



**Commune de WINTZENHEIM-
KOCHERSBERG**

Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 2

3. Orientations particulières d'aménagement

**Dossier approuvé
février 2013**

Dossier approuvé par une délibération
n° 2013/04 du 02/01/2013

Certifié par le Maire, Alain NORTH



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,
- 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.

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.



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

Pour les constructions situées au sud du sentier (au Nord de la zone), sera mis en place un espace tampon végétalisé composé par exemple d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres). Il permettra une transition entre le cœur du village et cette zone.

Sera également aménagé un espace public en connexion avec le sentier préservé (au Nord de la zone), de manière à assurer une meilleure accessibilité et une attractivité de cette zone, tout en assurant une certaine continuité végétale (plantation d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes d'essences locales).

Les constructions donnant sur l'espace agricole (au Sud de la zone) devront aménager les fonds de jardins : plantation d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes d'essence locales (fruitiers ou autres). Formant ainsi un espace végétalisé de transition entre l'espace agricole et l'espace bâti, cette amorce vers le grand paysage constituera également une ceinture verte valorisant l'entrée Sud du village.

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 (zone IAU3)

