

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté



Wintzenheim

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

ÉLABORATION

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal du
6 décembre 2018



Le Maire,
Serge NICOLE



Décembre 2018

Préambule

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait)

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 10 secteurs à enjeux, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs et constructeurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Localisation des secteurs intégrant des OAP



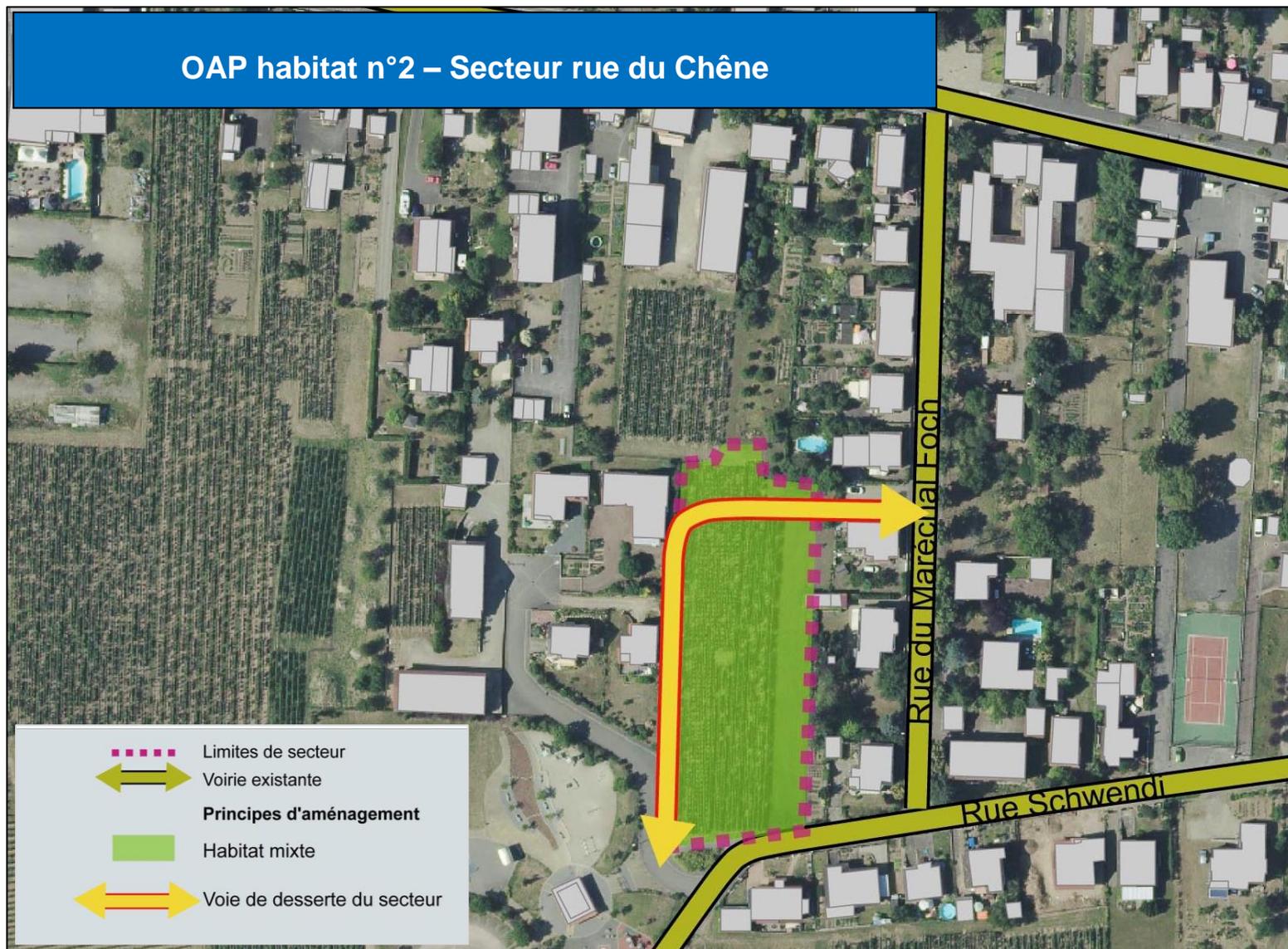
- 1 – Secteur du poisson rouge
- 2 – Secteur rue du Chêne
- 3 – Secteur Schweitzer Ouest
- 4 – Secteur Schweitzer Est
- 5 – Secteur rue Sontag/rue Schmitt
- 6 – Secteur JAZ
- 7 – Secteur Flachsland
- 8 – Secteur rue Feldkirch
- 9 – Secteur Tiefenbach
- 10 – Secteur Europe

1. Principes d'aménagement particuliers des zones urbaines et des zones d'extension à vocation d'habitat

OAP habitat n°1 – Secteur du Poisson rouge (1,9 ha)

Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha – soit 75 logements sur la totalité du site.</i> ❖ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux – soit 23 logements sur la totalité du site.</i>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.</i> ❖ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Assurer un bouclage entre la rue Clemenceau et le chemin du Ehrberg.</i> ❖ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle.</i> ❖ <i>Prévoir un accès piéton vers les équipements publics au Sud.</i> ❖ <i>Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations.</i>
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces..., non interdites par le règlement du PLU.</i>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Obligation de prévoir un espace vert tampon entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.</i> ❖ <i>Obligation de prévoir un espace tampon entre les futures habitations et l'espace accueillant du public au Nord.</i>

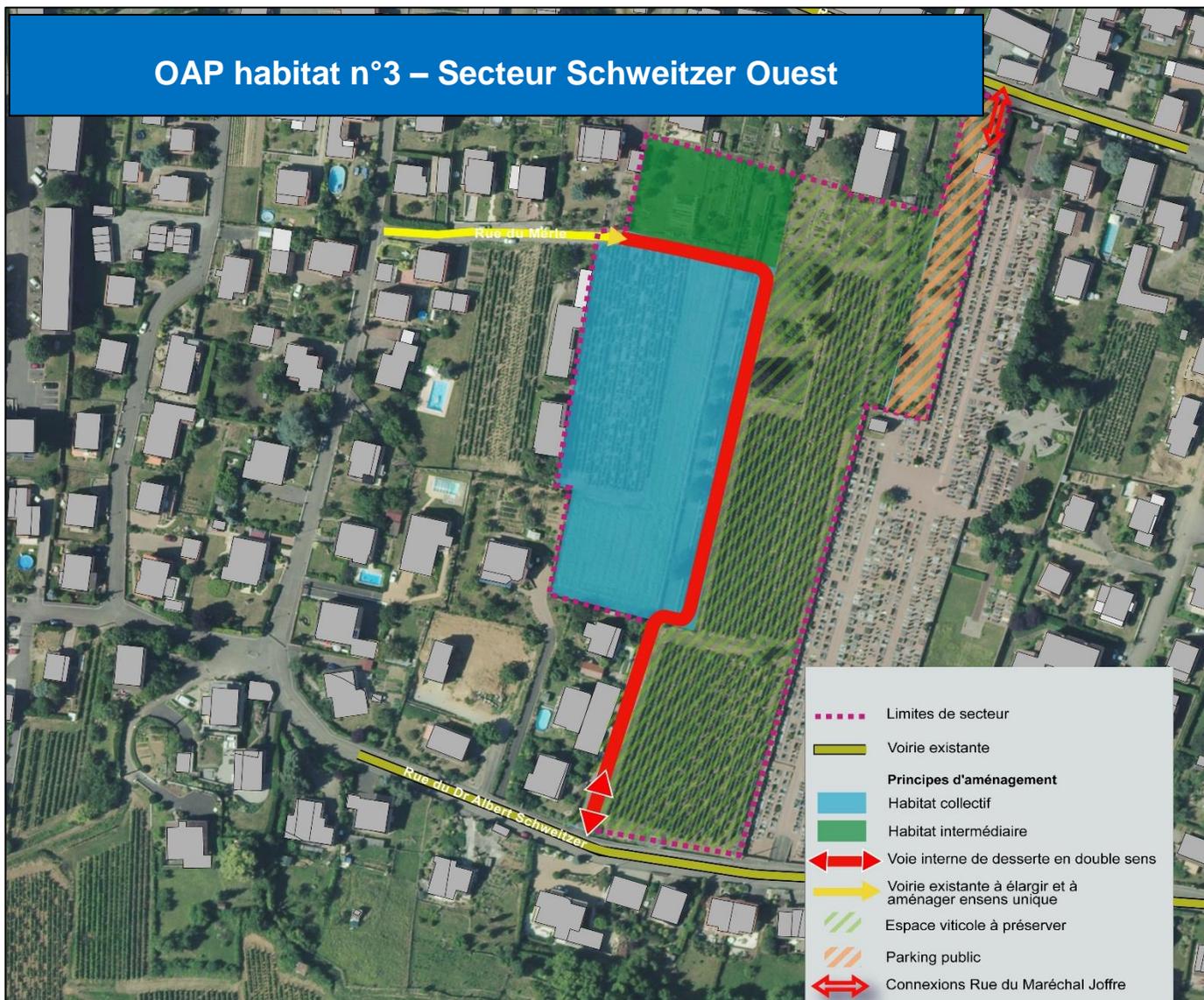
OAP habitat n°2 – Secteur rue du Chêne



OAP habitat n°2 – Secteur rue du Chêne (0,4 ha)

Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Justifier d'une production minimale de 25 logts/ha – soit 10 logements sur la totalité du site.</i> ❖ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux – soit 3 logements sur la totalité du site.</i>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Assurer deux accès à la zone : rue du Chêne et rue du Maréchal Foch.</i> ❖ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle.</i>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.</i>

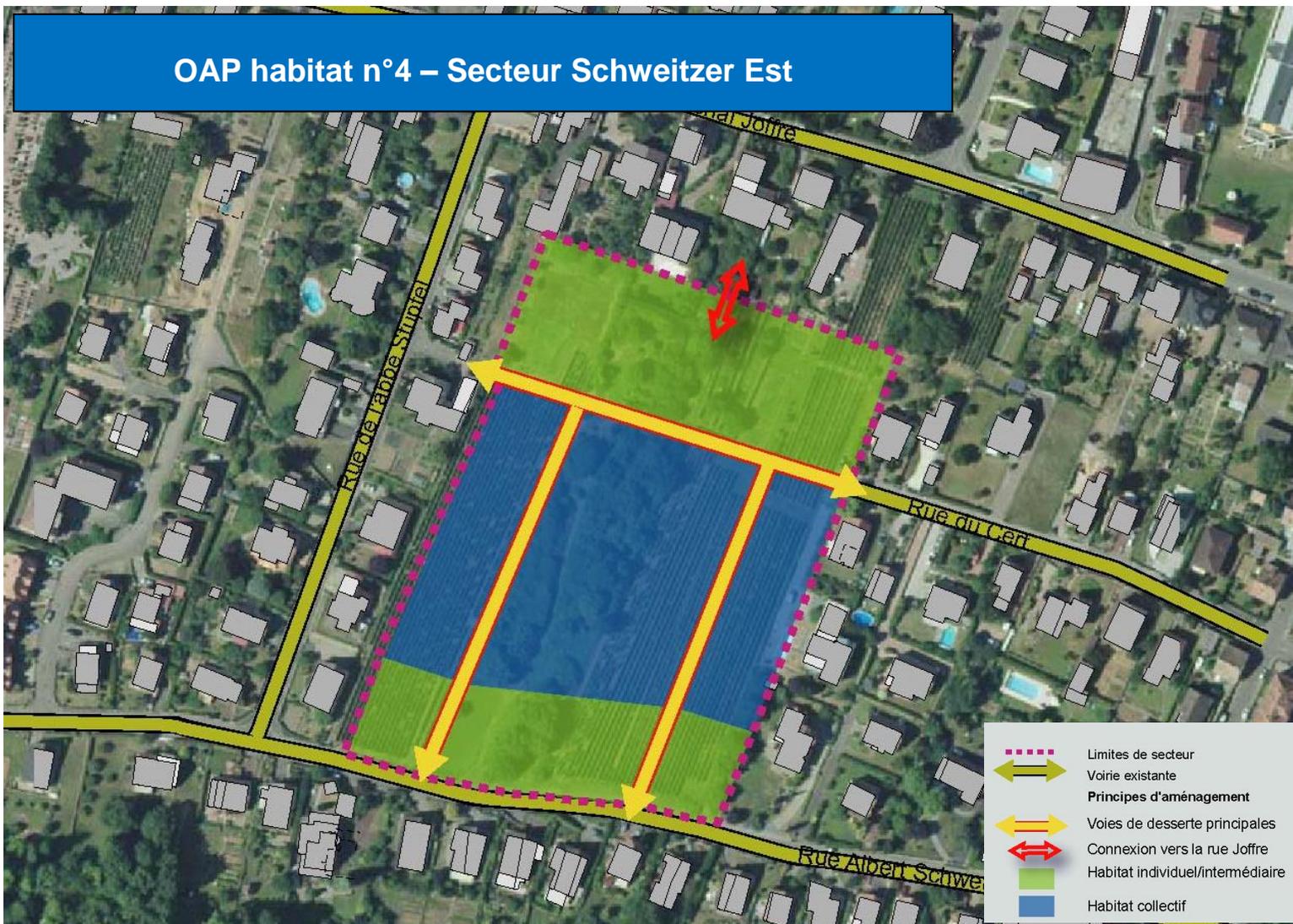
OAP habitat n°3 – Secteur Schweitzer Ouest



OAP habitat n°3 – Secteur Schweitzer Ouest (0,9 ha)

Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha – soit 35 logements sur la totalité du site.</i> ❖ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux – soit 11 logements sur la totalité du site.</i>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.</i> ❖ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Prévoir une voie interne de desserte à double sens depuis la rue Schweitzer.</i> ❖ <i>Aménagement en sens unique de la voie au Nord/Ouest de la zone afin de garantir un accès depuis la rue Saint-Laurent.</i> ❖ <i>Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations.</i>
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces..., non interdites par le règlement du PLU.</i>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.</i> ❖ <i>Obligation de prévoir un espace tampon entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.</i>

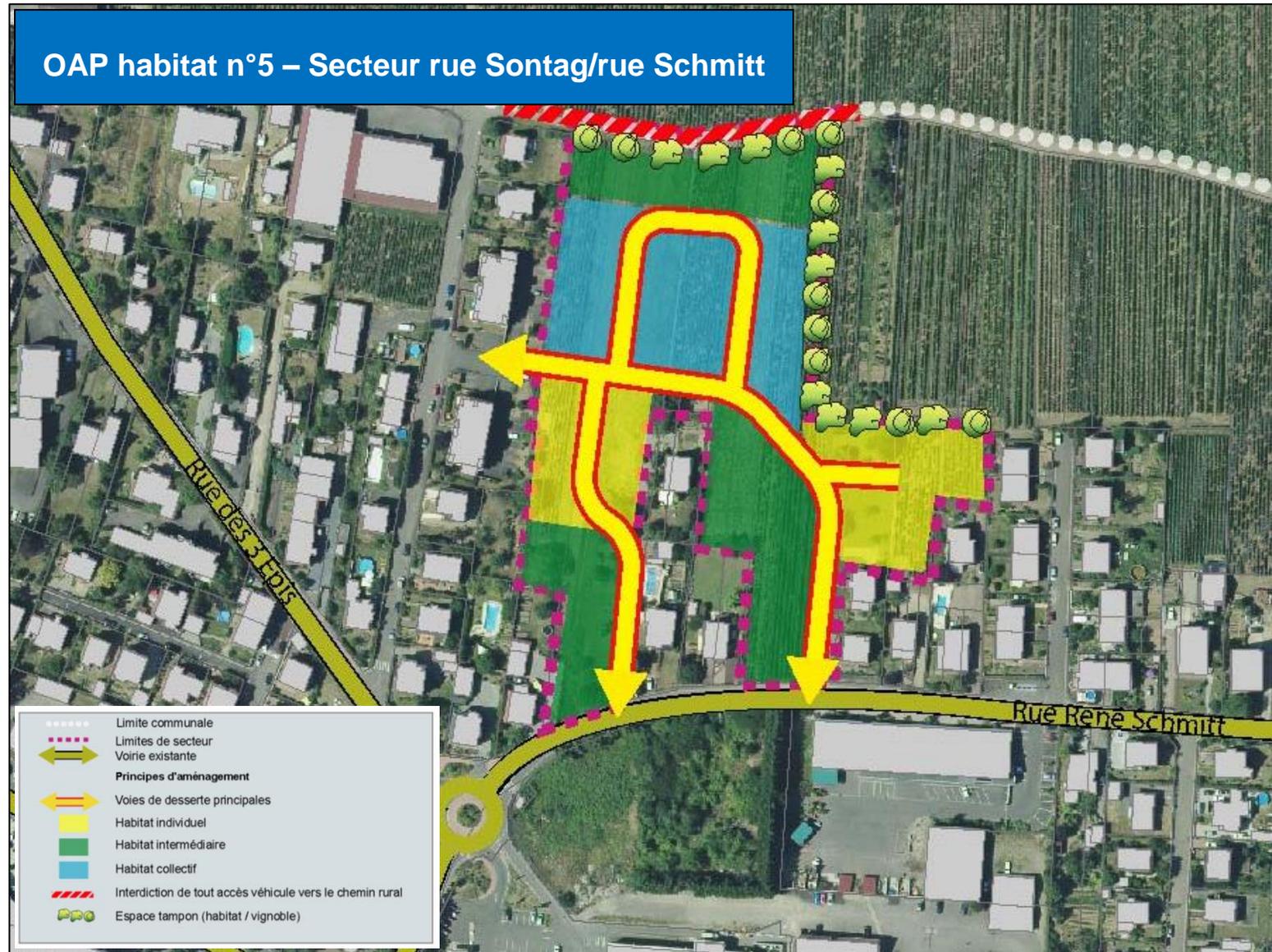
OAP habitat n°4 – Secteur Schweitzer Est



OAP habitat n°4 – Secteur Schweitzer Est (2,2 ha)

Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha – soit 88 logements sur la totalité du site.</i> ❖ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux – soit 26 logements sur la totalité du site.</i>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.</i> ❖ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Assurer à terme un bouclage entre la rue Schweitzer, la rue de l'abbé Stupfel, la rue du Cerf et la rue Joffre.</i> ❖ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle et adaptée au site.</i> ❖ <i>Prévoir la réalisation d'au moins un espace ouvert fédérateur.</i> ❖ <i>Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations.</i>
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces..., non interdites par le règlement du PLU.</i>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Nécessité d'adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.</i> ❖ <i>En façade Sud, les constructions devront s'adapter à la topographie existante.</i>

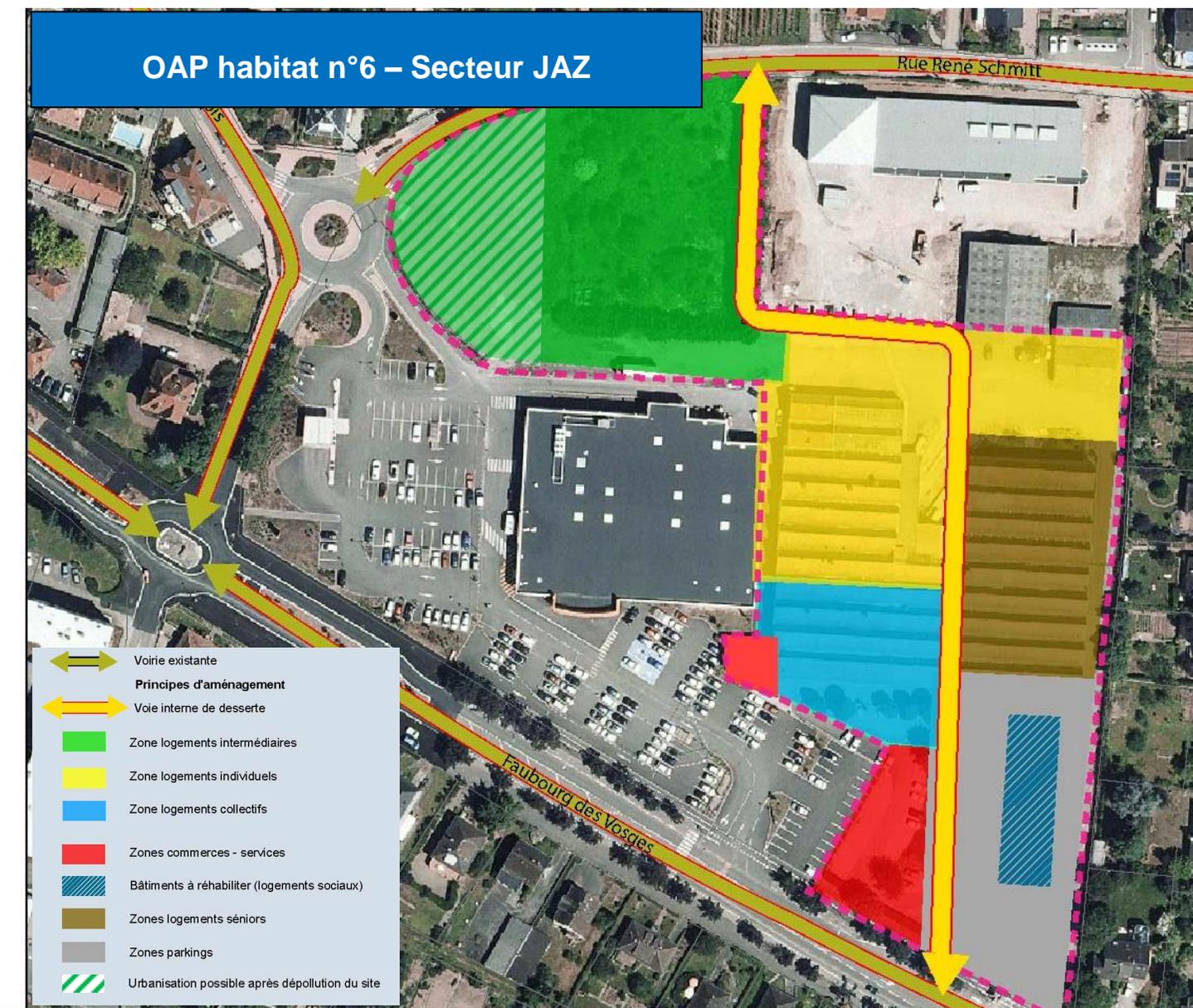
OAP habitat n°5 – Secteur rue Sontag/rue Schmitt



OAP habitat n°5 – Secteur rue Sontag/rue Schmitt (1,6 ha)

Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha – soit 64 logements sur la totalité du site.</i> ❖ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux – soit 19 logements sur la totalité du site.</i>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.</i> ❖ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Assurer un bouclage entre la rue Schmitt et la rue Sontag.</i> ❖ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle.</i> ❖ <i>Interdiction de créer des accès vers le chemin du Herrenpfad.</i> ❖ <i>Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations.</i>
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces..., non interdites par le règlement du PLU.</i>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Obligation de prévoir un espace vert tampon entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.</i>

OAP habitat n°6 – Secteur JAZ



OAP habitat n°6 – Secteur JAZ (2 ha)

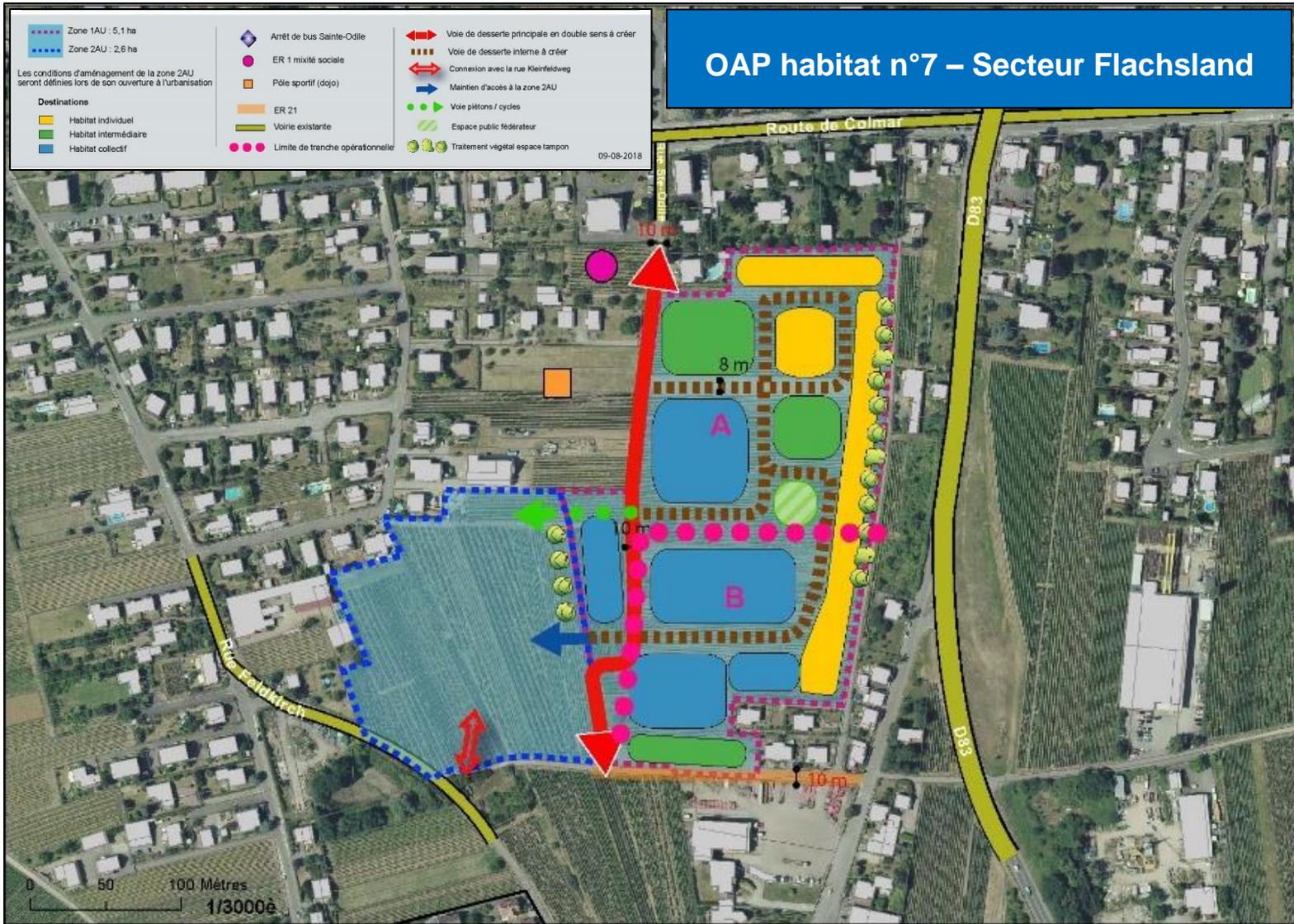
Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none">❖ <i>Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha – soit 70 logements sur la totalité du secteur (hors bâtiment défini ci-après) + prise en compte du potentiel de réhabilitation du bâtiment situé au sud du site, et identifié en n° 6' dans le cadre du plan n°3d (Secteurs de mixités sociale) : 25 logements.</i>❖ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser un pourcentage de logements locatifs sociaux à hauteur de : 100% pour le bâtiment à réhabiliter, et 30% pour les constructions portant sur le reste du site, soit pour ce dernier cas : 21 (hors bâtiment à réhabiliter).</i>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none">❖ <i>Les opérations menées porteront sur la réalisation d'habitat collectif, intermédiaire et individuel.</i>❖ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i>❖ <i>Il est prévu de créer un village sénior sur un site spécifique.</i>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none">❖ <i>La desserte du secteur s'organise autour d'un axe central structurant (accès depuis la route de Colmar), et s'inscrit dans le cadre du schéma général de desserte prévu pour les secteurs concernés du site JAZ.</i>❖ <i>Prévoir un accès piéton vers les parties à l'Ouest.</i>❖ <i>Des espaces verts de respiration seront prévus.</i>❖ <i>Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations.</i>

OAP habitat n°6 – Secteur JAZ (2 ha) - suite

Thématiques	Prescriptions
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none">❖ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces...</i>❖ <i>Dans ce cadre-là, prévoir la réalisation d'une façade commerciale ou de services au Sud/Est du secteur.</i>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none">❖ <i>Nécessité d'adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.</i>❖ <i>La façade commerciale/services devra être réalisée de façon à s'intégrer au mieux au site existant.</i>
Enjeux particuliers	<ul style="list-style-type: none">❖ <i>Dans la partie concernée par une pollution du sol identifiée, tout projet de construction devra être précédé de toutes les analyses préliminaires et éventuels travaux nécessaires à la dépollution du site et à son utilisation.</i>

OAP habitat n°7 – Secteur Flachsland (5,1 ha)

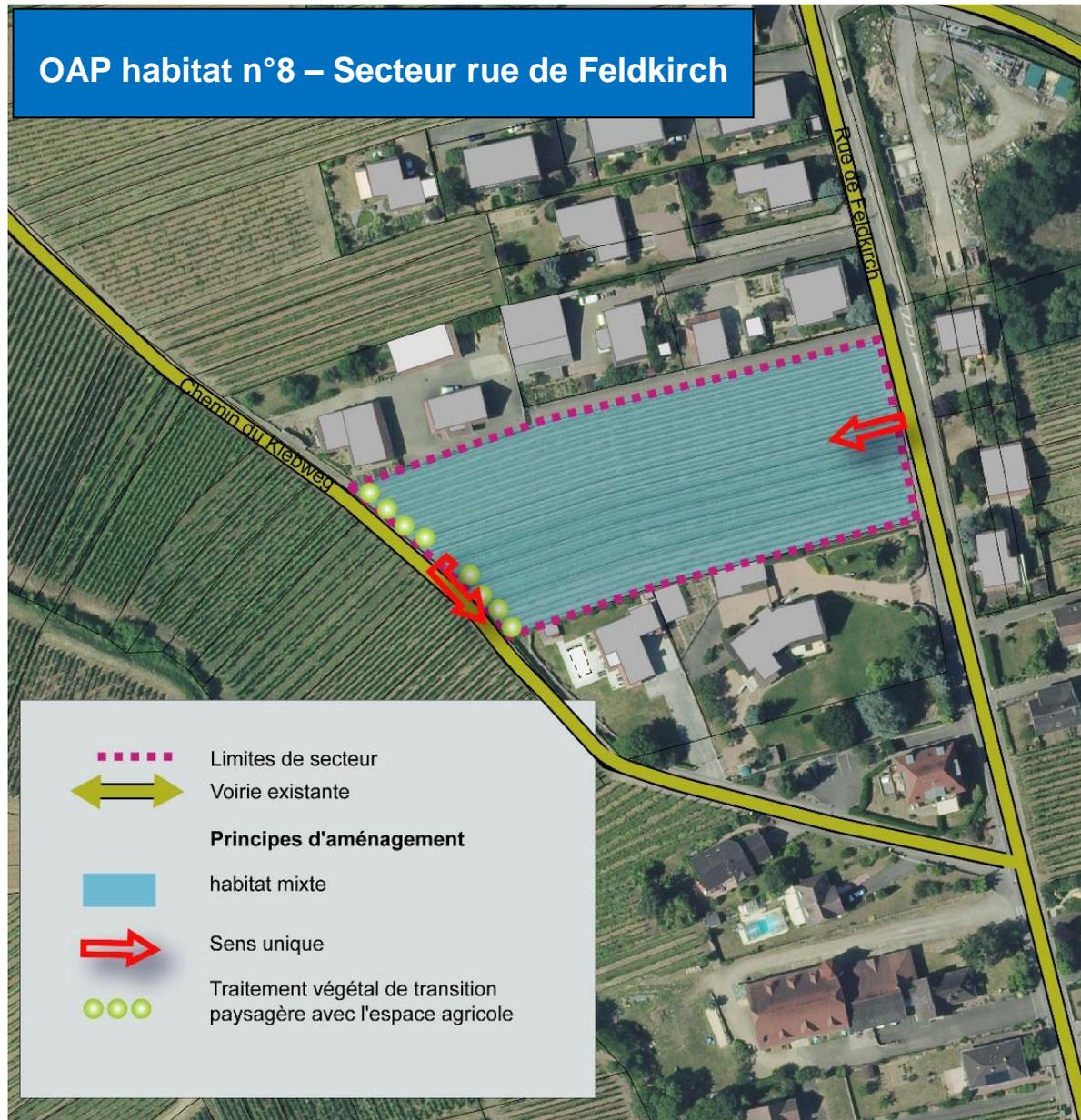
Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Justifier d'une production minimale de 50 logts/ha – soit 255 logements sur la totalité du site 1AU.</i> ❖ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 40 % de logements locatifs sociaux – soit 102 logements sur la totalité du site.</i>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.</i> ❖ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i>
Ouverture à l'urbanisation/phasage	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Deux principales tranches d'aménagement sont définies (A et B). La partie A a vocation à être ouverte en premier, avec réalisation à terme d'un bouclage entre la route de Colmar au Nord (via la rue Sainte-Odile) et la rue Kleinfeldweg au Sud.</i> ❖ <i>Par la suite, la partie B s'inscrira dans le prolongement de la partie précédente.</i> ❖ <i>A terme, possibilité de poursuivre l'urbanisation sur la réserve foncière à l'Ouest (zone 2AU).</i>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Dans la phase A, assurer un bouclage Nord/Sud général.</i> ❖ <i>Un aménagement de la rue Kleinfeldweg sera un préalable obligatoire à l'ouverture de la phase B et permettra de recalibrer cette voie et de l'adapter aux futurs besoins</i> ❖ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle.</i> ❖ <i>Prévoir des espaces fédérateurs.</i> ❖ <i>Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations.</i>



OAP habitat n°7 – Secteur Flachsland (5,1 ha) - Suite

Thématiques	Prescriptions
Mixité fonctionnelle	❖ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces... dans les conditions fixées par le règlement du PLU.</i>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	❖ <i>Obligation de prévoir un espace tampon entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.</i> ❖ <i>Obligation de prévoir une intégration paysagère par rapport à la RD 83, de façon notamment à ménager des points de vue sur les collines viticoles.</i>

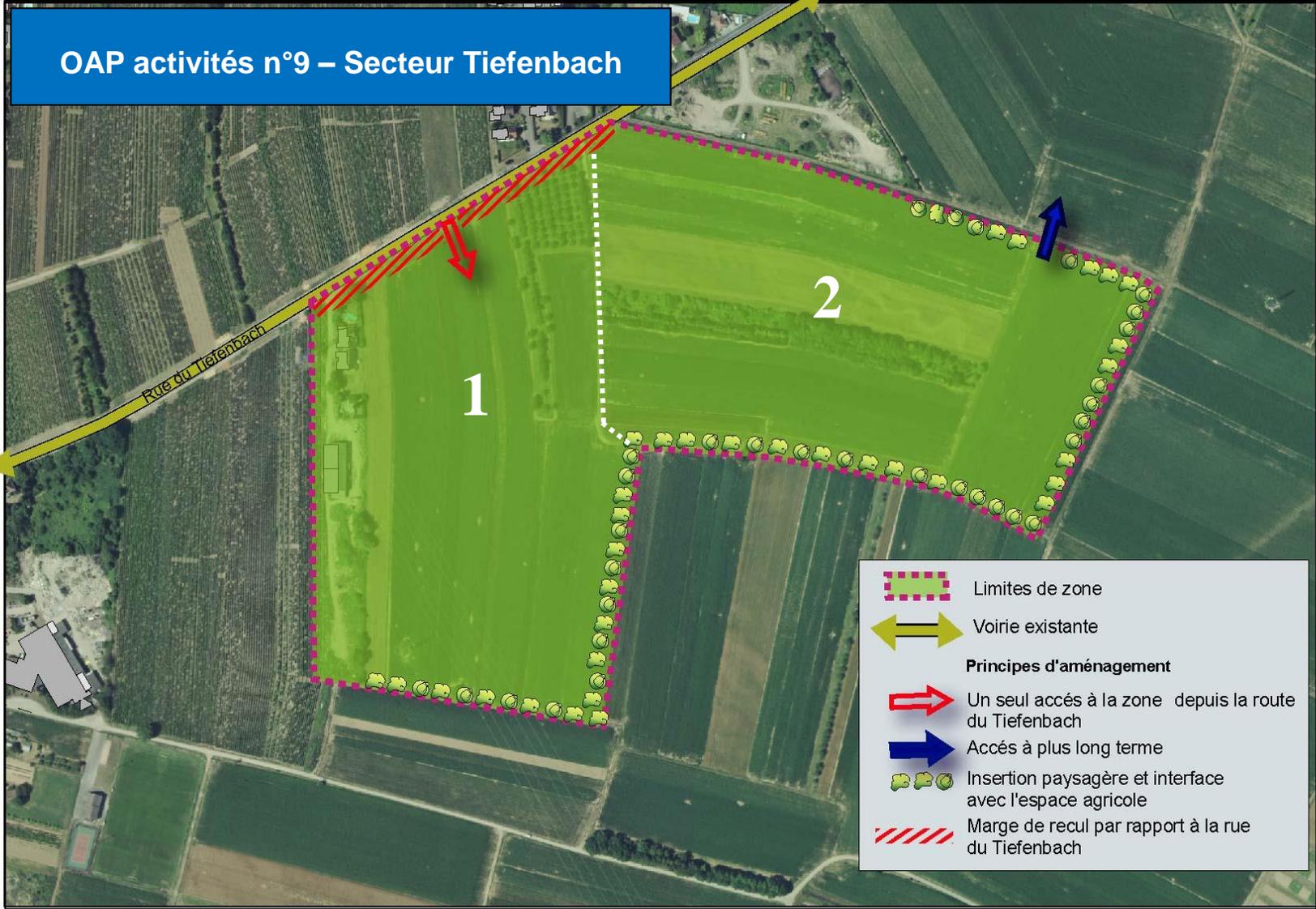
OAP habitat n°8 – Secteur rue de Feldkirch



OAP habitat n°8 – Secteur rue de Feldkirch (0,6 ha)

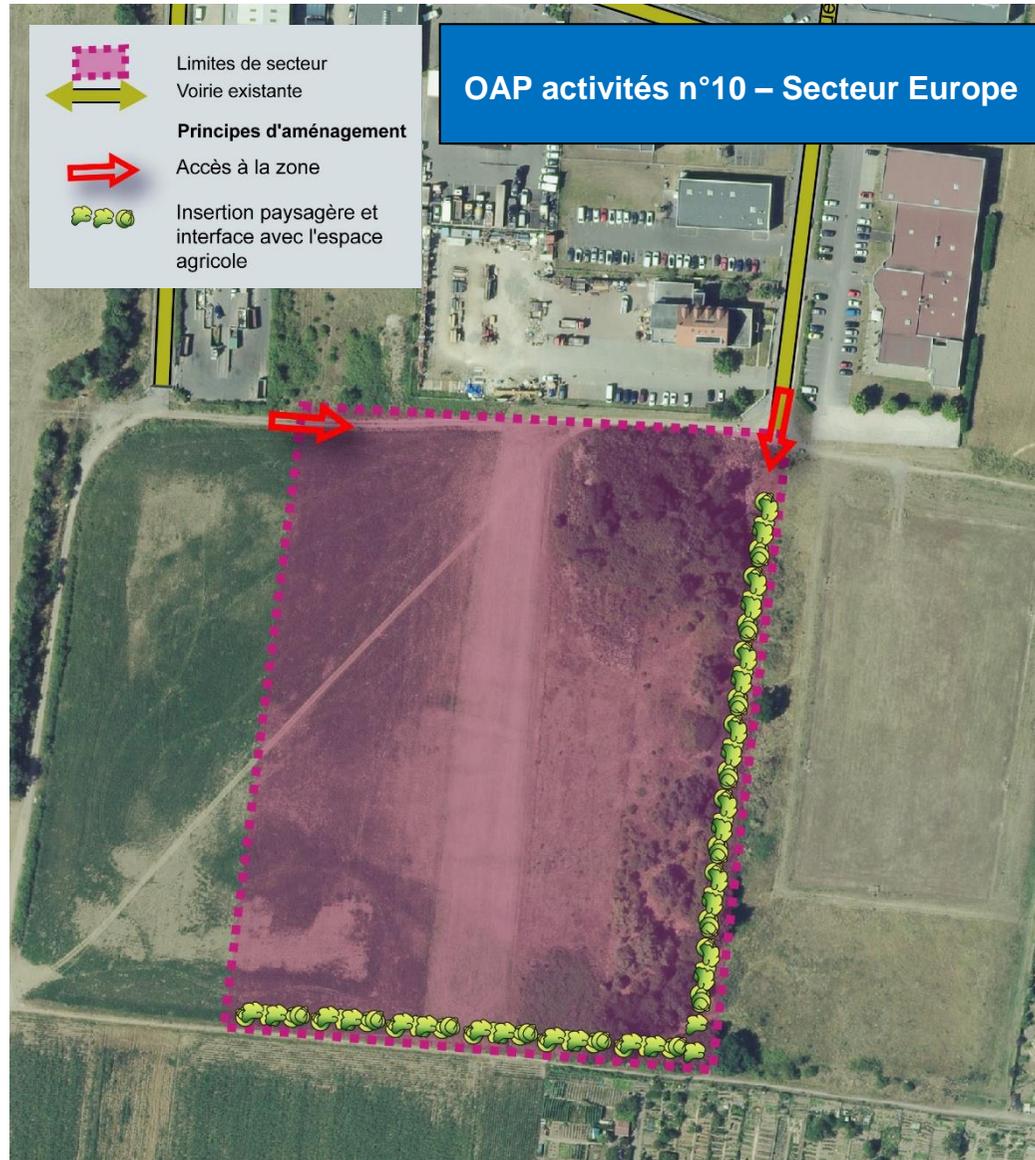
Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Justifier d'une production minimale de 25 logts/ha – soit 15 logements sur la totalité du secteur.</i> ❖ <i>Au titre du secteur de mixité sociale, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux – soit 5 logements sur la totalité du secteur.</i>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Prévoir un bouclage de la zone à sens unique : entrée par la rue de Feldkirch et sortie par le chemin du Klebweg.</i> ❖ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle.</i>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Obligation de prévoir un espace tampon entre les futures habitations et les espaces périphériques.</i>

2. Principes d'aménagement particuliers de la zone d'extension à vocation d'activités



OAP activités n°9 – Secteur Tiefenbach (21,3 ha)

Thématiques	Prescriptions
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>La zone 1AUe autorise sous condition la réalisation de projets divers liés au commerce, à l'artisanat, à l'entrepôt, aux bureaux et aux services.</i>
Phasage et organisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Deux tranches d'aménagement sont définies (n°1 et n°2) de façon à maîtriser le développement de la zone dans le temps.</i> ❖ <i>La tranche n°1 a vocation à être ouverte en premier, sur la base de la valorisation des terrains directement accessibles depuis la rue du Tiefenbach.</i> ❖ <i>La tranche n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après valorisation de la première tranche.</i>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>L'accès à la tranche n°1 se fera depuis la rue du Tiefenbach. Un seul accès sera autorisé dans ce cadre-là.</i> ❖ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle : les voies et accès doivent être calibrés de façon à intégrer les déplacements quotidiens des utilisateurs de la zone, ainsi que la circulation des véhicules liés aux activités économiques en place.</i>
Traitement des limites de zone, des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Pour la tranche n°1, obligation de prévoir une marge de recul inconstructible le long de la route du Tiefenbach.</i> ❖ <i>Obligation de réaliser un espace tampon entre les futures constructions et l'espace viticole périphérique.</i> ❖ <i>Obligation de prévoir une intégration paysagère des façades Est, Nord et Sud.</i>



OAP activités n°10 – Secteur Europe (3,2 ha)

Thématiques	Prescriptions
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none">❖ <i>La zone 1AUe autorise sous condition la réalisation de projets divers liés au commerce, à l'artisanat, à l'entrepôt, aux bureaux et aux services.</i>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none">❖ <i>Les accès à la zone se feront depuis la rue de Champs à l'Ouest et la rue de l'Orge à l'Est.</i>❖ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle : les voies et accès doivent être calibrés de façon à intégrer les déplacements quotidiens des utilisateurs de la zone, ainsi que la circulation des véhicules liés aux activités économiques en place.</i>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none">❖ <i>Obligation de réaliser un espace tampon entre les futures constructions et les espaces périphériques.</i>❖ <i>Obligation de prévoir une intégration paysagère des façades concernées.</i>

