

**Commune de WINTZENHEIM-
KOCHERSBERG**
Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

2. Rapport de présentation

Pages 63, 93, 94, 100, 104, 110, 111, 115, 116 et 122

Dossier approuvé
Novembre 2011

VI . PERSPECTIVES D'EVOLUTION

A) - PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Plusieurs hypothèses peuvent être avancées tout en tenant compte du fait qu'à l'échelle communale les prévisions démographiques sont très hasardeuses. Wintzenheim-Kochersberg, comme toutes les communes du Kochersberg subit d'importantes pressions foncières, compte tenu du fait que les prix pratiqués sont inférieurs à ceux de l'agglomération strasbourgeoise.

La commune fait le choix de s'orienter vers une politique démographique à progression stable, cohérente et continue afin de répondre aux divers besoins de la population, dont les jeunes ménages et pour favoriser le renouvellement de la population ainsi que de tenir compte des possibilités d'absorption des infrastructures existantes (école, salle socio-culturelle) et de maintenir le renouvellement des générations. Elle souhaite une progression moyenne de 5 logements par an afin de conserver la cohabitation de plusieurs générations, garant d'une continuité culturelle et de savoir-faire.

Avec les **extensions de l'urbanisation prévues à court ou moyen terme (zones I AU)** dans ce P.L.U., environ 2,42 ha, **on peut évaluer à environ 35 ménages supplémentaires, soit environ 105 habitants** à raison de 3 personnes/logement, ce qui porterait la population à environ **385 habitants en 2019**.

Si l'on considère les **extensions à long terme (zones II AU, soit environ 1,60 ha)**, la population estimée sera d'environ **75 habitants supplémentaires, soit 25 ménages**.

Récapitulatif des prévisions démographiques pour les 20 années futures

2009-2019 : + 105 habitants, donc un total de 385 habitants

- variation de la population de 37,5 %
- variation annuelle de la population de + 3,75 %

2019-2029 : + 75 habitants, donc un total de 460 habitants

- variation de la population de 19,5 %
- variation annuelle de la population de + 1,95 %

Aux extensions se rajoutent les possibilités limitées de densification dans le tissu ancien qui peuvent se traduire par des transformations de corps de ferme en logements collectifs.

L'offre en logement, orientée essentiellement vers la maison individuelle en accession, pose d'ores et déjà **le problème du renouvellement des populations et du vieillissement à terme de la population**.

Sachant qu'un logement locatif n'est souvent qu'un passage pour les jeunes

Une distance minimale (4 mètres) est exigée entre deux constructions implantées sur une même parcelle (*article 8*).

Pour les constructions nouvelles, la **hauteur** maximale autorisée a été calée sur la hauteur moyenne des constructions existantes. L'orientation particulière d'aménagement régulant la hauteur maximale en cohérence avec l'existant, le règlement fixe la hauteur maximale au faîtage (12 mètres) ainsi que le maximum de niveaux admissibles, soit trois dont un seul comble aménageable (*article 10.1.*).

Afin de préserver la morphologie urbaine existante, la hauteur des constructions n'est pas réglementée dans le cas d'aménagement et de reconstruction de bâtiments dans leur volumétrie et implantation initiale (*article 10.4.*).

Quant aux bâtiments agricoles, aux bâtiments d'activités, leur hauteur est limitée à 8,50 mètres à la gouttière (*article 10.2*) alors que pour les bâtiments publics, le règlement ne fixe pas de hauteur, mais ils devront s'insérer harmonieusement dans le tissu existant en se calant sur les hauteurs des bâtiments environnants (*article 10.3.*).

L'**aspect extérieur des constructions** est un élément important dans le centre ancien que le PLU a pris en compte en fixant un certain nombre de règles.

Le PLU reprend les éléments traditionnels d'aspect extérieur en imposant les enduits et en interdisant certains éléments de décor architectural. Quant aux **couleurs des façades**, le PLU ne vise pas à les interdire, hormis les teintes choquantes sombres, intenses ou vives, mais à éviter l'utilisation de teintes en totale inadéquation avec l'esprit du village (*article 11.1.2.*).

L'intérêt de ces règles consiste à maintenir une cohérence et une harmonie au sein du village malgré la réalisation de constructions récentes.

La longueur des **façades** des bâtiments est limitée et, à partir d'une certaine longueur, sont exigés des éléments permettant de rompre la linéarité d'une construction (*article 11.1.3.*).

Parmi les éléments importants du paysage urbain, on trouve **les toitures**. L'examen de la morphologie des constructions existantes révèle qu'elles sont à deux versants, avec les constructions de premier rang plus ou moins perpendiculaires à la rue (habitat et grange), alors que les constructions en second rang (essentiellement formées de dépendances d'origine agricole) sont plutôt parallèles à la rue. Ces règles implicites, dictées par l'usage agricole, sont pérennisées par le règlement du PLU.

Celui-ci impose en effet, pour toute construction nouvelle, des toitures à 2 versants avec un pignon donnant sur la rue et une pente de toit comprise entre 45 et 52°, lorsque la construction est visible de la rue, à l'exception des constructions annexes ou extensions telles que les abris de jardins, garages, vérandas dont la pente n'est pas réglementée (*articles 11.2.1. et 11.2.2.*) afin de garantir une cohérence de forme avec les volumes voisins. Rappelons que l'objectif est de favoriser une implantation et une architecture rappelant les principes morphologiques issus d'un tissu agricole pour les bâtiments visibles de la rue (1^{er} rang). En 2^e rang, pour les bâtiments non visibles du domaine public, la pente des toitures n'est pas réglementée et les toitures terrasses sont donc autorisées. Le règlement impose donc pour toute nouvelle construction de premier rang à usage d'habitat, l'obligation de réaliser un pignon sur rue afin de respecter l'implantation et la morphologie urbaine des maisons traditionnelles.

A défaut de pouvoir réglementer les matériaux de construction, le PLU fixe l'aspect extérieur des matériaux de couverture : la tuile est et reste le matériau dominant, qui donne son caractère au village (*article 11.2.4.*). Les vérandas et les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas concernés par cette règle et les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures auront donc obligatoirement cet aspect rouge-brun typique des toits de la commune. Sur une même propriété, les toitures des bâtiments devront être de couleur identique et, par conséquent le noir est autorisé uniquement sur les parcelles dont les constructions sont pourvues de tuiles noires (*article 11.2.4.*).

Les ouvertures de vue déterminent également fortement l'aspect extérieur des constructions. En Alsace, en général, et à Wintzenheim-Kochersbergen, celles-ci sont de proportions verticales, allant du quasi carré au rectangle de proportions 2 par 3. Afin de laisser une souplesse d'interprétation aux futurs projets, le PLU n'impose qu'une proportion verticale, c'est à dire une hauteur supérieure à la largeur. Ces dispositions ne valent que pour les ouvertures de vue principales. Les ouvertures d'accès aux granges, constructions annexes, garage, les vitrines des commerçants et artisans... étant exclues de ces dispositions car obéissant à d'autres impératifs (*article 11.3.1.*).

Quant aux ouvrages en saillies sur les façades sur rue ou emprise publique, ils sont interdits afin de préserver l'identité du centre ancien. Ces ouvrages restent naturellement autorisés sur les autres façades. Ce dispositif ne concerne pas les terrasses rentrantes implantées en façade. Elles seront alors intégrées aux volumes et ne déborderont pas de la toiture ni du plan de la façade (*article 11.3.2.*). Le PLU vise à empêcher la réalisation d'éléments trop étrangers à l'ambiance architecturale du centre ancien.

Les clôtures marquent la limite entre les domaines public et privé et encadrent ainsi le paysage de rue. Elles sont réglementées mais demeurent facultatives (*article 11.4.1.*).

La nature, la hauteur et l'aspect des éventuelles clôtures devrnt être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré (*article 11.4.2.*).

Leur hauteur maximale est limitée à 2 mètres sur emprise publique comme sur limite séparative afin de permettre une meilleure homogénéité visuelle avec les murs-porches pré-existants et les clôtures végétales (*article 11.4.3.*).

Dans un esprit de protection du patrimoine architectural ancien, la réglementation permet également la reconstruction à l'identique des murs et portails d'anciennes exploitations agricoles et la construction de portails et porches se référant aux modèles anciens existants dans la commune (*article 11.4.4.*). Traditionnellement, ceux-ci joignaient deux constructions, généralement l'habitation et une dépendance du côté opposé.

Afin d'éviter tout dérapage, une définition de ces murs-porches a été donnée, il s'agit de joindre la plus basse des façades sur domaine public à la plus haute (généralement la grange ou le séchoir), la hauteur maximale étant celle de la plus basse des deux façades à joindre.

Cette obligation de joindre deux bâtiments est inscrite au règlement, pour éviter la création de simples clôtures pleines sous l'appellation de «mur-porche». La destination de ces constructions n'est toutefois pas réglementée.

Bien que les **antennes paraboliques** de moins d'un mètre de diamètre ne soient pas soumises à autorisation, il est possible de les prendre en compte dans le PLU. Ainsi, le règlement vise à limiter les impacts visuels sur le paysage bâti tel qu'il pouvait être perçu de la rue : au lieu de l'implantation en façade sur rue, interdite, le règlement impose l'obligation d'installer ces dispositifs en toiture (*articles 11.5.1. et*

Celles-ci ont pour objectif de permettre cette densification sans obérer la qualité du cadre de vie des voisins de l'opération :

- On pourra donc construire en limite séparative à l'intérieur d'une profondeur de 20 mètres (*article 7.1.1.*),
Cependant, l'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée lorsqu'il existe, sur la parcelles voisine, un bâtiment avec pignon en attente (*article 7.1.2.*),
- On pourra également implanter en limite des constructions non habitables sous condition de hauteur limitée au droit de la limite séparative (3,50 mètres maximum) et de hauteur hors tout limitée (5 mètres maximum) (*article 7.1.3.*).
Cette règle a pour objectif de permettre une densification sans perturber la qualité du cadre de vie des voisins de l'opération.
- Au-delà de 20 mètres de profondeur, le recul de construction à respecter sera celui des prospectus évoqués ci-dessus : $L=H/2 \geq 3$ mètres (*article 7.2.*). L'objectif consiste à ne pas perturber l'ambiance des fonds de parcelles, généralement consacrés aux jardins d'agrément et à la détente.

Les conditions d'**implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** sont identiques à celles de la zone UA (*article 8*).

La **hauteur** maximale autorisée pour les constructions nouvelles a été fixée en cohérence avec les hauteurs existantes dans la zone et dans le village ancien. Elle est donc identique à celle du centre ancien, à savoir 12 mètres maximum au faîtage (*article 10.1.*).

Quant aux constructions non habitables (garages, remises, abris à jardins, abris à bois, constructions pour l'élevage à usage familial,...), leur hauteur hors tout a été limitée à 5 mètres (*article 10.2.*),

Concernant l'**aspect extérieur**, on retrouve les préoccupations de la zone UA, pour les mêmes motifs : les façades et volumes (teintes et matériaux) (*article 11.1.*), les clôtures (*article 11.3.*), les paraboles (*article 11.4.*), les remblais et rez-de-chaussées surélevés (*article 11.5.*) et les armoires techniques (*article 11.6.*).

Afin de favoriser l'implantation de systèmes plus économes en énergie et s'inscrivant dans une logique de développement durable, la pente des toitures n'est pas règlementée, ce qui permet également la réalisation de toitures-terrasses végétalisées (*article 11.2.*).

Quant aux clôtures, elles doivent respecter une certaine transparence, cohérence avec ce qui existe aujourd'hui dans ce type de tissu. Par conséquent, la réalisation de portails et porches dont le gabarit se référerait aux modèles anciens existants dans la commune est interdite ; ceux-ci n'étant pas caractéristiques d'un tissu pavillonnaire.

La norme en matière de **stationnement** (*article 12*) exigible pour l'habitat et les diverses fonctions admises en UB est identique à la zone UA.

Les volontés sur les **espaces libres** (*article 13*) sont les mêmes qu'en zone UA, pour des motifs identiques. Mais elles ont été renforcées dans le cas de nouvelles constructions pour lesquelles 30 % de la superficie de l'unité foncière devront être aménagés, plantés ou réservés à des espaces de sociabilité et à la détente (jardins d'agrément).

2. Secteur Est à dominante résidentielle

L'ensemble du secteur, actuellement occupé par des bâtiments agricoles désaffectés est situé à l'Est du village et est constitué par trois zones (dont une réserve foncière), IAU1 (environ 0,39 ha), IAU2 (environ 0,32 ha) et IIAU1 (environ 0,65 ha). Cet ensemble de secteurs 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.

Le choix de ce secteur Est répond d'une part, à une volonté de développer un quartier en continuité du tissu villageois ancien et, d'autre part, à utiliser les secteurs les moins préjudiciables en terme de relief, de paysage, d'environnement...).

3. Secteur Sud à dominante résidentielle

Le secteur IAU3 (1,11 ha), situé au Sud du village et à l'Ouest de la RD 228, se connecte au tissu urbanisé et est destiné à accueillir principalement de l'habitat.

4. Secteur Sud-Ouest à dominante résidentielle

Le secteur IAU4 (0,60 ha), situé au Sud-Ouest du village est destiné à accueillir principalement de l'habitat.

5. Les réserves d'urbanisation à dominante résidentielle (IIAU1 et IIAU2)

Les réserves foncières, à dominante d'habitat, localisées à l'Est et au Sud, se situent en continuité avec les secteurs d'extensions à court et moyen terme du village.

Elles sont l'expression des volontés du PADD et des orientations particulières d'aménagement dont les réflexions sur les conditions d'aménagement se sont portées sur l'ensemble des secteurs avec la mise en place d'un phasage destiné à gérer l'ouverture de ces secteurs afin de réguler l'apport de population. Ayons toujours à l'esprit que l'un des objectifs principaux de ce PLU est un développement maîtrisé et progressif du village et en continuité avec le tissu existant.

B) - LE SECTEUR D'EXTENSION A VOCATION D'EQUIPEMENTS A LONG TERME

La réserve foncière, destinée aux équipements communaux de sports et de loisirs, se situe en continuité de la zone de loisirs existante à l'Est du village et accueille la salle polyvalente et elle devra être urbanisée en tenant compte de sa spécificité : faible urbanisation, forte présence du végétal.

Destiné à prolonger l'actuelle zone d'équipements et de loisirs, ce secteur devra

publiques, l'objectif étant de laisser suffisamment de marge pour obtenir un traitement des espaces laissés libres et une meilleure insertion paysagère. Cependant, dans le cas d'une construction limitrophe d'un chemin rural ou d'exploitation, le recul exigé est ramené à 5 mètres (*article 6.1.*).

Les clôtures doivent également respecter un recul (3 mètres minimum) par rapport aux emprises publiques et chemins ruraux ou d'exploitation, pour garantir le passage des engins agricoles (*article 6.2.*).

Les règles d'**implantation par rapport aux limites séparatives** sont minimales (règle des prospects ($L=H/2 \geq 3$ mètres)). Elles servent à permettre le passage autour des constructions et à limiter l'impact sur les parcelles éventuellement cultivées limitrophes (*article 7.1.*).

La **hauteur** des bâtiments agricoles est calée sur celle des habitations (12 mètres au point le plus haut) ce qui correspond aux besoins des agriculteurs et limite l'impact paysager de ces constructions généralement volumineuses et très perceptibles dans un paysage d'habitat groupé traditionnel (*article 10.2.*). Une limite est aussi fixée aux constructions à vocation d'habitat (12 mètres maximum au faitage), par analogie avec le tissu pavillonnaire puisqu'il s'agit majoritairement de maisons individuelles destinées au logement de l'exploitant (*article 10.1.*).

Malgré un impact paysager certain, la réglementation de l'**aspect extérieur** est réduite au minimum afin de ne pas imposer une esthétique commune à des constructions potentiellement aussi diverses que les bâtiments d'exploitation. Le règlement s'est donc surtout attaché à réglementer les façades et volumes (*article 11.1.*) en maintenant la possibilité de refuser un permis de construire si une construction est de nature à porter atteinte à l'environnement, au paysage... (*article 11.1.1.*).

Dans un souci d'insertion paysagère, la construction à usage d'habitation devra s'intégrer harmonieusement sur le site de l'exploitation existante et épouser le terrain naturel d'assiette de la construction (*article 11.1.2.*).

Toujours dans un souci d'insertion des bâtiments agricoles et des bâtiments non habitables (abris de jardins, à bois, boxes à chevaux et refuges ou abris destinés au bétail...) dans le paysage, le règlement stipule que leur bardage devra respecter les couleurs dominantes du milieu environnant (*article 11.1.3.*).

Le règlement s'est également attaché à imposer les dispositions ci-dessous :

- la pente des toitures n'est pas réglementée afin de permettre l'implantation de systèmes plus économes en énergie et s'inscrivant dans une logique de développement durable. Ainsi les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées (*article 11.2.1.*),
- la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle (rouge ou brun) pour tous types de bâtiments afin de respecter l'harmonie avec les bâtiments du village. Les vérandas, les constructions à toiture-terrasse, les serres et les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas concernés par cette règle (*article 11.2.1.*).

des clôtures facultatives (*article 11.3.1.*), aussi légères et transparentes que possible qui ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur (*article 11.3.2.*) et les clôtures pleines ne sont pas imposées, elles ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au

caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (*article 11.3.3*),

- une pente maximum de 10% pour les remblais, mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées afin d'éviter les «taupinières» afin de limiter les impacts visuels sur le paysage agricole (*article 11.4.*),
- l'implantation des armoires techniques nécessaires aux réseaux devra se faire dans l'unité foncière, être soignée et s'insérer de manière harmonieuse dans l'environnement (*article 11.5.*). Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Les besoins en **stationnement** ne sont pas normés, par contre ils doivent être réalisés en fonction des besoins propres aux constructions ou aux exploitations et être assurés en dehors des voies publiques (*article 12*).

Le PLU a introduit l'obligation d'aménager et de planter les parties libres autour des constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles (arbres de haute tige et/ou des arbustes d'essences locales), l'objectif étant d'atténuer les impacts visuels des bâtiments et de les intégrer sur le plan paysager (*article 13*).

2.3. Possibilités d'occupation du sol

S'agissant d'une zone spécialisée, aucun COS n'a été fixé.

E) - LES ZONES NATURELLES (N)

1. Principes de délimitation

Les zones naturelles et forestières sont dites **zones «N»**. Elles sont «à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels» (R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Par conséquent, elles recouvrent les espaces soumis à un risque ou à des nuisances, ceux qui présentent un intérêt écologique ou paysager certain, comme dans les zones ND des anciens POS. Mais depuis la loi SRU, on peut aussi inclure dans ce classement, les espaces socio-récréatifs naturels qui ne sont pas destinés à recevoir des constructions, les espaces cultivés non destinés à l'implantation de constructions agricoles et aussi tous les espaces simplement naturels, sans autres qualités. Certaines de ces catégories sont présentes à Wintzenheim-Kochersberg.

Ainsi les zones N, d'une surface de 162 ha (environ 81 % du ban), représentent des espaces naturels à protéger de l'urbanisation d'autant plus que le ban communal de Wintzenheim-Kochersberg présente des intérêts paysagers et environnementaux (cf. Etat Initial de l'Environnement).

La commune souhaite mieux protéger le patrimoine naturel aux potentialités exceptionnelles et le mettre en valeur tout en maintenant les équilibres écologiques.

VI. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES

Les principaux enjeux identifiés sur le ban de Wintzenheim-Kochersberg étaient de :

- maintenir les liaisons écologiques existantes, et la perméabilité des différents secteurs
- développer la qualité paysagère et écologique en pérennisant et en rétablissant haies et boqueteaux dans les secteurs d'agriculture intensive (le long de la Souffel, des fossés...) et en veillant à l'insertion paysagère des extensions futures,
- participer à travers les différents documents (SAGEECE, ...) à la préservation des richesses naturelles locales et régionales et valoriser le patrimoine naturel et historique de la commune.
- favoriser le développement économique (agricole, artisanal et touristique) sans entraver la santé et la qualité de vie des habitants, par l'anticipation des risques de pollution des eaux, des risques de nuisances liées aux odeurs (éventuelles installations d'élevages).
- favoriser le développement du village en préservant le cadre et la qualité de vie des habitants.

I. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION FONCIERE ET L'AGRICULTURE

A) - CONSOMMATION FONCIERE

Le développement de la commune en réponse aux besoins en logements, les projets d'infrastructure et d'équipement qui accompagnent ce développement consomment de l'espace naturel et agricole. Les seuls secteurs de développement futurs représentent environ 5,42 hectares d'espace prévus à l'urbanisation, dont 4,02 ha pour l'accueil des secteurs résidentiels et 1,4 ha destiné aux équipements sportifs et de loisirs.

Parmi les 4,02 ha destinés à de l'habitat futur, 2,42 ha seront urbanisables à court ou moyen terme et les 1,60 ha restant constituent une réserve foncière non urbanisable en l'état.

La Collectivité a souhaité anticiper les besoins futurs pour les vingt prochaines années en se donnant les moyens d'accueillir progressivement de nouveaux secteurs et en encadrant la manière dont ces secteurs s'urbaniseront.

Dans le respect du principe d'équilibre entre développement et préservation, le PLU de Wintzenheim-Kochersberg a cherché à minimiser les incidences de ce développement sur la consommation foncière en optimisant l'usage du foncier consommé pour éviter le gaspillage.

Du point de vue de l'optimisation de l'utilisation du foncier, on peut noter que les orientations d'aménagement particulières et le règlement orientent le développement des extensions futures à dominante résidentielle vers des formes urbaines plus compactes, plus denses, utilisant mieux l'espace consommé. Cette volonté s'exprime de l'organisation globale du site jusqu'à la règle d'implantation par rapport aux voies ou à la définition de la hauteur.

En réorientant le développement d'un pavillonnaire majoritaire vers des formes urbaines mixtes, on contribue pour une même réponse (et même une meilleure réponse) aux besoins de la population à limiter la consommation foncière.

De plus, le PLU a introduit la possibilité de densifier, dans des proportions raisonnables, le centre ancien et les extensions pavillonnaires réalisées.

Le PLU comporte des réserves foncières destinées au développement de l'habitat (1,60 ha). Ces secteurs s'urbaniseront progressivement en fonction d'un phasage établi et qui permettra l'ouverture d'un secteur à long terme uniquement à condition que celui à moyen terme soit entièrement réalisé.

Pour le secteur destiné aux équipements, on trouve 1,4 hectares de projets d'extension constructibles sur l'ensemble de la commune. Wintzenheim-Kochersberg a souhaité mettre en place une réserve foncière destinée à l'implantations d'équipements communaux, sportifs et de loisirs à proximité de la salle polyvalente.

Certains équipements plus conséquents seront réalisés dans le cadre de la Communauté de Communes du Kochersberg.

B) - AGRICULTURE

La recherche de ces économies de foncier s'est faite pour préserver les espaces naturels, mais aussi pour limiter la disparition des espaces nécessaires à l'agriculture. En veillant au maintien de l'organisation parcellaire et à la desserte des exploitations, le PLU tente de concilier développement urbain et préservation des exploitations agricoles.

L'ouverture en zone A1 et en zone A2 respectivement d'environ 6,8 et 12,2 hectares constructibles pour les exploitations dans des conditions réalistes de viabilisation permet d'exprimer la prise en compte des besoins de l'agriculture.

La mise en place de ces deux secteurs, localisés au Nord-Est du ban communal, a pour objectif de permettre d'accueillir les exploitants agricoles souhaitant sortir du village afin de pérenniser et/ou d'étendre leur activité, et d'accueillir de nouveaux agriculteurs souhaitant s'implanter à Wintzenheim-Kochersberg.

Désignation des zones	Superficies en ha P.O.S. 2000	Superficie en ha P.L.U.	Evolution en ha
INA	2,53	-	- 0,11
IAU1	-	0,39	
IAU2	-	0,32	
IAU3	-	1,11	
IAU4	-	0,60	
Total I NA / I AU	2,53	2,42	
II AUL	-	1,4	+ 1,4
IIAU1	-	0,65	+ 1,60
IIAU2	-	0,95	
Total II AU	-	1,60	
TOTAL DES ZONES D'URBANISATION FUTURE	2,53	5,42	+ 2,89
NC	23,30	-	- 4,34
A1	-	6,79	
A2	-	12,17	
Total NC / A	23,30	18,96	
ND 1	155,07	-	+ 5,42
ND 2	2,00	-	
N1	-	160,83	
N2	-	0,48	
N3	-	0,88	
N4	-	0,30	
Total ND / N	157,07	162,49	
TOTAL DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	180,37	181,45	+ 1,08
Superficie communale^a	195,02	201,30	+ 6,28

a. La différence résulte du mode de calcul utilisé : dans le POS, on partait de la superficie cadastrale, dans le PLU, il s'agit d'une surface calculée par le SIG

