

1. Rapport de présentation
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement
- 4b. Plan de règlement au 1/2000 et 1/5000
5. Annexes du PLU

R É P U B L I Q U E  
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de  
**V O L G E L S H E I M**



Dossier arrêté par délibération du  
Conseil municipal en date  
du 04 | 02 | 2014

Le Maire



## Avant-propos

---

Établi à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, ce document constitue la première version du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU de Volgelsheim, conformément à l'article L 123-1 alinéa 2 du code de l'Urbanisme, qui stipule que :

*"Les Plans Locaux d'Urbanisme ... comportent un **projet d'aménagement et de développement durables** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune."*

Ce PADD comprend :

- une série de quatre orientations de portée générale, pour lesquelles sont énoncés les objectifs généraux de la commune;
- pour chacune de ces quatre orientations, une série d'objectifs déclinant plus précisément chacune d'elles.

Le PADD peut être décrit comme le "document-cadre" du PLU, avec lequel le règlement, le zonage et les orientations particulières d'aménagement devront être compatibles.

Les choix énoncés dans le PADD pour chaque site potentiel de densification, de renouvellement ou d'extension sont susceptibles d'être précisés ultérieurement sous une forme graphique, au cours de la poursuite de la révision du PLU, par l'intermédiaire d'orientations d'aménagement spécifiques hors P.A.D.D., au sens de l'article L 123-5 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

A la différence des orientations générales contenues dans le PADD, vis-à-vis desquelles aucune relation juridique de conformité ou de cohérence n'est requise de la part des autorisations individuelles d'urbanisme, ces orientations d'aménagement spécifiques seront opposables au même titre que le règlement et les plans de zonage du PLU.



# LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

---

## L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME STIPULE QUE :

*" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."*

## L'ARTICLE L.121-1 RAPPELLE QUE :

*" ...les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:*

- *l'équilibre entre:*
  - *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
  - *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

---

**L'ARTICLE L.123-1 DISPOSE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME :**

comprend " ...un rapport de présentation, un **projet d'aménagement et de développement durables**, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques."

**L'ARTICLE L.123-1-3 DISPOSE QUE :**

"Le **PADD** définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le **PADD** arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."*

## Table des matières

---

<b>Orientation 1 : Renforcer l'attractivité du territoire</b>	<b>9</b>
<b>Orientation 2 : Valoriser le cadre de vie de Volgelsheim</b>	<b>13</b>
<b>Orientation 3 : Protéger les richesses du patrimoine naturel et paysager de Volgelsheim</b>	<b>16</b>
<b>Orientation 4 : Modérer la consommation d'espaces de Volgelsheim</b>	<b>19</b>



## Orientation 1 : Renforcer l'attractivité du territoire

---

Les zones d'activités de Volgelsheim sont concentrées essentiellement au Sud et plus ponctuellement au Nord. Il est important d'assurer une offre foncière suffisante pour l'accueil d'activités économiques nouvelles seules à même d'assurer de l'emploi sur place.

Assurer un niveau d'emplois plus conséquent, sur place, permettrait d'assurer un meilleur taux d'emploi sur la commune, synonyme de limitation des déplacements voire de relocalisation. Le développement économique peut s'appuyer notamment :

- *sur une bonne accessibilité routière du territoire, le long de la RD 415*
- *sur la qualité de l'infrastructure de télécommunications.*

Le développement doit s'articuler entre la revitalisation de friches industrielles en premier lieu et dans un second temps sur un redéploiement de l'offre foncière en zone d'activités. Il est important de préserver, pérenniser et permettre le développement des activités existantes (commerciales, de services, artisanales, etc.) dans le tissu urbain.

### Objectif 1-1 : Permettre le développement économique de la commune

Poursuivre le développement du tissu économique en limite Sud de la commune :

- *S'inscrire dans la continuité des espaces d'activités, tertiaires et commerciales existantes (Parc d'activité du Génie) en envisageant un déploiement à l'Est. Ce déploiement se fera également en cohérence avec la zone artisanale de la commune voisine d'Algolsheim.*
- *Veiller à assurer une transition entre l'espace résidentiel et la zone commerciale ou artisanale.*
- *Compléter le maillage cyclable déjà très présent pour favoriser l'usage des modes doux.*

Assurer la continuité des activités économiques dans le secteur portuaire.

Préserver la possibilité de créer une zone d'activités innovante sur le secteur "terrain de manoeuvres", intégrant les contraintes environnementales du site.

---

## Objectif 1-2 : Mettre en valeur la frange Nord, le long de la rue de la Gare et la voie ferrée

Anticiper, conformément aux souhaits du SCOT, le développement à très long terme d'un quartier d'habitat dans ce secteur, en lien avec le secteur d'activité existant.

Répondre aux spécificités du site: proximité de la voie ferrée, d'exploitations agricoles, Etc.

Assurer une transition paysagère entre l'extension et le milieu agricole.

## Objectif 1-3 : Développer les transports et faciliter les déplacements

A Volgelsheim, comme dans tous les territoires ruraux, l'automobile joue un rôle incontournable dans les usages de mobilité, que ce soit pour accéder aux lieux d'emploi ou aux services.

Il est important de limiter la place de la voiture et organiser une mobilité alternative sur le territoire.

Les perspectives de développement des transports collectifs sont limitées à l'heure actuelle, en dehors des cas spécifiques des publics captifs (scolaires notamment, pour lesquelles une offre de services existe déjà).

Envisager la mise en service d'une gare ferrée à Volgelsheim, pour du transport voyageur, à même de répondre aux besoins futurs de la population.

Améliorer l'accès au "quartier gare" pour en faire, un jour, un véritable pôle multimodal (accès piétons, cyclables, parkings) à l'échelle du territoire de Volgelsheim et environ.

Les collectivités du Pays de Brisach sont engagées depuis plusieurs années dans des programmes d'aménagement qui sont de nature à encourager l'usage des mobilités dites actives, c'est à dire la marche à pied et les cycles dans les trajets intra- et inter-villages.

Compléter le maillage existant d'itinéraires cyclables, dans la perspective d'un réseau plus large. Le réseau s'appuyant pour partie sur des sites propres, et pour partie sur l'espace public urbain, notamment dans les traversées de village.

Renforcer le maillage de pistes cyclables / voies vertes afin de permettre de développer l'offre de loisirs sur le territoire - en offrant des circuits de randonnée plus agréables et plus sûrs - mais également de développer l'usage des modes doux pour les trajets du quotidien.

---

## Objectif 1-4 : Promouvoir un développement maîtrisé des activités touristiques

S'inscrire dans une démarche de développement touristique, notamment fluvial et cyclable compatible avec un environnement de qualité le long du canal du Rhône au Rhin.

Assurer la pérennité de l'usage de l'ancienne Gare de Volgelsheim, élément majeur du patrimoine ferroviaire, qui constitue une part de l'offre touristique, en complément de celle déjà proposée par l'association du Chemin de fer touristique du Rhin (CFTR).

Permettre l'implantation d'une offre hôtelière qui soit en rapport avec les besoins du territoire. Besoins ponctuels, liés à des événements particuliers (foire aux vins de Colmar par exemple), ou plus réguliers liés au tourisme ou à des obligations professionnelles.

Organiser l'accueil et l'information touristique et favoriser la création de lieux d'échanges.

Faciliter l'utilisation des modes de déplacements doux entre Volgelsheim et Breisach am Rhein (Allemagne) et plus largement, participer à la liaison cyclable Colmar-Fribourg.

## Objectif 1-5 : Renforcer l'offre résidentielle à l'Est de la "place de l'Europe"

Maîtriser le développement de ce secteur en phasant l'urbanisation et en proposant un tissu bâti à même de répondre aux exigences d'économie du foncier en privilégiant l'urbanisation des "dents creuses".

Aménager une extension résidentielle " mixte " mêlant habitat individuel, intermédiaire groupé et petit collectif en proposant, par exemple, un quartier innovant et exemplaire.

Préserver la possibilité de créer des équipements de service et des espaces publics de proximité, complémentaires de ceux existant.

Permettre une mixité des fonctions, notamment commerciales, sur le secteur en profitant des locaux existant à proximité.

---

## **Objectif 1-6 : Faire de la situation frontalière un atout pour le territoire**

Poursuivre et développer les projets de coopération transfrontalière.

Envisager le territoire comme une véritable "porte de France" depuis l'Allemagne.

Faire de Volgelsheim un véritable pôle d'attractivité et une "vitrine" pour le territoire.

## Orientation 2 : Valoriser le cadre de vie de Volgelsheim

---

### **Objectif 2-1 : Offrir aux habitants les équipements, commerces et espaces publics synonymes d'un cadre de vie de qualité**

Accorder un soin urbain et paysager aux aménagements des espaces publics, et améliorer la cohérence et la hiérarchie entre ces espaces.

Laisser la possibilité de mixité des fonctions habitat/services/commerces/activités dans certaines opérations d'aménagement, en fonction du contexte urbain et naturel.

Pérenniser et développer les services de proximité, et proposer des quartiers mixtes à même de répondre aux attentes de la population.

### **Objectif 2-2 : Répondre aux besoins locaux en logements par une production suffisante et adaptée**

S'inscrire dans les objectifs du SCOT en jouant son rôle dans le dynamisme démographique du territoire.

- *Une production d'environ 150 logements/an est prévue par le SCOT pour les pôles "pluri communaux";*

Diversifier l'offre de logements pour favoriser une commune accessible à tous : maison individuelle, intermédiaire et logements collectifs.

Développer et rééquilibrer le tissu socio-économique de la commune.

- *Le tissu social est encore largement marqué par un milieu modeste fortement représenté (plus de 40% de logements sociaux).*
- *Il s'agit essentiellement d'attirer des catégories socioprofessionnelles plus élevées (cadres, cadres-supérieurs), qui font défaut sur la commune aujourd'hui*

Garantir la cohérence et la complémentarité des aménagements dans les sites retenus.

Promouvoir le développement d'un habitat s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

---

## Objectif 2-3 : Développer et consolider l'armature urbaine de Volgelsheim

Privilégier, avant tout déploiement en extensions, le potentiel de renouvellement urbain et foncier intramuros.

- *La commune est déjà fortement engagée dans un processus de recomposition urbaine avec notamment la requalification de la ZUP, le réaménagement de l'ancienne caserne Abbattucci et de la "cité EDF";*
- *Une diversification de l'offre de logements est engagée, afin de favoriser l'installation de jeunes ménages, de catégories socioprofessionnelles supérieures, de répondre aux enjeux du vieillissement de la population, voire de répondre à des besoins plus spécifiques (personnes à mobilité réduite, par exemple).*

L'objectif d'économie du foncier doit se traduire par une densification du tissu urbain existant et à créer.

Limiter la part d'habitat "individuel pur" à l'échelle de la commune.

## Objectif 2-4 : Faire vivre le patrimoine bâti de Volgelsheim

Protéger le patrimoine bâti remarquable de la commune par des possibilités d'évolution qui respectent l'identité patrimoniale de Volgelsheim tout en permettant, par exemple, l'évolution des corps de ferme vers du logement ou de l'activité en limitant les nuisances potentielles (stationnement, accessibilité...).

- *Le patrimoine bâti rural du "noyau" villageois et traditionnel de Volgelsheim (à l'Est, essentiellement entre la rue de la Paix et la rue de la Libération) est un élément important de l'identité et de l'histoire de la commune. A ce titre, il doit être préservé.*
- *La préservation du patrimoine bâti ne doit pas signifier une "mise sous cloche", en figeant ce bâti, car cela signifierait à terme la disparition de nombreux éléments de patrimoine voire même l'abandon des corps de ferme ou de granges.*
- *Il s'agit d'encadrer l'évolution du bâti traditionnel en préservant ses caractéristiques urbaines et architecturales (volumes et modes d'implantation, matériaux de construction, présence de jardins et de vergers, etc...).*

Permettre au tissu pavillonnaire, de tout type, d'évoluer progressivement et raisonnablement sans nuire aux relations de voisinage.

Encadrer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.

---

## Objectif 2-5 : Préserver le patrimoine naturel intramuros de Volgelsheim

Créer des espaces verts intramuros de qualité, publics ou privés, afin de préserver une qualité de vie villageoise et le caractère verdoyant de la commune.

- Favoriser le maintien et la création de cœurs d'îlots "verts" à l'intérieur du tissu bâti existant, dans la mesure où ils peuvent participer au cadre de vie des habitants (rue des provinces, îlots rues Forêt-Noire/de la paix/ de Neuf-Brisach...)
- Mettre en valeur la "nature en ville" et assurer une "lisibilité" des espaces verts de la commune

Préserver le boisement de la plaine de jeux, en milieu urbain, et mettre en valeur cet espace par une accessibilité améliorée

- (à terme, avec le déploiement de la commune au nord se posera la question de son accès depuis le Nord...).

## Objectif 2-6 : Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables

Permettre la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable afin de favoriser des économies d'énergies.

Favoriser notamment le solaire (thermique et photovoltaïque) et la géothermie (proximité de la nappe).

Intégrer les dispositifs d'énergies renouvelables dans les projets à venir.

## Objectif 2-7 : Améliorer et développer les communications numériques

Favoriser un accès aux services en ligne pour l'ensemble de la population notamment pour les habitants des zones d'habitat diffus.

Permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes.

## Orientation 3 : Protéger les richesses du patrimoine naturel et paysager de Volgelsheim

---

### **Objectif 3-1 : Protéger et mettre en valeur les espaces naturels remarquables de la commune**

Préserver les entités forestières, hydrologiques et de prairies faisant l'objet d'un statut de protection, notamment le long de la bande rhénane Est.

Permettre la mise en oeuvre de projets compatibles avec la mise en valeur de ces espaces remarquables.

Valoriser le potentiel écologique et paysager le long du canal du Rhône au Rhin.

Préserver une partie du secteur sud de l'ancien terrain de manoeuvres, au Nord de la commune, d'une urbanisation importante afin de conserver son caractère naturel.

Préserver la "perspective patrimoniale", reliant le Fort Mortier à la citadelle de Neuf-Brisach, de tout aménagement susceptible de nuire à une mise en valeur de cet axe historique.

### **Objectif 3-2 : Préserver les entités forestières, prairiales et hydrologiques faisant l'objet d'un statut de protection**

Ces zones sont protégées (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) afin de ne créer aucun impact nouveau sur la faune, la flore et la dynamique naturelle de ces milieux.

Veiller à ce que les secteurs environnants, pouvant avoir une influence sur ces milieux protégés, fassent l'objet d'une attention toute particulière dans le règlement et la définition du zonage (maintien de zones tampons entre le canal et la ZA par exemple).

---

### **Objectif 3-3 : Préserver/restaurer/renforcer les entités naturelles et paysagères et leur dynamique écologique**

Garantir le maillage écologique du territoire, si possible, par la remise en état des continuités écologiques sur le territoire

- *Le ban communal est traversé par de nombreux corridors écologiques, aux fonctionnalités plus ou moins bien préservées. Par la protection des espaces naturels remarquables, le PLU vise à favoriser la pérennité de ces corridors.*
- *Le PLU s'inscrit également dans la démarche de la trame verte régionale et du SCOT afin de "maintenir ou créer des corridors écologiques". Cela se traduit notamment par la prise en compte de la bande Rhénane, des boisements existants et des cours d'eau.*
- *Par ailleurs, le PLU a pour objectif de permettre le développement du maillage écologique du territoire, en s'appuyant sur le réseau d'espaces verts naturels existants ou à "recréer" au sein des futurs aménagements urbains.*

Préserver les boisements et les lisières forestières et améliorer leur continuité, notamment en limite Est de la commune.

Préserver les continuités naturelles et liaisons vertes le long des cours d'eau en veillant à maintenir une largeur suffisante au développement d'une ripisylve riche.

Préserver et renforcer la ripisylve le long des cours d'eau de Volgelsheim.

### **Objectif 3-4 : Assurer le fonctionnement hydrologique du territoire.**

Minimiser les impacts de l'imperméabilisation des sols, liée au développement urbain en favorisant, par exemple, l'infiltration des eaux pluviales.

Préserver les milieux naturels boisés le long des berges qui constituent une zone tampon minimisant les risques d'impact d'inondation.

Assurer une mise en eau continue et suffisante du Thierlachgraben tout au long de l'année.

---

## Objectif 3-5 : Protéger, valoriser et diversifier le potentiel agricole de la commune

Favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement en facilitant son développement. Encourager le déploiement d'une agriculture raisonnée, c'est permettre une mutation du paysage et offrir un cadre de vie plus agréable à l'ensemble de la population.

Dans le cadre de leur développement, certaines exploitations pourraient être amenées à quitter les centre-villages pour s'implanter en périphérie, à l'écart des habitations (secteur de sortie d'exploitation). Il convient d'anticiper le redéploiement de l'agriculture sur le territoire dans le respect des paysages de la commune.

Éviter le mitage et garantir dans le temps la pérennité des espaces agricoles et des exploitations agricoles.

Limiter au strict minimum la consommation d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation.

Améliorer la biodiversité du territoire par la confirmation de limites claires à l'urbanisme.

Favoriser la découverte du ban communal par des cheminements doux et la création de points pédagogiques ou ludiques.

Préserver l'identité du village en créant et en maintenant, autant que possible, des zones de transition pouvant s'inspirer des anciens vergers pérevillageois et/ou des jardins entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ouverts.

La priorité est donnée au maintien de la façade paysagère à l'Est du village composée de jardins familiaux, d'anciens vergers et d'un espace vert de détente.

## Orientation 4 : Modérer la consommation d'espaces de Volgelsheim

---

Volgelsheim fait partie du pôle relais de Biesheim Neuf-Brisach, et se situe à l'Est du territoire du SCoT CRV. La commune remplit ainsi les critères pour participer de manière significative au développement de l'habitat dans le SCoT CRV.

Volgelsheim est une commune qui a perdu beaucoup d'habitants suite au départ de l'armée. En 1990, elle abritait plus de 3500 habitants avec la population militaire, alors qu'en 2008 elle en compte près de 2500. La commune s'est fixé un objectif ambitieux mais réaliste, de "rattrapage" de cette population perdue. La commune dispose de tous les équipements communaux nécessaires pour fonctionner avec 3500 habitants.

Pour accueillir une telle population, il faudrait créer au moins 570 nouveaux logements sur la commune.

Tenant compte du phénomène de "dé-cohabitation" et de diminution de la taille des ménages qui en résulte, pour maintenir la population "à niveau", il faut sans cesse créer de nouveaux logements. Compte-tenu de la diminution probable de la taille des ménages, il faudrait environ 150 logements uniquement pour maintenir la population en 2025 à son niveau actuel (2506 habitants au recensement INSEE 2008).

Malgré cet objectif de croissance important, la commune ne perd pas de vue les enjeux de modération de la consommation de l'espace.

### Objectif 4-1 : Permettre la densification dans le tissu existant

***Tirer profit du potentiel de densification du bâti ancien, optimiser le foncier et les réseaux existants sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain.***

Si l'on se réfère aux données du nombre de permis de construire de logements accordés en zone urbaine, entre 2000 et 2010, à Volgelsheim, ce sont 545 logements qui ont été réalisés en 10 ans, soit une moyenne annuelle de 50 logements par an.

La réhabilitation de la caserne a généré à elle seule 32 logements par an.

Le tissu urbain a généré 18 logements, plus précisément 6 par an en lotissement et 12 par an dans le tissu urbain établi.

---

### ***Réinvestir les "dents creuses" dans le village.***

Un nombre important de parcelles non sur-bâties ou disposant de suffisamment de terrain pour recevoir une ou plusieurs constructions à vocation d'habitat a été identifié.

La totalité de ces parcelles représente environ 4,7 ha. En valorisant 30% de ce foncier sur les 15 prochaines années, à raison de 15 logements/hectare en moyenne, il pourra être réalisé un minimum d'environ 20 logements.

### ***Mobiliser le parc de logements vacants.***

En 2008, Volgelsheim comptait 157 logements vacants. L'objectif est de considérer que 1/4 de ces logements puissent être mobilisables sur les 15 ans à venir, soit environ 40 logements.

### ***Favoriser l'évolution du tissu urbain.***

L'objectif est de permettre, à travers les règles, l'émergence de formes urbaines et architecturales nouvelles et plus variées. Le tissu existant, notamment le tissu pavillonnaire, doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également la création de logements nouveaux.

### ***Privilégier les sites de recomposition urbaine***

La commune de Volgelsheim a choisi de renouveler son tissu d'habitat collectif issu des années 60. La réhabilitation de la ZUP achevée, c'est au tour de la cité EDF d'être transformée en tissu pavillonnaire de "standing". Cette zone peu dense présentant une densité de 5,5 logements à l'hectare, ne pourra qu'être densifiée même avec du tissu pavillonnaire.

Autre site de recomposition urbaine, la caserne Abbattucci constitue encore un réservoir de création de près de 200 logements malgré l'avancement de la réhabilitation. Ce potentiel est intégré dans la projection de création de logements au même titre que celui de dents creuses et des logements vacants.

Au final, le tissu urbain de Volgelsheim présente un potentiel global de création de 260 logements. En les substituant aux 570 logements nécessaires au maintien et au développement de la population, il reste 310 logements à créer en extension.

---

## Objectif 4-2 : Limiter l'étalement urbain

### ***Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.***

Les localisations des zones d'extension ont été choisies de manière à compléter le tissu urbain de Volgelsheim. Les zones d'extension choisies rempliront les vides urbains, elles seront aussi l'occasion de relier les quartiers entre eux et de gagner en cohérence urbaine.

### ***Favoriser des formes d'urbanisation plus compactes.***

Afin de garantir une utilisation efficace du foncier, et tenant compte des besoins de création de logements de la commune, une mixité des typologies de logements doit être à la base de tout aménagement pour répondre à une demande de plus en plus diversifiée et exigeante.

La part du logement individuel dans les nouvelles opérations sera limitée à 25 %. Ainsi, les formes plus compactes pourront être valorisées en fixant une part minimale de 40 % de logements intermédiaires et de 35% de logements collectifs.

### ***Instaurer une densité minimale dans les opérations en zones d'extension.***

Le SCoT CRV impose une densité moyenne minimale de l'opération de 40 logements à l'hectare, ce qui permettrait une optimisation du foncier consommé pour toute opération de plus de 1 hectare.

Cette densité de logements de 40 logements à l'hectare correspond à une densité deux fois plus élevée que la densité moyenne de la commune qui est de 20 logements à l'hectare.

---

### ***Développer une politique foncière sur le long terme***

L'objectif est de mettre en place une stratégie d'aménagement et foncière adaptée et progressive, permettant à la commune de Volgsheim de maîtriser la croissance urbaine de la commune et d'assurer une bonne maîtrise foncière des zones à terme.

Le "phasage" du PLU doit permettre à la commune :

- *de planifier les acquisitions foncières, sur les secteurs d'urbanisation à long terme, afin d'assurer une urbanisation cohérente sur des secteurs où il n'y a pas ou peu de maîtrise foncière communale;*
- *d'absorber progressivement la croissance de population;*
- *d'éviter une saturation du marché immobilier par une production trop importante de logements.*











Pour ce faire, la commune dispose d'environ 6 ha urbanisable à court terme (zones I AU) et se réserve la possibilité d'urbaniser environ 6 ha supplémentaires, à moyen ou long terme (zone II AU) en cas de nécessité.

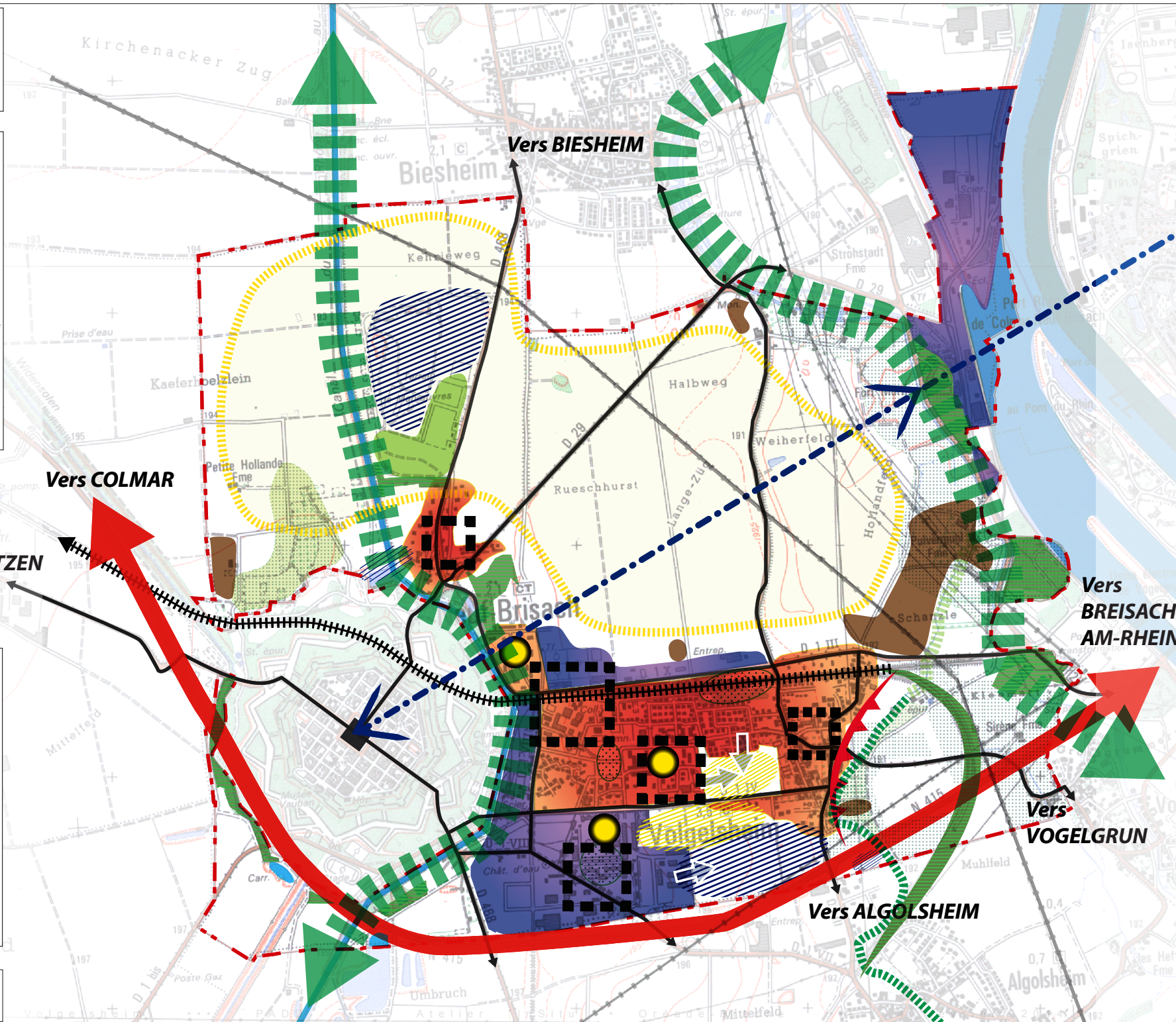
# P.A.D.D. VOLGELSHEIM

## Cadre de vie, espaces naturels et agricoles

-  Espace agricole valorisé
-  Espaces verts urbains
-  Préserver les vergers et les jardins
-  Préserver les boisements
-  Préserver la richesse écologique du secteur
-  Ripsylve à valoriser / Ripsylve existante
-  Corridors écologiques d'importance régionale
-  Zone agricole à préserver
-  Zones agricoles constructibles
-  Lignes hautes tensions

## Fonctionnement et développement urbain

-  Tissu urbain existant à densifier
-  Développement de l'habitat
-  Zones d'équipement
-  Projets économique et touristique
-  Façade patrimoniale
-  Recomposition urbaine en cours
-  Polarités à conforter
-  RN 415
-  Voie ferrée dont la remise en service est prévue
-  Perspective patrimoniale



Vers COLMAR

Vers WOLFGANTZEN

Vers BIESHEIM

Vers BREISACH-AM-RHEIN

Vers VOGELGRUN

Vers ALGOLSHEIM

N

document du 4 février 2014

conception graphique: Atelier inSitu