

# PLAN LOCAL d'URBANISME

## Wintzenheim



### 1. Orientations d'Aménagement et de programmation

Document mis à jour avec prise en compte des différentes procédures menées depuis le PLU approuvé le 20 janvier 2005

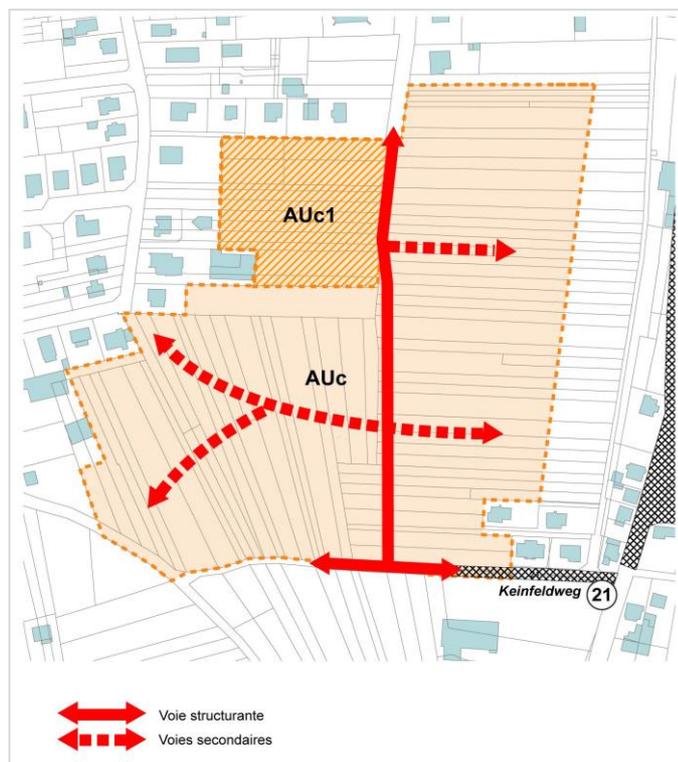


Mars 2019



## Conditions d'aménagement et d'équipement des différents secteurs

### 1. Le secteur AUc "Flachsland" :



Le secteur s'organise principalement autour d'une voie structurante reliant la route de Colmar – par l'intermédiaire de la rue Sainte-Odile prolongée - au chemin rural bordant la partie sud du secteur.

Une connexion de cette voie principale sur la route de Rouffach – par l'intermédiaire du "Kleinfeldweg", est à réaliser.

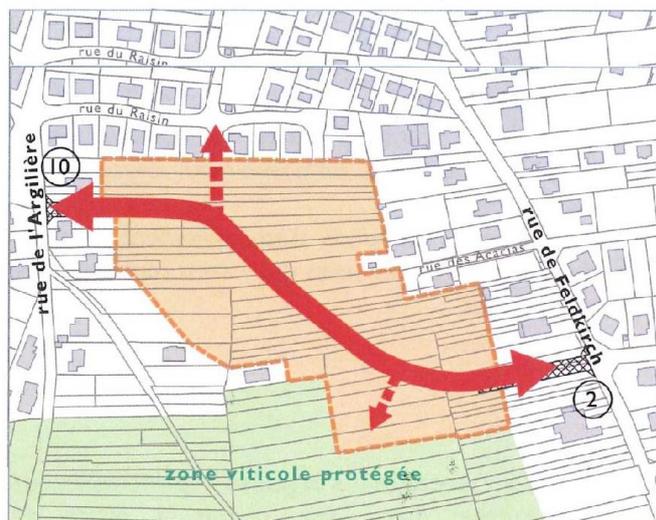
Des voies secondaires doivent être connectées sur cette voie précitée pour constituer une trame urbaine harmonieuse. La présentation de ces voies secondaires dans le cadre du principe d'organisation ci contre doit permettre de visualiser les grands principes concernant la desserte générale du site. Leur tracé effectif, ainsi que la localisation des connexions avec la voie structurante principale, est présenté à titre indicatif. Leur configuration finale sera fonction des projets développés.

Ce secteur s'étend sur 7,6 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

A noter l'inscription d'un sous-secteur AUc1 destiné notamment à permettre la réalisation d'un équipement sportif.

## 2. Le secteur AUc "Kleb" :



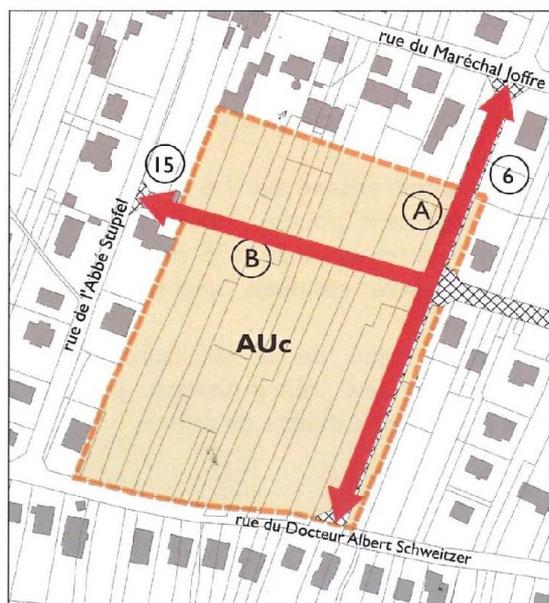
Le secteur s'organise t autour d'une voie reliant la rue de Feldkirch à la rue de l'Argilière au droit des emplacements réservés n°9 et n°10.

Une ou plusieurs voies secondaires peuvent, si nécessaire, compléter la voie principale, permettant notamment de joindre la rue du Raisin.

Ce secteur s'étend sur 3,1 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

## 3. Le secteur AUc "Rehland"



Le secteur s'organise principalement autour d'une voie (A) recouvrant l'emplacement réservé n°6 et reliant la rue du Maréchal Joffre à la rue du Dr. Albert Schweitzer.

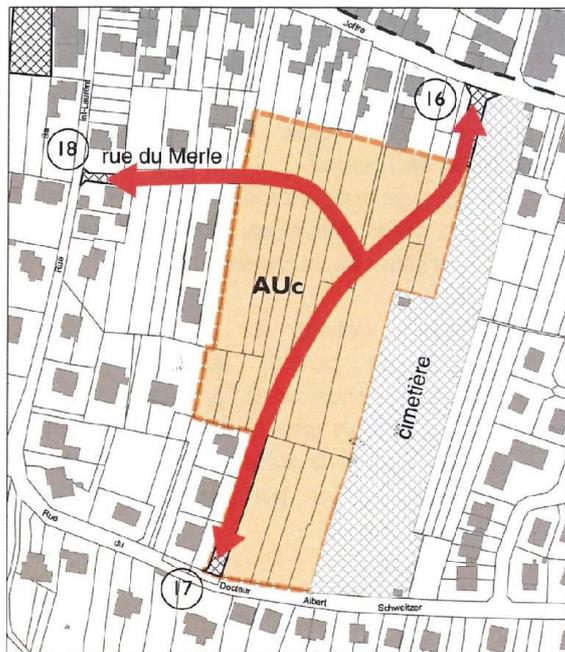
A partir de cette voie, une voie (B) doit permettre de joindre la rue de l'Abbé Stupfel par l'intermédiaire de l'emplacement réservé n°15, continuant ainsi vers l'ouest la rue du Cerf.

Des voies secondaires peuvent être connectées sur les voie précitées pour constituer une trame urbaine harmonieuse.

Ce secteur s'étend sur 2,2 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

#### 4. Le secteur AUc "Krummacker" :



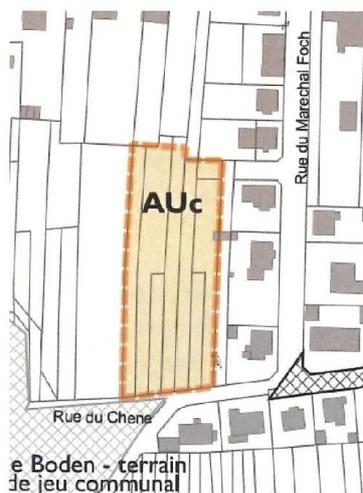
Le secteur s'organise principalement autour d'une voie reliant la rue du Maréchal Joffre, au droit de l'emplacement réservé n°16, à la rue du Dr. Albert Schweitzer, au droit de l'emplacement réservé n°17.

Une voie secondaire prolongeant l'actuelle rue du Merle (emplacement réservé n°18) doit se connecter sur la voie précitée ; une ou plusieurs voies secondaires peuvent, si nécessaire, compléter la voie principale.

Ce secteur s'étend sur 1,85 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

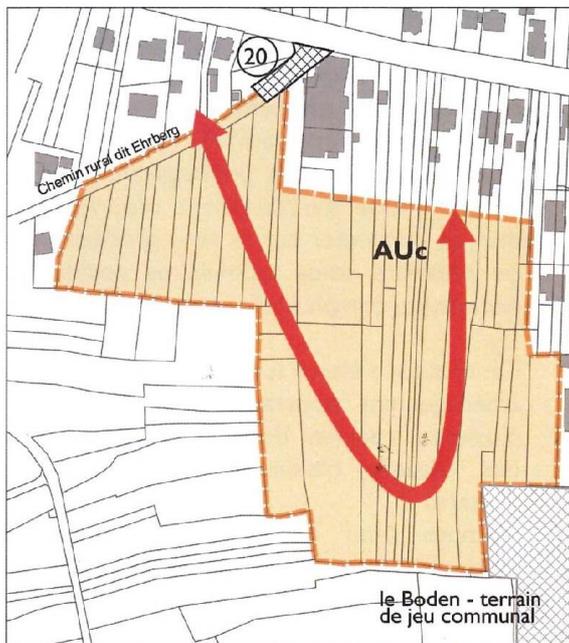
#### 5. Le secteur AUc "Munsterweg I" :



Ce secteur s'étend sur 0,35 hectares et son aménagement devra donc s'effectuer en une seule tranche, à partir des voies existant en périphérie.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

## 6. Le secteur AUc "Munsterweg 2" :

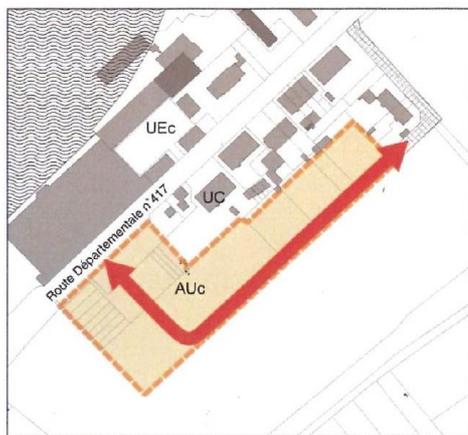


Le secteur s'organise autour d'une voie connectée sur l'actuel chemin rural dit "Ehrbergweg" préalablement équipé et élargi. Un autre accès vers la rue Clémenceau devra être recherché pour éviter une situation du quartier en impasse.

Des voies secondaires doivent être connectées sur les voies précitées pour constituer une trame urbaine harmonieuse.

Ce secteur s'étend sur 2,8 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

## 7. Le secteur AUc "La Forge" :

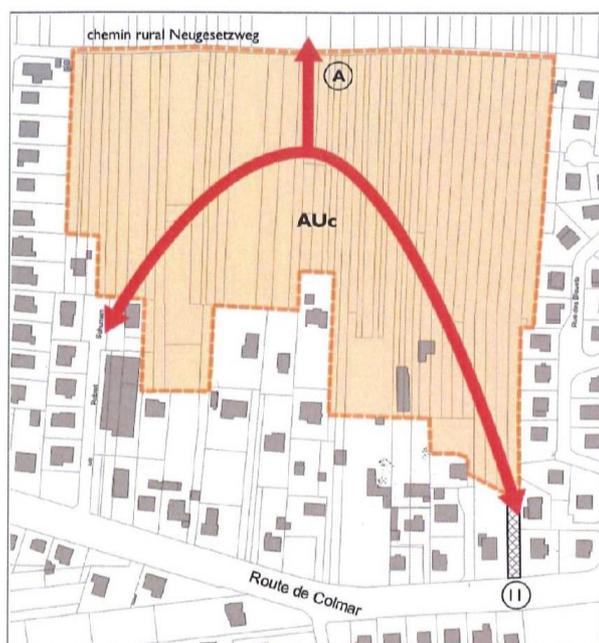


Le secteur s'organise autour d'une voie connectée sur l'actuelle R.D. 417, notamment par l'intermédiaire de l'emplacement réservé n° 33. Une ou plusieurs voies secondaires peuvent, si nécessaire, compléter cette voie.

Ce secteur s'étend sur 1,1 hectare et son aménagement devra donc s'effectuer en une tranche d'au moins 0,75 hectare ou sur l'espace résiduel inférieur à 0,75 hectare.

Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est, au moins partiellement à mettre en œuvre.

## 8. Le secteur AUc "Neugesetz"



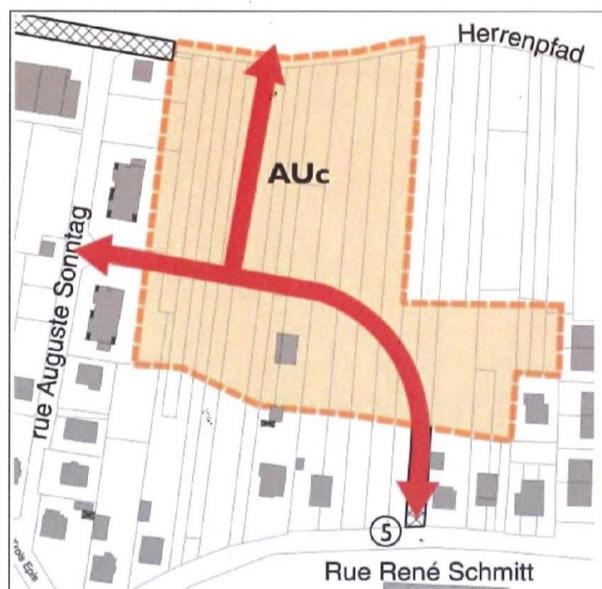
Le secteur s'organise principalement autour d'une voie connectée sur la route de Colmar, au droit de l'emplacement réservé n°11 et sur la rue Robert Schumann.

A partir de cette voie, une ou plusieurs voies (A) doivent permettre un accès au moins piétonnier ou cyclable vers le chemin du Neugesetz ; ce dernier n'est toutefois pas destiné à être viabilisé pour desservir directement des constructions.

Des voies secondaires doivent être connectées sur les voies précitées pour constituer une trame urbaine harmonieuse.

Ce secteur s'étend sur 6,1 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

## 9. Le secteur AUc "Herrenpfad"



Le secteur s'organise autour d'une voie connectée sur la rue Auguste Sonntag, et sur la rue Robert Schumann au droit de l'emplacement réservé n°5.

A partir de cette voie, une ou plusieurs voies doivent permettre un accès au moins piétonnier ou cyclable vers le chemin du Neugesetz ; ce dernier n'est toutefois pas destiné à être viabilisé pour desservir directement des constructions.

Des voies secondaires doivent être connectées sur les voies précitées pour constituer une trame urbaine harmonieuse.

Ce secteur s'étend sur 1,85 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

## 10. le secteur UBc - ancienne friche industrielle Velcorex



### Orientations d'aménagement

- |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Préservation et mise en valeur du cours d'eau                                                                                        |  Voirie locale de desserte                      |
|  Réhabilitation des bâtiments                                                                                                         |  Principale voirie privative d'accès aux îlots  |
|  Espaces à urbaniser dans le cadre de projets intégrant de la mixité sociale, une diversité des fonctions, des aménagements verts,... |  Accès privatif possible depuis la rue du Hêtre |
|                                                                                                                                                                                                                          |  Voies existantes en périphérie                 |
|                                                                                                                                                                                                                          |  Voie de chemin de fer                          |
|                                                                                                                                                                                                                          |  Limite communale Wintzenheim / Colmar          |

## 11. Le secteur UCb – site JAZ



Vocations principales et constructions :		Accès/déplacements :	
	Habitat - activités commerciales		Accessibilité depuis le faubourg des Vosges
	Activités tertiaires - activités artisanales*		Pas de connexion automobile entre les différents secteurs
	Enseignement/Hébergement - activités tertiaires/libérales	<b>Autres :</b>	
	Activités commerciales		Zone de séparation entre différents secteurs
	Bâtiments ou parties de constructions à conserver/réhabiliter		Périmètre d'étude
	Bâtiments ou parties de constructions à démolir préalablement à toute nouvelle opération		
	Urbanisation possible après dépollution du site		

\* A condition que ces activités artisanales n'induisent aucune nuisance pour le voisinage.

## **Introduction**

Le périmètre d'étude est situé entre la rue René Schmitt et le faubourg des Vosges, en entrée Est de ville. Les O.A.P. portent sur un périmètre global, présentant une superficie de 1,9 ha. Les terrains considérés sont classés pour partie en zone urbaine Ubd à l'occasion de la présente modification du PLU, et pour partie en zone urbaine UCb. Les O.A.P. sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (L123-1-4 du CU).

Les dispositions exposées dans le présent document s'imposeront en termes de compatibilité<sup>1</sup>, dans le cadre de toute opération d'aménagement concernant le site présenté.

L'aménagement de la partie correspondante du site JAZ devra respecter les dispositions suivantes, de nature à favoriser une urbanisation cohérente et un bon fonctionnement du site.

Bien qu'il soit possible de prévoir une urbanisation du site en plusieurs tranches distinctes, tout projet développé devra s'inscrire dans une cohérence d'aménagement de l'ensemble du secteur décrite dans la présente O.A.P.

## **Diversité des activités développées**

Le principe de départ stipule que le site a vocation à accueillir des activités d'habitat, ainsi que des activités tertiaires, notamment de commerces ou de services. Des activités artisanales pourront être prévues à condition que celles-ci n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Les activités industrielles sont quant à elles interdites.

La carte ci contre présente la répartition spatiale des différentes activités envisagées.

## **Mixité sociale**

Conformément aux dispositions en matière de production diversifiée de logements, définies par la commune de Wintzenheim sur certains secteurs spécifiques, il est demandé de justifier de la réalisation d'un certain nombre de logements locatifs sociaux par opération à *usage d'habitat*. Sur ce site urbain, les dispositions réglementaires définies par le PLU fixent une production minimale de 30% de logement locatif social par tranche de réalisation.

## **Voies, accès et déplacements**

Les voies de desserte interne devront être calibrées en fonction des différents types d'activités prévues. Des aménagements adaptés permettront de sécuriser les voies et de favoriser la cohabitation entre plusieurs modes de déplacements.

Afin de préserver la vocation locale des voies de desserte internes, il n'est pas prévu de possibilité de bouclage automobile direct avec les secteurs périphériques.

Le projet global met en avant la nécessité d'intégrer localement les modes de déplacement doux et les accès correspondants de nature à favoriser une circulation adaptée à l'échelle du quartier.

Les places de stationnements devront, dans la mesure du possible et conformément aux besoins identifiés, être réparties de façon cohérente sur l'ensemble du site de façon notamment à éviter un regroupement du stationnement sur une seule partie.

Dans la mesure du possible, lors de la création des places de stationnement nécessaires au fonctionnement du site, la possibilité d'intégrer une polyvalence d'utilisation avec l'aire de stationnement commercial existante à proximité, devra être prise en compte.

## **Espaces publics et stationnement**

Le projet devra intégrer la réalisation d'espaces verts de nature à assurer notamment une transition avec les différentes activités développées à proximité.

Les places de stationnement devront être arborées conformément aux dispositions réglementaires du PLU.

Au moins un espace public structurant (par exemple aire de jeux, espace de pique-nique,...) devra être réalisé sur le site afin de favoriser le lien social et la convivialité dans le secteur.

## **Santé et cadre de vie**

Compte tenu des activités ayant été développées sur le site par le passé (production horlogère), il conviendra, de façon générale et conformément aux textes en vigueur relatifs à la restructuration des sites industriels, de s'assurer qu'il n'existe aucun risque au niveau local susceptible de générer à terme des nuisances pour les habitants ou les utilisateurs du site. Plus particulièrement, dans la partie nord/ouest, tout projet de construction sur la partie polluée devra être précédée de toutes les analyses préliminaires et travaux nécessaires à la dépollution du site et à son utilisation avec toutes les garanties sanitaires.

---

<sup>1</sup> « L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de **compatibilité** implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles » - Fiche O.A.P.-GRIDAUH .



