

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé



2. P.A.D.D

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

ÉLABORATION

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
26 juin 2019



Le Maire,
Serge NICOLE



Juin 2019

SOMMAIRE

Avant-propos.....	5
I. La cohérence du projet d'aménagement et de développement communal	6
II. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'URBANISME ET L'HABITAT	7
A. Préservation et mise en valeur du centre ancien - possibilité de renforcement du tissu bâti général	7
B. Mixité urbaine, habitat et diversité des fonctions.....	9
C. Maitrise et planification du développement urbain.....	9
III. Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique, les équipements et les loisirs.....	11
A. Maintenir une dynamique économique sur le territoire	11
B. Répondre au statut de ville couronne en offrant des services et équipements	11
IV. Orientations générales concernant les transports, les déplacements et le développement des communications numérique	13
A. Développer les connexions internes et externes du territoire	13
B. Bénéficier d'une bonne connexion numérique sur l'ensemble de la commune.....	13
V. Orientations générales concernant la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des continuités écologiques.....	15
A. Organisation maîtrisée des espaces agricoles et viticoles et des activités développées .	15
B. Protection des espaces naturels et forestiers et prise en compte des continuités écologiques	15
VI. Orientations générales concernant le paysage et les risques.....	17
A. Organiser les grands paysages reflétant Wintzenheim	17
B. Prendre en compte les contraintes et les risques dans le projet communal	17
VII. Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	18

AVANT-PROPOS

L'article L.151-5 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 (ancien article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014) précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

"Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles".

La notion de développement durable implique une réflexion approfondie sur les choix d'urbanisme retenus qui devront s'inscrire dans le temps en évitant que les solutions d'aujourd'hui ne deviennent les problèmes de demain.

Ceci ne signifie pas que le P.A.D.D. est un document figé, au contraire, il doit être évolutif et adaptable.

Ainsi tout en respectant les objectifs généraux et options d'aménagement, les actions et opérations peuvent, le cas échéant, être complétées ou réajustées.

A noter que le P.A.D.D. prend notamment en compte les dispositions supra-communales présentées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Colmar Rhin Vosges approuvé en 2016.

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de la ville de Wintzenheim a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Cette procédure est l'occasion pour les élus, les techniciens, les partenaires institutionnels et les habitants de définir, sur la base d'un diagnostic territorial général, les éléments de la commune à faire évoluer, ainsi que les atouts et les opportunités à saisir pour l'avenir de la commune. Ce moment de réflexion partagée est l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui associe volonté politique et réalisme, développement nécessaire et aménagement raisonné à court, moyen ou long terme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), véritable clé de voûte du P.L.U., représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet de territoire, et d'éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

Le P.A.D.D. de Wintzenheim, en se situant dans le droit fil des objectifs présentés par l'article précédent, met en avant, dans ce document, un certain nombre d'orientations qui traduisent les choix d'aménagement de la commune.

Lors de la délibération de prescription en conseil municipal, votée le 25 juin 2016, les élus ont débattu sur des objectifs que doit suivre le projet du PLU. Ces objectifs sont transcrits dans le présent P.A.D.D.

Le P.A.D.D. procède d'une vision globale et cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, concernant à la fois les espaces naturels et urbanisés.

I. LA COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune souhaite, à travers son PLU, favoriser l'affirmation de l'identité communale actuelle, tout en définissant les caractéristiques locales pour les années à venir.

Le projet local s'inscrit dans le cadre du statut de "ville-couronne" qui est attribuée à la commune par le SCoT Colmar Rhin Vosges. Il s'agit de villes complémentaires de la ville centre (Colmar). *"Elles doivent fonctionner en réseau, en limitant les concurrences territoriales, notamment en matière de développement spatial (résidentiel ou économique), au bénéfice de la recherche de synergies et de complémentarités... Ces villes-couronnes ont vocation à se renforcer et à se densifier, en maximisant prioritairement les capacités des espaces urbains existants et des friches éventuelles..."*. Ce statut est confirmé par le projet communal.

- Le projet met en avant la volonté de fixer les conditions de nature à impulser un accroissement démographique raisonné, compte tenu de l'attrait résidentiel de la commune et de sa proximité avec la ville de Colmar (proximité des axes routiers, perspectives de développement, cadre de vie,...). Cet objectif suppose qu'à l'horizon 2033, la commune compte une population d'environ 8450 personnes. La progression démographique envisagée doit permettre notamment un développement de la population locale adapté au rang de la commune ainsi qu'un maintien voire renforcement du niveau des équipements publics existants au niveau local.
- Le projet urbain prend en compte les enjeux actuels de modération de la consommation foncière, de lutte contre l'étalement urbain, de respect de la diversité de l'habitat, de préservation du contexte patrimonial, en fixant les dispositions de nature à intégrer ces nécessités dans le cadre du développement communal.
- Au niveau foncier, il s'agira de redéfinir une stratégie de nature à permettre une relance réelle de la construction permettant de transformer en actions opérationnelles les objectifs de développement démographique, le but étant de permettre l'accueil d'une population diversifiée : primo-accédants, ménages en phase de décohabitation, familles,... Cet objectif suppose une maîtrise de la disponibilité foncière mais aussi des prix des terrains ainsi que des programmes de logements mis en place.
- Concernant l'aspect économique, compte tenu des demandes en terrain à bâtir, et de la saturation de l'offre foncière disponible au niveau local, il est décidé de fixer les conditions permettant une mobilisation adaptée d'espaces à construire supplémentaires. Les espaces concernés pourront s'inscrire pour partie en extension immédiate du tissu économique existant, mais également dans le cadre de la création d'un nouveau secteur d'activités. Cette démarche devra bien évidemment respecter les critères intercommunaux fixés au niveau du SCoT et de Colmar Agglomération.
- Le projet prend en compte l'importance du secteur agricole et viticole en tant qu'agent d'aménagement et de structuration du territoire. Ainsi, les espaces qui seront dédiés à l'agriculture et au vignoble seront préservés et réservés à cette activité.
- Les espaces naturels sont quant à eux appréhendés dans leur multitude et leur diversité : espaces forestiers, bord de la Fecht, ... Ainsi, leur préservation et leur mise en valeur apparaissent comme un élément local majeur avec notamment la nécessité affichée de s'inscrire dans une vision supra-communale de protection des continuités écologiques. Ce document permet également de prendre en compte les risques naturels qui peuvent localement impacter le développement communal.
- Le projet urbain prend en compte le patrimoine naturel et bâti. Ce patrimoine doit pouvoir bénéficier de mesures de protection adaptées à chaque site permettant également d'assurer la conservation et l'entretien des bâtiments qui ne sont ni inscrits ni classés et des sites naturels.

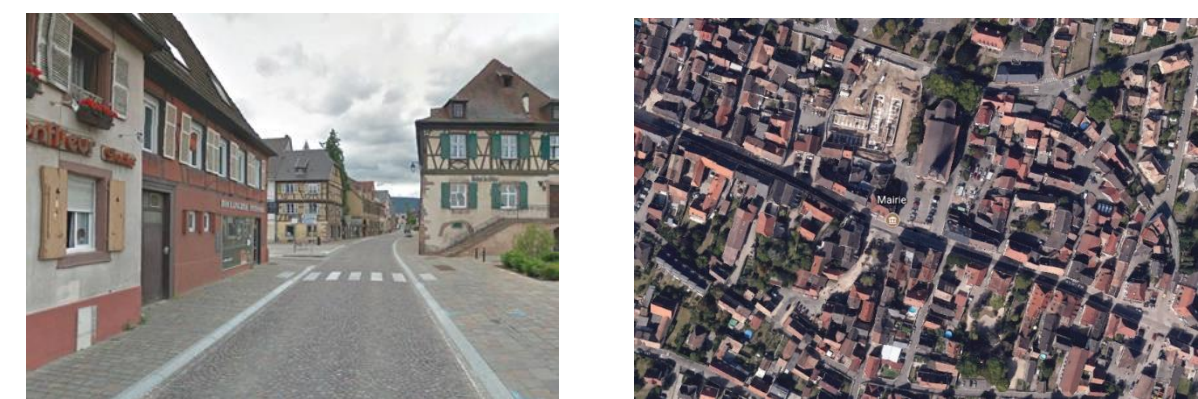
Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations et enjeux socio-économiques, urbains ou environnementaux.

Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent, le cas échéant, être complétées ou réajustées. Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les orientations.

II. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'URBANISME ET L'HABITAT

A. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN - POSSIBILITE DE RENFORCEMENT DU TISSU BATI GENERAL

De par son histoire, Wintzenheim est marquée par un centre historique et une organisation bâtie riche à conserver. De fait, le cœur de ville regroupe une mixité fonctionnelle forte et des bâtis de morphologie différents, regroupant aussi bien des habitations que des bâtiments de services publics, d'activités et équipements. Cette situation favorise les relations et échanges indispensables à toute vie communautaire : mairie, agence postale, restaurant, école, stade, plateau sportif.



Densification du tissu bâti

Un renforcement de la trame bâtie initiale a eu lieu au cours des années à travers un certain nombre d'opérations successives menées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, et portant sur des espaces encore libres à l'intérieur de la ville. Une cohérence spatiale globale a ainsi été définie sans qu'il n'y ait trop eu à mobiliser les réserves foncières localisées en continuité de la commune.

Les secteurs urbains d'extension, de réalisation plus récente, sont le résultat d'opérations successives visant à une extension du noyau initial vers les périphéries

1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU NOYAU CENTRAL

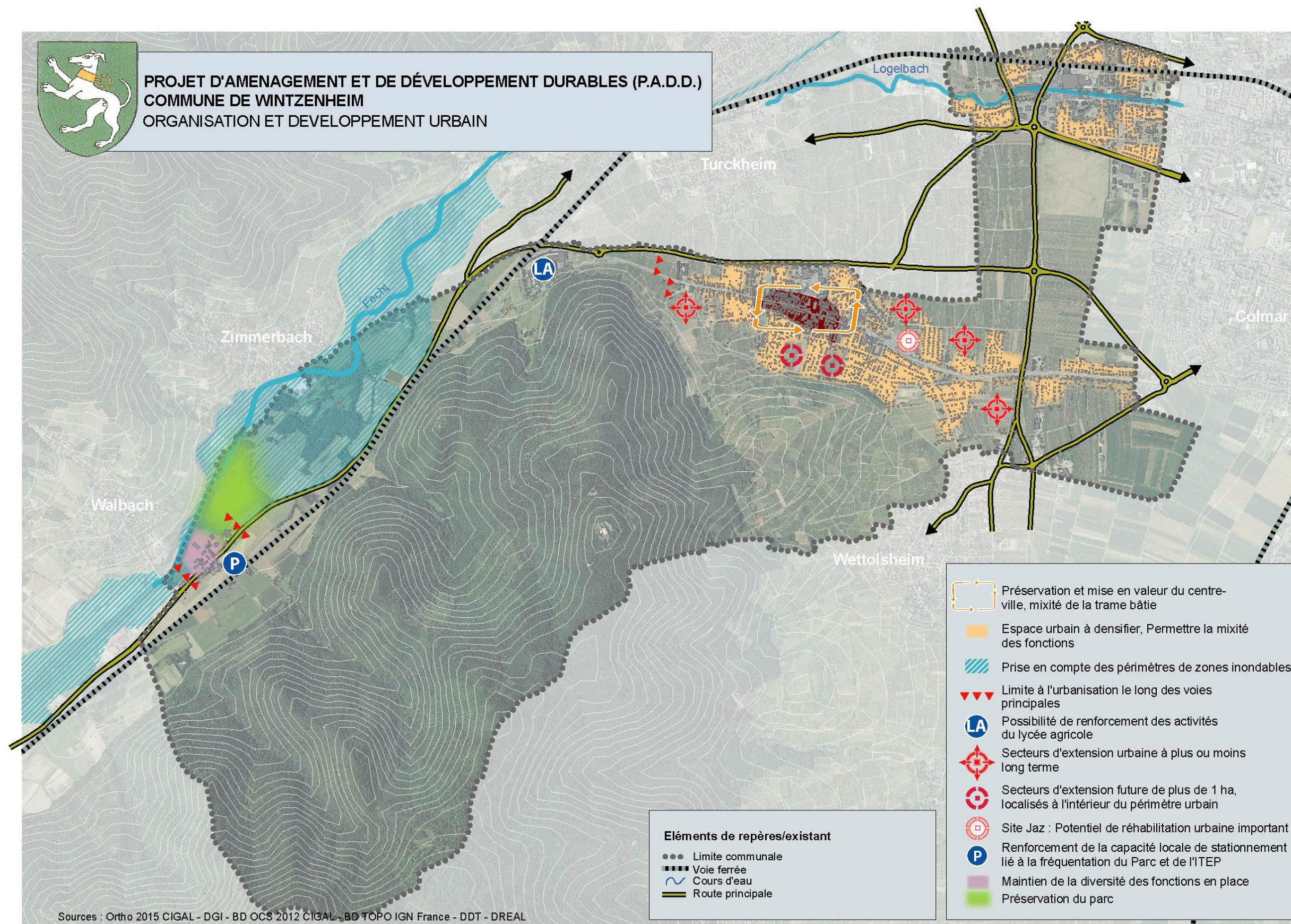
N°	Orientations
1.1.	Accompagner l'adaptation du centre ancien aux conditions de vies actuelles.
1.2.	Définir les conditions permettant à la fois une densification progressive du centre ancien, mais également de renforcer l'attractivité et l'identité de ces espaces.
1.3.	Préserver et mettre en valeur 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

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,...)
2.2.	Permettre les initiatives visant à optimiser le foncier tout en préservant la qualité de vie et la cohabitation.



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
COMMUNE DE WINTZENHEIM
ORGANISATION ET DEVELOPPEMENT URBAIN**



B. MIXITE URBAINE, HABITAT ET DIVERSITE DES FONCTIONS

L'émergence sensible de nouvelles formes de ménages de taille plus restreinte (familles mono-parentales, etc.), le vieillissement de la population, nécessitent des logements plus petits ou adaptés et le coût élevé du foncier milite en faveur d'un panel de logements variés afin de maintenir un équilibre démographique et de satisfaire les besoins diversifiés présents et futurs. La diversification de l'offre en logements (pavillons, maisons jumelées, habitats groupés, petits collectifs...) facilitera le maintien des familles et l'attractivité pour de nouvelles populations.

Composé dans sa partie centrale d'une grande diversité d'activités et services, la commune présente des attraits indéniables. Afin de conforter le rôle de ville-couronne attribué à la commune, il sera intéressant de se donner la possibilité de développer la diversité des fonctions dans le respect des contraintes existantes.

Les objectifs d'habitat sont déterminés par ceux concernant la croissance de la population communale. Dans ce cadre-là, la réalisation d'environ 720 logements supplémentaires est envisagée afin de satisfaire les besoins mis en avant. Cette estimation prend en compte le phénomène de décohabitation qui implique qu'à population constante il y a besoin de nouveaux logements de façon à absorber la diminution de la taille des ménages. Afin d'atteindre les objectifs précédents, des espaces non bâtis seront mobilisables à l'intérieur du périmètre urbain, mais également en dehors de ce dernier, dans le cadre d'extensions urbaines.

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 sociaux sur l'ensemble de son parc de logements, s'applique à la commune. Cette dernière ayant déjà initié des actions concrètes dans ce sens, la poursuite de cette démarche est mise en avant dans le présent projet.

3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MIXITE URBAINE, HABITAT ET DIVERSITE DES FONCTIONS

N°	Orientations
3.1.	Permettre la mixité dans la trame bâtie actuelle.
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.
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.
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

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.
4.2.	Fixer les dispositions visant à favoriser une réalisation cohérente des logements sociaux sur le territoire communal.

C. MAITRISE ET PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

L'urbanisation au cours de la dernière décennie s'est réalisée majoritairement par densification des parties urbaines. Aujourd'hui, le tissu urbain présente encore des perspectives d'aménagement de foncier disponible. Cependant, cette disponibilité s'avère insuffisante compte tenu d'une part de la difficulté locale à débloquer du foncier, et d'autre part des besoins définis par le projet. Il conviendra donc de prévoir également des espaces d'urbanisation en extension. L'objectif général sera ici d'organiser le développement communal, conformément aux besoins recensés et au projet défini, en fixant dans le cadre du P.L.U. les modalités d'urbanisation locale tout en préservant le caractère de petite ville. Dans ce cadre-là, deux types de terrains non bâtis sont mis en avant :

- terrains disponibles, intégrés dans le tissu bâti existant,
- terrains localisés en continuité immédiate avec le tissu existant.

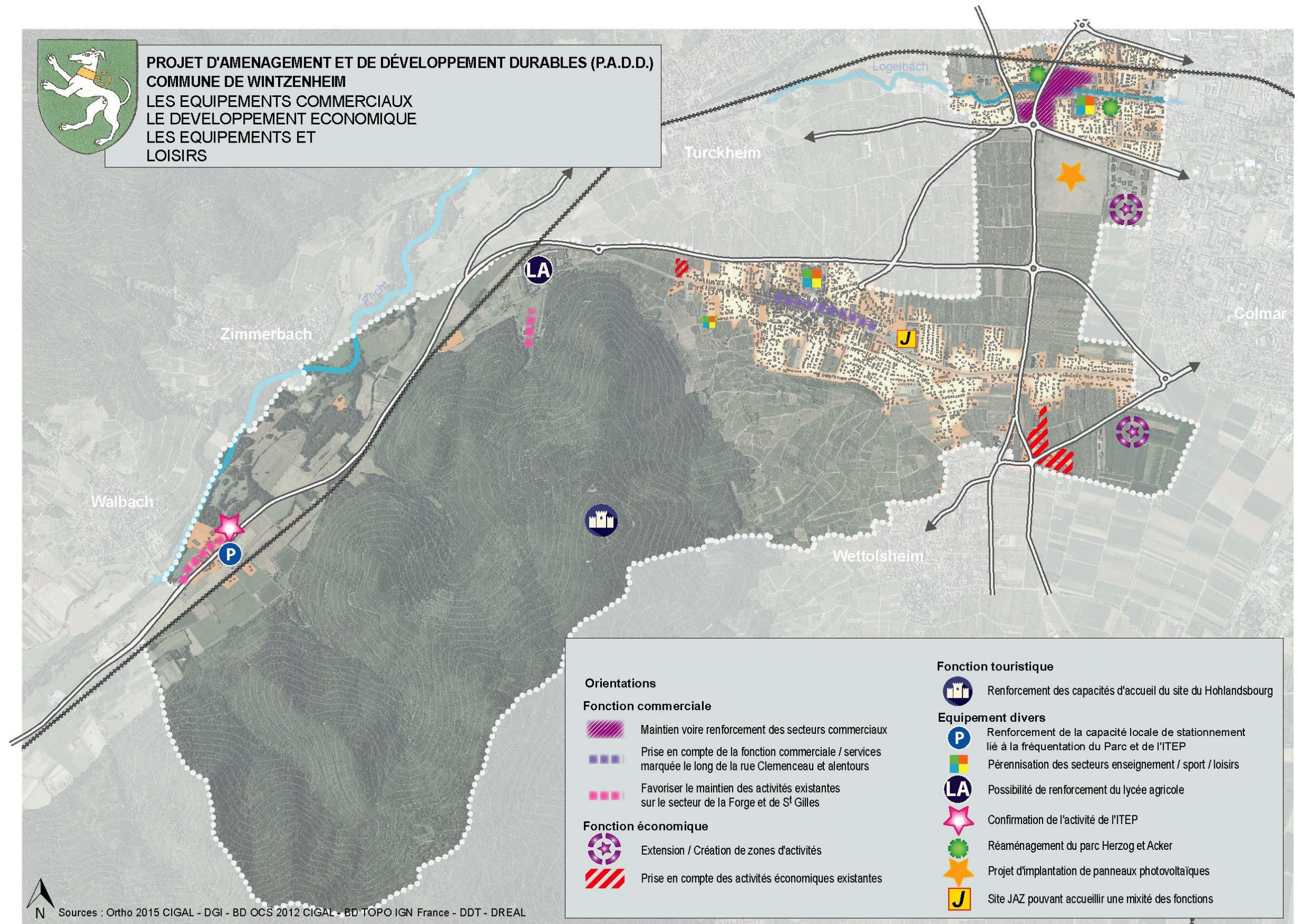
La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs transversaux pris en compte par le Projet d'Aménagement de Développement Durables de Wintzenheim.

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

N°	Orientations
5.1.	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).
5.2.	Les secteurs d'extensions 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.
5.3.	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.
5.4.	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.
5.5.	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,...



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
COMMUNE DE WINTZENHEIM
LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX
LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
LES EQUIPEMENTS ET LOISIRS



- Orientations**
- Fonction commerciale**
- Maintien voire renforcement des secteurs commerciaux
 - Prise en compte de la fonction commerciale / services marquée le long de la rue Clemenceau et alentours
 - Favoriser le maintien des activités existantes sur le secteur de la Forge et de S^t Gilles
- Fonction économique**
- Extension / Création de zones d'activités
 - Prise en compte des activités économiques existantes

- Fonction touristique**
- Renforcement des capacités d'accueil du site du Hohlandsbourg
- Equipement divers**
- Renforcement de la capacité locale de stationnement lié à la fréquentation du Parc et de l'ITEP
 - Pérennisation des secteurs enseignement / sport / loisirs
 - Possibilité de renforcement du lycée agricole
 - Confirmation de l'activité de l'ITEP
 - Réaménagement du parc Herzog et Acker
 - Projet d'implantation de panneaux photovoltaïques
 - Site JAZ pouvant accueillir une mixité des fonctions

III. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS

Le SCoT Colmar-Rhin-Vosges attribue à la commune de Wintzenheim le rôle de ville-couronne, ayant vocation à venir en complément de la ville centre (Colmar). Le PLU se doit donc d'assurer le maintien voire le développement des activités économiques sur l'ensemble du territoire. Dans un premier temps, il sera important d'assurer la pérennisation des activités économiques dans les deux parties urbaines (centre-bourg et Logelbach), et créer les conditions nécessaires à la diffusion des services et commerces de proximité dans ces quartiers.

Le maintien des sites existants à dominante économique est également important pour la collectivité de façon à conserver un pouvoir d'attraction locale.

De façon à développer cette capacité économique, il est également important de prévoir des secteurs capables d'accueillir de façon optimale de nouvelles activités.

A. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE



6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

N°	Orientations
6.1.	Confirmer l'importance des activités économiques locales pour la vitalité de la commune au niveau des emplois et services proposés.
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.

B. REPONDRE AU STATUT DE VILLE COURONNE EN OFFRANT DES SERVICES ET EQUIPEMENTS

Le rôle de ville couronne, s'inscrivant en complément des fonctions allouées à l'agglomération centrale, s'explique notamment par la présence d'équipements et services au niveau local qui permettent un rayonnement vers les communes environnantes.



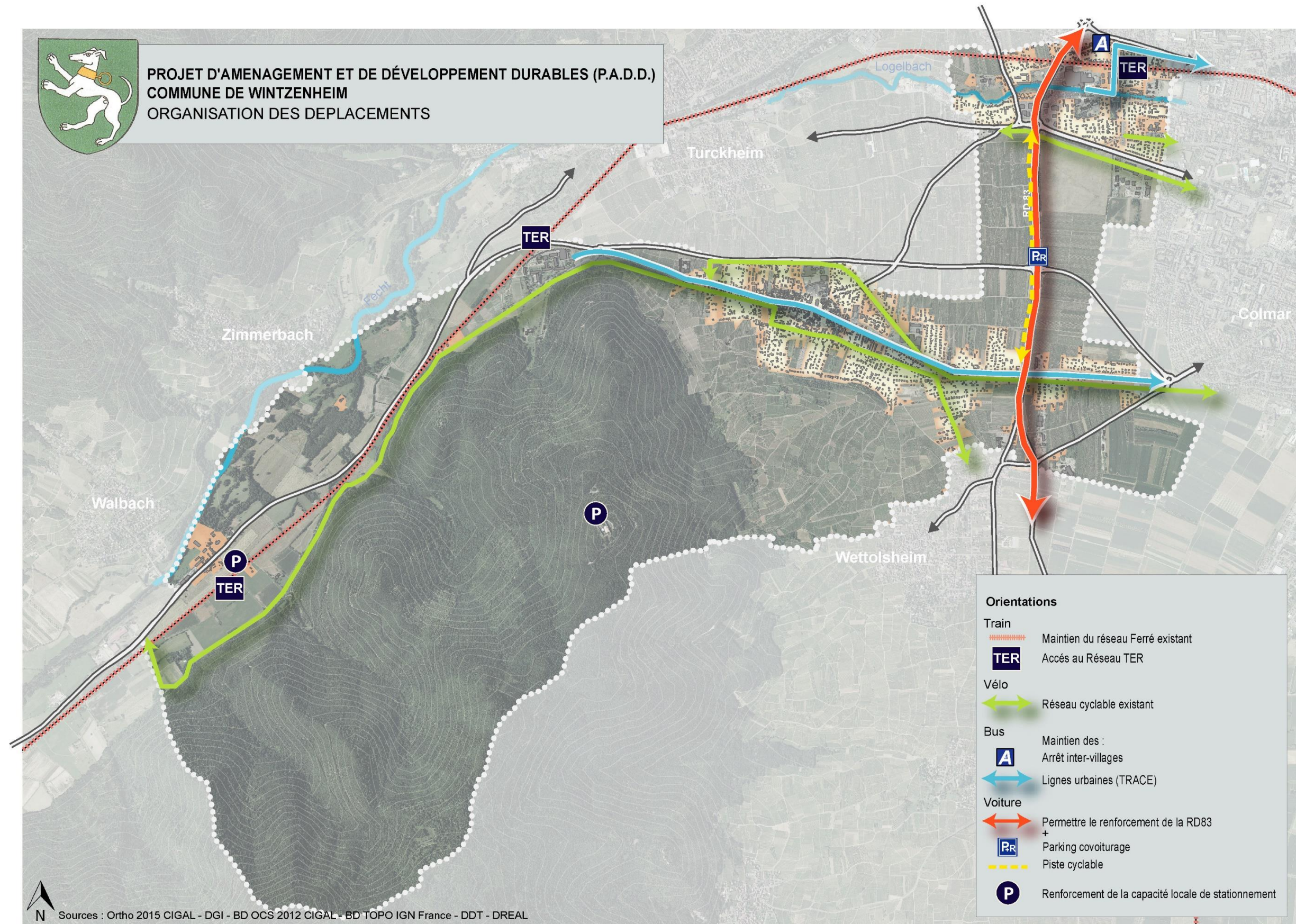
Ainsi, la présence d'un lycée agricole sur le secteur de Saint-Gilles, d'un collège et d'autres équipements scolaires, d'une salle communale, de lieux sportifs, et d'équipements divers fait de Wintzenheim un centre attractif. Ce statut doit être pérennisé dans le cadre du PLU.

7. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET LES LOISIRS

N°	Orientations
7.1.	Renforcer et accompagner le développement éventuel des activités du lycée agricole.
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.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
COMMUNE DE WINTZENHEIM
ORGANISATION DES DEPLACEMENTS



IV. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS, LES DEPLACEMENTS ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUE

A. DEVELOPPER LES CONNEXIONS INTERNES ET EXTERNES DU TERRITOIRE



Les infrastructures routières présentes sur le ban communal et les connexions correspondantes entraînent une bonne accessibilité vers la ville.

Un développement des solutions alternatives concernant les formes de déplacement (pistes cyclables, bus...) permettrait de diversifier les possibilités de déplacement existantes tout en apportant une réponse locale à la problématique du tout-automobile.



8. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES CONNEXIONS INTERNES ET EXTERNES DU TERRITOIRE

N°	Orientations
8.1.	Améliorer les conditions de circulation dans les différentes zones urbaines.
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.

B. BENEFICIER D'UNE BONNE CONNEXION NUMERIQUE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

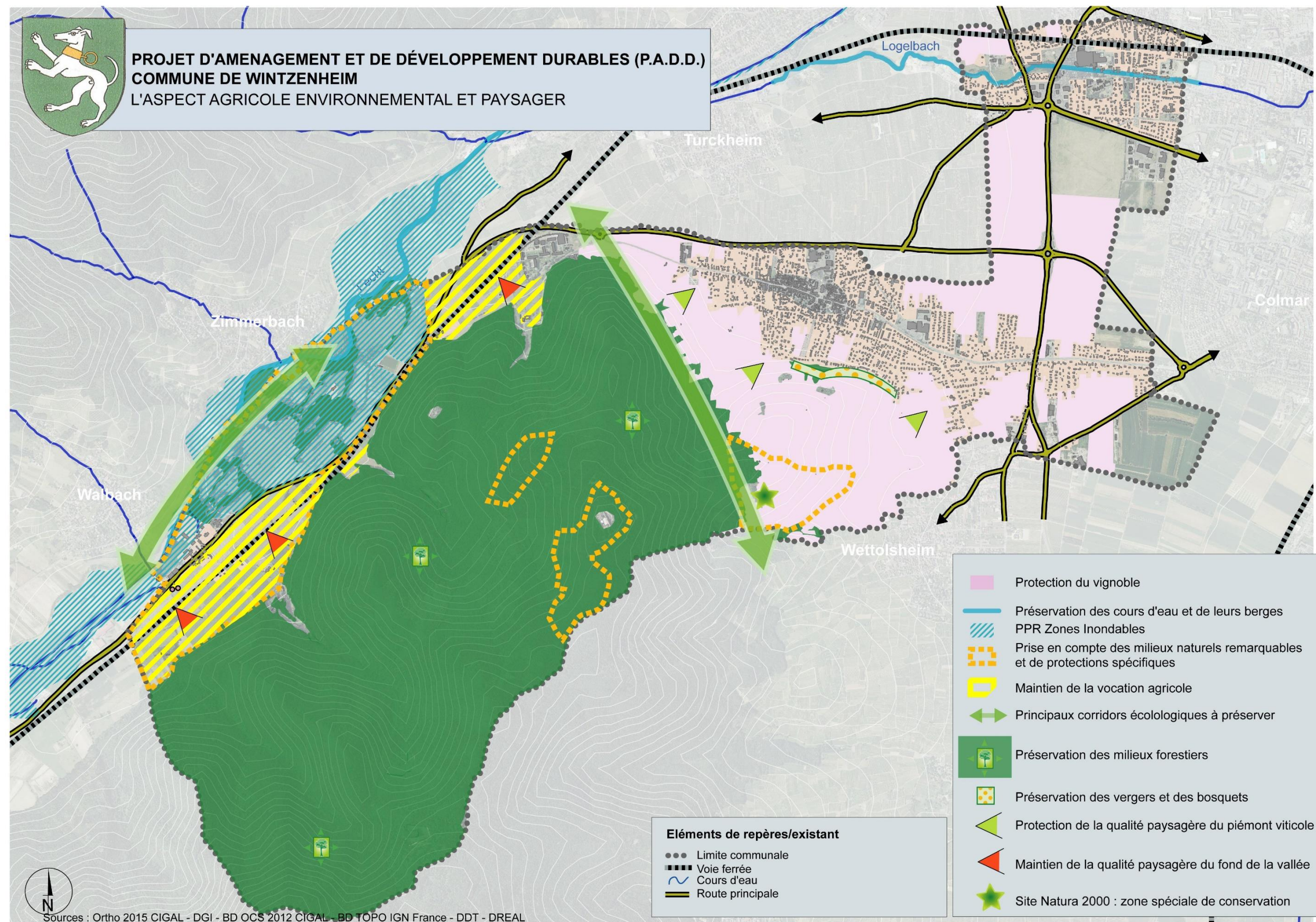
Concernant les différents réseaux de communication numérique, leur existence partielle ou totale sur un territoire, participe à l'attractivité de celui-ci en offrant des connexions de qualité de nature à satisfaire particuliers et professionnels. Localement, la commune bénéficie d'une connexion à un certain nombre de réseaux.

Il convient de faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet en autorisant la mise en place des infrastructures et ouvrages nécessaires à la satisfaction des besoins des entreprises et des habitants pour une circulation des données la plus performante possible.

Dans le cadre de Colmar Agglomération, l'installation du haut-débit est prévue à horizon 2019.

9. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA CONNEXION NUMERIQUE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

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.



V. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LA GESTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET LA PRISE EN COMPTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

A. ORGANISATION MAITRISEE DES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES ET DES ACTIVITES DEVELOPPEES

La commune de Wintzenheim conserve une empreinte agricole essentiellement tournée vers la viticulture. Une activité fonctionnelle et cohérente marquant de son empreinte l'évolution du territoire communal, est ainsi mise en avant.



Le projet développé souhaite favoriser une permanence de la profession et la mise en avant de l'importance de cette activité.

Cependant, la nécessité d'encadrer les projets potentiels, d'anticiper les éventuels conflits d'usage, de prendre en compte des risques naturels existants, incitent la commune à définir des règles spécifiques applicables à certaines parties du territoire.

Le PLU de Wintzenheim s'attache à garantir la pérennité de ces terres agricoles en organisant les extensions de manière à assurer l'équilibre entre préservation et développement des activités économiques et urbaines.

10. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA REORGANISATION DES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES

N°	Orientations
10.1.	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.
10.2.	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.
10.3.	Définir le principe d'une inconstructibilité des espaces pour des bâtiments agricoles, sauf secteurs particuliers. Dans ce cas, organiser cette constructibilité.
10.4.	Rechercher un équilibre entre exploitation agricole et milieux naturels pour protéger la biodiversité.
10.5.	Mettre en avant la préservation des secteurs agricoles dans la partie Ouest du ban communal, notamment au niveau du site de la forge.

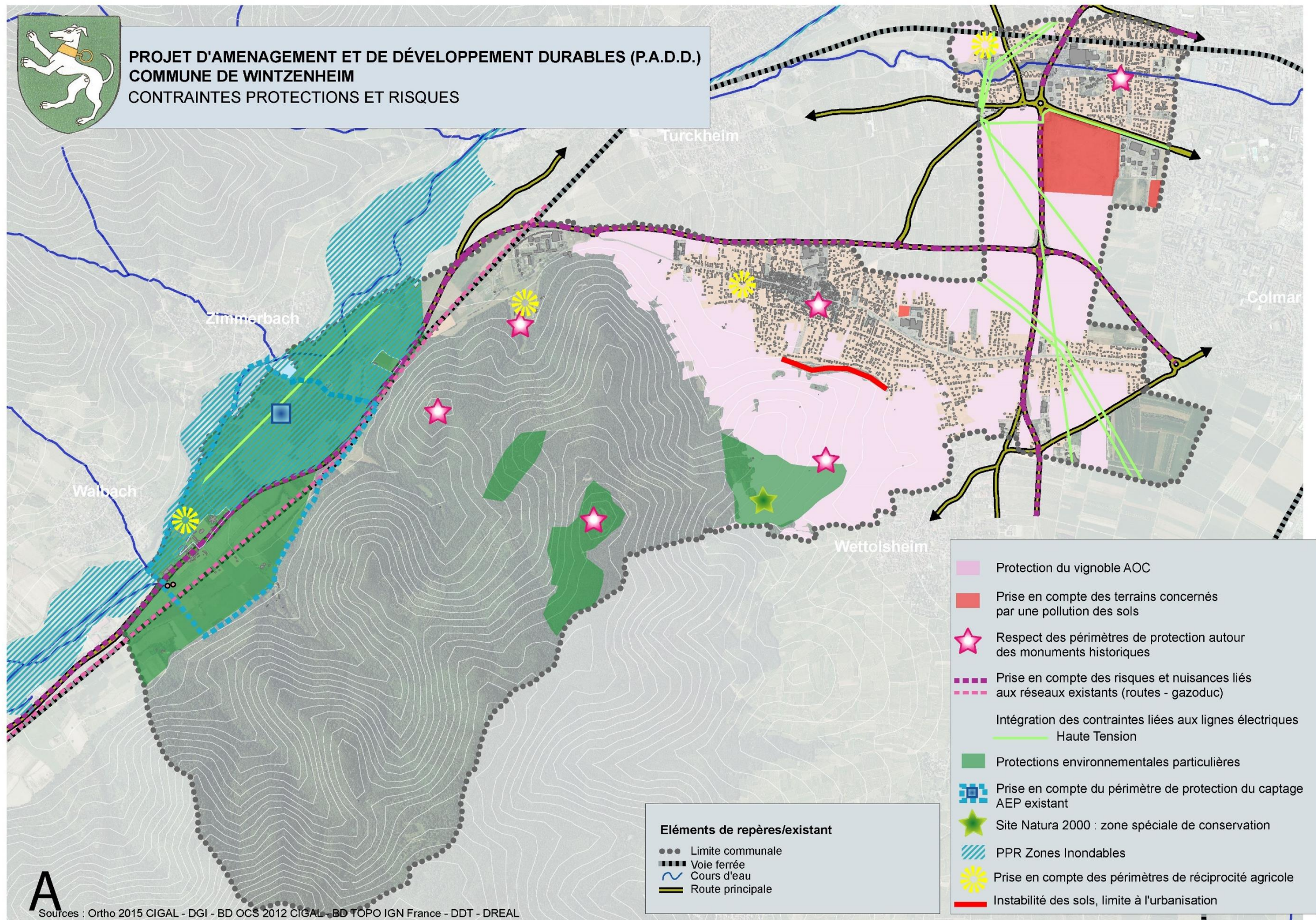
B. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET PRISE EN COMPTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Appréhender l'écologie et les espaces naturels a pour principal dessein de définir les différentes structures utilisées par la biodiversité sur le territoire. Cette analyse permet de mettre en évidence le fonctionnement écologique des écosystèmes à l'échelle communale, fonctionnement qui s'inscrit dans un contexte supra-communal, reliant ainsi de grands ensembles naturels entre eux. La trame verte et bleue désigne un ensemble de milieux naturels, terrestres ou aquatiques qui sont reliés entre eux et qui constituent des habitats vitaux pour les espèces qui leur sont inféodées. De façon générale, il s'agira ici de placer les espaces naturels de la commune dans une perspective supra-communale afin de bien prendre en compte les interdépendances et continuités naturelles existantes à ce niveau d'étude. Le territoire communal est concerné par plusieurs réservoirs de biodiversité et par des corridors écologiques identifiés dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.).

Les grands espaces naturels présents sur la commune se trouvent localisés dans la partie Sud-Ouest du territoire. Sont également mis en avant les espaces boisés, entourant les exploitations viticoles et agricoles, présentant un intérêt environnemental avéré : bosquets, vergers... Au vu de la richesse et de la qualité environnementale des lieux, ces espaces naturels contribuent au maintien de la biodiversité locale mais également de façon plus globale, aux échanges environnementaux existants.

11. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET LA PRISE EN COMPTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

N°	Orientations
11.1.	Préserver la diversité écologique de la trame verte et bleue : les points 11.1.1 et 11.1.2 sont ainsi mis en avant.
11.1.1	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.
11.1.2	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, ...
11.2.	Prendre en compte les milieux naturels remarquables.
11.3.	Adapter le niveau de protection des espaces afin de permettre leur entretien et valorisation.
11.4.	Préserver le Parc existant sur le secteur de la Forge.



VI. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE PAYSAGE ET LES RISQUES

A. ORGANISER LES GRANDS PAYSAGES REFLETANT WINTZENHEIM

La commune de Wintzenheim se trouve localisée à cheval entre deux unités paysagères principales bien distinctes : le piémont viticole à l'Est et les hautes Vosges à l'Ouest. Au sein de ces deux unités principales, la basse vallée de la Fecht et les confins Colmariens constituent des sous-unités qui induisent une grande variété de composantes paysagères. De façon générale, le paysage traditionnel local est assez bien structuré et les terroirs en place utilisés de façon optimale. L'objectif principal sera ici d'assurer le maintien et l'équilibre entre les différentes composantes paysagères tout en intégrant dans ce contexte la possibilité de prévoir des aménagements liés au développement de la commune.

Concernant le paysage urbain, il conviendra de ne pas désorganiser les fronts existants et de favoriser le caractère compact du tissu bâti. Les nouveaux secteurs d'urbanisation (activités ou habitat) devront justifier d'une qualité d'intégration dans leur environnement paysager.

12. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES

N°	Orientations
12.1.	Soigner la transition entre les zones d'extension et les espaces non bâtis.
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.

B. PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES ET LES RISQUES DANS LE PROJET COMMUNAL

Le ban communal de Wintzenheim est impacté par un ensemble de risques et de servitudes liées à ces risques. La prise en compte des dispositions rattachées à ces risques doit permettre de traiter au mieux les problématiques existantes. Selon les dispositions en vigueur, plusieurs

degrés de contraintes sont à prendre en compte : intégration de dispositions architecturales particulières lors d'une opération d'aménagement, respect de marges de recul, constructibilité limitée voire inconstructibilité.

Wintzenheim est concernée par de nombreuses contraintes sur l'ensemble de son ban : les aires AOC, le passage de lignes à Haute tension ou du gazoduc, ...) limitant ses constructions et ses possibilités de développement.

Le ban de Wintzenheim est notamment contraint par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) le long de la Fecht. Le PPRI intègre différentes zones à risques contraignant plus ou moins les constructions, voire les interdisant.

La prise en compte de l'ensemble des risques identifiés sur le territoire est un enjeu majeur du projet d'aménagement de la commune et se retrouve ainsi de façon transversale dans toutes les orientations du PADD.

13. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PROTECTIONS ET LES RISQUES DANS LE PROJET COMMUNAL

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.
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.

VII. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les besoins fonciers s'inscrivent et trouvent leur justification dans le projet de développement communal qui prend notamment en compte la volonté locale de favoriser une évolution démographique positive.

Dans le but d'éviter une consommation trop importante des espaces agricoles périphériques, la commune souhaite favoriser la mobilisation d'une partie des terrains disponibles localisés à l'intérieur de la trame bâtie. Cependant, il conviendra également de prévoir un certain nombre de terrains en extension de la ville de façon à compléter "l'offre" foncière.

Les secteurs d'activités existants arrivent à saturation et ne permettent plus de répondre aux nouvelles demandes enregistrées par la commune. De plus, les espaces à vocation économiques encore disponibles, localisés de part et d'autre de la RD 83, ne sont pas mobilisable en l'état compte tenu notamment des problématiques de desserte cohérente de ces terrains, qui sont tributaires des futurs aménagements routiers liés à l'amélioration et au renforcement de la capacité de circulation le long de la RD 83.

De façon à répondre aux demandes locales de mise à disposition de foncier pour l'implantation d'activités économiques, il est prévu au niveau communal, l'extension sud de la zone d'activités de l'Europe, ainsi que la création d'un secteur d'activités au Sud/Est du ban. Ces opérations s'inscriront dans le cadre de projets d'aménagements organisés, ayant vocation à être desservis par des voies de circulation préexistantes. Concernant l'extension de la zone d'activités de l'Europe, la réalisation dans la continuité sud du site existant favorisera une cohérence urbaine générale.

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

N°	Orientations
14.1.	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 21,7 ha pour l'habitat à horizon 2033.
14.2.	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 12,2 ha est envisagé (soit environ 62% des espaces interstitiels existants).
14.3.	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, ...
14.4.	Maîtriser 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.
14.5.	Fixer des dispositions réglementaires visant à donner la possibilité d'optimiser au mieux le foncier encore disponible.
14.6.	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.
14.7.	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, ...

