

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 approuvée



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Extraits modifiés

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 8 décembre 2025

Le Vice-Président



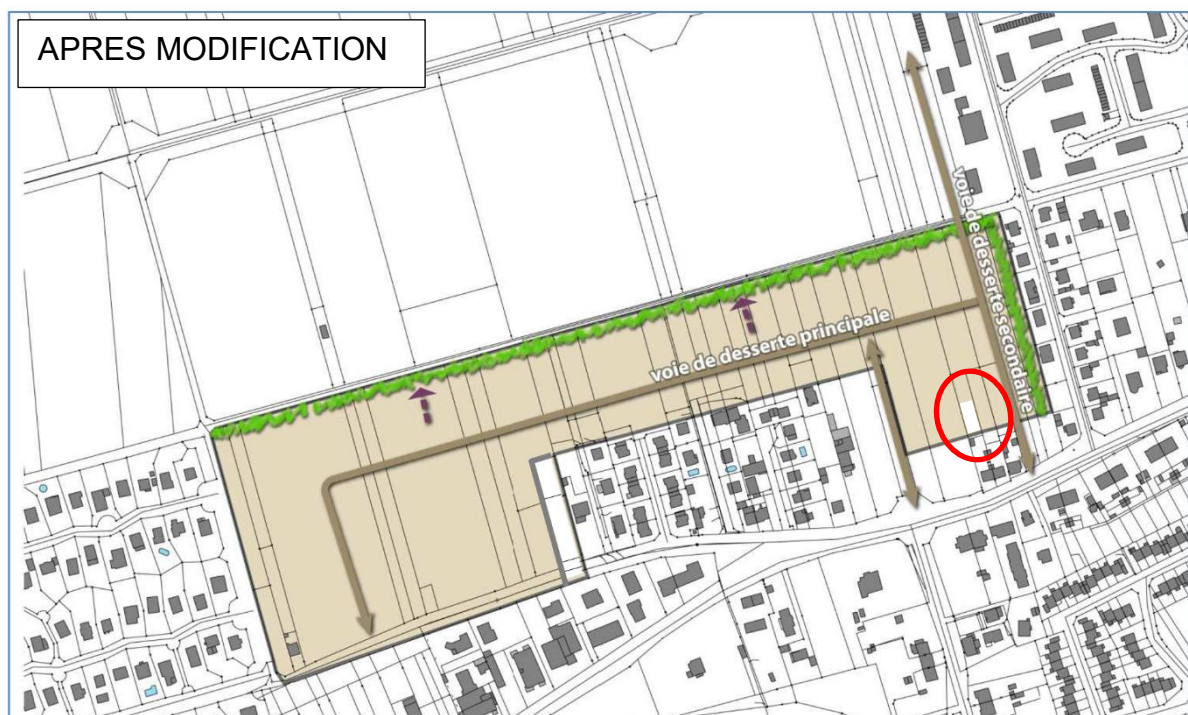
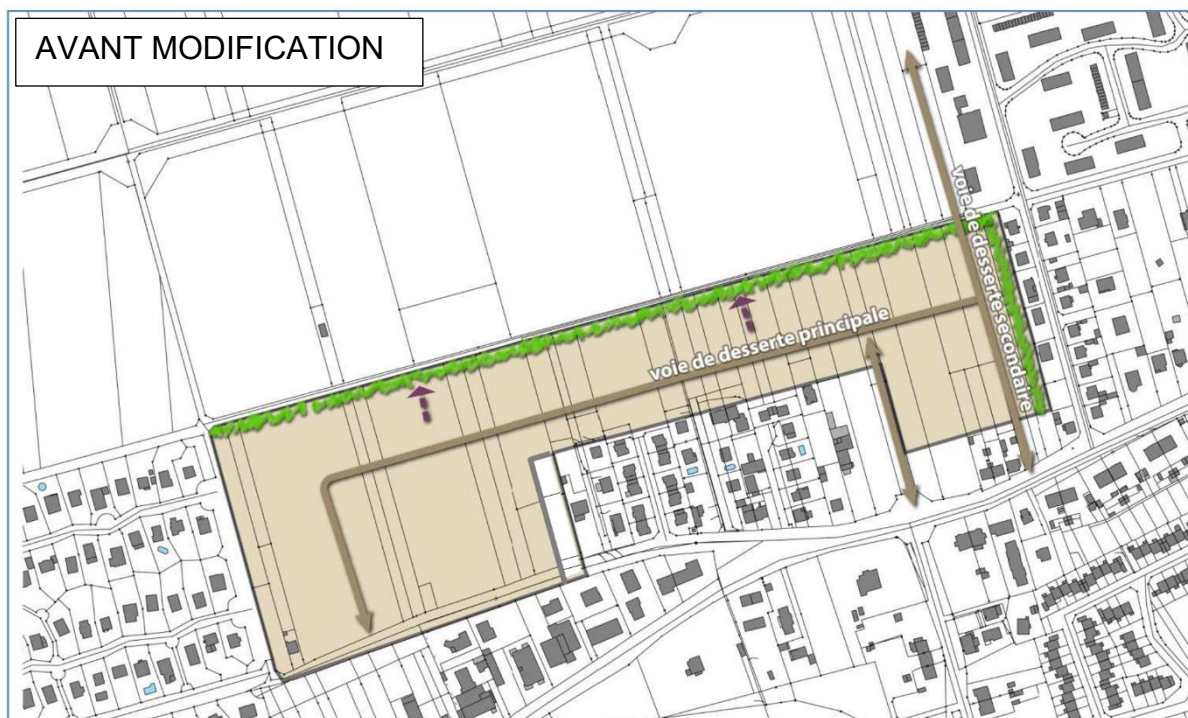
Rémy NEUMANN



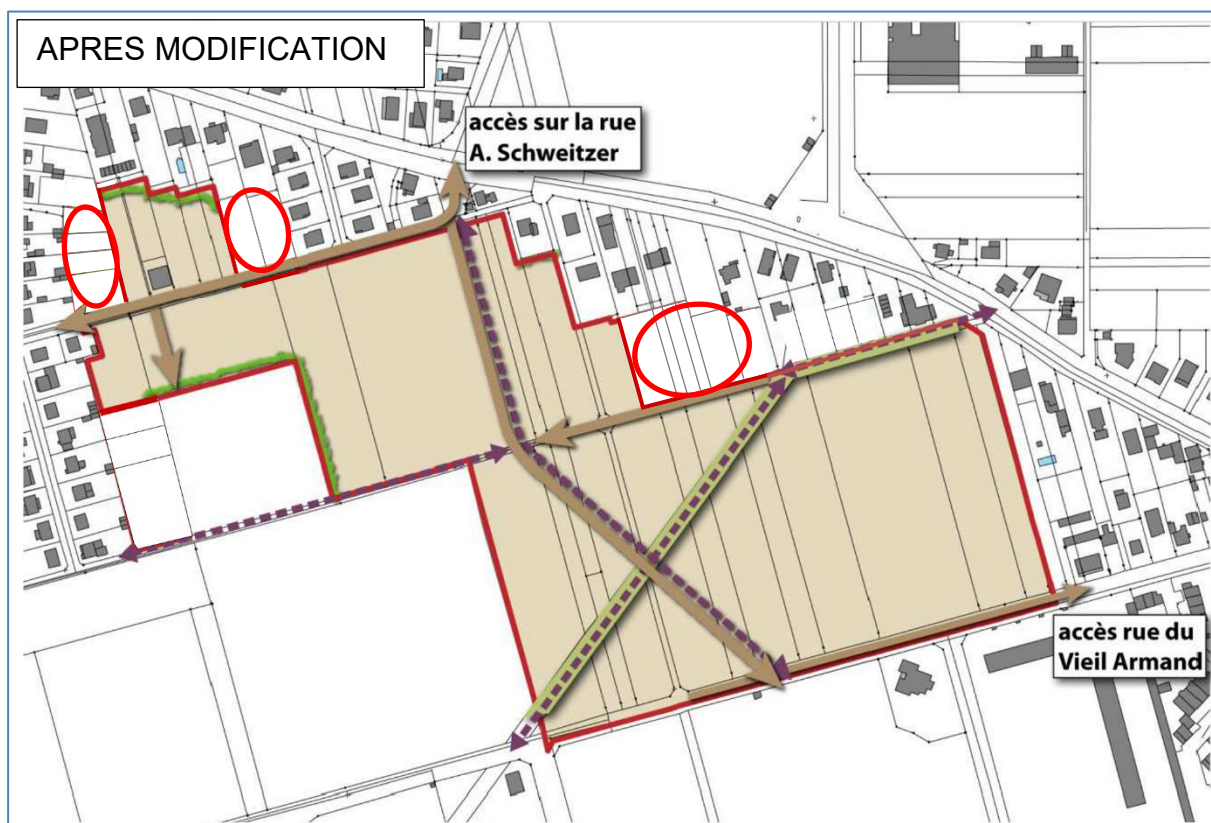
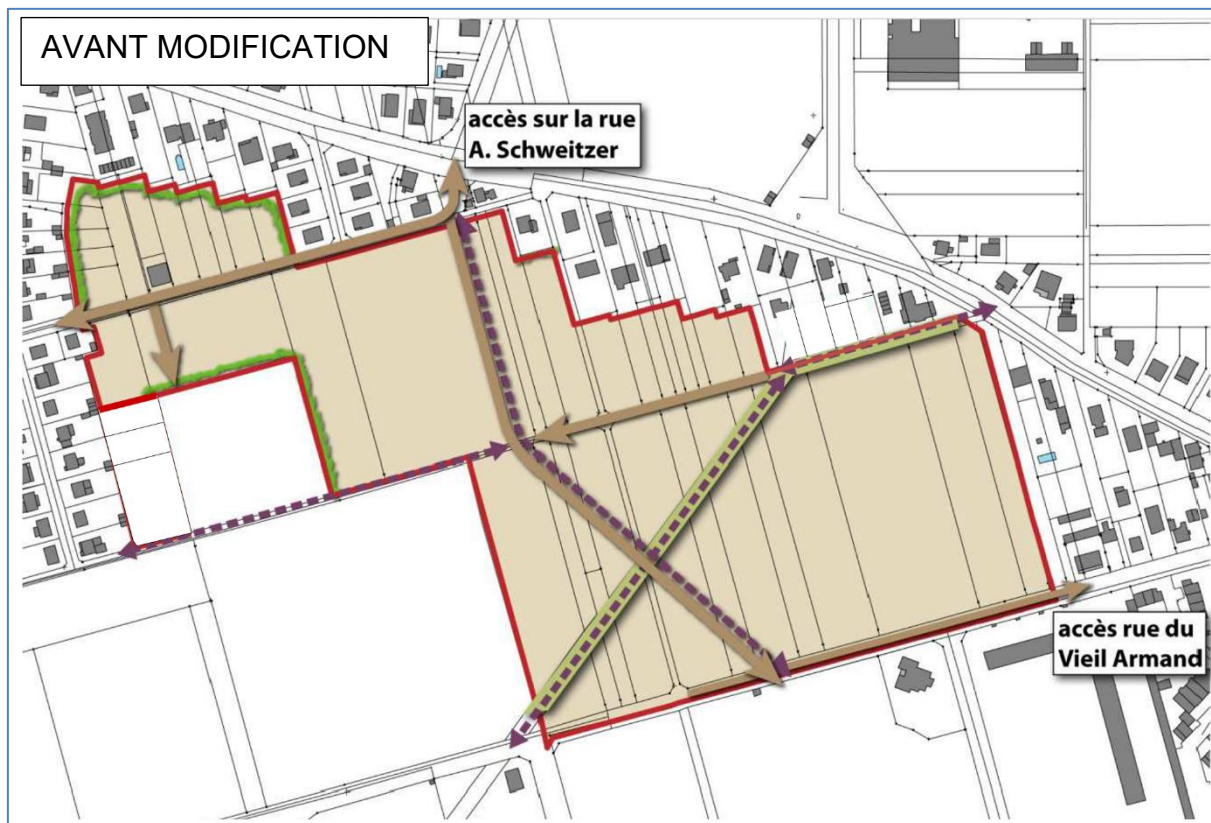
Décembre 2025

Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation

OAP rue du Millepertuis



OAP secteur nord du Mittelfeld



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification approuvée



5. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Parties modifiées

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 31 mai 2021

Le Vice-Président :



Rémy NEUMANN



MAI 2021

Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation

Ces modifications sont la conséquence des changements de zonage effectués en marge des zones urbaines.

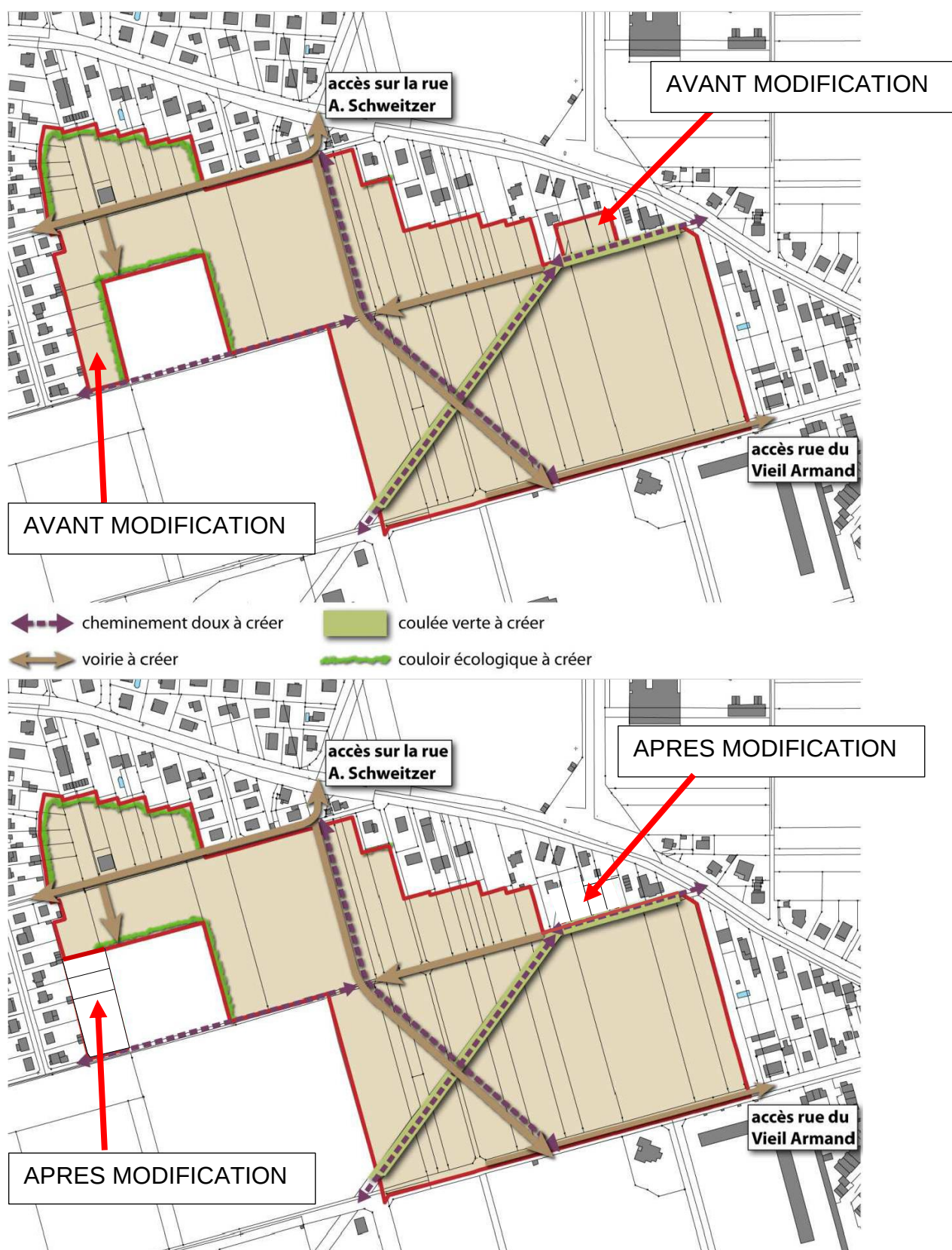
Pour la rue du Millepertuis

Le périmètre de l'OAP est modifié suite au passage en zone UC de parcelles ne faisant pas partie de l'opération d'aménagement.



Pour la rue de Savoie et la coulée verte

Le périmètre de l'OAP est modifié suite au passage en zone U de parcelles ne faisant pas partie de l'opération d'aménagement.





PLAN LOCAL d'URBANISME

Ville de Wittenheim



05 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par
délibération du Conseil
Municipal du 30 Juin 2014



Le Maire
Antoine HOMÉ

Ville de Wittenheim

PLAN LOCAL D'URBANISME

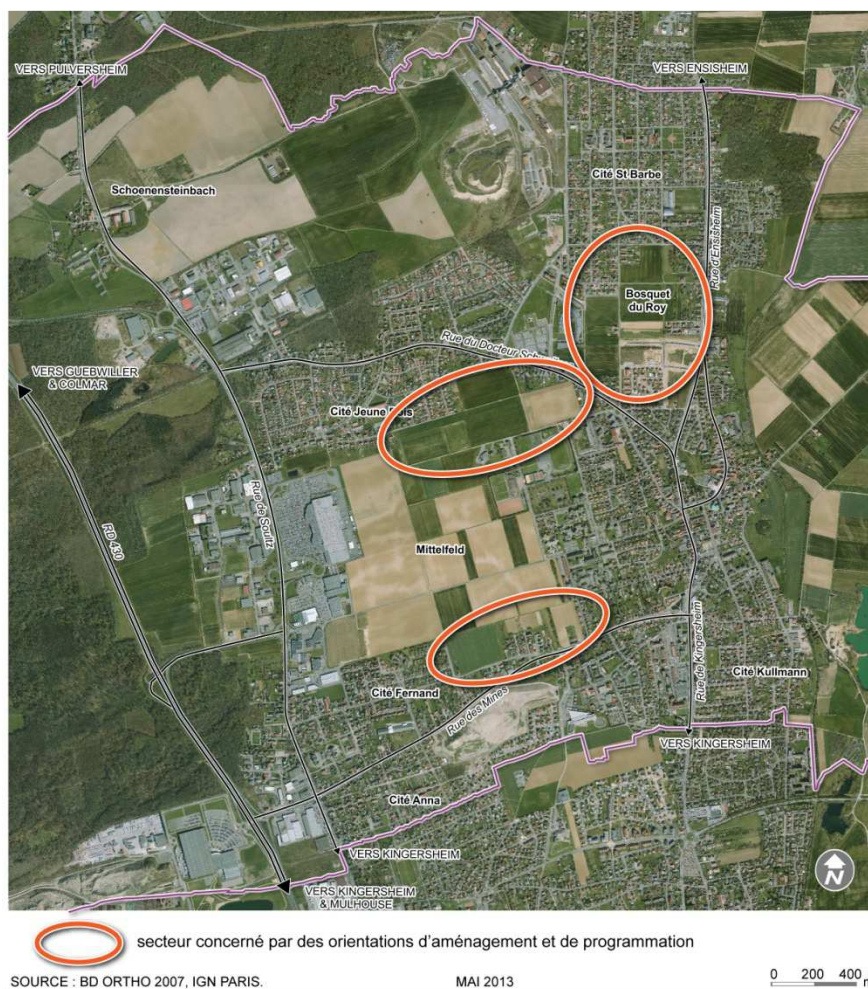
Orientations d'aménagement et de programmation

Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Sur l'ensemble du ban communal de Wittenheim, 3 secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.

Il s'agit de :

1. La rue du Millepertuis
2. La limite Nord du Mittelfeld (Sud de la rue du Dr Schweitzer)
3. Le secteur des Bosquets du Roy



1. La rue du Millepertuis



1.1. Objectif d'aménagement

Il s'agit de permettre la création de constructions à usage dominant d'habitat, en continuité du bâti existant, sans porter atteinte au site agricole du Mittelfeld et en valorisant au mieux les espaces disponibles en frange Sud.

1.2. Eléments de programmation

L'opération pourra se réaliser en tranches successives à condition de garantir l'organisation cohérente de l'ensemble.

Ville de Wittenheim

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

1.3. Principes de composition urbaine

La densité minimale recherchée sur ce secteur est de 35 logements par hectare aménagé.

Les constructions devront répondre à un objectif bioclimatique en minimisant les besoins de chauffage des constructions.

Le bâti, de type intermédiaire ou groupé s'organise de part et d'autre d'axes de desserte secondaire depuis la rue du Millepertuis en valorisant également des espaces verts privatifs ou partagés en ilots centraux.

Plus on s'éloigne de l'axe de la rue du Millepertuis vers le Mittelfeld, plus la densité urbaine diminue pour créer une progression du bâti à l'espace agricole avec des aménagements paysagers en limite de zone.

1.4. Mixité de l'habitat

Les programmes de logements créés devront prévoir la réalisation d'au moins 20 % de logements sociaux (cette proportion s'appréciant tant en nombre de logements qu'en superficie dévolue).

L'idéal est de tendre vers un ratio de 25 % de logements sociaux.

1.5. Organisation de la desserte et des accès

L'organisation de la desserte est inscrite sur le schéma de principe ci-dessus en prévoyant des bouclages avec les rues existantes et adjacentes.

Les voies de desserte seront organisées de façon à favoriser et à faciliter les circulations douces.

Des liens piétons et cyclables vers la piste cyclable située en limite nord du site devront être recherchés.

L'axe à créer en frange Est du Mittelfeld est également prévu sur ce schéma.

1.6. Insertion paysagère

La transition entre espace bâti et espace agricole, en limite Nord de site de projet devra être particulièrement soignée pour éviter l'effet de mur.

L'orientation des constructions et des voiries devra favoriser des transparences Nord-Sud depuis l'espace ouvert du Mittelfeld vers la Rue du Millepertuis. Les logements collectifs devront être implantés de façon à éviter la création d'un « mur » en façade nord de la zone, au contact de la piste cyclable et du Mittelfeld.

Une diversité des essences, en hauteurs, types et saisons de floraison permettra, par exemple, de répondre à cet objectif.

1.7. Effort environnemental

L'organisation des voiries et les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal.

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

Limiter l'imperméabilisation du sol non bâti.

2. Le secteur Nord du Mittelfeld – au sud de la rue du Dr Schweitzer



2.1. Objectif d'aménagement

L'objectif est de permettre la réalisation d'opérations de constructions en continuité avec le bâti existant en partie Sud de la rue du Dr Schweitzer en permettant la création d'une continuité urbaine depuis les équipements sportifs existants au Sud et au Nord de cette zone encore libre de construction.

Les limites restent cependant fixées pour préserver l'unité de l'espace agricole du Mittelfeld.

2.2. Eléments de programmation

Les phases se développeront prioritairement de l'est du site vers l'ouest, à proximité de la rue du Dr Schweitzer en respect des bouclages envisagés et dont les amorces sont déjà existantes.

2.3. Principes de composition urbaine

La densité minimale recherchée sur ce secteur est de 35 logements par hectare aménagé.

Les constructions devront répondre à un objectif bioclimatique en minimisant les besoins de chauffage des constructions.

Le bâti s'organisera sous la forme d'îlots d'habitat intermédiaire, individuel, individuel groupé ou collectif permettant de créer des espaces privatifs ou partagés de jardins.

Le bâti individuel, groupé ou non, est privilégié au Nord de la rue de Bourgogne.

Les différentes tranches d'urbanisation devront prévoir des espaces verts et de jeux, dimensionnés en fonction de la densité bâtie.

2.4. Mixité de l'habitat

Les programmes de logements créés devront prévoir la réalisation d'au moins 20 % de logements sociaux (cette proportion s'appréciant tant en nombre de logements qu'en superficie dévolue).

L'idéal est de tendre vers un ratio de 25 % de logements sociaux.

L'accès au logement pour les personnes à mobilité réduite devra être favorisée et facilitée : les rez-de-chaussée pourront ainsi être adaptés en ce sens.

2.5. Organisation de la desserte et des accès

L'organisation de la desserte se fera en respect du schéma présenté ci-avant. Les voiries devront notamment prévoir un accès sur la Rue Albert Schweitzer au nord du site, et sur la Rue du Vieil Armand, à l'est.

Une circulation pourra être organisée autour des îlots, permettant ainsi la desserte des activités, services et des logements.

Le stationnement s'organisera de manière groupée, de préférence sur des espaces délimités, aménagés et perméables aux eaux pluviales.

Les différents programmes s'inséreront a minima dans les principes de voiries douces figurés au schéma page précédente. Ainsi, notamment, un système d'axes de circulations douces

permettra de relier les différentes opérations à la Rue Albert Schweitzer et à la Rue du Vieil Armand.

2.6. Insertion paysagère

La transition entre espace bâti et espace agricole, en limite Nord du site de projet devra être particulièrement soignée pour éviter l'effet de mur végétal.

Une diversité des essences, en hauteurs, types et saisons de floraison permettra, par exemple de répondre à cet objectif.

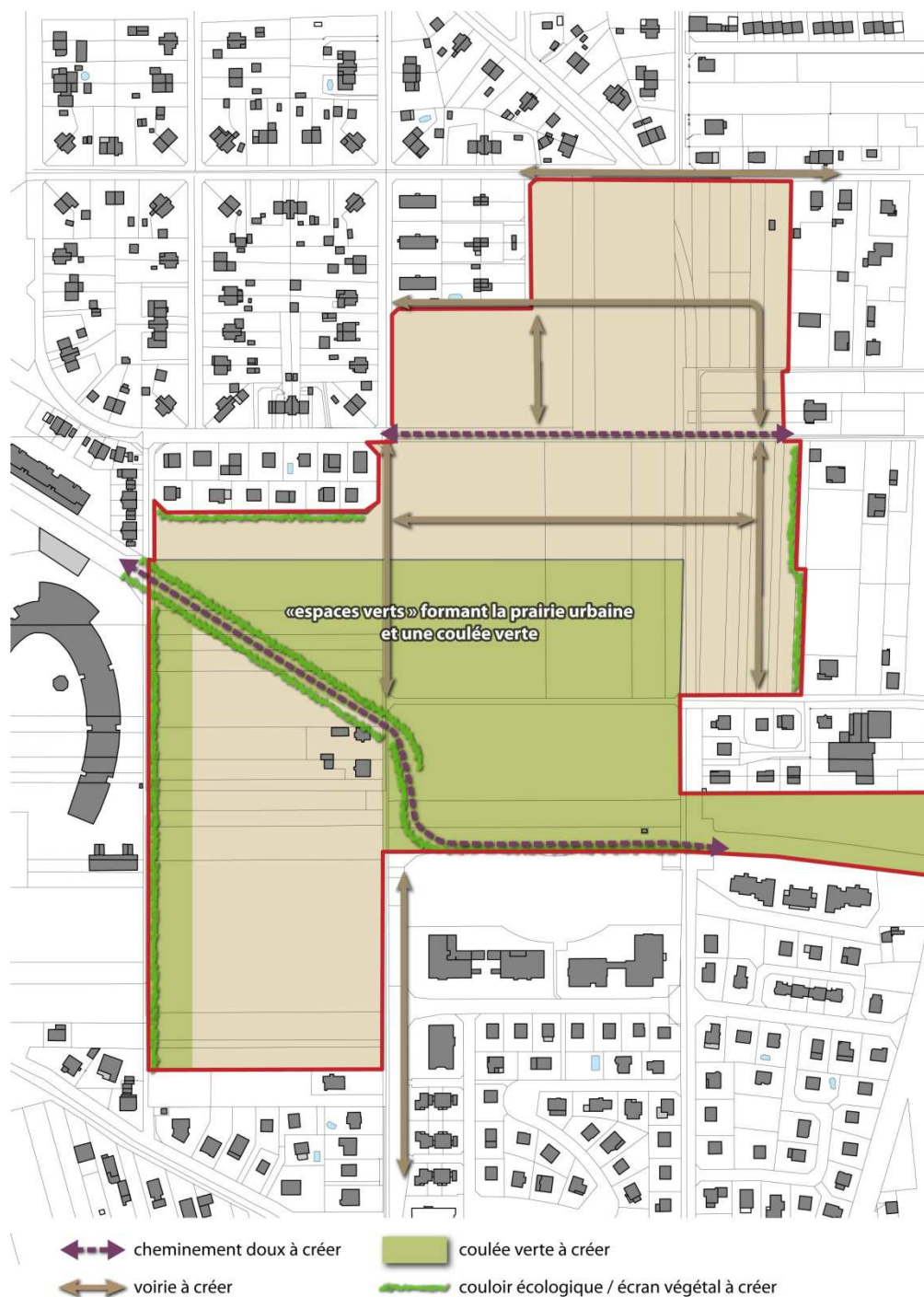
2.7. Effort environnemental

L'organisation des voiries et les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal.

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

Limiter l'imperméabilisation du sol non bâti.

3. Les Bosquets du Roy



3.1. Objectifs d'aménagement

L'objectif est de permettre la réalisation d'opérations de constructions en continuité avec le bâti existant en partie Nord de la rue du Dr Schweitzer et créer ainsi une continuité urbaine depuis les équipements sportifs existants à l'Est et amenés à se développer sur le secteur ou à sa proximité immédiate.

Un espace naturel aménagé est défini en partie centrale de ce secteur de projet, afin de créer une « prairie urbaine » constituant une réelle coulée verte à l'échelle de la ville.

3.2. Eléments de programmation

L'aménagement du secteur peut être envisagé en plusieurs tranches à condition que l'organisation d'ensemble soit respectée.

3.3. Principes de composition urbaine

La densité minimale recherchée sur ce secteur est de 35 logements par hectare aménagé.

Les constructions devront répondre à un objectif bioclimatique en minimisant les besoins de chauffage des constructions.

Le bâti s'organisera sous la forme d'îlots d'habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire ou collectif permettant de créer des espaces privatifs ou partagés de jardins.

3.4. Mixité de l'habitat

Les programmes de logements créés devront prévoir la réalisation d'au moins 20 % de logements sociaux (cette proportion s'appréciant tant en nombre de logements qu'en superficie dévolue).

L'idéal est de tendre vers un ratio de 25 % de logements sociaux.

3.5. Organisation de la desserte et des accès

L'organisation de la desserte se fera en respect du schéma présenté ci-avant.

La circulation pourra être organisée autour des îlots, permettant ainsi la desserte des services et des logements et de l'espace central de prairie urbaine.

Le stationnement s'organisera de préférence de manière groupée, sur des espaces délimités, aménagés et perméables aux eaux pluviales.

Les voies de desserte seront organisées de façon à favoriser et à faciliter les circulations douces. Une liaison transversale devra être prévue, permettant de relier les quartiers situés à proximité du collège à la rue d'Ensisheim, à l'est.

3.6. Insertion paysagère

La transition entre espace bâti et espace naturel devra favoriser la diversité des essences, en hauteurs, types et saisons de floraison.

3.7. Effort environnemental

L'organisation des voiries et les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal.

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant leur réutilisation, en respect des normes en vigueur.

Limiter l'imperméabilisation du sol non bâti.