

**Communauté Urbaine de Strasbourg**  
**Commune de VENDENHEIM**  
**Département du Bas-Rhin**

---

**PLAN**  
**LOCAL**  
**D'URBANISME**

**2** **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
**Document provisoire**

---

**Novembre 2005**

**Service de la Planification Urbaine**  
**de la Communauté Urbaine**  
**de Strasbourg**

# INTRODUCTION

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 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

## I . LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT PRIORITAIRES

Les grands objectifs de la collectivité publique correspondent à la volonté :

- de maîtriser le développement important de la commune depuis les années quatre-vingt tout en permettant une extension mesurée de la commune ;
- de préserver le patrimoine bâti d'origine agricole tout en permettant son évolution dans le respect de ses caractéristiques essentielles ;
- de favoriser les solidarités urbaines en diversifiant l'habitat et en menant une politique culturelle volontaire ;
- de préserver le patrimoine naturel et l'environnement de la commune ;
- d'améliorer les conditions d'accès à la commune et de gérer le trafic de transit notamment en provenance du Kochersberg ;
- de favoriser le maintien et la croissance de l'activité économique sur le ban communal en général et en particulier dans les secteurs industriels, artisanaux et commerciaux au Sud dont la collectivité publique entend poursuivre le développement.

Ces grandes orientations de développement interviendront à la fois en complémentarité et en subsidiarité des politiques communautaires dont Vendenheim est partie prenante.

Elles se traduisent plus précisément à travers un certain nombre d'orientations d'urbanisme et d'aménagement qui trouveront leur application dans le règlement et les orientations d'aménagement.

## II . LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les objectifs de développement s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases d'analyse et de diagnostic.

Ces enjeux sont pour l'essentiel la maîtrise de la croissance urbaine, le passage d'un statut de commune périurbaine à celui d'une commune de plus en plus intégrée à l'agglomération, l'utilisation optimale des équipements publics, la réponse aux besoins des ménages en matière de logement en trouvant les conditions d'une diversification de l'habitat et d'une mixité du parc de logement, de préserver les conditions du fonctionnement écologique du territoire tout en assurant son développement, de favoriser des modes de déplacement et une organisation viaire respectueuse du cadre de vie.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui en découlent se déclinent à partir des grands principes suivants :

- ☞ **Maîtriser les problèmes liés aux déplacements et au stationnement**
- ☞ **Assurer un développement raisonné de la commune, tout en favorisant les solidarités urbaines**
- ☞ **Inscrire l'action de la commune dans les principes du développement durable**
- ☞ **Maintenir un équilibre social et économique dans le bassin d'activités**

## **A) Maîtriser les problèmes liés aux déplacements**

### **1. Les accès à la commune**

Comme l'a montré le diagnostic, Vendenheim s'est développé sans que les infrastructures routières s'adaptent, et ce aussi bien dans sa partie habitée que dans les secteurs à usage d'activités.

Les coupures qui traversent la commune du Nord au Sud (voie ferrée, RN 63, canal) ont amplifié ces problèmes, ce qui incite la collectivité à tenter de favoriser la perméabilité du tissu urbain.

La mise en place d'un plan de circulation relayé par le règlement du PLU devra faciliter l'accessibilité de Vendenheim, de même que les relations inter-quartiers.

Même si la commune ne renonce pas à la mise en place d'un deuxième exutoire sur la RD 64 ou la RN 63, elle ne conditionne pas son développement à l'existence de cette voirie.

Il est en effet essentiel qu'à terme la commune dispose d'une deuxième sortie qui se fera soit directement en un barreau Est-Ouest sous la voie ferrée, soit en se prolongeant le long de cette même voie pour rejoindre la RD 64.

### **2. Développer les transports publics**

Si cette orientation dépend largement de compétences qui échappent à la commune, on entend à l'échelle de celle-ci mettre en place les éléments susceptibles de la favoriser.

Cette politique passera par la création de parkings et de dessertes permettant de valoriser les transports publics et de favoriser leur utilisation. Dans la perspective de leur réalisation, la collectivité entend réserver les emprises nécessaires dans son PLU.

Cette orientation passera également par la mise en place d'un réseau de cheminements piétons et de pistes cyclables facilitant l'accessibilité des points d'échange avec le réseau de transports publics, notamment ferroviaire. En premier lieu, ce réseau se concrétisera par l'inscription des réserves foncières nécessaires à sa réalisation.

Enfin les zones d'extension devront intégrer dès leur conception cet objectif, en veillant aux pistes cyclables, aux cheminements piétons et à la possibilité d'une desserte par autobus.

### **3. La gestion du transit**

Afin d'apporter une réponse au problème de l'engorgement de la commune dû au transit, les entrées de ville devront comporter des dispositifs permettant de dissuader le transit à travers la commune et l'aménagement des carrefours devra renforcer le caractère sinueux vernaculaire qui participe à cette dissuasion en ne facilitant pas le transit à travers Vendenheim et en ralentissant le passage des véhicules.

## **B) Assurer un développement raisonné de la commune tout en favorisant les solidarités urbaines**

L'intégration urbaine des populations passe notamment par l'accessibilité des différentes fonctions urbaines ou des équipements publics présents sur le territoire de la commune ou des communes voisines.

Mais cette intégration passe aussi par un cadre de vie harmonieux et propice à l'urbanité avec des espaces publics de qualité, vecteurs de sociabilité.

En conséquence, la collectivité a adopté diverses orientations pour favoriser l'intégration urbaine des populations :

## **1. Extension de l'urbanisation**

L'ouest du village est le secteur privilégié de développement: en effet, les contraintes liées aux infrastructures de transport (RN 63, Canal, Voie ferrée), aux limites du ban ou aux contraintes réglementaires (Captage d'eau) imposent un développement vers l'Ouest.

Celui-ci devra se faire par tranche selon le schéma d'évolution fixé par les orientations d'aménagement en privilégiant les accès à la gare, la commune ne possédant pour l'instant qu'une seule sortie sur la RN 63.

Cela n'empêchera pas l'urbanisation de zones de petites tailles situées en périphérie immédiate des zones déjà surbâties dans d'autres secteurs de la commune.

## **2. Diversité des fonctions urbaines**

A l'échelle de la commune, on cherchera à favoriser la multiplicité des fonctions urbaines : habiter, travailler, se distraire, commercer, se cultiver, faire du sport, fonctions administratives, etc.

La commune vise à favoriser un développement en « coquille d'escargot » articulé autour de son centre renforcé (mairie, espace culturel, centre omnisports, collège, future maison de retraite...) ce qui permet une accessibilité aisée de tous aux services, tout en brassant les fonctionnalités, facteur d'urbanité.

Le règlement et les orientations d'aménagement devront être les instruments de cette diversité, d'une part en n'entravant pas le développement de fonctions multiples, mais aussi en favorisant dans les secteurs centraux cette mixité fonctionnelle.

Afin de favoriser cette diversité, le tissu urbain existant devra être densifié de façon mesurée en respectant les formes urbaines appropriées à une commune rurale.

## **3. Diversité de l'habitat**

Dans l'ensemble des secteurs urbains de la commune, la collectivité recherchera à assurer également la diversité de l'habitat, au travers du cadre réglementaire, en diversifiant les formes urbaines dans les secteurs d'extension (petits collectifs, maisons de ville, habitat individuel intermédiaire, maisons accolées) en fonction de leur localisation, des conditions de desserte et du contexte urbain et paysager. Elle assurera également les conditions d'une préservation du cadre bâti ancien, tout en permettant son évolution et la prise en compte de projets architecturaux intéressants.

La densification de l'habitat notamment par l'urbanisation au détriment des espaces verts à l'arrière des fermes devra être soumise de manière stricte à des possibilités d'accès alliant un bon écoulement du trafic à la sécurité, et assurant un stationnement suffisant des véhicules particuliers.

Cette diversité se double d'une recherche de mixité sociale, au travers d'un quota de 20% de logements aidés imposé dans toute nouvelle opération d'urbanisation d'importance. Ce quota pourra être adapté à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment du contexte urbain ou des conditions de desserte particulièrement en transports publics.

## **4. Présence et accessibilité des services urbains**

La commune de Vendenheim dispose de nombreux services urbains, mais l'analyse a fait apparaître certaines fragilités. Le commerce de proximité en particulier doit être favorisé, et la

collectivité entend fournir un cadre urbain favorable à son maintien ou à son développement. Cette orientation passe notamment par l'adaptation des équipements publics et du système viaire aux besoins liés aux commerces (places de stationnement accessibles, possibilité d'extension, aménagements favorisant la circulation entre les commerces...).

L'accessibilité des lieux de centralité devra être une préoccupation des opérations et projets à venir, en favorisant le développement des modes de déplacement de proximité (piétons, cycles, transports publics).

Compte tenu des perspectives démographiques, la collectivité se donne comme objectif de réserver les emprises nécessaires à la réalisation de structures destinées aux personnes âgées.

Dans le même ordre d'idée, il faudra prévoir les besoins à venir de la commune en matière d'équipements publics liés aux futures extensions urbaines et donc inscrire les réserves foncières nécessaires à leur réalisation (écoles, structures petite enfance...).

## **5. Espaces publics**

Les espaces publics que sont les infrastructures de transport terrestre sont autant de barrières physiques qui freinent le sentiment d'intégration, voire à l'extrême favorisent le sentiment de rejet de certains quartiers trop enclavés.

Si la situation à Vendenheim n'a pas atteint ce stade de dégradation, la collectivité entend favoriser tous les facteurs susceptibles de réduire à terme les coupures urbaines que constituent notamment la voie ferrée, la RN 63 et le Canal.

Du point de vue de l'aménagement, cette orientation se traduira par la recherche et la réalisation de liaisons viaires physiques interquartiers ou entre leurs diverses composantes, pour diminuer les effets de coupures.

De même, un certain nombre de carrefours (rue de Lampertheim/Rue du Général Leclerc) ou places (des Tilleuls, de l'ancienne Mairie) feront l'objet d'orientations d'aménagement en recherchant la convivialité et la perméabilité urbaine.

## **6. Prise en compte des problèmes spécifiques aux populations particulières**

L'accueil des gens du voyage est aujourd'hui assuré en conformité avec les obligations de la loi Besson sur le ban communal. Une réhabilitation qualitative est nécessaire afin de préserver l'environnement et les équipements situés à proximité.

## **C) Inscrire l'action de la commune dans les principes du développement durable**

### **1. Protéger et mettre en valeur les patrimoines**

Forte d'un patrimoine bâti exceptionnel, notamment au centre du village, et d'un patrimoine naturel intéressant, la collectivité se donne comme orientation de préserver les caractéristiques essentielles de son identité.

La conservation du patrimoine bâti d'origine rurale est l'un des objectifs forts, même si cet objectif ne doit pas occulter les possibilités d'évolution respectueuse de l'urbanisme et de l'architecture originels.

Pour ce faire, la réglementation d'une ZPPAUP\* qui était en cours d'élaboration sur la commune a été en grande partie traduite dans le règlement.

Les maisons remarquables font l'objet d'une protection particulière afin d'assurer leur conservation et leur entretien.

Dans l'ensemble de la commune, les éléments boisés marquants seront protégés par un classement au PLU, qu'il s'agisse de grands massifs ou de lambeaux épars. Il en va de même pour les cœurs d'îlots encore libres de toute construction.

Ceux-ci constituent en effet autant de secteurs refuges essentiels au fonctionnement écologique du territoire. Parmi les atteintes qu'il conviendra d'éviter sur ces espaces boisés classés figurent les coupes à blanc.

Considérant que le paysage perçu est un élément d'identification et d'intégration fort des habitants, la puissance publique se fixe comme orientation de veiller à l'intégration paysagère des futures opérations d'extension ou de construction, ainsi qu'à l'insertion des infrastructures à venir.

Les éléments d'identité que sont les cours d'eau devront être valorisés, notamment en favorisant leur accessibilité aux habitants, en créant ou en complétant le réseau de cheminements piétons et cycles qui les bordent et ceci particulièrement le long du Muehlbaechel. Les futures opérations d'aménagement ou de construction ainsi que les futures infrastructures devront intégrer cet objectif et ne pas entraver sa réalisation, par exemple en rendant les berges définitivement inaccessibles.

Des orientations d'aménagement et surtout le cadre réglementaire fixeront à une échelle fine et en tant que de besoin, les possibilités d'évolution et de renouvellement du tissu urbain.

## **2. Economiser et valoriser les ressources**

### **a) Economiser le foncier et la consommation d'espace**

La première ressource naturelle de la commune est son foncier, avec un des bans communaux les plus étendus de la CUS, hors Strasbourg. Ce patrimoine n'est toutefois pas inépuisable. Aussi la collectivité se donne-t-elle comme objectif d'en économiser et d'en optimiser l'utilisation. Pour cela, elle entend se doter d'une politique de réserves foncières afin de devenir un acteur incontournable de son urbanisation et notamment de l'aménagement des futures zones d'extension, qui seront consacrées à l'habitat.

D'autre part, les futures zones d'extension seront volontairement limitées de par leur taille afin de permettre un développement raisonnable de la commune, tout en participant à la lutte contre l'étalement urbain.

Parallèlement, la collectivité entend encourager les modes d'habiter économes du foncier, en encourageant et en facilitant la réalisation d'autres formes urbaines, (petits collectifs, habitat urbain, restructuration d'habitat rural ancien...) lorsque le contexte urbain et les conditions de desserte sont réunies. Ces formes urbaines trouveront leur place pour l'essentiel dans les secteurs d'extension de la commune ou lors d'opérations de réhabilitation, la collectivité ayant par ailleurs comme objectif de préserver l'environnement urbain des constructions existantes. L'ouverture de nouvelles zones d'extension devra correspondre aux capacités des équipements publics pour limiter les impacts sur les équipements et les infrastructures et par voie de conséquence sur les finances locales.

---

\* Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et des Paysages

## b) Permettre le maintien des exploitations agricoles

Le développement futur de l'urbanisation ne devra pas mettre en péril les activités agricoles existantes ou futures.

## c) Aménagement et ressource en eau

Afin d'assurer la préservation de la ressource en eau, outre les procédures ou les éléments de protection réglementaire qui s'imposent au PLU (périmètre de captage, plan de prévention des risques d'inondation, etc), la collectivité protégera et développera les cortèges végétaux accompagnant les canaux, rivières et fossés.

Dans le même esprit, la collectivité se donne comme objectif de maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu, en favorisant la mise en place de bassins de rétention avant déversement contrôlé dans les effluents lors des futures opérations et en imposant lorsque les conditions techniques et réglementaires sont réunies, l'infiltration ou la rétention des eaux de toiture à la parcelle.

## 3. Nuisances

L'émergence forte des nuisances sonores dans les préoccupations des habitants comme dans celles de la puissance publique impose la mise en place d'une politique adaptée dans le PLU.

Ces nuisances émanant pour l'essentiel des infrastructures de transport terrestre (RN 63, futur GCO, Voie ferrée), les extensions futures de la commune devront se protéger des sources de pollution sonores existantes et à venir. Les populations concernées devront également être mieux protégées par rapport aux voies de transport présentes ou futures.

Cette politique permettra aussi de protéger les populations de la pollution de l'air ou d'accidents technologiques routiers.

Des solutions doivent aussi être recherchées afin de lutter contre la prolifération des publicités, enseignes et pré-enseigne sur le ban communal et notamment au niveau de l'intercommunalité.

## 4. Prise en compte des risques naturels et technologiques

La collectivité publique s'attachera à prendre en compte les risques d'inondation qui représentent un des risques naturels sur le ban communal. Cet objectif se traduira notamment par une réduction des zones d'extension concernées et par une politique de limitation des volumes d'eau pluviale générés par l'urbanisation et surtout par la régulation des crues du Muehlbaechel qui trouve sa traduction en terme d'emplacement réservé au plan de zonage sous forme de bassin avec retenue d'eau.

Le cadre réglementaire sera l'outil privilégié du PLU pour assurer la volonté de maîtriser et de limiter les risques technologiques. Ceux-ci sont liés aujourd'hui pour l'essentiel aux transports de matières dangereuses et à la présence d'un silo agricole. La politique d'éloignement des zones d'extension résidentielle de ces sources de risques permettra d'en limiter les conséquences sur les biens et les personnes.

Concernant le Transport de Matières Dangereuses et les convois exceptionnels traversant actuellement la commune, une amélioration pourrait être recherchée en empruntant la zone d'activités à partir de la raffinerie afin de reporter leur transit à l'écart des habitations.

Aucune habitation ne devra être touchée par les risques liés aux infrastructures pétrolières situées à l'Est du ban communal.

## **D) Maintenir un équilibre social et économique dans le bassin d'activités**

La commune dispose au sud de son territoire d'une vaste zone d'activités économiques. Son développement doit être poursuivi sous réserve d'une amélioration de sa desserte et de sa circulation interne notamment pour les piétons et les cyclistes.

Sa diversification commerciale doit se poursuivre et elle doit s'accompagner d'une amélioration paysagère afin de renforcer son attractivité.

La collectivité publique s'est donnée comme orientation de favoriser la diversification de la nature des activités exercées sur la commune, notamment en direction de l'emploi de service et de production, ainsi qu'en direction de l'artisanat. Le cadre réglementaire sera adapté à cette orientation en permettant notamment le développement d'une petite zone d'activités au nord-est du ban en fonction des orientations du futur Schéma de Cohérence Territorial.

Enfin, le maintien au village d'une offre commerciale variée est conforté en permettant systématiquement son implantation en rez-de-chaussée et en favorisant l'accessibilité des commerces.