

Ville de WINTZENHEIM



# Plan Local d'Urbanisme

## Approuvé

### 1. Rapport de présentation

P.L.U. approuvé par Délibération  
du Conseil Municipal du 20 janvier  
2005

Le Maire





## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>1</b>
1. Le Plan Local d'Urbanisme.....	1
2. La Ville de Wintzenheim .....	1
<b>Première partie : Diagnostic socio-économique.....</b>	<b>3</b>
1. Démographie : un nouvel essor.....	5
1.1. La période récente.....	5
1.2. Reprise de l'afflux migratoire .....	5
1.3. Vieillesse de la population.....	7
2. Habitat : progression du logement collectif.....	9
2.1. Forte croissance des résidences principales (RP).....	9
2.2. Augmentation de la part des logements collectifs.....	9
2.3. Propriétaires occupants et logements sociaux.....	11
2.4. Un patrimoine bâti récent .....	11
2.5. Croissance du parc automobile.....	11
3. Vitalité de l'économie locale .....	13
3.1. Progression de la population active résidente.....	13
3.2. Mobilité accrue de la "main d'œuvre" .....	13
3.3. Redressement de la courbe de l'emploi .....	13
3.4. L'activité agricole en faible régression .....	15
4. Les équipements .....	16
4.1. Equipements scolaires .....	16
4.2. Equipements sociaux et médico-sociaux.....	16
4.3. Equipements sportifs, de loisirs et de culture.....	17
4.4. Equipements publics et administratifs.....	17
5. Les transports .....	17
5.1. Les modes de déplacement domicile travail .....	17
5.2. Le réseau "TRACE" .....	18
5.3. La voie ferrée .....	18
5.4. Le transport automobile.....	18
5.5. Les itinéraires cyclables.....	19
6. Les autres réseaux.....	19
6.1. L'alimentation en eau potable.....	19
6.2. L'assainissement .....	19
6.3. Le réseau gaz.....	19
6.4. Le réseau radio- télévision .....	20
6.5. La gestion des déchets.....	20
<b>Deuxième partie : Etat initial du site, de l'environnement et du paysage.....</b>	<b>21</b>
1. Les caractéristiques du milieu physique .....	23
1.1. Le climat .....	23
1.2. Le cadre topographique.....	23
1.3. Géologie-agronomie.....	23
1.4. Les eaux superficielles .....	25
1.5. Les eaux souterraines .....	25
2. Les unités naturelles .....	27
2.1. La mosaïque de prés, champs et boisements de bord de Fecht.....	27
2.2. Le fond de vallée ouvert de la Forge.....	27

2.3.	La montagne boisée.....	28
2.4.	Le vignoble de plaine.....	31
3.	<b>Les sites urbanisés .....</b>	<b>32</b>
3.1.	Wintzenheim bourg : le noyau bâti central.....	32
3.2.	Wintzenheim-bourg : la périphérie à dominante pavillonnaire.....	39
3.3.	Logelbach.....	45
3.4.	La Forge.....	51
3.5.	Saint-Gilles .....	53
4.	<b>Le paysage résultant.....</b>	<b>55</b>
4.1.	La vallée de la Fecht et les espaces ouverts de La Forge .....	55
4.2.	La porte de la vallée .....	57
4.3.	Wintzenheim-Bourg et sa périphérie.....	58
4.4.	Le versant nord du Rotenberg.....	59
4.5.	Les confins colmariens.....	59
5.	<b>Les contraintes d'aménagement.....</b>	<b>61</b>
5.1.	Les contraintes légales.....	61
5.2.	Les autres contraintes.....	62
5.3.	Les nuisances.....	64
<b>Troisième partie : Les choix retenus .....</b>		<b>65</b>
1.	<b>Les besoins communaux.....</b>	<b>67</b>
1.1.	Développement de l'habitat.....	67
1.2.	Maintien du niveau d'activité.....	67
1.3.	Un centre-ville plus attractif, débarrassé des nuisances automobiles.....	68
1.4.	L'amélioration des infrastructures de transport.....	68
1.5.	Développement des équipements publics.....	68
2.	<b>Les choix retenus dans le projet d'aménagement et de développement durable .....</b>	<b>69</b>
2.1.	Croissance démographique modérée.....	69
2.2.	Développement de l'urbanisation.....	69
2.3.	Diversité de l'habitat.....	70
2.4.	Mixité urbaine.....	70
2.5.	Valorisation des zones d'activité.....	70
2.6.	Valorisation du centre ancien.....	70
2.7.	Zones urbaines périphériques.....	70
2.8.	Saint-Gilles : développer le Lycée Horticole et favoriser la fonction touristique.....	71
2.9.	Protection du cadre de vie.....	71
3.	<b>Les choix retenus dans la délimitation des zones et les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement .....</b>	<b>72</b>
3.1.	La zone urbaine UA : la mixité des fonctions et le maintien de l'identité urbaine.....	72
3.2.	La zone urbaine UB : les quartiers à dominante d'habitat collectif et d'équipements publics .....	74
3.3.	La zone urbaine UC : la préservation d'un tissu bâti plus aéré.....	75
3.4.	La zone d'activité UE : les secteurs UEa, UEb, UEc.....	77
3.5.	La zone d'urbanisation future AU .....	78
3.6.	La zone agricole A.....	79
3.7.	La zone N.....	80
3.8.	La protection des arbres remarquables.....	82
3.9.	Les emplacements réservés .....	82
<b>Quatrième partie. Incidences sur l'environnement et prise en compte de sa préservation .....</b>		<b>83</b>

# PREAMBULE

## 1. Le Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 7 septembre 2001, le Conseil Municipal de Wintzenheim, considérant qu'il est nécessaire de réviser le document d'urbanisme en vigueur pour l'adapter aux évolutions et mutations de la commune, a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le présent rapport de présentation expose les analyses et dispositions d'urbanisme qui résultent de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, il :

- a) expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
- b) analyse l'état initial de l'environnement ;
- c) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles;
- d) évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

## 2. La Ville de Wintzenheim

Chef-lieu de canton situé dans l'arrondissement de Colmar et à 7 kilomètres à l'ouest de cette ville, Wintzenheim compte, en 1999, 7180 habitants sur une superficie totale de 1892 hectares, dont 900 hectares de forêts ; cité viticole du piémont oriental du massif vosgien située au débouché de la vallée de la Fecht, elle est aussi intégrée à l'agglomération colmarienne par l'intermédiaire de l'annexe industrielle de Logelbach.

Le site est mentionné pour la première fois en 786 dans une charte de l'abbaye de Murbach sous le toponyme Wingsheim. Au Moyen Age, le bourg dépend du bailliage impérial de Kaysersberg. Des Chanoines nobles de Remiremont y détiennent une cour colongère. Au XII<sup>e</sup> siècle, un prieuré est fondé par des clunisiens, dépendant de l'abbaye Saint-Pierre de Colmar.

Défendue par trois châteaux, la bourgade est fortifiée en 1275. Au XII<sup>e</sup> siècle, une partie de la localité est rattachée à la seigneurie du Hohlandsbourg. A la suite de la guerre de Trente Ans, Wintzenheim appartient au royaume de France.

Lors de la seconde Guerre Mondiale, la ville a accueilli le 152<sup>e</sup> R.I. L'ancienne industrie horlogère était implantée dans la commune.

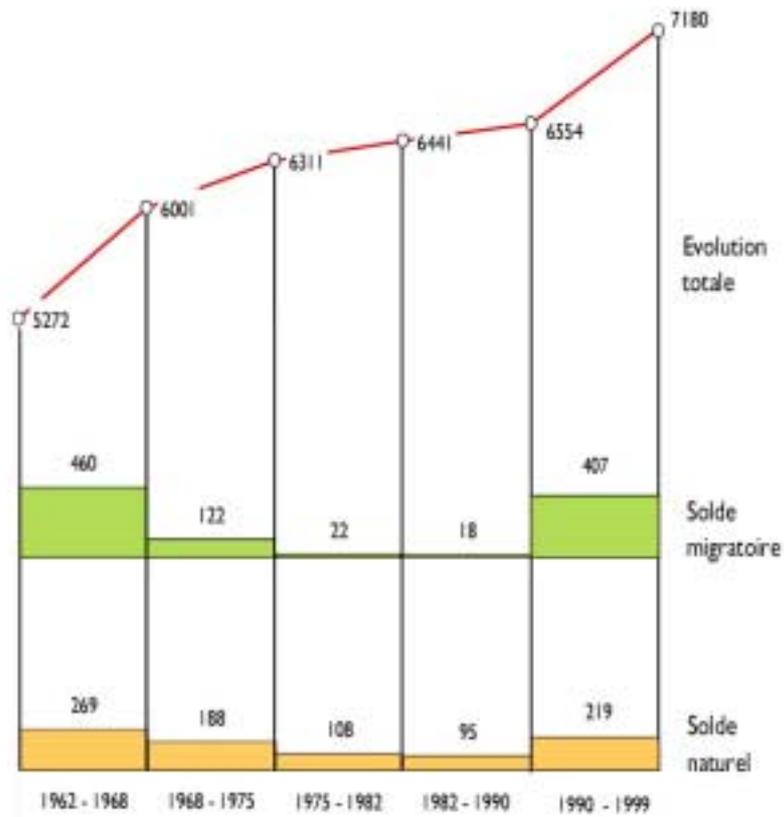
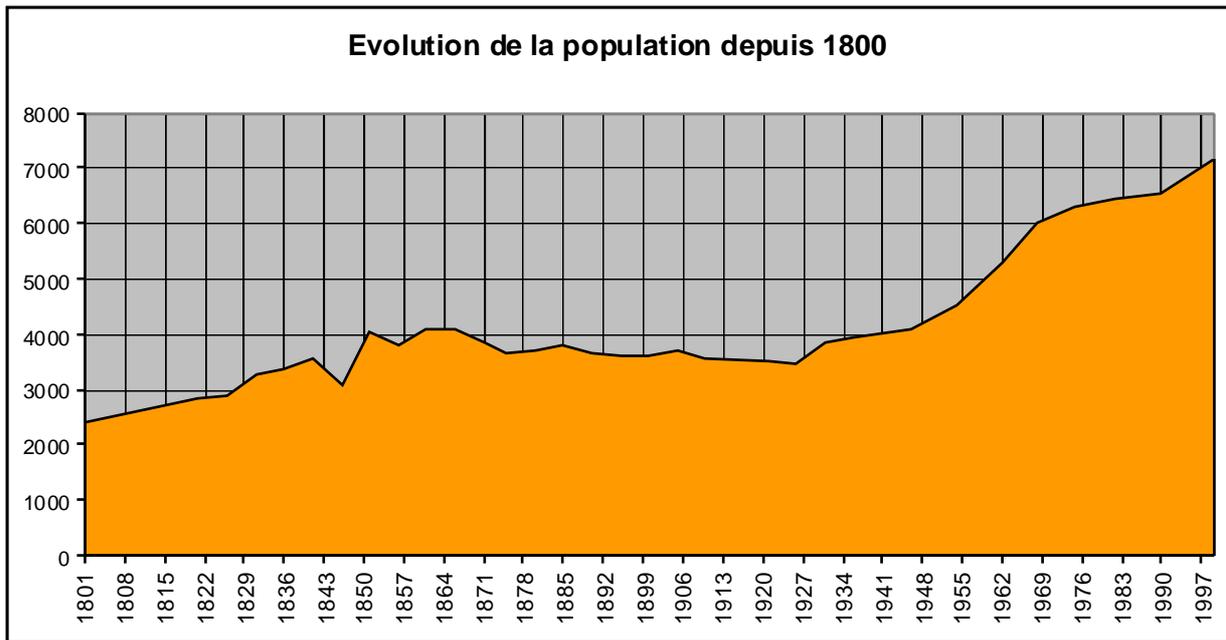
L'origine du nom : de *Wintzer*, vigneron, ou de *Windhund*, lévrier;

(Source : *Dictionnaire des communes du Haut-Rhin*)



*Première partie :*

**Diagnostic  
socio-économique**



# 1. Démographie : un nouvel essor

L'examen des données provenant des recensements successifs permet de mettre en "perspective" les grandes étapes de l'évolution démographique de la ville depuis les deux siècles passés :

- une forte progression de 1800 à 1864 correspondant notamment au début de l'essor industriel ;
- une récession stagnation jusqu'en 1930 ;
- un essor continu après cette date induisant, en 70 ans, un doublement de la population : c'est notamment l'incidence du développement de l'agglomération colmarienne sur le territoire de la commune de Wintzenheim et en particulier sur Logelbach.

## 1.1. La période récente

Cet essor continu a connu deux périodes d'accélération, l'une entre 1954 et 1968, et l'autre après 1990, alors que la période 1968-1990 se caractérisait par une croissance plus modérée ; la commune de Wintzenheim n'a donc pas connu de récession démographique depuis 80 ans.

Cette croissance démographique s'inscrit dans un contexte cantonal sensiblement équivalent ainsi d'ailleurs que le contexte départemental.

A titre de comparaison, la commune "jumelle" de Turckheim, plus contrainte dans ses limites géographiques et viticoles, connaît pour sa part une croissance beaucoup plus faible ; à l'opposé, la commune de Horbourg-Wihr, riveraine comme Wintzenheim de la ville de Colmar, mais sans "contrainte viticole" a connu, pour chaque période intercensitaire, une croissance démographique très sensiblement plus élevée que celle de Wintzenheim.

Tableau comparatif de l'évolution de croissance démographique :

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<b>Wintzenheim</b>	<b>+ 13.8 %</b>	<b>+ 5.2 %</b>	<b>+ 2.1 %</b>	<b>+ 1.8 %</b>	<b>+ 9.6 %</b>
Canton	+ 5.9 %	+ 10.5 %	+ 3.6 %	+ 3.2 %	+ 6.9 %
Haut-Rhin	+ 6.8 %	+ 8.6 %	+ 2.4 %	+ 3.2 %	+ 5.5 %
Turckheim	+ 0.0%	+ 19.2 %	- 2.7 %	+ 1.6 %	+ 0.8 %
Horbourg-Wihr (1999 : 5059 hab)	-	+ 32.2%	+ 54.7 %	+ 7.3 %	+ 12.0 %

## 1.2. Reprise de l'afflux migratoire

Alors que la période de relative stagnation démographique (1968-1990) était caractérisée par un solde migratoire faible à très faible, la période récente est marquée par un important solde migratoire (+ 407 habitants), tout à fait comparable à ceux des périodes 1954-1962 (+ 612 habitants) et 1962-1968 (+ 460 habitants).

Le recensement de 1999 permet de préciser le profil d'âge des nouveaux arrivants dans la commune :

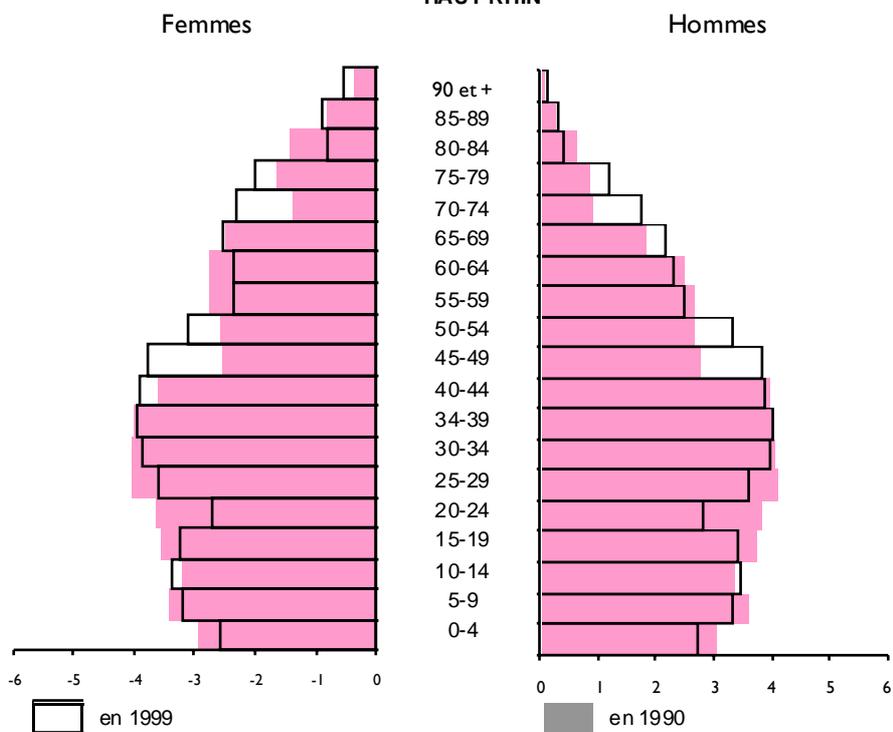
### Pyramide des âges : évolution 1990-1999

#### WINTZENHEIM



### Pyramide des âges : évolution 1990-1999

#### HAUT-RHIN



Tranches d'âges	Population implantée nouvellement à Wintzenheim depuis 1990
Total	35,7 %
0-14 ans	54,3* %
15-24 ans	36,5 %
25-29 ans	58,3 %
30-39 ans	58,2 %
40-59 ans	10,1 %
60-74 ans	15,5 %
75 ans et plus	43,9 %

\* comprenant une partie des 732 naissances enregistrées dans la commune

Avec plus du tiers de la population de 1999 concernée, la commune a donc connu un important mouvement de population pendant la dernière décennie, dépassant largement le solde migratoire (407 habitants) ; ce sont les classes d'âges les plus mobiles, entre 25 et 39 ans qui sont les plus largement représentées, avec également les personnes de plus de 75 ans ; est-ce, pour cette dernière tranche, la traduction de la vocation d'accueil des personnes âgées, au chef-lieu de canton ?

En tout état de cause, la ville de Wintzenheim a largement contribué au renforcement démographique du bassin de vie et d'emploi colmarien, et plus généralement au dynamisme démographique haut-rhinois.

Le renforcement du solde naturel, resté constamment positif, pendant les dernières décennies, est révélateur du dynamisme démographique interne à la commune ; il continue à contribuer sensiblement à la croissance démographique de Wintzenheim.

### 1.3. Vieillesse de la population

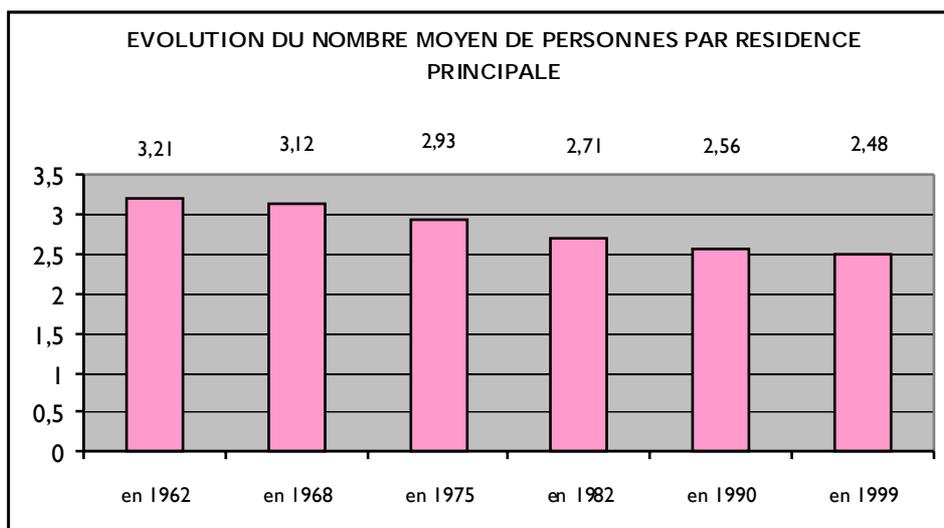
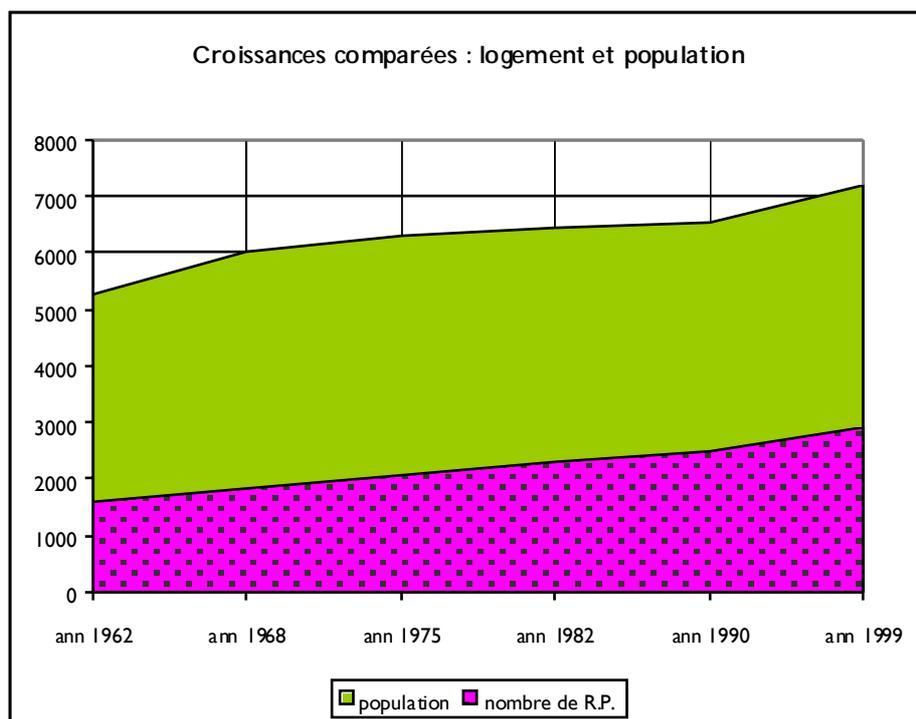
Conséquence de l'allongement constant de la durée de vie, la part de la population de plus de 70 ans et en particulier celle des femmes, est en augmentation très sensible ; il en est de même de la population entre 45 et 54 ans (la génération du "baby-boom"), alors que la part des classes plus jeunes est, sauf exception, en diminution.

Ces tendances renforcent sensiblement celles observées dans l'ensemble du département en 1999 (cf. pyramides des âges).

Autre indicateur, l'indice de vieillissement<sup>1</sup> est, en 1999 de 0,94 à Wintzenheim, sensiblement plus élevé que celui du département (0,77) ; il était respectivement de 0,79 à Wintzenheim et de 0,67 dans l'ensemble du département en 1990.

L'afflux migratoire récent et le solde naturel positif n'ont donc pas entraîné le rajeunissement de la population ; mais sans doute ont-ils contribué à en ralentir le vieillissement.

<sup>1</sup> Rapport entre la population de plus de 60 ans et celle de moins de 20 ans



## 2. Habitat : progression du logement collectif

La ville de Wintzenheim compte, en 1999, 3097 logements au total, dont 2890 résidences principales, 172 logements vacants, 15 logements occasionnels. Avec 18 unités, la commune n'est que faiblement concernée par les résidences secondaires.

### 2.1. Forte croissance des résidences principales (RP)

1990 1999	Wintzenheim	Haut-Rhin
Evolution de la population (rappel)	+9,5 %	+ 5,5 %
Evolution des résidences principales	+16 %	+11 %

La croissance démographique a, de toute évidence induit un accroissement du nombre de résidences principales dans la commune, mais avec un rythme sensiblement plus soutenu (16 %) pendant la dernière période intercensitaire.

C'est en effet la conséquence de la diminution régulière de la taille des ménages, c'est-à-dire du nombre moyen de personnes par résidence principale (3,9 personnes en 1968, 2,48 personnes en 1999).

Cette évolution est liée au vieillissement général de la population, à la diminution du nombre d'enfants et à l'augmentation du nombre de familles monoparentales ; elle marque durablement la mutation de la demande en logements, dont une partie croissante s'oriente et s'orientera vers le logement collectif et/ou locatif.

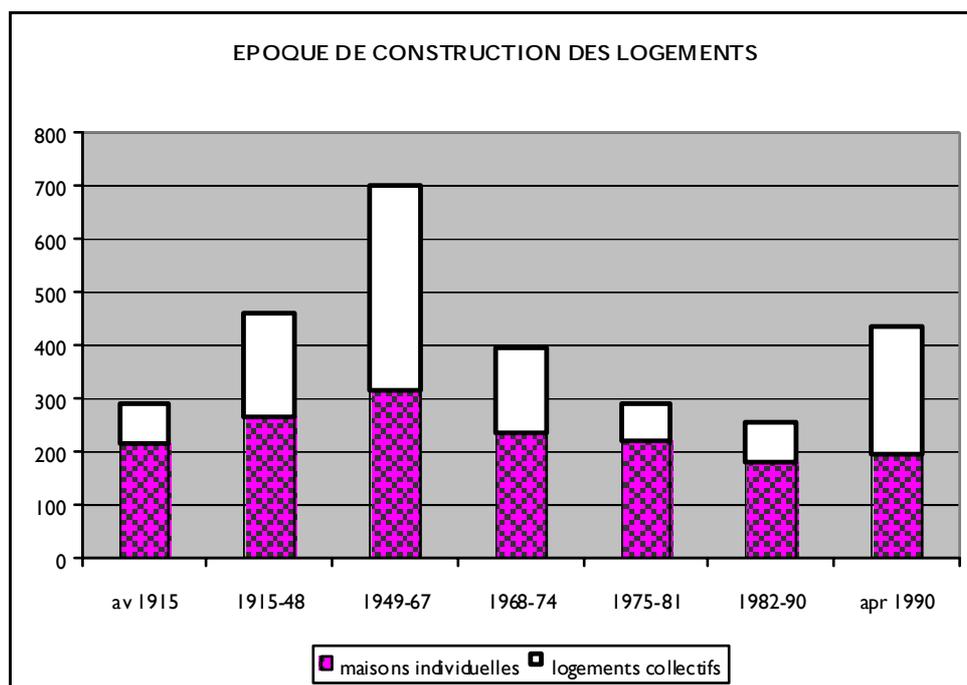
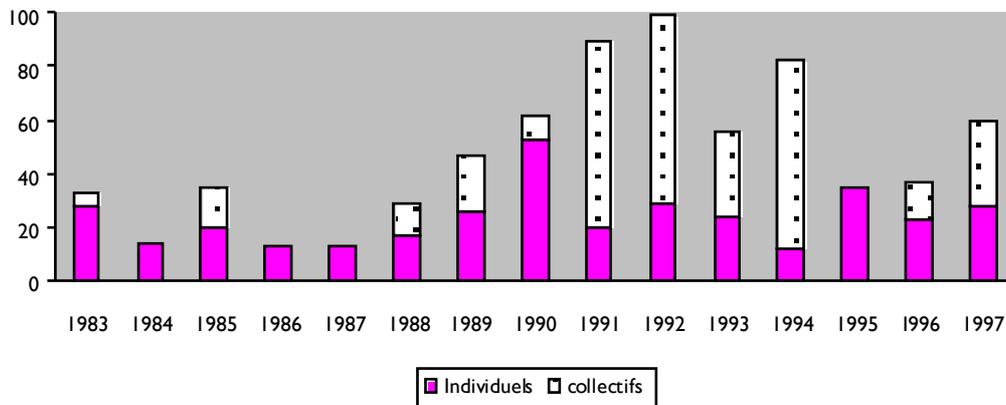
en 1999	maison individ.	log.imm.collectif.	propriété	locat.non HLM	location HLM (1)
Haut-Rhin	51.9 %	45.2 %	56.9 %	23.0 %	13.6 %
<b>WINTZENHEIM</b>	<b>56.4 %</b>	<b>41.5 %</b>	<b>61.1 %</b>	<b>23.2 %</b>	<b>10.9 %</b>
Turckheim	59.8%	37.4 %	63.3 %	21.5 %	7.6 %
Horboung	61.2%	36.6 %	66.3 %	26.8 %	2.2 %
Canton de Wintzenheim	69.5 %	28.0 %	69.7 %	18.6 %	5.9 %
Wintzenheim 1990	59.1 %	38.7 %	61.4 %	24.3 %	7.9 %

(1) données INSEE

### 2.2. Augmentation de la part des logements collectifs

Conséquence notamment de la diminution de la taille des ménages, la part du logement collectif dans l'ensemble des résidences principales progresse de près de 3 % entre 1990 et 1999, (234 logements supplémentaires), alors que corrélativement la part des maisons individuelles diminue ; il ne s'en est pas moins construit 240 maisons individuelles supplémentaires sur le territoire de la commune ! Mais c'est Logelbach qui, manifestement, a connu le développement urbain le plus important avec l'implantation de nombreux collectifs.

Part du collectif dans les logements mis sur le marché ces dernières années (source : DRE)



### 2.3. Propriétaires occupants et logements sociaux

La part des propriétaires occupants reste sensiblement constante autour de 61 % pendant la dernière période intercensitaire, alors que la part des locataires (non HLM et HLM) augmenterait de 2 % environ, pour atteindre 34,1 % en 1999, comprenant 10,9 % de location HLM. (*source INSEE*)

Toutefois, en 2000, selon la DDE, 315 logements sont qualifiés de social ; cela réduirait à 8,6 % la part de logements sociaux dans les résidences principales. Ce sont ces données qui seraient prises en compte pour l'objectif assigné par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain tendant à ce que chaque commune urbaine dispose au terme de 20 ans d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux, s'élevant à 20 % du nombre total de résidences principales.

Moins tournée vers le collectif/locatif que l'ensemble du département mais plus que par exemple Turckheim, Horbourg et surtout l'ensemble du canton, la commune de Wintzenheim paraît donc assumer une fonction d'accueil social dans le contexte intercommunal proche.

### 2.4. Un patrimoine bâti récent

Plus de 70 % du parc total de logements a été édifié après 1949, conséquence de l'importante croissance démographique depuis cette date mais également de la tendance générale à la décohabitation et du renouvellement de l'habitat.

De façon générale le logement bénéficie d'un bon niveau de confort ; les logements sans sanitaire, W.C., bains sont en très faible minorité.

Probablement situés pour l'essentiel dans le bâti ancien de moindre confort, les 172 logements vacants se répartissent pour 30 % dans des immeubles à un seul logement, 41 % dans des immeubles de 2 à 9 logements et 23 % dans des immeubles de 10 logements et plus.

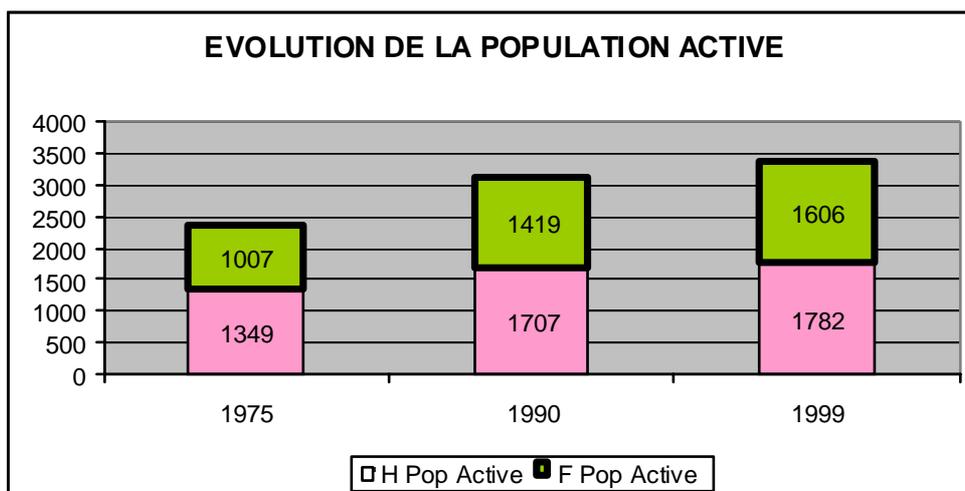
Enfin, la part du bâti ancien, et en particulier celui d'avant 1915, et qui identifie si fortement le noyau urbain traditionnel, s'avère, avec 11 %, très réduite.

### 2.5. Croissance du parc automobile

	Part des ménages possédant :		
	0 voiture	1 voiture	2 voit. et plus
<b>1999</b>	<b>11 %</b>	<b>49 %</b>	<b>40 %</b>
1990	15 %	50 %	35 %
1999 Haut Rhin	16 %	45 %	39 %

Si le nombre total de voitures possédées par l'ensemble des ménages de Wintzenheim n'est pas connu, les statistiques relèvent toutefois un fort accroissement de la part des ménages possédant plus de 2 voitures entre 1990 et 1999, et une diminution tout aussi importante du nombre de ménages sans voitures.

Par rapport à l'ensemble du département du Haut-Rhin, il apparaît que la commune de Wintzenheim connaît un "taux de motorisation" sensiblement plus élevé, malgré la proximité du bassin d'emploi colmarien et la présence d'un réseau de transport en commun ; s'agit-il alors d'un indicateur révélant un niveau de vie plus élevé ?



	1975	1982	1990	1999
Actifs domiciliés dans la commune	2652	2953	3126	3388
Actifs domiciliés dans la commune ayant un emploi (a)	2618	2791	2933	3196
dont actifs travaillant dans la commune (b)	913	841	719	645
<b>b/a : pourcentage d'actifs travaillant dans la commune</b>	<b>34.9%</b>	<b>30.1%</b>	<b>24.5%</b>	<b>20.2%</b>
dont actifs travaillant hors de la commune	1705	1950	2214	2551
Actifs domiciliés hors de la commune et travaillant à Wintzenheim	1480	1157	843	1441
Emplois offerts dans la commune	2393	1998	1552	<b>2086</b>

### 3. Vitalité de l'économie locale

#### 3.1. Progression de la population active résidente

Conséquence directe de la croissance démographique la population active résidente, s'élevant en 1999 à 3388 personnes a sensiblement augmenté ; c'est en effet une croissance de 27 % qui est observée entre 1975 et 1999, alors que pendant la même période la population totale progressait de 13,8 % ; cette amplification du phénomène de progression est due en particulier à l'augmentation sensible du travail féminin.

Avec 47 % le taux d'activité, qui représente la part de la population active dans la population totale, est de ce fait en progression constante (42 % en 1975). Il reste équivalent aujourd'hui à celui observé dans le reste du canton de Wintzenheim, et dans l'ensemble du département : un nivellement progressif du mode de vie...

En 1999, le taux de chômage (*INSEE*) s'élevait à 5,4 % dans la commune de Wintzenheim.

#### 3.2. Mobilité accrue de la "main d'œuvre"

Malgré sa forte progression, la population active résidente est de moins en moins employée dans la commune : alors que, en 1975 le tiers des actifs était employé sur place, cette proportion se réduit en 1999 à un cinquième : 8 actifs sur 10, représentant plus de 2500 personnes, quittent ainsi journalièrement la commune, avec pour corollaire, un trafic automobile croissant, sans compter les actifs extérieurs à la commune et venant y travailler.

#### 3.3. Redressement de la courbe de l'emploi

Si, entre 1975 et 1990, le nombre total d'emplois offerts sur le territoire communal (*donnée INSEE*) a été en forte régression, suite notamment à la fermeture de l'usine "Jaz", une nette reprise s'amorce récemment (*cf. tableau ci-contre*)

2086 emplois (*données INSEE*) sont en effet pourvus en 1999 sur le territoire communal de Wintzenheim ; parmi ceux-ci, le seul nombre d'emplois salariés du secteur privé s'élève en 2000 (*données CCI*) à 1337 répartis en 172 entreprises, contre 992 emplois salariés répartis en 114 entreprises en 1990. La commune retrouve donc en 1999 un niveau d'emploi appréciable, équivalent à celui de 1980 ; mais le "job/ratio", c'est à dire le rapport entre la population active totale et le nombre total d'emplois reste largement inférieur à 1 (0,62).

Localisés pour la plus grande partie à Logelbach, ces emplois se répartissent principalement dans la branche "commerce de détail" et "services" ; dans le secteur secondaire c'est la branche "bâtiment" qui supplante la traditionnelle activité textile, liée autrefois à l'essor de Logelbach.

Cette partie de la commune a donc fortement contribué au renforcement de l'armature économique de la ville.

Avec 73 emplois salariés (soit 19 emplois salariés à l'hectare), le site "Jaz" par contre n'est pas représentatif du dynamisme de l'économie locale, alors que par ailleurs il est favorablement inséré dans la trame urbaine communale. A Wintzenheim-bourg également il est noté une certaine dévitalisation de l'appareil commercial traditionnel et en particulier des commerces de proximité.

La progression de l'emploi salarié du secteur privé devrait encore se poursuivre suite à l'implantation en 2001 d'entreprises sur le nouveau site d'activités du "Muehlfeld".

## Répartition des entreprises et des emplois salariés du secteur privé par sites géographiques

	Nombre d'entreprises	Nombre de salariés
Wintzenheim-centre, La Forge	79	454
Site "Jaz"	20	73
Logelbach	73	810
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>1337</b>

source C.C.I. Centre Alsace Colmar

## Répartition des entreprises et des emplois salariés du secteur privé par secteurs d'activités

Activités	Nombre d'entreprises	Nombre de salariés
Secteur primaire (autre que les exploitations agricoles)	4	4
<b>Secteur secondaire</b>		
Industries alimentaires	6	51
Textile	2	118
Edition	1	15
Chaudronnerie	1	8
Matériel agricole	2	4
Fabrication machines textiles	1	62
Autres fabrications	5	28
Bâtiment	22	241
<b>Total secteur secondaire</b>	<b>40</b>	<b>527</b>
<b>Secteur tertiaire</b>		
Commerce et réparation automobile	7	21
Commerce de gros	17	44
Commerce de détail	37	456
Hôtels-Restaurants	13	52
Transports	3	21
Banques Assurance	6	11
Autres services	45	201
<b>Total secteur tertiaire</b>	<b>128</b>	<b>706</b>
<b>Total général</b>	<b>172</b>	<b>1337</b>

### 3.4. L'activité agricole en faible régression

	1955	1970	1979	1989	1999
Nombre d'exploitations à temps complet (1989) ou professionnelles(1999)	144	151	121	112 (35)	83 (20)
Superficie agricole utilisée (ha)	379	433	447	472	348
Terres labourables (ha)	151	160	142	160	118
Céréales	75	≠	105	103	84
Surface toujours en herbe	111	130	107	108	44
<b>Vignes</b>	<b>82</b>	<b>137</b>	<b>170</b>	<b>202</b>	<b>183</b>
Bovins	148	193	227	182	c.
dont vaches laitières	138	≠	113	79	

Poursuivant une tendance généralisée dans l'ensemble du département, le nombre d'exploitations est en diminution constante (-26 % entre 1989 et 2000), alors que parallèlement la superficie agricole utilisée par les exploitants de la commune régressait dans les mêmes proportions (124 ha soit 26 %) ; mais cette dernière évolution paraît beaucoup plus être le fait de mutations de sièges d'exploitation agricole que d'une forte réduction des espaces cultivés sur le territoire communal.

Composante essentielle de l'activité agricole, la viticulture locale exploite 183 ha de superficie en vignes en 2000 ; la régression observée depuis 1989 (-19 ha) n'est pas forcément significative d'une forte ponction du vignoble au profit de l'urbanisation ; là aussi des mutations de sièges d'exploitation viticoles ont eu lieu.

Spécificité de la branche viticole et encouragée par la présence de caves coopératives à Turckheim et Eguisheim, l'activité agricole à temps partiel (non professionnelle) concerne 70 % des exploitations dont la plupart exploitent de 10 ares à moins d'un hectare.

Les exploitations viticoles professionnelles constituent le "noyau dur" de l'activité agricole dans la commune, confortée notamment par la délimitation d'un secteur de grand cru qui s'étend sur 76 ha au lieu-dit "Hengst".

Mais, considérant la superficie totale de l'aire d'appellation contrôlée sur le territoire de Wintzenheim (420 ha, dont toutefois de nombreuses parcelles surbâties), il apparaît que la plus grande partie du terroir communal est exploitée par des viticulteurs extérieurs à la commune ; les statistiques communales qui indiquent un recul de l'activité viticole, ne sont donc pas significatives de la vitalité de la viticulture sur le territoire de la commune.

La diminution de l'élevage bovin ( il reste 2 exploitations) qui induit également une diminution des surfaces en prairies et plus généralement des terres labourables est également à relever.

## 4. Les équipements

### 4.1. Equipements scolaires

	<u>Classes</u>	<u>Elèves</u>
Ecole maternelle "Arc-en-Ciel"	6	158
Ecole maternelle de Logelbach	12	-
Ecole élémentaire "la Dame Blanche"	13	280
Ecole élémentaire de Logelbach	5	-
Collège Prévert		

A côté de ses équipements scolaires propres ou relevant de sa position de chef lieu de canton (collège), la ville accueille l'Ecole "Matthias Grünenwald" (privée), le Lycée d'Enseignement Général et Technologique Agricole du Pflixbourg et l'Ecole Nationale de Commerce (I.P.C) qui rayonnent bien au-delà du bassin de vie colmarien.

### 4.2. Equipements sociaux et médico-sociaux

		<b>Environnement médical</b>
Crèche halte garderie à Logelbach	35 places	- 5 médecins généralistes
Crèche halte garderie Wintzenheim-centre	30 places	- 4 infirmiers à domicile
Maison de retraite "les Magnolias"	80 lits	- 1 médecin-gynécologue
Centre Médico-Social Wintzenheim-centre		- 2 sages-femmes
- Centre Médico-Social Logelbach		- 1 ostéopathe
		- 1 pédicure-podologue
		- 2 masseurs-kinésithérapeutes
		- 3 chirurgiens-dentistes
		- 2 vétérinaires

Comme les équipements scolaires, les équipements sociaux de proximité se dédoublent sur chacune des deux entités urbaines Wintzenheim-bourg et Logelbach. Par ailleurs, deux institutions d'intérêt régional sont implantées dans la commune : la "Pouponnière" établissement spécialisé en pédiatrie à Logelbach et l'Institut Médico-Pédagogique S.N.C.F. à la Forge.

### 4.3. Equipements sportifs, de loisirs et de culture

Les équipements de superstructures destinés au sport et aux loisirs se répartissent pour l'essentiel à Wintzenheim bourg :

- salle du "C.O.S.E.C." annexe au collège Prévert
- Halle des Fêtes et du Marché
- Espace d'Animation et de Loisirs du "Cheval Blanc"
- salle "Laurentia" (200 places)
- gymnase de Logelbach

Seule la salle Tomi Ungerer (80 places) dessert l'annexe du Logelbach en matière d'accueil de loisirs.

Excentré à Saint-Gilles, le seul terrain de football est toutefois accessible également à partir de la piste cyclable. Un terrain de tennis ouvert au public est situé rue Jeanne d'Arc à Wintzenheim bourg.

Les aires de jeu de proximité sont insérées en milieu urbain ou directement attenantes :

Le Boden et le Square des Anciennes Ecoles à Wintzenheim bourg et le parc "Acker" très récemment aménagé à Logelbach. L'étang de pêche au lieu-dit Aspach remplit lui une fonction d'accueil de loisir de pleine nature.

### 4.4. Equipements publics et administratifs

Structurés autour de la place de l'église, les principaux, services municipaux : Mairie, services techniques, sont complétés par l'office du tourisme et l'église Saint-Laurent, pour dessiner le véritable centre de la cité ; à proximité, le nouveau bureau de poste et le centre de première intervention.

Logelbach est desservi par le groupe scolaire de la rue Herzog, un bureau de poste, la Mairie annexe occupant l'ancienne gare, et par l'église Notre Dame de l'Assomption ; elle comporte, comme Wintzenheim bourg, un cimetière.

## 5. Les transports

### 5.1. Les modes de déplacement domicile travail

<i>pas de déplacement</i>	<i>marche à pied</i>	<i>2 roues</i>	<i>voiture</i>	<i>transport en commun</i>	<i>plusieurs modes</i>	<i>tot actifs ayant un emploi</i>
125	156	189	2389	129	208	3196
4 %	5 %	6 %	75 %	4 %	6 %	100 %

source INSEE 1999

## 5.2. Le réseau "TRACE"

La commune de Wintzenheim, tant le centre que le quartier du Logelbach, sont concernés par le réseau de transports en commune du SITRACE (Syndicat Intercommunal de Transport de Colmar et Environs).

Deux lignes (5 et 6) desservent Wintzenheim bourg, avec une fréquence d'une heure en semaine, essentiellement axées sur la RD 417 (route de Colmar, rue Clémenceau).

Ce sont les mêmes lignes, mais à l'autre extrémité de leur parcours, qui desservent Logelbach, en empruntant principalement la rue Adolphe Hirn ; rejoindre Logelbach à partir de Wintzenheim centre nécessite donc de passer par Colmar "Unterlinden";

Les dimanches et fêtes les deux entités sont desservies avec une fréquence moindre sur des trajets plus réduits.

Comme l'indique le tableau ci-dessus, le réseau "Trace" n'est pas ce jour attractif pour les déplacements domicile-travail.

## 5.3. La voie ferrée

Logelbach est traversée par la voie ferrée Colmar - Metzeral avec une halte desservie par 30 trains par jour ouvrable.

La modernisation et la prise en compte de cette ligne comme un vecteur de déplacement d'importance croissante dans le contexte de la partie Ouest du bassin de vie et d'emploi colmarien, peut constituer un atout pour le renouvellement urbain du quartier du Logelbach.

## 5.4. Le transport automobile

Outre les déplacements quotidiens des habitants de Wintzenheim pour le travail ( 75 % des actifs occupés), les achats, les loisirs et l'éducation, la commune de Wintzenheim est traversée par le flux de véhicules (10 700 en 2000 en amont de la RD 7 et 13 500 entre la RD 7 et la RN 83) de l'axe RD 417 la Schlucht - Munster - Colmar avec toutes les nuisances qui en résultent.

Autre flux de transit, les 14 200 véhicules empruntant journalièrement la RN 83 et croisant le flux de la RD 417 au carrefour de la "halte de Wettolsheim".

"Cordon ombilical" entre Wintzenheim centre et Logelbach, la RD 7 connaît un trafic important de 5260 véhicules/jour compte tenu des caractéristiques de la voie.

### *Evolution du trafic*

	RN 83 Nord	RN 83 Sud	RD 417 Est <small>(entre la RD 7 et la RN 83)</small>	RD 417 Ouest	RD 7
1991	21 600	19 160	14 810	11 390	4 350
1993	23 076	20 369	15 820	11 195	4 650
1996	12 893	13 846	nc	12 947	6 001
1999	13 838	13 722	13 440	10 639	5 225
2000	14 200	14 100	13 500	10 700	5 260

Source : DDE - SDEC

L'évolution du trafic durant la décennie écoulée est marquée principalement par le fort délestage de la RN 83 suite à l'ouverture de l'autoroute A 35 : une réduction de plus de 10 000 véhicules par jour ; depuis cette date, la progression générale du volume de trafic y induisant une progression de 10 % en 4 ans.

Moins explicable, est la régression du trafic sur la RD 417 : est-ce l'effet de la saturation de la voie sur le tronçon en centre-ville ou le résultat d'une politique en faveur du transport en commun où des déplacements "doux", cyclistes et piétonniers ?

## 5.5. Les itinéraires cyclables

La commune est traversée par l'itinéraire cyclable Colmar - Metzeral, sur une longueur de 8 km environ ; trois tronçons peuvent être distingués :

- de la "Croix Blanche" à l'entrée du centre ancien où la piste cyclable prend confortablement sa place sur la RD 417, sans site propre toutefois (bande cyclable) ;
- le passage en centre ville évitant la RD 417 sauf pour le dernier tronçon rue du Mal Joffre - Lycée agricole ;
- le tracé en site propre depuis le lycée horticole du Pflixbourg à l'extrémité Ouest du territoire communal et qui se poursuit dans la vallée de Munster.

Des bandes cyclables sont également en place à proximité des écoles;

Des projets de liaison Wintzenheim-Logelbach et particulièrement en direction du lycée Camille See, sont actuellement à l'étude.

## 6. Les autres réseaux

### 6.1. L'alimentation en eau potable

La commune de Wintzenheim est alimentée en eau potable par un réseau de distribution maillé dont la "Colmarienne des Eaux" assure la gestion ; le réseau de l'annexe de La Forge est directement géré par la Communauté d'Agglomération de Colmar.

La ressource en eau est assurée par le forage situé au lieu-dit "Elftagen", alors que le forage de La Forge sera it désaffecté.

### 6.2. L'assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif qui dessert l'ensemble des sites urbanisés, y compris La Forge et Saint-Gilles ; le réseau est géré par Communauté d'Agglomération de Colmar et le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration des eaux usées de Colmar, dans le cadre du Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux Usées de Colmar et Environs.

### 6.3. Le réseau gaz

Wintzenheim-bourg et Logelbach sont desservis par le réseau de gaz dont la gestion et l'entretien sont assurés par la société "Vialis", anciennement Régie Municipale de la Ville de Colmar.

#### **6.4. Le réseau radio- télévision**

Un réseau de distribution radio télévision par câble, crée par la Régie Municipale des Antennes Communautaires de Télévision de Wintzenheim (R.M.A.C.T.W.), dessert depuis 1976 une grande partie de l'agglomération à partir de l'antenne collective du Rotenberg et de la sous-station de la rue du Maréchal Joffre ; 900 foyers sont raccordés à ce jour.

Le réseau actuel permet la réception de 30 chaînes ; une évolution de ce réseau possible.

#### **6.5. La gestion des déchets**

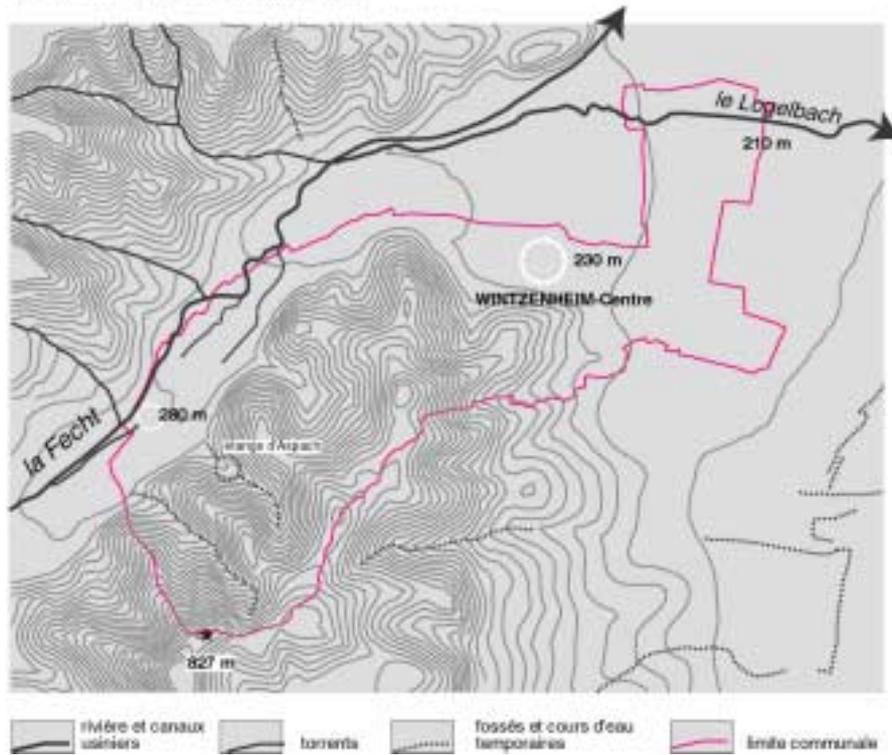
La collecte des déchets ménagers est assurée par la Communauté d'agglomération de Colmar deux fois par semaine ; le traitement est assuré par le Syndicat Intercommunal de Traitement des Déchets de Colmar et Environs à l'usine d'incinération de la rue du Ladhof.

Un tri sélectif (verre, papier) est assuré par la mise à disposition de conteneurs répartis dans les divers secteurs d'habitat. Une déchetterie est située dans la zone d'activité du Muehlfeld.

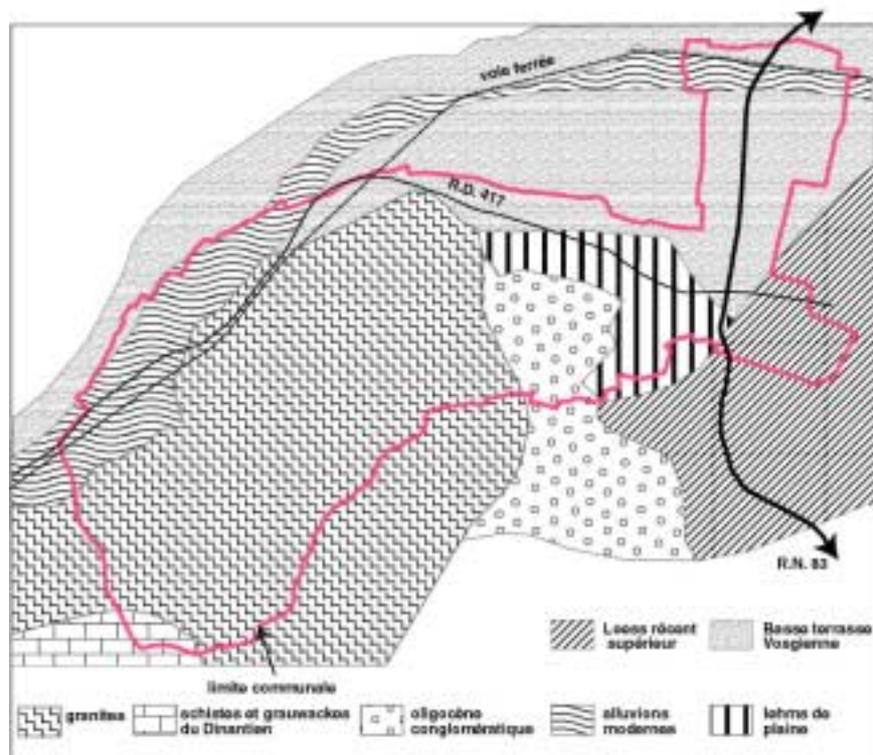
*Deuxième partie :*

**Etat initial du site,  
de l'environnement  
et du paysage**

## RELIEF ET HYDROGRAPHIE



## ESQUISSE GEOLOGIQUE



# 1. Les caractéristiques du milieu physique

## 1.1. Le climat

Comme la plaine d'Alsace de façon générale, la commune de WINTZENHEIM est soumise à un climat de type tempéré semi-continentale ; toutefois, la proximité immédiate du massif des Hautes Vosges à l'Ouest, fait bénéficier la région COLMAR-WINTZENHEIM d'une "ombre" pluviométrique, induisant une relative faiblesse des précipitations - 600 mm par an contre 750 mm à Strasbourg et Mulhouse ; par ailleurs, le climat local est caractérisé par :

- une température annuelle de 10,5° ;
- une amplitude thermique annuelle forte ;
- un nombre élevé de jours de gel (85/an) ;
- de fréquents phénomènes d'inversion de température à l'origine de brouillards tenaces en automne et hiver ;
- une répartition des précipitations caractérisée par un net maximum estival (orages) et un minimum hivernal bien marqué ;
- un ensoleillement moyen (1700 à 1800 h/an) ;
- des vents rarement forts soufflant dans la direction Sud/Sud-Ouest ou Nord Nord/Est pour l'essentiel.

## 1.2. Le cadre topographique

Le territoire communal de WINTZENHEIM est marqué par la juxtaposition contrastée entre d'une part le cône alluvial plat de la Fecht venant mourir sur la plaine du Rhin et le massif montagneux culminant à près de 830 mètres à l'Ouest, bordé à son extrémité nord est par les collines sous vosgiennes.

## 1.3. Géologie-agronomie

La moitié ouest du territoire communal est constituée de terrains granitiques, caractéristiques de la partie nord du massif montagneux haut-rhinois, à vocation forestière (sapinière de la Basse Montagne).

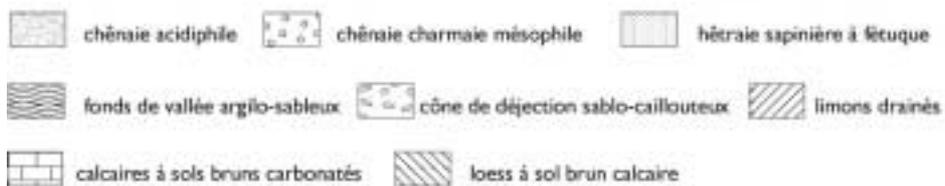
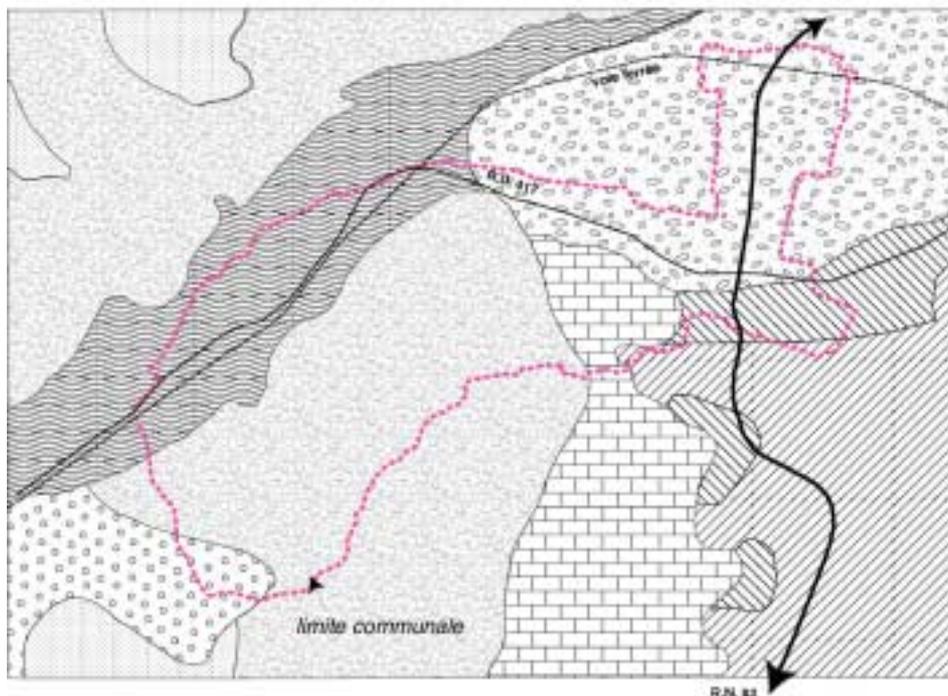
A l'Est, le conglomérat oligocène de galets calcaires et mal consolidés présente des potentialités agronomiques favorables à la viticulture.

Le delta de la Fecht -Basse Terrasse Vosgienne quaternaire- est constitué de graviers grossiers enrichis partiellement et superficiellement par des placages de lœss remaniés, plus propices à la culture, alors que les alluvions modernes bordant la Fecht sont à vocation plus herbagère.

Espace de transition, une zone de lehms bruns décalcifiés, provenant de lœss arrachés aux coteaux voisins et recouvrant la surface de cailloutis de la Basse Terrasse vosgienne, constitue la base du coteau viticole ; l'agglomération de WINTZENHEIM s'est construite et développée sur cet espace.

Enfin, la partie orientale du territoire communal s'intègre à la plaine de l'III, constituée de lœss récents supérieurs et de limons éoliens de bonne fertilité.

## PHYTO-ECOLOGIE



source : Université Louis Pasteur

## 1.4. Les eaux superficielles

Les eaux superficielles se réduisent à 2 cours d'eau effleurant le territoire communal au Nord : la Fecht et sa dérivation du Logelbach.

La Fecht, rivière à régime de type pluvial océanique à légère tendance nivale, connaît un débit moyen de 5,34 m<sup>3</sup>/s avec des hautes eaux en février-mars (8,60 m<sup>3</sup>/s) et des basses eaux en août-septembre (1,88 m<sup>3</sup>/s) (moyennes de la période 1958-1987) ; elle génère une zone inondable en aval du lieu-dit "La Forge". La qualité d'ensemble des eaux de la Fecht est passable en amont de la Forge et bonne en aval ; la qualité des eaux du Logelbach est médiocre en raison des rejets industriels sur son cours (données 1990-1991).

## 1.5. Les eaux souterraines

La nappe phréatique de la Fecht, d'une profondeur variant de 6 à 15 m environ s'écoule vers la nappe de la plaine du Rhin ; elle présente une eau faiblement minéralisée douce et agressive, dans la partie Ouest -au niveau de l'ancien forage communal- mais recèle dans sa partie avale des teneurs en nitrates et en sulfates, d'origine agricole et industrielle notamment, assez élevées.

Le territoire communal est également concerné par la nappe phréatique rhénane dont la profondeur par rapport au sol, en moyennes eaux, varie de 5 à 20 m selon les endroits ; l'épaisseur de la nappe, qui se situe autour de 10 mètres, reste toutefois modeste ; en 1997 les concentrations en nitrates y sont de 25 à 50 mg/l et dépassent 50 mg/l dans l'extrémité Sud-Est du territoire communal (Tieffenbach).

Compte tenu de la profondeur du toit de la nappe et de l'existence en surface d'une couche lœssique, la sensibilité des eaux souterraines peut être considérée comme modérée, sur le territoire communal de Wintzenheim.

# LA VALLEE DE LA FECHT



## 2. Les unités naturelles

### 2.1. La mosaïque de prés, champs et boisements de bord de Fecht

Faisant partie de l'entité phyto-écologique "fond de vallée argilo-sableux", cette partie de la Basse Terrasse Vosgienne est bien identifiée, caractéristique des fonds de vallées glaciaires ; le substrat est constitué par des lentilles de sable, de limon et d'argile entrecoupées de bancs de graviers et de cailloux.

La proximité de la rivière est hydromorphe (gley, pseudogley) ; c'est là que subsistent encore des prairies permanentes alternant avec des bosquets et boisements constitutifs de la forêt alluviale résiduelle plus ou moins artificialisée.

Situés pour l'essentiel en zone inondable, ces espaces constituent un ensemble d'habitats appropriés à des espèces animales remarquables :

- **Avifaune :**  
Pie-grièche écorcheur  
Traquet tarier
- **Mammifères :**  
Vespertilion de Daubenton  
Vespertilion à moustaches  
Putois
- **Entomofaune :**  
Azuré des paluds  
Azuré de la Sanguisorbe

De même, de nombreuses espèces caractéristiques des forêts et prairies alluviales sont présentes sur le site :

Gagea lutea	Achillea ptarmica,
Bromus racemosus,	Cirsium palustre,
Silaum silaus,	Valeriana dioïca,
Polygonum bistorta,	Campanula rapunculus,
Myosotis scorpioides,	Saxifraga granulata,
Caltha palustris,	Festuca rubra,
Crépis paludosa	Sanguisorba minor,
Scirpus sylvaticus,	Rumex crispus,
Equisetum palustre,	Rumex thysiflorus.

Il s'agit donc d'un espace de grand intérêt écologique, maillon de la coulée naturelle inféodée à la rivière, axe biogéographique montagne-plaine (source : Inventaire des Zones Humides Remarquables - Conseil Général - A.E.R.U.).

### 2.2. Le fond de vallée ouvert de la Forge

Faisant partie de la même entité phyto-écologique, cette partie de la vallée située au Sud de la RD n° 417 constitue un espace ouvert voué exclusivement à l'agriculture ; la présence de l'eau ne s'observe plus que par quelques haies accompagnant des fossés temporaires ; cisailée de plus par la voie ferrée et limitée au Sud par la stricte lisière forestière, cette entité ne présente donc pas un intérêt écologique aussi marqué que la proximité de la rivière.

## 2.3. La montagne boisée

A part l'ensemble des parcelles forestières privées situé en frange Est du massif (la forêt "paysanne"), le massif boisé montagnard est constitué par la forêt communale de Wintzenheim (592 ha), la forêt communale de Colmar (57 ha), et la forêt domaniale du Wilsbach (163 ha).

Il fait partie, pour l'essentiel, de l'entité phyto-écologique de la "chênaie acidiphile", sur substrat granitique caractéristique de la partie Nord du massif montagneux haut-rhinois, avec des sols bruns lessivés, ou des sols ocres podzoliques sur substrats pauvres en fer.

La végétation naturelle est une chênaie à chêne sessile, avec quelques hêtres et sorbiers ; la strate herbacée est caractérisée par la Canche flexueuse, la Mélampyre des près et parfois la Myrtille.

### Les peuplements forestiers

Ils sont dominés par le Chêne rouvre, qui était jusqu'en 1860 l'essence presque exclusive du massif, et qui est généralement médiocre, peu vigoureux et court, produisant uniquement des bois de chauffage.

Compte tenu de la nature granitique du sol, le pin n'atteint pas les développements autorisés par les sols gréseux.

De même les peuplements de sapins ne trouvent pas, dans le massif des stations favorables ; ils sont l'objet d'attaques parasitaires et connaissent une croissance lente et courte.

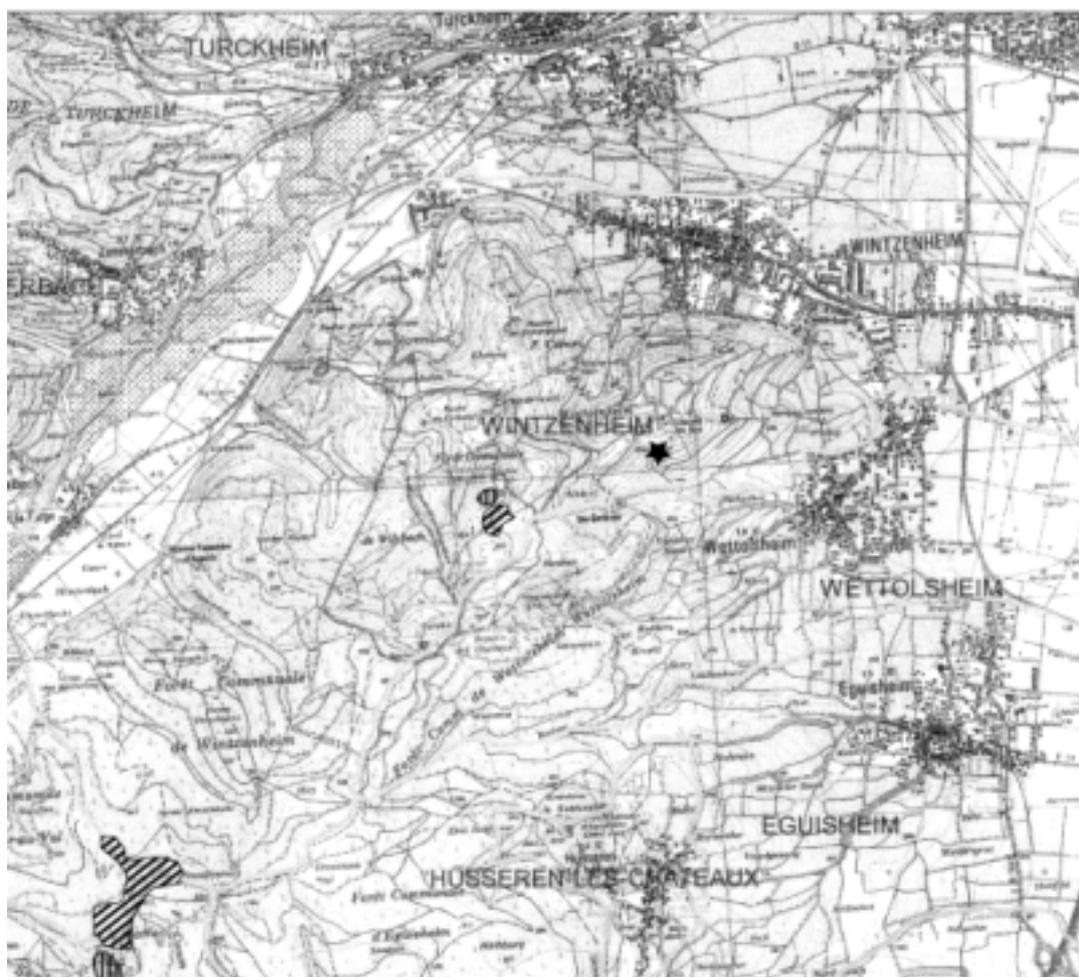
Le Châtaignier, d'introduction récente (vers 1860), essence principale des taillis de la "forêt paysanne" connaît une croissance satisfaisante mais ne constitue plus une production indispensable à l'économie viticole.

### Répartition des peuplements

Forêt communale de Colmar 57 ha Canton de Saint-Gilles (en %)		Forêt domaniale du Wilsbach 163 ha (en %)		Forêt communale de Wintzenheim : 592 ha (en %)	
Chêne	34	Sapin-épicéa	7,3	Sapin-	20,7
Châtaignier		Pins	18,6	Epicéa	8,0
Pin Sylvestre	41	Douglas	9,2	Pin Sylvestre	12,7
Autres résineux	1	Divers résineux	1,6	Divers résineux	3,2
Douglas	21	Chêne	37,1	Chêne	31,2
Autres feuillus	3	Châtaignier	23,6	Hêtre	11,1
		Hêtre et divers feuillus	2,6	Divers feuillus	13,1

### La faune

Le massif boisé abrite des populations importantes de grands mammifères, essentiellement de chevreuils (de 12 à 13 unités à 5 ou 6 unités par 100 ha selon les massifs), sangliers et de rares cerfs.



 Zones Spéciales de Conservation (Natura 2000)  
 Zones humides (inventaire CG 68 - 1996)  
 Arrêtés de Protection de Biotope (périphérie)

 Espaces forestiers sensibles  
 (Charte du Parc Naturel régional  
 des Ballons Voges)

Echelle : 1 / 50 000

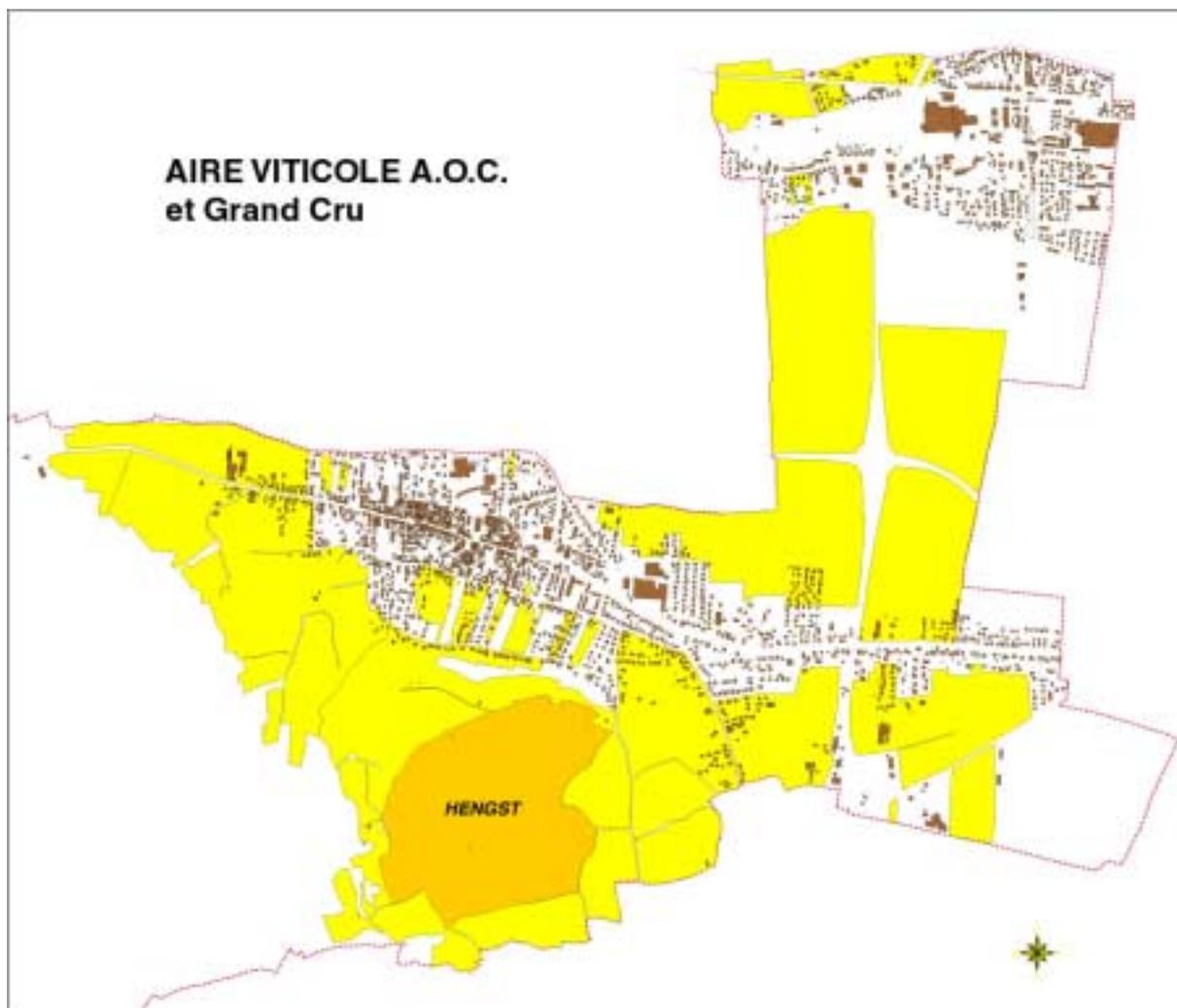
16 juin 2004

Scan 25 ©, BD CARTO ©, © IGN1998

Les protections environnementales répertoriées par les services compétents concernent principalement

- les zones humides, recouvrant les zones inondables déjà mentionnées ;
- l'arrêté de protection de biotope au lieu-dit "Oberschoflit" ;
- 2 Zones Spéciales de Conservation (Natura 2000) dans l'espace viticole et dans l'espace forestier ;
- les espaces forestiers sensibles relevés à la Charte du Parc Naturel Régional.

## Le coteau viticole



Le coteau du Rotenberg se situe au Sud de la ville, au contact du massif granitique boisé, duquel il est séparé par la faille, extrémité Nord du champ de fracture de Guebwiller. Le substrat géologique, oligocène est constitué de conglomérats et marnes calcaires interstratifiés.

Totalement et densément occupé par la viticulture, il préserve toutefois, au lieu-dit "Oberschoflit" un biotope particulier, protégé par arrêté préfectoral du 4 mars 1992 comprenant les espèces ci-après :

- Aster amellus, Hieracium auriculoïdes, potentiella arenaria, melampyrum cristatum, thalictrum minus, veronica teucrium, pencedanum alsaticum, ceterach officinarum, colutea arborescens, cornilla pubescens, amelanchieir ovalis, orchis simia, ophrys apifera, ophrys fuciflora, himantoglossum hircinum, linum tenuifolium, globularia punctata, ajuga chamaeptytis.
- Lacerta viridis, la mante religieuse.

Sur le flanc Sud-Est du coteau, en exposition particulièrement favorable, s'étend le terroir du "Hengst", bénéficiant de l'appellation "Grand Cru" sur les 76 hectares de son périmètre ; l'encépagement est dominé par le Gewürztraminer.

A noter également que le vignoble de coteau se prolonge vers l'Est (lieu-dit "Kleb") et le Nord (lieu-dit "Boden") sur les terrains de lehms-loess recouvrant la plaine alluviale, ainsi que en frange du massif boisé granitique aux lieux-dits "Wartstein".

## 2.4. Le vignoble de plaine

Entre Wintzenheim-bourg et Logelbach aux lieux-dits "Lauenstein" et "Neufeld", s'étend le secteur d'extension viticole sur des terrains alluvionnaires de la Basse Terrasse Vosgienne, cône de déjection sablo-caillouteux de la vallée de la Fecht.

Traversée par la route nationale d'une part, des lignes électriques haute et très haute tension, concernée par le passage de la déviation de Wintzenheim et flanquée au Nord par la décharge de déchet réhabilitée du "Ligibel", ce secteur de la commune ne présente pas d'intérêt faunistique ou floristique particulier.

### EVOLUTION DE L'URBANISATION



1908

*Le site bâti ne dépasse que modérément l'ellipse dessinant les limites des anciennes fortifications ; une urbanisation linéaire s'amorce à l'Est et à l'Ouest.*

*A Logelbach, ce sont les masses bâties des manufactures qui s'imposent*



1957

*L'essaimage des constructions en particulier tout le long de la Route Nationale n°417 vers Colmar est réalisé*

*Logelbach n'a que faiblement évolué.*

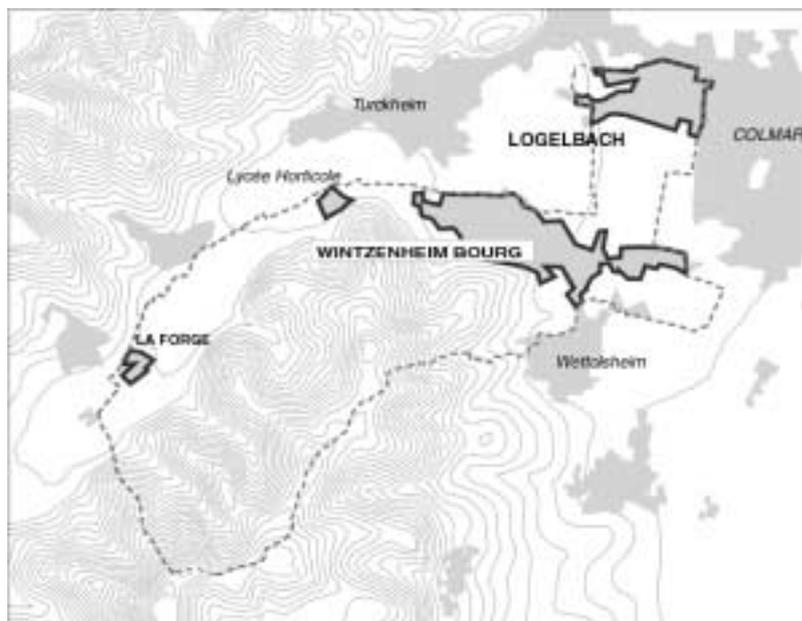


1997

*Le bourg s'épaissit et se densifie et la liaison avec Wettolsheim se réalise. Logelbach se développe à l'instar de l'ensemble de l'Ouest colmarien.*

*C'est donc le réseau routier existant qui a été, pour l'essentiel, le support et le vecteur de l'important développement urbain ; seuls les tronçons nord et sud de la R.N. n°83 ainsi que la R.D. n°11 constituent des emprises nouvelles*

### 3. Les sites urbanisés



Ils se répartissent principalement en deux entités :

- le bourg originel de Wintzenheim, abondamment étoffé de ses extensions bâties qui se sont progressivement étirées le long des principales voies de communication ou qui ont épaissi le noyau central ;
- le quartier de Logelbach intégré aujourd'hui au site bâti de l'ouest colmarien, qui comprend aussi une partie de l'agglomération d'Ingersheim.

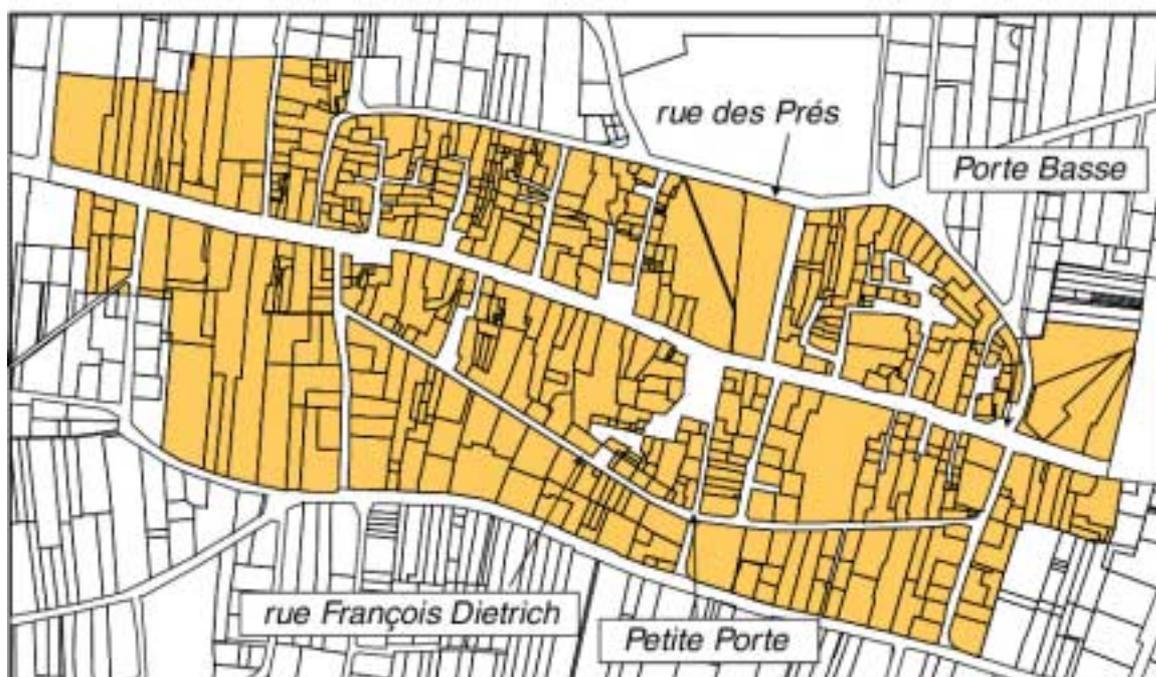
Par ailleurs deux groupements de constructions dessinent des sites bâtis à "la Forge" et au lieu-dit "Saint-Gilles", le complexe du Lycée Horticole du Pflixbourg.

#### 3.1. Wintzenheim bourg : le noyau bâti central

##### L'ellipse originelle

Le centre ancien recouvre principalement "l'ellipse originelle" à fonction défensive, limitée au nord par la rue des Prés et la rue du Lieutenant Capelle, au sud par la rue François Dietrich, à l'Est par la Porte Basse et à l'Ouest par la Porte Haute ; c'est la ville ancienne organisée autour d'un axe central -l'actuelle rue Clémenceau- sur laquelle se connectent, en "peigne" un ensemble de ruelles ou impasses de largeurs très modestes ; l'une d'elle était commandée par la Petite Porte donnant au sud sur les vignes , vergers et champs s'étendant au pied du Rothenberg.

## Parcellaire et trame viaire en centre ancien



*en gris la zone UA du P.O.S*

## Le bâti en centre ancien



*en rouge les constructions situées en zone UA du P.O.S.*

Reflet de l'ancestrale communauté économique et politique fondée principalement sur l'exploitation des ressources agricoles et viticoles du très important et riche terroir communal, mais aussi sur les échanges économiques entre la vallée et la plaine, ce noyau urbain abritait et resserrait un ensemble de bâtiments destinés au logement des hommes, des récoltes et du bétail, ainsi que des constructions artisanales et d'intérêt communal.

C'est en particulier du côté nord de l'ellipse centrale que se lit encore aujourd'hui la fonction défensive : la continuité des façades des constructions, serrées au dessus d'un ensemble de jardins, dont l'homogénéité a été altérée par l'adjonction de constructions diverses.



*Ancienne maison fortifiée du XIVe siècle agrandie au XVIIIe siècle, située au droit de la Porte Basse disparue, ouvrant sur la rue Clémenceau.*



*maison de vigneron datant de 1602 rue des Laboureurs*

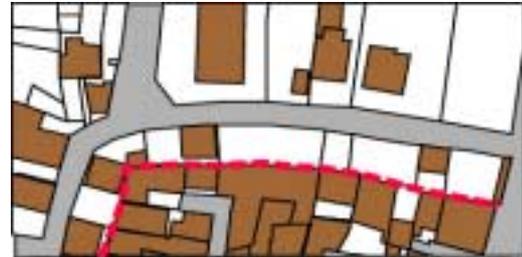
### Un ensemble urbain attrayant

Plus généralement, l'ellipse regroupe encore un patrimoine bâti pouvant remonter au XVI<sup>ème</sup> siècle, et présentant, toutes époques confondues, une cohérence d'ensemble due aux caractéristiques suivantes :

- l'implantation presque systématique des constructions sur limite séparative (en "ordre continu"), ou parfois en léger recul lorsque les maisons sont séparées par un "schlupf",
- l'implantation non moins systématique des façades sur la rue, avec des portes et fenêtres s'ouvrant directement sur l'espace public,
- la hauteur relativement régulière des bâtiments, correspondant généralement à deux niveaux à l'égout du toit,

**LA MEMOIRE DE LA FONCTION DEFENSIVE : L'ORGANISATION  
DES CONSTRUCTIONS ET DU PARCELLAIRE**

rue du Lieutenant Capelle



rue des Prés



ancienne maison fortifiée  
Porte Basse



*A proximité de la Porte Basse, la structure urbaine -toitures, façades et clôtures- épousent le tracé des anciens remparts ; à gauche, un collectif en cours de construction dont les volumes s'insèrent favorablement dans le contexte du noyau ancien*

- la forme des toitures et dont la pente dépasse toujours 45 degrés,
- la présence de porches de plein cintre souvent armoriés,
- la netteté et la lisibilité de l'espace public qui recouvre pratiquement l'ensemble des espaces non construits, fermement délimités par les volumes bâtis privés.

C'est par le volume et la situation des constructions, reflet de l'ancienne hiérarchie sociale que s'exprime aussi la diversité et l'attrait du bâti ancien :

- les constructions plus volumineuses et plus cossues à deux niveaux habitables à l'égout du toit, établis sur caves, s'ordonnent préférentiellement le long de la rue Clémenceau, dessinant un ensemble bâti continu, quasi urbain, et reléguant à l'arrière les bâtiments utilitaires et enfin les jardins ;
- à l'écart des flux passants, l'habitat des anciens "journaliers", plus modeste, imbriquant sur un parcellaire exigu des constructions utilitaires et à usage d'habitat ; c'est en particulier dans la partie nord de l'ellipse, (rue Neuve, place Langweil...) que ce type d'habitat, est le plus représenté ; rares y sont les jardins et les espaces verts.

Globalement, l'emprise au sol moyenne des constructions représente 41 % de la superficie totale des parcelles.

### Le patrimoine bâti

Parmi l'ensemble des constructions anciennes il y a lieu de relever particulièrement les constructions ci-après pour leur intérêt patrimonial (*source : Dictionnaire des communes du Haut-Rhin*) :

- ancienne maison fortifiée, 2 rue de la Basse Porte
- Hôtel de Ville
- maison Hug, 41 rue Clémenceau
- maison de vigneron, 3 rue des Laboueurs
- maison du rabbin, 4 rue de la Synagogue
- ancien presbytère, 29-31 rue Clémenceau
- l'ancienne Synagogue inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 11 décembre 1995.

A l'extérieur du noyau urbain, le patrimoine bâti est constitué :

- du Château du Hohlandsbourg classé Monuments Historiques sur la liste de 1840 ;
- du Château du Pflixbourg inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 17 décembre 1958 ;
- du Gîte d'étape romain classé par arrêté du 10 octobre 1977 ;
- de la Chapelle Herzog inscrite à l'inventaire supplémentaire par arrêté du 6 décembre 1984 ;
- des Façades et toitures et escaliers de la Ferme Saint Gilles, Chapelle avec peintures murales inscrite par arrêté du 05 avril 2002.

## La frange Sud et Ouest du noyau bâti central

A l'Ouest et au sud de l'ellipse, hors les murs, des constructions plus récentes se sont édifiées selon un mode d'implantation semblable à celui observé intra-muros, c'est à dire à l'alignement de la rue et sur limites séparatives.

C'est ainsi que s'est constitué rue Clémenceau une excroissance du centre ancien, bénéficiant ( à l'époque ) des flux générés par la route avec des constructions à vocation économique, établies en ordre continu le long de la voie.

Au sud de l'étroite rue François Dietrich, un tissu bâti plus aéré s'est progressivement mis en place, préservant de nombreuses parcelles de jardins.



## Le noyau bâti central : la " mixité urbaine "

Si la fonction d'habitat y est dominante, le noyau bâti central et en particulier la rue Clémenceau regroupent aussi une partie des activités économiques -artisans, commerces, viticulture, hôtels, restaurants- ainsi que les bâtiments publics emblématiques, l'Hôtel de Ville et l'église paroissiale principale. Mais les nuisances liées au trafic automobile excessif, l'exiguïté des parcelles privées et des espaces publics fragilise nombre de ces activités ; certaines d'entre elles se sont redéployées vers l'extérieur.

Les actions de la ville visant à aérer le centre par l'acquisition et la démolition de constructions vétustes est une réponse à la dévitalisation du centre.

L'ensemble du noyau bâti central a été classé en zone UA au Plan d'Occupation des Sols de 1993, autorisant des constructions à 2 niveaux à l'égout du toit, établies sur limites séparatives et imposant généralement l'implantation à l'alignement des voies.

Globalement, l'emprise au sol moyenne des constructions y représente 41 % de la superficie totale des parcelles.



*Place Joseph Joos, une percée récente entre la place de la République et la rue François Dietrich*



### 3.2. Wintzenheim-bourg : la périphérie à dominante pavillonnaire

#### A l'Est, le long faubourg de la Route de Colmar

C'est la R.D. 417, route de Colmar qui à été le premier et le plus important vecteur de développement de l'urbanisation, induisant un filament urbain continu entre le bourg de Wintzenheim et la ville de Colmar, en l'absence de documents d'urbanisme volontaristes.

S'étirant sur près de 2 kilomètres de longueur et sectionnée par la Route Nationale n°83 (avec ses 14000 véhicules/jours) ce faubourg s'est étoffé progressivement, d'abord le long du chemin de Feldkirch, ensuite par la greffe de nombreux lotissements d'importances diverses ; les plus importants se situent rue des Trois-Châteaux, quartier des Fleurs, rue du 2 Février, rue du docteur Pflimlin ; des constructions en nombre heureusement limité, se sont édifiées le long de la Route Nationale, y compris le long de l'ancienne section de cette route (route de Rouffach).

#### La césure de la Route Nationale n°83

Elle constitue véritablement une césure dans le tissu bâti de la commune, tant par l'effet des nuisances phoniques qu'elle génère que des difficultés de franchissement qu'elle induit ; de fait la partie Est du faubourg, difficilement solidaire du centre de Wintzenheim, semble-t-elle plus faire partie de Colmar...

Cette urbanisation s'est donc effectuée au gré des opportunités foncières, en tirant profit de l'existence de tout ou partie des équipements publics nécessaires à la construction ; le Plan d'Occupation des Sol antérieur a pris acte d'une situation existante, en prévoyant toutefois pour le futur, de compléter la trame bâtie par l'urbanisation des espaces enclavés dans le tissu urbain existant.

Le seul trait d'union pour l'ensemble des quartiers du faubourg est alors la route de Colmar qui, avec ses 10 à 13000 véhicules jours ne constitue pas un espace public d'une grande convivialité. Peut-être y reverra-t-on un jour un transport en commun en site propre après déviation du trafic routier ; avec plus de 20 mètres d'emprise routière, la place paraît suffisante... Un atout à préserver pour le futur ?



*La route de Colmar au droit de l'église Sainte-Odile*

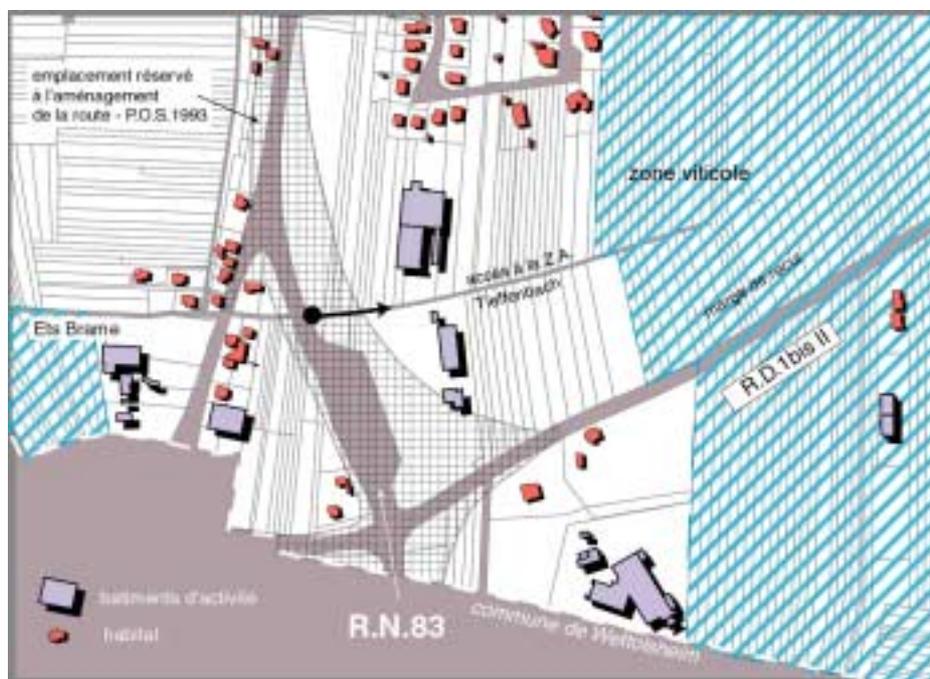
Ce caractère déstructuré du quartier est encore renforcé en l'absence d'organisation urbaine sous forme de lotissement ; l'urbanisation en profondeur des parcelles s'effectue alors de façon anarchique, par diffusion progressive de constructions isolées ou développées en chapelets de long de voies privées (ou de servitudes de passage), mal gérées et souvent de largeur insuffisante.

Ce mode d'utilisation de l'espace délaisse alors les parcelles les plus exigües et les parcelles enclavées et induit une confusion extrême dans la perception de l'espace bâti ; sans compter les inconvénients en matière de gestion des accès et des réseaux.....



*Urbanisation spontanée le long de la route de Colmar*

#### La zone d'activité et le quartier du "Tiefenbach"



Véritable point noir sur la Route du Vin, il s'agit de la partie la plus déstructurée et la plus ingrate des territoires communaux de Wintzenheim et de Wettolsheim, qui convergent ici ; cette confusion résulte :

- de la multiplication des voiries, -route de Rouffach, la R.N. 83 qui est la déviation de Wettolsheim, la R.D. 1 bis II, le Grasweg de Wettolsheim- dessinant ensemble trois carrefours sur un espace restreint ;
- de la présence d'une ancienne carrière occupée par une entreprise ;
- d'un semis épars de maisons d'habitation ;
- de la présence d'imposants bâtiments d'activité difficilement connectés sur la route nationale,
- d'un trafic important sur une voie assez sommairement aménagée,
- de dépôts de matériaux en bordure de route et également de vignes soigneusement cultivées... sans compter les lignes électriques à très haute tension qui surplombent l'ensemble !

Est-ce là le résultat des incertitudes liées à l'aménagement de la R.N. 83 ? Le P.O.S. de 1993 en a d'ailleurs tenu compte en "gelant" les abords directs de la route en emplacement réservé et au-delà en zone NA "stricte".

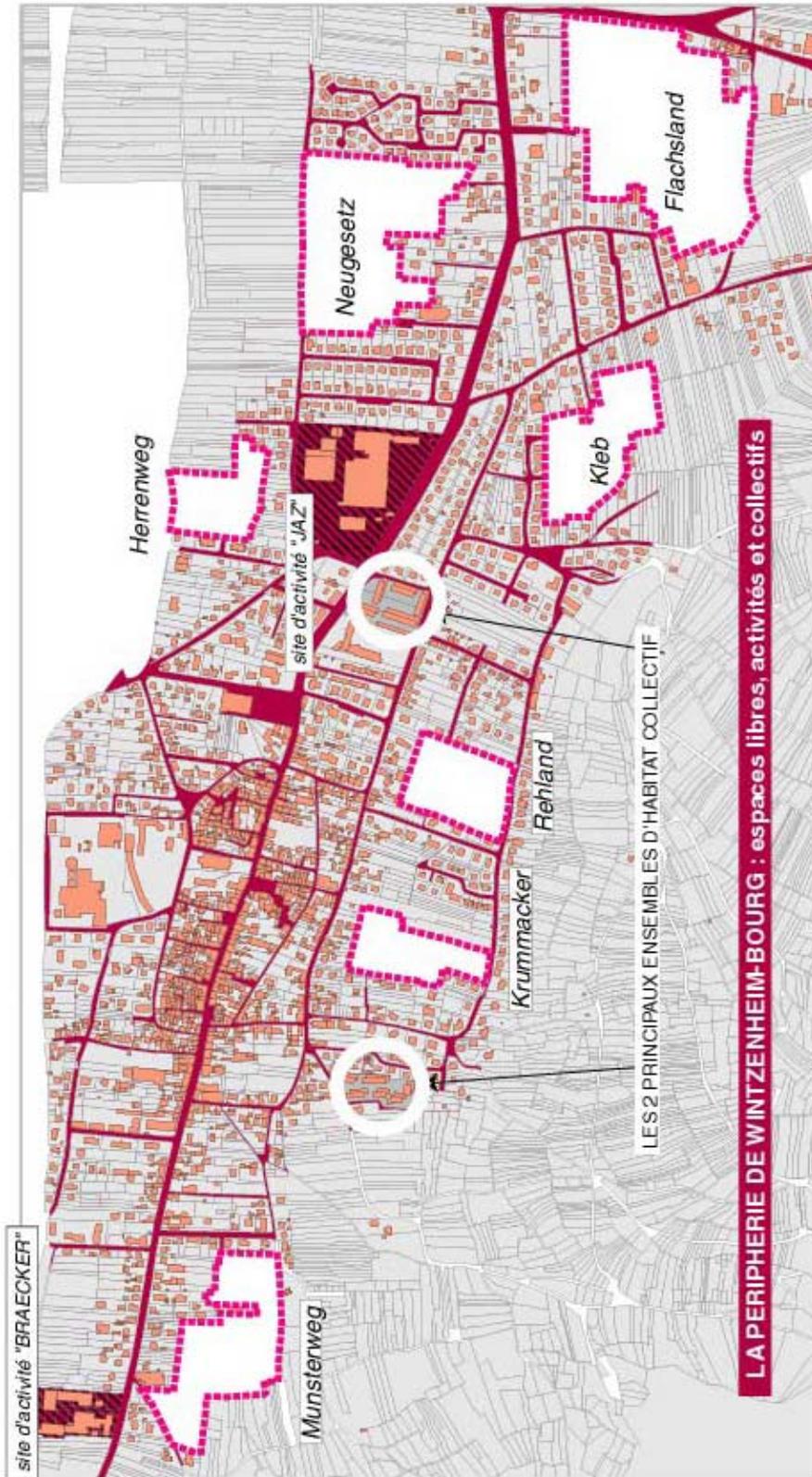
L'évolution du secteur d'activités du Tieffenbach proprement dit paraît donc en particulier lié à l'aménagement futur de la route nationale mais dépend également de la mobilité foncière, fortement contrariée par la situation des terrains en aire d'appellation contrôlée "Alsace".



*Le carrefour R.N.83 / R.D. 1 bis II*

*Le chemin rural qui prolonge la modeste voie desservant, à gauche et à droite, les bâtiments d'activité existants ; au premier plan les vignobles classés en zone d'activité au P.O.S. de 1993.*





## A l'ouest des quartiers greffés sur le noyau bâti central

Structurés principalement autour des rues Clemenceau, du Maréchal Joffre, de la Vallée, du Logelbach, Albert Schweitzer, etc... les quartiers situés en périphérie directe du centre s'organisent plus favorablement autour du (petit) centre commerçant et surtout des équipements publics principaux : écoles, collège, mairie, équipements sportifs et de loisir.

### Présence de l'habitat collectif

Ces quartiers sont également à dominante d'habitat pavillonnaire, dépassant rarement un niveau à l'égout du toit ; mais, plus fréquemment que dans la partie Est de la commune, des bâtiments à usage d'habitat collectif prennent place dans le tissu bâti : deux petits quartiers rue des Trois Châteaux (cité Langevin) et du Baerenthal (cité Clairefontaine) d'une hauteur atteignant jusqu'à 4 niveaux à l'égout du toit, classés en zone UB au P.O.S. et un semis d'opérations plus modestes

Alors que les collectifs récents s'inscrivent favorablement dans le paysage urbain, avec notamment des toitures en pente en cohérence avec l'image d'ensemble de la zone, quelques collectifs des "années soixante", sont de simples parallélépipèdes posés sur la parcelle, sans aucun lien avec l'environnement proche.



*Quartier d'habitat social rue du Baerenthal*



*Collectif privé "posé" dans la rue des Prés..*

### Une trame urbaine à compléter

La périphérie à dominante pavillonnaire de Wintzenheim-bourg comporte encore des espaces "libres" qui sont soit directement enclavés dans le tissu bâti, soit situés en frange d'agglomération, au contact direct des zones viticoles protégées.

Ce sont donc, en particulier pour les lieux-dits "Krummacker", "Rehland", "Neugestz", "Herrenweg" et "Kleb", des secteurs en attente d'être urbanisés, vers lesquels aboutissent souvent des amorces de voiries aménagées ou simplement réservées. Il s'agit des zones NA et des secteurs NAa délimités au P.O.S. antérieur, réservés au développement futur de l'agglomération ; force est de constater que durant la validité du P.O.S. aucune amorce d'urbanisation n'y s'est produite, en raison des blocages fonciers dus notamment à la structure foncière mais également à l'intérêt agricole des lieux ; l'ensemble est en effet situé dans l'aire d'appellation contrôlée "Alsace".



*Au lieu-dit "Neugestz" une importante zone d'urbanisation future délimitée au P.O.S. de 1993 ; à gauche un important accès privé desservant une seule construction.*

Tant pour assurer la continuité de la trame urbaine que pour utiliser au mieux les équipements publics existants, il est malgré tout d'un intérêt certain d'ouvrir tout ou partie de ces secteurs à l'urbanisation ; encore faut-il, selon les nouvelles dispositions de la loi "SRU", que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie immédiate aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.

### Deux sites d'activité intégrés au tissu urbain

Bien desservis par la R.D. 417, les sites d'activité "Braker France" et "Jaz" s'inscrivent sans heurt dans le contexte urbain, compte tenu notamment de la modicité de leurs volumes, de la nature des matériaux et de la présence végétale

Affecté à des activités non commerciales au P.O.S. de 1993, le site "Jaz", d'une superficie de 3.9 hectares est aujourd'hui largement sous-utilisé, avec seulement 73 emplois.

Une meilleure valorisation du site, notamment de la partie arrière serait de nature à revitaliser ce quartier de l'agglomération dans le sens d'une plus grande "mixité urbaine".



*L'entrée principale du site "Jaz" soulignée par un alignement d'arbres*



*Depuis la rue René Schmitt l'arrière du site "Jaz" révèle une sous utilisation de cette importante zone d'activité*

### 3.3. Logelbach



#### Une logique d'organisation Est-Ouest

Cette importante partie du domaine bâti communal, constituant une entité urbaine disjointe du bourg-centre, est de fait intégrée à l'entité urbaine colmarienne.

Il s'agit en fait de la "façade" de la commune sur les ressources en eau et en énergie apportées autrefois par le Logelbach, dérivation de la Fecht, et qui ont permis l'implantation de moulins d'abord, puis de manufactures.

Sur le territoire de la commune de Wintzenheim, ce sont essentiellement les établissements Haussmann et Herzog qui ont progressivement modelé le tissu bâti par le développement des usines, de l'habitat ouvrier mais également l'implantation de maisons de maître le long des actuelles rue portant leur nom ; celles-ci dessinent encore avec le Logelbach l'axe central du quartier.

La préservation des boisements riverains du Logelbach et la présence d'un patrimoine arboré dense et de qualité, confèrent à cet axe un caractère verdoyant.

Au sud, c'est l'itinéraire menant de Turckheim à Colmar qui a supporté un développement urbain plus récent, en grande partie sous forme de lotissements, comme l'indique bien l'image de la trame viaire. Il a été supplanté dans la partie Est par l'avenue de L'Europe axe structurant majeur de l'ouest colmarien et Route Départementale N°11.

Autre axe Est-Ouest, la voie ferrée Colmar-Metzeral constitue plutôt une césure dans le tissu urbain ; au nord de cette voie en effet, le développement urbain s'est diffusé à partir de la Route Nationale n°415.



*La rue Herzog et son caractère verdoyant*



*A l'Ouest de la RN 83 le parc communal donnant sur la route ; le rideau boisé réduira la césure urbaine et enrichira la trame boisée du Logelbach, à droite.*

## La césure de la Route Nationale

Mais c'est, comme à "Wintzenheim-bourg", la Route Nationale n°83 qui constitue une césure urbaine, un élément perturbant le contexte résidentiel. S'inscrivant en effet en rupture avec la logique d'organisation Est-Ouest du quartier, elle marginalise d'importants quartiers d'habitation, rues Acker, des Prés, route de Turckheim ; du moins a-t-elle facilité le développement de l'important centre commercial occupant l'ancienne usine Herzog (Rond-Point).

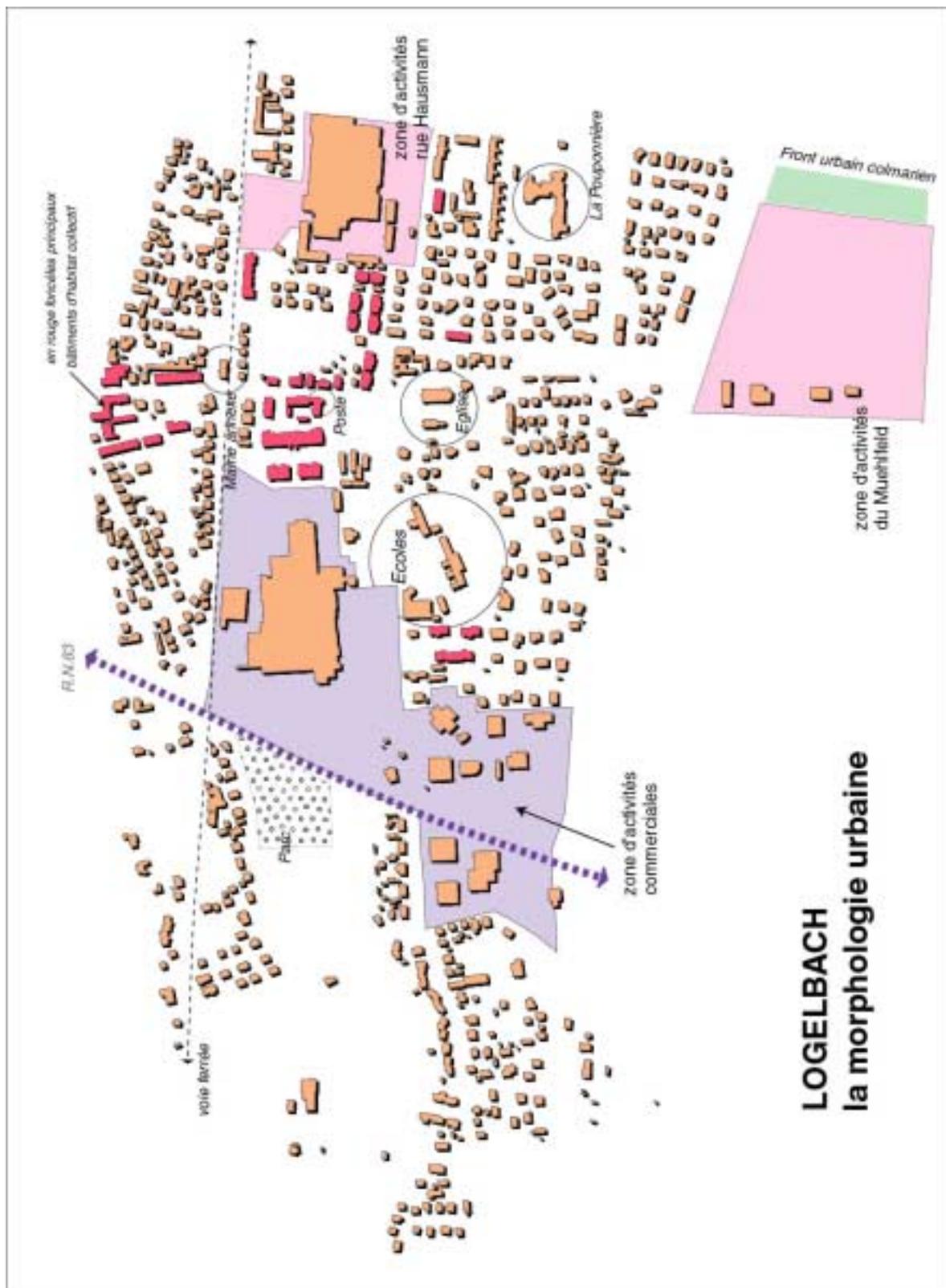
## Des fonctions imbriquées

Expression de la "mixité urbaine", la traversée de Logelbach par l'axe central permet d'appréhender successivement la tradition industrielle, la "centralité urbaine" -rassemblant l'habitat collectif, l'église et les écoles-, la fonction commerciale entraînée par la "grande surface" et enfin l'habitat pavillonnaire de la rue des Prés.

## Le pôle commercial

Pôle commercial rayonnant sur l'Ouest du bassin de vie colmarien, la zone d'activité commerciale "Rond-Point" imprime en effet fortement sa marque à l'ensemble de Logelbach, tant par les importants flux de circulations induits que par les volumes et l'aspect de ses constructions, en "vitrine" sur les principaux axes routiers : c'est l'effet d'enseigne qui prime, et qui modèle souvent l'aspect des constructions qui sont alors des exemplaires familiers reproduits sur l'ensemble du territoire national.

L'éclatement de l'ensemble de part et d'autre de la R.N. n°83, l'addition des flux automobiles commerciaux et des flux intercommunaux et l'aménagement sommaire de la route nationale ne contribuent pas plus à la qualité d'ensemble de la zone.



**LOGELBACH**  
la morphologie urbaine



*Le pôle commercial vu depuis la R.D. n°11, avenue de l'Europe ; ce sont les boisements riverains du Logelbach, en toile de fond, qui confèrent un semblant d'unité à cet ensemble hétéroclite.*

### La zone d'activité du Muehlfeld

Plus strictement ordonnée le long de l'avenue de l'Europe, avec une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie, la zone d'activité du Muehlfeld, qui comporte pour l'essentiel des entreprises sans caractère commercial affirmé, s'inscrit plus discrètement dans l'environnement urbain et naturel ; ce sont les plantations, et en particuliers les arbres à haute tige prenant place dans l'importante marge de recul, qui devraient à terme asseoir cet ensemble varié de constructions dans ce paysage s'ouvrant sur le piémont des Vosges.

En limite avec le front urbain colmarien -le "village alsacien", un ensemble dense et volumineux de constructions d'aspect régional- subsiste un espace libre encore non affecté (zone NA au P.O.S. de 1993) ; de son affectation future dépendra la qualité de liaison entre ces deux entités urbaines.



*La zone d'activité du Muehlfeld en voie d'être complètement surbâtie ; à gauche les espaces libres tampon avec le "village alsacien".*

## Les lotissements du Sud et de l'Ouest de Logelbach

Favorisée notamment par la présence d'importantes propriétés foncières, la structuration de ce secteur de Logelbach s'est opérée en grande partie sous forme de lotissements.

Le caractère arboré d'une bonne partie du secteur, - notamment l'ancien parc "Herzog" et le couvent des Dominicaines - a été heureusement préservé dans le cadre de cette urbanisation.

Cet ensemble urbain, composé presque exclusivement d'un habitat pavillonnaire isolé des limites séparatives dépassant rarement un niveau à l'égout du toit, s'articule alors de façon satisfaisante sur un maillage de voies desservant également dans de bonnes conditions les constructions "spontanées". A l'extrême Est et à l'extrême Ouest toutefois, deux groupements de constructions édifiées en "bandes" sur limites séparatives prennent place : cours Alfred Schoen et rue des Prés. L'opération immobilière plus récente effectuée rue Acker présente des caractéristiques approchantes.



*Abondante végétation arborescente rue des Dominicaines*



*Le groupe d'habitation de la rue Acker : habitat collectif horizontal avec jardins privés*

## Rue Adolphe Hirn : une dominante d'habitat collectif

Le quartier de la rue Adolphe Hirn regroupe l'essentiel de l'habitat collectif du secteur de Logelbach ; c'est notamment l'habitat ouvrier ancien, les logements sociaux de la rue Emile Schwoerer, et l'importante opération immobilière récente réalisée dans le parc de l'ancienne propriété Hausmann. Ces constructions s'élèvent jusqu'à quatre niveaux à l'égout du toit et s'établissent pratiquement à l'alignement le long de la rue Adolphe Hirn, affirmant son caractère urbain. L'ensemble du quartier a été classé en zone UB de moyenne densité au P.O.S. de 1993.

Dans ce contexte, la présence d'un habitat pavillonnaire isolé des limites séparatives édifié sur des terrains particulièrement exigus (350 à 400 m<sup>2</sup>) paraît quelque peu incongrue (rue du Hêtre).

Véritable cœur de Logelbach ce quartier est proche du groupe scolaire et comprend la Poste, la Mairie Annexe, l'école privée Mathias Grünenwald et surtout la halte ferroviaire sur la ligne Colmar-Metzeral. Favoriser le développement de l'habitat collectif -dans la limite toutefois des terrains disponibles- y paraît tout à fait approprié.

## Les confins d'Ingersheim

Les autres espaces urbains situés au nord de la voie ferrée résultent pour l'essentiel d'une urbanisation spontanée antérieure à la dernière guerre, avec une diffusion progressive des constructions le long des itinéraires et sur le parcellaire rural préexistants ; les caractéristiques de certaines voies sont-elles aptes à y autoriser une densification que la structure foncière rendrait possible ? (rues Acker, du général Pelissé et des Trois Epis )



*Collectifs rue Emile Schwoerer ; au fond la rue Adolphe Hirn*



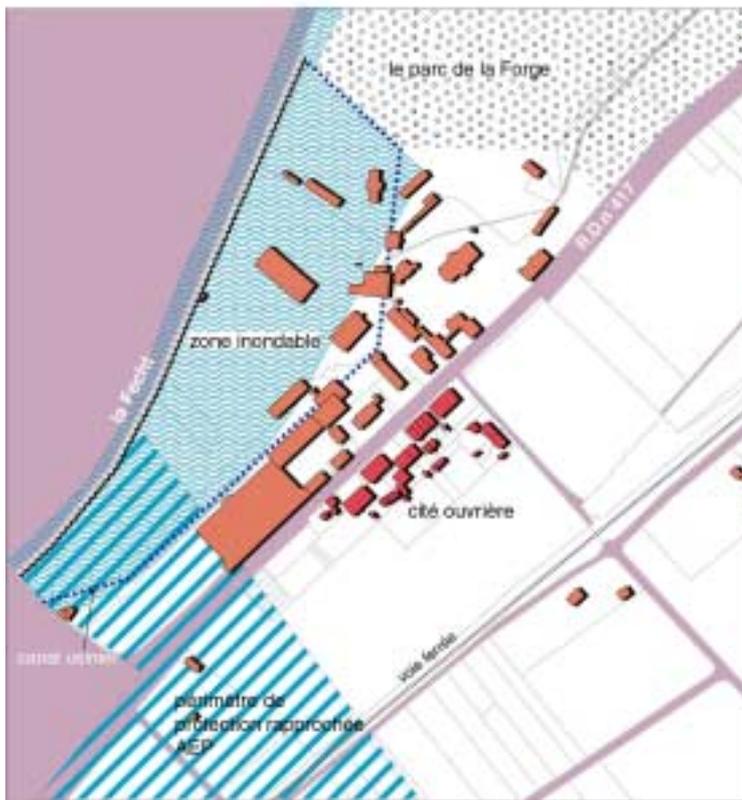
*Le pavillon, témoin des fastes passés du Parc Hausmann, a été préservé dans le cadre de l'opération immobilière.*

## Quelques données générales concernant Logelbach et Wintzenheim-Bourg

Dans les limites urbaines définies au P.O.S. approuvé, l'emprise au sol, c'est-à-dire le rapport entre la surface bâtie au sol et la superficie totale des parcelles de la zone est la suivante :

- 41 % en zone centrale UA ;
- 18 % en zone UB ;
- 15 % en zone périphérique UC.

### 3.4. La Forge



L'annexe de La Forge, à l'origine un atelier de taillandier transformé en filature et tissage, est représentatif de l'organisation sociale du 19<sup>e</sup> siècle : à côté de l'usine, connectée sur la ressource en énergie et en eau par le canal usinier, se trouvent la maison de maître insérée dans son parc, la cité ouvrière et les dépendances agricoles.

Depuis la disparition de l'activité textile en 1930, le site paraît avoir peu évolué et l'on retrouve aujourd'hui ses diverses composantes, affectées toutefois à des activités diversifiées :

- l'institut médico-pédagogique dans la maison de maître et ses nombreuses dépendances;
- la friche industrielle partiellement affectée à un commerce lié au tourisme ;
- les bâtiments agricoles affectés à une exploitation agro-touristique ;
- au sud de la R.D. n°417 les constructions à usage d'habitation comportant deux niveaux à l'égout du toit et directement soumises au bruit généré par l'importante circulation automobile (13600 véhicules/ jour en 2000) ; elles s'agencent encore, avec leurs dépendances et leurs jardins en une structure complexe représentative des cités ouvrières.

Autres contrainte, celle liée à la zone inondable de la Fecht, incluant d'ores et déjà un certain nombre de constructions ; elles interdit en fait tout développement du site bâti vers le Nord-Est. L'ensemble du site est classé en secteur NAb au P.O.S. de 1983, autorisant des constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble.



*Vue sur la partie Sud-Ouest de La Forge : la friche industrielle, les jardins et les maisons d'habitation s'inscrivent sur fond des boisements riverains de la Fecht et du parc.*



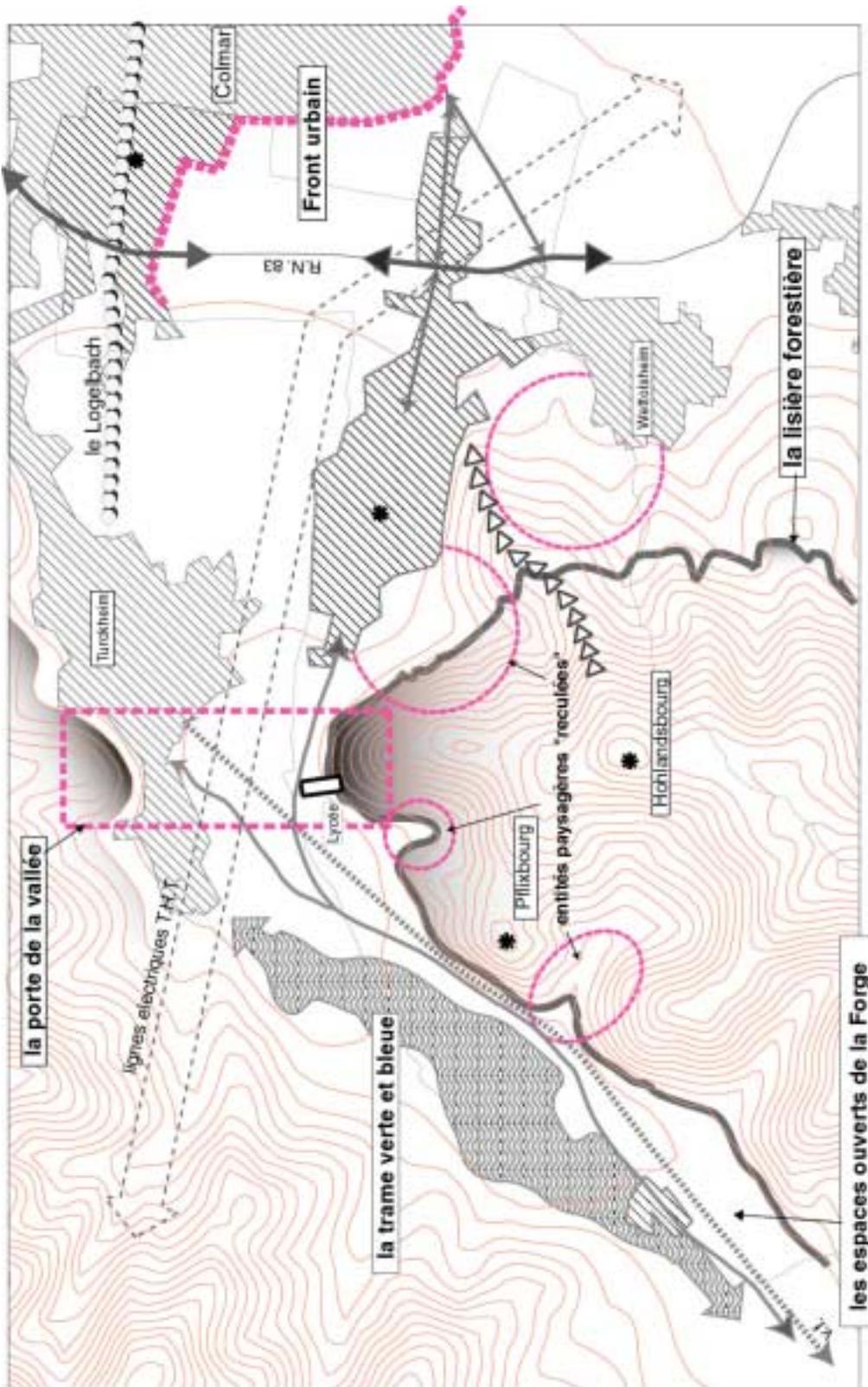
*L'arrière du site donnant sur la zone inondable et la Fecht : un espace intime cloisonné par les boisements ; à droite la levée du canal usinier.*

### 3.5. Saint-Gilles

En aval du lieu-dit Saint-Gilles, ancien prieuré de clunisiens transformé en ferme, c'est le Lycée Horticole dit du "Pflixbourg" qui constitue le quatrième site urbanisé de la commune de Wintzenheim ; il s'agit en effet d'un important complexe organisant autour des constructions scolaires, de l'habitat, des serres, des aires de stationnement et des jardins ; l'ensemble fait l'objet d'un projet de réaménagement à l'initiative de la Région.

Situé sur l'ancienne route départementale, le site du Lycée commande également l'accès à la route dite "des Cinq Châteaux", attrait touristique de premier ordre.





## 4. Le paysage résultant

La complexité du territoire communal et son appartenance à des entités naturelles diversifiées, -vignoble, vallée, montagne- induisent une grande variété de composantes paysagères, depuis le "front urbain" de l'agglomération colmarienne incluant Wintzenheim-Logelbach, jusqu'aux espaces ouverts de La Forge, appartenant à la basse vallée de la Fecht.

### 4.1. La vallée de la Fecht et les espaces ouverts de La Forge

C'est une organisation de l'espace en fuseaux qui caractérise cette partie du territoire communal :

- la rivière et les haies, boisements et prairies humides qui lui sont inféodés, au nord-ouest, en limite du ban ; cet ensemble recèle lui-même de petites entités paysagères cloisonnées et intimes ;
- la route départementale et les espaces agricoles ouverts d'accompagnement, de profondeur variable ;
- la voie ferrée qui, lorsqu'elle ne jouxte pas directement la route, contribue aussi au cloisonnement de l'espace avec ses haies riveraines ;
- la lisière boisée qui dessine -avec force- à la fois le changement de nature de culture pré-forêt et la rupture de pente.

Les masses plus sombres des versants boisés encadrent l'ensemble, autorisant aussi des échappées visuelles vers les vignobles de Wihr-au-Val et de Zimmerbach



*Lieu-dit Vorderlach : à gauche, la voie ferrée ; c'est la netteté de la ligne séparant les prairies de fond de vallée de la masse plus sombre et plus grumeleuse du massif boisé qui fait la lisibilité et la force de ce paysage. Au fond la tour du Pflixbourg surveille l'entrée de la vallée*



*Au lieu-dit "Blaulachmatten" le stade municipal ; le P.O.S. de 1993 autorisait un camping au premier plan.*

A l'extrémité ouest du territoire communal, au droit de La Forge, la vallée s'ouvre plus largement, permettant une perception d'ensemble du site qui est ponctué de quelques constructions éparses dont des bâtiments agricoles.

A côté de son intérêt écologique relevé plus haut, la partie du territoire communal "Vallée de la Fecht" constitue donc un espace de grande qualité paysagère.

Greffés sur la vallée, deux compartiments à l'écart des flux inhérents à la vallée, constituent des endroits plus intimes :

- le vallon d'Aspach occupé par un étang communal ;
- le vallon plus ensoleillé de Saint-Gilles qui préserve une qualité paysagère fondée sur une gestion agricole traditionnelle : prairies permanents, vergers, sans compter la valeur patrimoniale du corps de ferme.



*Saint-Gilles*

## 4.2. La porte de la vallée

C'est à la fois l'espace de transition vignoble-vallée et le point d'inflexion de la vallée qui s'évase largement vers la plaine ; sur le territoire de Wintzenheim c'est à l'intersection du puissant épaulement de l'"Ehrberg" avec le fond de vallée que se situe le point singulier du site communal, c'est - à- dire celui qui a, du point de vue du paysage, la plus forte signification ; le Lycée Horticole y a pris place ; l'effet de "barrage" induit par ses volumes et son implantation ne contribuent pas à la transparence et à la fonction de transition de ce secteur clef du territoire communal.

C'est également le lieu de passage pour les infrastructures : la R.D. n°417, la R.D. n°10, le rail et les lignes électriques.



*Vue de l'aval : le vignoble de Turckheim au premier plan ; à gauche Wintzenheim- Bourg (avec l'usine Bräcker) dominé par l'"Ehrberg"; à droite la ligne électrique Fessenheim - Méry sur Seine.*



*Vue de l'amont : boisements riverains de la voie ferrée, prairies du fond de vallée et l'épaulement de l'"Ehrberg" ; au fond les constructions du Lycée : un effet de barrage.....*

### 4.3. Wintzenheim-Bourg et sa périphérie

C'est la présence et la résistance du vignoble ainsi que le relief qui ont permis de préserver au droit du noyau urbain ancien une cohérence dans la perception du paysage : un ensemble bâti organisé autour du clocher -qui reste le point d'appel visuel principal-, les espaces agricoles périphériques finement travaillés et, plus loin, la forêt.

Mais, compte tenu de l'importante croissance urbaine sur toute la périphérie du noyau ancien, il ne subsiste nulle part le contact subtil entre l'habitat rural et son terroir, cette qualité de liaison entre les vignes, jardins et vergers et la cité vigneronne originelle.

Deux entités paysagères valorisées par le vignoble se dessinent plus nettement au droit du bourg : le secteur du "Boden" en limite sud-ouest et le secteur du Hengst-Freitag en limite sud.



*Le secteur du "Boden" : une entité paysagère à l'écart des flux de la vallée, s'ouvrant en amphithéâtre vers la plaine ; au fond le vignoble morcelé et pittoresque sur terrains granitiques et la lisière dentelée du domaine boisé coiffant le vignoble.*



*Le vignoble du Hengst en exposition sud-est, surplombé par le château du Hohlandsbourg, site emblématique de la commune.*



*Au lieu-dit Leimengrube, la construction récente reste dans l'enveloppe du site bâti contrairement à la maison plus ancienne, à gauche, qui produit un effet de mitage.*

En plus de sa valeur agronomique reconnue, ce vignoble constitue un espace de très forte sensibilité paysagère ; image emblématique du paysage régional, il reste l'expression vivante d'une communauté rurale dense. C'est aussi la lisibilité du contraste entre la texture grumeleuse du domaine boisé et le tissu finement travaillé du vignoble qui caractérise cet espace et qui contribue à sa grande qualité.

Egalement contrainte par le vignoble (situé sur le territoire de Turckheim), mais aussi par la limite communale, la façade nord du bourg appartient au centre du cône de déjection de la vallée, qui constitue aussi un couloir de passage pour les lignes électriques à très haute tension et la future déviation.

#### 4.4. Le versant nord du Rotenberg

Transition entre le domaine viticole intensément exploité et le quartier urbain de la Rue Schweitzer, le versant nord et raide du Rotenberg, de moindre valeur viticole, est occupé par une mosaïque de boisements, vergers, jardins et prés relictuels ; en plus de la valeur écologique attachée à un tel milieu et de sa fonction de stabilisation des sols, ce secteur très perçu constitue un élément important du paysage communal.



#### 4.5. Les confins colmariens

La partie Est du territoire communal est directement influencée par le desserrement urbain colmarien ; mais, alors qu'au nord Logelbach s'inscrit en continuité avec le site bâti colmarien, au sud un espace plus confus se développe autour de l'écheveau routier R.N. 83/R.D. 417/R.D. I bis II.



*Vue depuis la R.N. n°83, la façade urbaine sud de Logelbach : importance de l'"église blanche" comme point d'appel visuel ainsi que des boisements ; à droite, juxtaposition de trois ensembles bâtis : l'alignement des collectifs de grande hauteur, la masse plus travaillée du "Village Alsacien" et enfin les volumes clairs et diversifiés de la nouvelle zone d'activité.*

La façade urbaine de Colmar Logelbach, mise en scène par une importante étendue viticole heureusement indemne de toute construction, révèle avec netteté toutes les composantes de l'ouest de l'agglomération : quartier d'habitat social, ensembles pavillonnaires, zone commerciale et zone d'activités. Mais cette silhouette mériterait d'être adoucie au droit de la zone d'activité du Muehlfeld par des boisements, comme c'est le cas dans la partie ouest avec les boisements riverains du Logelbach, et ceux des anciens parcs ; cette fonction paysagère d'insertion est également assumée par le réaménagement de l'ancien centre d'enfouissement des déchets du Syndicat Intercommunal d'Élimination des Ordures Ménagères de Colmar et Environs.

Depuis la R.N. 83 qui, avec ses 14200 véhicules/jour, constitue un "important vecteur de consommation du paysage", le recul est suffisant pour percevoir cet ensemble comme une limite franche et bien lisible, une véritable façade urbaine. La préservation de cette avant-scène viticole (et agricole sur le territoire de Colmar) contribuerait donc au maintien d'une qualité paysagère dans cette partie du territoire communal.

Au sud, et en particulier aux lieux-dits Tiefenbach, Kohlweg et Flachsland, c'est le secteur du "point noir" décrit plus haut en page 43. Que dire de plus sinon que, rarement, le terme de mitage n'a été plus approprié que pour cette partie du territoire communal ; et, en l'absence totale de logique d'organisation et de lisibilité du site, peut-on véritablement parler de paysage ?



*l'écheveau routier et le "mitage" à l'extrémité sud-est du ban communal*

## 5. Les contraintes d'aménagement

D'une manière générale, la commune est tenue de respecter dans ses choix d'aménagement un certain nombre de contraintes légales. En outre, le ban communal est affecté par des contraintes naturelles dont la prise en compte est impérative.

### 5.1. Les contraintes légales

- **Projet d'intérêt général**

La commune de Wintzenheim est concernée par le projet de ZERC n° 1 du schéma régional des gravières déclaré Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 21 décembre 1988 ; il n'a pas été retenu de secteur exploitable sur le territoire de la commune ; il y a donc lieu d'interdire les carrières sur l'ensemble du territoire communal.

- **Servitudes d'utilité publique**

On ne citera ici que les plus contraignantes en matière d'urbanisme :

- Les périmètres de protections des forages A.E.P de l'ancien Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau Potable de Walbach-Zimmerbach, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28 février 1974.
- Les périmètres de protections des forages A.E.P de Wintzenheim, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 18 octobre 1973, modifié par arrêté préfectoral du 25 mai 1992 ; toutefois, ce forage est aujourd'hui désaffecté et la ville de Wintzenheim a demandé la suppression de cette servitude.
- Les propriétaires des terrains riverains de la Fecht, cours d'eau non domanial, sont tenus de laisser le libre accès sur une bande large de 4 mètres aux agents chargés de l'entretien de la rivière.
- Les propriétaires des terrains riverains de voie ferrée, sont tenus respecter les servitudes relatives au chemin de fer.
- Une partie importante de l'agglomération est comprise dans les périmètres de protection des monuments historiques délimités d'une part autour de la synagogue d'une part et de la chapelle Notre Dame de l'Assomption à Logelbach.  
D'autres périmètres sont délimités respectivement autour des châteaux du Pflixbourg et du Hohlandsbourg, de la chapelle de Saint-Gilles et autour de l'ancien gîte d'étape romain dans le vignoble du "Hengst".  
A l'intérieur de ces périmètres, un permis de construire ne pourra être autorisé qu'après l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, une partie du ban communal est soumise à des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant d'une part la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, et, d'autre part, la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

Enfin l'ensemble des forêts communales et domaniales fait l'objet d'une servitude (d'un autre temps) interdisant l'installation de certaines activités utilisant les produits de la forêt.

- **La charte du Parc Régional Naturel du Ballon des Vosges**

Wintzenheim fait partie des 200 communes inscrites au sein du périmètre du Parc. Par conséquent, depuis le décret du 12 octobre 1998, le P.O.S. doit être compatible avec les orientations de cette charte approuvée en 1998 et qui se traduisent notamment dans le document "Plan du Parc" ; celui-ci répartit le territoire de la commune en :

- "espace ouvert propice à l'accueil de l'homme" pour la partie située dans la vallée de la Fecht, permettant des activités rurales , l'habitat regroupé dans les villages et hameaux, dans un espace agricole entretenu et ouvert ;
- en "front naturel avancé" pour les coteaux viticoles, vitrine de la présence et de la qualité naturelle des Ballons des Vosges ;
- en zone forestière à protéger pour la partie boisée ;
- en zone à vocation d'accueil périurbain pour le reste du ban.

Les objectifs s'appuient sur un certain nombre d'axes prioritaires d'actions et de mesures générales concernant la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, la mise en œuvre d'un urbanisme de qualité, la mise en valeur du patrimoine touristique.

## 5.2. Les autres contraintes

- **Zone inondable**

La D.D.A.F. a établi une cartographie des zones inondables, dans le cadre du projet de Plan de Prévention des Risques, selon le périmètre de la crue centennale.

Ce projet participe de l'évolution actuelle dans la gestion des zones inondables qui dépasse la seule prise en compte de la sécurité des biens et des personnes. Il s'agit également dans un souci de gestion globale et équilibrée de la ressource en eau, de conserver les champs d'épandage de crue pour ne pas aggraver le risque en aval et promouvoir la protection des milieux humides écologiquement importants.

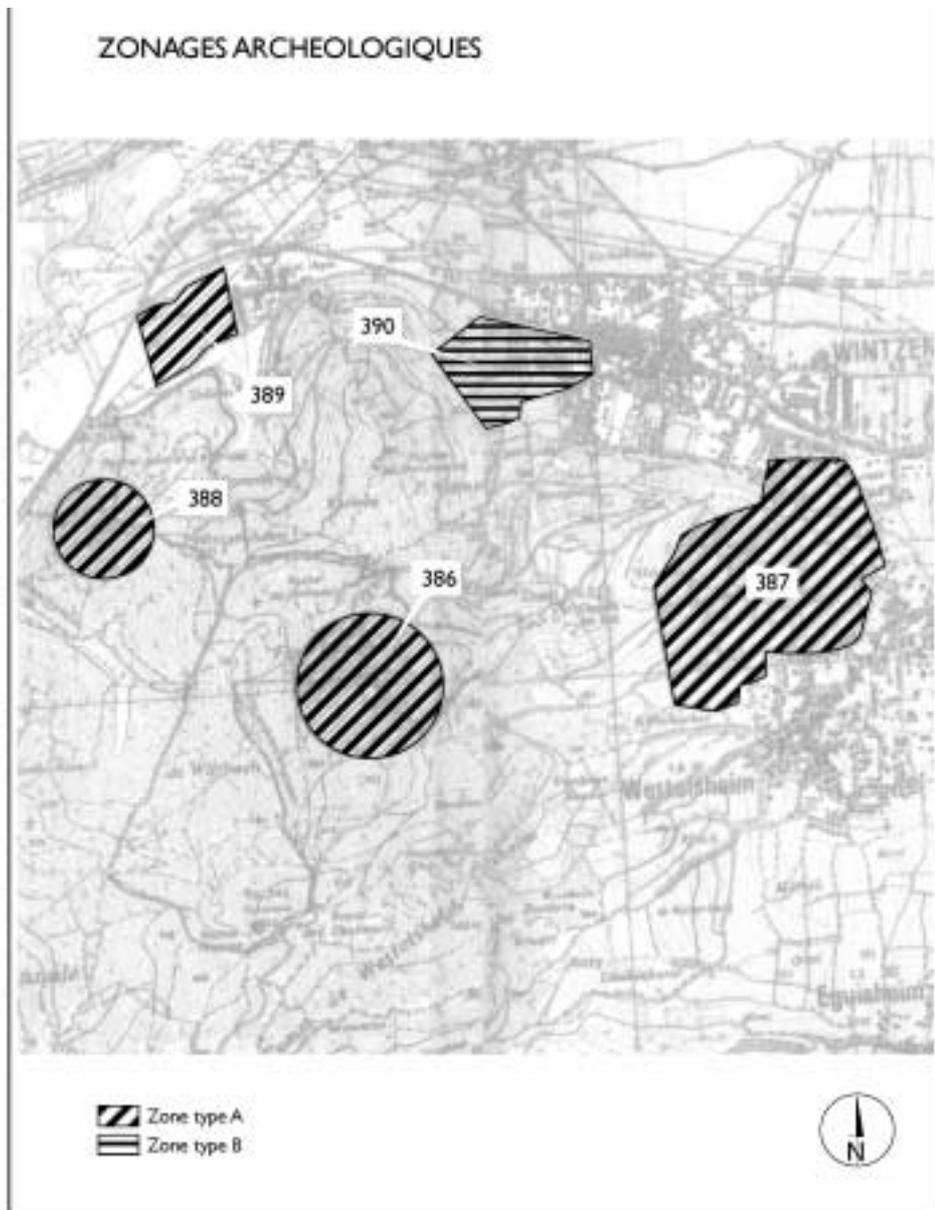
En conséquence, comme le préconise le S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), il convient d'exclure toute urbanisation et tout remblaiement dans le lit majeur des cours d'eau.

- **Risque sismique**

L'ensemble de la Vallée de la Fecht est soumis à des risques sismiques d'importance faible (zone I b) n'exigeant pas de mesures différentes de celles adoptées habituellement dans la construction.

- Vestiges archéologiques

Sur les sites ainsi répertoriés, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes soumises à l'application de la loi validée du 27 septembre 1941. Il est rappelé qu'en cas de découvertes archéologiques lors de tous travaux, cette loi oblige à en faire déclaration au près des instances compétentes..



Sources : Ministère de la Culture et de la Communication affaires culturelles - Réalisation : ADAUHR

### 5.3. Les nuisances

- Le trafic routier

Les nuisances phoniques générées par le trafic routier constituent pour la commune de Wintzenheim, et en particulier pour le centre du bourg, la nuisance principale ; les données concernant le trafic sont mentionnées plus haut.

Par arrêté du 11 octobre 1999 le Préfet du Haut-Rhin a classé la R.N. 83, la R.D. 1 b, la R.D. 1 b II, la R.D. 7, la R.D. 11 et bien entendu la R.D. 417, comme des infrastructures de transport terrestre au voisinage desquelles des mesures d'isolement acoustiques doivent être prises, au titre du Code de la Construction et de l'Habitation. Les zones exposées au bruit, qui varient en fonction de la morphologie bâtie aux abords des voies, sont reportées en annexe.

- Les dépôts

L'ancien centre d'enfouissement des déchets de Colmar est situé en totalité sur le territoire communal de Wintzenheim au lieu-dit Ligibell, sur une superficie totale de 27 hectares.

Décharge contrôlée depuis 1979, exploitée par la ville puis par le Syndicat Intercommunal d'Enlèvement des Ordures Ménagères de Colmar et Environs depuis 1980, le site a permis le stockage de déchets à raison de 162000 tonnes/an ; il contient 61 % d'ordures ménagères, 8 % de boues de station d'épuration et 31 % de déchets industriels et boues de papeteries.

Le site a été définitivement fermé le 30 juin 1990 ; un dispositif de dégazage a été mis en place et le site a été totalement engazonné et planté d'arbres sur son pourtour ; il participe aujourd'hui à la ceinture verte limitant l'ouest colmarien.

Par ailleurs un dépôt de résidus de fabrication de lindane a été effectué en 1966 dans une ancienne carrière au lieu-dit Strohsack, dans une zone naturelle en limite de Colmar ; par arrêté préfectoral du 17 novembre 1982, il a été enjoint à la société responsable du dépôt de prendre les mesures utiles à la protection des zones riveraines ; enfin, une servitude par convention au profit de l'Etat en date du 6 septembre 1985 a grevé les terrains concernés, interdisant toute modification des lieux de nature à remettre en cause l'étanchéité" du site. Le dépôt vient également de faire l'objet d'un arrêté préfectoral, en date du 10 mai 2004 portant restriction de certains usages de l'eau.

Enfin, le site Jaz, concerné par des dépôts industriels et une pollution des sols, a fait l'objet d'une servitude d'utilité publique par arrêté préfectoral du 15 juin 1999.

*Troisième partie :*  
**Les choix retenus**



# 1. Les besoins communaux

## 1.1. Développement de l'habitat

Il est difficile de définir les besoins en matière de logements -encore plus de les quantifier-, pour une commune comme Wintzenheim, partie intégrante d'un bassin de vie plus vaste. Les données de cadrage sont toutefois les suivantes :

- La poursuite -très plausible- de la réduction de la taille des ménages, nécessiterait, à population égale, une augmentation du parc de logements de l'ordre de 0,7% par an, soit 22 unités par an dans la commune de Wintzenheim.
- La croissance attendue de l'excédent des naissances sur les décès, conséquence de l'important excédent migratoire entre 1990 et 1999, nécessiterait également des superficies urbanisables pour maintenir à terme la population jeune sur place.
- C'est en matière de logements collectifs et locatifs que la demande devrait se manifester le plus fortement.

## 1.2. Maintien du niveau d'activité

Afin de préserver le niveau et la qualité de l'emploi industriel et tertiaire dans la commune, permettant à la fois de conforter les finances communales et de réduire les migrations de travail, il est nécessaire de maintenir la compétitivité des secteurs d'activité existants, de promouvoir leur renouvellement et de préserver des possibilités d'extension futures.

Parallèlement, le maintien voire le développement d'activités dans les zones urbaines, utile à la "mixité urbaine" doit contribuer également à préserver le niveau d'activité.

La protection du vignoble est par ailleurs une nécessité pour préserver l'emploi viticole qui contribue également à l'attractivité touristique de la commune.

### **1.3. Un centre-ville plus attractif, débarrassé des nuisances automobiles**

La mise en place de la déviation de la R.D. n° 417 est un besoin vital pour permettre une nouvelle attractivité pour le centre-ville et particulièrement le noyau ancien.

Un site apparaît particulièrement "stratégique" dans ce contexte, c'est l'emprise de l'ancienne usine "Jaz" dont la mise en valeur contribuerait fortement à cette revitalisation.

### **1.4. L'amélioration des infrastructures de transport**

En plus de la déviation de la R.D. n° 417, l'aménagement de la R.N. n° 83 est nécessaire à une desserte satisfaisante des quartiers Est de "Wintzenheim-bourg" ainsi que de la zone commerciale de Logelbach, permettant aussi une la réduction des nuisances automobiles ; toutefois, aucun projet précis, autre que celui reporté au P.O.S. en vigueur, n'est connu à ce jour sur le territoire de la commune de Wintzenheim.

Comme dans l'ensemble de l'agglomération colmarienne, une amélioration des conditions de circulation pour les cyclistes est nécessaire, dans un contexte de forte croissance du trafic automobile.

### **1.5. Développement des équipements publics**

Générés par le développement démographique de la ville, des besoins nouveaux d'équipements publics apparaissent notamment en matière de voirie et de stationnement, mais également de constructions publiques, en particulier :

- une annexe de la mairie à « Wintzenheim-bourg », à l'Est de la R.N. 83 ;
- de nouveaux ateliers municipaux en remplacement de ceux actuellement enclavés entre église et mairie.

Par ailleurs, conformément à la loi « S.R.U. », le territoire de la commune doit disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage de 20 à 25 places.

## 2. Les choix retenus dans le projet d'aménagement et de développement durable

Au vu des besoins exprimés, des enjeux et des sensibilités relevées aux chapitres précédents et dans les limites indiquées au Schéma Directeur, le conseil municipal de Wintzenheim a effectué les choix ci-après dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui structure l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

### 2.1. Croissance démographique modérée

Le dynamisme démographique de la commune de Wintzenheim, favorablement située dans le bassin de vie et d'emploi de Colmar, a induit un développement résidentiel sensible, amplifié par la demande endogène de la population, générée elle-même par la poursuite de la réduction de la taille des ménages ; en ouvrant des zones à l'urbanisation, le choix a été fait de répondre à la demande locale et, dans des proportions limitées, de contribuer à la croissance démographique attendue dans l'aire du Schéma Directeur.

### 2.2. Développement de l'urbanisation

C'est dans la périphérie immédiate de Wintzenheim-bourg, dans les secteurs enclavés dans l'espace bâti actuel - les moins sensibles aussi du point de vue paysager-, que les secteurs d'urbanisation future ont été délimités ; ils recouvrent strictement les limites des zones d'urbanisation future du Plan d'Occupation des Sols approuvé ; compte tenu de leur affectation viticole actuelle seule une proportion réduite de ces superficies sera réellement urbanisée, au gré de rares opportunités foncières.

Dans un souci d'économie d'espace, et pour éviter des dépenses publiques trop importantes, le choix a été fait de n'y autoriser que des opérations d'urbanisation d'ensemble, à la charge des constructeurs, et impliquant généralement une restructuration foncière préalable ; les nouveaux quartiers qui devraient alors se constituer progressivement doivent s'articuler sur la trame urbaine existante pour constituer un ensemble harmonieux et fonctionnel.

Le choix a été fait également de maintenir le quartier de Logelbach dans ses limites et d'y promouvoir le renouvellement urbain et une relative densification, favorisée par la proximité du transport en commun en site propre.

A part la revalorisation de la friche industrielle, le quartier de La Forge ne doit pas connaître de développement sensible, compte tenu de l'éloignement des services à la population ; seul un desserrement de l'habitat des anciennes cités ouvrières est recherché.

### **2.3. Diversité de l'habitat**

Le maintien dans la commune des générations vieillissantes, la poursuite de la réduction de la taille des ménages et les impératifs liés à la cohésion sociale, nécessitent un habitat diversifié, tant du point de vue de la taille et du coût de la construction que de son mode d'occupation.

Le choix a donc été fait de continuer à favoriser la diversité de l'habitat, en autorisant le logement collectif et locatif à côté du modèle pavillonnaire.

### **2.4. Mixité urbaine**

La présence dans le tissu bâti d'entreprises agricoles, commerciales ou artisanales, contribue à l'animation et à la vitalité de la ville dans ses différents quartiers. Le choix a donc été fait de favoriser la mixité urbaine, dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser, en y permettant l'extension des exploitations viticoles et des autres entreprises de la commune, voire l'implantation de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

### **2.5. Valorisation des zones d'activité**

Le choix a été fait de maintenir les secteurs d'activités dans leurs limites actuelles et de favoriser leur renouvellement.

Afin de maintenir l'attractivité de la zone commerciale de Logelbach, le choix a notamment été fait de préserver cette affectation dominante en évitant des implantations industrielles ou artisanales nuisantes et en recherchant une meilleure connexion sur les grands axes routiers adjacents.

Parallèlement, les secteurs d'activités industrielles ou artisanales gardent également leur spécificité.

Compte tenu de la situation des équipements publics au droit du lieu-dit "Tieffenbach", et particulièrement en l'absence actuelle d'un aménagement satisfaisant de la R.N. 83, la mise en valeur de ce site d'activité est différée.

### **2.6. Valorisation du centre ancien**

Avec sa qualité architecturale, sa cohérence urbaine et sa forte présence dans le site, le centre ancien constitue un élément essentiel du patrimoine communal en même temps qu'une zone d'habitat et de travail pour de nombreux habitants ; le choix a donc été fait d'accompagner la mutation et la rénovation progressive du bâti ancien par des mesures réglementaires visant à préserver la morphologie urbaine (alignements, murs...) et les éléments les plus caractéristiques du patrimoine bâti, tout en permettant sa densification par des constructions à usage d'activité et d'habitat, notamment collectif.

### **2.7. Zones urbaines périphériques**

La périphérie pavillonnaire par contre, constitue, avec ses plantations et sa plus faible densité - n'excluant pas l'habitat collectif-, une transition agréable vers les espaces naturels périphériques et un cadre de vie apprécié par la population ; le choix a donc été fait de conserver cette forme urbaine de moyenne densité, aérée et verdoyante, et de l'étendre aux secteurs à urbaniser. Dans le quartier de Logelbach, les arbres et les boisements contribuant à l'identité des lieux sont à protéger.

Sur l'ensemble des zones urbaines périphériques, le choix a été fait de limiter les hauteurs de construction en deçà des hauteurs observées pour certains bâtiments collectifs existants.

## **2.8. Saint-Gilles : développer le Lycée Horticole et favoriser la fonction touristique**

Le choix a été fait de développer le Lycée Horticole et de favoriser la fonction touristique du lieu-dit "Saint Gilles", compte tenu de la convergence de différents modes de transport vers ce lieu : le rail, la route, l'itinéraire cyclable.

## **2.9. Protection du cadre de vie**

La grande qualité du cadre de vie contribue, elle aussi, à l'attractivité résidentielle de la commune ; elle valorise également l'économie viticole et induit des flux touristiques importants.

Le choix a donc été fait de protéger les différentes composantes du paysage communal, - notamment les espaces boisés, la quasi-totalité du vignoble, la "trame verte et bleue" de la Fecht et le fond de vallée de La Forge, dont les valeurs agronomiques ou écologiques sont par ailleurs reconnues.

### 3. Les choix retenus dans la délimitation des zones et les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, à travers le document écrit et les 4 documents graphiques, découle des orientations retenues au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Selon l'usage principal des sols et la nature des activités dominantes, le P.L.U. détermine quatre catégories de zones :

- les zones urbaines ou zones "U" recouvrant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; quatre types de zones urbaines sont délimitées : les zones UA, UB, UC et UE ;
- les zones à urbaniser ou zones "AU", zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation ; elles se répartissent en secteurs AUs et AUc ;
- la zone agricole ou zone "A", à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ; elle comprend le secteur Aa ;
- la zone naturelle et forestière ou zone "N", à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ainsi que de l'existence d'une exploitation forestière ; elle comprend les secteurs Na, Nb, Nc et Nd.

#### 3.1. La zone urbaine UA : la mixité des fonctions et le maintien de l'identité urbaine

Organisée autour du réseau de rues et ruelles, entièrement viabilisées, la zone UA recouvre le noyau ancien de l'agglomération.

Elle est affectée principalement à l'habitat et comprend aussi des exploitations viticoles, des commerces, artisans et services à la population ; le choix a été fait d'y préserver cette mixité urbaine à condition qu'elle soit compatible avec la proximité de l'habitat ; à cet effet, seules les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol mentionnés à l'article 1 sont interdits, étant de nature à altérer la fonction résidentielle de la zone.

Le choix a été fait également d'y conserver les caractères architecturaux et la morphologie bâtie tels qu'ils sont relevés dans la partie "Analyse de l'état initial de l'environnement" ; à cet effet :

- la démolition et l'altération des bâtiments de valeur patrimoniale, comprenant également des porches armoriés, sont interdites à l'article 1, alors que l'article 2 autorise leur aménagement sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.
- la trace de l'ancien fossé au nord de l'ellipse centrale, participant à l'identité de la ville est préservée de toute construction (article 1), et les orientations de faîtage caractéristiques de la forme urbaine à cet endroit doivent être respectés (article 11) ;
- les démolitions sont soumises à permis de démolir et l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition d'éléments inesthétiques ou dangereux (article 2) ;

- les implantations des constructions à l'alignement des voies, sont autorisées, à condition toutefois que l'ensoleillement de la rue soit préservé ; de plus, une règle d'alignement obligatoire, assurant la continuité bâtie le long de la rue, concerne la partie la plus caractéristique du centre ancien (articles 6) ;
- les implantations des constructions sur les limites séparatives des parcelles sont autorisées sur une profondeur de 20 mètres ; au-delà de cette profondeur, seuls des bâtiments de hauteur réduite (4 mètres sur limite) peuvent être implantés sur limite (articles 7) ;
- la règle d'ensoleillement (émanant de l'article R 111-16 du code de l'Urbanisme) n'est pas appliquée compte tenu de la forte imbrication des constructions existantes ; la distance de sécurité de 4 mètres entre bâtiments est par contre requise (article 8) ;
- l'emprise au sol est limitée à 75 % pour éviter une sur-densification des grandes parcelles ; mais ce coefficient ne s'applique pas en cas de reconstruction d'un bâtiment existant (article 9) ; ces dispositions permettent une densification de la zone dans l'optique d'un renouvellement urbain et de l'économie de l'espace ; dans cette optique également, il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions à usage d'activité économique -notamment viticole - dont le maintien dans le tissu urbain est à encourager ;
- la hauteur maximale des constructions autorisée est de 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage et correspond aux gabarits moyens des constructions anciennes existantes (article 10) ; ces hauteurs peuvent toutefois être dépassées lorsque l'identité du centre ancien est en jeu, sans que la hauteur du bâtiment projeté ne dépasse celui du bâtiment limitrophe le plus élevé ;
- sauf pour les bâtiments publics, des pentes (45 à 55°), des couleurs et des matériaux de toitures sont imposées, en conformité avec l'aspect général des constructions existantes ; toutefois, s'agissant de bâtiments à usage d'activité dont l'envergure dépasse généralement celle des constructions à usage d'habitation, la pente minimale est réduite à 30° pour atténuer leur l'impact en réduisant la volumétrie d'ensemble (article 11) ;
- des clôtures en murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,00 et 2,00 mètres sont autorisées ; le long des "alignements obligatoires", des clôtures d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres sont imposées, pour assurer la continuité bâtie (article 11) ;
- les normes de stationnement concernant les logements (2 places), imposées à l'article 12, répondent à une motorisation croissante des ménages ;
- afin de préserver une présence végétale dans le centre ancien, les espaces non affectés à l'habitat ou aux activités doivent être plantés (article 13) ;

Compte tenu enfin de la grande diversité de densités existant actuellement dans la zone UA, et pour favoriser le renouvellement urbain, il n'a pas été défini de coefficient d'occupation du sol.

Par ailleurs les articles 3 et 4 imposent des normes et des prescriptions qui doivent assurer un fonctionnement satisfaisant en matière de voirie, d'accès, de distribution électrique, d'alimentation en eau potable.

### 3.2. La zone urbaine UB : les quartiers à dominante d'habitat collectif et d'équipements publics

Il s'agit d'une zone de moyenne à forte densité recouvrant des secteurs d'habitat collectif ainsi que des secteurs affectés aux équipements scolaires ; elle comprend également le secteur UBa de Saint-Gilles affecté exclusivement à l'enseignement agricole, à l'accueil touristique et à la desserte du château du Hohlandsbourg.

Le choix a été fait de conserver un cadre de vie résidentiel aéré et verdoyant, tout en favorisant également une mixité des fonctions, à cet effet :

- seuls les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol indiqués à l'article 1 sont interdits, en particulier ceux qui sont de nature à altérer la fonction résidentielle de la zone ;
- l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition d'éléments inesthétiques ou dangereux (article 2) ;
- les constructions doivent être implantées à 4 mètres en retrait de l'alignement des voies (article 6) ;
- les constructions sur limites séparatives sont interdites sauf s'il s'agit de bâtiments de hauteur et d'emprise réduites (article 7) ;
- les constructions sur une même propriété doivent respecter la "règle d'ensoleillement" ainsi que la distance de sécurité de 4 mètres (article 8) ;
- l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain, préservant notamment une superficie des espaces plantés qui doit être au moins égale à 30 % (articles 9 et 13) ; ces dispositions permettent une densification de la zone en autorisant une meilleure utilisation de l'espace ; afin de favoriser la "mixité" urbaine, une emprise s'élevant à 2/3 est admise pour les constructions affectées principalement aux activités économiques ;
- afin favoriser une meilleure adaptation de la silhouette urbaine au site communal, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, correspondant généralement à des constructions à deux niveaux à l'égout du toit (articles 10) ; il s'agit là d'un changement important par rapport au P.O.S. approuvé qui autorisait dans la même zone des constructions s'élevant à 10 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage ; une extension mesurée des constructions existantes dépassant le niveau autorisé est alors possible ;
- compte tenu des caractéristiques du bâti existant dans la zone, les pentes et matériaux de toitures ne sont pas réglementés (article 11) ;
- sur la rue, seules des clôtures à claire-voie d'une hauteur inférieure à 1,50 mètres sont autorisées, privilégiant la perception des jardins ; de plus, pour éviter l'effet "taupinière", les pentes des remblais sont réglementées (article 11) ;
- compte tenu de la spécificité du secteur UBa (Saint-Gilles), à l'écart du site urbain traditionnel, les pentes et les modes de couverture des toitures ne sont pas réglementés, et les hauteurs sont alors limitées à 12 mètres au total ;

- le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70 correspondant à une densité bâtie qui permet généralement une évolution du tissu urbain existant et de satisfaire des besoins diversifiés, tant du point de vue de la taille et du coût de la construction que de son mode d'occupation, en propriété ou en location (article 14) ; s'agissant de constructions isolées des limites séparatives, nécessitant des terrains moins exigus, le coefficient d'occupation du sol est réduit à 0,50 ;
- les normes de stationnement concernant les logements (2 places), imposées à l'article 12, répondent à une motorisation croissante des ménages ; l'obligation d'aménager une aire de stationnement directement accessible depuis la voie publique répond au souci de préserver au maximum les espaces publics du stationnement automobile ;
- afin de promouvoir des espaces de convivialité dans les quartiers édifiés par voie de lotissement ou de groupe d'habitation de plus de 75 ares, une superficie d'un seul tenant, représentant au moins 10% de la superficie du terrain d'opération doit être affectée à un usage public.

Par ailleurs les articles 3 et 4, imposent des normes et des prescriptions qui doivent assurer un fonctionnement satisfaisant en matière de voirie, d'accès, de distribution électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans les mêmes conditions que dans la zone UA.

### 3.3. La zone urbaine UC : la préservation d'un tissu bâti plus aéré

Recouvrant l'ensemble des zones bâties et équipées en périphérie des zones UA et UB, il s'agit d'une zone de moyenne densité, à vocation essentiellement résidentielle, constituée d'un habitat à dominante pavillonnaire, telle qu'elle a été décrite dans la partie "Analyse de l'état initial de l'environnement".

Le choix a été fait de conserver ce cadre de vie résidentiel aéré et verdoyant, tout en favorisant également une mixité des fonctions, à cet effet :

- seuls les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol indiqués à l'article 1 sont interdits, en particulier ceux qui sont de nature à altérer la fonction résidentielle de la zone ;
- l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition d'éléments inesthétiques ou dangereux (article 2) ;
- les constructions doivent être implantées à 4 mètres en retrait de l'alignement des voies (article 6) ; afin de préserver la cohérence des rues ou parties de rues ne répondant pas à cette règle, les constructions peuvent y être édifiées à l'alignement existant ; compte tenu de la topographie des lieux (talus), des garages peuvent être édifiés à l'alignement du côté sud de la rue Albert Schweitzer ;
- les constructions sur limites séparatives sont interdites sauf s'il s'agit de bâtiments de hauteur et d'emprise réduites (article 7) ;
- les constructions sur une même propriété doivent respecter la "règle d'ensoleillement" ainsi que la distance de sécurité de 4 mètres (article 8) ;

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 1/3 de la superficie du terrain, préservant notamment une superficie des espaces plantés qui doit être au moins égale à 30 % (articles 9 et 13) ; afin de favoriser la "mixité" urbaine, une emprise s'élevant à 2/3 est admise pour les constructions affectées principalement aux activités économiques ;
- la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, correspondant généralement à des constructions à deux niveaux à l'égout du toit (articles 10) ;
- afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le centre ancien, des pentes (45 à 55°), des couleurs et des matériaux de toitures sont imposées, sauf pour les bâtiments publics ; toutefois, s'agissant de bâtiments à usage d'activité dont l'envergure dépasse généralement celle des constructions à usage d'habitation, la pente minimale est réduite à 30° pour atténuer leur l'impact en réduisant la volumétrie d'ensemble (article 11) ;
- sur la rue, seules des clôtures à claire-voie d'une hauteur inférieure à 1,50 mètres sont autorisées, privilégiant la perception des jardins ; de plus, pour éviter l'effet "taupinière", les pentes des remblais sont réglementées (article 11) ;
- les normes de stationnement concernant les logements (2 places), imposées à l'article 12, répondent à une motorisation croissante des ménages ; l'obligation d'aménager une aire de stationnement directement accessible depuis la voie publique répond au souci de préserver au maximum les espaces publics du stationnement automobile ;
- afin de promouvoir des espaces de convivialité dans les quartiers édifiés par voie de lotissement ou de groupe d'habitation de plus de 75 ares, une superficie d'un seul tenant, représentant au moins 10% de la superficie du terrain d'opération doit être affectée à un usage public (article 13) ;
- le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50 correspondant à une densité bâtie qui permet généralement une évolution du tissu urbain existant et de satisfaire des besoins diversifiés, tant du point de vue de la taille et du coût de la construction que de son mode d'occupation, en propriété ou en location (article 14) .

Par ailleurs les articles 3 et 4, imposent des normes et des prescriptions qui doivent assurer un fonctionnement satisfaisant en matière de voirie, d'accès, de distribution électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans les mêmes conditions que dans la zone UA.

La zone UC est également concernée par la protection d'éléments du paysage identifiés au présent rapport (page 61) : les secteurs de bosquets, prés, vergers et jardins à protéger - situés sur la partie escarpée des terrains au sud de la rue Schweitzer - et qui se prolongent d'ailleurs sur la zone Aa adjacente ; toutes constructions, installations, mouvements de terrains et utilisations du sol autres que bosquets, prés, vergers et jardins, y sont donc interdits (article 1 du règlement).

### 3.4. La zone d'activité UE : les secteurs UEa, UEb, UEc,

La zone d'activité UE recouvre six sites qui se répartissent en 3 secteurs différents :

- le secteur artisanal et industriel UEa , recouvrant l'importante zone d'activité "Europe" dans le quartier de Logelbach, ainsi que les entreprises "Velcorex" (Logelbach), "Brame", "Bräcker" et pour partie le site "Jaz " (Wintzenheim-bourg) ;
- le secteur UEb d'activité commerciale dominante recouvrant la zone commerciale de Logelbach et pour partie le site "Jaz"; pour ce dernier, le choix a été motivé par la situation favorable sur l'actuelle R.D. 417 (route de Colmar), épine dorsale de la ville, et par la nécessité de résorber une quasi friche industrielle en centre ville.
- le secteur UEc recouvrant la friche industrielle de la Forge, comprenant également une activité agricole et pouvant autoriser des activités économiques diversifiées.

Le choix a été fait de confirmer ces fonctions tout en préservant une qualité de vie acceptable pour les habitations riveraines et l'environnement urbain en général ; à cet effet :

- les constructions et installations incompatibles avec la proximité des zones d'habitat sont interdites ainsi d'ailleurs que les constructions agricoles (sauf dans le secteur UEc) et celles à usage exclusif d'habitat, qui trouvent leurs places dans les autres zones ou secteurs ; cette incompatibilité est toutefois à juger avec moins de rigueur que pour les activités prenant place dans les zones urbaines UA, UB, UC et AU (article 1) ;
- les logements de fonction sont toutefois autorisés ; mais pour préserver la fonction dominante de la zone, ils sont limités à 1 par entreprise, ils doivent être intégrés au bâtiment d'activité et ne pas dépasser la moitié de la surface hors-œuvre nette totale, sans excéder 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (article 2).

Les autres dispositions réglementaires doivent contribuer au maintien des caractéristiques actuelles des différents secteurs, à préserver des espaces libres et plus généralement à réduire l'impact des constructions sur l'environnement ; à cet effet :

- les constructions doivent être implantées à 4 mètres en retrait de l'alignement des voies (article 6) ;
- les constructions sur limites séparatives sont interdites (article 7) ;
- les constructions sur une même propriété doivent respecter la "règle d'ensoleillement" ainsi que la distance de sécurité de 4 mètres (article 8) ;
- la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au total (article 10) ;
- les clôtures doivent être constituées de grilles, grillages ou claires-voies d'une hauteur limitée à 1,80 mètres (article 11) ;
- la superficie des espaces verts ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie du terrain (article 13) ; de plus, pour contribuer à l'aménagement paysager de l'avenue de l'Europe et pour préserver une coupure verte avec la zone densément urbanisée du "Village Alsacien" des espaces à planter d'arbres de hautes tiges ou de haies arborescentes ont été délimités.

Par ailleurs les articles 3, 4 et 12 imposent des normes et des prescriptions qui doivent assurer un fonctionnement satisfaisant en matière de voiries, d'accès, de distribution électrique, d'alimentation en eau potable, d'assainissement et de stationnement.

### **3.5. La zone d'urbanisation future AU**

Il s'agit d'un ensemble d'espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation ; ils se répartissent en un secteur AUs, destiné à l'urbanisation après modification ou révision du présent P.L.U. et en des secteurs AUc.

#### **Des secteurs AUc pour des opérations d'urbanisation d'ensemble**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation et qui se répartit en un certain nombre de secteurs enclavés dans le tissu urbain de "Wintzenheim bourg" ou en périphérie immédiate de celui-ci : il s'agit des lieux-dits "Flachsland", "Kleb", "Rehland", "Krummacker", "Munsterweg", "Herrenweg" et "Neugesetz".

Un secteur AUc a également été délimité à La Forge en continuité directe avec l'ancienne cité ouvrière, et qui est principalement destiné au desserrement de ce quartier d'habitat à forte densité.

Ces secteurs AUc, à vocation dominante d'habitat sont destinés à accueillir une partie des constructions qui devraient étoffer la ville pendant la période de validité du présent P.L.U. ; ils sont situés en continuité directe avec les zones urbaines équipées et les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de chacun des secteurs.

Le choix a été fait de conditionner leur ouverture à l'urbanisation à un certain nombre de conditions posées par le règlement et exposées à la pièce 2.c. "Orientations d'aménagement particulières" : ce sont notamment la mise en place des équipements et le respect d'un schéma d'organisation qui a pour objet d'inscrire les nouvelles constructions dans la trame urbaine d'ensemble pour constituer un ensemble bâti harmonieux et fonctionnel.

Le choix a été fait également de prolonger le cadre de vie résidentiel aéré et verdoyant existant dans la zone UC, tout en favorisant également une mixité des fonctions et une diversification de l'habitat ; à cet effet, ce sont les mêmes règles que celles de la zone UC qui s'appliquent.

#### **Le secteur AUs du "Tiefenbach"**

Situés de part et d'autre de la Route Nationale N°83 dans le secteur "mité" du Tiefenbach, le secteur AUs recouvre des espaces libres - généralement des vignes – ainsi que des espaces faiblement urbanisés – habitations, bâtiments d'activité -.

Mal desservis par des voies de dimensions insuffisantes dont la connexion sur la route nationale très fréquentée s'avère dangereuse, non desservie par le réseau d'assainissement, ce secteur s'avère inapte à l'urbanisation dans les conditions actuelles.

Le choix a donc été fait de rendre ce secteur inconstructible dans le cadre du présent P.L.U., et seuls l'aménagement des bâtiments en place ainsi que l'aménagement et l'extension des bâtiments artisanaux et industriels existants sont admis.

Ces dispositions sont aussi en conformité avec l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit les constructions et installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la Route Nationale N°83, classée route à grande circulation.

### 3.6. La zone agricole A

#### Un vaste secteur Aa totalement inconstructible

Support indispensable de l'activité viticole et agricole, et constituée pour l'essentiel de l'aire viticole A.O.C., ainsi que des terres et prés du fond de vallée de la Fecht, cette partie du territoire communal remplit également une fonction d'espace vital pour la faune et joue un rôle tout à fait essentiel sur le plan paysager, en ménageant par ses vastes espaces ouverts toute une combinaison de vues ou de panoramas constitutifs de l'identité communale ; elle recouvre également pour partie les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage syndical.

Le choix a été fait de protéger l'essentiel de cette zone agricole (secteur Aa) en y interdisant toutes constructions et installations -y compris les nouvelles implantations d'exploitations agricoles ou viticoles- donc tout "mitage" ; ce secteur recouvre :

- la totalité de l'aire viticole A.O.C. à l'exclusion des terrains viticoles situés dans les secteurs à vocation urbaine ;
- la vallée de la Fecht et en particulier les abords de l'itinéraire routier ( R.D. n°417 ) comprenant également les périmètres de protection des forages destinés à l'alimentation en eau potable ;
- le site de l'ancienne décharge contrôlée situé au droit du carrefour "Ligibel" , mais dont l'affectation ultérieure reste à préciser en attendant une neutralisation du sous-sol ;
- les autres terrains agricoles situés dans les confins est, et qui constituent des coupures vertes avec les sites bâtis de Colmar et de Wettolsheim ; ils comprennent le dépôt de résidus de fabrication de lindane au lieu-dit "Strohsack".

Toutefois, dans ce secteur Aa, l'extension des exploitations existantes, y compris celles situées dans une zone urbaine adjacente à la zone agricole A ou au secteur Aa, est autorisée.

Éléments constitutifs du paysage et de la biodiversité, les boisements et bosquets situés dans la zone agricole sont protégés par leur classement au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Des constructions agricoles autorisées

Seuls des secteurs agricoles limités autorisent les nouvelles implantations d'exploitations viticoles et agricoles ; ils sont situés dans le fond de vallée de la Fecht, dans des endroits comprenant déjà des exploitations agricoles et d'autres constructions diverses. Les conditions ci-après sont requises pour ces constructions ainsi d'ailleurs que pour l'extension, la transformation et l'adjonction de nouveaux bâtiments à des exploitations agricoles existant dans le secteur Aa :

- il s'agit de n'autoriser les exploitations complètes c'est à dire la construction des bâtiments d'activité et du logement, que pour les exploitations les plus viables et les plus pérennes, assurant la mise en valeur d'une superficie équivalant à deux fois la "Surface minimale d'installation" ;
- d'un impact plus réduit, l'édification des seuls bâtiments d'activité sont alors soumis à des conditions moins restrictives : la mise en valeur d'une superficie équivalant à une fois la "Surface minimale d'installation".

Les autres dispositions réglementaires doivent permettre d'insérer les constructions dans l'environnement naturel et bâti :

- afin d'éviter l'effet de "mitage", les constructions doivent être regroupées en un ensemble architectural cohérent, sans que les distances entre bâtiments ne dépassent 15 mètres (article 2) ;
- afin d'assurer une bonne insertion dans le site naturel, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage ; des couleurs et des pentes de toiture rappelant l'architecture rurale traditionnelle sont imposées (article 11) ;
- les constructions doivent être implantées à 10 mètres en retrait de l'alignement des voies, notamment pour préserver des espaces libres suffisants pour le stationnement des engins agricoles (article 6) ;
- les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées (article 7) ;
- les constructions sur une même propriété doivent respecter la "règle d'ensoleillement" ainsi que la distance de sécurité de 4 mètres (article 8).

Par ailleurs les articles 3 et 12 imposent des normes et des prescriptions qui doivent assurer un fonctionnement satisfaisant en matière de voirie et de stationnement.

Le secteur Aa est également concerné par la protection d'éléments du paysage identifiés au présent rapport ( page 61) : les secteurs de bosquets, prés, vergers et jardins à protéger -situés sur la partie escarpée des terrains au sud de la rue Schweitzer- et qui se prolongent d'ailleurs sur la zone UC adjacente ; toutes constructions, installations, mouvements de terrains et utilisations du sol autres que bosquets, prés, vergers et jardins, y sont donc interdits (article 1 du règlement).

### 3.7. La zone N

Conformément au projet d'aménagement et de développement durable, la zone naturelle et forestière N est protégée en raison de sa valeur écologique et paysagère ; elle recouvre :

- les massifs soumis au régime forestiers, s'étendant sur les flancs montagnards et également, en frange est, des boisements privés, éléments de la forêt paysanne ;
- la "trame verte et bleue de la Fecht" qui constitue l'autre composante importante de la zone N ; elle recouvre la zone inondable ainsi que le parc de l'I.M.P. de La Forge, la mosaïque de prés, champs et boisements de grand intérêt écologique ;
- une lande calcicole d'emprise limitée, au lieu-dit ""Oberschoflit" dont l'intérêt écologique a été souligné au rapport de présentation.

Le choix a donc été fait de n'autoriser dans la zone N aucune construction ou installation (article 1), si ce n'est celles -très hypothétiques- nécessitées par la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif (article 2) ; le choix a été fait également de protéger les boisements par un classement en espace boisé protégé, soumis au régime de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme ; les défrichements y sont donc interdits.

Le choix a été fait également de préserver l'affectation particulière de différents secteurs :

- afin de favoriser le maintien de l'activité d'accueil social tout en préservant la spécificité du site, le secteur **Na** recouvrant la partie construite du domaine de l'actuel institut médico-pédagogique de la Forge, autorise les constructions nécessaires à cette activité, à condition qu'elle s'effectue en remplacement d'un volume bâti équivalent situé sur la même propriété, même en dehors du secteur ;
- afin de favoriser l'activité sportive, le secteur **Nb** recouvrant des terrains communaux - dont le stade actuel - autorise les constructions et installations nécessaires aux installations sportives et de loisirs ;
- afin de préserver l'activité de pêche et de loisirs, le secteur **Nc** recouvrant notamment les étangs communaux autorise l'aménagement et la reconstruction des volumes bâtis existants à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des étangs de pêche.
- En complément du secteur **UBa** délimité autour du lycée Horticole, un secteur **Nd** est délimité autour du château du Hohlandsbourg . Pour favoriser l'attractivité de ce "point fort patrimonial", les constructions installations et travaux - y compris un logement de fonction- y sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur culturelle et touristique du château.

Les autres dispositions réglementaires doivent permettre d'insérer les constructions dans l'environnement naturel et bâti :

- la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage dans le secteur **Na** et à 6 mètres au total dans le secteur **Nb** ;
- les constructions doivent être implantées à 10 mètres en retrait de l'alignement des voies (article 6) ;
- l'aspect extérieur des constructions est réglementé (article 11) ;
- les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées (article 7) ;
- les constructions sur une même propriété doivent respecter la "règle d'ensoleillement" ainsi que la distance de sécurité de 4 mètres (article 8).

Par ailleurs les articles 3 et 12 imposent des normes et des prescriptions qui doivent assurer un fonctionnement satisfaisant en matière de voirie et de stationnement.

### 3.8. La protection des arbres remarquables

La fonction paysagère des arbres présents en particulier dans les zones urbanisées de Logelbach a été soulignée ; conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le choix a donc été fait de préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine arboré de la commune reportés aux documents graphiques ; leur destruction ou leur mise en péril sont interdites, conformément aux articles UA I, UB I, UC I et N I, alors que les articles 2 de ces mêmes zones autorisent une gestion respectueuse de leurs caractéristiques.



*Deux exemples d'arbres remarquables protégés au règlement : arbre des pagodes .et noisetier de Byzance ; (extraits de l'étude-inventaire effectuée par les Services de la Ville de Wintzenheim)*

### 3.9. Les emplacements réservés

Le choix a été fait de réserver diverses parcelles au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'équipements publics ; il s'agit pour l'essentiel , conformément notamment aux besoins communaux relevés page 72 :

- de voies ou d'amorces de voies destinées à désenclaver les secteurs d'urbanisation future AUc ou AUs ;
- de terrains destinés à l'élargissement de voies ;
- de terrains destinés à l'aire d'accueil de gens du voyage (n°26), en continuité avec un secteur déjà utilisé à cet effet ;
- de terrains destinés aux ateliers municipaux (n°3), dans un secteur plus facilement accessible que les ateliers actuels ;
- de terrains destinés à un équipement municipal (n°1) , mairie annexe située dans une importante partie de la commune, éloignée des équipements publics.

Par ailleurs, les emprises des grandes infrastructures routières – déviations de la R.D. 417 et aménagement de la R.N. 83 – sont réservées respectivement au bénéfice du Département et de l'Etat.

*Quatrième partie.*

**Incidences sur l'environnement  
et prise en compte de sa  
préservation**



L'application des différentes options du P.L.U. contribue d'une manière générale à l'amélioration de l'environnement urbain, à la préservation de l'environnement naturel et du patrimoine sous ses différentes formes. Les tableaux ci-après font ressortir les incidences du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement et les mesures prises pour leur préservation et leur mise en œuvre.

Options d'aménagement	Incidences prévisibles	Mesures prises pour la mise en valeur du site et la préservation de l'environnement
Préservation de l'identité du centre ancien (zone UA)	<p>Densification possible tant en matière d'habitat que d'activités ; amélioration de l'offre résidentielle à Wintzenheim et possibilités de maintien des activités économiques dans le centre ancien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à l'alignement des voies, en ordre continu ; affirmation du caractère urbain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction des activités non compatibles avec la proximité de l'habitat.</li> <li>- Préservation d'espaces libres sur 25 % de la superficie du terrain (sauf activités et petits terrains) ; plantations imposées sur les espaces libres non affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules.</li> <li>- Limitation des hauteurs autorisant toutefois des modulations en fonction de l'intérêt architectural.</li> <li>- Protection des bâtiments d'intérêt patrimonial et de la forme urbaine caractéristique du fossé nord.</li> <li>- Réglementation de l'aspect extérieur des constructions en particulier la pente et la couleur des toitures, en harmonie avec le bâti ancien.</li> <li>- Protection des arbres remarquables</li> </ul>
Une zone favorisant l'habitat collectif (zone UB).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'incidences tant à "Wintzenheim-bourg" qu'à Logelbach, s'agissant de quartiers déjà densément urbanisés.</li> <li>- Possibilités d'extension pour les équipements publics (écoles, collège, lycée agricole).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction des activités non compatibles avec la proximité de l'habitat.</li> <li>- Réglementation de l'aspect extérieur des constructions en particulier la pente et la couleur des toitures, pour préserver une cohérence d'ensemble du site urbain.</li> <li>- Préservation du caractère aéré et verdoyant de la zone : marges de recul, emprise au sol limitée à 50% de la superficie du terrain et espaces plantés sur au moins 30 % de la superficie du terrain.</li> <li>- Limitation des hauteurs réduites à 2 niveaux à l'égout du toit comme dans l'ensemble des zones urbaines.</li> </ul>

Options d'aménagement	Incidences prévisibles	Mesures prises pour la mise en valeur du site et la préservation de l'environnement
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des espaces boisés résiduels valorisant le cours du Logelbach.</li> <li>- Protection des arbres remarquables</li> </ul>
<p>La préservation d'un tissu urbain plus aéré (zone UC).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'incidences tant à "Wintzenheim-bourg" qu'à Logelbach, s'agissant de quartiers pavillonnaires déjà urbanisés.</li> <li>- Possibilités de densification - notamment par de l'habitat collectif - dans les espaces libres résiduels ou par transformation de l'habitat existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction des activités non compatibles avec la proximité de l'habitat.</li> <li>- Réglementation de l'aspect extérieur des constructions en particulier la pente et la couleur des toitures, pour préserver une cohérence d'ensemble du site urbain.</li> <li>- Préservation du caractère aéré et verdoyant de la zone : marges de recul, emprise au sol limitée à 33% de la superficie du terrain et espaces plantés sur au moins 30 % de la superficie du terrain.</li> <li>- Limitation des hauteurs à 2 niveaux à l'égout du toit.</li> <li>- Protection intégrale des secteurs naturels de prés vergers et jardins situés au sud de la rue du Docteur Schweitzer</li> <li>- Protection des espaces boisés résiduels valorisant le cours du Logelbach.</li> <li>- Protection des arbres remarquables</li> </ul>
<p>Etoffement de l'agglomération de "Wintzenheim-bourg (secteurs AUc)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration de l'offre résidentielle à Wintzenheim.</li> <li>- Régression à terme du vignoble situé en périphérie ou enclavé dans le tissu bâti existant.</li> <li>- Développement de la trame viaire.</li> <li>- Développement du trafic automobile qui reste toutefois en adéquation avec le volume de trafic global admissible, la capacité des équipements routiers et la qualité des transports publics.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insertion des nouveaux quartiers dans la trame urbaine existante.</li> <li>- Mesures d'intégration identiques à celles de la zone UC.</li> </ul>

Options d'aménagement	Incidences prévisibles	Mesures prises pour la mise en valeur du site et la préservation de l'environnement
Desserrement du site bâti de La Forge (secteur AUc)	- Régression limitée d'un espace agricole non viticole.	- Insertion du nouveau quartier dans la trame urbaine existante. - Mesures d'intégration identiques à celles de la zone UC.
Réhabilitation de la friche industrielle de La Forge secteurs (UEc)	- Réhabilitation progressive d'un ensemble vétuste par rénovation des bâtiments existants ou remplacement par des bâtiments neufs.	- Interdiction des activités non compatibles le cas échéant avec la proximité des zones urbaines. - Limitation des hauteurs à 12 mètres.
Délimitation de la zone A comprenant le secteur Aa totalement inconstructible	- Protection des espaces agricoles et viticole vis - à - vis de toute urbanisation. - Possibilités de constructions agricoles.	- Protection intégrale de l'essentiel des zones viticoles qui constituent le cadre paysager de la commune. - Limitation des hauteurs à 7 mètres à l'égout et à 12 mètres au faitage et réglementation de l'aspect des toitures. - Regroupement des différents bâtiments constituant l'exploitation pour éviter l'effet de "mitage". - Protection des haies et boisements existant dans la zone.
Délimitation de la zone N et des autres secteurs Na, Nb et Nc	- Protection des espaces naturels et forestiers vis-à-vis de toute urbanisation. - Possibilités de rares constructions ou réaménagement de constructions existantes.	- Protection intégrale de la totalité des zones forestières qui constituent, avec le vignoble, le cadre paysager de la commune. - Protection des espaces naturels sensibles relevés en page 31. - Limitation des hauteurs 7 mètres à l'égout et à 12 mètres au faitage dans le secteur Na et à 6 mètres dans le secteur Nb ; réglementation de l'aspect extérieur des constructions dans l'ensemble de la zone. - Protection intégrale des haies, boisements et massifs forestiers existant dans la zone. - Protection des arbres remarquables

Options d'aménagement	Incidences prévisibles	Mesures prises pour la mise en valeur du site et la préservation de l'environnement
Mise en valeur culturelle et touristique du "Hohlandsbourg"	- Modification de l'aspect du site dans le respect des servitudes liées aux monuments historiques.	



