

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Projet de modification*



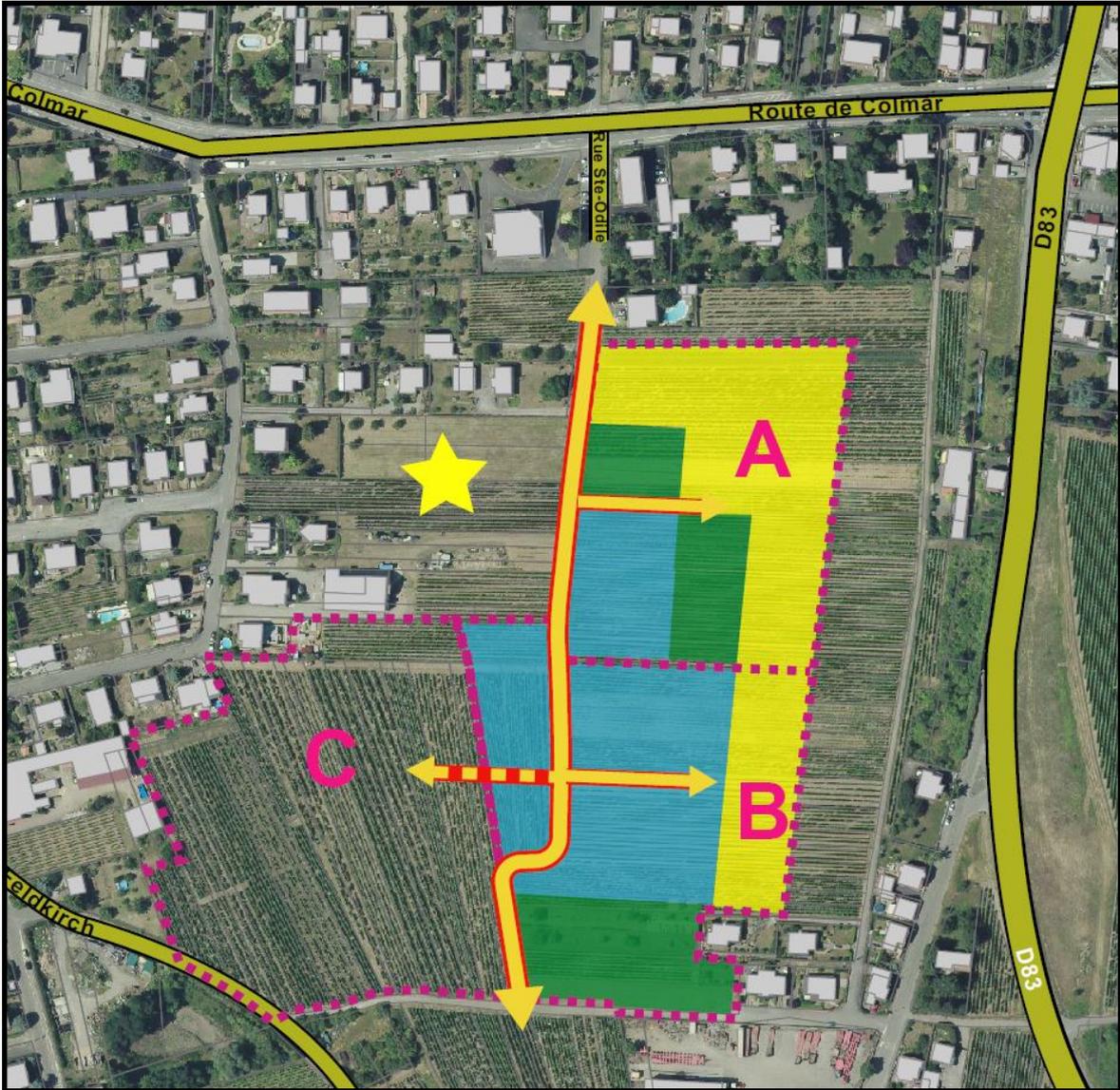
Wintzenheim

## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification n°3



Octobre 2021



	Limites de secteur
	Voirie existante
<b>Principes d'aménagement</b>	
	Voies de desserte principales
	Accès à plus long terme
	Equipements sportifs
	Habitat individuel
	Habitat intermédiaire
	Habitat collectif

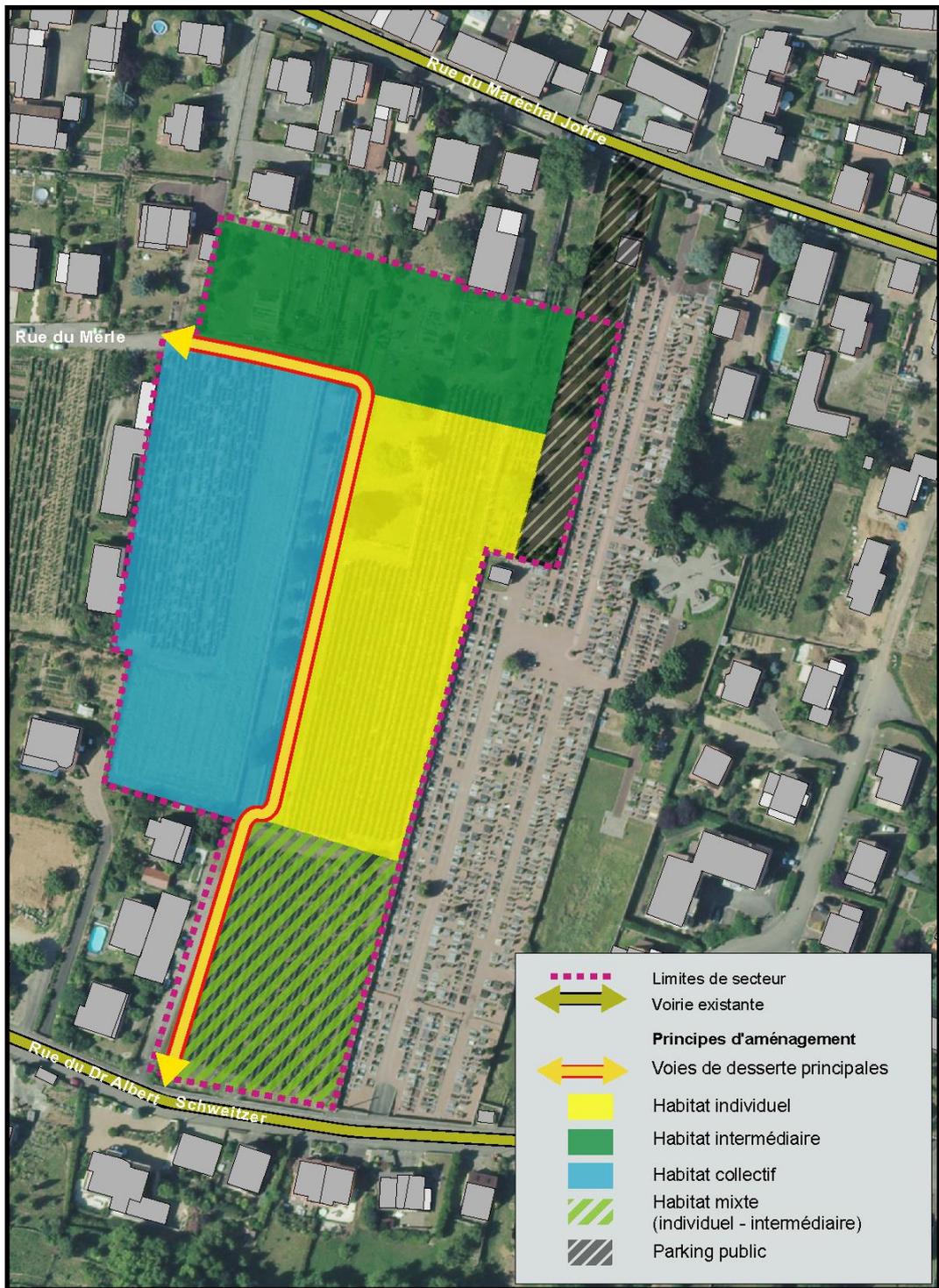
## OAP – Secteur "Flachsland" (6,6 ha)

Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Justifier d'une production minimale de 50 logts/ha</i></li> <li>▪ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 40 % de logements locatifs sociaux</i></li> </ul>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.</i></li> <li>▪ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i></li> </ul>
Ouverture à l'urbanisation/phasage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Deux principales tranches d'aménagement sont définies dans un premier temps (A et B). La partie A a vocation à être ouverte en premier, avec réalisation à terme d'un bouclage entre la route de Colmar au Nord (via la rue Sainte-Odile) et la rue Kleinfeldweg au Sud.</i></li> <li>▪ <i>Par la suite, la partie B s'inscrira dans le prolongement de la partie précédente.</i></li> <li>▪ <i>Une partie C pourra venir compléter l'urbanisation du site un fois les parties A et B aménagées et urbanisées.</i></li> </ul>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Dans la phase A, assurer un bouclage Nord/Sud général. Des voies secondaires seront connectées sur l'axe principal précédent de façon à constituer une trame urbaine harmonieuse.</i></li> <li>▪ <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></li> <li>▪ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle.</i></li> <li>▪ <i>Prévoir des espaces fédérateurs.</i></li> <li>▪ <i>Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations.</i></li> </ul>
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces...</i></li> </ul>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <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></li> </ul>



## OAP – Secteur "Rehland" (2,2ha)

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

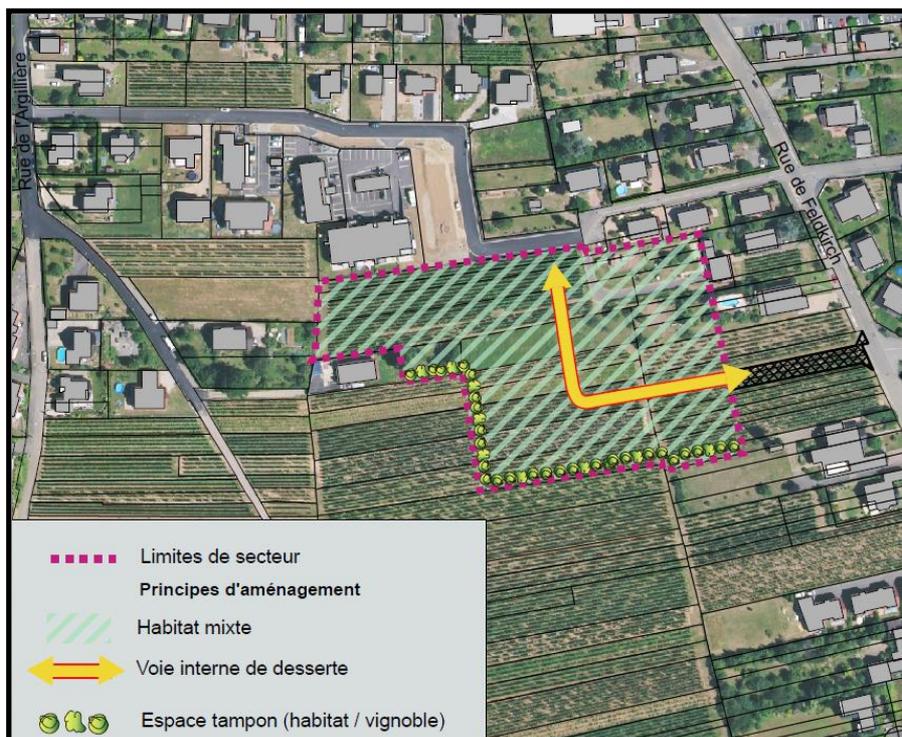


## OAP – Secteur "Krummaker" (1,8ha)

Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.</i></li> <li>▪ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.</i></li> </ul>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>La localisation des différents types d'habitat, présentée sur la partie graphique ci-contre, devra être respectée.</i></li> <li>▪ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i></li> </ul>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Prévoir une voie interne de desserte à double sens depuis la rue Schweitzer.</i></li> <li>▪ <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></li> <li>▪ <i>Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations.</i></li> </ul>
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces...</i></li> </ul>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.</i></li> </ul>

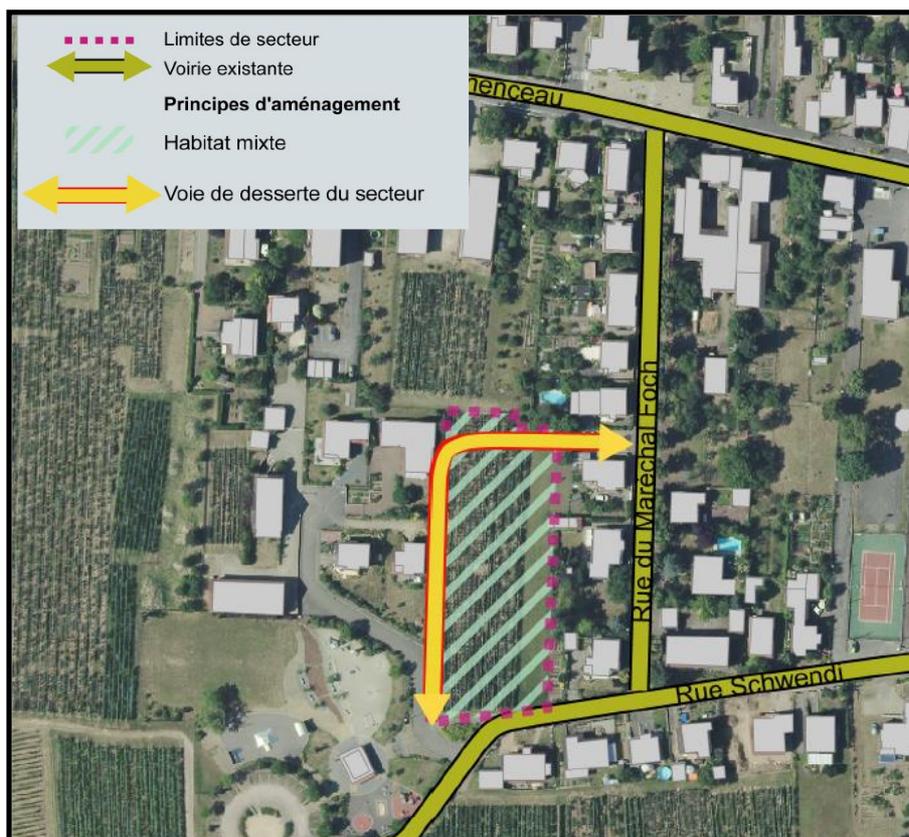
## OAP – Secteur "Kleb" (1,3ha)

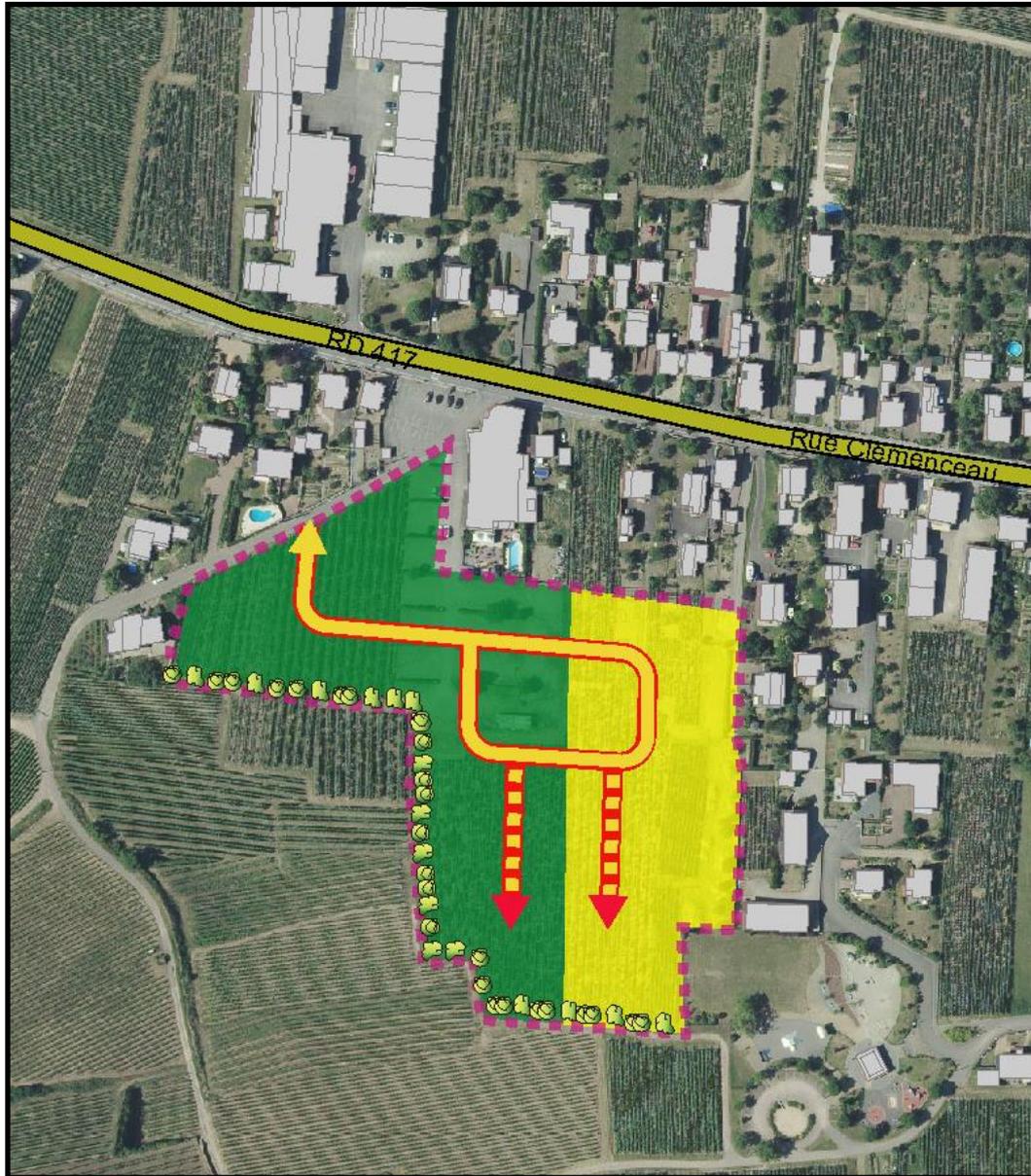
Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.</i></li> <li>▪ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.</i></li> </ul>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i></li> </ul>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Le secteur s'organisera autour d'une voie de desserte locale directement connectée au Nord à la rue des Acacias et au Sud à la rue de Feldkirch, via un emplacement réservé à réaliser (ER n°2).</i></li> </ul>
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces...</i></li> </ul>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Obligation de prévoir un espace vert tampon entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.</i></li> </ul>



## OAP – Secteur "Munsterweg 1" (0,4ha)

Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.</li> <li>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.</li> </ul>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</li> </ul>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer deux accès à la zone : rue du Chêne et rue du Maréchal Foch.</li> <li>Garantir une voirie interne fonctionnelle.</li> </ul>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.</li> </ul>

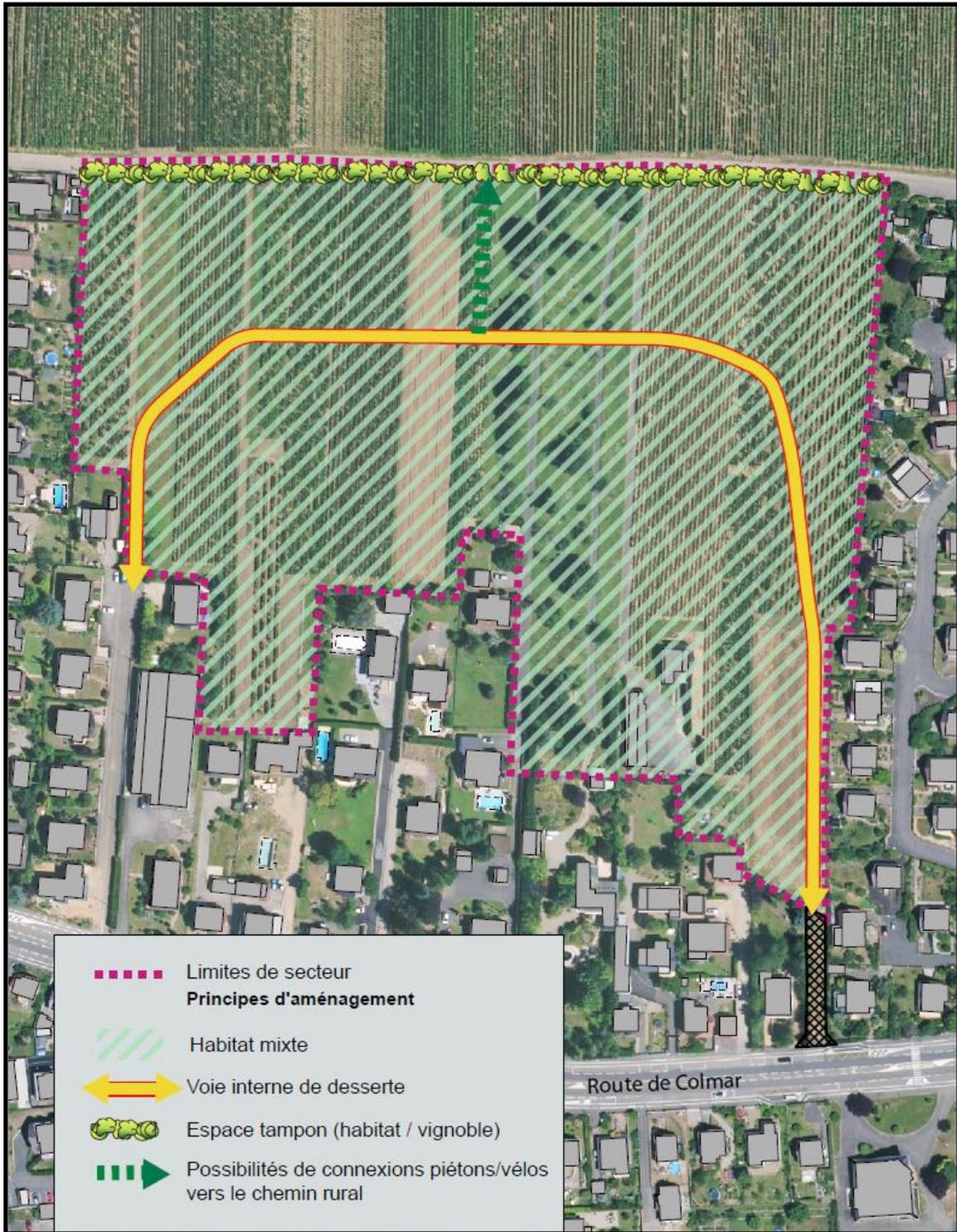




- Limites de secteur
- Principes d'aménagement**
- Accès à prévoir
- Accès à plus long terme
- Espace tampon (habitat / vignoble)
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire

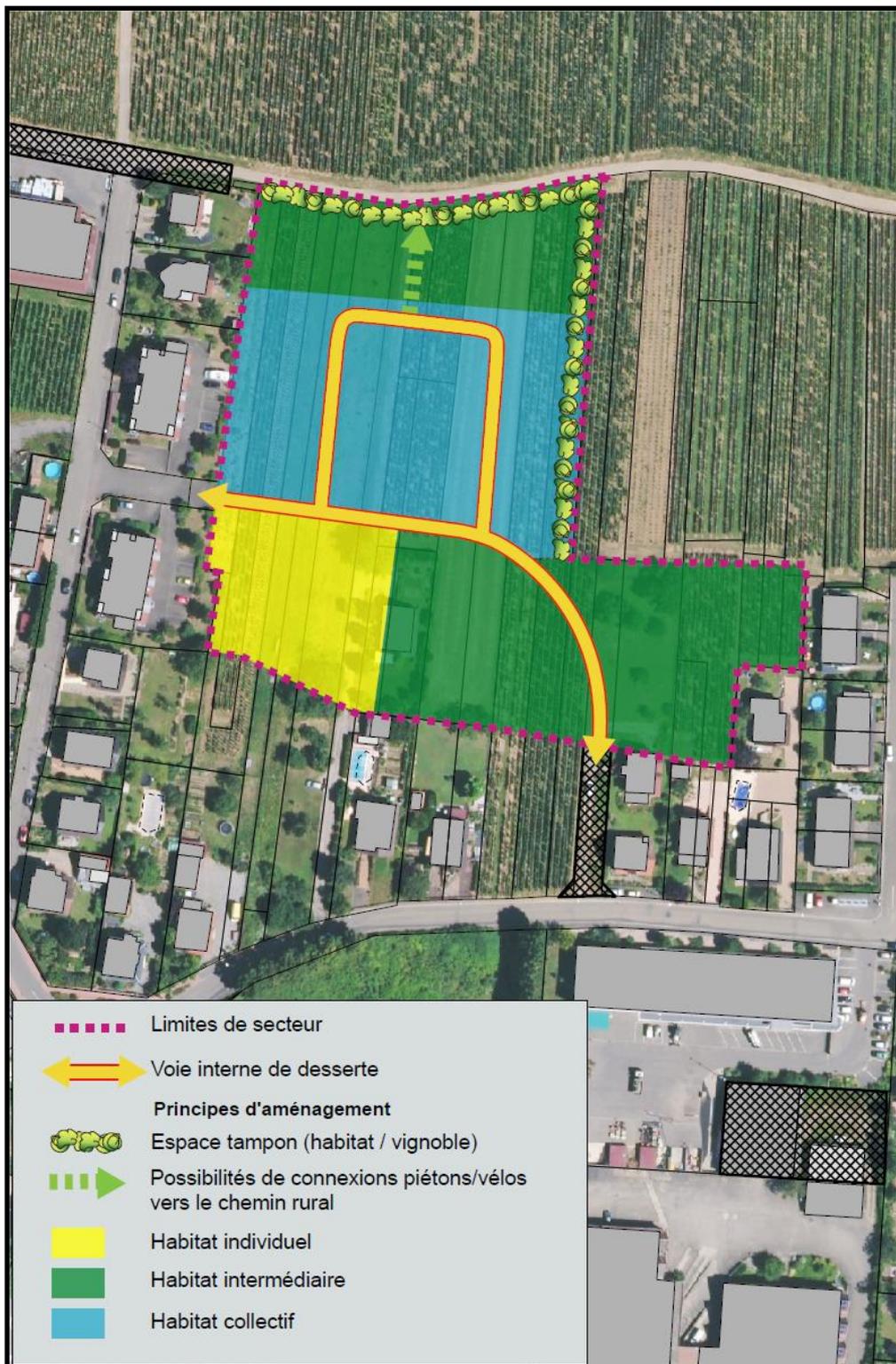
## OAP – Secteur "Munsterweg 2" (2,7ha)

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



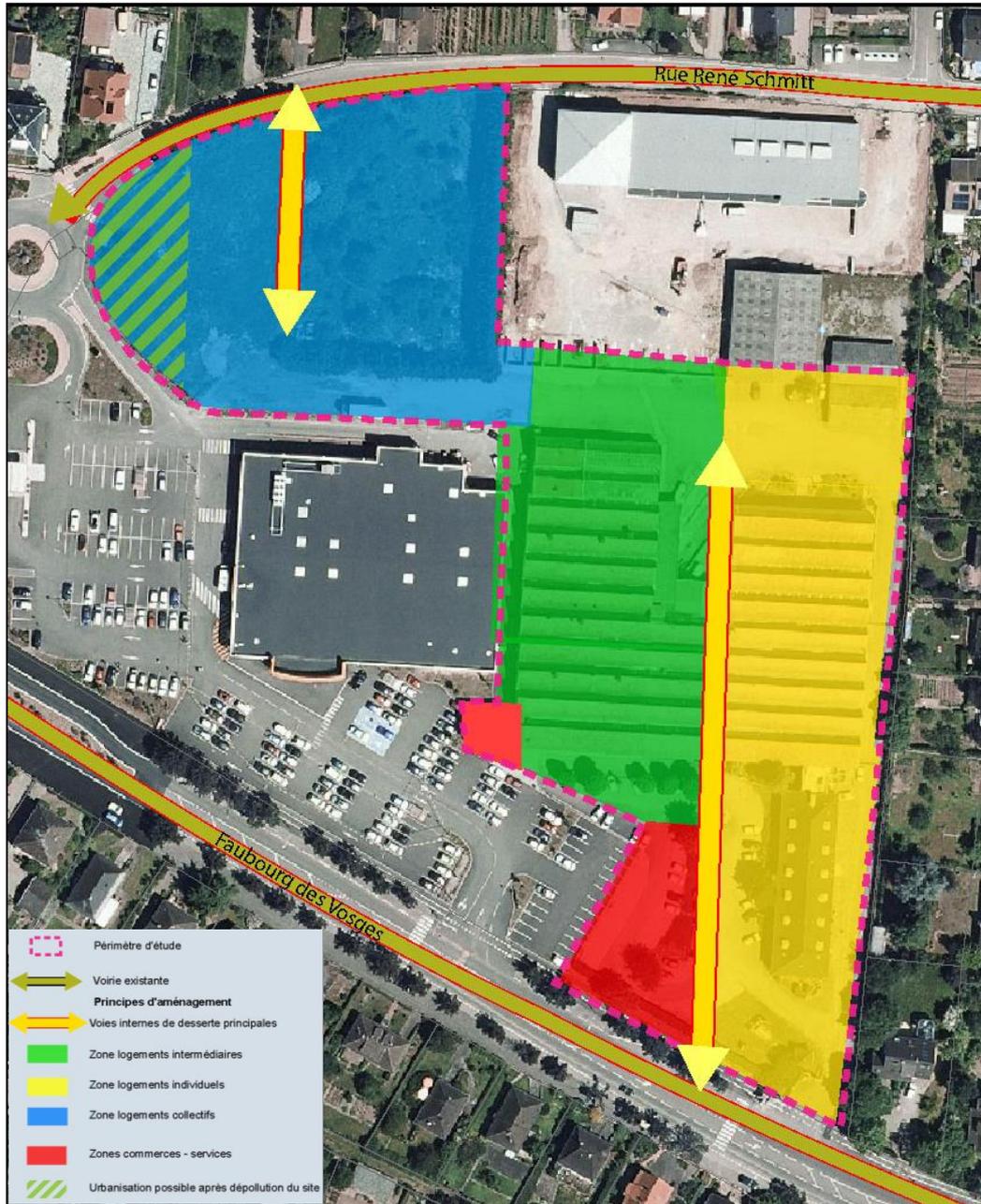
## OAP – Secteur "Neugesetz" (6,1ha)

Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.</i></li><li>▪ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux.</i></li></ul>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i></li></ul>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle.</i></li><li>▪ <i>Pas de possibilité de desserte automobile entre le site et le chemin rural au nord. Des accès pour les déplacements doux pourront cependant être prévus vers le chemin précédent.</i></li><li>▪ <i>Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations.</i></li></ul>
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces...</i></li></ul>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Obligation de prévoir un espace vert tampon entre les futures habitations et l'espace viticole périphérique.</i></li><li>▪ <i>Adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.</i></li></ul>



## OAP – Secteur "Herrenpfad" (1,7ha)

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



## OAP - Secteur JAZ (2ha)

Thématiques	Prescriptions
Densité urbaine et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Justifier d'une production minimale de 40 logts/ha.</i></li> <li>▪ <i>Au titre du secteur de mixité sociale défini, obligation de réaliser 30% de logements locatifs sociaux.</i></li> </ul>
Répartition Habitat individuel/intermédiaire /collectif et logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Les opérations menées porteront sur la réalisation d'habitat collectif, intermédiaire et individuel.</i></li> <li>▪ <i>Toute opération devra intégrer un pourcentage de logements locatifs sociaux proportionnel aux besoins présentés au chapitre ci-dessus.</i></li> </ul>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>La desserte interne des deux périmètres d'urbanisation (est et ouest) s'organise sur la base de deux voies principales distinctes. Les accès à ces périmètres se font respectivement depuis la route de Colmar ou à partir de la rue René Schmitt.</i></li> <li>▪ <i>Prévoir un accès piéton vers les parties à l'Ouest.</i></li> <li>▪ <i>Des espaces verts de respiration seront prévus.</i></li> <li>▪ <i>Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations.</i></li> </ul>
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Permettre l'implantation de structures de services, commerces...</i></li> <li>▪ <i>Dans ce cadre-là, prévoir la réalisation d'une façade commerciale ou de services au Sud/Est du secteur.</i></li> </ul>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Nécessité d'adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.</i></li> <li>▪ <i>La façade commerciale/services devra être réalisée de façon à s'intégrer au mieux au site existant.</i></li> </ul>
Enjeux particuliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Préalablement à toute opération portant sur le périmètre du site JAZ, une étude devra être menée, comprenant un diagnostic initial et une évaluation des risques définis par les circulaires du 8 février 2007 du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, relatives à la gestion des sites et sols pollués.</i></li> <li>▪ <i>Dans la partie concernée par une pollution du sol identifiée, tout projet de construction devra être précédé de toutes les analyses préliminaires concernant le type de pollution déjà identifié et d'éventuels travaux spécifiques, nécessaires à la dépollution du site et à son utilisation.</i></li> <li>▪ <i>Il est également rappelé que l'arrêté préfectoral du 15 juin 1999, instituant une servitude d'utilité publique sur le site de l'ancienne usine JAZ, s'applique sur le site de l'OAP. Il conviendra ainsi de prendre en compte les dispositions correspondantes dans le cadre des futurs aménagements. L'arrêté précédent est intégré en annexe de la présente procédure.</i></li> </ul>

## OAP – Secteur "La forge" (1,1ha)

Thématiques	Prescriptions
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Le secteur s'organisera autour d'une voie de desserte locale notamment connectée à la RD 417 via la rue de la Gare.</i></li> <li>▪ <i>Garantir une voirie interne fonctionnelle.</i></li> </ul>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Adapter les volumes et gabarits des nouvelles constructions aux caractéristiques de la trame bâtie existante en périphérie.</i></li> <li>▪ <i>Obligation de prévoir un espace vert tampon entre les futures habitations et l'espace agricole périphérique.</i></li> </ul>





