



**Commune de WINTZENHEIM-
KOCHERSBERG**

Département du Bas-Rhin

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**3. Orientations d'aménagement
particulières**

**Dossier approuvé
Avril 2009**

Selon la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (modifiant l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme), les orientations particulières d'aménagement prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune,
- et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles visent à définir les conditions d'urbanisation de certains secteurs ou quartiers qui sont amenés à connaître des développements urbains.

L'aménagement de ces secteurs devra se faire dans le respect d'une certaine qualité architecturale et paysagère ainsi que des principes du développement durable qui préconisent :

- une utilisation moindre des ressources naturelles,
- une pollution réduite (air, eau, sol, déchets),
- des conditions de vie confortables et saines.

A Wintzenheim-Kochersberg, la Collectivité a choisi de donner des orientations d'aménagement pour l'ensemble des zones d'urbanisation futures, à dominante d'habitat, localisées au pourtour du village et dans la continuité du bâti existant situées :

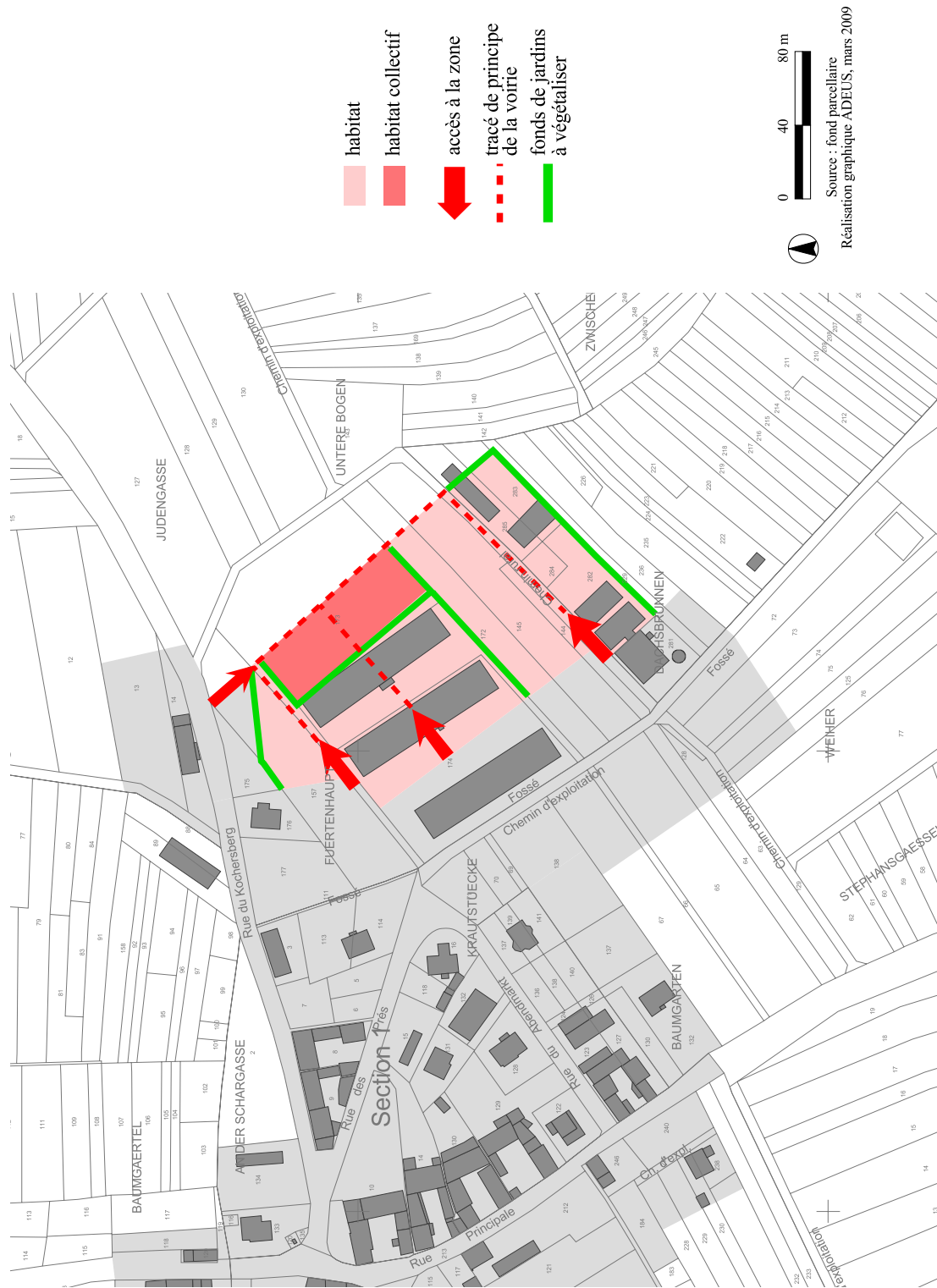
- à l'Est (zones IAU1, IAU2 et IIAU1),
- au Sud du village et à l'Est de la RD228 (IIAU2),
- au Sud du village et à l'Ouest de la RD228 (IAU3),
- au Sud-Ouest (IAU4).

Les deux zones IIAU, situées au pourtour du village, dans la continuité du bâti existant et des extensions à moyen terme, constituent des réserves foncières qui s'urbaniseront ultérieurement mais pour lesquelles des orientations particulières ont été mises en place en continuité avec les secteurs IAU. Le PLU nécessitera d'être modifié pour ouvrir ces zones à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement, issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, précisent les conditions d'urbanisation de ces zones et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.

Les opérations d'urbanisation à venir devront être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Schéma d'aménagement du secteur Est (zones IAU1, IAU2 et IIAU1)



I. EXTENSIONS A VOCATION D'HABITAT

A) - Secteur Est comprenant les zones IAU1, IAU2 et IIAU1

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

L'ensemble du secteur, actuellement occupé par des bâtiments agricoles désaffectés est situé à l'Est du village et est constitué par trois zones, IAU1 (environ 0,39 ha), IAU2 (environ 0,24 ha) et IIAU1 (environ 0,73 ha). Ce secteur prolonge ainsi le lotissement en cours de réalisation à l'Ouest en se connectant au tissu urbanisé et est destiné à accueillir principalement de l'habitat.

Leur urbanisation respectera les objectifs recherchés suivants, à savoir :

- diversifier l'habitat et donc les formes urbaines (petits collectifs, habitat individuel),
- connecter ce futur quartier d'habitat au tissu existant,
- veiller à sa bonne intégration paysagère en respectant l'environnement.

2. Orientations paysagères

Les constructions situées sur le pourtour de la zone et donnant sur les parcelles des constructions avoisinantes réalisées, doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

Les constructions donnant sur l'espace agricole devront aménager les fonds de jardins et les planter d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres) sur cette frange, afin de constituer un espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le milieu bâti. Cet écran vert constitue également une ceinture verte visible à l'entrée Sud du village et concourt au traitement paysager d'entrée de village.

Les constructions situées au centre de la zone doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

3. Accès et système de voirie

La desserte du secteur se fera par quatre accès pour relier ce secteur au reste du village, à savoir :

- un accès au Nord de la zone à partir de la rue du Kochersberg,
- trois accès à l'Ouest du secteur à partir du lotissement.

Trois voiries transversales se connecteront à une voie perpendiculaire prolongeant la rue du Kochersberg.

4. Diversifier l'habitat

Principes d'implantation

La surface et le nombre de parcelles devront permettre d'assurer l'implantation de constructions de tailles différentes et ainsi une certaine mixité de forme du bâti. Ce principe général de diversité des tailles a pour objectif de fournir une offre variée aux futurs occupants.

Schéma d'aménagement de la zone IIAU2



Diversifier les formes urbaines, les types d'habitat

Afin de permettre la mixité urbaine et sociale et de répondre aux besoins de la population (personnes âgées et jeunes ménages), le projet comprendra des formes urbaines diversifiées. Ainsi, quelques opérations d'habitat intermédiaire sous forme de maisons jumelées, en bande et/ou bi-famille ou de petits collectifs ont été introduites et seront localisées en frange Est dans la zone IIAU1.

5. Phasage

Les deux zones IAU1 et IAU2, à l'Ouest et au Sud du secteur, seront urbanisables alors que le reste constitue une réserve foncière.

B) - La zone IIAU2 au Sud du village et à l'Est de la RD 228

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

La zone IIAU2 (environ 0,95 ha) est située au Sud-Est du village. Elle occupe la partie laissée libre entre la RD 228 à l'Ouest et le lotissement en cours de réalisation à l'Est tout en se connectant au tissu urbanisé. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat.

2. Orientations paysagères

Les constructions situées sur le pourtour de la zone et donnant sur les parcelles des constructions avoisinantes réalisées, doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

Les constructions donnant sur l'espace agricole devront aménager les fonds de jardins et les planter d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres) sur cette frange, afin de constituer un espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le milieu bâti. Cet écran vert constitue également une ceinture verte visible à l'entrée Sud du village et concourt au traitement paysager d'entrée de village.

Les constructions situées au centre de la zone doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

3. Accès et système de voirie

La desserte de la zone se fera par trois accès pour relier ce secteur au reste du village, à savoir :

- un accès à l'Ouest de la zone à partir de la RD 228 en un point sécurisé et aménagé ayant une double fonction d'entrée de village et d'entrée de zone,
- deux accès à l'Est du secteur à partir de la rue prolongeant la rue des Prés.

Le secteur sera traversé par une voie principale en boucle se connectant sur la RD 228 à l'Ouest via l'aménagement sécurisé en entrée de village et de zone.

4. Phasage

Ce secteur constitue une réserve foncière non urbanisable en l'état.

Le PLU devra être modifié pour ouvrir cette zone à l'urbanisation.

Schéma d'aménagement du secteur Sud (zone IAU3)



C) - Secteur Sud à l'Ouest de la RD 228 comprenant la zone IAU3

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

La zone IAU3 (environ 1,11 ha) est localisée au Sud du village et à l'Ouest de la RD 228. Elle se connecte au tissu urbanisé et est destinée à accueillir principalement de l'habitat.

2. Orientations paysagères

Les constructions situées sur le pourtour de la zone et donnant sur les parcelles des constructions avoisinantes réalisées, doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

Les constructions donnant sur l'espace agricole devront aménager les fonds de jardins et les planter d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres) sur cette frange, afin de constituer un espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le milieu bâti. Cet écran vert constitue également une ceinture verte visible à l'entrée Sud du village et concourt au traitement paysager d'entrée de village.

Les constructions situées au centre de la zone doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

3. Accès et système de voirie

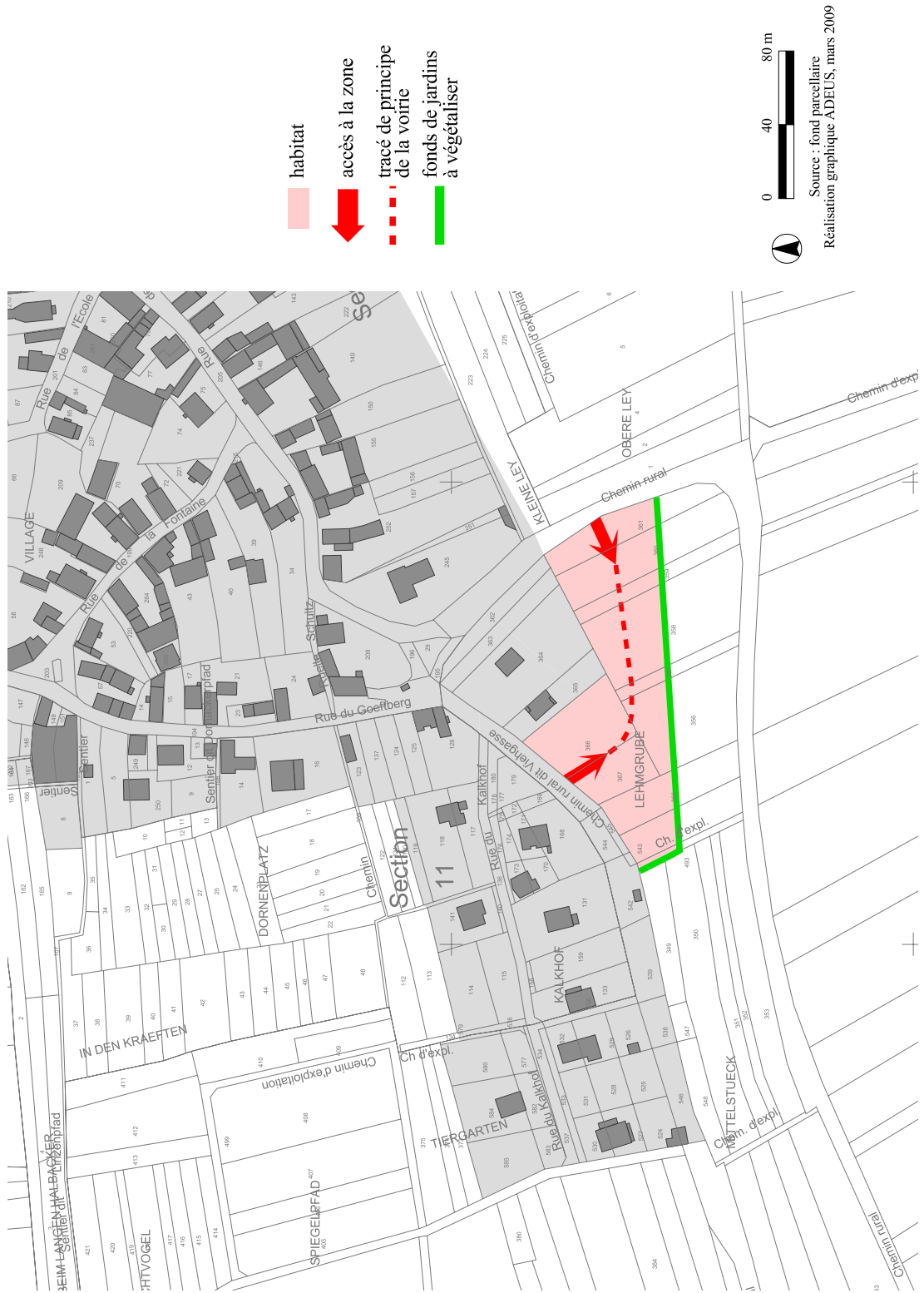
La desserte de l'ensemble du secteur se fera par un accès à l'Est de la zone à partir de la RD 228 en un point sécurisé et aménagé sous forme de tourner à gauche.

Le secteur sera traversé par une voie principale en boucle se connectant sur la RD 228 à l'Est via l'aménagement sécurisé sous forme de tourner à gauche.

4. Phasage

L'urbanisation de ce secteur se réalisera uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Schéma d'aménagement du secteur Sud-Ouest (zone IAU4)



D) - Secteur Sud-Ouest comprenant la zone IAU4

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

Les zones IAU4 (environ 0,60 ha) est localisée au Sud-Ouest du village. Elle prolonge ainsi le lotissement du Kalkhof en se connectant au tissu urbanisé et est destinée à accueillir de l'habitat.

2. Orientations paysagères

Les constructions donnant sur l'espace agricole devront aménager les fonds de jardins et les planter d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres) sur cette frange, afin de constituer un espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le milieu bâti.

3. Accès et système de voirie

La desserte de la zone IAU4 se fera par deux accès pour relier ce secteur au reste du village, à savoir :

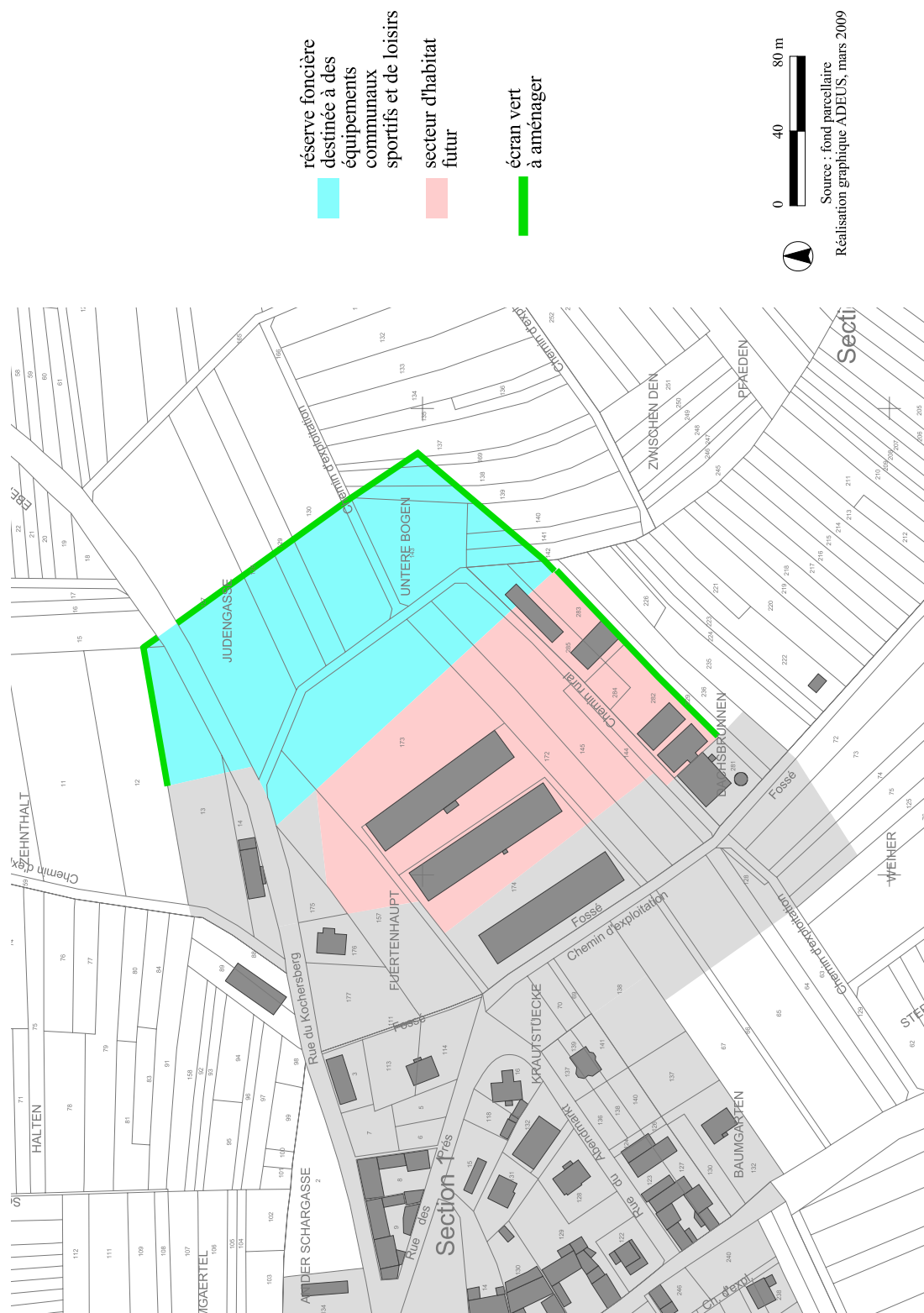
- un accès à l'Ouest de la zone à partir du chemin rural dit «Viehgasse» aménagé et prolongeant la rue du Goeftberg,
- un accès à l'Est du secteur à partir du chemin d'exploitation aménagé et prolongeant la la rue du Goeftberg.

Une voie traversante se connectera aux deux chemins d'exploitation bordant l'Ouest et l'Est de la zone.

4. Phasage

L'urbanisation de ce secteur se réalisera uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Schéma d'aménagement de la réserve foncière Nord-Est (zone IIAUL)



II . EXTENSIONS A VOCATION D'HABITAT ET DE LOISIRS A LONG TERME

A) - Secteurs d'extension à vocation d'habitat (IIAU)

Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU et leur aménagement devra se faire en cohérence et en continuité du tissu existant.

B) - Secteur d'extension à vocation d'équipements communaux, sportifs et de loisirs (IIAUL)

La zone IIAUL (1,4 ha), actuellement occupée par des terres agricoles, se situe à l'Est du village en continuité de la zone d'équipements et de loisirs actuelle comprenant la salle polyvalente.

Sa desserte se fera à partir de la rue du Kochersberg.

Elle devra être traitée par un écran vert sur son pourtour faisant interface avec le milieu agricole afin de constituer une ceinture verte visible à l'Est de la zone qui concourt également au traitement paysager de l'Est du village.

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU.

III . VILLAGE ANCIEN (zone UA)

Dans le domaine de l'urbain, la préservation du patrimoine bâti de la commune est une orientation forte du projet d'aménagement et de développement durable. Cette orientation d'aménagement s'impose à la totalité de la zone UA.

L'esprit de l'urbanisation et de l'architecture ancienne doit être préservé, sans pour autant que cela conduise à empêcher l'évolution du bâti, son adaptation aux nouveaux usages et aux nouvelles fonctions qu'il abritera (habitat, commerce, services etc).

On recherchera une homogénéité dans la volumétrie avec les constructions traditionnelles, ainsi que dans la répartition des constructions sur la parcelle.

