

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Arrêté*



Wintzenheim

## 1. Rapport de présentation *Partie 4 : Justifications*

ÉLABORATION

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal du 6  
décembre 2018



Le Maire,  
Serge NICOLE



Décembre 2018



## Sommaire

<b>1. Principaux éléments du diagnostic.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Justification du PADD, des OAP et cohérence de ces pièces.....</b>	<b>13</b>
<b>2.1. Choix d'aménagement retenus pour l'établissement du PADD .....</b>	<b>13</b>
1.1.1. La cohérence du projet communal.....	13
1.1.2. Justifications des choix concernant les différentes thématiques du PADD.....	25
<b>2.2. Justifications des choix des OAP.....</b>	<b>35</b>
<b>3. Le règlement écrit et la délimitation des zones .....</b>	<b>39</b>
<b>3.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit.....</b>	<b>39</b>
<b>3.2. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP .....</b>	<b>43</b>
3.2.1. Les zones urbaines .....	45
3.2.2. Les zones à urbaniser .....	65
3.2.3. Les zones agricoles .....	73
3.2.4. Les zones naturelles .....	77
<b>4. Autres éléments de zonage et de règlement.....</b>	<b>80</b>
<b>4.1. Les emplacements réservés .....</b>	<b>80</b>
<b>4.2. La prise en compte de la mixité sociale dans le PLU.....</b>	<b>80</b>
<b>4.3. Les espaces boisés classés.....</b>	<b>80</b>
<b>4.4. Les éléments du paysage à protéger .....</b>	<b>81</b>
<b>4.5. La prise en compte du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de la Fecht .....</b>	<b>81</b>
<b>4.6. Présence d'une canalisation de transport de gaz .....</b>	<b>81</b>
<b>4.7. Autres éléments inscrits au règlement graphique .....</b>	<b>81</b>
<b>5. Les indicateur de suivi du PLU .....</b>	<b>82</b>



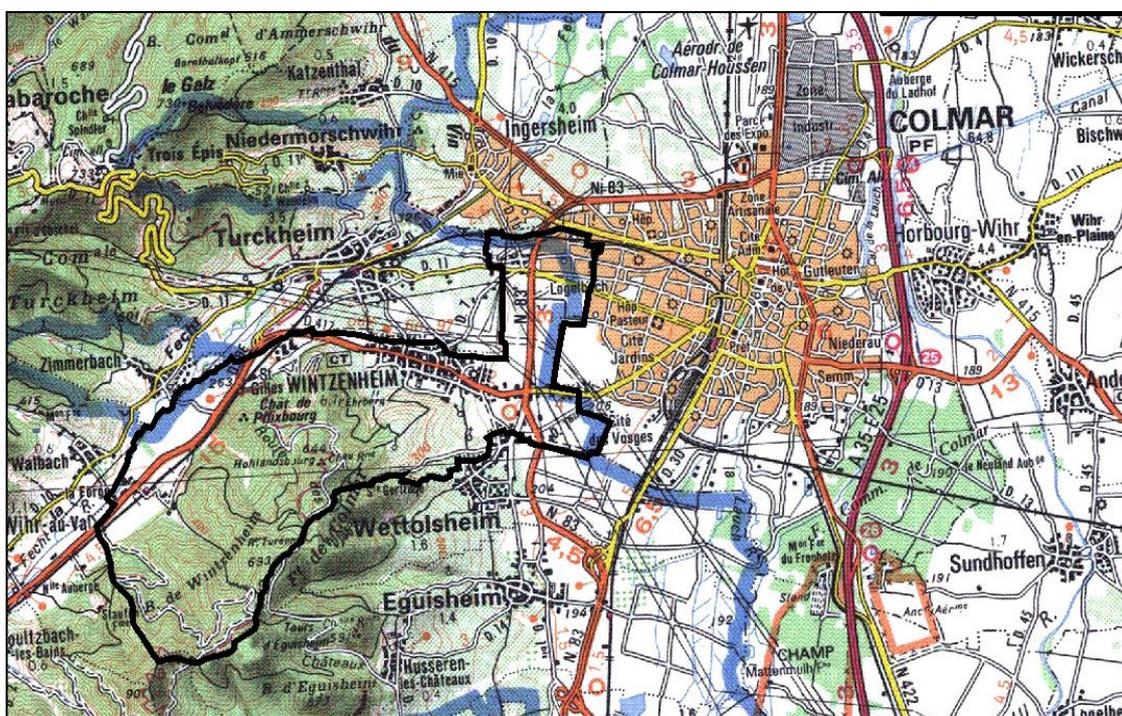
# 1. Principaux éléments du diagnostic

Le diagnostic territorial complet est détaillé dans les documents « rapport de présentation » - partie 1 : état initial de l'environnement, partie 2 : diagnostic agricole, partie 3 : analyse urbaine et socio-économique

Seuls les principaux éléments de ces diagnostics sont présentés ci-après.

## Situation générale

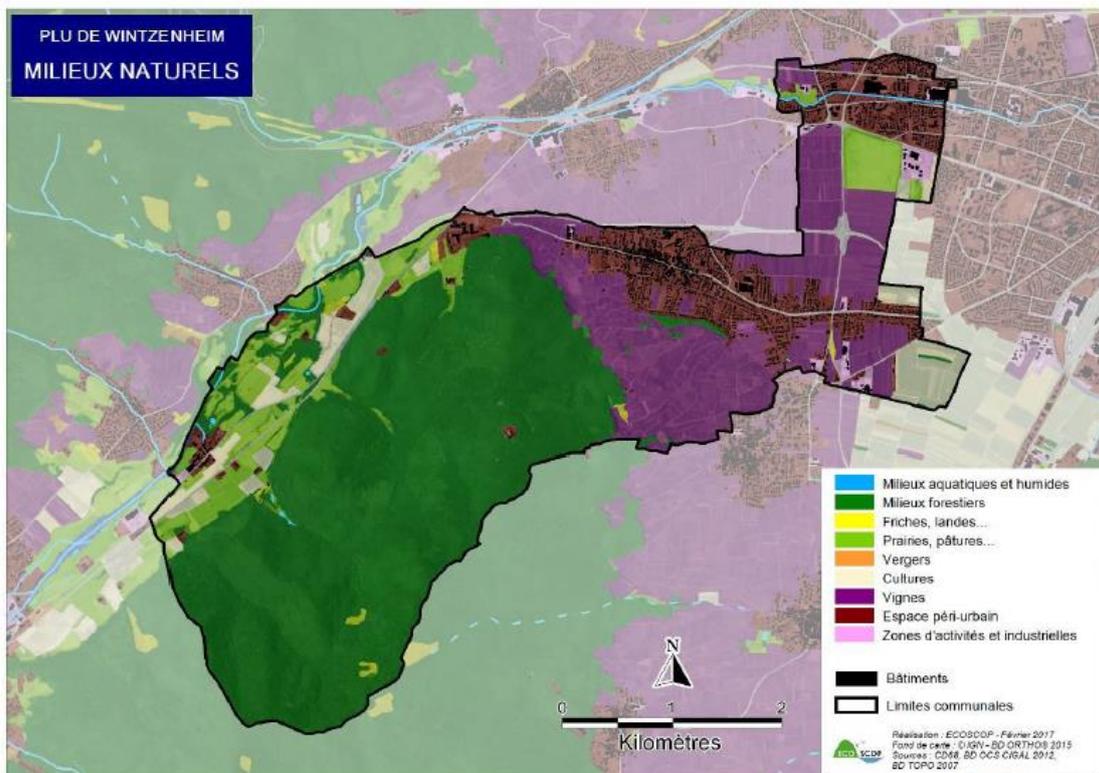
La commune de Wintzenheim est située dans le département du Haut-Rhin. Chef-lieu de canton situé dans l'arrondissement de Colmar, elle est intégrée à Colmar Agglomération.



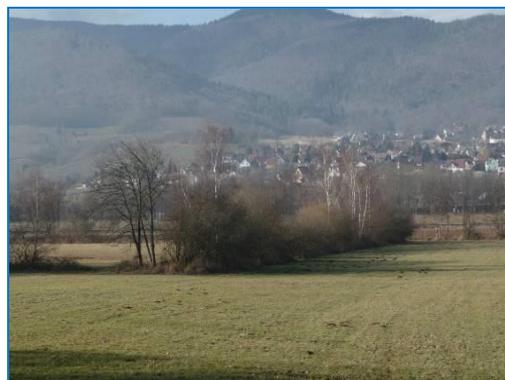
Cité viticole du piémont oriental du massif vosgien située au débouché de la vallée de la Fecht, le tissu urbain de Wintzenheim est lié à la ville de Colmar par l'intermédiaire du quartier du Logelbach et par la route de Colmar.

Le territoire de Wintzenheim est également limitrophe avec les communes d'Eguisheim, Ingersheim, Turckheim, Voegtlinshoffen, Walbach, Wettolsheim, Wihr-au-Val et Zimmerbach.

## Milieu physique

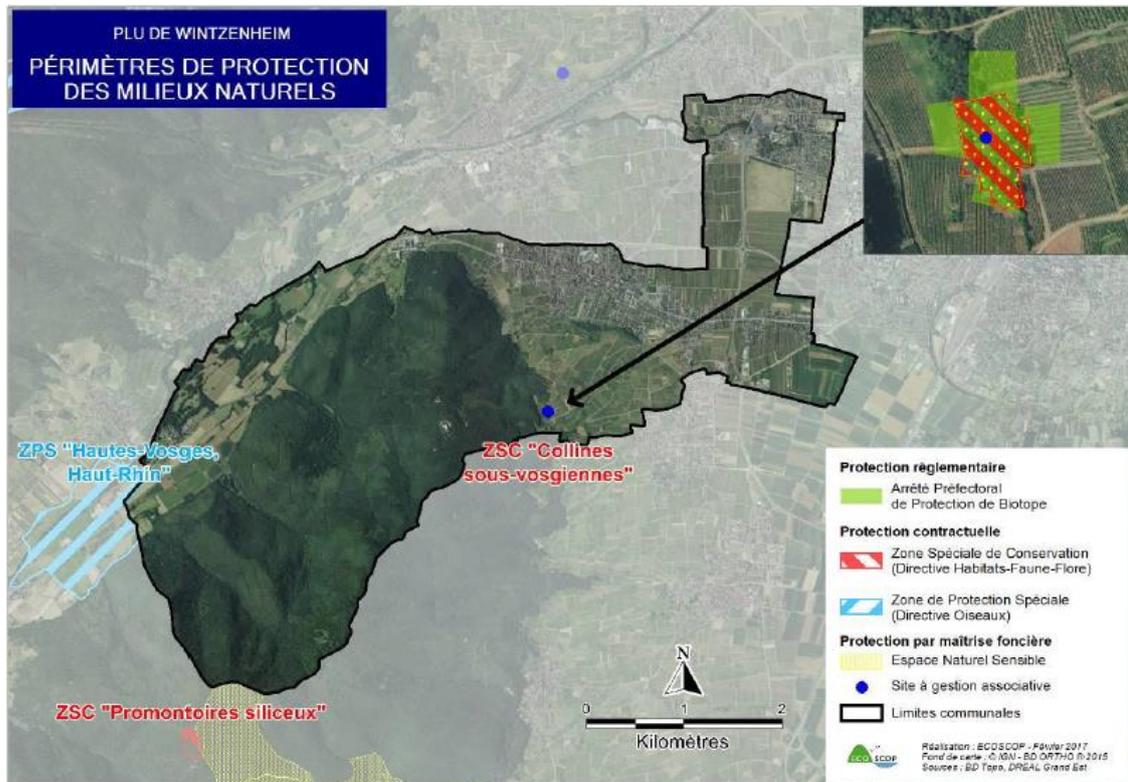


- ✚ Importance des espaces agricoles et naturels (85 % du territoire).
- ✚ Plusieurs entités bien différenciés : reliefs montagneux, plaine, vallée de la Fecht.
- ✚ Une partie Est du territoire marquée par l'urbanisation (bourg-centre et quartier du Logelbach). Deux secteurs bâtis à l'Ouest (St Gilles et La Forge).
- ✚ Un territoire irrigué par deux cours d'eau : la Fecht et le Logelbach.



## Protections et contraintes

Le territoire communal est concerné par un certain nombre de périmètres de protection et de conservations :

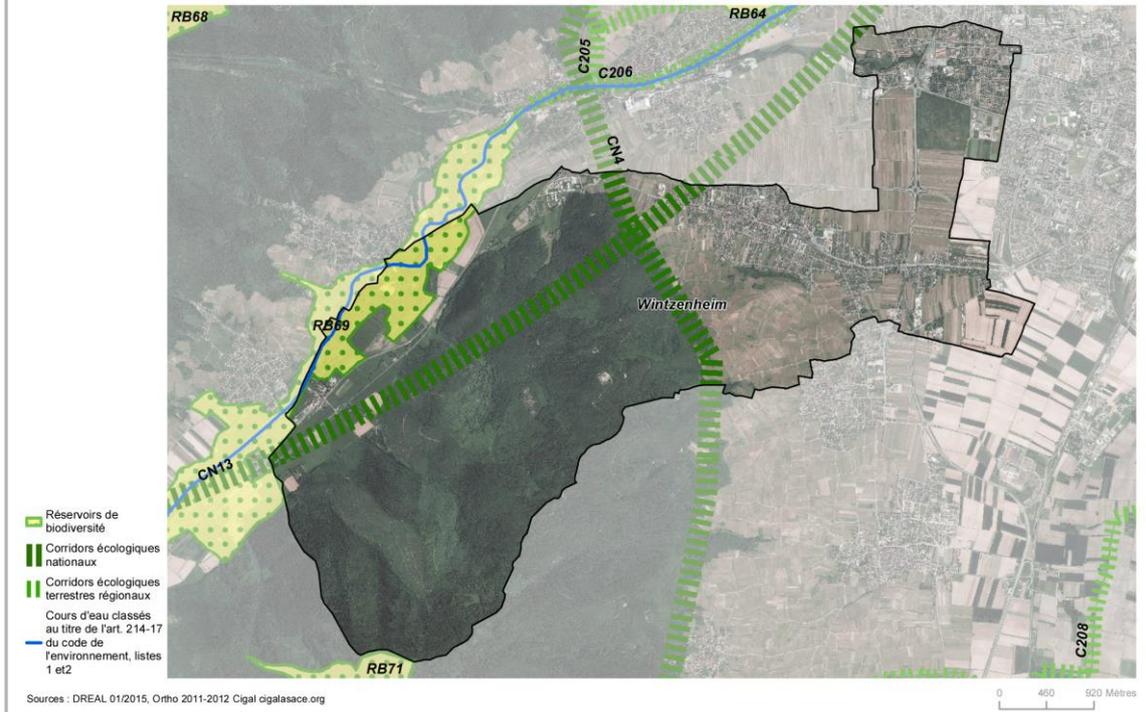


- ✚ Sites Natura 2000 :  
Directive « Oiseaux » - zone de protection spéciale (ZPS).  
Directive « habitats » - zone spéciale de conservation (ZSC)
- ✚ Espace naturel sensible et Arrêté Préfectoral de protection du biotope (Wintzenheim et carrière de Voegtlinshoffen).
- ✚ Plusieurs périmètres d'inventaires : 4 ZNIEFF et 2 zones humides remarquables du Haut-Rhin.

La trame verte et bleue présente le fonctionnement des milieux naturels et leurs interactions réciproques. L'objectif final est de maintenir et reconstituer un réseau d'échanges entre les différents espaces.

Les corridors écologiques assurent la connexion entre les milieux favorables et les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

**Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE**  
Commune de Wintzenheim

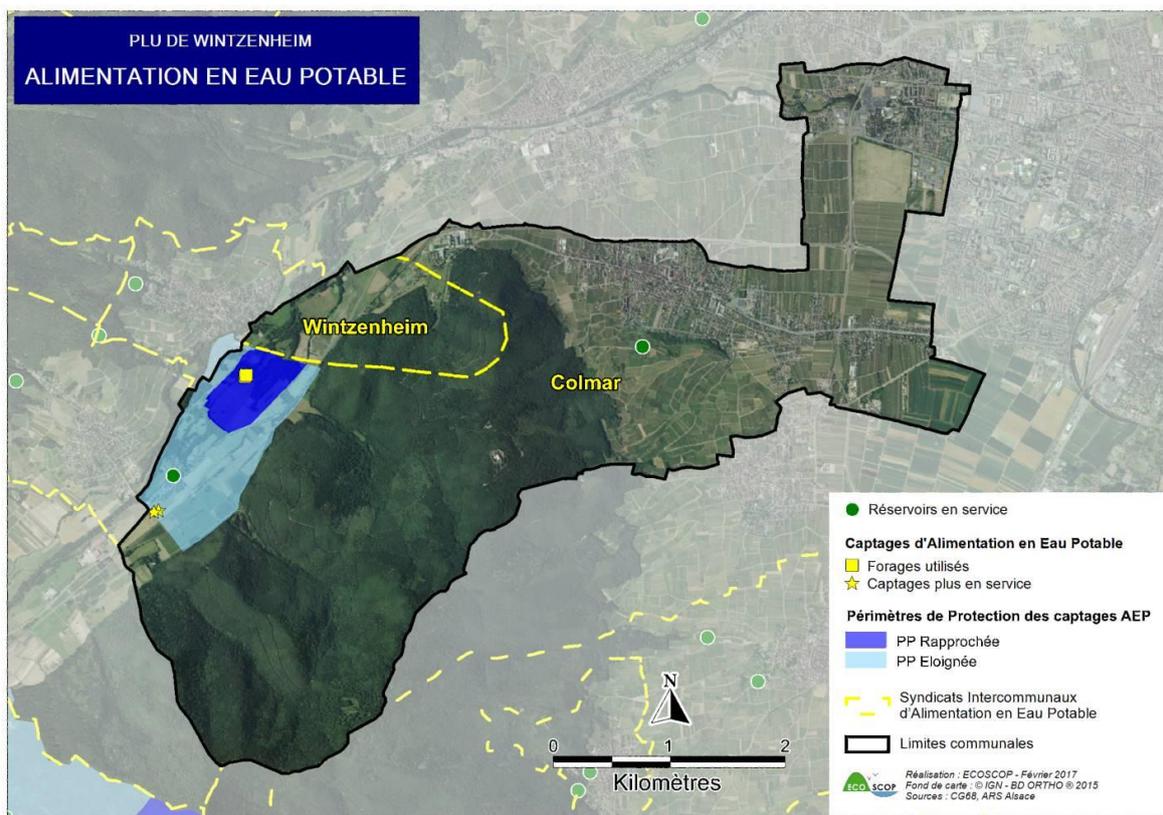


Wintzenheim présente un fonctionnement écologique assez satisfaisant qu'il convient de préserver, notamment par la conservation des réservoirs locaux et régionaux (forêt communale, la Fecht), et des divers éléments naturels isolés, du secteur agricole et péri-urbain (bosquets, haies).

D'autres contraintes existent sur le territoire communal, qu'il convient également de prendre en compte dans le projet.

**Zones inondables**  
Commune de Wintzenheim





- ⊠ Zones concernées par des risques naturels.
- ⊠ Secteurs présentant des pollutions des sols.
- ⊠ Périmètres de protection des captages d'eau potable...

## Les espaces bâtis

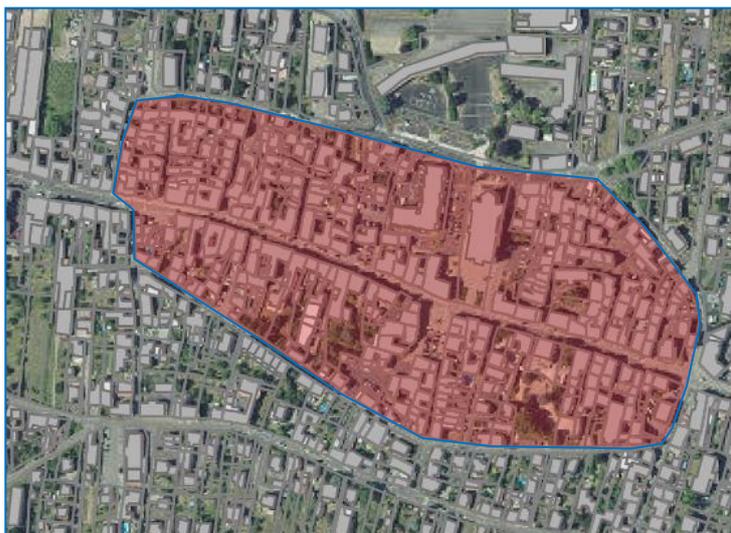
### Patrimoine

La commune de Wintzenheim compte un patrimoine historique important. Certaines constructions sont recensées au titre des monuments classés et protégés.

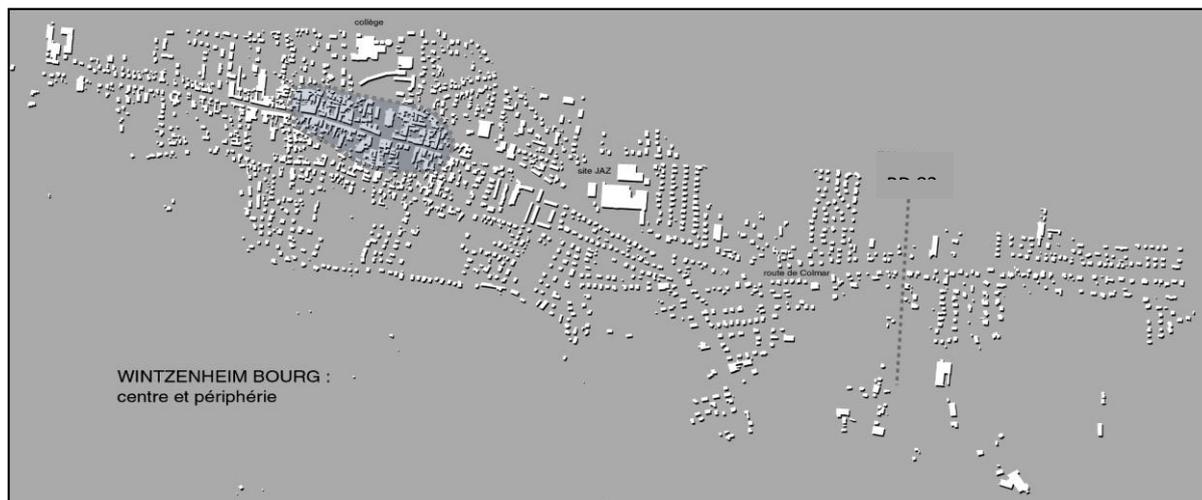
### Le tissu urbain

#### Wintzenheim bourg – le noyau bâti central

- ✚ Cette zone correspond aux espaces ayant accueilli l'implantation initiale du village.
- ✚ Il s'agit d'un tissu bâti présentant un héritage rural. Le patrimoine bâti existant montre une cohérence d'ensemble.
- ✚ 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 ainsi que les bâtiments publics emblématiques.



## Wintzenheim bourg – la périphérie à dominante pavillonnaire



- ✚ S'étirant sur près de 2 kilomètres de longueur et sectionné par la Route Départementale n°83, les extensions se sont étoffées progressivement, avec la création de plusieurs voies secondaires permettant une urbanisation des espaces en retrait de la route de Colmar.
- ✚ C'est la RD417, route de Colmar, qui a été le premier et le plus important vecteur de développement de l'urbanisation.
- ✚ Un potentiel constructible existe encore dans ces parties.

### Le quartier du logelbach

- ✚ Cette partie constitue une entité urbaine disjointe du bourg-centre. Elle est de fait intégrée à l'entité urbaine colmarienne.
- ✚ Expression de la "mixité urbaine", la traversée de Logelbach permet d'appréhender successivement la "centralité urbaine" rassemblant l'habitat collectif, l'église et les écoles, la fonction commerciale entraînée par les structures en place et enfin l'habitat pavillonnaire.



### **Saint Gilles**

Le Lycée Horticole 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. Situé sur l'ancienne route départementale, le site du Lycée commande également l'accès à la route dite "des Cinq Châteaux".



### **La Forge**

L'annexe de La Forge, à l'origine un atelier de taillandier transformé en filature et tissage, a peu évolué depuis la disparition de cette activité. On retrouve aujourd'hui ses diverses composantes, affectées toutefois à des activités diversifiées.

### **Les secteurs d'activités**

Deux zones d'activités dans la partie nord :

- ✚ Pôle commercial de Logelbach et zone d'activités du Muehlfeld.
- ✚ Absence de disponibilités foncières dans les deux cas.

Un secteur accueillant des entreprises (rue du Tiefenbach) :

- ✚ Activités présentant une vocation construction/bâtiment/TP.
- ✚ Compte tenu des contraintes locales, ces espaces ne présentent pas de perspectives d'évolution.

## Données socio-économiques

- ✚ Après plusieurs décennies de croissance démographique continue, la population enregistre un léger recul sur la période récente (-0,4%). Cette évolution s'explique par un solde migratoire très à la baisse.
- ✚ On note une tendance marquée au vieillissement de la population locale.
- ✚ La commune n'échappe pas à la tendance générale de baisse régulière de la taille des ménages : 2,2 personnes/ménage.
- ✚ Le nombre de logements augmente régulièrement sur la commune depuis plus de 40 ans. Celui-ci augmente plus vite que la population locale. Un phénomène de desserrement des ménages est largement constaté sur la commune.
- ✚ Prédominance de la maison individuelle.



## **2. Justification du PADD, des OAP et cohérence de ces pièces**

### **2.1. Choix d'aménagement retenus pour l'établissement du PADD**

S'appuyant sur la délibération initiale prescrivant la révision du PLU, sur les constats, les besoins et enjeux recensés lors des études préalables, et prenant également en compte les différentes contraintes supra-communales, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour des principales orientations générales suivantes :

- **la cohérence du projet communal ;**
- **l'urbanisme et l'habitat ;**
- **l'équipement commercial, le développement économique, les équipements et les loisirs ;**
- **les transports, les déplacements et le développement des communications numériques ;**
- **la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des continuités écologiques et des risques ;**
- **le paysage ;**
- **les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Plus qu'un ensemble hétérogène de mesures mises côte à côte, il s'agit ici davantage d'une vision prospective globale et cohérente ayant pour but d'organiser le développement futur du territoire de la commune et de fixer les conditions qui y contribueront.

#### **1.1.1. La cohérence du projet communal**

##### **Le choix d'une dynamique démographique adaptée aux besoins locaux**

Les derniers chiffres officiels en vigueur font état au niveau local d'une population de 7535 habitants (sur la base d'une population municipale millésimée 2015 – dernières mise à jour INSEE). Afin de présenter un projet le plus actualisé et réaliste possible, il a été décidé d'appliquer à la population INSEE précédente, un coefficient d'évolution similaire à celui constaté ces dernières années (tendance à la baisse de la population : coefficient de -0,15%/an). Cette méthode implique une population de 7510 en 2017.

Le projet communal s'appuie sur la nécessité de retrouver une évolution démographique dynamique et positive adaptée notamment au rang de la commune et aux dispositions définies par le SCoT de Colmar-Rhin-Vosges : Wintzenheim est classée en ville couronne, complémentaire à Colmar.

De plus, compte-tenu des enjeux qui se posent à la commune en termes de production de logements locatifs sociaux, il est primordial de prévoir les conditions permettant une répartition équilibrée de l'ensemble des formes d'habitat sur le territoire communal, afin d'éviter une sur-représentation de ce type de logements.

La comparaison de plusieurs hypothèses de développement a permis de définir et justifier l'objectif final à atteindre pour la commune :

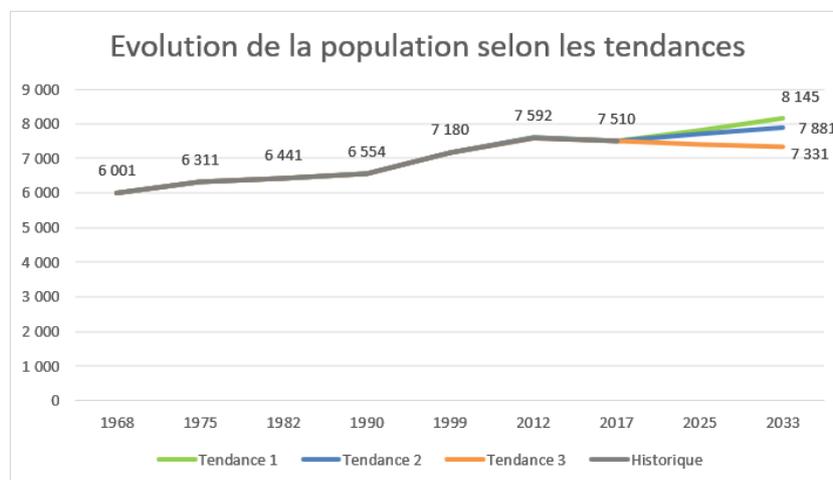
Dans un premier temps, les diverses projections démographiques tirées des données INSEE ont été observées. Elles ont permis de mettre en avant trois types d'évolution constatées, selon les années de référence observées. Le tableau suivant illustre les dynamiques constatées.

	Date de départ	Date d'arrivée	Gains d'habitants	Résidences principales créées	Taux de variation annuel composé
Tendance 1	1999	2010	412	365	0,51%
Tendance 2	1999	2015	355	433	0,30%
Tendance 3	2010	2015	-57	68	-0,15%

Les tendances 1 et 2 reprennent deux types de dynamiques positives constatées sur des périodes longues.

La tendance 3, observée sur les 5 dernières années, met en avant l'évolution démographique négative. Malgré cette baisse du nombre d'habitants, le parc de résidences principales a augmenté sur cette période, ce qui souligne des besoins endogènes et un processus de desserrement particulièrement important. En effet, sur la dernière période, malgré quelques 200 logements construits, on constate une diminution, certes légère, de la population qui est due à un recul du solde migratoire qui est négatif.

L'étape suivante consiste à projeter les trois tendances observées à l'horizon 2033 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes d'habitants. Pour ce faire, il faut appliquer à la population de départ les taux de variation annuels composés respectifs :



Les trois tendances misent sur un nombre d'habitants en 2033 allant de 7 331 à 8 145.

Sur la base des tendances observées, il s'agit ensuite de dessiner plusieurs scénarios envisagés, afin d'observer les besoins induits.

La tendance 3 induisant une continuité de la baisse démographique locale est écartée car cette situation ne permettrait absolument pas de répondre aux enjeux locaux.

Les tendances 1 et 2 ne semblent pas complètement répondre aux besoins communaux.

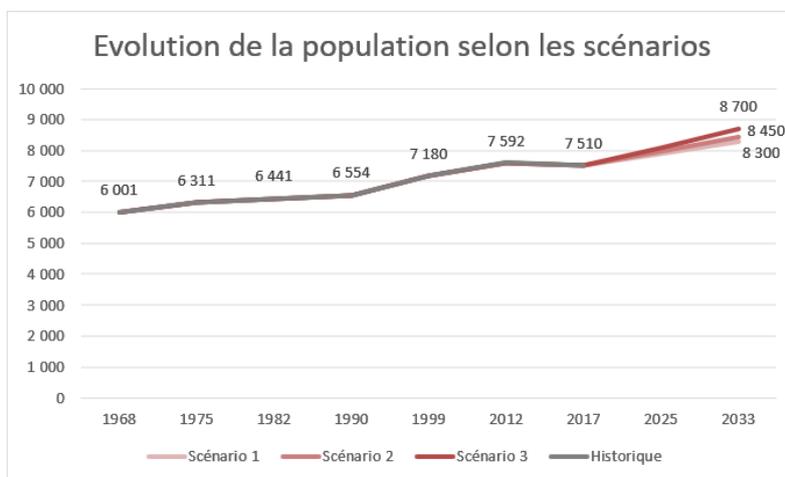
Le projet repose en effet sur la forte volonté communale d'inverser la tendance locale à la baisse et de fixer les conditions permettant d'impulser un accroissement démographique s'appuyant sur l'attrait résidentiel de la commune et sa proximité avec

la ville de Colmar (proximité des axes routiers, perspectives de développement, cadre de vie,...).

Trois scénarios intégrant le statut de ville-couronne de Wintzenheim dans l'armature urbaine sont retenus afin de fixer les bases du nouveau projet communal :

- Scénario 1 : 8 300 habitants en 2033 ;
- Scénario 2 : 8 450 habitants en 2033 ;
- Scénario 3 : 8 700 habitants en 2033.

L'analyse des trois scénarios précédents a permis à la commune de se positionner sur l'orientation intermédiaire qui permet de renforcer les évolutions connues par le passé au niveau local, tout en limitant et maîtrisant l'essor démographique recherché. Le scénario 2 est ainsi choisi, soit un taux de variation annuel équivalente à + 0,74%.



La population envisagée à l'horizon 2033 serait équivalente à **8 450 habitants**.

A travers ce projet, la commune souhaite pouvoir :

- assurer un dynamisme démographique local de façon à tendre vers une répartition équilibrée de la population ;
- garantir le maintien du niveau des équipements et services publics existants sur la commune et leur capacité de développement ;
- assurer une diversité dans l'offre de logements proposés au niveau local. Répondre notamment aux enjeux de production de logements sociaux ;
- prendre en compte le statut de la commune.

Le projet communal s'inscrit pleinement dans la fonction allouée à la commune par le SCoT en vigueur de Colmar-Rhin-Vosges.

A noter que la progression démographique envisagée au niveau local est compatible avec la capacité des réseaux existants (adduction d'eau potable, assainissement).

### La problématique des logements à produire

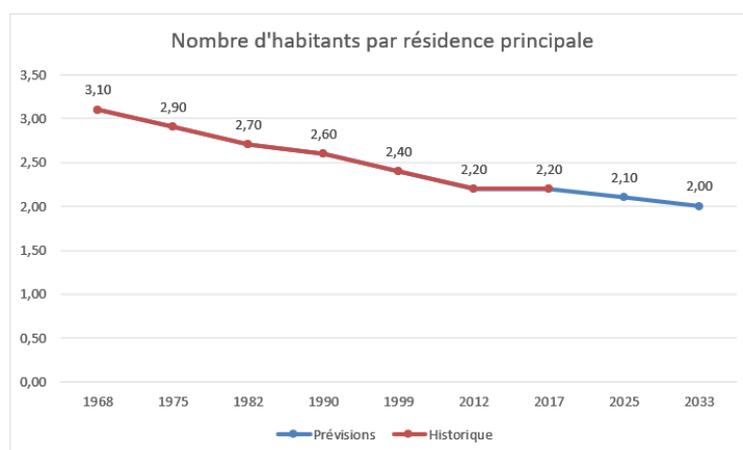
Dans le cadre du projet, il sera nécessaire de produire un nombre de logements qui sera de l'ordre de **720 unités**. A noter que cette estimation prend en compte, à la fois, les besoins générés par l'évolution future du nombre d'habitants, mais également des besoins internes dus au phénomène de desserrement des ménages. En effet, ce

phénomène implique que, compte tenu de l'évolution des modes de vie engendrant un éclatement de la cellule familiale (décohabitation générationnelle, séparations,...) on constate une réduction progressive du nombre moyen d'occupants par ménage. Il sera donc nécessaire pour une population donnée, de prévoir dans le temps un nombre de logements proportionnellement supérieur à la croissance de celle-ci.

Concernant l'évolution de la taille des ménages sur la commune, on constate une baisse constante depuis des décennies. En l'espace de 15 ans, on est passé de 2,4 à 2,2 occupants par ménage (données INSEE). Le projet communal prend en compte et anticipe cette tendance avec l'hypothèse de 2 personnes par ménage en 2033.

Dans ce cadre-là, il convient également de noter que, les densités urbaines et les typologies de logements imposées par le SCoT vont de fait induire une réduction de la taille moyenne des logements, ce qui risque également d'amplifier la diminution de la taille des ménages.

Il est enfin noté que les besoins présentés, en terme de production de logements, prennent en compte la capacité communale à mobiliser, à échéance 2033, environ 40 logements vacants.



### La mobilisation foncière nécessaire

Afin de pouvoir mettre en place le développement communal envisagé dans le cadre du PLU, il conviendra de dégager un potentiel urbanisable capable de répondre à un besoin foncier total estimé à **20,7 ha**.

Ce potentiel foncier permettant la réalisation des constructions sera mobilisé pour partie à l'intérieur de la trame bâtie existante, sur la base d'un potentiel disponible identifié, et pour partie dans les zones d'extension urbaine localisées en continuité avec le tissu bâti existant. Les zones d'urbanisation envisagées doivent permettre de mettre en œuvre des programmes opérationnels maîtrisés également dans le temps pour planifier l'accueil de nouvelles populations. Ainsi, il est nécessaire d'anticiper l'avenir par la détermination de zones permettant d'œuvrer au niveau foncier sans ouverture à l'urbanisation dans le temps du PLU.

- **Les espaces non bâtis encore disponibles à l'intérieur du tissu bâti**, dans un souci de lutte contre l'étalement urbain.

Il existe, dans la trame urbaine, un certain nombre d'espaces non bâtis ou en attente de réhabilitation, qui sont susceptibles d'être mobilisés. L'avantage principal concernant ce type de potentiel est de favoriser un développement

interne des espaces bâtis et de limiter la consommation d'espaces extérieurs source d'étalement urbain et de dépenses de viabilisation.

Concernant Wintzenheim, un potentiel d'environ 18,8 hectares a été mis en évidence à l'intérieur des deux principaux sites (centre bourg et Logelbach). Si ce total peut paraître important et offrir des perspectives conséquentes d'urbanisation et de densification de la trame bâtie existante, il est cependant nécessaire de nuancer ce potentiel en tenant en compte du fait que l'ensemble de ces terrains ne doit pas être analysé de façon homogène compte tenu de l'existence d'une grande variété de cas et de situations de nature à limiter les surfaces vraiment mobilisables sur une durée déterminée.

La commune a donc souhaité analyser, sur les bases d'une connaissance fine du contexte local, les critères limitant la mobilisation foncière. Suite à cette démarche, un potentiel net correspondant à **9,9 hectares** (secteur des bâtiments JAZ inclus) est retenu dans le cadre du projet, ce qui représente un taux de mobilisation de 53% des surfaces disponibles initialement recensées.

A noter toutefois, qu'une zone non urbanisée de 2,2 ha (secteur Schweitzer Est) se situe en plein cœur de l'urbanisation au centre de Wintzenheim, mais qu'au regard de sa surface, le SCoT demande à le considérer comme étant une extension.

➤ **Des périmètres urbanisables en extension à court ou moyen terme.**

De façon à assurer la satisfaction des besoins définis en termes d'extension urbaine, il est prévu de mobiliser **10,8 hectares** d'espaces à urbaniser dans le cadre du projet.

**Scénario de mobilisation foncière permettant de répondre aux besoins définis**

1. Capacité de production de logements à l'intérieur de la trame bâtie existante							
Potentiel total mobilisable	Potentiel foncier en densification	Mobilisation secteur rue du Chêne	Mobilisation Secteur sud – rue Feldkirch	Mobilisation du secteur rue Schweitzer Ouest	Renouvellement urbain Site JAZ	Emplacements réservés Mixité sociale	Total production logements
9,9 ha	12 log/ha	25 log/ha	25 log/ha	40 log/ha	40 à 50 log/ha	30 log/ha	238 logements
	5,4 ha	0,4 ha	0,6 ha	0,9 ha	2 ha	0,6 ha	
	65 logements	10 logements	15 logements	35 logements	95 logements	18 logements	

2. Mobilisation foncière en extension permettant de compléter l'offre						
Potentiel total mobilisable	Flachsland Zone Nord	Flachsland Zone Sud	Secteur Rue Sonntag/ rue Schmitt	Secteur du Poisson Rouge	Mobilisation du secteur rue Schweitzer Est	Total production logements
10,8 ha	50 log/ha	50 log/ha	40 log/ha	40 log/ha	40 log/ha	482 logements
	2,5 ha	2,6 ha	1,6 ha	1,9 ha	2,2 ha	
	125 logements	130 logements	64 logements	75 logements	88 logements	

TOTAL LOGEMENTS	720 logements
TOTAL SURFACES	20,7 ha

**De plus, des réserves d'urbanisation future** seront prévues afin de fixer, à plus long terme, une cohérence du tissu bâti. La prise en compte dans le cadre du projet communal de la nécessité de présenter également un certain nombre de secteurs non constructibles dans le cadre du P.L.U., localisés en continuité avec les zones

d'urbanisation future évoquées précédemment ou avec les zones urbaines, se justifie par la volonté communale de s'inscrire d'ores et déjà dans une temporalité plus grande, en fixant dès à présent le cadre général concernant l'évolution de la trame urbaine. Ces espaces ne seront pas urbanisables dans le cadre du présent PLU puisque le potentiel détaillé précédemment doit déjà permettre la satisfaction des besoins identifiés. Les zones supplémentaires envisagées doivent être appréhendées comme des réserves foncières mobilisables sur le long terme. Par ailleurs, en cas de blocage important constaté à un moment sur des sites urbanisables dans le cadre du PLU, il sera intéressant d'avoir déjà défini au préalable des secteurs susceptibles, après évolution du PLU, de venir apporter une réponse concrète en termes de disponibilité foncière.

Dans tous les cas de figure, des justifications portant sur l'utilité d'une éventuelle ouverture d'une de ces réserves, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées existantes sur la commune, devront être définies dans ce cas-là.

**Deux zones 2AU ont été déterminées** en prenant en considération leurs potentialités en termes d'aménagement futur, à savoir les emplacements des réseaux et le tracé d'éventuelles voiries futures.

Ces zones sont notamment indispensables pour le développement du territoire si on prend en considération la nécessité de produire du logement locatif social au-delà de 2033. En effet, l'absence de réserve foncière pose un véritable problème pour assurer la construction régulière et équilibrée sur le territoire de logements sociaux. Si la commune souhaite constituer des réserves foncières, c'est pour lui donner la possibilité de mettre en place une stratégie d'acquisition réaliste permettant d'acheter des terrains à des prix raisonnables et de préempter sur des ventes si cela s'avère nécessaire. En effet, au regard de son développement territorial, il est indispensable d'anticiper sur l'avenir en se portant acquéreur progressivement dans le temps. La prospective porte sur le long terme, l'échelle temporelle du PLU devant répondre à une urbanisation à moyen terme, mais aussi à la mise en place d'outils permettant des aménagements futurs coordonnés, portés par la collectivité et en rationalisant les dépenses publiques.

Les deux secteurs en zone 2AU ont été classés ainsi pour deux raisons différentes.

Le premier secteur se situe en continuité de la zone 1AU du Flachland. Cette zone déjà prévue pour un aménagement en deux phases trouvera sa continuité avec la zone 2AU. Les aménagements prévus sur la zone 1AU prévoiront d'ores et déjà les prolongements et les capacités des réseaux nécessaires à la 3<sup>ème</sup> phase d'extension.

La deuxième zone 2AU représente une vaste zone qui doit être prise en une seule entité cohérente. Tout d'abord, elle est longée au sud, sur toute sa longueur, par un chemin qui peut servir de fond pour une voirie future et qui se connecte à l'ouest sur une voirie existante. Par ailleurs, la configuration des parcelles existantes est très longiligne. L'objet est ici de ne pas morceler le parcellaire des exploitants dans la mesure où couper ces mêmes terrains dont la largeur est réduite rendrait difficile leur réaménagement et leur exploitation.

Cette stratégie concerne l'échelle temporelle du PLU car il représente ici un outil d'urbanisation future dans sa dimension foncière qui est indissociable de la stratégie d'aménagement.

### **Prise en compte par la commune de l'obligation de production de logements sociaux**

La commune de Wintzenheim est concernée par l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU. Ainsi, une obligation de justifier d'un seuil minimal de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de son parc de logements, s'applique à la commune.

Le nombre de résidences principales estimés en 2017 est de 3465.  
 720 logements supplémentaires sont nécessaires d'ici 2033 afin de répondre au développement de la commune.  
 Ainsi, d'ici 2033, la commune devra disposer de 845 logements sociaux correspondant à 20% des 4225 résidences principales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune disposent de 482 logements locatifs sociaux sur son territoire. D'ici 2019, date de la fin du contrat triennal 2017-2019, elle disposera de 58 logements complémentaires avec la finalisation de deux programmes.

Par ailleurs, la construction de 50 autres logements locatifs sociaux à Logelbach seront également finalisés d'ici 2020.

Ainsi, on peut considérer que 590 logements locatifs sociaux existeront sur la commune en 2020. Ainsi, à l'échelle du PLU, il est nécessaire de pouvoir planifier la construction de 256 logements locatifs sociaux.

		Surface en ha	Densité	Nombre de logements produits	% de logements sociaux	Nombre de logements sociaux
Zone 1AU	Secteur Schweitzer Ouest	0,9	40	36	30	11
Zone 1AU	Secteur Schweitzer Est	2,2	40	88	30	26
Zone U	Site Jaz	2		70	30	21
				25	100	25
Zone U	Zone OAP en zone U	0,4	25	10	30	3
Zone U	Zone secteur sud	0,6	25	15	30	5
Zone U	Emplacement réservé	0,5	40	20	30	6
	Dents creuses	5,1	12	61		12
Zone 1AU	Poisson rouge	1,9	40	76	30	23
Zone 1AU	Flachsland zone Nord	2,5	50	125	40	50
Zone 1AU	Flachsland zone Sud	2,6	50	130	40	52
Zone 1AU	Secteur rue Sonntag/ Schmitt	1,6	40	64	30	19

L'importance des zones à urbaniser repose également sur le grand nombre de logements à produire.

Il s'agit de porter également une vision réaliste de projet et de rendre les opérations économiquement viables d'où la nécessité de disposer des quelques 20 hectares proposés en y appliquant des densités relativement élevées pour répondre aux nécessités d'économie de l'espace agricole tout en veillant à créer des espaces urbains avec une véritable mixité à la fois sociale et urbaine.

Pour certains secteurs, des procédures d'aménagement telles que les ZAC sont envisagées afin de pouvoir faciliter les acquisitions et fixer les prix de foncier et cela permettra à la collectivité de veiller à la réalisation de ses objectifs.

Tous les secteurs envisagés ci-dessus sont couverts par des OAP. Dans ce cadre, le règlement prévoit la typologie des constructions (individuel-intermédiaire et / ou collectif). Par ailleurs, ils sont couverts par des Secteurs de Mixité Sociale prévoyant le nombre de logements totaux ainsi que le nombre de logements locatifs sociaux à produire accompagnés de la proportion de la typologie de logement demandée PLAI-PLUS et PLS ou des logements réhabilités.

Enfin, afin de répondre aux exigences du Programme Local de l'Habitat, une programmation a été établie selon la faisabilité dans le temps des différents secteurs et en prenant également en considération les éventuelles procédures à mettre en place pour rendre ces projets réalisables. Il n'est pas possible de lisser de façon homogène toutes les périodes envisagées, mais l'objectif est de répondre à une production d'environ 45 logements par an.

### **Production de logements sociaux : les réponses apportées par la commune**

Plusieurs types de dispositions sont définies dans ce cadre-là :

#### **Les Secteurs de Mixité Sociale**

10 Secteurs de Mixité Sociale (SMS) ont été créés, correspondant à des objectifs prenant en compte à la fois la production de logements locatifs sociaux nécessaires, la mixité sociale, le tissu urbain environnant et l'intégration environnementale.

Toutes les zones ont été construites sur les mêmes principes, hormis deux exceptions :

➤ **Densité :**

- **La règle :** 40 logements/hectare

- **Les exceptions :**

- le Flachsland qui pourra accueillir une densité de 50 logements à l'hectare : c'est une zone vaste qui permet de concevoir un aménagement global et cohérent afin de bâtir un quartier sans avoir une contrainte trop forte d'intégration car il n'y a pas beaucoup d'habitations existantes,

- Les secteurs situés en franges communales vers les terres viticoles : rue du Chêne, rue de Feldkirch, dont la densité ne peut être que plus faible au regard du tissu urbain environnant.

➤ **Les logements sociaux :**

- **La règle :** Les zones doivent comprendre 30% de logements locatifs sociaux.

- **Les exceptions :**

- Le secteur B du SMS site Jaz (6') qui comprend 100% de logements locatifs sociaux parce que c'est un projet de réhabilitation et non de

construction neuve. Son élaboration est liée à des locations en conventionnement spécifique aux logements réhabilités.

- Le Flachsland, dans la mesure où la densité plus importante et la maîtrise du projet d'urbanisation permet de veiller à une réelle répartition des logements locatifs sociaux.

#### Secteur de Mixité Sociale 1 –Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du poisson rouge

Le projet dit du « Poisson Rouge » concerne le secteur à l'ouest de la commune. 75 logements sont prévus sur 1,9 hectare, dont 30% de logements locatifs sociaux soit 11 logements.

Cette zone est limitée dans sa surface dans la mesure où la desserte routière est complexe. Les typologies de logements se veulent toutefois diversifiées afin d'assurer une transition avec le tissu urbain existant limitrophe. La densité de 40 logements/hectare permet de conserver cette diversité, tout comme celle relative aux logements locatifs sociaux. Il n'y a pas de site spécifique sur l'ensemble du secteur dédié au logement locatif social, le souhait étant d'éviter les trop grandes concentrations. L'objectif est que 30% de logements locatifs sociaux (30% de PLAI minimum, PLUS et 30% maximum de PLS envisagés) soient créés sur l'ensemble du site qui doit produire au minimum 75 logements.

#### Secteur de Mixité Sociale 2 – Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation rue du Chêne

Ce secteur est situé proche d'un terrain de jeux et à proximité de maisons individuelles. Il s'agit d'intégrer ce secteur avec des constructions de la même typologie. Sur une surface de 0,4 hectare, 10 logements seraient construits dont 3 en locatif social. Il est envisagé de les réaliser en PLS, au regard du faible nombre prévu permettant ainsi de ne pas conditionner leur réalisation à l'intervention d'un bailleur.

#### Secteur de Mixité Sociale 3 – Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Schweitzer Ouest

Ce site présente une caractéristique particulière en la présence d'une exploitation viticole à conserver sur le site. Cette situation fait que seul 0,9 hectare est intégré dans le secteur à urbaniser, le restant étant destiné à être conservé dans les terrains à exploiter. La densité reste à 40 logements permettant de produire 35 logements dont 11 en social. En effet, ce secteur présente un taux similaire aux autres zones soit 30% de logements avec une répartition également comme dans les autres secteurs à savoir 30% de PLAI minimum, PLUS et 30% maximum de PLS envisagés.

#### Secteur de Mixité Sociale 4 – Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Schweitzer Est

Ce secteur de 2,2 hectares représente une surface importante permettant de construire 88 logements (densité de 40 logements/ha) dont 26 en locatif social. La composition de ce secteur est également fondée sur les mêmes principes que le secteur Schweitzer Ouest ou encore le Poisson Rouge avec 30% de logement locatif social qui doit s'inscrire dans un tissu diversifié avec des maisons individuelles, de l'intermédiaire et du collectif. La particularité de ce secteur est d'avoir réparti cette typologie en prenant en compte les constructions existantes mais aussi la topographie qui est spécifique avec un dénivelé qui devra être traité en prenant en compte l'épannelage des nouvelles constructions. Les logements locatifs sociaux sont également à répartir sur l'ensemble de l'opération, les 30 % voulu devant correspondre à la proportion des logements totaux sur l'ensemble du site.

#### Secteur de Mixité Sociale 5 – Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation rue Sontag / Rue Schmitt

Cette zone située au Nord de la commune de 1,6 hectare, en frange des terrains agricoles, serait aménagée selon les objectifs communs à savoir une densité de 40 logements à l’hectare (soit 64 logements) et 30% de logements sociaux. Les 19 logements locatifs sociaux potentiels sont susceptibles d’être construits à plusieurs endroits du projet, le taux de 30% devant correspondre à 30% des logements produits sur les différents secteurs.

#### Secteur de Mixité Sociale 6 - Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation site Jaz

Il y a deux secteurs distincts, et le 6 est celui concernant le secteur des nouvelles constructions. Cela concerne la majorité de la zone avec 70 logements comprenant des résidences séniors, de la maison individuelle, du collectif et des logements en intermédiaire. 21 logements locatifs sociaux sont envisagés dans l’ensemble de la zone concernée.

La proximité des services, des écoles et des commerces favorisent à la fois la perspective d’installation de séniors (possibilité de nombreux déplacements à pieds du fait de la proximité de beaucoup de services) et de familles pour la présence de nombreux équipements liés à l’enfance. Pour ces motifs, les logements se veulent adaptés à tous publics, aussi bien dans la typologie urbaine que dans la présence des logements locatifs sociaux dans les différents programmes. Les maisons individuelles et les résidences séniors sont prévues à l’Est du site afin de gérer au mieux la proximité des lotissements déjà existants. Les collectifs seraient situés vers la grande surface existante. Les logements sociaux peuvent s’imaginer sur les différents programmes mais devant impérativement répondre aux objectifs affichés dans le SMS à savoir 30% de logements locatifs sociaux minimum avec pour base la production de 70 logements.

#### Secteur de Mixité Sociale 6’ - Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation site Jaz

Il y a deux secteurs distincts et le 6’ est le secteur réhabilité : il s’agit du bâtiment situé au sud du site, dont l’état permet d’envisager une réhabilitation en logements locatifs sociaux. L’opération concernerait l’ensemble du bâtiment soit la création de 25 logements dans des locaux dont la destination précédente était mixte. Ainsi, le taux serait exceptionnellement de 100% du fait du cadre particulier de cette opération liée à la réhabilitation de l’existant.

#### Secteur de Mixité Sociale 7 - Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Flachsland

Le Flachsland est un secteur situé à l’Est du territoire communal représentant une zone de 5,1 hectares. Au nord de cette zone, le pôle sportif d’arts martiaux a été construit. Lors des travaux ayant précédé sa réalisation, les réseaux d’eau et d’assainissement ont dû être installés. En prévision d’un projet de construction de logements, les réseaux ont été dimensionnés en conséquence.

Afin également de rendre possible cette opération, il s’agit de l’encadrer par la création d’une Zone d’Aménagement Concertée. En effet, cette procédure permettrait de maîtriser le foncier et concomitamment la réalisation de la mixité sociale par des programmes de logements locatifs sociaux, tout en veillant à l’intégration urbaine de cet ensemble. La densité envisagée est de 40% de logements locatifs sociaux, contrairement à tous les autres secteurs de SMS qui envisagent 30% de logements locatifs sociaux pour les programmes neufs. Cette densité plus importante se justifie par l’ampleur du secteur aménageable qui permet de garantir la répartition des différentes typologies de logements.

Il est envisagé 255 logements en deux phases successives. La densité de 50 logements/hectare est envisagée dans ce secteur dans la mesure où :

- Au niveau de l'urbanisation : il n'y aura pas de rupture dans la continuité urbaine (pas d'ensemble urbain ou paysager marquant à proximité) et qu'il est possible d'envisager un ensemble urbain cohérent de par la grande surface disponible tout en ayant une mixité dans les typologies urbaines – maisons individuelles, intermédiaires et collectifs sont ainsi envisagés.
- La sortie sur la route de Colmar, voie large et de grande capacité, permet de prévoir la construction d'un quartier avec les dessertes nécessaires à un tel ensemble,
- Si la densité est élevée, cela permet également de créer les moyens pour que l'opération soit financièrement réalisable.
- La présence d'un site de 5,1 hectares permet d'envisager la répartition spatiale des logements locatifs sociaux. L'objectif est également de pouvoir s'assurer d'une répartition entre les 102 logements construits soit en PLAI (minimum de 30% sur le programme global), soit en PLUS soit en PLS (maximum de 20% sur le programme global).
- La densité s'envisage aussi parce qu'en parallèle, il y a la maîtrise de l'urbanisation qui permettra d'éviter toute concentration dans un secteur de tel ou tel typologie de logements, notamment du logement locatif social.

Le phasage de cette opération doit pouvoir éviter les effets de saturation du marché immobilier. Deux phases sont prévues :

- Phase 1 : 125 logements dont 50 logements locatifs sociaux
- Phase 2 : 130 logements dont 52 logements locatifs sociaux

#### Secteur de Mixité Sociale 8 - Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Feldkirch

Ce secteur situé au sud de la commune est situé aux franges du territoire urbanisé. Il est proche d'un secteur peu dense, et en limite de terrains viticoles exploités. La desserte viaire est complexe et ne permet d'envisager qu'un sens unique. La densité de 25 logements à l'hectare sur une surface totale de 0,6 hectares permettrait de construire 15 logements dont 5 logements locatifs sociaux. La profondeur des parcelles permettrait des maisons individuelles ou en bande. La proposition pour rendre ce projet possible est de l'intégrer à un programme en PLS.

#### Secteur de Mixité Sociale 9 : Zone UA – UB - UC

Sur les zones UA, UB et UC, toute opération de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 6 logements ou portant sur plus de 6 terrains à usage d'habitat, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux. Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

Dans le cas où le projet répond aux critères (surface, nombre de logements et de terrains) donnant obligation à la construction de logements locatifs sociaux, le critère retenu sera prioritairement le nombre de logements produits, puis le nombre de terrains et ensuite la surface de plancher (si le nombre de logements produits et de terrains est inférieur à 7 et la surface de plancher de plus de 600 m<sup>2</sup>).

#### Les Emplacements Réservés

Il y a deux emplacements réservés :

- Emplacement Réserve n°1 : ER Sainte Odile. 6 logements dont 2 logements locatifs sociaux,
- Emplacement Réserve n°1 : ER Rue des 3 épis. 12 logements dont 4 logements locatifs sociaux.

Les Emplacements Réservés présentaient un chiffre plus important de logements sociaux dans le précédent PLU. Toutefois, il s'agit de prendre en compte les projets qui se sont réalisés depuis et d'éviter aussi de concentrer sur les mêmes sites les opérations de logements sociaux. Ainsi, la construction des programmes à Logelbach sur le site Acker et Velcorex avec une centaine de logements sociaux à proximité de la rue des trois épis amènent à réviser à la baisse les objectifs. La réalisation de la zone du Flachsland a également entraîné une diminution du % attendu de logement social dans l'ER de Sainte Odile.

## 1.1.2. Justifications des choix concernant les différentes thématiques du PADD

1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU NOYAU CENTRAL		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
1.1.	Accompagner l'adaptation du centre ancien aux conditions de vies actuelles.	<p>Wintzenheim dispose d'un cœur historique dont la dimension architecturale et urbaine a été mise en valeur par les travaux de requalification de la traversée d'agglomération. Pour que ce patrimoine conserve sa pérennité, pour qu'il demeure vivant, il doit garder toutes ses fonctions de centralité et continuer, notamment, à être habité et occupé, à être investi par de nouveaux habitants. Il s'agit là d'une condition absolument nécessaire au maintien de la vitalité du centre ancien qui ne doit pas être appréhendé sous l'angle exclusif de la protection. Pour ce faire, il convient d'agir sur les conditions de vie quotidiennes des riverains. Par ailleurs, le P.L.U. marque la volonté de concilier la préservation des caractéristiques du tissu urbain existant tout en permettant les nouveaux projets, l'amélioration du confort des logements...</p> <p>Enfin, pour favoriser l'attractivité, l'animation, l'accueil et le lien social, l'effort portant sur les espaces publics, formant un tout cohérent avec l'espace bâti, doit être consolidé par la présence de commerces, de services, d'activités qui font vivre et contribuent à la vocation et au dynamisme du noyau historique.</p>
1.2.	Définir les conditions permettant à la fois une densification progressive du centre ancien, mais également de renforcer l'attractivité et l'identité de ces espaces.	
1.3.	Préserver et mettre en valeur le tissu bâti patrimonial principalement.	
1.4.	Renforcer les fonctions commerciales, touristiques et culturelles présentes dans le centre ancien.	
1.5.	Valoriser les espaces publics et favoriser la convivialité urbaine.	

2. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE RENFORCEMENT DU TISSU BATI		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
2.1.	Dans le cadre de l'évolution du tissu bâti, s'appuyer sur la structure urbaine existante, ainsi que sur les caractéristiques locales (voirie, topographie, enjeux,...).	<p>L'exploitation des capacités de croissance interne du tissu bâti doit se faire en respect, en cohérence et non en rupture avec ses particularités morphologiques et urbaines.</p> <p>En effet, il s'agit d'éviter que des opportunités foncières en termes de densification ne conduisent à une dégradation de la qualité du cadre de vie dans la commune. La question de la densité est indissociable de la notion de qualité urbaine et d'intégration dans son environnement proche.</p>
2.2.	Permettre les initiatives visant à optimiser le foncier tout en préservant la qualité de vie et la cohabitation.	

3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MIXITE URBAINE, HABITAT ET DIVERSITE DES FONCTIONS		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
3.1.	Permettre la mixité dans la trame bâtie actuelle.	Maintenir une offre attractive et équilibrée dans le domaine de l'habitat est un impératif absolu pour la commune, compte tenu des besoins exprimés par les différents types de ménages dans un contexte de parcours résidentiels de plus en plus complexes et diversifiés.
3.2.	Permettre l'évolution des constructions de façon à intégrer notamment l'adoption de dispositifs d'isolation favorisant la performance énergétique, la mise en place des énergies renouvelables... Cette option doit cependant intégrer la nécessité de préservation du centre ancien.	Maintenir la vitalité communale, retrouver un essor démographique, conserver une attractivité implique une production minimale de logements, condition essentielle à la pleine expression des fonctions de Wintzenheim en tant que ville couronne au sein de l'armature urbaine définie par le SCoT. Dans ces perspectives et du fait de la raréfaction croissante des terrains à bâtir, il convient de promouvoir des formes d'habitat économes en foncier et en énergie tout en proposant une qualité et un confort de vie, en faisant appel à l'habitat collectif et à l'habitat dense individualisé notamment.
3.3.	Fixer les dispositions permettant notamment de réaliser des constructions alternatives à la maison individuelle, de réaménager des bâtiments existants, de mettre en place des constructions groupées, ...	
3.4.	Favoriser le maintien et le développement d'activités commerciales ou économiques au sein de la ville.	Toutes les fonctions qui assurent la vitalité et le dynamisme de la ville, le commerce, les activités économiques doivent pouvoir se déployer sur le territoire communal, tout en recherchant la qualité urbaine.
3.5.	Poursuivre la diversification de l'offre en logements de façon à répondre à la fois à une demande locale générée par le phénomène de décohabitation, mais également à celle issue de l'attractivité du territoire.	
3.6.	Maintenir la diversité des fonctions sur le secteur de La Forge	

4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT SOCIAL		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
4.1.	Répondre, à travers le PLU, à l'obligation faite à la commune de se mettre à niveau concernant la production de logements sociaux.	La commune est concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et doit justifier d'un minimum de 20% de logement sociaux.
4.2.	Fixer les dispositions visant à favoriser une réalisation cohérente des logements sociaux sur le territoire communal.	La commune de Wintzenheim est inscrite dans un processus de rattrapage de son retard en logement locatif social. Dans ce cadre-là, l'obligation de prévoir dans le projet communal, les conditions qui permettront la production du nombre de logements locatifs sociaux envisagés sur la durée de vie du présent document d'urbanisme, se doivent d'être fixées. Cela nécessite notamment une production de logements importante afin de permettre des opérations mixtes et une faisabilité économique. Ainsi, il sera imposée une part minimale de logements locatifs sociaux au sein des opérations futures.

## 5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MAITRISE ET LA PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

## JUSTIFICATIONS

N°	Orientations
5.1.	<b>Intégrer dans le projet la capacité de renouvellement urbain et de mobilisation d'une partie des terrains disponibles pour l'urbanisation situés à l'intérieur de la ville (densification).</b>
5.2.	<b>Les secteurs d'extension doivent pouvoir accueillir de la mixité sociale et générationnelle, mais également fonctionnelle, à des fins commerciales et de services, compatibles avec la tranquillité d'un quartier résidentiel et éventuellement des équipements communaux de proximité.</b>
5.3.	<b>Définir des zones d'extension prioritairement localisées à proximité des réseaux de transport en commun existants sur le territoire. Valoriser également la proximité des grands axes de circulation.</b>
5.4.	<b>Fixer un phasage concernant l'urbanisation future : des secteurs seront mobilisables à court ou moyen terme, dans le cadre du présent PLU. Par contre, d'autres secteurs, considérés comme des réserves foncières non mobilisables en l'état, sont également inscrits dans le projet de façon à fixer le cadre général concernant l'évolution de la trame urbaine et permettre à la commune de mettre en œuvre une politique d'action foncière.</b>
5.5.	<b>L'ouverture des secteurs d'extension est à organiser à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de s'intégrer favorablement dans le contexte bâti existant, de compléter et enrichir la trame des voies existantes,...</b>

Le projet communal s'inscrit dans une logique d'économie du foncier et de gestion parcimonieuse des sols. A cet égard, c'est bien le principe d'équilibre qui guide la commune entre, d'une part, l'optimisation des espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et, d'autre part, la délimitation de secteurs en extension localisés en continuité du bâti et s'insérant au mieux à la trame urbaine existante.

L'objectif poursuivi par la commune vise à exploiter au mieux les enclaves et espaces interstitiels de manière à conserver le caractère groupé de l'urbanisation pour, notamment, ne pas éloigner les futurs habitants du centre-ville et de ses services et ne pas accroître les flux motorisés.

Habiter ce n'est pas seulement se loger, mais c'est aussi entretenir des relations avec des voisins, accéder à des services, à des équipements, à des commerces de proximité. D'où la nécessité de prévoir ce type d'occupations et d'utilisation du sol au sein des opérations futures pour éviter une fonction résidentielle exclusive et encourager une mixité fonctionnelle qui favorise les déplacements sur des courtes distances.

Il est nécessaire et indispensable de phaser et d'organiser le développement urbain en fonction des besoins de la commune. Actuellement, la commune ne dispose d'aucune réserve foncière, ce qui a pour conséquence de complexifier grandement la production de logements locatifs sociaux. Afin de pouvoir assurer la réalisation de programmes mixtes et de logements locatifs sociaux, la collectivité doit pouvoir disposer de terrains permettant la production de ce type de logements. Par ailleurs, cette planification permet une adaptation progressive du niveau en équipements et de mettre en œuvre des conditions d'accueil satisfaisantes des nouveaux arrivants.

L'urbanisme durable ne peut se résumer à des objectifs en termes de densité et de diversité de logements. C'est pourquoi les orientations d'aménagement et de programmation doivent contribuer au sein des secteurs à projet à garantir la qualité de l'environnement urbain par l'organisation des proximités, des espaces publics, le confort urbain, la mise en place de cheminements et la qualité des ambiances, la contribution au développement de la biodiversité...

6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
6.1.	Confirmer l'importance des activités économiques locales pour la vitalité de la commune au niveau des emplois et services proposés.	<p>Par son rôle de ville-couronne située au débouché de la vallée de Munster, bénéficiant d'un accès aisé, de la desserte par les transports en commun et par des axes routiers structurants, Wintzenheim entend participer pleinement au dynamisme économique global de l'ensemble de l'agglomération colmarienne.</p> <p>La création d'une zone d'activités aux portes de Colmar permettra de répondre à des demandes qui ne peuvent pas être satisfaites à ce jour. La création de 22 hectares dédiés au développement économique fait écho aux besoins identifiés de terrains qui seront valorisés en différentes phases.</p> <p>Au sein de cette activité économique, le commerce tient une place prépondérante, assurant des emplois et des ressources. La commune, en synergie et en complémentarité avec la ville centre, souhaite confirmer son rôle commercial qu'il s'agisse du maintien des surfaces commerciales existantes et du développement du commerce de détail et de proximité.</p> <p>La situation de Wintzenheim milite également en faveur du renforcement de l'activité économique en général sur son territoire. Il convient d'accorder aux futurs sites d'activité le même soin en termes de qualité urbaine que les quartiers à dominante d'habitat.</p>
6.2.	Pérenniser les secteurs commerciaux existants.	
6.3.	Renforcer l'attractivité économique locale en prévoyant l'aménagement d'un nouveau site d'activités, et l'extension de la zone de l'Europe.	
6.4.	Fixer des conditions d'aménagement permettant d'encadrer au mieux l'organisation générale dans les futurs secteurs d'activités.	

7. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET LES LOISIRS		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
7.1.	Renforcer et accompagner le développement éventuel des activités du lycée agricole.	<p>La commune dispose de tout un réseau d'équipements en lien avec sa position dans l'organisation urbaine du territoire. Afin de promouvoir son attractivité et son rayonnement sur les communes voisines, il lui appartient de conforter les équipements en place et de créer de nouvelles structures de manière à répondre aux besoins de la population en anticipant également l'évolution de ses besoins.</p> <p>Par ailleurs, dans le contexte prestigieux du piémont viticole traversé par la Route des Vins, le tourisme fait figure d'activité économique à part entière, source d'emplois non délocalisables, qu'il convient d'encourager, en s'appuyant sur le patrimoine local et la viticulture.</p>
7.2.	Accompagner la pérennité du complexe médico-pédagogique de l'ITEP à la Forge.	
7.3.	Prendre en compte l'existence d'équipements sportifs et de loisirs. Permettre l'éventuel renforcement de ces équipements.	
7.4.	Permettre le développement de la capacité de stationnement au niveau des sites du Hohlandsbourg et de la Forge.	

8. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES CONNEXIONS INTERNES ET EXTERNES DU TERRITOIRE		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
8.1.	Améliorer les conditions de circulation dans les différentes zones urbaines.	<p>Afin de développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture individuelle, la question des mobilités doit être appréhendée de façon globale et en termes de complémentarité entre les différents modes de déplacement.</p> <p>Le réseau actuel d'itinéraires cyclables vers la ville centre, la vallée de Munster et les communes du piémont mérite d'être consolidé et étoffé par des liaisons locales vers les futurs quartiers, les écoles, les équipements structurants, les gares qui desservent la commune. Ce réseau doit être réfléchi non pas seulement sous l'angle des loisirs et du tourisme mais aussi dans le cadre de déplacements quotidiens de proximité, dans la limite des possibilités actuelles ou envisagées.</p> <p>L'articulation entre les nouvelles opérations à vocation dominante d'activités ou d'habitat et le réseau de transport en commun est impérative. Dans tous les cas, toute opération d'aménagement d'envergure doit intégrer la problématique du raccordement par les liaisons douces et la desserte par les transports collectifs en plus du stationnement.</p> <p>Le covoiturage constitue une pratique qui tend à se développer de façon spontanée. Le rôle de la collectivité, en particulier dans le cadre de l'élaboration des P.L.U., est de l'encadrer en définissant des aires localisées de façon judicieuse. Ces aires doivent être de taille suffisante, adaptée aux besoins et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des accès.</p>
8.2.	Favoriser le développement des déplacements «doux», piétons et cyclistes.	
8.3.	Prendre en compte la desserte de la commune par les transports en commun de type urbain. Intégrer ce paramètre dans la définition des futures opérations d'urbanisme.	
8.4.	Prévoir, dans le cadre de l'ouverture des futures zones d'extension à vocation principale d'habitation, la réalisation des connexions cohérentes avec le réseau viaire existant afin de faciliter l'intégration urbaine de ces nouvelles zones en permettant des liaisons efficaces avec les zones contiguës.	
8.5.	Lors du réaménagement de la RD 83, intégrer le renforcement des liaisons douces, notamment au niveau de la halte de Wettolsheim, ainsi que la création d'un parking de covoiturage.	
8.6.	Renforcer les capacités de stationnement sur différents secteurs du territoire.	
8.7.	Compléter la politique de stationnement, par la mutualisation et le co-voiturage notamment.	

9. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA CONNEXION NUMERIQUE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
9.1.	Intégrer, dans le cadre des dispositions réglementaires du PLU, la possibilité pour les habitants et les entreprises, d'accéder dans les meilleures conditions aux réseaux de communication numérique à haut débit.	<p>Les communications numériques représentent un facteur essentiel de l'attractivité résidentielle et économique de la commune et jouent un rôle fondamental dans l'évolution des mobilités, le développement économique, la diffusion des connaissances et de la culture, l'accès à l'emploi et aux services publics. Il est légitime par conséquent de prendre des mesures dans ce sens lors de l'élaboration du P.L.U.</p>

10. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA REORGANISATION DES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
10.1.	<b>Le maintien et le développement des activités agricoles et viticoles doivent être recherchés dans le respect de la qualité de vie des habitants si les projets sont proches du tissu urbain résidentiel.</b>	Le patrimoine viticole et agricole fait partie des biens communs et correspond à une ressource non renouvelable qui développe des fonctions agronomiques, économiques et biologiques.
10.2.	<b>Mettre en valeur et protéger le coteau viticole qui est un élément du patrimoine paysager des collines sous-vosgiennes et qui s'inscrit comme un potentiel agronomique de qualité.</b>	A ce titre, le coteau viticole, les terres agricoles de plaine et de fond de vallée doivent demeurer à l'écart de toute forme de mitage, de dégradation et de spéculation. Le périmètre A.O.C., enrichi par la présence du grand cru Hengst, constitue un terroir exceptionnel d'une valeur telle que son intégrité doit être garantie par le P.L.U.
10.3.	<b>Définir le principe d'une constructibilité de ces espaces pour des bâtiments agricoles, sauf contraintes ou enjeux particuliers, et encadrer cette possibilité. Organiser cette constructibilité.</b>	La viticulture constitue une force économique de premier plan dont le P.L.U doit assurer la vitalité. Par un effet de filière, cette activité fait vivre tout un réseau d'entreprises artisanales et de services. La viticulture développe des synergies avec le tourisme et toutes les activités liées aux traditions et au patrimoine.
10.4.	<b>Rechercher un équilibre entre exploitation agricole et milieux naturels pour protéger la biodiversité.</b>	
10.5.	<b>Mettre en avant la préservation des secteurs agricoles dans la partie Ouest du ban communal, notamment au niveau du site de la forge.</b>	En ce qui concerne la partie agricole, son extrême sensibilité paysagère justifie pleinement l'adoption de mesures d'insertion au site et au paysage des constructions dont l'impact est aggravé par le caractère découvert de cet espace.

11. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET LA PRISE EN COMPTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
11.1.	<b>Préserver la diversité écologique de la trame verte et bleue : les points 11.1.1 et 11.1.2 sont ainsi mis en avant.</b>	<p>L'ensemble des milieux naturels ordinaires et remarquables, qu'il s'agisse du lit majeur de la Fecht et de ses prairies, des chênaies thermophiles, de l'ensemble des boisements qui surplombent le piémont, sans oublier le bosquet linéaire en limite de la zone bâtie Sud établissant une transition avec le domaine viticole, participent à la trame verte et bleue et au schéma de cohérence écologique régional.</p> <p>Désormais, la question de la biodiversité ne peut se cantonner à la protection des espaces remarquables mais doit s'appréhender à l'échelle de l'ensemble du territoire dans une logique dynamique de fonctionnement écologique global. Chaque territoire ou partie de territoire, quel que soit son niveau de richesse, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ou espace naturel plus banal, doit contribuer au maintien et au développement de la biodiversité.</p> <p>Assurer la préservation et la pérennité de cette armature de milieux naturels et d'infrastructures écologiques demeure un des rôles majeurs du P.L.U. La vitalité de l'environnement naturel suppose des interventions et un entretien, notamment dans le cadre de la gestion forestière, qui doivent être rendus possibles par le document d'urbanisme.</p>
11.1.1	<b>Protéger l'ensemble du massif boisé, comprenant les forêts communales et domaniales, ainsi que la forêt privée située en frange et la prise en compte des milieux naturels remarquables et de protection spécifique.</b>	
11.1.2	<b>Préserver les zones inondables et le cours d'eau, présentant une grande richesse faunistique et floristique, la mosaïque de près, champs et boisement de bord de Fecht, ...</b>	
11.2.	<b>Prendre en compte les milieux naturels remarquables.</b>	
11.3.	<b>Adapter le niveau de protection des espaces afin de permettre leur entretien et valorisation.</b>	
11.4.	<b>Préserver le Parc existant sur le secteur de la Forge.</b>	

12. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
12.1.	Soigner la transition entre les zones d'extension et les espaces non bâtis.	<p>Wintzenheim se situe au contact de la plaine et du piémont viticole, dans le contexte très urbanisé du débouché de la vallée de la Fecht. Le bourg centre et sa périphérie s'inscrivent dans un paysage fortement structuré par le front avancé de la montagne vosgienne. Au sein de la couverture forestière, le château du Hohlandsbourg, constitue un promontoire prestigieux, dominant le vignoble.</p> <p>Le relief de la montagne vosgienne dessine ainsi une toile de fond qui apporte une force et une ampleur considérables au paysage. Il résulte de cette organisation simple et lisible du site, une extrême vulnérabilité face à tout élément perturbateur nécessitant, notamment, de rendre inconstructible le vignoble. Dans tous les cas, l'appartenance au piémont viticole doit être le socle sur lequel se fonde l'identité de la commune.</p> <p>Il importe que la prise en compte de cette dimension paysagère particulière de la commune se traduise également par un effort portant sur les entrées de ville, l'insertion dans le site et le paysage des nouveaux fronts bâtis qui doivent s'affirmer par leur qualité architecturale et urbaine.</p>
12.2.	Prendre en compte l'appel visuel généré par le site du Hohlandsbourg.	
12.3.	Mettre en avant l'importance de l'intégration paysagère concernant tout nouvel aménagement ou bâtiment implanté dans les espaces agricoles	
12.4.	Intégrer la nécessité de prévoir un traitement paysager des nouvelles opérations d'urbanisation, tant par rapport aux limites extérieures, que vis-à-vis du tissu préexistant (insertion paysagère). Cette disposition est d'autant plus vraie pour les opérations à vocation économique.	
12.5.	Améliorer la perception visuelle des entrées de ville.	

13. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PROTECTIONS ET LES RISQUES DANS LE PROJET COMMUNAL		JUSTIFICATIONS
N°	Orientations	
13.1.	Intégrer la présence de risques naturels existants : coulée de boue au sud/ouest de l'agglomération, risque d'inondation le long de la Fecht, instabilités des sols au-dessus de la rue Schweitzer.	<p>Toutes les dispositions doivent être prises par le document d'urbanisme communal pour ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques. En matière d'inondation, l'objectif visé en termes de gestion du risque consiste à conserver les capacités de stockage en eau sur le territoire communal, pour ne pas aggraver les conséquences à l'amont et à l'aval. Il s'agit ainsi de garantir les équilibres hydrologiques à l'échelle du bassin versant de la Fecht.</p> <p>Le P.L.U. représente également un outil adapté à la préservation des ressources du sol mais aussi en eau souterraine, exploitées dans le cadre de l'alimentation en eau potable des communes. A ce titre, c'est bien le souci d'une gestion globale de l'eau, intégrant de la même façon la question de l'assainissement et du ruissellement pluvial dans les zones urbanisées actuelles et futures que doit refléter le P.L.U.</p>
13.2.	Prise en compte des risques technologiques : transport de matières dangereuses, gazoduc, ...	
13.3.	Protection du périmètre AOC.	
13.4.	Prise en compte des contraintes générées sur les terrains concernés par une pollution des sols.	
13.5.	Respect du périmètre de captage en eau potable.	
13.6.	Etre attentif à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.	

**14. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

**JUSTIFICATIONS**

N°	Orientations	
14.1.	<p>Mise en avant, dans le cadre du projet de développement local, de la fonction et du rôle de la commune dans le territoire de Colmar Agglomération, tout en intégrant également les attentes de la loi SRU concernant la production de logements sociaux. A ce titre, la commune met en avant un besoin de mobilisation de 20,7 ha pour l'habitat à horizon 2033.</p>	<p>Dans un contexte de ressources foncières en constante diminution, il appartient à la commune de participer, à travers son document d'urbanisme, à la préservation de ce capital de richesse non renouvelable.</p>
14.2.	<p>Intégrer les capacités communales de densification de la trame bâtie existante et de renouvellement urbain comme un élément fondamental permettant de répondre à une partie des futurs besoins sans engendrer d'étalement du tissu bâti. Concernant plus particulièrement la mobilisation de terrains non bâtis à l'intérieur de la ville, un potentiel de valorisation d'environ 9,9 ha est envisagé (soit environ 53% des espaces interstitiels existants).</p>	<p>La mise en œuvre de la modulation de la consommation d'espace suppose une quantification raisonnable des besoins locaux en termes d'habitat en fonction d'une évolution démographique réaliste.</p>
14.3.	<p>Prévoir la nécessité, dans le cadre des secteurs d'extension urbaine venant compléter l'offre précédente, de justifier d'une utilisation cohérente du potentiel mobilisé : localisation des terrains en continuité avec le bâti existant, recours à des opérations d'ensemble encadrées par des Orientations d'Aménagement Particulières, obligation de justifier d'une densité minimale de 40 logements/ha, prise en compte de la sensibilité paysagère, ...</p>	<p>Sur cette base, le P.L.U. se fonde sur un équilibre entre l'optimisation des capacités de croissance au sein de l'enveloppe urbaine et une urbanisation en extension respectant une production minimale de logements à l'hectare, afin d'éviter l'utilisation de surfaces importantes pour un faible nombre de constructions.</p>
14.4.	<p>Maitriser la consommation foncière et l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs. Etablir un phasage en différenciant les secteurs urbanisables dans le cadre du présent PLU et les réserves foncières à plus long termes.</p>	<p>Tout comme l'habitat, le développement économique n'échappe pas au principe de rationalisation de la consommation foncière en exploitant au mieux les terrains en continuité des sites d'activités présents, raccordés au réseau de transport en commun et réfléchis dans une logique globale à l'échelle de l'agglomération colmarienne.</p>
14.5.	<p>Fixer des dispositions réglementaires visant à donner la possibilité d'optimiser au mieux le foncier encore disponible.</p>	<p>Dans tous les cas, si Wintzenheim entend affirmer son rôle de ville-couronne en synergie avec la ville centre, elle oriente son développement de manière cohérente, dans le respect des limites bâties actuelles, pour ne pas accroître le phénomène de conurbation avec la nappe urbaine colmarienne.</p>
14.6.	<p>Conserver la cohérence de l'enveloppe bâtie et maîtriser l'étalement urbain en fixant des limites claires à l'urbanisation le long des voies de communication existantes.</p>	<p>Enfin, la commune se donne les moyens de phaser son développement, de conduire son évolution de façon progressive sur la base de projets qui apportent une réelle plus-value à son cadre de vie urbain.</p>
14.7.	<p>Optimiser la mobilisation foncière liée aux besoins de développement économique : s'inscrire, quand cela est possible en continuité des zones existantes, se rapprocher des points d'accès au réseau de bus desservant la commune, définir des conditions d'aménagement spécifiques, ...</p>	



## 2.2. Justifications des choix des OAP

Les OAP définies dans le cadre du PLU portent sur 10 secteurs différents (8 secteurs présentant une vocation principale d'habitat + deux secteurs à vocation d'activités). Il s'agit de secteurs à enjeux puisqu'ils sont destinés à l'accueil d'opérations d'aménagement visant à permettre un développement communal. Ces opérations seront réalisées sous la forme d'aménagements d'ensemble.



L'article L151-6 du code de l'Urbanisme précise « que les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la commune entend appliquer aux différents **secteurs de développement urbain** des principes d'aménagement portant sur la desserte des sites, la production du nombre de logements, l'intégration paysagère...

En effet, en complément du zonage et du règlement, il s'agit d'exprimer une ambition forte préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs considérés, dans la mesure où ces nouveaux quartiers sont constitutifs du patrimoine urbain futur de la commune.

Les opérations à venir (AFU lotissement, permis groupé...) devront demeurer compatibles avec ces principes. Même en l'absence de maîtrise du foncier, cet outil intervient en complément du règlement et du PADD et permet à la commune d'intervenir sur les projets structurants dans le cadre d'un dialogue constructif avec les aménageurs.

Ces orientations sont justifiées par la vocation de certains sites à permettre la réalisation d'une partie notable des besoins en logements du projet communal, la localisation des secteurs, la nécessité d'intégrer les futurs quartiers au tissu bâti existant...

### **OAP – Poisson rouge**

La mise en place de cette OAP permet de mettre en avant le potentiel d'urbanisation de ce secteur situé à l'Ouest de la ville, en léger retrait par rapport à l'axe principal (rue Clémenceau). Compte tenu des problématiques d'accès par le Sud du secteur, l'emprise initiale de celle-ci a été revue à la baisse, avec volonté de valoriser la partie la plus proche de la voie de desserte précitée. Un bouclage, entre la rue Clemenceau et le chemin du Ehrberg sera effectif à terme. Des espaces tampon, à aménager entre le secteur et les espaces périphériques, sont prévus afin notamment de permettre une intégration paysagère, de réduire les conflits d'usage,...

### **OAP rue du chêne**

Il s'agit d'un secteur classé en zone urbaine, de taille limitée, mais qui présente l'avantage de permettre d'envisager, via une opération locale d'ensemble, une densification raisonnée de ces espaces libre. Le but sera ici de réaliser des constructions (habitat intermédiaire uniquement) qui viendront s'insérer dans le tissu bâti existant.

### **OAP Schweitzer Ouest**

Ce secteur est également localisé à l'intérieur du tissu urbain, sur des espaces présentant encore une vocation agricole. Le classement de la partie Est du site en espace agricole a d'ailleurs vocation à permettre la pérennisation d'une exploitation existante. Dans la partie Ouest, compte tenu de la largeur limitée de l'accès existant, une desserte en sens unique est prévue.

### **OAP Schweitzer Est**

Il s'agit d'un secteur situé à l'intérieur de la trame bâtie, présentent un potentiel intéressant en termes de surface mobilisable (2,2 ha). Ainsi des opérations d'ensemble sont parfaitement envisageable sur ce site. Compte tenu de la topographie des lieux, l'organisation concernant l'implantation des différents types de bâtiments a été définie de façon à éviter l'implantation de volumes trop importants sur la partie Sud.

### **OAP rue Sontag / Rue Schmitt**

Le secteur est localisé dans la partie Nord de la ville. Sa localisation en limite de zone urbaine et en périphérie de zone agricole nécessite que soient fixées des conditions concernant l'insertion des constructions prévues selon des typologies. Les accès au secteur sont prévus via la rue Sontag et la rue Schmitt.

### **OAP site JAZ**

Il s'agit d'un ancien site industriel, présentant un potentiel de reconversion assez intéressant. La problématique viendra ici de réussir un requalification du site en organisant au mieux l'ensembles de fonctions (habitat, commerces, résidence sénior). Sa localisation relativement centrale, et sa desserte directe par l'axe routier central traversant la ville, contribuent à son attractivité. A noter, des phénomène de pollution des sols, liés à une ancienne activité développée sur le site, qui sont identifiés sur la partie non bâtie à l'Ouest.

## **OAP Flachsland**

Compte tenu de la superficie mobilisable sur site (5,1 ha), il s'agit d'un des sites phares de la commune, capable d'accueillir un grand nombre de logements dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble. Le site se trouve situé à proximité de l'axe principal de desserte, accueillant un réseau de transport collectif (réseau de bus de Colmar Agglomération). Un des enjeux concernant l'urbanisation du site est de s'assurer une desserte interne nord/Sud adaptée aux besoins locaux.

## **OAP rue de Feldkirch**

Il s'agit d'un site localisé dans la partie Sud de la ville, à proximité du ban de Wettolsheim. La configuration locale a nécessité de fixer les conditions d'un bouclage interne à sens unique (rue de Feldkirch.chemin du Klebweg).

Concernant les secteurs concernés par des OAP « économiques », il s'agira dans un premier temps d'organiser l'aménagement général du site. Cette problématique étant beaucoup plus sensible pour le secteur prévu sur la rue du Tiefenbach compte tenu notamment de la surface envisagée.

Les O.A.P. sont opposables aux permis de construire : les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes qu'elles édictent.

## **Les différentes OAP prennent en compte les objectifs du PADD à travers notamment les principales options suivantes :**

### **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE RENFORCEMENT DU TISSU BATI (2):**

Concernant les OAP intégrées dans l'enveloppe urbaine existante, la connexion des futures opérations avec le tissu bâti existant est mis en avant. De plus, la possibilité de réaliser des opérations en densification favorisera le renforcement de la structure urbaine locale.

### **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MIXITE URBAINE, HABITAT ET DIVERSITE DES FONCTIONS (3) :**

Les OAP mettent notamment en avant la nécessité de prévoir des opérations destinées à permettre une production d'habitat individuel, intermédiaire et collectif. Par ailleurs, les activités autres que l'habitat sont également envisageables sous certaines conditions.

### **LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT SOCIAL (4) :**

Les OAP mettent tout naturellement en avant cette problématique. Des dispositions chiffrées sont à cet effet définies pour chaque secteur particulier.

### **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MAITRISE ET LA PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN (5) :**

Les OAP représentent des éléments techniques fondamentaux permettant de répondre à l'ensemble des problématiques soulevées par la présente orientation : renouvellement urbain, phasage de l'urbanisation, proximité des réseaux...

**LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE (6) :**

Les OAP à vocation d'activités économiques fixent les conditions particulières de nature à assurer la future réalisation de secteurs d'activités cohérents.

**LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES CONNEXIONS INTERNES ET EXTERNES DU TERRITOIRE (8) :**

Les OAP intègrent notamment la nécessité de valoriser les réseaux de transport en commun existants sur la commune. De plus, il sera important pour les nouveaux quartiers de prévoir des connexions adaptées avec les secteurs bâtis périphériques.

**LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES (12) :**

Les OAP définissent des dispositions de nature à intégrer dans les projets la nécessité de prise en compte de l'aspect visuel des nouveaux aménagements.

**LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN (14) :**

Les OAP s'inscrivent pleinement dans la problématique de maîtrise du foncier en fixant les dispositions de nature à valoriser la consommation de terrains non bâtis. De plus, compte tenu de la localisation de certains secteurs à OAP, dans le tissu urbain existant, leur aménagement sera de nature à limiter les extensions urbaines hors de l'enveloppe bâtie.

### 3. Le règlement écrit et la délimitation des zones

#### 3.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent l'ensemble des articles règlementés dans le règlement écrit du PLU de Wintzenheim. Ils précisent quelles zones sont règlementées. Ils expliquent pourquoi ces articles ont été retenus.

<b>Article 1</b>	<b>Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites</b>
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Wintzenheim divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
<b>Article 2</b>	<b>Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières</b>
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Wintzenheim divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir soumettre à conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
<b>Article 3</b>	<b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>
Zones règlementées	UA, UB, UC et AU.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Des règles en matière de mixité sociale portant sur les zones urbaines « généralistes » et les zones d'extension, sont incontournables afin de traiter la question de la production de logement locatif social dans le cadre des obligations de la loi SRU.</p>

<b>Article 4</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>
Zones réglementées	Zones urbaines.
Pourquoi l'article a été retenu	Dans certaines zones, des règles d'emprise au sol sont édictées afin de contrôler l'artificialisation des terrains et de lutter contre l'imperméabilisation des sols. Dans d'autres zones et secteurs, ces règles permettent de faciliter les objectifs de densité urbaine.
<b>Article 5</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	La réglementation des hauteurs se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.
<b>Article 6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	Wintzenheim présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes. La mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable, soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les îlots.
<b>Article 7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	Wintzenheim présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes. La souplesse réglementaire en terme d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.

<b>Article 8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Lors d'interventions de lutte contre les incendies ou de protection civile, les services de secours sont parfois amenés à intervenir dans les propriétés.</p> <p>C'est pour des raisons de sécurité publique que cet article a été retenu. En effet, il est nécessaire que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile, notamment en cas de constructions multiples sur de grandes parcelles.</p>
<b>Article 9</b>	<b>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Les caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle du quartier ou de l'ilot.</p> <p>L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.</p>
<b>Article 10</b>	<b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>
Zones réglementées	Zones urbaines et à urbaniser.
Pourquoi l'article a été retenu	Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
<b>Article 11</b>	<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations</b>
Zones réglementées	Toutes zones, sauf N.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâti à leur rôle environnemental. Réintroduire la notion de nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat, tout en favorisant une gestion durable des sols, nécessite un tel article.</p> <p>De plus, il s'agit ici de lutter contre l'imperméabilisation des sols.</p>

<b>Article 12</b>	<b>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf UA).
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer, lors de toute opération, la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.</p> <p>De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux, il est parfois nécessaire de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.</p>
<b>Article 13</b>	<b>Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets</p>
<b>Article 14</b>	<b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles concernant les différents réseaux sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.

### 3.2. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

Le PLU de Wintzenheim classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines UA, UB, UC, UD et UE** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces différentes zones se déclinent également en secteurs spécifiques.
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long termes. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent des secteurs **1AU** et **1AUe**.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. Il s'agit là de la zone **2AU** qui représente un potentiel d'urbanisation. Elle doit être considérée comme une réserve foncière pour le plus long terme.

- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend également plusieurs secteurs spécifiques.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone **N** comprend plusieurs secteurs spécifiques.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique (plans de zonage).

## Tableau de surface

Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces (ha)
UA	1	16,8
UB	4	16,9
UC	6	164,3
UCa	1	20,3
UCb	1	2,00
UD	7	12,2
UDa	1	19,2
UDb	1	2,6
UEa	3	11,3
UEb	2	16,3
UEc	2	8,9
UEd	1	2,9
UEe	1	1,3
<b>Sous-total "U"</b>		<b>295</b>

1AU	5	11,7
1AUe	2	24,5
2AU	2	8,6
<b>Sous-total "AU"</b>		<b>44,8</b>

A	8	547
Ac	3	60,4
Ap	2	28,6
At	2	1,7
<b>Sous-total "A"</b>		<b>636,4</b>

N	3	903,8
Na	4	1,7
Nb	1	2,1
Nc	1	5,6
Nd	1	6,3
Ne	1	0,1
Nf	1	1,1
Ng	2	0,07
<b>Sous-total "N"</b>		<b>920,8</b>

<b>TOTAL</b>		<b>1897</b>
--------------	--	-------------

### 3.2.1. Les zones urbaines

**Les zones urbaines U** correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Wintzenheim distingue 5 types de zones urbaines :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC
- La zone UD
- La zone UE

L'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur deux critères : les fonctions urbaines et la morphologie urbaine.

A l'exception des zones spécifiques aux équipements publics (**UD**) et aux activités économiques (**UE**), la zone **U** du PLU apparaît comme mixte fonctionnellement.

Ainsi les zones **UA**, **UB** et **UC** deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale, tout en privilégiant une mixité fonctionnelle.

La zone **UD** regroupe des équipements publics ou d'intérêt général.

La zone **UE** regroupe un ensemble de secteurs particuliers dans lesquels la vocation économique est mise en avant.

La distinction entre les trois types de zone urbaines **UA**, **UB** et **UC** repose sur une analyse du tissu urbain existant dans l'agglomération, notamment la densité bâtie dans les parcelles, les conditions d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites de propriétés, les gabarits...

Il en résulte 3 zonages qui délimitent des quartiers aux morphologies urbaines différenciées et que le PLU tente de conserver tout en assurant une évolution.

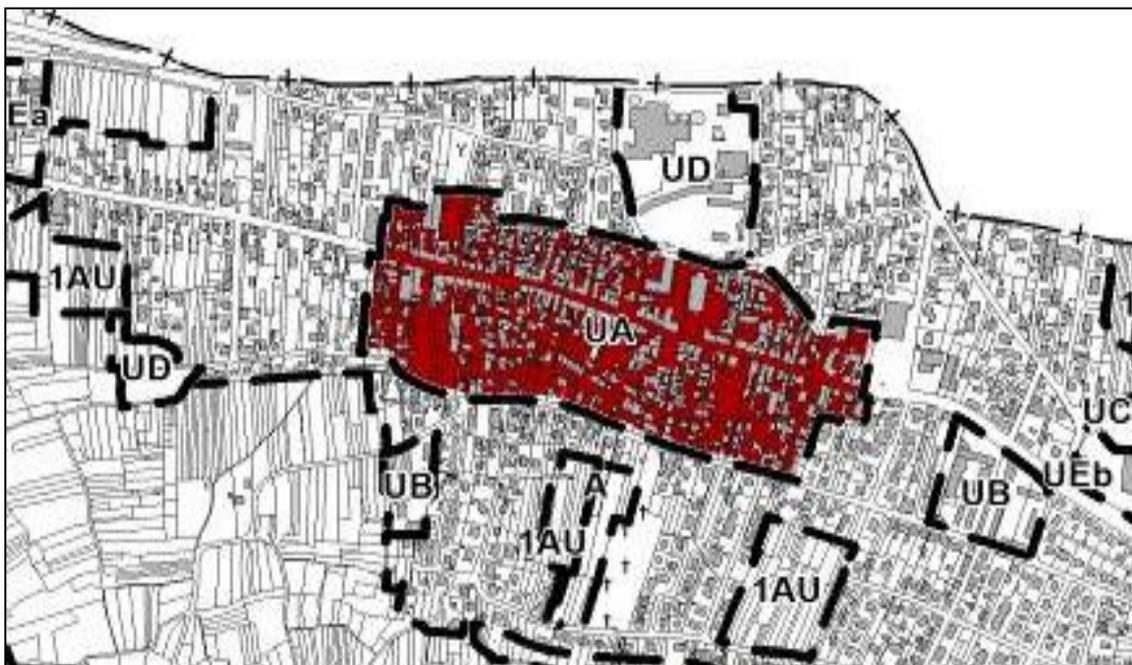
## La zone UA

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit de la zone urbaine qui regroupe les parties les plus anciennes et denses de Wintzenheim-bourg, dont il convient notamment de préserver le caractère. Cette zone à caractère central, comporte un tissu d'habitat, d'activités commerciales, de services.

Cette zone recouvre le centre historique patrimonial. Elle est marquée par des constructions à l'alignement et sur limites séparatives. Elle exerce une fonction centrale. Cette zone est traversée par la rue Clémenceau qui scinde la zone en deux périmètres distincts. C'est autour de l'axe de desserte précédent que s'organisent les principales fonctions commerciales et de service.

Il s'agit du centre ancien de l'agglomération dont le patrimoine architectural, l'aspect homogène ainsi que l'équilibre entre habitat, services et activités doivent être conservés. On rappellera qu'une partie de la zone **UA** est soumise à l'avis de l'ABF (notamment pour les éléments réglementés à l'article 9), compte tenu du périmètre de protection existant.



L'objectif du PLU consiste à conserver la forme urbaine initiale et à préserver sa centralité, tout en permettant une évolution de l'existant. Il consiste également à permettre une occupation optimale des volumes bâtis, leur changement d'affectation en faveur de l'équilibre des fonctions nécessaire à la vitalité du centre.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** doit participer à la réalisation de nombreux objectifs du PADD. De par sa fonction centrale, elle participera de fait à la confortation et au renforcement des attributs de ville couronne que possède Wintzenheim.

Délimitant le centre ancien patrimonial de Wintzenheim la zone **UA** concrétise les objectifs de préservation du tissu bâti et de l'organisation typique existante, ainsi que la valorisation du patrimoine urbain.

De par sa nature de zone urbaine mixte, la zone **UA** répond à de nombreuses orientations thématiques :

- Habitat : la zone **UA** joue un rôle résidentiel pour la ville et compte des potentiels intéressants (logements vacants, logements à réhabiliter,...) ;
- Structure et trame urbaine à préserver ;
- Valorisation des espaces publics, des lieux de centralité,...
- Economie : il s'agira avant tout de conforter le pôle de commerces du centre-ville ;

Enfin, en encourageant le renouvellement urbain et la diversité des fonctions urbaines, la zone **UA** participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UA 1 et UA 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, entrepôts,...).

A noter, que des arbres remarquables ont été recensés, et qu'ils sont protégés afin de prendre en compte de leur intérêt environnemental, patrimonial et paysager.

L'article **UA 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à rendre obligatoire, en cas d'opération d'ensemble, dont les caractéristiques minimale sont définies dans le cadre de cet article, la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux (20%).

L'article **UA 4** fixe l'emprise maximale au sol des constructions aux trois quarts de la superficie d'une parcelle, il encadre ainsi la morphologie urbaine.

Cette règle est favorable à la poursuite de la densification de cette zone centrale.

Certaines fonctions peuvent s'affranchir de la limite fixée compte tenu des spécificités particulières : activités économiques,...

L'article **UA 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Compte tenu des hauteurs déjà existantes et de la volonté de permettre une densification adaptée, les hauteurs maximales autorisées et définies dans le cadre du gabarit général sont de 9 mètres pour la hauteur façade et de 15 mètres pour la hauteur plafond.

Afin de préserver au mieux la cohérence et l'homogénéité des hauteurs de certains bâtiments voisins, et des vues ainsi constatées sur rue, obligation sera faite, dans ces cas de prévoir une hauteur similaire pour le futur projet.

L'article **UA 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, met en avant plusieurs dispositions :

Dans un certain nombre de rues, les alignements sont obligatoires afin de conserver la trame bâtie existante.

Ailleurs, l'implantation des constructions sera fonction de la distance à l'alignement opposé (autre côté de la rue) et de la hauteur du nouveau bâtiment. Ainsi plus la rue sera étroite, plus la nouvelle construction sera contrainte dans son implantation par rapport à la voie (obligation de recul en fonction de la hauteur). Cette disposition permet d'adapter chaque projet à la fonction de la rue et de garder ainsi une aération et une sécurisation des lieux.

De plus, afin de conserver des alignements de rues cohérents, les nouvelles constructions devront être disposées en fonction des maisons voisines.

Les équipements publics pourront s'affranchir de la règle précédente compte tenu de leur vocation particulière. C'est également le cas pour les éléments architecturaux de faible emprise et pour les aménagements définis dans le cadre de l'amélioration des conditions d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

De façon générale, l'article **UA 6** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain patrimonial du centre ancien.

L'article **UA 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**.

Cet article a également été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine urbain et faciliter les opérations de densification. La construction sur limite est autorisée de façon générale. Cependant au-delà de 20 mètres par rapport à la rue, la hauteur des constructions sur limite est rabaissée à 4 mètres maximum ; ceci afin d'aérer et d'ensoleiller au mieux les cœurs d'îlots.

Toujours dans l'optique de préserver le patrimoine urbain, l'aménagement d'un « schlupf » est possible. Il s'agit là d'une implantation en recul. Dans ce cas l'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 1 mètre au maximum.

Enfin, l'implantation dans un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction est également possible. Cette disposition permettra d'assurer un bon ensoleillement et une bonne aération du bâti.

Afin de prendre en compte un certain nombre de constructions particulières (carports, abris de jardin, installations techniques, piscines...) des exceptions sont fixées.

De façon générale, l'article **UA 7** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain patrimonial du centre ancien, qui est fortement marqué par l'ordre continu.

Les prescriptions de l'article **UA 9** du règlement (**caractéristiques architecturales**) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans la trame existante sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle et le cachet spécifique du centre-ville, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **UA 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'article **UA 11** impose que les espaces non bâties, ni affectées à des accès, stockage,..., soient plantés et aménagés, dans le but de limiter l'imperméabilisation

des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie ; mais également dans un but d'améliorer le cadre de vie du centre urbain par la présence de nature en ville.

Dans le centre ancien, afin de ne pas saturer l'espace public de véhicules, des places de stationnement (**article UA12**) devront être intégrées au projet lors de toute construction nouvelle, changement d'affectation et création de surface de plancher.

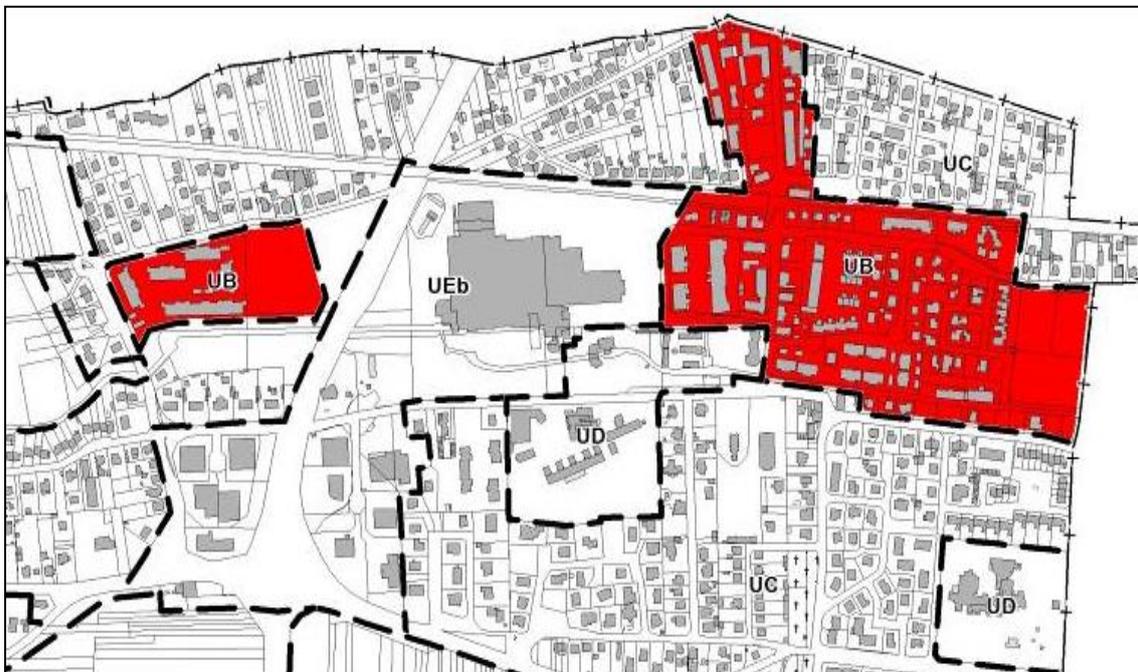
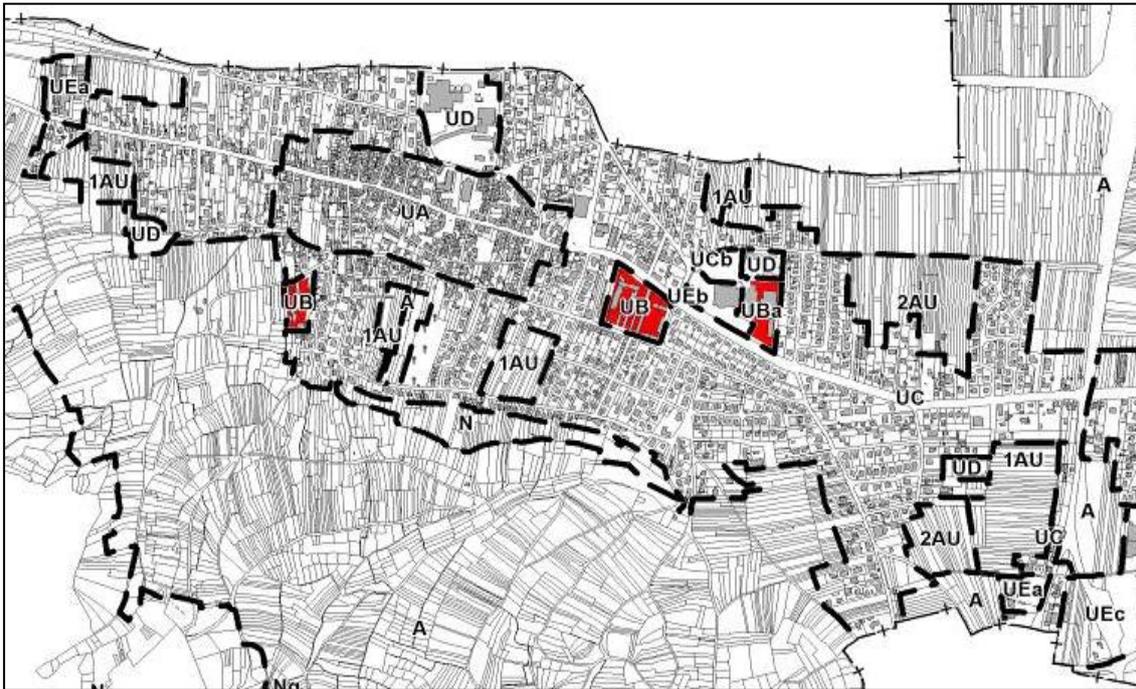
Cependant, compte tenu de la présence de places de stationnement public à proximité des commerces, regroupés autour de la rue Clemenceau, les activités commerciales sont exemptées de la disposition précédente dans le cas où ces dernières sont créées suite à une restructuration ou changement de destination de locaux.

Afin de traiter le cas, sensible en centre ancien, de la réhabilitation de bâtiments existants, des conditions particulières sont fixées de façon à exploiter au mieux les conditions et caractéristiques locales sans pour autant qu'il n'y ait création de nuisances supplémentaires sur l'emprise publique.

Enfin, de façon à conserver le potentiel de stationnement existant dans le centre ville, tout projet prévoyant la suppression d'une partie de ce potentiel, ne sera pas autorisé.

L'article **UA 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies et les conditions d'accès à celles-ci, organise ces thématiques en fixant des conditions générales de circulation adaptées à la zone.

L'article **UA 16** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.



## La zone UB

- **Délimitation et caractéristique**

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne à forte densité regroupant notamment des secteurs d'habitat collectif.

Certains périmètres de cette zone sont recensés au niveau du quartier du Logelbach mais également dans la partie Wintzenheim bourg.

Il s'agit de zones créées en extension du centre ancien, mais se différenciant de la zone UC périphérique par le caractère plus dense, la « spécialisation » en habitat collectif, les hauteurs des bâtiments,...

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UB** a été délimitée afin de prendre en compte l'urbanisation effective des espaces correspondants. Compte tenu des capacités d'évolution limitées de cette zone, celle-ci ne permettra pas la concrétisation de beaucoup d'orientations du PADD.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (UB 1 et UB 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister, le cas échéant, des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère principalement résidentiel de la zone. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros,...).

L'article **UB 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à rendre obligatoire, en cas d'opération d'ensemble, dont les caractéristiques minimale sont définies dans le cadre de cet article, la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux (20%) dont les caractéristiques minimale sont définies dans le cadre de cet article.

L'**article UB 4** fixe l'emprise maximale au sol des constructions aux trois-quarts de la superficie d'une parcelle, il encadre ainsi la morphologie urbaine.

L'article **UB 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Compte tenu des hauteurs déjà existantes et de la volonté de permettre une densification adaptée, les hauteurs maximales autorisées et définies dans le cadre du gabarit général sont de 9 mètres pour la hauteur façade et de 15 mètres pour la hauteur plafond.

L'article **UB 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, répond à une double logique :

- préserver le paysage urbain en imposant l'alignement architectural dans les sections de rues où il existe ;
- et, en-dehors des sections alignées, assurer des implantations minimales par rapport à la trame viaire en imposant un recul d'au moins 4 mètres.

Les équipements publics pourront par ailleurs s'affranchir des règles précédentes compte tenu de leur vocation particulière.

L'article **UB 7**, concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**.

Les constructions principales sur limite séparative ne sont pas admises (sauf cas particuliers : projet architectural commun, construction avec gabarit limité,...) pour ne pas gêner le voisinage et les bâtiments devront être implantés en recul par rapport aux limites d'au moins la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m.

Le recul sera donc proportionnel à la hauteur du bâtiment pour ne pas entraver l'ensoleillement sur la parcelle voisine et la coupure minimale de 3 m préservera dans tous les cas une certaine intimité.

L'article **UB 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UB 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UB 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'article **UB 11** fixe différentes dispositions dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie ; mais également dans un but d'améliorer le cadre de vie urbain par la présence de nature en ville.

L'article **UB 12** est rédigé de manière à faire réaliser par les constructeurs sur les terrains des opérations ou dans l'environnement immédiat, les places de stationnement répondant aux besoins en fonction des logements. Ceci permet d'éviter un stationnement anarchique sur la voie publique, limitant l'encombrement visuel et renforçant la sécurité sur l'espace public.

L'article **UB 13** concerne la **desserte des terrains** par les voies et les conditions d'accès correspondantes.

Cet article est destiné à assurer une gestion satisfaisante des circulations et des accès. Les voies publiques et privées doivent ainsi permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Le but est d'éviter les manœuvres dangereuses et les encombrements.

L'article **UB 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

## La zone UC

- **Délimitation et caractéristique**

Cette zone correspond à des extensions urbaines périphériques. Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité. Un développement de la densité initiale constatée est souhaitable dans le cadre du PLU.

A vocation principalement résidentielle, la mixité des fonctions est cependant possible. Elle peut accueillir des services et équipements publics, ainsi que des activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel.

Le secteur UCa présente des caractéristiques similaires à la zone UC. Cependant, compte tenu de la situation au sein du territoire (éloignement par rapport au centre, coupure spatiale générée par la RD83...), un développement des capacités de densification n'a pas été retenu.

Le secteur UCb correspond à la partie du site JAZ, ayant vocation à accueillir des opérations d'aménagement destinées à la valorisation du site.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UC** a vocation à accueillir, dans le cadre de la densification du tissu bâti existant un certain nombre de nouvelles opérations de construction à vocation principale d'habitat. Le caractère généraliste de la zone permet également d'envisager des affectations complémentaires. La zone **UC** doit accompagner la concrétisation de nombreux objectifs du PADD.

De par ses fonctions urbaines mixtes, elle participera de fait à la confortation et au renforcement des attributs de ville-couronne. Son attractivité, notamment résidentielle, participera à la valorisation et au développement des capacités d'attractivité du territoire.

Du fait de sa nature de zone urbaine mixte, la zone **UC** répond à de nombreuses orientations thématiques :

- Habitat : la zone **UC** joue un rôle résidentiel prépondérant pour la ville et compte des potentiels intéressants (parcelles vides essentiellement).
- Transports et déplacements : il s'agira notamment de favoriser les déplacements doux pour les courtes distances,...
- Economie : il s'agira d'accueillir des services et équipements publics, ainsi que des activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel.

Enfin, en encourageant le renouvellement urbain et la diversité des fonctions urbaines, la zone **UC** participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UC 1 et UC 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation.



Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces sous conditions,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère principalement résidentiel de la zone. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros...).

L'objectif est bien d'encourager le développement d'une mixité fonctionnelle compatible avec le caractère principalement résidentiel de la zone UC.

Concernant la réalisation de commerces, leur surface de vente est plafonnée à 400m<sup>2</sup> de façon à ne pas désorganiser le tissu urbain résidentiel par la création d'opérations trop importantes.

Dans le secteur du site JAZ (UCb) des sous-destinations particulières sont présentées de façon à encadrer la future évolution du secteur (logement, commerce, services...).

Compte tenu de la présence, dans le quartier du Logelbach, d'un cours d'eau qui traverse ces périmètres urbanisés, il est décidé de protéger la ripisylve correspondante. A cet effet, le règlement fixe les dispositions de nature à permettre une conservation de la végétation existant de par et d'autre de ce cours d'eau.

A noter, que des arbres remarquables ont été recensés, et qu'ils sont également protégés afin de prendre en compte de leur intérêt environnemental, patrimonial et paysager.

Les protections envisagées dans les deux cas précédents diffèrent : concernant le cours d'eau du Logelbach une protection moins restrictive sera nécessaire afin de, le cas échéant, pouvoir libérer les espaces nécessaires à l'entretien des berges de ce dernier.

L'article **UC 3** présente deux dispositifs visant à produire du logement locatif social :

- Secteurs de **mixité sociale** : le secteur de mixité n°9 est rédigé de façon à rendre obligatoire la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux (20%) en cas d'opération d'ensemble et dont les caractéristiques minimale sont définies dans le cadre de cet article.  
Les secteurs n°2,6,6' et 8 définissent des conditions spécifiques de production de logements locatifs sociaux.
- La zone UC est également concernée par la présence de deux emplacements réservés particuliers destinés à définir des programmes de logements dans lesquels sera intégrée la production de logements locatifs sociaux.

L'article **UC 4** limite l'**emprise maximale** des constructions à la moitié de la superficie d'un terrain de façon à maintenir une surface conséquente libre de toute construction.

Les terrains concernés pourront être densifiés puisque cette emprise au sol est supérieure à ce qui s'observe en général dans la zone UC du PLU adopté en 2005.

De façon à limiter les possibilités de densification dans le secteur UCa, l'emprise au sol possible y est limitée à 1/3 de la superficie du terrain. En effet, le caractère paysager particulier de ce quartier doit être conservé et cette limitation permet de réduire les surfaces construites prises sur les espaces verts.

L'article **UC 5** régit la **hauteur** maximale des constructions. Compte tenu de la volonté de permettre une densification de la zone UC, les hauteurs maximale autorisées et définies dans le cadre du gabarit général sont de 9 mètres pour la hauteur façade et de 15 mètres pour la hauteur plafond.

Concernant le secteur UCa, sont conservées 7 mètres pour la hauteur façade et 12 mètres pour la hauteur plafond.

L'article **UC 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, répond à une double logique :

- préserver le paysage urbain en imposant l'alignement architectural dans les sections de rues où il existe ;
- et, en-dehors des sections alignées, assurer des implantations minimales par rapport à la trame viaire en imposant un recul d'au moins 4 mètres.

Les équipements publics pourront s'affranchir de la règle précédente compte tenu de leur vocation particulière. C'est également le cas pour les éléments architecturaux de faible emprise, les carports, et pour les aménagements définis dans le cadre de l'amélioration des conditions d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

L'article **UC 7**, concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Dans un premier temps, le recul sera proportionnel à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $h/2$ ) pour ne pas entraver l'ensoleillement sur la parcelle voisine et la coupure minimale de 3 m préservera dans tous les cas une certaine intimité. Toutefois, le règlement prévoit en cas de gabarit important (+ de 6 m en façade et 11 mètres de hauteur plafond), la nécessité de prévoir un recul qui sera fonction de la hauteur totale ( $h$ ).

Par ailleurs, un certain nombre d'opérations peuvent être, sous, conditions, prévues sur limite séparative : petits gabarits, projet commun,...

L'article **UC 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UB 9** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UC 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'**article UC 11** fixe différentes dispositions dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie ; mais également dans un but d'améliorer le cadre de vie urbain par la présence de nature en ville.

Concernant les terrains classés en UC et localisés au contact avec la zone viticole, le règlement impose, en cas de construction, la réalisation d'un espace planté faisant office de zone tampon avec les espaces cultivés périphériques, de façon à se prémunir contre les émanations des produits pulvérisés dans le cadre de l'exploitation de ces terres par les viticulteurs.

L'**article UC 12** est rédigé de manière à faire réaliser par les constructeurs sur les terrains des opérations ou dans l'environnement immédiat, les places de stationnement répondant aux besoins en fonction des logements. Ceci permet d'éviter un stationnement anarchique sur la voie publique, limitant l'encombrement visuel et renforçant la sécurité sur l'espace public.

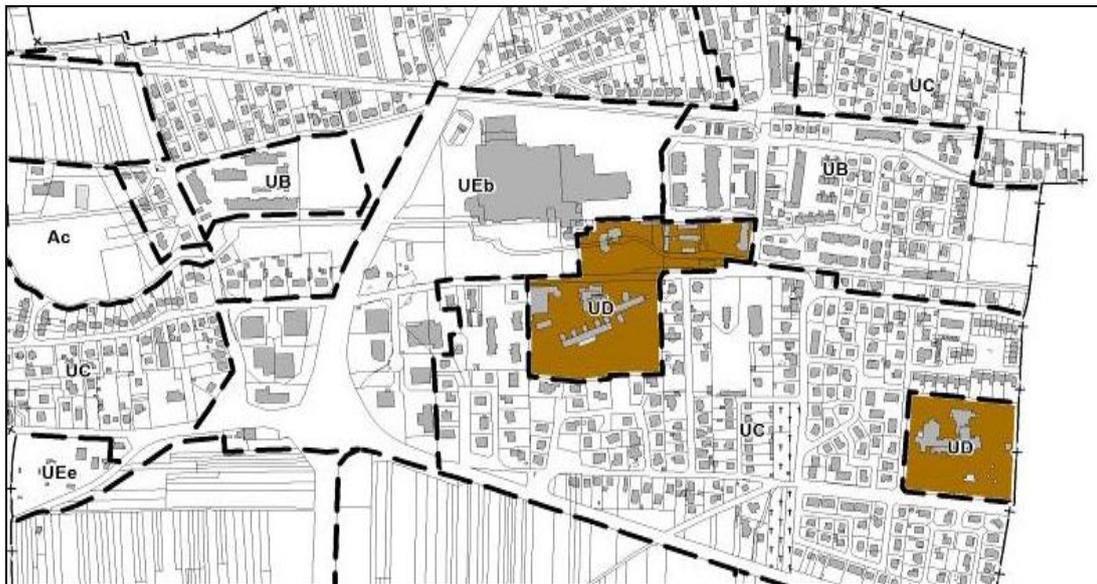
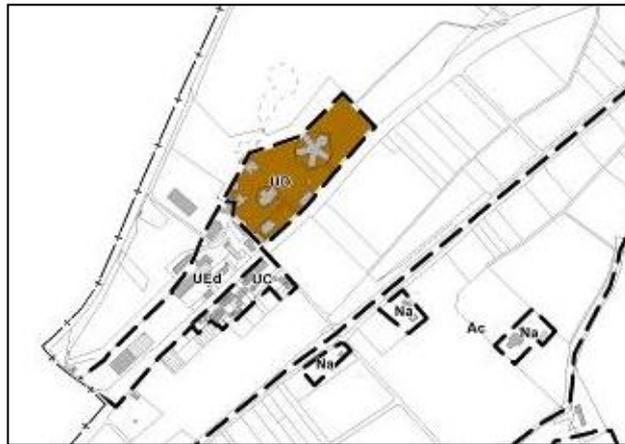
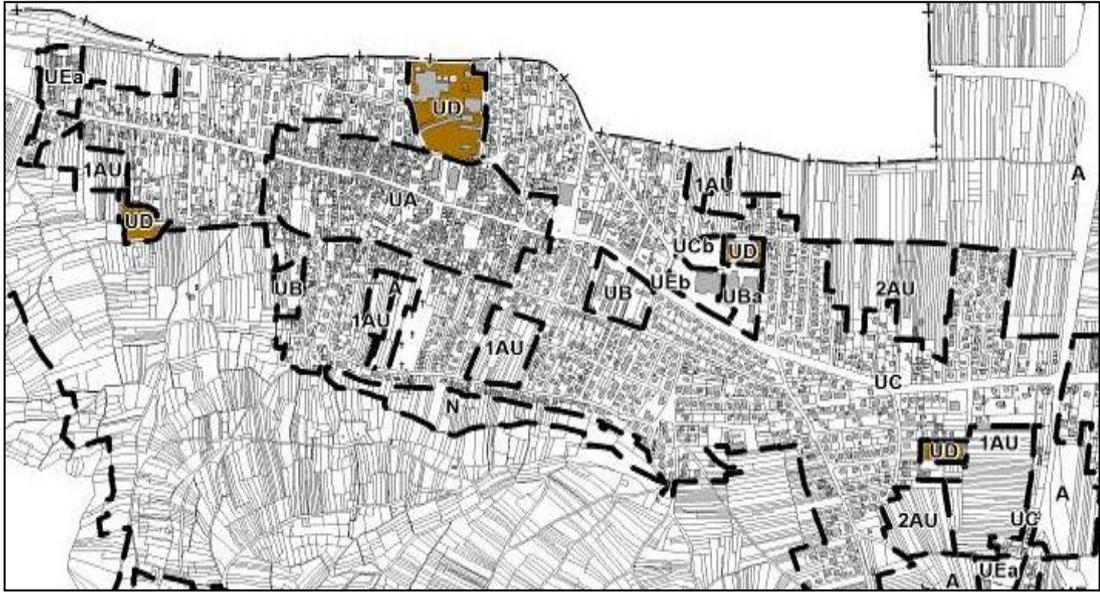
L'article **UC 13** concerne la **desserte des terrains** par les voies et les conditions d'accès correspondantes.

Cet article est destiné à assurer une gestion satisfaisante des circulations et des accès. Les voies publiques et privées doivent ainsi permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Le but est d'éviter les manœuvres dangereuses et les encombrements.

Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UC 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article prend également des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.



## La zone UD

- **Délimitation et caractéristique**

Il s'agit d'une zone destinée à des équipements publics ou d'intérêt général, notamment scolaires (privé ou public).

Le secteur UDa correspond à l'emprise du lycée agricole de Sainte Gilles, dans lequel ne seront autorisées que le maintien ou le développement des activités d'enseignement existantes sur le site, ainsi que les activités annexes liées à celles-ci.

Le secteur UDb correspond au site de de l'institut médico-pédagogique de la Forge.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UD** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD.

Contrairement aux zones précédentes, la zone **UD** est spécialisée. Elle regroupe les principaux équipements publics ou d'intérêt général communaux.

Les équipements de la zone **UD** rayonnent au-delà des limites du ban communal et participent de fait pleinement à conforter et à renforcer les fonctions urbaines et l'attractivité de la commune.

Le rôle de la zone **UD** est prépondérant en matière de diffusion des loisirs et de la culture (collège, lycée, équipements sportifs, etc.).

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UD 1 et UD 2)** sont rédigés de façon à interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de sites d'équipements publics. Les zones UD sont règlementés de manières à accueillir principalement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Concernant les deux secteurs définis par le PLU :

- Le secteur UDa est délimité de façon à mettre en avant le caractère spécifique des activités existantes sur place : lycée agricole et équipements et services liés. Ainsi, afin de permettre une éventuelle évolution des services proposés, sont notamment prévues, en plus du volet enseignement, le renforcement du point de vente des produits locaux, le logement des résidents, les constructions liées aux activités agricoles enseignées,...
- Le secteur UDb est destiné à garantir le maintien des activités existantes sur le site (médico-pédagogique et accueil social).

L'article **UD 3** concernant la **mixité** n'est pas règlementé. En effet, la zone UD est spécialement règlementée pour les équipements publics.

L'article **UD 4** limite l'**emprise maximale** des constructions à la moitié de la superficie d'un terrain de façon à maintenir une surface conséquente libre de toute construction.

L'article **UD 5** fixe la **hauteur** maximale des constructions. Compte tenu du caractère public des opérations et des besoins particuliers engendrés en termes de projets, il apparaît nécessaire de ne pas réglementer la hauteur concernant la zone UD.

Par contre, compte tenu de la localisation hors zone urbaine des secteurs UDa et UDb, il est décidé de limiter les hauteurs possibles de façon à intégrer la préservation des paysages.

L'article **UD 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul d'au moins 4 mètres. Il s'agit là de s'assurer qu'aucune construction ne vienne apporter une gêne à la circulation, tout en permettant une bonne accessibilité des équipements.

L'article **UD 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** fixe des prescriptions de nature à permettre une insertion des équipements par rapport aux propriétés limitrophes.

L'article **UD 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UD 9** du règlement (**caractéristiques architecturales**) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UD 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'article **UD 11** fixe de dispositions favorisant une bonne intégration de l'ensemble dans le paysage.

L'article **UD 12** concernant le stationnement se contente d'indiquer que lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations en fonction des besoins.

L'article **UD 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UD 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

## La zone UE

- **Délimitation et caractéristique**

La zone UE est composée des secteurs suivants :

- Le secteur UEa correspond aux espaces artisanaux et industriels regroupant différents périmètres d'activités : zone de l'Europe, Ets Bräcker,...
- Le secteur UEb intègre les périmètres d'activités commerciales essentiellement présentes sur le quartier du Logelbach.
- Le secteur UEc correspond aux emprises des activités artisanales implantées le long de la RD 83, à proximité de la rue du Tiefenbach. Compte tenu des contraintes existantes dans cette partie, il n'est pas envisagé de permettre le développement du secteur.
- Le secteur UEd recouvre les activités économiques existantes sur le site de la Forge. A noter la présence d'une activité agricole implantée au sein de ce secteur.
- Le secteur UEe correspond à la partie communale du périmètre accueillant les installations de transformation électrique, localisé le long de la RD 11 (route de Turckheim).

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UE** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD.

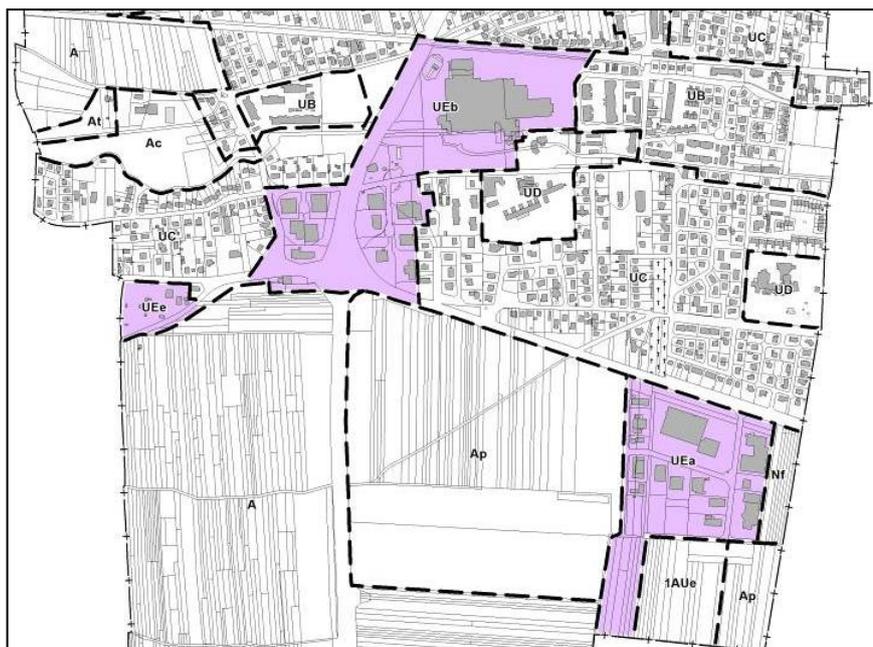
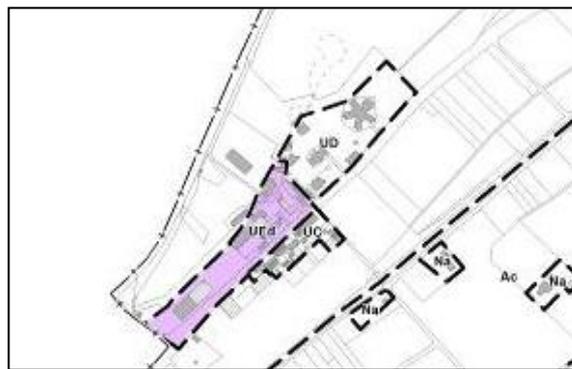
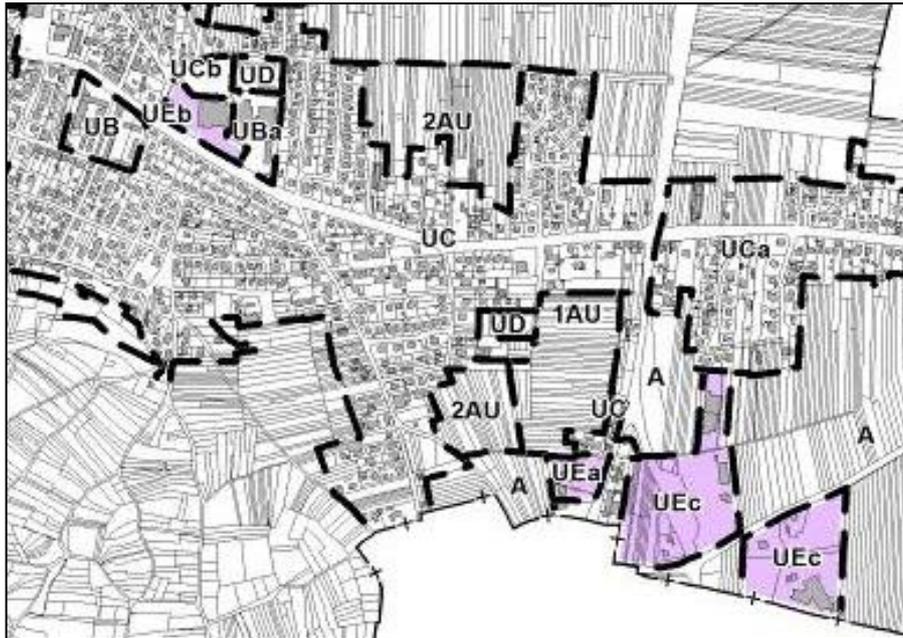
La zone **UE** est spécialisée : sa vocation est économique. Compte tenu de la saturation quasi générale des espaces concernés, et quelle que soient les spécialisations évoquées, il apparaît difficile de prévoir un accueil conséquent de nouvelles activités sur les différents sites. Il s'agira cependant de fixer les dispositions de nature à pérenniser les activités existantes, et à gérer les évolutions possibles du tissu actuel.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UE qui découlent des articles **UE 1** et **UE 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. En zone **UE**, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions du village, en particulier l'habitat.

Un travail visant à définir les destinations interdites, admises ou soumises à conditions a été mené ; et ce afin de différencier les rôles économiques que doivent jouer chaque zone ou secteur **UE** :

- la zone **UEa** correspond à des activités industrielles, artisanales, de commerce de gros et tertiaires pouvant accueillir une large gamme d'équipements ;
- le secteur **UEb** est identifié comme à vocation commerciale, d'hébergement hôtelier/touristique et de restauration ;
- le secteur **UEc** est spécialisé dans l'artisanat/industrie ;



- le secteur **UEd** de la forge intègre la possibilité de réaliser diverses activités : commerces, services, hébergement touristique, artisanat, entrepôt. De plus, compte tenu de la présence d'une structure agricole, le règlement prévoit les conditions de nature à assurer un maintien de celle-ci.

L'article **UE 3** concernant la **mixité** n'est pas règlementé. En effet, la zone UE est spécialement règlementée pour les activités économiques.

Le choix a été fait de ne pas règlementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UE 4**), notamment afin de faciliter l'exploitation des parcelles déjà surbâties et les extensions potentielles des activités existantes.

L'article **UE 5** règlemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises quant à la hauteur des constructions visent à encadrer l'évolution des zones économiques tout en préservant le paysage urbain de la commune.

L'article **UE 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies** fixe un recul minimal d'au moins 4 m afin de maintenir un dégagement par rapport à celles-ci.

L'article **UE 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, impose un recul des constructions égal à au moins la moitié de la hauteur des bâtiments, avec un minimum de 4 mètres, afin de garantir une aération entre plusieurs propriétés.

Concernant les articles **UE 6** et **UE 7**, des dispositions réglementaires particulières s'appliquent aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, compte tenu des spécificités et contraintes techniques inhérentes aux constructions concernées.

L'article **UE 8**, qui règlemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique qui du fait de l'hétérogénéité des activités admises et de leurs normes de sécurités spécifiques peut faire appel à des expertises au cas par cas qui ne peuvent se résumer par une règle unique.

L'article **UE 9** du règlement (**caractéristiques architecturales**) contient un certain nombre de prescriptions destinées à imposer une image de qualité aux sites considérés.

L'article **UE 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère des zones d'activités et limiter l'imperméabilisation des sols, **l'article UE 11** précise un certain nombre de dispositions particulières.

**L'article UE 12** règlemente la création des aires de stationnement afin que ces dernières ne soient ni sous-estimées (pour ne pas engendrer du stationnement sur la voie publique source de danger), ni surestimées (consommation et imperméabilisation inutile d'espace).

L'article **UE 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UE 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

### 3.2.2. Les zones à urbaniser

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit de différentes zones présentant pour certains une destination principale d'habitat, et pour d'autres une vocation d'activités. Ces espaces sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Ils sont définis comme suit :

- La zone 1AU, à vocation principale d'habitat, est urbanisable immédiatement sous conditions.
- La zone 1AUe est destinée à l'accueil de nouvelles structures économiques. Dans cette zone, les opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions.
- La zone 2AU, à vocation principale d'habitat, est destinée à l'urbanisation future. Elle n'est pas urbanisable dans le cadre du PLU. Il s'agit de réserves foncières.

La possibilité de mobiliser des zones 1AU et 1AUe dans le cadre du PLU est justifiée car le foncier disponible en zone bâtie (habitat ou activités) n'est pas suffisant pour répondre aux besoins définis par le projet communal. Il est ainsi nécessaire de prévoir différentes zones et secteurs d'extension, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, et présentant pour certains une destination principale d'habitat, et pour d'autres une vocation d'activités.

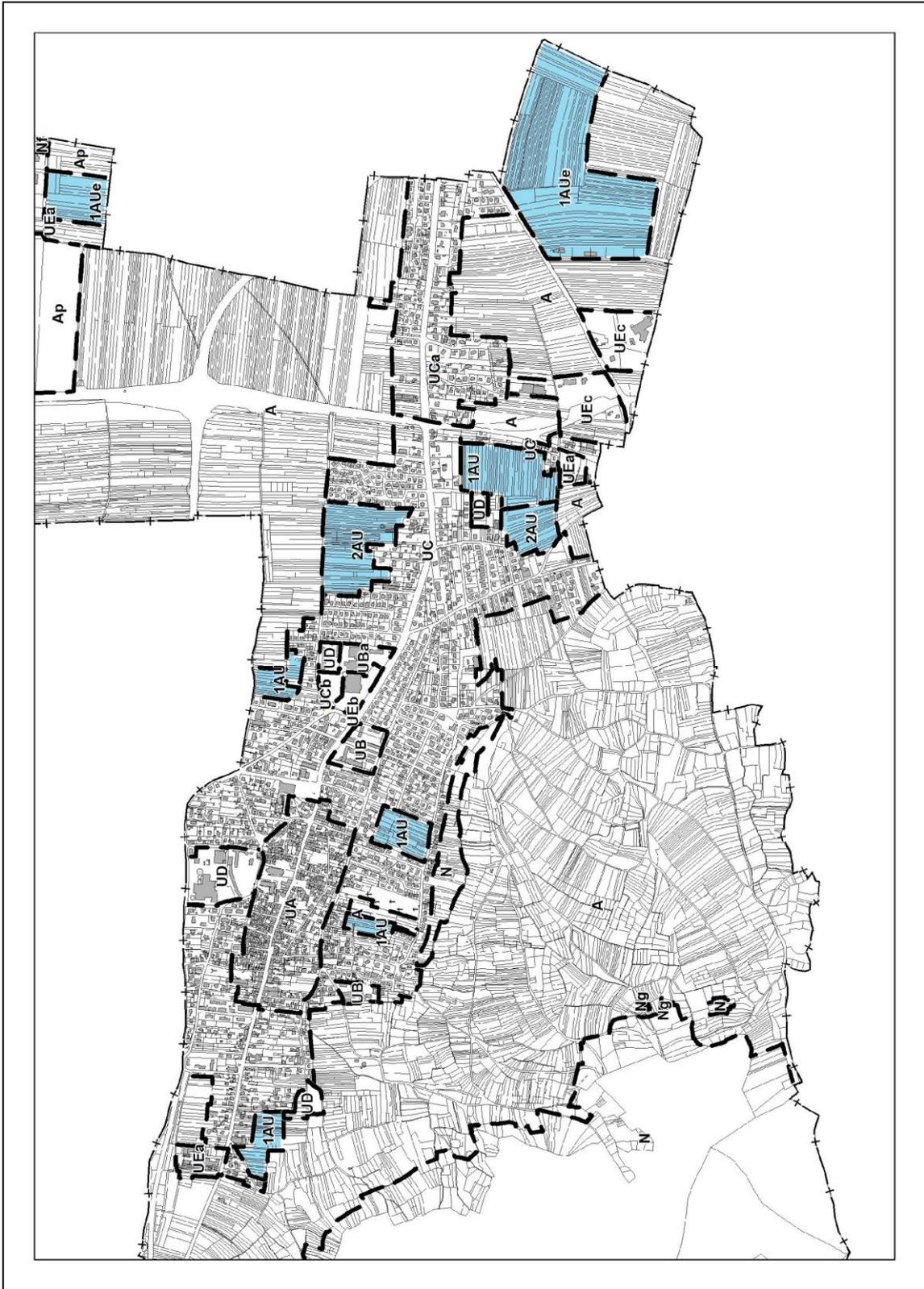
Compte tenu des configurations locales, les quartiers du Logelbach et de la Forge n'offrent que très peu de possibilité en termes de secteur d'extension cohérent. Les différentes zones envisagées pour l'extension à vocation d'habitat sont donc situés sur Wintzenheim bourg.

A noter que deux des zones d'extension sont localisées à l'intérieur de la trame bâtie, ce qui permettra de limiter d'autant les extensions au-delà de l'emprise urbaine existante.

#### **Extensions à vocation d'habitat :**

Les différentes zones d'extension ont été définies de façon à poursuivre un développement cohérent de la ville, dans le prolongement immédiat de la trame urbaine existante. Elles sont ainsi destinées à venir s'inscrire comme des nouveaux quartiers. Ainsi, les espaces présentant des difficultés en termes de mobilisation des nouveaux accès, de connexion aux réseaux existants, de morcellement du foncier existant, ... ont été écartés et reversés soit en zone agricole, soit en réserve foncière.

L'objectif pour les zones d'extension est de répondre aux besoins d'accueil des nouvelles populations, tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu urbain existant. Il s'agira d'organiser de manière cohérente le développement de la commune en encadrant l'ouverture des zones d'extension. Il conviendra de procéder par phases en favorisant les extensions en continuité avec le bâti existant et les équipements publics nécessaires.



A ce propos, une planification de l'urbanisation de ces zones a été prévue jusqu'en 2033, en prenant en considération la complexité foncière de chaque secteur, afin de répartir dans le temps la construction des logements (éviter la saturation du marché) et répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux dans les différents programmes afin d'obtenir un effet de rattrapage sur ces zones.

Ainsi, les différents secteurs ont été analysés précisément en termes de potentialités :

- Nombre de logements pouvant être produit en prenant en compte le contexte urbain : densité à appliquer selon les besoins en logements et permettant de densifier tout en respectant l'environnement proche et veillant à son intégration,
- Intégration d'une logique globale de production de logements : trois priorités ont été prises en compte :
  - La production de logements globale : respect des objectifs d'accueil de la population nouvelle
  - Le respect des objectifs de production inscrit dans le Programme Local de l'Habitat avec une production visant la moyenne de 45 logements par an,
  - Le respect des objectifs de production de logements locatifs sociaux en étalant la réalisation des programmes dans la perspectives de prendre en compte les objectifs triennaux tout en veillant à avoir un effet de rattrapage, réaliste au niveau économique, de production aux termes de l'échéance du PLU (2033-2034)
- Présence des réseaux : chaque secteur a été envisagé en prenant en compte la présence des transports communs, les voiries existantes et leur capacité à supporter un trafic supplémentaire, les dimensionnements existants des réseaux d'eau et d'assainissement,
- Le volet foncier a également été intégré afin de pouvoir évaluer les possibilités d'urbanisation à échéance du PLU et aussi au-delà de 2033. Cela a permis de distinguer les opérations qui nécessitent le développement d'une stratégie et d'un aménagement plus complexes mais dont les acquisitions foncières sont indispensables sur le long terme afin de permettre une continuité dans l'urbanisation et éviter les ruptures dues aux révisions des documents d'urbanisme.

#### **Extensions à vocation d'activités :**

Comme il a été déjà expliqué, le SCoT Colmar Rhin Vosges définit pour Wintzenheim un statut de ville couronne destinée à se renforcer à différents niveaux et venir ainsi en complément de la ville centre. La prise en compte du développement économique s'inscrit dans ce cadre là et demande un traitement intercommunal, à l'échelle du périmètre de l'Agglomération. Compte tenu d'un déficit constaté sur ce périmètre en surfaces disponibles, à vocation économique, et devant l'impossibilité de répondre aux besoins des entreprises demandeuses de terrains, il apparaît que Wintzenheim peut parfaitement justifier de la volonté de mettre en avant une offre dans ce domaine. De façon à s'inscrire dans un projet cohérent, il est décidé de mobiliser des terrains en extension de la zone d'activités de l'Europe et de prévoir une nouvelle zone d'activités localisée au niveau de la rue du Tiefenbach. Cette dernière zone, localisée près d'un axe de circulation directement accessible, présentant des capacités de connexion aux différents réseaux, est présentée comme un des supports essentiels pour le développement économique non seulement de Wintzenheim mais de l'ensemble de la façade Ouest de l'agglomération.

Concernant l'ensemble des zones d'urbanisation future (habitat et activités), des orientations d'aménagements et de programmation sont également définies par le PLU afin de préciser, dès à présent, l'organisation générale concernant l'aménagement de ces parties. Ces orientations ont vocation à venir compléter les dispositions réglementaires en fixant des objectifs de nature à mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain,... Les dispositions correspondantes sont intégrées dans le document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Elles s'imposeront en termes de compatibilité, dans le cadre de toute opération d'aménagement concernant les espaces présentés et disposent également d'un volet réglementaire.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **AU** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD :

- Mettre en place une offre foncière permettant la concrétisation du projet de développement communal. Ces besoins en termes d'habitat doivent être traités avec une bonne intégration urbaine des constructions nouvelles de ces quartiers dans l'agglomération actuelle.
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements.
- Mixité fonctionnelle à l'intérieur des nouveaux quartiers.
- Production de logements locatifs sociaux et localisation cohérente sur le ban communal.
- S'inscrire dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Renforcer l'attractivité et le potentiel économique.
- Au niveau des déplacements, il s'agira d'encourager l'intermodalité et le recours aux modes doux pour les courtes distances.

- **Orientations d'aménagement et de programmation**

Afin de concrétiser certaines des orientations développées dans le point précédent, les zones **1AU** et **1AUe** font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Dispositions réglementaires**

**Zones à vocation d'habitat :**

Les zones **1AU** représentent des sites stratégiques à enjeu fort pour le devenir de la commune. Par conséquent, pour garantir un aménagement cohérent, **l'article AU 2** précise que l'urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'ensemble, de manière compatible avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions qui encadrent l'aménagement des terrains concernés visent à garantir un développement cohérent de l'ensemble des espaces.

La nécessité de contiguïté des terrains concernés avec les équipements et réseaux publics existants permettra une connexion satisfaisante de ces secteurs avec le tissu bâti à proximité et évitera des coûts d'aménagement trop élevés et une urbanisation dispersée.

La mise en œuvre de ces secteurs, à court ou moyen terme, ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations à vocation dominante d'habitat, autorisant également des activités en lien avec l'habitat (commerces, services,..).

L'article **AU 3** concernant la **mixité** fonctionnelle et sociale prévoit pour la zone 1AU différents secteurs de mixité sociale (n°1,3,4,5 et 7) qui définissent chacun des conditions spécifiques de production de logements locatifs sociaux.

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **AU 4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans les secteurs.

L'article **AU 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Compte tenu de la volonté de permettre une densification des zones, les hauteurs maximales autorisées et définies dans le cadre du gabarit général sont de 9 mètres pour la hauteur façade et de 15 mètres pour la hauteur plafond.

L'article **AU 6**, concernant **l'implantation** des constructions à vocation d'habitat par rapport **aux voies** spécifie que les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies, sauf les carports et les aménagements d'escaliers et d'auvents.

L'article **AU 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul par rapport aux limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètre. Cette disposition permettra de conserver une aération suffisante entre deux propriétés.

Les implantations sur limite sont cependant autorisées dans certains cas spécifiques : annexes et carports, projet architectural commun.

Il est signalé que, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7), des dispositions réglementaires particulières s'appliquent aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, compte tenu des spécificités et contraintes techniques inhérentes aux constructions concernées. Dans ce cas, l'implantation des constructions sera libre par rapport aux limites prises en compte aux articles AU 6 et AU 7.

L'article **AU 8**, qui réglemente **l'implantation des constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **AU 9** du règlement (**caractéristiques architecturales**) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **AU 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction

**L'article AU 11** fixe des dispositions concernant **la réalisation d'espaces libres et de plantation**. La réalisation de 20% d'espaces verts permettra d'éviter une minéralisation totale de la zone.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera

fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**AU 13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique.

L'article **AU 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **AU 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'éventuelle ouverture à l'urbanisation des zones **2AU** nécessitera le moment venu, une évolution du présent P.L.U. Ainsi les dispositions réglementaires spécifiques à cette zone seront établies à ce moment-là, sur la base des besoins identifiés.

### **Zones à vocation d'activités :**

Les constructions en **secteur 1AUe** sont encadrées afin de garantir une bonne qualité architecturale, une bonne intégration paysagère, une image positive depuis les axes de circulation,...

Ces zones sont destinées aux constructions à usage d'artisanat, de commerce de gros, d'entrepôt et de bureaux, de services.

Les constructions à usage de commerce de détail seront également admises, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les dispositions qui encadrent l'aménagement des terrains concernés visent à garantir un développement cohérent de l'ensemble des espaces : plusieurs phases à mener, contiguïté avec des équipements publics existants, compatibilité avec l'OAP correspondante,...

Le choix a été fait de ne pas réglementer le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **AU 4**) afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'article **AU 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. De façon à conserver une cohérence générale pour les zones d'activités, les dispositions applicables en zone UE sont reprises ici : maximum 15 mètres.

L'article **AU 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies** reprend les dispositions de la zone UE.

Concernant la zone 1AUe située le long de la rue du Tiefenbach, un recul d'au moins 6 mètres sera demandé de façon à atténuer l'impact des nouvelles constructions.

L'article **AU 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul par rapport aux limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

L'article **AU 8**, qui réglemente **l'implantation des constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **AU 9** du règlement (**caractéristiques architecturales**) contiennent des dispositions de nature à favoriser une insertion satisfaisante des constructions futures.

L'article **AU 10** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction

**L'article AU 11** fixe des dispositions concernant **la réalisation d'espaces libres et de plantations**. Les obligations de prévoir des espaces verts et des plantations d'arbres à hautes tiges doivent permettre une aération des différentes propriétés.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**AU 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique.

L'article **AU 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **AU 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.



### 3.2.3. Les zones agricoles

#### La zone A

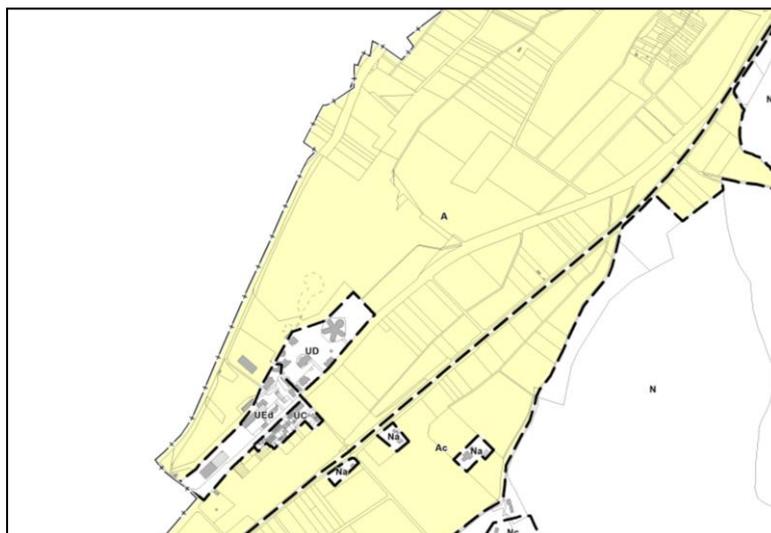
- **Délimitation et caractéristique**

La zone A, à vocation agricole, est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres, ainsi que de l'intérêt paysager existant. Dans cette zone sont interdites les constructions et installations liées à de nouvelles exploitations agricoles ou viticoles.

La zone A intègre également les secteurs suivants :

- Ac : secteur agricole pouvant accueillir de nouvelles exploitations agricoles ou viticoles.
- Ap : secteur ayant vocation à accueillir des installations photovoltaïques ainsi que des équipements annexes, destinés à la production d'énergie électrique. A noter qu'il s'agit de terrains concernés par des contraintes existantes au niveau du sous-sol : pollution des sols ou ancienne décharge.
- At : secteur présentant une vocation principale agricole, et permettant également un développement d'activités touristiques annexes.

La zone A et les secteurs peuvent également accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone A a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD.

De part sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérisent, la zone A participe pleinement à protéger durablement le potentiel agricole et viticole.

Il s'agit de reconnaître la fonction agricole prioritaire de ces espaces, et leur rôle notable dans la conservation de territoires ouverts, entretenus et accueillants, qui doivent être considérés comme les outils de production des exploitants. Le classement en zone A est la reconnaissance de la spécialisation de ces parties du territoire communal.

De façon générale, la zone **A** prend pleinement part à la valorisation des paysages et la préservation des éco-systèmes. En effet, les coteaux viticoles qui accompagnent Wintzenheim constituent un élément marquant du paysage.

Concernant les secteurs constructibles **Ac** et **At**, leur constructibilité doit pouvoir répondre aux besoins identifiés au niveau local.

Concernant le secteur **Ap**, destiné à permettre l'implantation d'installations photovoltaïques, cette option permettra le développement des énergies renouvelables.

Enfin, protéger les terres agricoles et les rendre inconstructibles rentrent précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **A** qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles. La zone agricole **A** voit ainsi sa constructibilité très fortement limitée.

Par ailleurs, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol :

- de nature à remettre en cause la qualité des eaux, afin de protéger les eaux sous-terraines notamment ;
- projetées à l'intérieur d'un périmètre à risque d'inondation fort,...

Dans les secteurs **Ac** et **At** sont autorisées les nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole ainsi que l'évolution des bâtiments existants.

La particularité du secteur **At** réside dans la possibilité offerte de prévoir la réalisation d'activités liées à l'agrotourisme.

Le secteur **Ap** est quant à lui réservé à l'implantation d'installations photovoltaïques.

Concernant les bâtiments d'habitation non liés à une activité agricole, ou les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ceux-ci ont été repérés dans le cadre du plan de zonage correspondant, et des dispositions particulières correspondantes sont fixées par le règlement : une seule extension limitée à 30 m<sup>2</sup>, une seule annexe située à proximité du bâtiment principal, changement de destination dans le cadre du volume existant,...

Il s'agit dans les cas précédents de permettre soit l'amélioration des conditions des habitations existantes, soit de faire évoluer la vocation d'un bâtiment de façon à permettre sa valorisation. Dans ce dernier cas, une seule nouvelle vocation sera autorisée : l'activité artisanale.

L'article **A 3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé. En effet, la zone A est spécialement réglementée pour son caractère agricole.

L'article **A 4** concernant l'**emprise au sol** n'est pas non plus réglementé compte tenu du contexte particulier dans ce type d'espaces.

L'article **A 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés à la vocation agricole des secteurs, tout en assurant une bonne intégration paysagère des constructions.

L'article **A 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions permettant de conserver de l'espace pour la circulation et les manœuvres des engins agricoles. Les constructions doivent être ainsi implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des voies.

L'article **A 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Il s'agit d'assurer un bon ensoleillement des constructions et une bonne insertion dans le milieu agricole.

Il est signalé que, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives (**articles 6 et 7**), des dispositions réglementaires particulières s'appliquent aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, compte tenu des spécificités et contraintes techniques inhérentes aux constructions concernées. Dans ce cas, l'implantation des constructions sera libre par rapport aux limites prises en compte aux articles 6 et 7.

L'article **A 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **A 9** du règlement (**Caractéristiques architecturales**) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

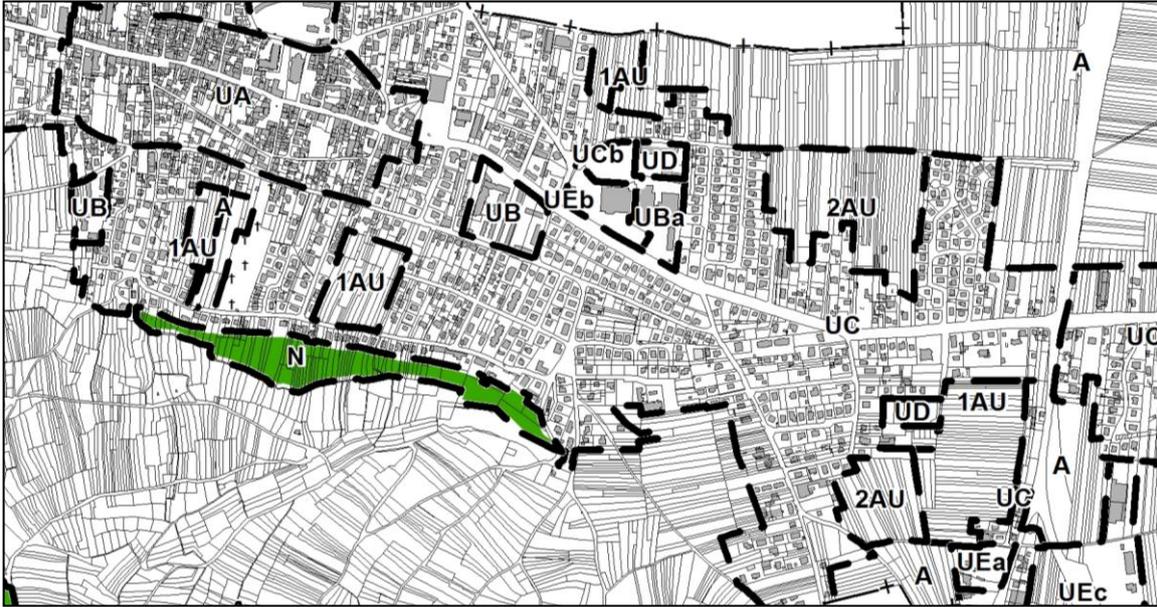
L'article **A 10** traitant des performances énergétiques et environnementales n'est pas réglementé.

L'article **A 11** prend des dispositions particulières concernant les abords des constructions. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, permettent la bonne intégration des constructions et favorisent une trame verte tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage agricole.

Tout comme dans les zones urbaines, chaque opération devra être accompagnée de places de **stationnement**, dont le nombre minimal sera fonction de la taille de la construction (**A 12**).

L'article **A 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **A 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.



### 3.2.4. Les zones naturelles

#### La zone N

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone N, englobe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages, de la présence de risques naturels, et de leur intérêt écologique.

La zone N intègre également les secteurs suivants :

- Na : secteur dans lequel des extensions modérées du bâti existant, ainsi que la création de constructions annexes sera autorisée de façon à permettre une amélioration des conditions de vie sur place.
- Nb : secteur destiné à des activités de sport-loisirs. Il s'agit du périmètre de l'actuel stade de football ;
- Nc : secteur couvrant des étangs de pêche et intégrant des constructions d'intérêt collectif ;
- Nd : secteur englobant le périmètre du château du Hohlandsbourg, ainsi que ses abords (sites de stationnement) ;
- Ne : secteur intégrant le chalet Saint-Gilles et ses proches alentours, destiné aux activités du club Vosgien (loisirs pédestre), dans lequel sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes, sans toutefois qu'il puisse y avoir changement de destination ;
- Nf : secteur non bâti, faisant fonction de coupure verte entre la zone d'activité de l'Europe et le « village Alsacien » de Colmar. Seule est autorisée la réalisation de places de stationnement arborées dans le prolongement direct des activités existantes sur la zone économique ;
- Ng : secteur permettant le maintien, la conservation et l'entretien des constructions existantes (chapelle des Bois, chalet ADEIF).

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **N** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD.

De part sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérise, la zone **N** participe pleinement à protéger durablement les espaces forestiers et naturels de Wintzenheim, ainsi qu'à protéger la ressource en eau.

Il s'agit de reconnaître la fonction environnementale prioritaire de ces espaces, et leur rôle fondamental dans la conservation de territoires forestiers et naturels. Le classement en zone **N** est la reconnaissance de la qualité des écosystèmes de ces portions importantes du territoire communal.

De façon générale, la zone **N** prend pleinement part à la valorisation des paysages et la préservation des éco-systèmes, notamment forestiers. La zone **N** participe pleinement au fonctionnement écologique de la commune, elle est un des supports principaux de protection des trames vertes et bleues et des réservoirs de biodiversité.

Enfin, protéger les espaces naturels et les rendre inconstructibles pour l'essentiel rentre précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **N 1** et **N 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones naturelles.

Les secteurs particuliers sont moins restrictifs, bien qu'encadrés, que le reste de la zone **N**. En effet, ils autorisent sous conditions certains constructions et installations nécessaires aux activités existantes ou prévues :

- le secteur **Na** a vocation à permettre la pérennisation d'un certain nombre de propriétés existantes, avec possibilités de prévoir des extensions des bâtiments existants, des annexes,...
- le secteur **Nb** correspond au périmètre de l'actuel stade de football. L'objectif affiché est de conserver à court ou moyen terme la fonction initiale du site ;
- Le secteur **Nc** correspond au site des étangs de pêche, et englobe également des bâtiments ouverts au publics. L'objectif sera d'entretenir et de pérenniser les équipements existants sans changement de vocation particulière.
- Le secteur **Nd** est défini sur le périmètre du château du Hohlandsbourg et ses environs. Il s'agit à travers ce périmètre d'organiser au mieux le fonctionnement de cet équipement touristique accueillant un nombre important de visiteurs. Sont ainsi autorisés, l'ensemble des travaux, installations et constructions liées à la valorisation du site. A noter que le périmètre défini par le PLU anticipe le renforcement programmé des capacités de stationnement à proximité du site ;
- Le secteur **Ne** correspond au périmètre accueillant les activités du club Vosgien. Il convient de permettre une extension mesurée afin d'adapter le cas échéant les constructions existantes.
- Le secteur **Nf** se trouve localisé en limite Nord/Est du ban de Wintzenheim. Il correspond plus particulièrement à l'espace non bâti, séparant la zone d'activité de l'Europe du quartier dit « village Alsacien », implanté sur la commune de Colmar. La commune souhaite, à travers cette délimitation maintenir le principe de zone non bâtie entre les deux communes limitrophes, tout en donnant la possibilité de réaliser des stationnements arborés sur le site, de façon à répondre à un déficit dans la zone d'activités.
- Le secteur **Ng** sur les hauteurs de Wintzenheim bourg, au dessus des collines viticoles. Il s'agit ici de prendre en compte dans ce secteur de l'existence du chalet de l'ADEIF (Association des Evadés et Incorporés de Force) et de la Chapelle des bois. Ces constructions doivent pouvoir être maintenues sur place.

Concernant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré dans le cadre du plan de zonage correspondant, il s'agit d'une ancienne grange que le propriétaire souhaite réhabiliter afin de permettre l'installation sur place d'un membre de sa famille.

L'article **N 3** concernant la **mixité** n'est pas réglementé. En effet, la zone N est spécialement réglementée pour son caractère naturel.

L'article **N 4** concernant l'**emprise au sol** n'est pas réglementé compte tenu du contexte particulier dans ce type d'espaces.

L'article **N 5** régleme la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés à la vocation naturelle des zones et secteurs **N**, tout en assurant une bonne intégration paysagère des constructions.

L'article **N 6** concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions générales adaptées aux secteurs et aux constructions.

L'article **N 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Il s'agit d'assurer un bon ensoleillement des constructions et une bonne insertion dans le milieu naturel. Cependant, les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre. Il n'y a guère d'intérêt à réglementer du fait de l'importance et des configurations du parcellaire en zone naturelle.

L'article **N 8**, qui régleme l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **N 9** du règlement (**caractéristiques architecturales**) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **N 10** traitant des performances énergétiques et environnementales n'est pas réglementé.

L'article **N 11** traitant des **espaces libres et des plantations** n'est pas réglementé.

Tout comme dans les zones urbaines, chaque opération devra être accompagnée de places de **stationnement**, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**N 12**).

L'article **N 13** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **N 14** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment en rappelant le respect des dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que des prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs.

## **4. Autres éléments de zonage et de règlement**

### **4.1. Les emplacements réservés**

L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

Les emplacements réservés inscrits au PLU concernent :

- L'amélioration de l'offre en stationnement,
- L'aménagement d'espaces et d'équipements publics,
- La création ou le renforcement de voies de desserte.

Deux emplacements réservés sont également définis par le PLU dans le cadre de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements particuliers. Ces emplacements sont traités dans la partie spécifique, traitant de la mixité sociale, présentée ci-dessous.

### **4.2. La prise en compte de la mixité sociale dans le PLU**

Le PLU mobilise dans le cadre de l'objectif de mixité sociale, deux outils réglementaires spécifiques. Ce sont les documents réglementaires (graphique et écrit) du PLU qui définissent les conditions particulières à respecter permettant la réalisation de l'objectif recherché.

#### **Les secteurs de mixité sociale (L151-15 du code de l'Urbanisme)**

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme sera affecté à des catégories de logements, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Sur cette base, la commune a souhaité localiser tous les sites destinés à intégrer une part plus ou moins importante de logements locatifs sociaux dans des quartiers urbains préexistants ou encore dans des zones futures à urbaniser.

#### **Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements (L151-14 du code de l'Urbanisme)**

Le PLU peut réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logement d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale. Sur ces emplacements, toute constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits.

Ces emplacements permettent d'avoir sur les secteurs concernés, une maîtrise optimale de la programmation de logements (quantité et typologie).

### **4.3. Les espaces boisés classés**

Un certain nombre d'arbres remarquables ont été recensés sur le territoire communal. Ceux-ci sont protégés afin de prendre en compte leur intérêt environnemental, patrimonial et paysager.

Compte tenu des enjeux importants en termes de conservation de ces éléments, un classement fort, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme a été mis en place. Toutefois, il est souligné que les espaces boisés classés conservés correspondent à des secteurs qui nécessitent ce niveau de protection sans porter préjudice aux besoins d'entretiens des espaces concernés.

#### **4.4. Les éléments du paysage à protéger**

Des éléments sont repérés aux plans de zonage comme éléments du paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

#### **4.5. La prise en compte du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de la Fecht**

En application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, un document graphique au (n°3d) a été établi afin d'illustrer les impacts du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Fecht.

#### **4.6. Présence d'une canalisation de transport de gaz**

Le ban communal de Wintzenheim est traversé par une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation fait l'objet des dispositions suivantes :

- nécessité de prévoir une servitude non aedificandi de part et d'autre de la canalisation ;
- Limitation de la densité d'occupation autour de la canalisation.

C'est essentiellement l'espace agricole qui est concerné par le tracé de la canalisation. Ces espaces n'ont pas vocation à recevoir des constructions générant un accroissement notable du nombre de personnes à proximité des périmètres concernés.

#### **4.7. Autres éléments inscrits au règlement graphique**

Dans le cadre de la prise en compte des caractéristiques particulières du tissu urbain central, le plan de zonage n°3b localise un certain nombre d'espaces non construits à l'intérieur de certaines propriétés (rue des prés et rue du Lieutenant Capelle) qui participent à l'aération du site et permettent une vue sur le tissu existant. A ce titre un classement en zone « non aedificandi » a été défini pour ces espaces.

L'obligation de préserver le sens des faitages des constructions existantes dans les rues précédentes a également été définie.

## 5. Les indicateur de suivi du PLU

Les résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation tous les 9 ans.

L'objectif de cette évaluation est de déterminer si le document d'urbanisme doit faire l'objet d'ajustements ou de remaniements afin de permettre une meilleure adéquation avec les objectifs d'aménagement ou pour prendre en compte des évolutions non prévisibles lors de son établissement.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation. Ainsi, en plus des indicateurs de suivi mentionnés dans l'évaluation environnementale, le bilan devra s'appuyer sur les indicateurs suivants :

- Bilan de l'évolution démographique par rapport aux objectifs du PLU.
- Evolution du nombre de logements par statut (propriétaires/locataires) et type d'habitat.
- Nombre de logement et localisation.
- Type de logements (locatif privé, locatif social, propriétaire occupant).
- Nombre de logements vacants.
- Evolution du nombre d'emplois.
- Nombre de permis accordés, localisation, surface, types et destination des constructions.
- Nombre de commerces.
- Inventaire des espaces encore disponibles pour l'urbanisation en zone urbaine et d'activités.
- Densité en logements des constructions à usage d'habitation.
- Superficie agricoles et viticoles.
- Utilisation des transports en commun et niveau de trafic sur les principaux axes.
- Espace consommé par l'urbanisation au sein des zones U et AU.

