



**Commune de WINTZENHEIM-
KOCHERSBERG**

Département du Bas-Rhin

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**2. Projet d'aménagement
et de développement durable**

**Dossier approuvé
Avril 2009**

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**
9, Rue Brûlée • CS 80047
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la collectivité, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui en découlent se déclinent à partir des grands principes suivants :

- **Assurer la diversité de l'occupation des territoires et des fonctions urbaines**
- **Favoriser l'intégration urbaine des populations**
- **Valoriser le patrimoine naturel et bâti**
- **Economiser et valoriser les ressources**
- **Assurer la santé publique**

Le P.A.D.D. de la commune de Wintzenheim-Kochersberg s'articule autour de **5 grandes orientations générales** :

- **Développer une urbanisation maîtrisée, organisée et adaptée, en cohérence avec les zones bâties existantes,**
- **Mettre en place des aménagements et des équipements de l'espace nécessaires et accompagnant le développement du village,**
- **Protéger et valoriser le patrimoine bâti et historique et améliorer le cadre de vie des habitants,**
- **Pérenniser et développer les activités et l'agriculture en développant le tourisme rural,**
- **Protéger le milieu naturel et maintenir les équilibres écologiques.**

I . DEVELOPPER UNE URBANISATION MAÎTRISÉE, ORGANISÉE ET ADAPTÉE, EN COHERENCE AVEC LES ZONES BÂTIES EXISTANTES

La Collectivité souhaite voir un développement démographique modéré, harmonieux et progressif afin de maintenir un apport de population suffisant pour assurer le renouvellement des générations et maîtriser l'urbanisation.

La municipalité souhaite infléchir la tendance, amorcée depuis 1990, de vieillissement global de la population en permettant aux jeunes ménages du village de construire dans la commune et accueillant de nouveaux ménages et en accueillant de nouveaux habitants.

L'objectif d'accueil de population doit être réalisé de manière progressive et continue afin d'assurer une bonne intégration dans le village des populations et de ne pas surcharger les équipements publics, notamment scolaires mais de veiller à leur utilisation optimale.

A) - Accroître l'offre de logements et diversifier l'habitat

La commune souhaite développer son urbanisation de manière maîtrisée et organisée pour permettre aux jeunes ménages du village de construire dans la commune ainsi que d'accueillir de nouveaux ménages.

Pour atteindre cet objectif d'accueil de population, le **développement de l'habitat** s'effectuera par **4 secteurs d'extension urbanisables à moyen terme** localisés au pourtour Sud et Est du village et dans la continuité du bâti existant. Ont été également prévus, dans la continuité du bâti existant et des extensions à moyen terme, **2 réserves foncières**.

Les localisations en dehors du village les moins contraignantes et les plus respectueuses par rapport aux espaces naturels, de zones d'extension sous forme prépondérante d'habitat, se situent essentiellement au Sud et à l'Est du tissu existant.

Le **développement de l'habitat** se fera également **dans le centre ancien**, au gré des opportunités, par l'**implantation de constructions neuves** dans le tissu ancien ou par des **opérations de réhabilitation de bâtiments anciens** ou de corps de fermes en assurant les conditions d'une évolution du cadre bâti ancien dont la fonction agricole est en déclin ou se retrouve inadaptée aux conditions d'une exploitation agricole moderne.

Une réglementation adaptée permettra de garantir une bonne intégration urbaine et architecturale des nouvelles constructions en cohérence avec les zones bâties existantes.

La Collectivité sera également attentive aux opportunités à **saisir dans les opérations de réhabilitation** de corps de ferme afin d'y **implanter quelques logements à loyer modéré ou logements aidés**.

Consciente que le foncier est une ressource naturelle qui n'est toutefois pas inépuisable, la Collectivité entend **encourager les «modes d'habiter» plus économes du foncier**. Elle entend également, dans un souci de mixité urbaine, **promouvoir la diversité de l'habitat en diversifiant les formes urbaines** dans les secteurs d'extension (petits collectifs, habitat individuel intermédiaire, maisons jumelées, accolées...) et les statuts en veillant à développer le secteur locatif dans les opérations nouvelles ou dans les opérations de réhabilitation.

Par conséquent, les programmes de logements devront être diversifiés (location/acquisition, individuel/collectif/habitat intermédiaire, taille des logements...) pour répondre aux divers besoins de la population, dont le maintien des jeunes ménages à Wintzenheim-Kochersberg et pour favoriser le renouvellement de la population.

La puissance publique **veillera également à l'intégration paysagère des futures opérations d'extension ou de construction**.

Les secteurs d'extension futurs feront l'objet d'orientations d'aménagement particulières.

B) - Limiter la taille des bâtiments collectifs dans le tissu ancien ainsi que dans les extensions récentes

Dans un souci de préservation de l'identité du village de Wintzenheim-Kochersberg, la commune souhaite maîtriser les opérations immobilières au centre du village ainsi que dans les extensions futures pour une meilleure intégration urbaine et paysagère de celles-ci.

C) - Secteurs de développement futurs de la commune

Le développement futur de l'urbanisation se fera également dans les 3 secteurs de projets affichés au Nord-Est et au Sud-Ouest du village.

II . METTRE EN PLACE DES AMENAGEMENTS ET DES EQUIPEMENTS DE L'ESPACE NECESSAIRES ET ACCOMPAGNANT LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE

Pour accueillir de nouveaux habitants, améliorer la qualité de vie des habitants du village et renforcer la sécurité des usagers, la Collectivité affiche plusieurs actions.

A) - Aménager un itinéraire cyclable-piétonnier

Un **itinéraire cyclable-piétonnier** sera aménagé afin de relier tous les points du village entre eux sans passer par des routes à circulation importante.

Cet itinéraire assurera la liaison entre les extensions urbaines (constructions et opérations nouvelles) et le centre du village. Il desservira les équipements existants (mairie, école et future zone de loisirs) et assurera la jonction avec les villages et les bans communaux environnants.

B) - Renforcer les équipements de sports et loisirs

Une réserve foncière destinée à accueillir une **zone de loisirs** complétant l'aire de jeux existante est prévue à l'Est du village, à proximité de la salle polyvalente. Les équipements s'implanteront en fonction des besoins futurs générés par les apports de population à venir.

Ce terrain sera planté d'arbres (fruitiers ou autres essences locales).

Le renforcement des équipements sportifs qui relève de l'intercommunalité s'avèrera indispensable avec l'arrivée de populations nouvelles dans les communes de la Communauté de Communes du Kochersberg.

Ainsi, un gymnase a été construit à Willgottheim dans le cadre de l'intercommunalité.

C) - Renforcer les équipements scolaires et péri-scolaires

Les **équipements scolaires** existants ainsi que certains équipements liés à la petite enfance se verront renforcés.

Le regroupement pédagogique entre les communes de Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim et de Wintzenheim-Kochersberg comprend actuellement 4 classes (2 à Fessenheim et 2 à Wintzenheim) et peut encore s'agrandir avec la possibilité d'ouvrir une classe supplémentaire à Fessenheim-le-Bas.

Les **équipements liés à la petite enfance** (cantine, halte-garderie, crèche...) seront évoqués et étudiés par la Communauté de Communes du Kochersberg dans le cadre d'une réflexion intercommunale.

D) - Développer et/ou pérenniser les circuits pédestres de randonnées et de découverte

Développer et/ou maintenir les circuits pédestres de randonnées et de découverte autour du village (circuit des Trois Chapelles,...) et les connecter avec ceux des

communes environnantes.

Les éléments d'identité que sont les cours d'eau seront valorisés, notamment en favorisant leur accessibilité aux habitants, en créant ou en complétant le réseau de cheminement qui les bordent et en implantant une aire de pique-nique à proximité du sentier des Trois Chapelles et du lavoir de la «Mattenbach».

Cet objectif permet à Wintzenheim-kochersberg de mettre en valeur les espaces naturels remarquables en facilitant leur accessibilité.

E) - Aménagement et sécurisation des entrées de village

L'entrée Sud du village sera sécurisée et aménagée.

La RD 228 venant de Kuttolsheim est particulièrement dangereuse. Son aménagement, le plus souvent sur emprise publique, a pour objectif, de desservir les zones d'habitat futur de part et d'autre de la RD 228 et de réduire la vitesse des véhicules tout en permettant une meilleure visibilité et en assurant des passages sécurisés pour les piétons.

Par conséquent, un aménagement sous forme de tourner à gauche sera mis en place.

III . PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET HISTORIQUE ET AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

A) - Conserver l'identité du village et les caractéristiques rurales du coeur de village

L'identité paysagère et l'équilibre du centre ancien et des lotissements existants devront être préservés au travers de leurs formes urbaines et de leurs spécificités.

Ainsi, les évolutions futures du bâti seront encadrées afin de permettre la conservation des principales caractéristiques de leur organisation tout en autorisant leur évolution pour correspondre aux besoins de la population.

Dans le village ancien, le patrimoine bâti existant présente encore des caractéristiques rurales et l'occupation du sol est celle d'un village agricole bien que «mité» par de nouvelles constructions.

La préservation de ces caractéristiques (alignement sur rue, volumes ou implantation des constructions en «Schlupf», aspects extérieurs des constructions...) participera à l'identité du village et à son attrait esthétique. Il s'agit de favoriser le maintien et l'entretien du bâti ancien, mais également une meilleure intégration architecturale des nouvelles constructions et des opérations de réhabilitation. La réhabilitation de bâtiments anciens est fortement encouragée.

B) - Valoriser le patrimoine ancien tout en restant attentif à son rôle social et limiter les impacts des changements d'affectation prévisibles des bâtiments agricoles du centre du village

La conservation du patrimoine bâti d'origine rurale est l'un des objectifs forts du village, même si cet objectif ne doit pas occulter les possibilités d'évolution respectueuses de l'urbanisme et de l'architecture originels.

Ainsi, la Collectivité souhaite encourager le maintien d'anciens bâtiments agricoles en permettant le changement d'affectation par leur reconversion en logements, activités non nuisantes..., tout en maîtrisant la qualité architecturale de ces changements d'affectation dans les volumes existants.

La valorisation du patrimoine ancien s'accompagnera également, selon les opportunités, d'une attention particulière aux biens qui pourraient faire l'objet d'opération d'habitat social de qualité en acquisition-amélioration.

Si certains bâtiments agricoles devaient être détruits car inutilisables pour l'habitat ou des activités artisanales ou tertiaires, les nouvelles constructions devront respecter certaines règles urbanistiques.

C) - Mettre en valeur le patrimoine bâti historique

Le patrimoine bâti et historique de Wintzenheim-Kochersberg est varié et remarquable.

Deux églises situées au cœur du village, un corps de Garde «Laube», deux lavoirs et des bâtiments remarquables (maisons à colombages, fermes), font partie du patrimoine historique de la commune et méritent d'être protégés et mis en valeur.

Les bâtiments présentant un intérêt architectural particulier et relevés au plan de zonage qui seront protégés au travers de dispositions réglementaires.

Consciente du cadre de vie agréable du centre-village, la Collectivité continuera de l'aménager.

IV . PERENNISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ET L'AGRICULTURE EN DEVELOPPANT LE TOURISME RURAL

A) - Pérenniser et l'activité agricole

La Collectivité entend pérenniser et développer l'agriculture qui participe d'une part, à la valorisation du paysage lorsqu'elle est diversifiée et respectueuse de l'environnement et d'autre part, au développement des activités liées au tourisme rural.

Ainsi, la Collectivité a mise en place, au Nord-Est du ban communal, deux secteurs spécifiques dédiés aux activités agricoles. L'objectif étant d'une part, de permettre aux sorties d'exploitations existantes de s'implanter en dehors du village en leur donnant les moyens de se développer dans de bonnes conditions et, d'autre part, d'envisager l'installation d'éventuelles exploitations agricoles futures sur le ban communal.

La localisation de ces secteurs se fera en veillant à protéger les zones d'habitat des nuisances olfactives (pour l'élevage) et en soignant leur intégration paysagère.

B) - Valoriser et développer les potentialités touristiques

La commune dispose d'un certain nombre d'atouts et d'un potentiel touristique non négligeable. Le développement des activités liées au tourisme rural sont liées à valorisation des potentialités touristiques et agricoles de la commune.

Ce projet se décline en plusieurs actions :

- Pérenniser et encourager le développement de structures d'accueil de touristes (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, fermes auberge...) en profitant des opportunités de reconversion et de réhabilitation des corps de fermes et des maisons à colombages,
- Mettre en place un itinéraire touristique, c'est-à-dire un sentier pédestre de découverte, reliant un certain nombre de sites naturels, historiques ou culturels à découvrir, en se connectant aux communes avoisinantes et t au circuit de randonnée pédestre des Trois Chapelles.

Ce projet se concrétisera dans le cadre de la charte de développement intercommunal.

Les aménagements prévus dans le cadre de la Communauté de Communes du Kochersberg doivent être réalisés en cohérence avec ceux de la Communauté de Communes de l'Ackerland.

C) - Permettre l'implantation de commerces et services de proximité

La Collectivité entend également pérenniser les quelques activités présentes dans le village et permettre et si une opportunité se présente, permettre l'implantation de petits commerces et services de proximité.

Le développement d'une croissance démographique progressive et continue dans le temps est essentiel pour constituer un bassin de clientèle potentielle suffisant à la viabilité des commerces et des services de proximité.

V . PROTEGER LE MILIEU NATUREL ET MAINTENIR LES EQUILIBRES ECOLOGIQUES

A) - Protéger les arbres isolés intéressants, les alignements d'arbres, les zones arborées comme éléments paysagers

Des **arbres isolés intéressants**, des **alignements d'arbres** ou des **zones arborées** (vergers, espaces boisés...) dans le village ou à sa périphérie ainsi que des zones arborées dans les espaces naturels seront protégés. Ils accompagnent le traitement de certaines voies et participent à la qualité paysagère et environnementale de la commune.

B) - Préserver les boisements

Les **parties «boisées»**, peu nombreuses sur le ban communal de Wintzenheim-Kochersberg, ainsi que **les taillis d'acacias sur les coteaux**, contribuant à la notion de ceinture verte, seront protégés. L'objectif consiste à maintenir leur végétalisation pour assurer une meilleure stabilité des terrains et pour créer des espaces refuges pour la faune et à créer un espace tampon entre le village et l'espace agricole.

C) - Préserver et mettre en valeur les berges et les abords du cours d'eau

Afin d'assurer la préservation de la ressource en eau, de veiller à la qualité de l'eau du réseau hydrographique, outre les procédures et les politiques qui s'imposent au PLU (SDAGE,...), la Collectivité protégera, mettra en valeur et/ou restaurera les cortèges végétaux accompagnant le fossé du «Mattenbach».

Ainsi, la mise en valeur des berges de ce dernier, se fera par le maintien et/ou la régénération des bandes vertes enherbées le long des cours d'eau dans un but de

préservation de la ressource en eau (limiter les risques de pollution par les nitrates, les produits phyto-sanitaires...) et de faciliter les échanges biologiques et écologiques.

Cet objectif s'inscrit dans la «politique de bande verte» du Conseil Général qui est menée dans le cadre de l'intercommunalité.

La commune envisage de faire l'acquisition d'une parcelle située à l'Ouest du Mattenbach, à proximité de l'ancien lavoir, afin d'y effectuer une opération de renaturation en y implantant une zone humide.

D) - Créer une ceinture verte en lisière villageoise au fur et à mesure de la réalisation des extensions futures

Une **ceinture verte autour du village** sera créée progressivement au fur et à mesure de la réalisation des extensions sous forme d'opérations individuelles au coup par coup. Cette ceinture a pour objectif d'assurer une transition, un passage harmonieux entre les terrains agricoles et les habitations et sera constituée essentiellement d'essences locales arborées ou arbustives.

Cette ceinture viendra compléter celle présente à l'Ouest du village et constituée de petits vergers et de bosquets d'acacias.

Les **prés et vergers**, situés au pied du Wangenberg et de la colline du Eichberg constituent un patrimoine naturel très riche qu'il y a lieu de préserver.

