PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée

Wintzenheim

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification n°3

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2022.

Le Maire

ALSACE Collectivité européenne

DAUHR ATD Alsace

Mai 2022

Commune de Wintzenheim

Localisation des secteurs intégrant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1 – Munsterweg 2

2 – Munsterweg 1

3 – Krummaker

4 – Rehland

5 – Herrenpfad

6 – JAZ

7 – Neugesetz

8 – Flachsland

9 – Kleb

10 – La forge

Préambule

Conformément à la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le présent document intègre les informations suivantes :

- **Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles** :

Secteurs d'OAP	Echéance potentielle d'ouverture à l'urbanisation
FLACHSLAND	2023-2028
REHLAND	2023-2026
KRUMMAKER	2027-2030
KLEB	2025-2028
MUNSTERWEG 1	2030-2032
MUNSTERWEG 2	2032-2034
NEUGESETZ	2028-2032
HERRENPFAD	2029-2031
JAZ	2023-2026
LA FORGE	2030-2032

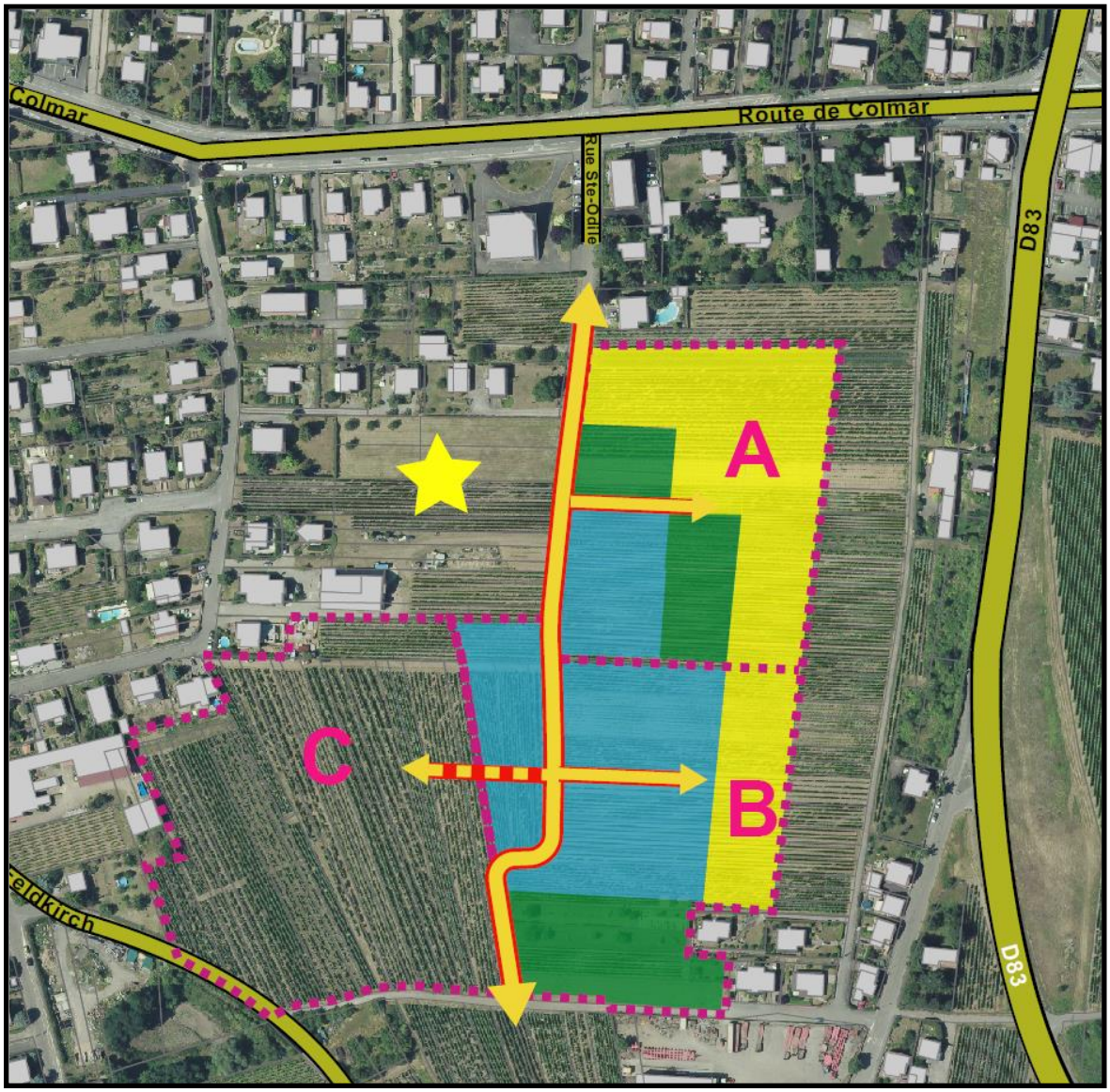
A noter que ce calendrier prévisionnel de réalisation n'est pas impératif, et est susceptible d'être adapté selon les opportunités foncières.

- **Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques** :

Il est tout d'abord noté que dans le cadre de cette thématique, une étude spécifique, visant à évaluer les enjeux inhérents à la trame verte et bleue identifiée sur la commune, a été menée dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.
La conclusion mise en avant est que les enjeux sont négligeables ou très faibles pour l'ensemble des secteurs d'OAP.
Plusieurs raisons expliquent cette absence d'impact au niveau de la Trame verte et bleue : éloignement des périmètres à enjeux, absence d'éléments internes arbustifs ou arborés, localisation des secteurs dans la trame bâtie ou à proximité immédiate, artificialisation partielle…

Par ailleurs, certaines dispositions des OAP contribuent à la mise en valeur des continuités vertes locales :

- Obligation de plantations pour les aires de stationnement ;
- Espace vert tampon à prévoir entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.



Limites de secteur
Voirie existante

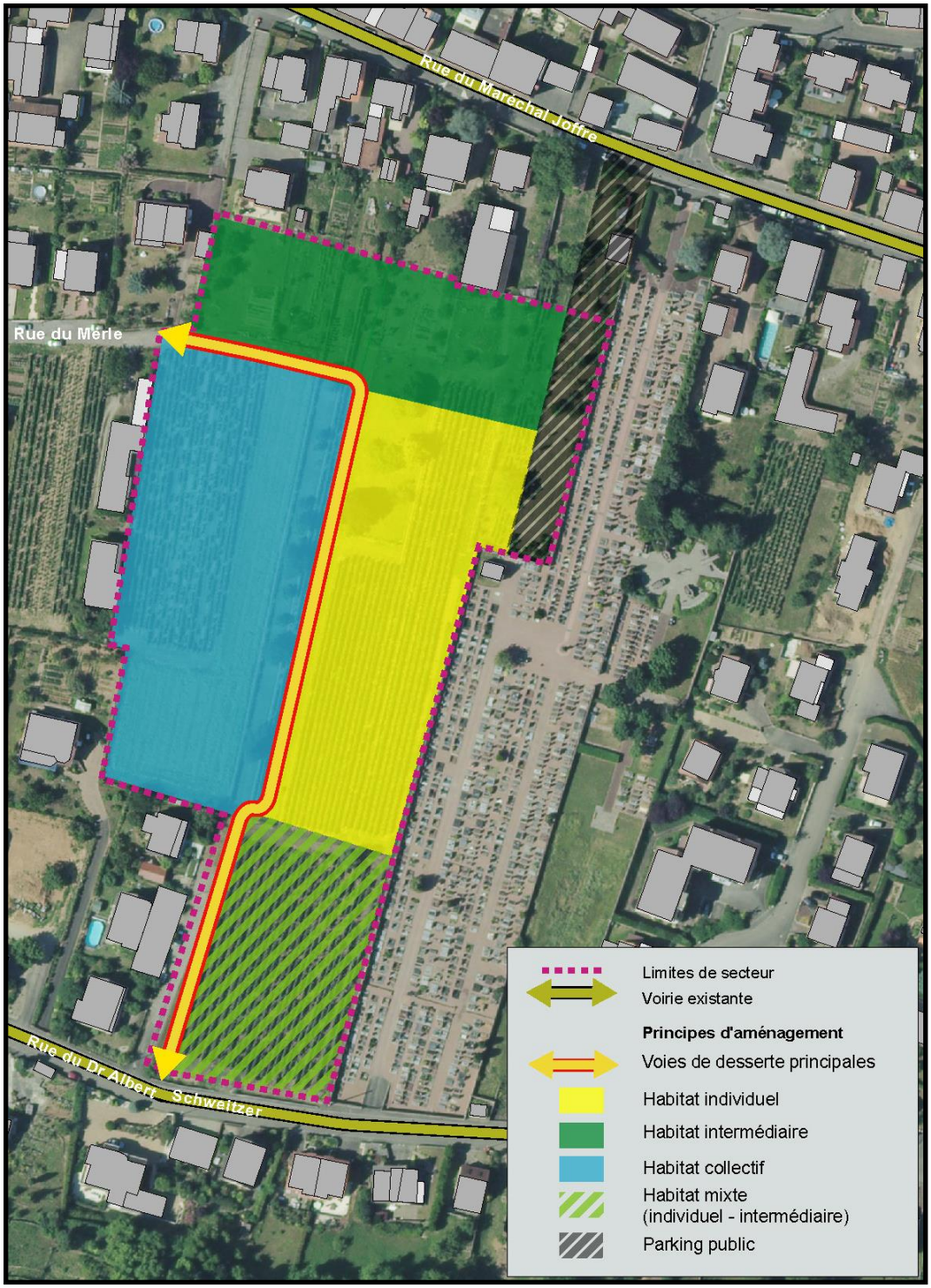
Principes d'aménagement

Voies de desserte principales
Accès à plus long terme
Equipements sportifs
Habitat individuel
Habitat intermédiaire
Habitat collectif

OAP – Secteur "Flachsland" (6,6 ha)	
Thématiques	***Prescriptions***
Densité urbaine et mixité sociale	▪ ***Justifier d'une production minimale de 50 logts/ha*** ▪ ***Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 40 % de logements locatifs sociaux***
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	▪ ***La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.*** ▪ ***Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.***
Ouverture à l'urbanisation/ phasage	▪ ***Deux principales tranches d'aménagement sont définies dans un premier temps (A et B). La partie A a vocation à être ouverte en premier, avec réalisation à terme d'un bouclage entre la route de Colmar au Nord (via la rue Sainte-Odile) et la rue Kleinfeldweg au Sud.*** ▪ ***Par la suite, la partie B s'inscrira dans le prolongement de la partie précédente.*** ▪ ***Une partie C pourra venir compléter l'urbanisation du site un fois les parties A et B aménagées et urbanisées.***
Desserte et espaces publics	▪ ***Dans la phase A, assurer un bouclage Nord/Sud général. Des voies secondaires seront connectées sur l'axe principal précédent de façon à constituer une trame urbaine harmonieuse.*** ▪ ***Un aménagement de la rue Kleinfeldweg sera un préalable obligatoire à l'ouverture de la phase B et permettra de recalibrer cette voie et de l'adapter aux futurs besoins*** ▪ ***Garantir une voirie interne fonctionnelle.*** ▪ ***Prévoir des espaces fédérateurs.*** ▪ ***Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations.***
Mixité fonctionnelle	▪ ***Permettre l'implantation de structures de services, commerces…***
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	▪ ***Obligation de prévoir une intégration paysagère par rapport à la RD 83, de façon notamment à ménager des points de vue sur les collines viticoles.***

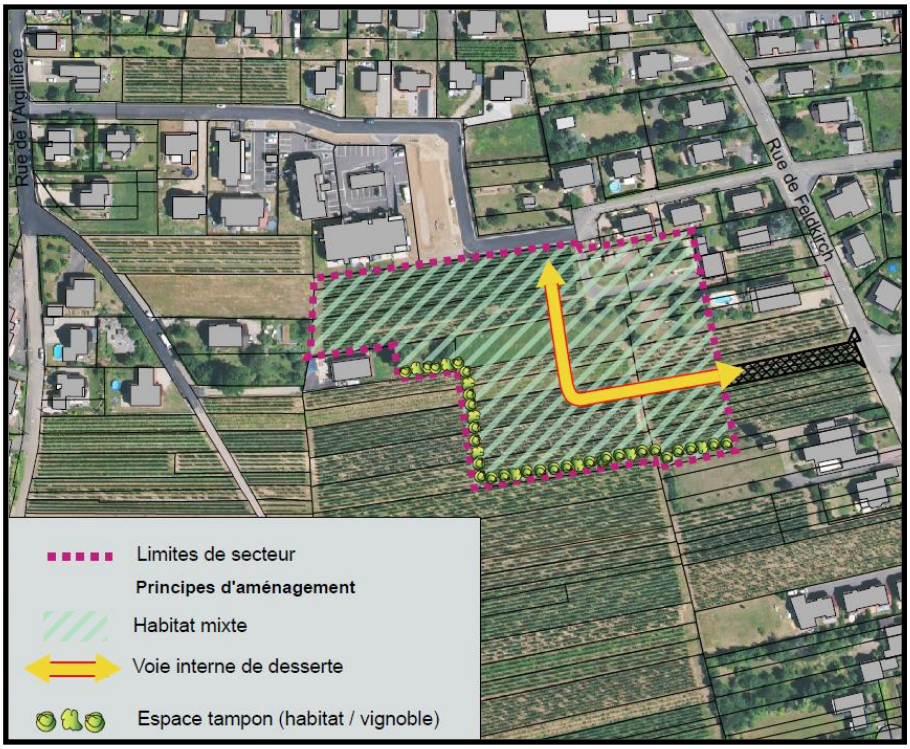
Rue du Maréchal Joffre
Rue de l'abbé Stintzi
Rue du Ceri
Rue Albert Schweitzer
Limites de secteur
Voirie existante
Principes d'aménagement
Voies de desserte principales
Habitat individuel/intermédiaire
Habitat collectif
N

OAP – Secteur "Rehland" (2,2ha)	
Thématiques	***Prescriptions***
Densité urbaine et mixité sociale	▪ ***Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.*** ▪ ***Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.***
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	▪ ***La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.*** ▪ ***Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.***
Desserte et espaces publics	▪ ***Assurer à terme un bouclage entre la rue Schweitzer, la rue de l'abbé Stupfel, la rue du Cerf et la rue Joffre.*** ▪ ***Garantir une voirie interne fonctionnelle et adaptée au site.*** ▪ ***Prévoir la réalisation d'au moins un espace ouvert fédérateur.*** ▪ ***Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations.***
Mixité fonctionnelle	▪ ***Permettre l'implantation de structures de services, commerces…***
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	▪ ***Nécessité d'adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.*** ▪ ***En façade Sud, les constructions devront s'adapter à la topographie existante.***

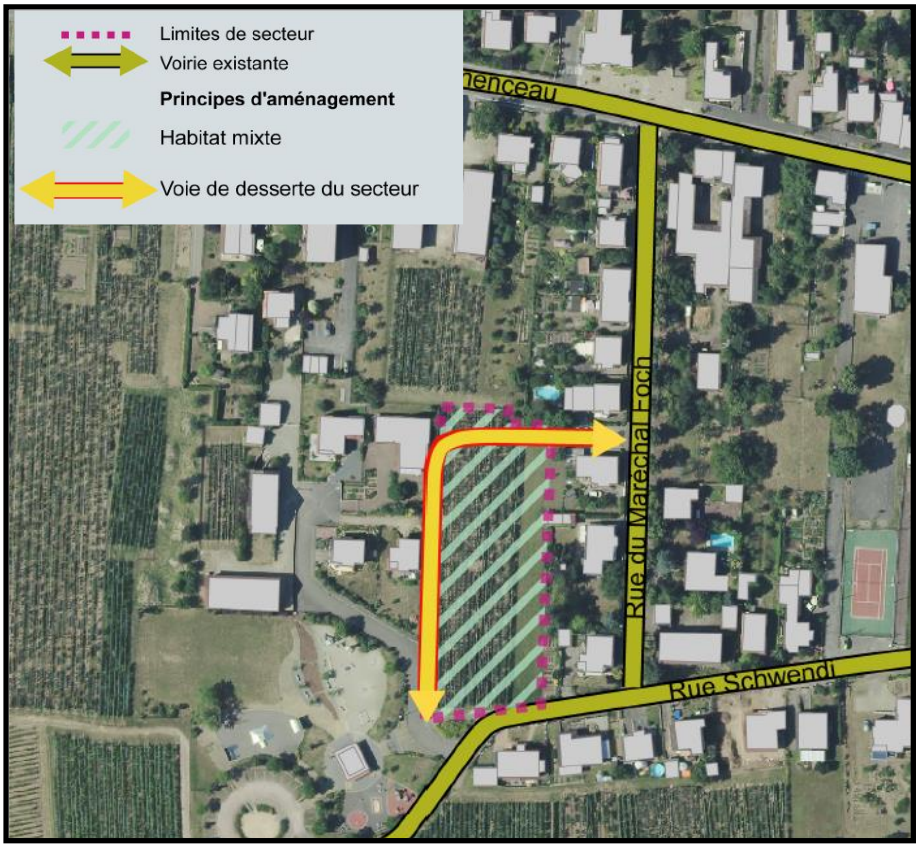

Rue du Maréchal Joffre
Rue du Mérle
Rue du Dr Albert Schweitzer
Limites de secteur
Voirie existante
Principes d'aménagement
Voies de desserte principales
Habitat individuel
Habitat intermédiaire
Habitat collectif
Habitat mixte
(individuel - intermédiaire)
Parking public

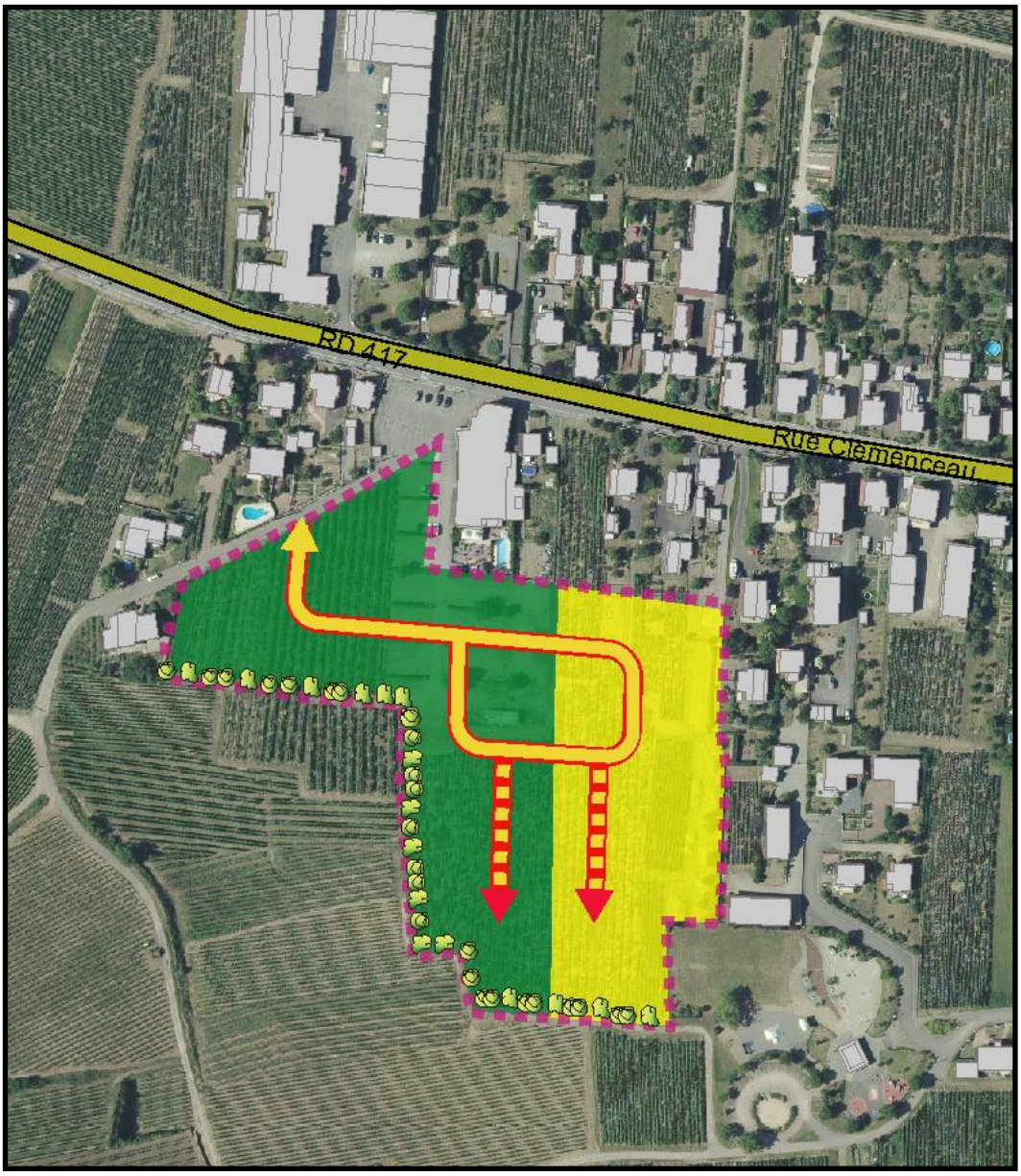
OAP – Secteur "Krummaker" (1,8ha)	
Thématiques	***Prescriptions***
Densité urbaine et mixité sociale	▪ ***Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.*** ▪ ***Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.***
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	▪ ***La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.*** ▪ ***Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.***
Desserte et espaces publics	▪ ***Prévoir une voie interne de desserte à double sens depuis la rue Schweitzer.*** ▪ ***Aménagement en sens unique de la voie au Nord/Ouest de la zone afin de garantir un accès depuis la rue Saint-Laurent.*** ▪ ***Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations.***
Mixité fonctionnelle	▪ ***Permettre l'implantation de structures de services, commerces…***
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	▪ ***Adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.***

OAP – Secteur "Kleb" (1,3ha)	
Thématiques	***Prescriptions***
Densité urbaine et mixité sociale	▪ ***Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.*** ▪ ***Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.***
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	▪ ***Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.***
Desserte et espaces publics	▪ ***Le secteur s'organisera autour d'une voie de desserte locale directement connectée au Nord à la rue des Acacias et au Sud à la rue de Feldkirch, via un emplacement réservé à réaliser (ER n°2).***
Mixité fonctionnelle	▪ ***Permettre l'implantation de structures de services, commerces…***
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	▪ ***Obligation de prévoir un espace vert tampon entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.***



OAP – Secteur "Munsterweg 1" (0,4ha)	
Thématiques	***Prescriptions***
Densité urbaine et mixité sociale	▪ ***Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.*** ▪ ***Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.***
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	▪ ***Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.***
Desserte et espaces publics	▪ ***Assurer deux accès à la zone : rue du Chêne et rue du Maréchal Foch.*** ▪ ***Garantir une voirie interne fonctionnelle.***
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	▪ ***Adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.***





Limites de secteur

Principes d'aménagement

Accès à prévoir

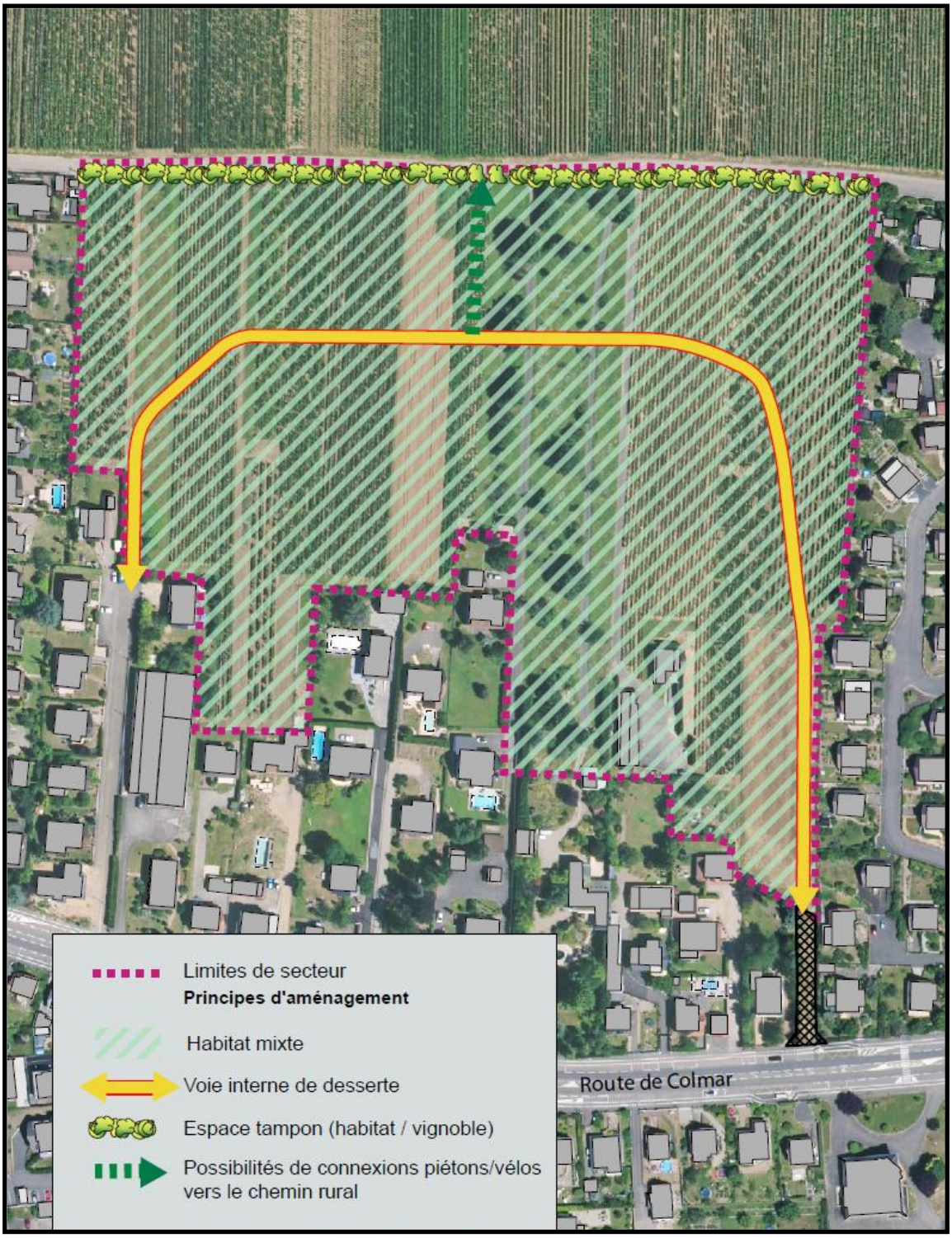
Accès à plus long terme

Espace tampon (habitat / vignoble)

Habitat individuel

Habitat intermédiaire

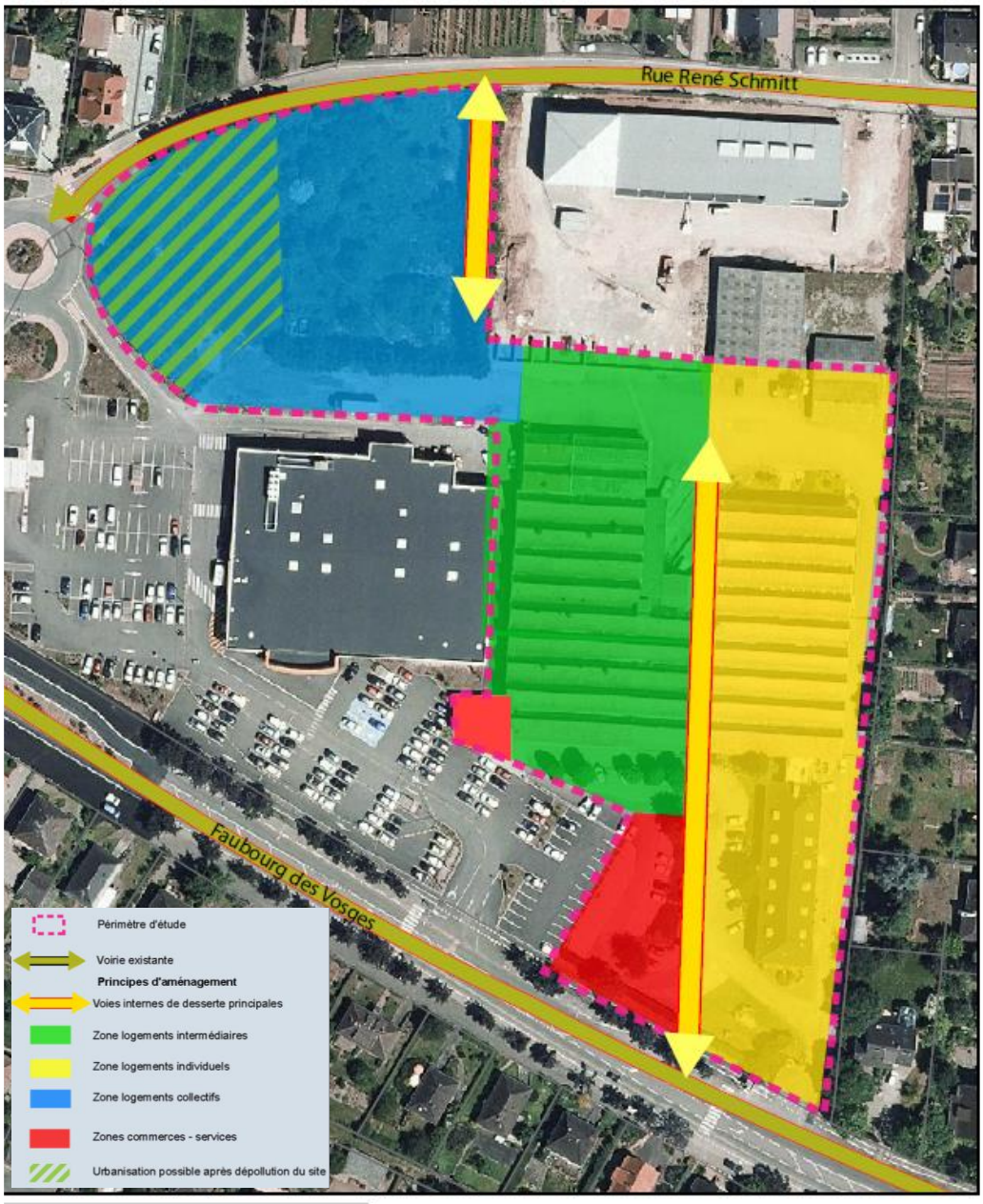
OAP – Secteur "Munsterweg 2" (2,7ha)	
Thématiques	***Prescriptions***
Densité urbaine et mixité sociale	▪ ***Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.*** ▪ ***Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.***
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	▪ ***La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.*** ▪ ***Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.***
Desserte et espaces publics	▪ ***Garantir une voirie interne fonctionnelle.*** ▪ ***Prévoir un accès piéton vers les équipements publics au Sud.*** ▪ ***Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations.***
Mixité fonctionnelle	▪ ***Permettre l'implantation de structures de services, commerces…***
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	▪ ***Obligation de prévoir un espace vert tampon entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.*** ▪ ***Obligation de prévoir un espace tampon entre les futures habitations et l'espace accueillant du public au Nord.***


Limites de secteur
Principes d'aménagement
Habitat mixte
Voie interne de desserte
Espace tampon (habitat / vignoble)
Possibilités de connexions piétons/vélos vers le chemin rural
Route de Colmar

OAP – Secteur "Neugesetz" (6,1ha)	
Thématiques	***Prescriptions***
Densité urbaine et mixité sociale	▪ ***Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.*** ▪ ***Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.***
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	▪ ***Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.***
Desserte et espaces publics	▪ ***Garantir une voirie interne fonctionnelle.*** ▪ ***Pas de possibilité de desserte automobile entre le site et le chemin rural au nord. Des accès pour les déplacements doux pourront cependant être prévus vers le chemin précédent.*** ▪ ***Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations.***
Mixité fonctionnelle	▪ ***Permettre l'implantation de structures de services, commerces…***
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	▪ ***Obligation de prévoir un espace vert tampon entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.*** ▪ ***Adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.***

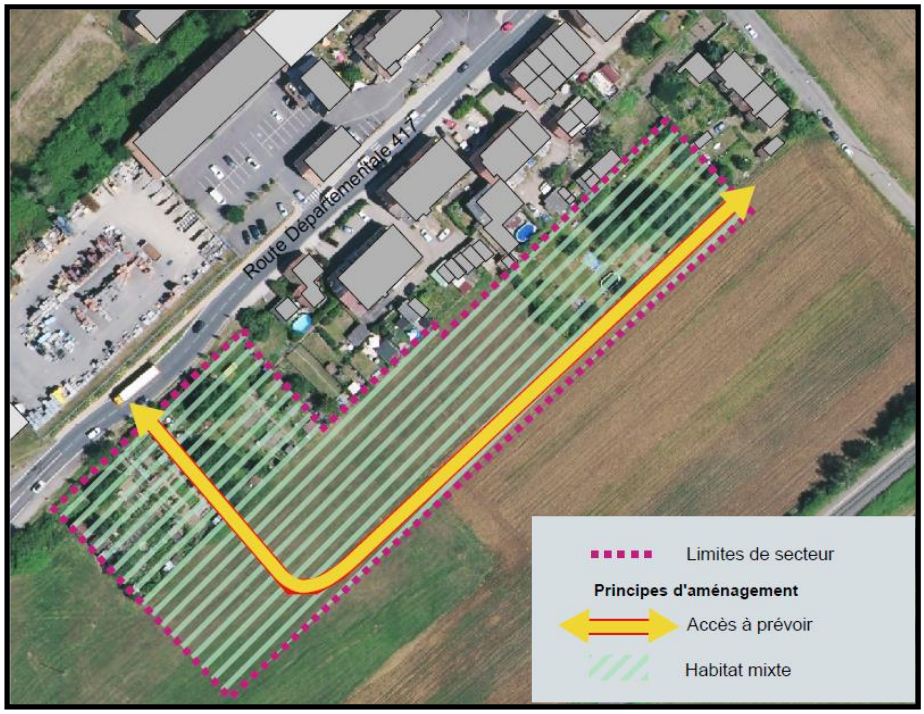
Limites de secteur
Voie interne de desserte
Principes d'aménagement
Espace tampon (habitat / vignoble)
Possibilités de connexions piétons/vélos vers le chemin rural
Habitat individuel
Habitat intermédiaire
Habitat collectif

OAP – Secteur "Herrenpfad" (1,7ha)	
Thématiques	***Prescriptions***
Densité urbaine et mixité sociale	▪ ***Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.*** ▪ ***Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.***
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	▪ ***La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.*** ▪ ***Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.***
Desserte et espaces publics	▪ ***Assurer un bouclage entre la rue Schmitt et la rue Sontag.*** ▪ ***Garantir une voirie interne fonctionnelle.*** ▪ ***Pas de possibilité de desserte automobile vers le chemin du Herrenpfad.*** ***Des accès pour les déplacements doux pourront cependant être prévus vers le chemin précédent.*** ▪ ***Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations.***
Mixité fonctionnelle	▪ ***Permettre l'implantation de structures de services, commerces…***
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	▪ ***Obligation de prévoir un espace vert tampon entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.***


Rue René Schmitt
Faubourg des Vosges
Périmètre d'étude
Voirie existante
Principes d'aménagement
Voies internes de desserte principales
Zone logements intermédiaires
Zone logements individuels
Zone logements collectifs
Zones commerces - services
Urbanisation possible après dépollution du site

OAP - Secteur JAZ (2ha)	
Thématiques	***Prescriptions***
Densité urbaine et mixité sociale	▪ ***Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.*** ▪ ***Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30% de logements locatifs sociaux.***
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	▪ ***Les opérations menées porteront sur la réalisation d'habitat collectif, intermédiaire et individuel.*** ▪ ***Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.***
Desserte et espaces publics	▪ ***La desserte interne des deux périmètres d'urbanisation (est et ouest) s'organise sur la base de deux voies principales distinctes. Les accès à ces périmètres se font respectivement depuis la route de Colmar ou à partir de la rue René Schmitt.*** ▪ ***Prévoir un accès piéton vers les parties à l'Ouest.*** ▪ ***Des espaces verts de respiration seront prévus.*** ▪ ***Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations.***
Mixité fonctionnelle	▪ ***Permettre l'implantation de structures de services, commerces…*** ▪ ***Dans ce cadre-là, prévoir la réalisation d'une façade commerciale ou de services au Sud/Est du secteur.***
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	▪ ***Nécessité d'adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.*** ▪ ***La façade commerciale/services devra être réalisée de façon à s'intégrer au mieux au site existant.***
Enjeux particuliers	▪ ***Préalablement à toute opération portant sur le périmètre du site JAZ, une étude devra être menée, ~~comprenant un diagnostic initial et une évaluation des risques définis par les circulaires du 8 février 2007 du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, relatives à la gestion des sites et sols pollués.~~ conformément à la note ministérielle du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués (avec mise à jour des textes méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007).*** ▪ ***Dans la partie concernée par une pollution du sol identifiée, tout projet de construction devra être précédé de toutes les analyses préliminaires concernant le type de pollution déjà identifié et d'éventuels travaux spécifiques, nécessaires à la dépollution du site et à son utilisation.*** ▪ ***Il est également rappelé que l'arrêté préfectoral du 15 juin 1999, instituant une servitude d'utilité publique sur le site de l'ancienne usine JAZ, s'applique sur le site de l'OAP. Il conviendra ainsi de prendre en compte les dispositions correspondantes dans le cadre des futurs aménagements. L'arrêté précédent est intégré en annexe de la présente procédure.***

OAP – Secteur "La forge" (1,1ha)	
Thématiques	***Prescriptions***
Desserte et espaces publics	▪ ***Le secteur s'organisera autour d'une voie de desserte locale notamment connectée à la RD 417 via la rue de la Gare.*** ▪ ***Garantir une voirie interne fonctionnelle.***
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	▪ ***Adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.*** ▪ ***Obligation de prévoir un espace vert tampon entre les futures habitations et l'espace agricole périphérique.***



ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR
ATD Alsace