

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Approuvé*

## Soultzmatt-Wintzfelden



### 2b. Orientations d'aménagement et de programmation

ÉLABORATION

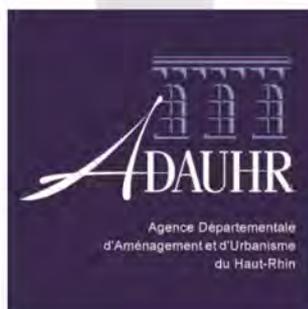
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal  
du

25 SEP. 2017



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Diringer'.

Le Maire **Jean-Paul DIRINGER**



Septembre 2017



Les articles L.123-1-4 et L.123-5 du Code de l'Urbanisme (modifiés par la loi du 24/03/2014) précisent :

**Art. L.123-1-4 :**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

**Art. L.123-5 :**

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques.

Au P.L.U. figurent plusieurs ensembles de terrains classés AU, AUa, AUd, AUf, AUw à vocation différenciée qui vont capter le développement urbain à court, moyen et long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs stratégiques pourra s'effectuer dans le cadre du présent P.L.U. sous forme d'opérations d'ensemble. De la réussite de ces opérations dépend, en partie, la qualité du cadre urbain futur de SOULTZMATT-WINTZFELDEN. C'est pourquoi, l'aménagement de ces ensembles de terrains devra être compatible avec les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation qui complètent utilement le règlement.

Au-delà de leur portée juridique, les orientations d'aménagement et de programmation constituent un outil de proposition et de négociation qui se veut également suffisamment souple pour laisser s'exprimer la créativité des urbanistes, paysagistes, architectes, aménageurs qui interviendront sur les secteurs en question.

## **1. Secteurs AUa et AUw à dominante d'habitat et d'équipements**

### **1.1. Principes généraux**

#### **➤ Principe de cohérence et d'insertion urbaine**

Par la mise en œuvre des secteurs de projet qui constituent des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine ou des ensembles d'un seul tenant en limite immédiate de l'agglomération, le P.L.U. vise non pas la réalisation d'opérations isolées déconnectées de leur environnement urbain, mais l'aménagement de véritables nouveaux quartiers qui s'articulent et s'insèrent le mieux possible au tissu existant en s'appuyant, notamment, sur la continuité de la trame viaire. Ces espaces devront se structurer autour des espaces publics assurant un maillage sous forme de connexions et de liaisons douces avec le tissu urbain contigu de manière à éviter les opérations enclavées et fermées sur elles-mêmes avec impasse. Si l'aménagement d'impasse secondaire peut être admis compte tenu de la configuration particulière de l'un ou l'autre secteur, il ne doit pas en constituer l'élément principal autour duquel s'organise l'urbanisation.

En dernier lieu, dans la mesure du possible, l'aménagement des différents secteurs en extension devra être réalisé de manière à conserver un accès aux parcelles agricoles limitrophes pour les agriculteurs.

### ➤ **Autoriser le mélange des fonctions**

Dans le but de favoriser l'animation de ces secteurs et les relations de proximité, pour offrir des services aux futurs habitants et limiter les déplacements, il y a lieu de créer les conditions permettant l'implantation de commerces, équipements et services, toutes activités compatibles avec le voisinage de l'habitat.

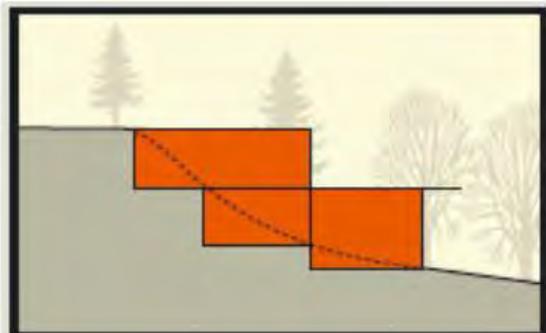
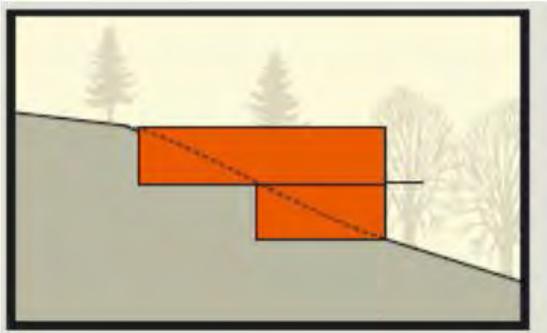
### ➤ **Principe de qualité paysagère et environnementale**

Chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de SOULTZMATT-WINTZFELDEN qui participe à la bonne intégration des nouveaux habitants.

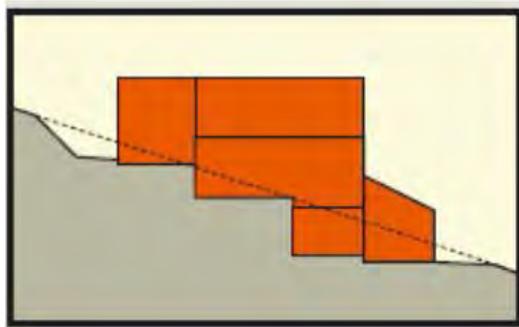
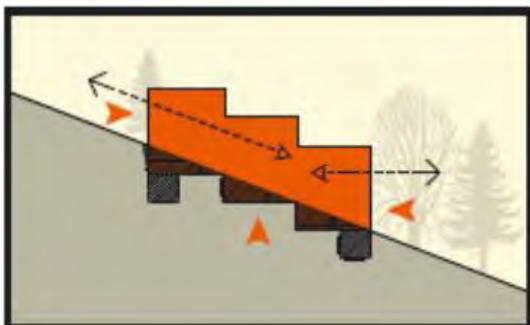
- En ce qui concerne la forme urbaine, il conviendra d'une manière générale d'éviter l'uniformité et la monotonie en favorisant la diversité des modes d'implantation, des types de construction, des couleurs... Toutefois, afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs portant notamment sur l'aspect des clôtures et l'orientation des toitures.
- Une attention particulière devra être portée au traitement de l'interface entre ces secteurs et l'espace naturel ou agricole nécessitant selon les cas l'aménagement d'un front végétalisé, une logique d'organisation et d'orientation des constructions.
- La prise en compte des circulations piétonnes et cyclables exige le cas échéant la réalisation de cheminements, d'aménagements spécifiques afin de relier ces secteurs aux équipements, aux écoles mais aussi aux espaces naturels périphériques.
- Le recul des constructions par rapport à la voie ne devra pas être recherché de façon systématique. Pour créer une forme urbaine structurante, les constructions pourront adopter une position avancée proche de la voie pour que celle-ci devienne une véritable rue.
- L'inscription de ces nouveaux ensembles dans le site et le grand paysage devra être étudiée avec soin en tenant compte des perspectives depuis les points de vue proches. A cet égard, en cas de terrain en pente, les opérations et constructions ne devront pas ignorer la topographie, mais s'adapter au profil du terrain afin d'éviter les terrassements importants qui altèrent la qualité des sites.
- Les plantations destinées notamment à la constitution de haies devront privilégier les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux.
- En dernier lieu, les éléments particuliers du type muret, cheminement préexistant, panorama, pourront être repérés et utilisés comme points d'appui structurant dans l'organisation du tissu bâti.

## Exemples d'adaptation des constructions à la pente

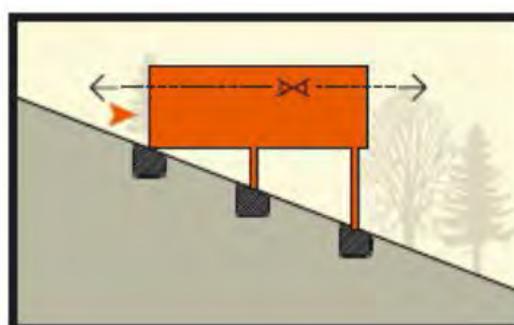
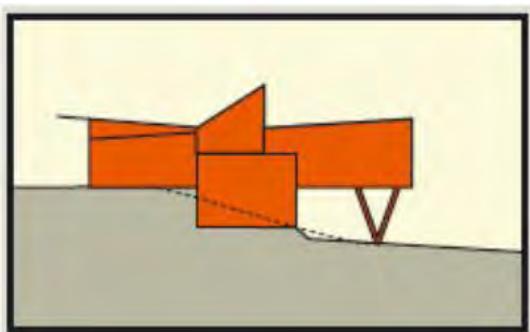
- Par encastrement



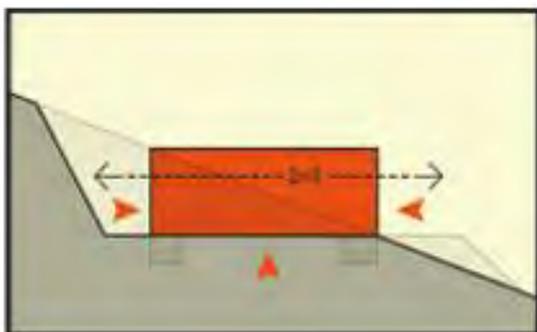
- En accompagnant la pente, étagement en cascade



- En utilisant des pilotis



Dans tous les cas, il convient quand l'urbanisation gagne des terrains en pente dans les zones urbaines et dans les secteurs à urbaniser, d'adapter les constructions au profil du terrain et non l'inverse. La construction posée à plat sur un terrassement en ignorant la topographie est à éviter (schéma ci-dessous). Ce type d'implantation



donne lieu à d'importants volumes de déblais-remblais, crée un impact visuel négatif dans le site et le paysage et nécessite la réalisation d'enrochements ou de murs de soutènement pour la stabilisation des talus qui dénaturent les lieux.

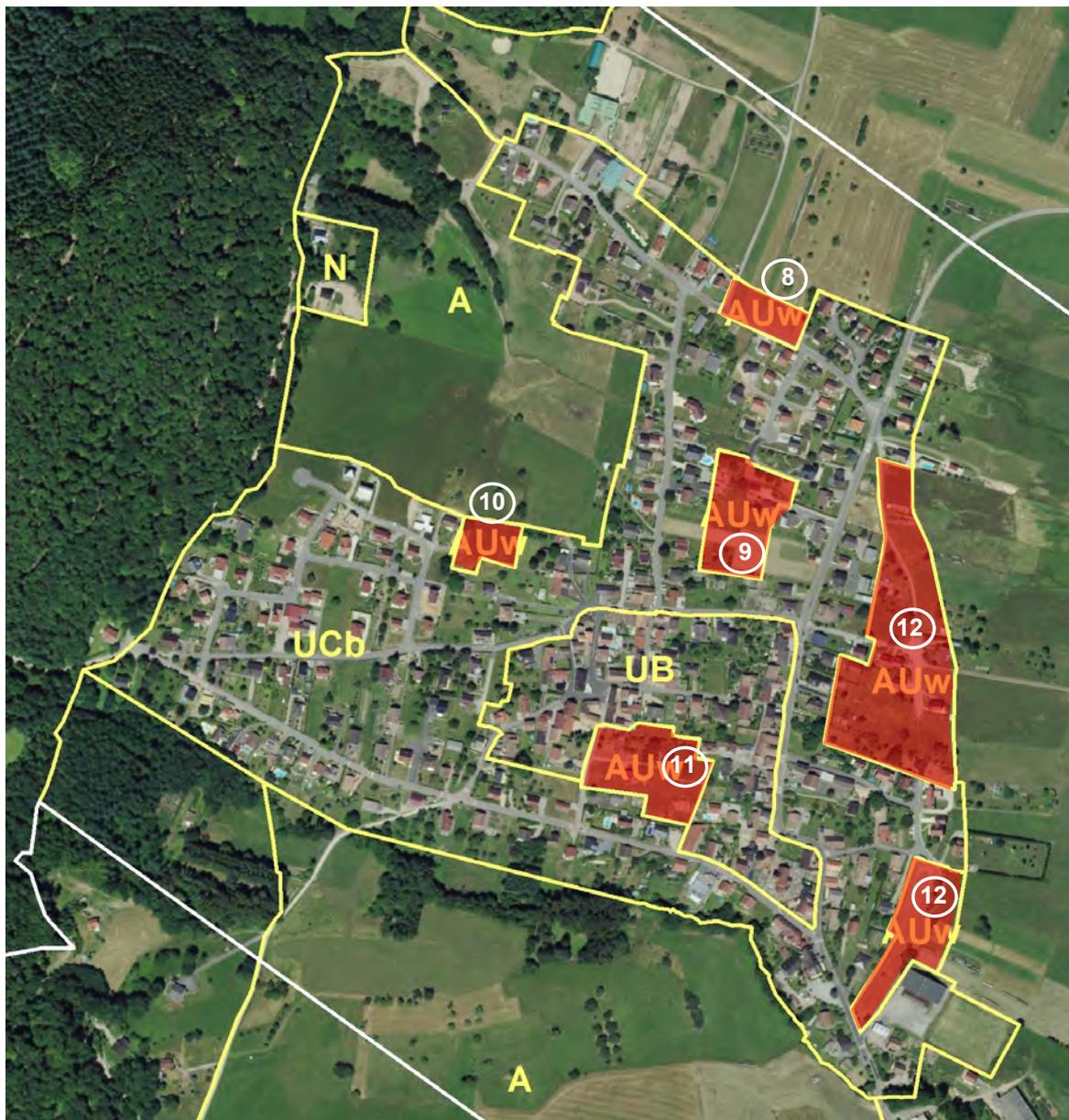
#### ➤ **Recommandations en matière de développement durable**

Au-delà du P.L.U., certaines des recommandations ci après peuvent être reprises dans un cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement.

- Opter pour des revêtements de voirie écologique.
- Orientation et conception des constructions tirant parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Mise en place de composteurs.
- Réutilisation des eaux de pluie.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement.
- Etudier la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.
- Mise en place de "zones 30" ou "zone de rencontre" contribuant à une circulation apaisée compatible avec une vie de quartiers et dissuadant les circulations de transit.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.



## Localisation des secteurs à projet Wintzfelden (suite)



8	rue de la Chapelle
9	Ilot central
10	rue de la Bergerie
11	rue des Vosges
12	façade Est



## 1.2. Principes de composition particuliers

1

Grand secteur – Haul (8,3 ha)

Principes d'aménagement :

- Concevoir ce secteur comme un véritable nouveau quartier.
- Assurer la bonne insertion du secteur par la continuité de la trame viaire et des liaisons cyclables et piétonnes.
- Prévoir une voie de desserte principale, pouvant servir de voie de délestage ponctuelle de la rue de la Vallée, sur laquelle se greffe une voirie secondaire.
- Tenir compte de la topographie dans le mode d'implantation des constructions et de la hauteur des bâtiments.
- Recréer une trame paysagère structurante en privilégiant les espèces locales.
- Etudier l'opportunité d'aménager un ou plusieurs espaces publics par tranche d'aménagement.
- Prévoir une perméabilité du secteur avec les espaces naturels périphériques en évitant toute forme de cloisonnement.
- Prévoir une densité minimale par opération de l'ordre de 23 logements/ha.
- Prévoir par opération une part minimale de 40 % de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés et une part maximale de 60 % de logements individuels.

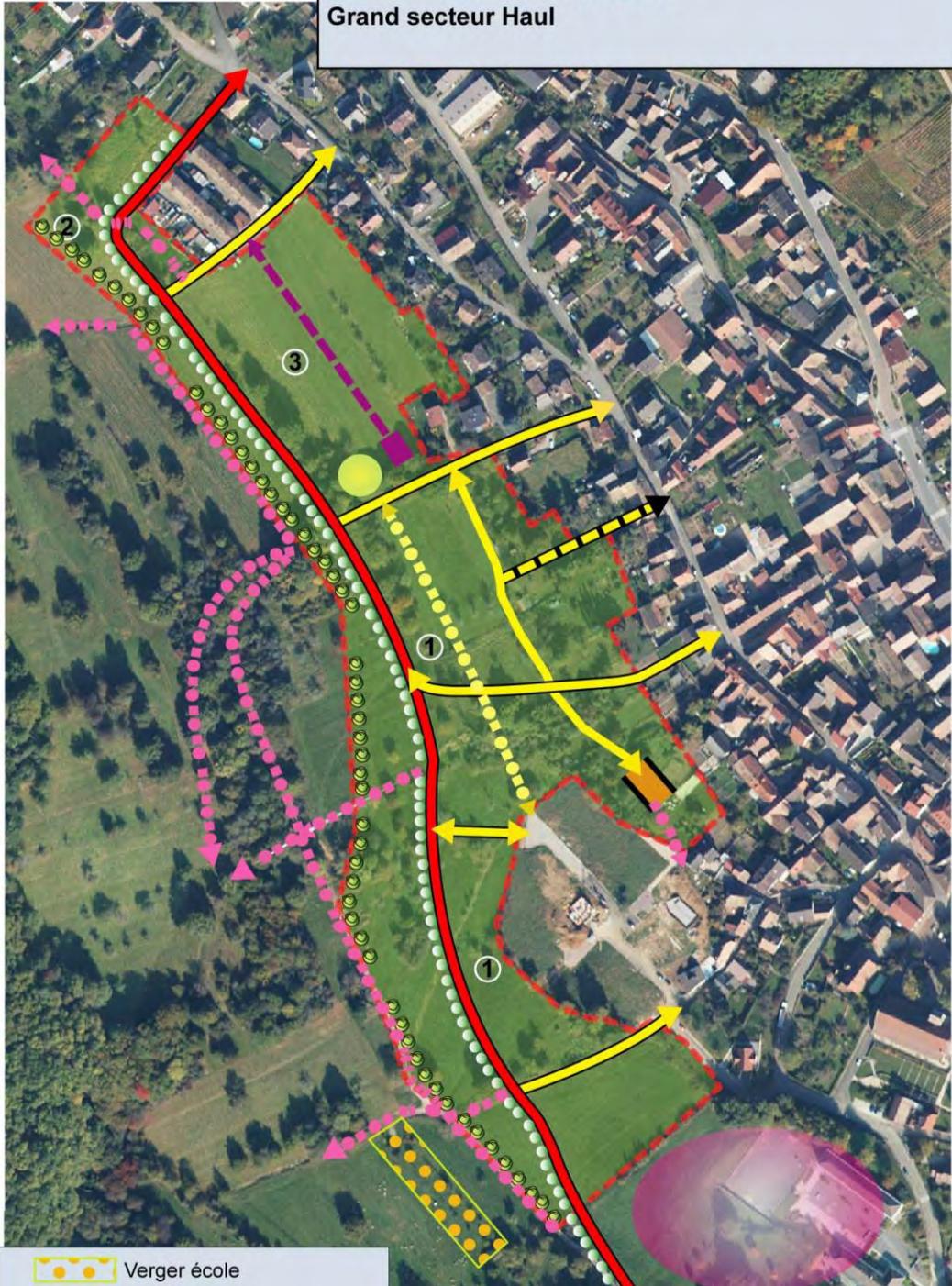


## Grand secteur – Haul (suite)

### Principes d'aménagement :

- Mettre en œuvre un aménagement par tranches successives portant à chaque étape sur toute la profondeur du secteur et prenant en compte la réalisation de la voirie principale et de la desserte secondaire ;
- Aménagement d'une haie champêtre à base d'essences fruitières et feuillues en limite Ouest du secteur.
- Offrir à chaque logement la mise en relation visuelle avec le grand paysage

**SOULTZMATT-WINTZFELDEN**  
Grand secteur Haul



Verger école

Périmètre du secteur  
 Voirie programmée

**Principes d'aménagement**

Voie de desserte interne principale  
 Voie de desserte secondaire  
 Cheminement piéton/chemin rural, existant ou à conforter  
 Cheminement à étudier  
 Voirie/cheminement à étudier

Equipements scolaires et d'accueil de la petite enfance

Plantation d'alignement à créer

Haie champêtre à base d'essences ou feuillues à réaliser

Conservation du patrimoine arboré

Cour urbaine

Phasage indicatif du secteur en différentes tranches

2

## Secteur Grünling (2,2 ha)

Principes d'aménagement :

- Optimiser cet espace interstitiel par une opération valorisant le potentiel urbain remarquable de ces terrains en termes de cadre de vie pour les futurs habitants.
- Articuler la voirie sur la voie de desserte de l'AFU et sur la rue Grünling.
- Prévoir une liaison piétonne vers la rue Wagenbourg.
- Favoriser une organisation homogène des lignes de faîtage et une adaptation des constructions au profil du terrain.

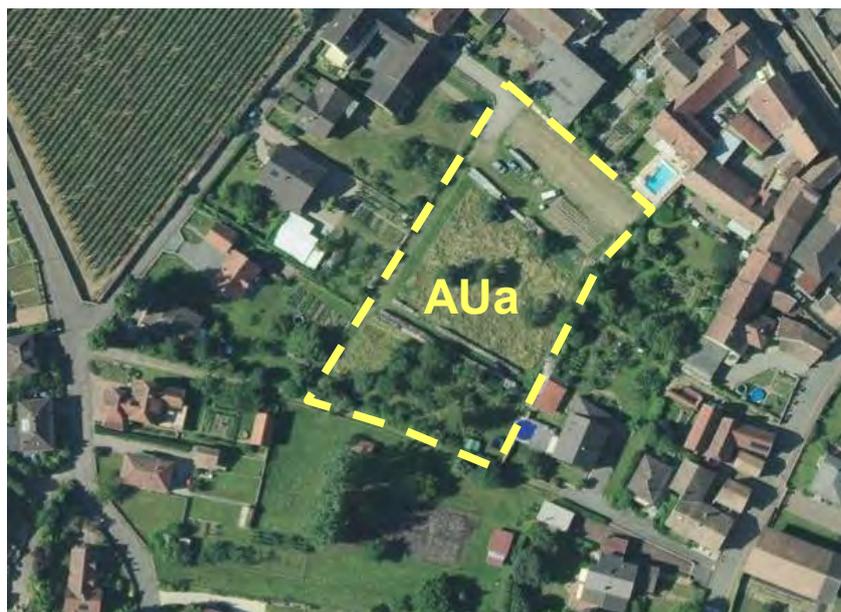


**SOULTZMATT-WINTZFELDEN**  
**Grünling**



## Principes d'aménagement :

- Optimiser ce cœur d'îlot dans le cadre d'une opération à dominante d'habitat.
- Insérer le projet à la trame viaire préexistante par un bouclage interne de la voirie relié à la rue du Château, la rue Gaston Brun et la rue Wagenbourg.
- Examiner la possibilité de sauvegarder des arbres fruitiers les plus remarquables.
- Compenser la disparition de la trame végétale en place par de nouvelles plantations.



**SOULTZMATT-WINTZFELDEN**  
**Tennis**



Périmètre du secteur

**Principes d'aménagement**



Voie de desserte interne principale à sens unique



Cheminement piéton

4

## Secteur Cimetière (0,3 ha)

Principes d'aménagement :

- Optimiser cet espace interstitiel dans le cadre d'une opération à dominante d'habitat.
- Conforter la voie existante en tant que desserte principale.
- Prévoir un aménagement paysager, une zone tampon végétalisée en limite du secteur le long du cimetière.



**SOULTZMATT-WINTZFELDEN**  
**Cimetière**



Périmètre du secteur

**Principes d'aménagement**



Zone tampon végétalisée



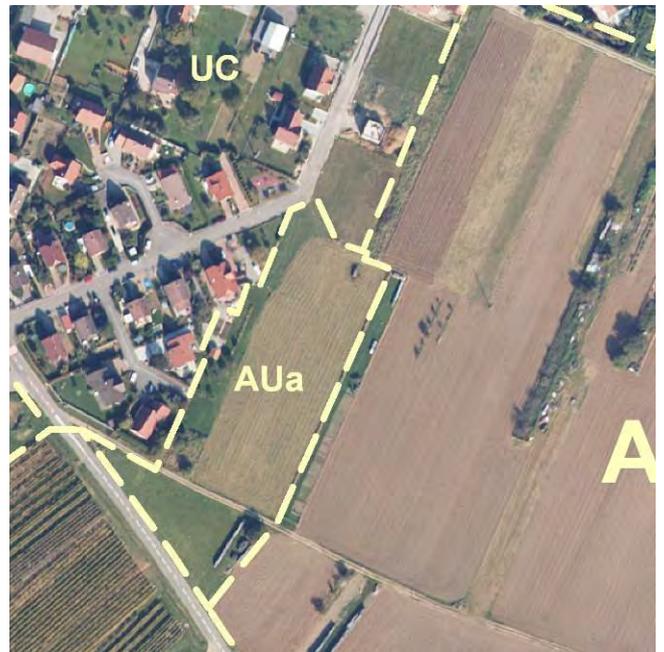
Voie de desserte interne principale

5

## Secteur entrée de ville (1 ha)

### Principes d'aménagement :

- Achever l'agglomération par l'urbanisation du secteur s'accompagnant d'un nouveau front structuré et homogène.
- Apporter un soin particulier au traitement des limites du secteur en limite de la RD 5 en situation d'entrée de ville.
- Eviter toute sortie directe sur la RD 5.
- Assurer la desserte interne par un bouclage reliant la rue de Saint Porchaire à l'actuelle impasse.
- Prévoir une densité minimale par opération de l'ordre de 23 logements/ha.
- Prévoir par opération une part minimale de 40 % de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés et une part maximale de 60 % de logements individuels.



**SOULTZMATT-WINTZFELDEN**  
**Entrée de ville en venant d'Orschwih**



-  Périmètre du secteur
- Principes d'aménagement**
-  Limite soignée paysagère, imposer un type de clôture
-  Voie de desserte interne principale
-  Voie à étudier
-  Cour urbaine
-  Chemin rural/Liaison douce
-  Haie, transition végétale à aménager

## Principes d'aménagement :

- Optimiser le potentiel urbain de ce secteur dans le cadre d'une opération combinant équipements, habitat, services...
- Garantir la dépollution préalable du site.
- Assurer une bonne articulation du secteur avec son environnement urbain.
- Prise en compte des circulations piétonnes et cyclables.
- Etudier la possibilité de remise à jour du ruisseau et de sa mise en valeur paysagère.
- Conservation des fonctions écologiques de la lisière forestière.



**SOULTZMATT-WINTZFELDEN**  
**Secteur friche industrielle**



Périmètre du secteur

**Principes d'aménagement**



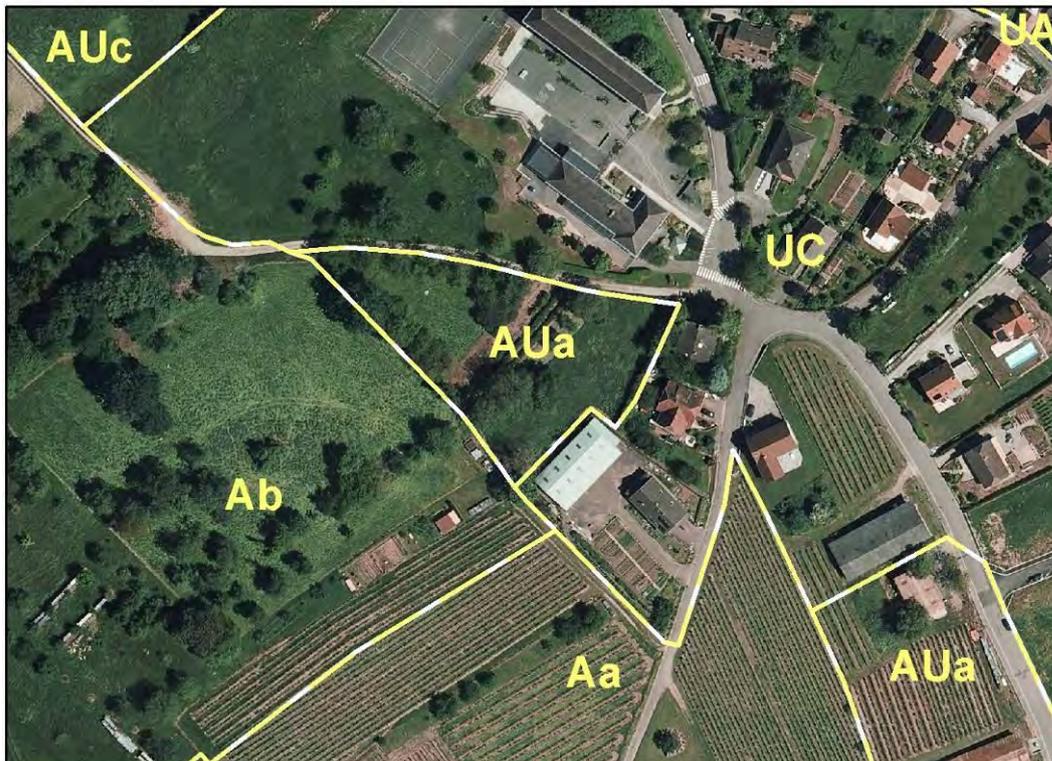
Rénovation pastorale des terrains, reconstitution de la séquence paysagère bâti - vergers - forêt

7

## Secteur Ecole (0,44 ha)

Principes d'aménagement :

- Promouvoir une bonne insertion dans le site et le paysage des équipements.
- Prévoir une complémentarité fonctionnelle avec le pôle scolaire et périscolaire contigu.
- Consolidation de la formation végétalisée en limite Sud.



**SOULTZMATT-WINTZFELDEN**  
**Secteur Ecole**



Périmètre du secteur

**Principe d'aménagement**

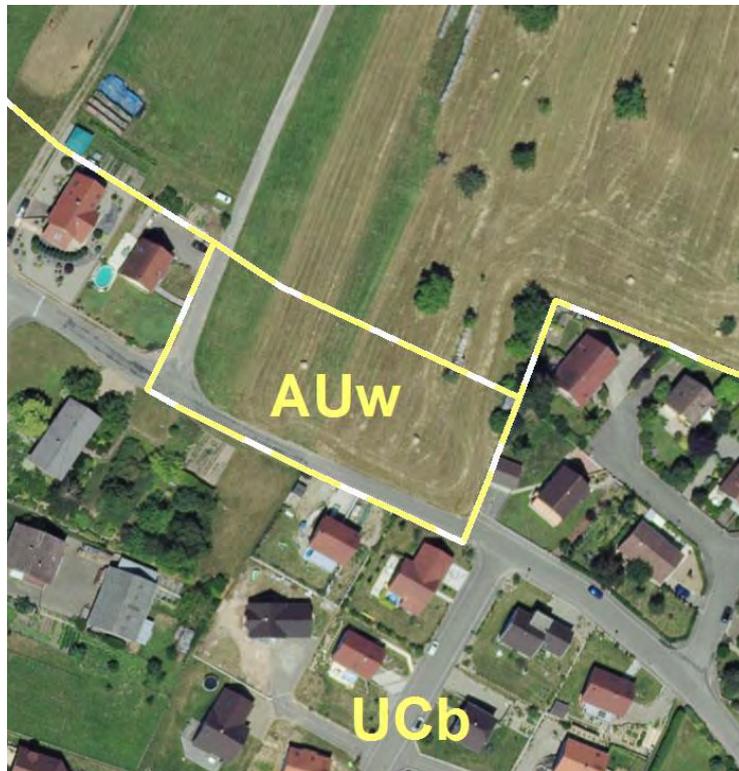


Maintien et consolidation de la haie présente le long de la limite Sud

## Secteur rue de la Chapelle (0,3 ha)

### Principes d'aménagement :

- Réaliser une opération en continuité du tissu bâti de manière à exploiter rationnellement un espace interstitiel.
- Assurer une bonne articulation du secteur avec son environnement urbain.
- Assurer une cohérence et une structuration minimale du futur front bâti perceptible depuis l'espace agricole.



**SOULTZMATT - WINTZFELDEN**  
**Rue de la Chapelle**



9

Ilot central (0,7 ha)

Principes d'aménagement :

- Optimiser ce cœur d'îlot dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Garantir une desserte du secteur par une voie reliant la rue des Coquelicots à la rue des Violettes.
- Choix en faveur d'un gabarit et d'une volumétrie des constructions qui ne créent pas une rupture d'échelle par rapport au tissu résidentiel contigu.



**SOULTZMATT - WINTZFELDEN**  
**Ilot central**



10

Secteur rue de la Bergerie (0,3 ha)

Principes d'aménagement :

- Aménager ce secteur par le biais d'une seule opération d'ensemble.
- Exploiter les accès possibles par la rue de la Scierie.
- Assurer les conditions d'insertion au site, au paysage et à l'environnement de l'opération.

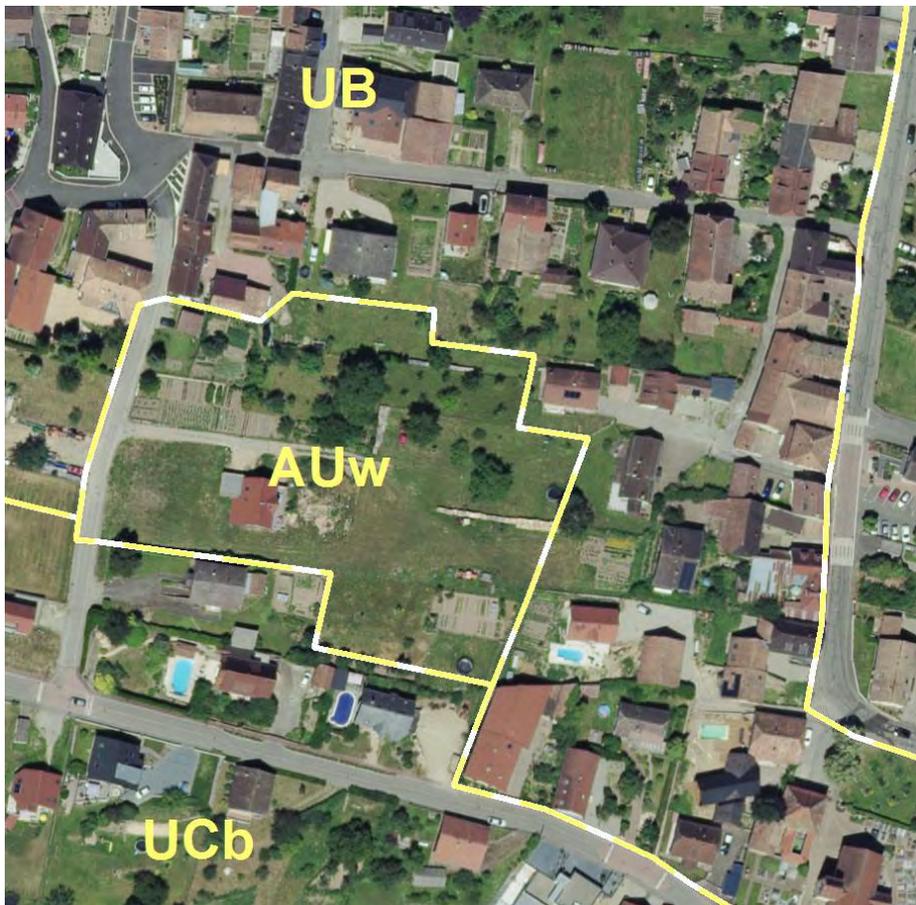


**SOULTZMATT - WINTZFELDEN**  
**Rue de la Bergerie**



## Principes d'aménagement :

- Mobiliser le gisement foncier de cet îlot de façon optimale par une opération qui s'insère de manière exemplaire au site villageois.
- Éviter les volumes et gabarits des constructions hors d'échelle par rapport au tissu résidentiel contigu.
- Prévoir une desserte par un bouclage reliant la rue Schwartzenthann à la rue des Vosges.



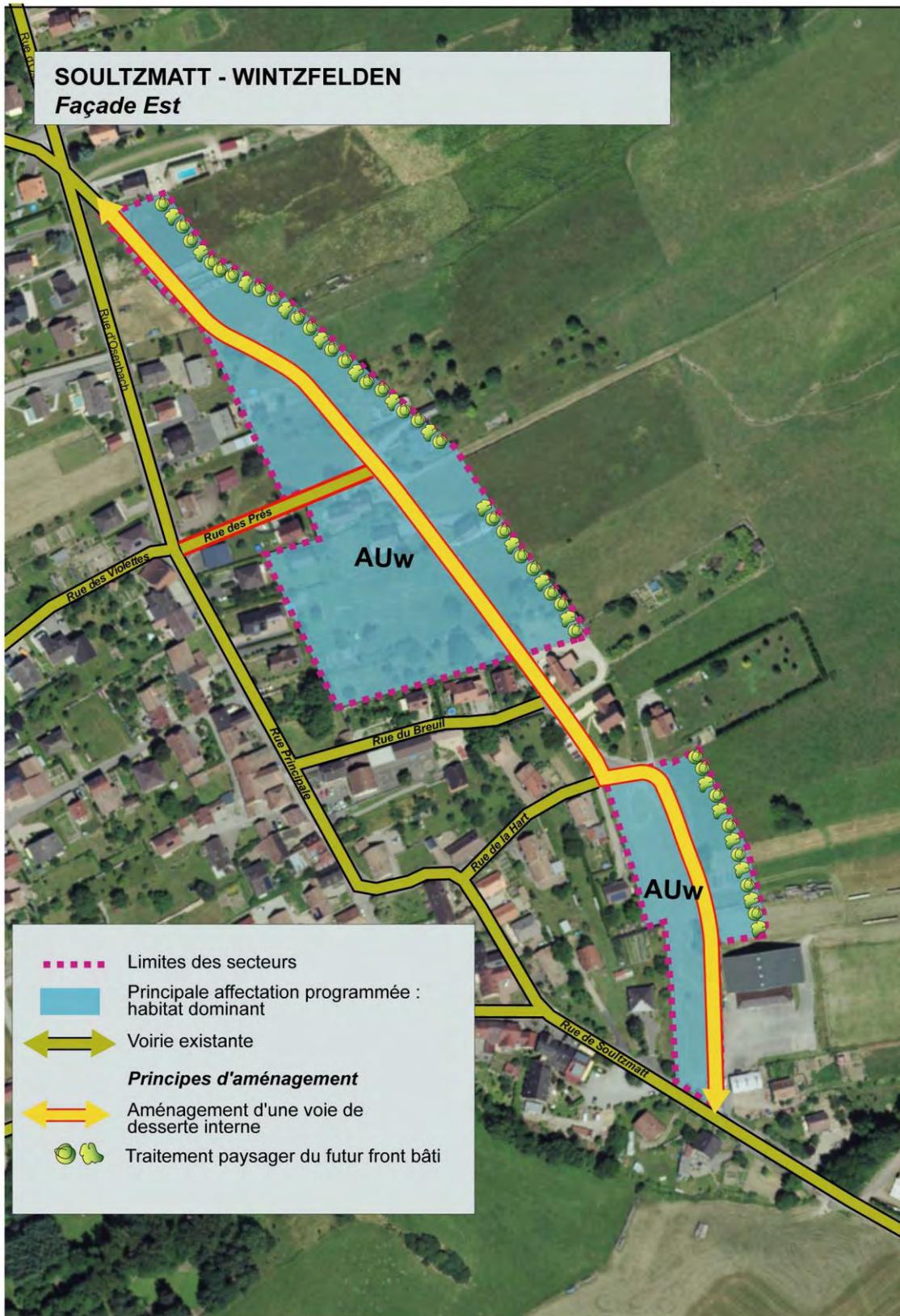
**SOULTZMATT - WINTZFELDEN**  
**Secteur Rue des Vosges**



## Principes d'aménagement :

- Organiser l'aménagement de ces deux secteurs en fonction d'une voie de desserte qui emprunte et prolonge la rue des Prés de manière à créer un bouclage complet de la partie Est de Wintzfelden.
- Mise en place d'une voirie assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.
- Ménager une transition paysagère avec l'espace agricole afin de constituer un front végétalisé structuré.
- Choix d'une volumétrie et d'un gabarit des constructions qui assurent une bonne insertion dans le site et le paysage de ce futur quartier.
- Prévoir une densité minimale par opération de l'ordre de 23 logements/ha.
- Prévoir une part minimale de 40 % de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés et une part maximale de 60 % de logements individuels.





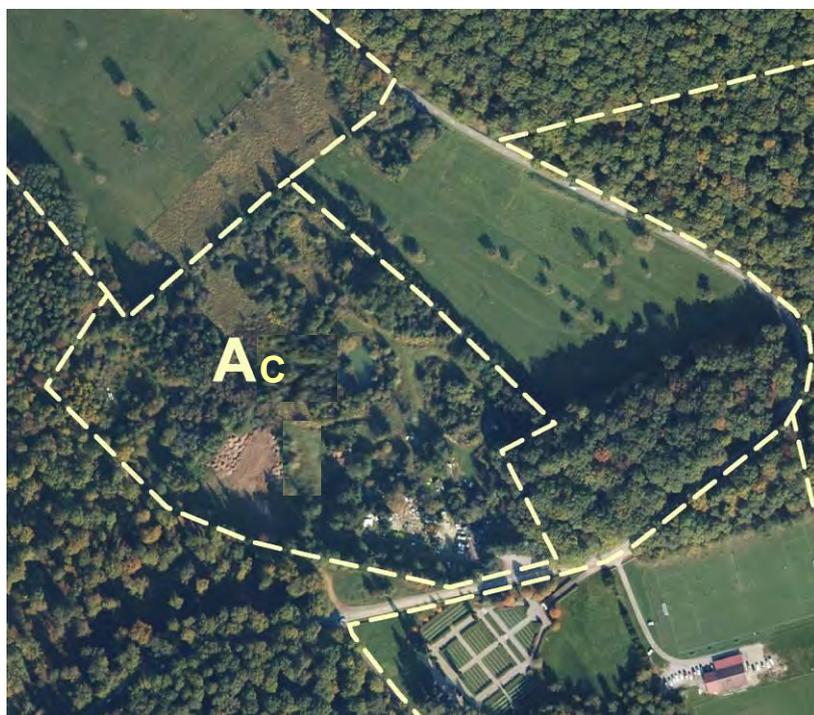
## 2. Secteurs à vocation touristique et économique

13

Secteur chez Gaston (5,1 ha)

Principes d'aménagement :

- Promouvoir une restauration et une réouverture paysagère du secteur et sa mise en relation avec le vallon et le grand paysage.
- Exiger la mise en œuvre d'un projet à haute valeur environnementale, à la hauteur du caractère remarquable de l'ensemble du site et correspondant à la notoriété de la Vallée Noble.
- Veiller à la sécurité des accès et de la desserte à partir de la RD 40.
- Préserver la micro zone humide présente (cariçaie).



**SOULTZMATT-WINTZFELDEN**  
**Chez Gaston**



 Périmètre du secteur

**Principes d'aménagement**

 Limiter l'avancement de la forêt

 Ouvertures paysagères

 Habitat humide à préserver et à valoriser

 Accès principal à aménager

14

## Secteur Vallée Noble (9,8 ha)

Principes d'aménagement :

- Promouvoir une opération de grande qualité architecturale, paysagère et environnementale.
- Favoriser une organisation du site et des formes architecturales en relation et en cohérence avec le paysage environnant.
- Préservation du cortège végétal le long du ruisseau.
- Maintien de la perméabilité écologique du site, notamment pour les Chauves-souris.



1



**SOULTZMATT-WINTZFELDEN**  
**Secteur Vallée Noble**



Périmètre du secteur

**Principes d'aménagement**



Maintien de la perméabilité écologique du site.  
Eviter les aménagements de nature à fragmenter l'espace



Maintien et consolidation du cortège végétal le long du ruisseau

15

## Secteur artisanal (0,3 ha)

Principes d'aménagement :

- Aménager l'accès à partir du chemin du Lussweg.
- Assurer une bonne insertion des constructions dans le site et le paysage.
- Promouvoir un traitement paysager de qualité de la façade Sud-Est du secteur.



**SOULTZMATT-WINTZFELDEN**  
**Secteur artisanal**



Périmètre du secteur

**Principes d'aménagement**



Accès depuis le chemin du Lussweg



Traitement paysager de qualité de la façade du secteur



