

Désireux de préserver ces richesses naturelles, la municipalité assurera à travers des mesures de protection, la sauvegarde des cours d'eau et de la végétation qui les borde.

L'entretien du cours d'eau de l'Ich sera assuré par le SMIVU de l'Ichtahl.

⇒ Garantir l'intégrité de la ZNIEFF et des espaces sensibles

La prairie naturelle humide de l'Altmuehlbach (classée ZNIEFF dans sa partie Lorraine) ainsi que la prairie alluviale de la vallée de l'Isch, la prairie aux orchidées près du massif boisé du Reberg impliquent des mesures de protection.

La commune restera attentive au respect de l'intégrité de ces périmètres à travers une délimitation et/ou une réglementation strictes.

**ORIENTATION 3 : Limiter le développement de l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante**

Le site vallonné et peu boisé de Weyer multiplie les vues lointaines.

⇒ Maintenir les cônes de visibilité et des éléments forts de la silhouette du village

La grande ouverture du paysage entraîne l'existence de nombreux points de vue et cônes de visibilité vers l'espace bâti. Les zones d'extension de l'urbanisation sont dégagées dans les sites les moins sensibles visuellement et plusieurs cônes de vue vers le centre ancien et ses clochers, ses fronts bâtis nets (qui forment de véritables façades patrimoniales) seront préservés.

⇒ Préserver les éléments naturels structurant le paysage

Les ripisylves en soulignant le tracé de l'Isch et du Bruchgraben jouent un rôle majeur dans la structuration du paysage communal. Ces éléments sont clairement identifiés et font l'objet d'un classement en zone protégée.

Plus ponctuellement, certains éléments paysagers seront également protégés : ban du roi de Rome et marronniers, certaines haies végétales, prairies à orchidées,...

⇒ Fixer des frontières urbaines à ne pas dépasser

Le relief et les constructions existantes dessinent les limites de la silhouette du village ; à l'exception du lotissement Bill, les espaces urbanisés apparaissent relativement bien inscrites dans le site.

La municipalité a pour ambition de développer le village sans que les futures extensions sortent du site initial ou dégradent les fronts urbains clairement définis par la continuité bâtie (surtout en limite Sud du village).

Les différentes zones d'extension ont été localisées afin « d'étoffer » la structure urbaine en proscrivant toute extension linéaire du tissu.

## LE MAINTIEN DES ACTIVITES

Malgré le fait que l'agriculture représente un poids modeste en terme d'emplois, cette activité marque le paysage et témoigne de la tradition rurale du village.

Par ailleurs, même si le développement des activités économiques se fera préférentiellement dans le cadre de l'intercommunalité, la commune souhaite garder la possibilité existante d'accueillir quelques entreprises à vocation artisanales ou tertiaires sur son territoire.

### **ORIENTATION 1: Assurer la viabilité des exploitations agricoles existantes**

⇒ Permettre un éventuel développement des activités existantes

L'ensemble des exploitations agricoles déjà installées sur le ban communal sont situées à l'extérieur du tissu résidentiel. Des possibilités de développement seront prévues à travers les documents graphiques du PLU.

⇒ Localisation des futures zones d'habitat en tenant compte des exploitations existantes

La localisation des zones d'extension a été définie en tenant compte des activités agricoles existantes afin d'éviter tout conflit entre deux modes d'occupation du sol différente.

Ainsi, les bâtiments agricoles se situent à des distances suffisantes pour pouvoir s'étendre sans être concurrencés par le développement de l'habitat.

### **ORIENTATION 2: Maintenir un potentiel d'accueil pour les activités économiques**

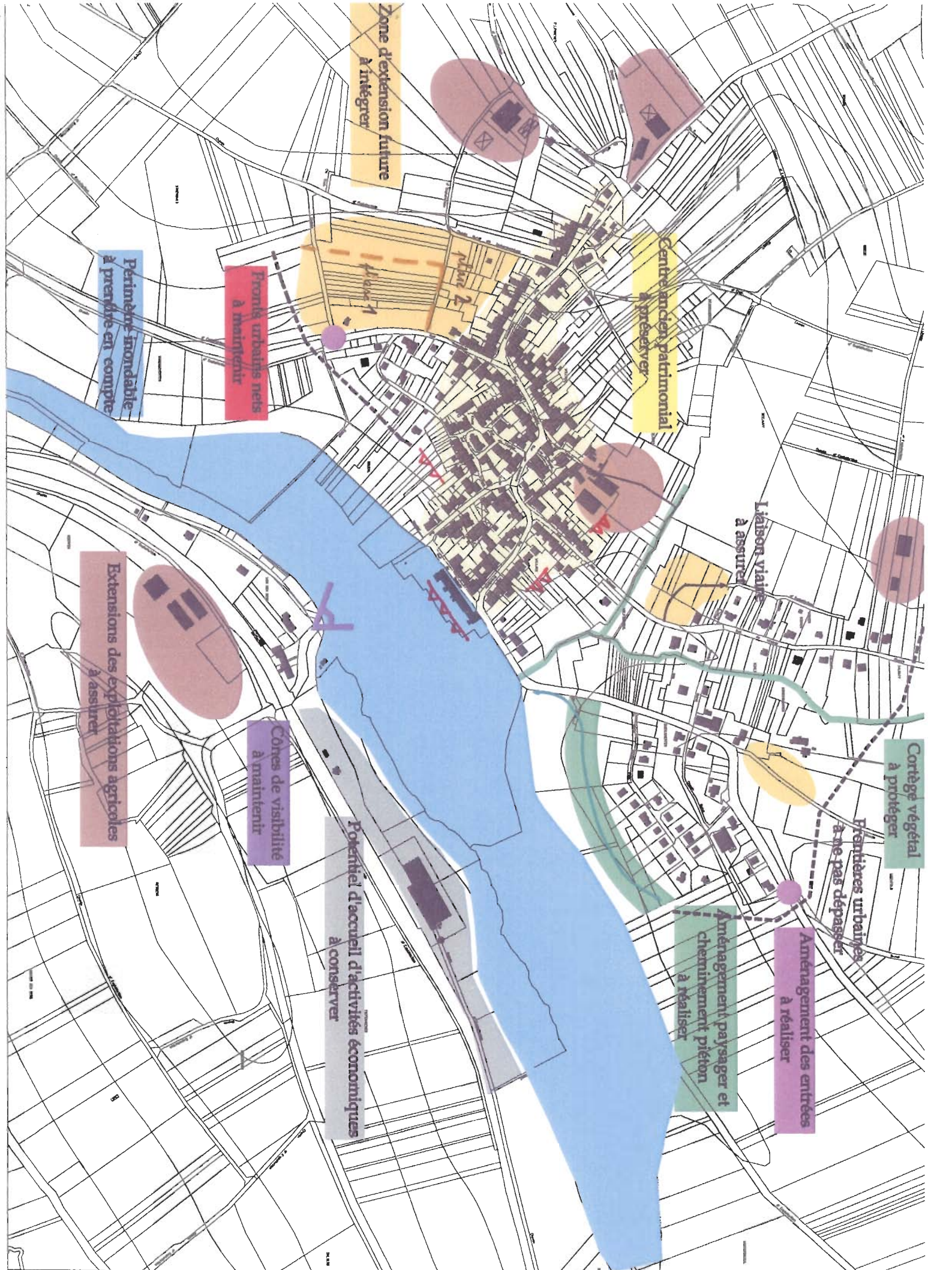
⇒ Maintien d'une petite zone communale à proximité de l'ancien bâtiment Sotralentz

La zone d'activité existante autour du bâtiment Sotralentz sera maintenue mais limitée au côté Ouest.

## **SCHEMAS DE SYNTHÈSE**







Zone d'extension future  
à intégrer

Centre ancien patrimonial  
à préserver

Liaison viaire  
à assurer

Cortège végétal  
à protéger

Frontières urbaines  
à ne pas dépasser

Aménagement des entrées  
à réaliser

Aménagement paysager et  
cheminement piéton  
à réaliser

Potentiel d'accueil d'activités économiques  
à conserver

Coûtes de visibilité  
à maintenir

Extensions des exploitations agricoles  
à assurer

Perimètre inondable  
à prendre en compte

Fronts urbains nets  
à maintenir