



Plan local d'urbanisme

Commune de Wittisheim

Rapport de présentation

Partie 2

Document destiné à la concertation – juillet 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire,





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	6
PARTIE 1 : CONTEXTE	7
1 - BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME PRECEDEMMENT EN VIGUEUR	7
2 - PRINCIPALES CONCLUSIONS ET BESOINS ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	8
PARTIE 2 : MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	12
1 - CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	12
2 - DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	13
3 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	15
3.1 - Objectifs au regard des dynamiques démographiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT.....	15
3.2 - Objectifs au regard des dynamiques économiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT.....	17
PARTIE 3 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	21
1 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	21
2 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET JUSTIFICATION DE LEUR COHERENCE AVEC LE PADD.....	27
2.1 - Choix retenus pour établir les OAP.....	28
2.2 - Cohérence entre les OAP et le PADD - synthèse.....	30
3 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE	32
3.1 - Tableau des zones et secteurs du PLU et leur surface.....	33
3.2 - Dispositions générales du règlement écrit et trames graphiques du zonage.....	34
3.3 - Délimitation des zones et secteurs et les dispositions règlementaires qui leur sont applicables.....	36
3.4 - Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP	56
PARTIE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	58
1 - Evaluation des incidences	58
1.1-Evaluation du PADD.....	58
2 - Examen des différentes zones d'extension urbaine.....	61
2.1. Les extensions urbaines.....	61
2.2. Le secteur 1AU.....	62



2.3. Le secteur 2AUx	64
3 – Les incidences sur Natura 2000	65
4 – Les incidences sur la nature ordinaire.....	67
4.1. Les incidences avec la faune et la flore	67
4.2. Les interférences avec la trame verte et bleue	67
4.3. Le secteur central N.....	67
5 – Les incidences sur l'eau	72
5.1. La consommation d'eau potable	72
5.2. L'assainissement.....	72
5.3. Les cours d'eau, les zones inondables et les zones humides	73
6 – Les incidences sur l'environnement physique	76
6.1. La gestion des déchets	76
6.2. La qualité de l'air	76
6.3. L'évolution des débits routiers et de l'ambiance sonore.....	76
6.4. Les risques naturels et technologiques.....	77
7 – Les incidences sur le climat.....	78
7.1. Les enjeux	78
7.2. Les mobilités imposées.....	78
7.3. L'évolution des puits de carbone	79
8 – Les incidences sur le paysage	80
8.1. Le paysage non bâti	80
8.2. Le paysage bâti	81
8.3. Les entrées du village	83
9 – Le scénario zéro	83
10 – Les mesures en faveur de l'environnement.....	84
10.1. Les mesures d'évitement	84
10.2. Les mesures de réduction	84
10.3. Les mesures de compensation.....	84
10.4. Le suivi	84
11 – La compatibilité avec les normes juridiques supérieures.....	85
11.1 – Contexte	85
11.2 - Compatibilité avec le SCoT de Sélestat et sa Région	87
11.3 - Avec le SDAGE Rhin-Meuse.....	94
11.4 - Avec le SAGE Ill-nappe-Rhin.....	96
11.5 - Avec le SRCE d'Alsace.....	97
11.6 - Avec le schéma régional de la forêt	97
11.7 – Prise en compte du PCAET	98
12. LA METHODE D'EVALUATION	99
12.1. La structure de l'étude.....	99
12.2. L'évaluation des incidences	99
12.3. Les limites de la prévision	100



12.4. Les auteurs.....	100
------------------------	-----

PARTIE 5 : RESUME NON TECHNIQUE.....	101
---	------------



INTRODUCTION

Procédure : Elaboration du plan local d'urbanisme de Wittisheim prescrite par délibération du conseil municipal en date du 14.12.2015.

Maitrise d'ouvrage : Commune de Wittisheim – 1 place de la Mairie 67820 WITTISHEIM – 03.88.85.20.11

Bureau d'études urbanisme et aménagement : VB Process, une société de la marque Territoire Plus

Bureau d'études environnement : Cabinet Waechter

Pour rappel, le dossier de PLU complet comporte les pièces suivantes :

- Le **rapport de présentation** et ses **études annexes**
- L'**évaluation environnementale** (lorsqu'elle est requise) *
- Le **projet d'aménagement et de développement durables** (ou PADD)
- Les **orientations d'aménagement et de programmation** (ou OAP)
- Le **règlement écrit**
- Le **règlement graphique** (ou plan de zonage)
- Les **annexes** (telles que les annexes sanitaires relatives à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement, les servitudes d'utilité publique, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, etc.)

Le présent rapport doit notamment :

- Exposer les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie
- Analyser les résultats de l'application du plan précédemment en vigueur sur le territoire
- Comporter en annexe les études et évaluations sur lequel il s'appuie. A cet effet, le présent rapport comporte en annexe les documents suivants :
 - Annexe n°1 : **diagnostic territorial**
 - Annexe n°2 : **état initial de l'environnement**
- Analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- Exposer les dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés le cas échéant par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques
- Analyser l'état initial de l'environnement
- Exposer la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement
- Exposer les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
- Expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement
- Justifier la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD
- Justifier la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
- Justifier la complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP
- Justifier la délimitation des zones
- Identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU

Au titre de l'évaluation environnementale, et conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, d'autres parties sont également développées (Cf. évaluation environnementale du bureau d'études environnement joint au dossier de PLU).



PARTIE 1 : CONTEXTE

1 – BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME PRECEDEMMENT EN VIGUEUR

Le document d'urbanisme précédemment en vigueur était le plan d'occupation des sols (POS) dont la révision n°1 a été approuvée le 26/06/2000 et la modification n°1 a été approuvée le 03/12/2003.

Evolution de la nomenclature des zones et secteurs

Intitulé des zones et secteurs	Ancien POS	Projet de PLU
Centre ancien	UA	Ua
Extensions du centre urbain dense	Uba, Ubb	Uba, Ubb
Secteur d'équipements publics (sports, loisirs, tourisme)	UC	Ue
Secteur d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, de services)	UX	Ux
Opération d'aménagement d'ensemble	INA, INAa, INA3	1AU
Secteur inconstructible en l'état	IINA, IINA3	2AUx
Zone pouvant accueillir des habitations	NB	-
Zone pouvant accueillir l'activité agricole	NCa	Ac, Ab
Zone inconstructible, dont périmètre rapproché du captage d'eau de Sundhouse	NCb	Aa
Secteur de jardins et vergers	NCj	Nj
Zone naturelle, dont forêt communale	ND	N



2 - PRINCIPALES CONCLUSIONS ET BESOINS ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

▪ Démographie

Après avoir connu un fléchissement au cours des années 1980, la population de Wittisheim a nettement augmenté entre 2000 et 2010. La population atteint 2 054 habitants en 2017 et stagne depuis quelques années.

La population est relativement jeune actuellement mais la commune est concernée par le phénomène de vieillissement de la population.

La taille moyenne des ménages est en diminution depuis plusieurs décennies, passant progressivement de 3,7 en 1968 à 2,5 en 2017. Néanmoins, la part des familles avec enfants reste globalement plus importante sur la commune qu'à l'échelle départementale.

Prévisions démographiques :

La commune a connu une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0,6% sur les 20 dernières années et de 0,8% sur les 30 dernières. Le projet communal se base sur un scénario un peu plus faible (tenant compte des tendances démographiques nationales) d'environ 0,5%, amenant la population communale à 2 300 habitants en 2040.

▪ Habitat

Le parc de logements se caractérise par :

- Une croissance continue depuis plusieurs décennies, avec une accélération au début des années 2000
- Un parc de logements donc relativement récent
- 875 logements dont plus de 90% de résidences principales
- Une large majorité de propriétaires occupants
- Un parc social peu développé
- 18,8% de logements collectifs, part en progression d'environ 3,5 points ces dix dernières années
- Un marché immobilier fluide (équilibre entre l'offre et la demande) illustrant l'attractivité de la commune
- Une vacance qui concerne les logements anciens (antérieurs à 1946)
- Une majorité de logements de grande taille (5 pièces ou plus) mais une part intéressante de logements de taille intermédiaire (3-4 pièces)

▪ Economie et emploi

Le tissu économique communal se caractérise par :

- la présence d'une dizaine de commerces et services de proximité permettant de répondre aux besoins de premières nécessité des habitants
- la présence de plusieurs professionnels de santé
- la présence de quelques entreprises et artisans : travaux agricoles, travaux d'entretien, réparation automobile, exploitations agricoles, horticulteur, céramiste, artistes peintre.
- la présence de plusieurs restaurants et gîtes, assurant notamment un accueil touristique sur le territoire
- la présence de 9 exploitations agricoles (élevage et culture)
- un taux de chômage moins élevé qu'à l'échelle du département
- plus de 280 emplois
- Une large majorité d'actifs travaillant en dehors de la commune, générant des migrations pendulaires et un usage important de la voiture pour ces actifs. Ceux travaillant sur la commune sont essentiellement les agriculteurs et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise

Prévisions économiques :

Au regard des besoins de desserrement des entreprises locales, il est envisagé une extension de la zone artisanale rue de l'Ecluse. Il est également envisagé la pérennisation du site Baumlin et/ou une réhabilitation. La commune devrait conserver son offre en commerces et services de proximité.



▪ Equipements publics

Wittisheim dispose d'une offre en équipements développée, en cohérence avec la dimension de la commune, et qui participe à la qualité de vie et à l'attractivité de la commune. Les équipements présents sont : mairie, agence postale communale, salle polyvalente, ateliers municipaux, caserne de pompiers, maison forestière, église, cimetière, terrain de tennis, aire de jeux, médiathèque intercommunale du Grand Ried, terrain de football avec club-house et vestiaires, plan d'eau avec aire de jeux pour enfants, tables de pique-nique, terrains de volley, vestiaires, sentier botanique.

▪ Eau potable et assainissement

Les notices techniques et les plans des réseaux sont annexés au dossier de PLU.

Les conclusions sont les suivantes :

- Eau potable

La production et la distribution d'eau potable sont assurées par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA). La commune est intégrée au périmètre du Ried de Marckolsheim. La desserte en eau potable de la commune de Wittisheim répond bien aux besoins en eau actuels (rapport SDEA 2017) aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif et est en mesure de supporter un accroissement de la consommation lié au développement communal.

- Assainissement

Les eaux usées sont gérées en régie par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA), qui assure les missions de collecte, de transport et de dépollution. La commune est intégrée au périmètre du Ried de Marckolsheim. L'assainissement de la commune de Wittisheim présente à ce jour (rapport SDEA 2017) des difficultés liées au déclassement du milieu naturel en raison des déversements du réseau lors d'événements pluvieux, ainsi que des débordements lors de pluies décennales. Des travaux de renforcements du réseau et d'aménagement de bassins de pollution sont programmés. A plus long terme, d'autres travaux de renforcement du réseau seront à entreprendre.

▪ Transports, déplacements et stationnements

La commune de Wittisheim est desservie par la RD21 qui traverse le territoire d'est en ouest et qui relie Sélestat d'une part et la RD468 d'autre part. La RD21 relie aussi directement le centre de Wittisheim à celui de la commune voisine de Sundhouse. Elle constitue donc à la fois une voie de transit et une voie de desserte locale à Wittisheim. L'autoroute A35 est accessible depuis Sélestat, à quelques kilomètres à l'ouest du territoire. La desserte routière locale est complétée par la RD212 allant à Hilsenheim et la RD82 allant à Bindernheim.

La commune de Wittisheim n'est pas desservie par une gare et le territoire n'est pas traversé par une voie ferrée. La gare la plus proche est celle de Sélestat. Deux haltes ferroviaires sont également situées à Ebersheim et Kogenheim. Depuis la halte d'Ebersheim, il est possible de rejoindre Strasbourg en 35 minutes environ ou Colmar en 40 minutes environ. En voiture, le trajet Wittisheim-gare de Sélestat est d'environ 15 à 20 min, et d'environ 30 min en bus.

La commune de Wittisheim est desservie par la ligne n°530 du Réseau 67 reliant Sundhouse à Sélestat. Trois arrêts desservent la commune : Mairie, Route de Muttersholtz et Salle des fêtes.

Concernant les déplacements domicile-travail, la voiture est le moyen de transport le plus utilisé par les actifs de Wittisheim (86,2% en 2017). Grâce à la présence d'une ligne de bus permettant notamment de rejoindre Sélestat, la part des transports en commun est de 5,3% mais reste faible. Le vélo représente 2,3% des déplacements domicile-travail et la marche 1,6%.

La commune dispose d'environ 100 places de stationnement voiture près des principaux équipements et d'environ 10 emplacements vélos de type râtelier.



▪ Patrimoine bâti

La commune de Wittisheim présente de nombreux édifices remarquables tels que le presbytère, l'école primaire mixte, la mairie, l'église paroissiale Saint-Blaise, le cimetière, des fermes du 18ème et 19ème siècle.

Aucun édifice n'est protégé au titre des Monuments Historiques à Wittisheim. Le territoire n'est pas non plus concerné par un périmètre de protection lié à un édifice protégé qui serait situé sur les territoires voisins.

▪ Développement urbain

Les principales caractéristiques du tissu urbain de Wittisheim sont :

- Un centre ancien présentant une morphologie de village-rue (développement le long de la rue de l'Eglise et de Bindernheim).
- Des extensions urbaines sous forme d'habitat diffus vers le sud et sous forme de lotissements vers le nord et l'ouest.
- Des secteurs d'activités économiques et d'équipements implantés en périphérie du village.
- Deux entrées de village se faisant par un axe de communication structurant (entrée ouest et sud par la RD21) et deux entrées secondaires par le nord.
- Un vaste secteur non bâti au cœur du village (de part et d'autre de la rue de l'Ill).

Le secteur de la rue de l'Ill constitue un secteur à enjeu en termes de développement urbain, d'articulation avec le reste du village (centre ancien d'une part et extensions urbaines déjà existantes d'autre part). Le projet communal s'attachera à définir et encadrer le développement de ce secteur.

La maîtrise du développement urbain constitue également un enjeu, notamment pour limiter l'étalement linéaire vers le sud.

Concernant la trame viaire, la RD21 constitue l'axe de circulation principal au sein du village. Il s'agit à la fois d'un axe de transit et de desserte locale. Le maillage viaire de la commune est développé, et l'on recense peu d'impasses, malgré le développement successif de plusieurs opérations de lotissements.

▪ Consommation de l'espace

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, la consommation de l'espace réalisée sur la commune ces dernières années a été analysée. Cette analyse est fondée sur les informations transmises par la municipalité de Wittisheim et issues des autorisations d'urbanisme sur la période 2011-2020.

La carte de localisation des secteurs urbanisés sur la période étudiée est présente dans le diagnostic territorial.

Il en ressort que la consommation foncière globale a été de 5,52 ha dont 4,87 ha à destination d'habitation (soit 88%), soit une consommation d'espace de 0,49 hectare par an. Cette urbanisation a permis la réalisation de 87 nouveaux logements.

Au total, 91 logements ont été créés dont 87 nouvelles constructions (engendrant une consommation foncière de 4,87 ha) et 4 par des opérations de renouvellement urbain (sans consommation foncière supplémentaire).

Sur les 91 logements créés, 73 sont des logements individuels, 12 des logements intermédiaires et 6 des logements collectifs.

La densité résidentielle moyenne réalisée sur la commune pour les nouvelles constructions est de 18 logements/ha ($87 / 4,87 = 17,8$).

La consommation foncière en extension (en dehors de l'enveloppe urbaine préexistante en 2011) ces dix dernières années concerne principalement la réalisation d'habitations. En effet, 2,42 ha de terres agricoles cultivées ont été consommés dont 2 ha à destination de l'habitat (36 logements).

Les activités réalisées en extension concernent des bâtiments agricoles (0,42 ha). Il ne s'agit donc pas de consommation foncière au sens du plan local d'urbanisme mais cela correspond tout de même à une artificialisation des sols.



▪ **Etat initial de l'environnement**

L'état initial de l'environnement analyse le contexte physique du territoire, le paysage, les risques naturels et technologiques, les ressources et les écosystèmes.

Le territoire de Wittisheim fait partie de la Plaine d'Alsace.

Le réseau hydrographique se compose de 4 cours d'eau. L'état écologique des eaux superficielles est globalement qualifié de « très bon » à « bon » selon les paramètres.

La trame verte et bleue sur le territoire communal se compose : de cinq corridors régionaux dont deux « aquatiques », deux « mixtes » et un « forestier ».

Le territoire est concerné par des zones à dominante humide essentiellement situées aux abords du Hanfgraben, du canal et des plans d'eau et sur les espaces agricoles situés au nord-est du territoire communal.

Le territoire n'est pas concerné par la présence de sites Natura 2000. Trois sites sont situés à quelques kilomètres : « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin », « Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin » « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim ».

L'extrémité nord-est du territoire communal est couverte par la ZNIEFF de type 2 « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg ».

Le territoire de Wittisheim, dans sa totalité, se situe dans « l'aire historique » du grand hamster. Il comprend des zones à enjeux pour le Sonneur à ventre jaune et pour la Pie grièche grise.

Les risques naturels recensés sont les suivants : risque d'inondation par coulées de boues, risque sismique modéré, aléa retrait gonflement des sols-argileux faible.

Les risques technologiques recensés sont les suivants : présence de 5 sites industriels BASIAS dont 1 ICPE (société BAUMLIN aujourd'hui déclarée en cessation), présence d'un site pollué également répertorié comme secteur d'information sur les sols (EKS International SAS), présence de deux anciennes décharges à l'extérieur du village, risque de transport de matières dangereuses par voie routière et par canalisation de gaz, présence d'une ligne électrique à haute tension.

Le potentiel radon sur le territoire est faible (catégorie 1).



PARTIE 2 : MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles est devenue un enjeu national depuis le vote des lois Grenelle et ALUR. Cet objectif est désormais renforcé par la loi Climat et Résilience.

En effet, comme prévu par le code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement.

A ce titre, la modération de la consommation de l'espace constitue donc un enjeu important dans le cadre du PLU. C'est pourquoi, le document comprend une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que des orientations et dispositions favorisant la limitation de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

1 - CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Les espaces bâtis à dominante résidentielle

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sont représentées par des terrains non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et par un potentiel de réhabilitation de logements existants. Ces éléments sont représentés et détaillés dans le diagnostic territorial du PLU.

Il en ressort un potentiel de création de 64 logements par mobilisation de dents creuses et de 10 logements par opération de réhabilitation-rénovation d'un bâtiment existant.

Le potentiel de renouvellement urbain global représente donc 74 logements.

Ces capacités de densification sont prises en compte dans la définition du projet de territoire (et en particulier dans la détermination du nombre de logements à construire en extension urbaine), afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les espaces bâtis à dominante d'activité économique

L'on recense deux espaces à dominante d'activité économique à Wittisheim : le site Baumlin au sud et la zone artisanale au nord-est du village. Le premier présente des capacités de mutation/reconversion des espaces bâtis à moyen/long terme car l'accessibilité du site est problématique de même que les risques de pollution et le second site présente un potentiel de densification.

La zone artisanale comprend deux parcelles non bâties formant une dent creuse de 0,27 ha ainsi qu'une parcelle non bâtie de 0,50 ha. La plus grande des 2 a été achetée par les Jardins de Gaïa pour assurer son développement à court terme. La seconde est également une réserve foncière d'une autre entreprise. Il convient donc d'offrir des possibilités de desserrement supplémentaires aux entreprises locales.

2 - DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les choix portés par les élus du territoire à travers le projet de PLU s'inscrivent dans un cadre législatif œuvrant en faveur de la densification urbaine, de la préservation de l'environnement et des espaces naturels et agricoles, de la végétalisation au sein des espaces urbanisés, etc.

L'élaboration du PLU a ainsi conduit :

- A analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants
- A optimiser les surfaces dédiées aux zones d'habitat
- A s'interroger sur la notion de « densité » qui ne doit pas se résumer à une simple réduction de la taille des parcelles constructibles. La densification n'est durable que si elle reste vivable et de qualité, adaptée selon les contextes, et acceptée par les habitants : elle nécessite une réflexion sur la qualité des formes urbaines et l'aménagement des espaces publics.

Ainsi, le projet de PLU crée les conditions de la densification, à travers la mobilisation de différents leviers réglementaires et la réduction de la consommation d'espace (amélioration de la densité résidentielle moyenne, calibrage de la surface à mobiliser en extension en fonction des besoins réels, etc.).

Le PADD, duquel découle les pièces réglementaires, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme). Aussi, le tableau ci-dessous expose les dispositions du PLU qui favorisent la densification et limitent la consommation d'espace.

Pièce réglementaire du PLU	Dispositions	Eléments explicatifs
Règlement graphique (zonage)	<p>La délimitation des zones U intègre les dents creuses et les fonds de parcelles, mais en limitant la profondeur effectivement constructible.</p> <p>La zone AU délimitée a une surface cohérente vis-à-vis des besoins estimés en matière de production de logement et du potentiel de renouvellement urbain. Sa localisation, en continuité du tissu bâti existant, et leur forme compacte limitent le phénomène d'étalement urbain.</p>	<p>La délimitation des zones permet de mobiliser le potentiel densifiable présent au sein du secteur urbanisé. La limitation des profondeurs constructibles permet de limiter le phénomène de développement de troisième rideau, qui peut générer un urbanisme déstructuré et des tensions entre riverains.</p> <p>Le calibrage des zones à urbaniser en fonction des besoins réels de la commune est un élément majeur dans la limitation de la consommation d'espace. En effet, ces surfaces sont généralement prélevées sur les espaces naturels ou agricoles, mais lorsqu'elles ne sont pas surdimensionnées par rapport aux besoins, elles mettent une plus grande pression sur le foncier urbain et contribuent ainsi à la densification.</p>
Règlement écrit	<p>Des hauteurs maximales à 10 mètres au point le plus haut sur les zones U à destination d'habitat et d'activité économique et zone AU, à 12 mètres en secteur d'équipement.</p> <p>Des distances par rapport aux voies et emprises publiques souples, notamment dans les secteurs d'urbanisation future.</p> <p>La possibilité en zone U et AU de s'implanter sur les limites séparatives.</p> <p>Une réglementation souple de la distance entre deux constructions sur une même propriété.</p> <p>Une emprise au sol des constructions non réglementée au sein des zones U et AU.</p>	<p>La combinaison des règles au sein des zones U et AU permet de créer les conditions de la densité.</p>
	<p>Au sein des zones A et N, les possibilités de construction sont limitées : règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.</p>	<p>En vertu de l'article L.151-12 et 13 du code de l'urbanisme, au sein des zones agricoles et naturelles les règles fixées permettent d'assurer l'insertion dans l'environnement des constructions, installations ou aménagements envisagés ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée.</p>



OAP	Définition de principes d'aménagement écrits ou graphiques, complémentaires au règlement.	Les OAP sectorielles résultent d'une réflexion préalable sur l'aménagement des zones : sur la vocation de la zone, la densité, les formes urbaines souhaitées, l'accessibilité et les déplacements, l'organisation de l'urbanisation ou encore, l'inscription dans le site et le paysage créé.
	Densité de 30 logements/ha	Amélioration par rapport à la densité moyenne réalisée sur le territoire ces dernières années. Respect des orientations du SCoT.



3 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Cette partie vise à justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard des objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques du territoire.

En page 14, le SCoT inscrit l'orientation suivante : « *toute zone urbanisable inscrite dans les documents d'urbanisme locaux, non comprise dans l'enveloppe bâtie de référence est considérée comme une extension urbaine et doit quantitativement être compatible avec les surfaces indiquées aux tableaux n°2 et 6 du présent DOO. (...)*

Ces zones urbanisables seront évaluées en termes de compatibilité par rapport aux enveloppes bâties de référence du SCOT. »

Les **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD** sont les suivants :

3.1 - Objectifs au regard des dynamiques démographiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT

- 1) Réaliser en renouvellement urbain au moins 30% des logements envisagés à l'horizon 2040 (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations, remise sur le marché de logements vacants)**

Le projet favorise la création de nouveaux logements dans le cadre du renouvellement urbain afin de limiter les extensions urbaines mais aussi afin de valoriser le patrimoine bâti existant.

Un objectif d'au moins 30% est fixé dans le cadre du PADD. Il s'agit d'un objectif réaliste puisque le projet envisage effectivement 47% de logements à créer dans le cadre du renouvellement urbain, soit 81 logements sur les 173 prévus entre 2021 et 2040.

Cette orientation va dans le sens du SCoT qui vise à privilégier le renouvellement urbain.

- 2) Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble en extension dont la vocation principale est l'habitat**

Le projet fixe un objectif de diversification du parc de logement, en cohérence avec les orientations du SCoT (50% de logements intermédiaires et/ou collectifs à construire d'ici 2030 dans les pôles relais). Le règlement et les OAP mettent en œuvre des dispositions en faveur de la densification et de la mixité de l'habitat.

- 3) Mobiliser environ 2,2 ha de zones à urbaniser pour la réalisation de logements à l'horizon 2040 en complément du renouvellement urbain**

Avec une projection démographique à 2 300 habitants à l'horizon 2040 et la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, le nombre de logements à réaliser serait de 92 logements en extension urbaine (dont 81 logements déduits car pouvant être réalisés dans le cadre du renouvellement urbain). Comme indiqué dans le diagnostic territorial du PLU, en respectant une densité de 30 logements/ha (objectif SCoT), la superficie maximale à mobiliser en extension serait d'environ 3 ha. Le projet de PLU propose volontairement une superficie moindre, en cohérence avec les terrains mobilisables à court/moyen termes à l'ouest du village représentant une superficie de moins de 2,2 ha. Elle s'inscrit donc dans une logique de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



4) Mobiliser environ 7,5 ha en extension du TO du SCoT à l'horizon 2040 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat (maximum SCoT = 6 ha pour 2030)

Les 7,5 ha mobilisables en extension urbaine sont définis par rapport à l'enveloppe bâtie de référence élaborée par le SCoT de Sélestat et sa région.

Au total ce sont 7,52 ha inscrits en extension du TO pour le développement de l'habitat. La majeure partie concerne les espaces déjà urbanisés et classés en zone U. La zone 1AU comprend 2 ha en extension du TO sur les 2,1 ha inscrits au plan.

En matière de compatibilité avec les surfaces du SCoT, il convient également d'intégrer au calcul les surfaces dédiées aux équipements. Celles-ci représentent 2,03 ha (1,07 ha a été déduit car cela correspond à un terrain de football qui aurait dû être inscrit dans le TO).

Le projet respecte donc l'objectif fixé dans le PADD pour l'habitat, mais ce sont en tout 9,55 hectares qui sont inscrits en dehors du TO. Néanmoins, compte-tenu de l'échéance du PLU à 2040, une part non négligeable de ces surfaces ne sera mobilisée qu'après 2030. On peut donc conclure que le PLU est compatible avec le SCoT et qu'à ce titre il favorise une modération de la consommation d'espace tout en répondant aux besoins estimés.

5) Respecter une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine dont la vocation principale est l'habitat

Le projet fixe un objectif de densité en cohérence avec les orientations du SCoT (30 logements/ha minimum dans les extensions urbaines des pôles relais).

Au regard de la densité constatée sur la dernière décennie (18 logements/ha), une densité de 30 logements à l'hectare représente un net progrès en matière de modération/optimisation de la consommation foncière.

Imposer des objectifs de densité est plus compliqué au sein des zones urbaines, aussi, au sein de la zone 1AU, la commune aura la certitude d'atteindre ses objectifs en matière de densité.

Les objectifs chiffrés définis dans le projet visent à modérer la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain. Ils sont justifiés et cohérents vis-à-vis des dynamiques démographiques du territoire car élaborés directement à partir de celles-ci, et ils sont compatibles avec les orientations du SCoT.



3.2 - Objectifs au regard des dynamiques économiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT

(Analyse globale au niveau des communes d'Hilsenheim, Sundhouse et Wittisheim constituant un tripôle au niveau du SCoT)

Rappel des orientations du SCoT en matière de développement économique dans les pôles relais du territoire :

- Création ou extension de moyennes surfaces à privilégier sur les centralités intermédiaires.
- Hors enveloppe urbaine, ces surfaces seront déduites des surfaces allouées pour le développement économique, de niveau communal ou intercommunal.
- Implantations commerciales en priorité dans les zones à vocation commerciale existantes ou dans le tissu urbain à proximité et/ou en lien avec les zones d'habitat.

Le tripôle, par sa situation dans un espaces à l'écart des principaux pôles économiques locaux que sont Sélestat et Marckolsheim, constitue un pôle économique secondaire important en centre Alsace. A ce titre, les communes sont régulièrement sollicitées pour de nouvelles implantations d'activités ou pour le développement d'entreprises locales. Ce bassin relativement important de population est une zone propice au développement de l'artisanat pour qui les zones d'activité de Marckolsheim et Sélestat sont trop loin de leur clientèle.

Proposer des terrains aux entreprises est donc un enjeu important pour conserver l'emploi local et les services à la population.

1) **Éléments chiffrés du SCoT en matière d'activité sur le territoire**

Les surfaces maximales en extension affectées à l'économie pour la communauté de communes du Ried de Marckolsheim jusqu'en 2030 sont de 52 hectares.

2) **Analyse détaillée des extensions hors T0 par commune**

Hilsenheim

Le projet de PLU comporte 5,23 hectares d'extension hors T0 à destination d'activité. Il convient cependant de déduire de cette surface :

-2,1 hectares correspondant à l'entreprise « Transport Bléger » qui n'a pas été intégrée au T0 par oubli.

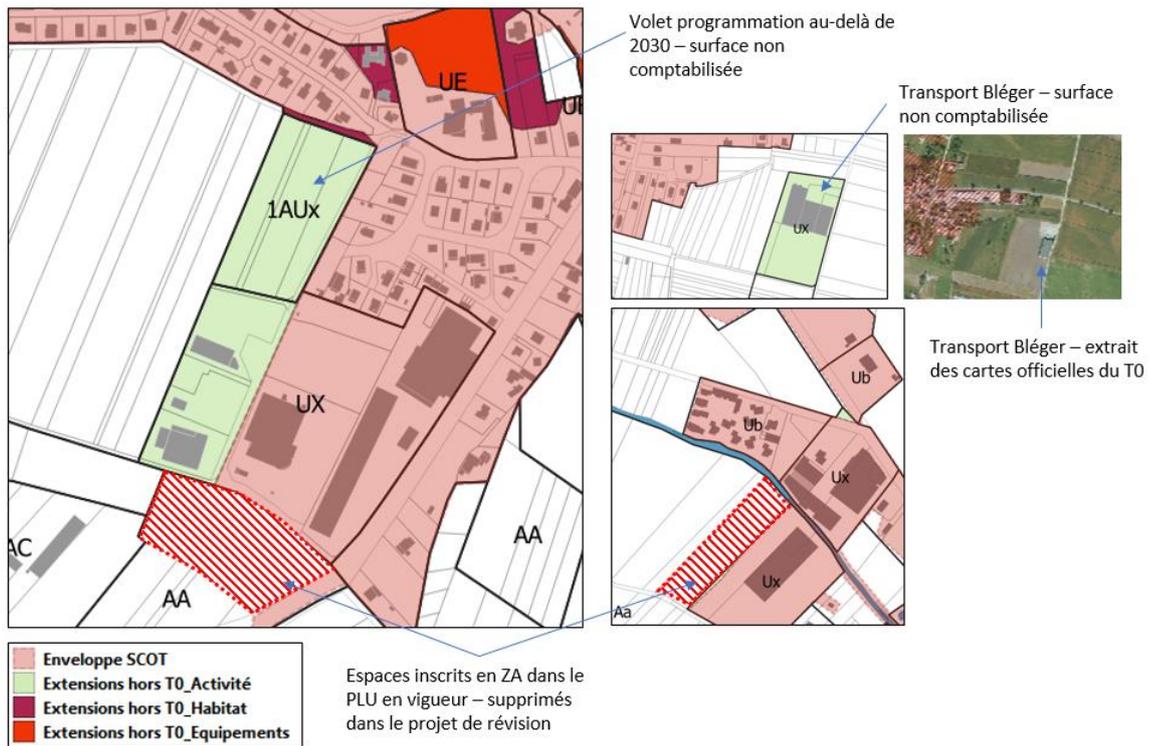
-1,51 hectares correspondant à la zone 1AUx sur laquelle un échancier a été mis en place et qui ne pourra être ouverte d'après 2030.

La surface d'extension hors T0 à destination d'activité est donc de **1,62 hectares**.

Cependant, il est important de préciser que dans le PLU actuellement en vigueur, la surface d'extension hors T0 à destination d'activité représente 5,7 hectares. Déduction faite sur la zone UX Bléger (2,11 ha) et de la zone 2AUx (1,27 ha), la surface d'extension hors T0 à destination d'activité actuellement inscrite dans le PLU en vigueur est de 2,32 hectares.

Le projet de révision du PLU d'Hilsenheim réduit donc **0,7 hectare** les zones en extension dédiées à l'activité.

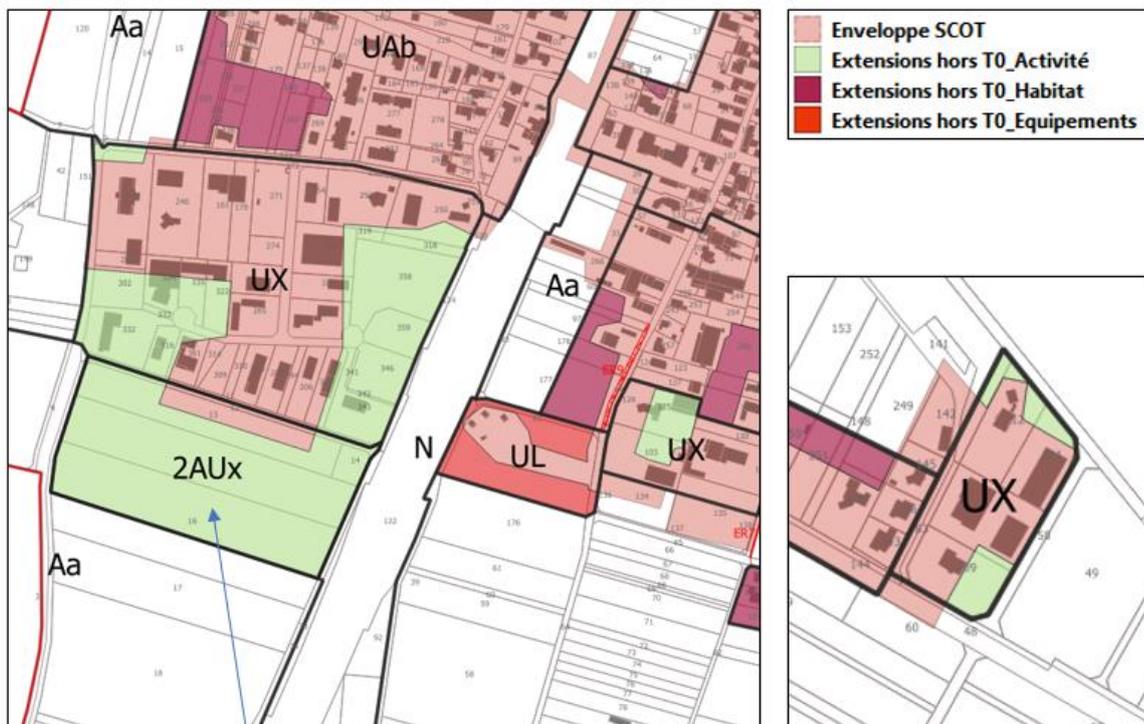
Extensions hors T0 à destination d'activité



Sundhouse

Le projet de PLU comporte 7,39 hectares d'extension hors T0 à destination d'activité (dont 3,67 ha classés en 2AUx). Ce sont donc **3,72 hectares** qui sont comptabilisés dans les quotas du SCoT.

Extensions hors T0 à destination d'activité

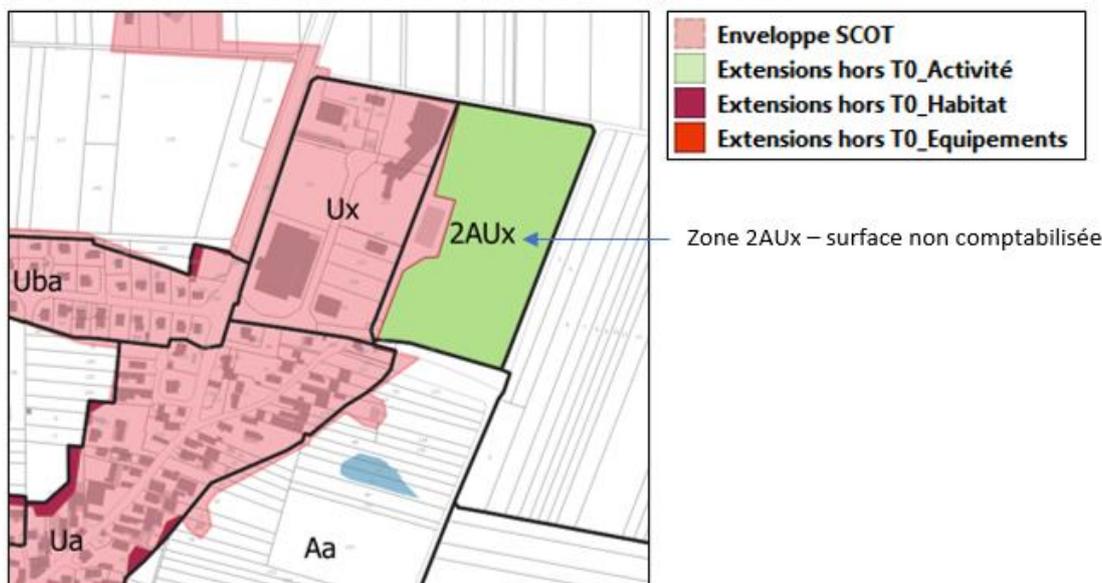


Zone 2AUx – surface non comptabilisée

Wittisheim

Le projet de PLU comporte **0 hectares** d'extension hors T0 à destination d'activité. En effet la seule extension est classée en 2AUx. Elle est donc exclue de la comptabilité des extensions du SCoT.

Extensions hors T0 à destination d'activité



Résultat global

Le total des extensions supplémentaires hors T0 à destination d'activité représentent **2,97 hectares (3,72 – 0,7) supplémentaires par rapport au quotas SCoT.**

3) Justification de la compatibilité avec le SCoT en matière de surfaces d'activité

Situation actuelle des documents d'urbanisme de la CCRM

Les documents actuellement en vigueur dans la communauté de communes du Ried de Marckolsheim ont une surface cumulée d'extensions hors T0 à destination d'activité qui atteint 59,61 hectares (non comptabilisées les surfaces correspondant à la zone du port de Marckolsheim).

Il y a donc 7,61 hectares de trop par rapport aux 52 hectares accordés pour ce secteur. Néanmoins, il convient de déduire de cette surface les 2,11 hectares correspondant à l'entreprise de transport Bléger, compatibles hors T0 alors que le bâtiment existait antérieurement à la réalisation du T0.

Ce qui donne un total de 57,5 hectares en hors T0 soit 10% de trop, ce qui est acceptable dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

Surfaces d'extension comptabilisées par commune (hors 2AU)	
Elsenheim	3,99 ha
Hilsenheim	4,43 ha
Ohnenheim	5,86 ha
Mackenheim	1,34 ha
Marckolsheim	43,99 ha
Total	59,61 ha

Situation future des documents d'urbanisme de la CCRM

Les projets du PLU de Hilsenheim, Sundhouse et Wittisheim engendrent une surface d'extension supplémentaire de 2,97 hectares. On passe donc à une superficie totale de 60,47 hectares en extension du T0 sur le territoire de la CCRM, soit 16% de trop (8,42 hectares).

Compensation des surfaces inscrites

Le DOO du SCoT prévoit dans ses orientations en page 14, paragraphes 3 et 4, que « si des terrains inclus dans l'enveloppe bâtie de référence, ne sont pas situés dans des parties agglomérées de la commune, la superficie équivalente de ces terrains non bâtis peut être ajoutée aux surfaces d'extension urbaine.

Cet ajout est toutefois subordonné à la condition que ces terrains présentent une continuité physique avec des espaces agricoles, naturels ou forestiers et que leur destination agricole, naturelle ou forestière soit dès lors garantie par le document local d'urbanisme. »

HILSENHEIM

Exclusion de terrains du T0



La cartographie ci-dessus identifie une vaste poche d'espaces naturels correspondant à des milieux potentiellement humides et inondables, qui vont être reclassés en zone naturelle dans la révision du PLU d'Hilsenheim.

La condition de continuité physique est assurée par la présence du Landweggrabben, cours d'eau accompagné d'une ripisylve, qui rejoint les vastes ensemble boisés situés en frange nord-ouest du village.

La surface à restituer correspond à 4,21 hectares.

4) Conclusion sur la compatibilité avec le SCoT en matière de surfaces d'extensions dédiées à l'activité économique

Au regard de l'ensemble des éléments présentés, les projets de PLU du tripôle n'augmente pas les surfaces d'activité en extension. Elles sont au final réduites de 1,24 ha.

Le total des extensions économiques au sein de la CCRM atteindrait 56,26 hectares, soit un dépassement de 8%. Nous restons dans un rapport de compatibilité avec le SCoT même si une redistribution des zones d'activité à l'échelle intercommunale pourrait être pertinente dans le cadre des obligation fixées par la loi Climat et Résilience à l'horizon 2027.

PARTIE 3 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les orientations fixées dans le PADD ont été retenues.

Orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme	
Objectifs du PADD	Explication
1) Mettre en œuvre un projet communal fondé sur un développement démographique raisonné	En considérant un taux de variation annuelle moyen de 0,6% entre 2017 et 2030, comme indiqué dans le PLH (pour 2030) et le SCoT (pour 2030), puis à 0,4% pour la période 2030-2040, la population de Wittisheim pourrait atteindre 2 300 habitants en 2040. Cette évolution est modérée par rapport à celle observée sur la commune ces dernières années.
2) Donner la priorité à la mobilisation du potentiel intra-muros du village (dents creuses, requalification de bâtiments...)	Un potentiel de création de logements en renouvellement urbain a été identifié dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial de la commune : par mobilisation de dents creuses et par des opérations de réhabilitation-rénovation, permettant de limiter la mobilisation des espaces naturels et agricoles autour du village, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
3) Limiter le développement urbain aux terrains communaux situés à l'entrée nord-ouest, entre la rue de l'Etang et la rue d'Hilsenheim	Le projet de la commune promeut un développement urbain modéré en termes de superficie mobilisée et en cohérence avec le tissu urbain existant. En effet, la mobilisation des terrains situés entre la rue de l'Etang et la rue d'Hilsenheim, partiellement en friches, permet de faire le lien entre les quelques maisons implantées le long de la RD210 et le reste du village. Une partie de ces terrains constitue quasiment une dent creuse. Ce projet permet donc de limiter l'extension urbaine au détriment des espaces naturels et agricoles.
4) Conserver des zones vertes dans le village en préservant de l'urbanisation les espaces non bâtis autour de la rue de l'III	Wittisheim dispose de vastes espaces verts au sein du tissu urbanisé, dont des espaces de vergers. Le projet prévoit la préservation de ces espaces, principalement situés au nord du centre ancien (secteur rue de l'III). Ces îlots de verdure apportent plusieurs bénéfices : infiltration des eaux pluviales, attrait paysager, biodiversité locale, espace de « respiration », limitation de l'effet « îlot de chaleur » en été au sein des espaces urbanisés...
5) Conserver une forme urbaine compacte en maîtrisant les extensions urbaines et en évitant l'étalement linéaire notamment le long de RD21 vers Sundhouse	Le développement urbain vers le sud a tendance à se rapprocher du tissu urbain de Sundhouse. Afin d'éviter la formation d'une conurbation et ainsi préserver une coupure verte, comme soutenu par le SCoT, le projet de Wittisheim évite la poursuite de l'étalement urbain linéaire le long des voies de communication et en particulier vers Sundhouse. L'objectif est également de conserver une silhouette urbaine relativement compacte et limiter la consommation des espaces naturels et agricoles périphériques.
6) Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (implantation des constructions sur rue, gabarit des constructions...)	Le projet communal vise à préserver et valoriser les formes urbaines et architecturales traditionnelles dans le centre ancien du village, pour des raisons paysagères, historiques et patrimoniales.



7) Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux	L'objectif est de préserver le caractère « village » de la commune et de ne pas dénaturer le paysage en évitant la construction de bâtiments trop volumineux créant une rupture visuelle.
8) Permettre des formes architecturales contemporaines dans les futures opérations d'aménagement et dans les secteurs accueillant du bâti récent ou mixte	Le projet communal vise à préserver et valoriser les formes architecturales traditionnelles dans le centre ancien du village, pour des raisons paysagères, historiques et patrimoniales, mais d'autoriser des formes architecturales plus contemporaines dans les secteurs d'urbanisation plus récents ou futurs afin de préserver une attractivité résidentielle auprès des jeunes ménages et afin de faciliter le recours aux formes bâties plus économes en énergies.
9) Encadrer les gabarits et typologies de clôtures pour donner de la cohérence au paysage le long des rues	L'aspect et la dimension des clôtures marquent le paysage urbain d'un village. Dans le centre ancien, avec les murs en pierre et les proches, ils font partie du patrimoine bâti. Dans les espaces plus récents, comme dans les lotissements, une hauteur modérée et un aspect à claire-voie participent à créer un paysage plus « aéré ». Afin de donner une cohérence au paysage le long des rues, en fonction des zones, le règlement du PLU établira des normes en matière de gabarits et de typologies des clôtures.
10) Protéger des éléments du patrimoine bâti (maisons à colombage, granges, séchoirs à tabac, etc.)	La commune de Wittisheim présente de nombreux édifices remarquables tels que le presbytère, l'école primaire mixte, la mairie, l'église paroissiale Saint-Blaise, le cimetière, des fermes du 18ème et 19ème siècle.
11) Valoriser le potentiel d'urbanisation en dents creuses tout en préservant des espaces verts au sein du tissu urbain	Le projet de Wittisheim repose sur un équilibre entre densification du tissu urbain existant et préservation des espaces verts intra-urbain. Le choix a été fait de bien définir les secteurs urbanisables et ceux à préserver.

Orientations générales en matière de paysage

Objectifs du PADD	Explication
1) Préserver des ilots de verdure au sein du tissu urbain	<i>(Justification rejoignant celle du point 4) des orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme)</i> Wittisheim dispose de vastes espaces verts au sein du tissu urbanisé, dont des espaces de vergers. Le projet prévoit la préservation de ces espaces, principalement situés au nord du centre ancien. Ces ilots de verdure apportent plusieurs bénéfices : infiltration des eaux pluviales, attrait paysager, biodiversité locale, espace de « respiration », limitation de l'effet « ilot de chaleur » en été au sein des espaces urbanisés...
2) Protéger des éléments du patrimoine naturel (vergers, arbres isolés, haies champêtres, bosquets, etc.)	Les éléments du patrimoine naturel œuvrent en faveur d'une plus grande diversité paysagère et écologique du territoire. Le projet de développement de la commune limite l'étalement urbain et favorise un classement en zone non constructible des éléments du patrimoine naturel de la commune.
3) Améliorer le traitement des franges urbaines (plantations, transitions avec l'espace agricole/naturel)	Au fil des années, les ceintures de vergers autour des villages ont eu tendance à disparaître. Certains nouveaux espaces bâtis sont directement au contact des espaces naturels et agricoles et ne disposent pas d'espaces de transition végétalisés qui permettent pourtant d'améliorer la qualité paysagère et écologique du territoire. Le PLU prévoit donc d'améliorer le traitement des franges urbaines au sein des futurs projets d'aménagement.
4) Maintenir la coupure verte avec Sundhouse pour éviter tout risque de conurbation	Le SCoT préconise de maintenir les coupures vertes entre les villages. Cela permet les continuités naturels ou agricoles et de limiter l'étalement urbain. Les agglomérations de Wittisheim et de Sundhouse sont proches, l'objectif est donc d'éviter la poursuite de l'urbanisation le long de la RD721 afin d'éviter la formation d'une conurbation et préserver les éléments restants des ceintures de vergers.

Orientations générales en matière d'habitat

Objectifs du PADD	Explication
1) Favoriser la réhabilitation des habitations existantes et permettre l'amélioration de la	La réhabilitation des habitations existantes constitue un enjeu pour l'attractivité résidentielle, les économies d'énergies et la mobilisation de logements sans consommer d'espaces naturels et agricoles en extension. C'est pourquoi, le projet



performance énergétique des bâtiments anciens	de PLU vise à favoriser la réhabilitation de ces habitations. Les logements antérieurs à 1946 représentent près de 19% du parc de Wittisheim.
2) Poursuivre la diversification du parc de logements (maisons individuelles, habitat intermédiaire, petits collectifs) pour favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de l'ensemble de la population actuelle et future	Ces dernières années, le parc de logements de Wittisheim a peu évolué en termes de taille de logement, de typologie, de formes d'habitat et de statut d'occupation. Les grands logements individuels dominent largement le parc. Le projet de PLU vise donc à renforcer la diversification du parc de logements afin de répondre aux besoins d'une population plus large et de favoriser le parcours résidentiel local. Cela permettra également de pérenniser l'attractivité et le dynamisme démographique de la commune.
3) Développer, dans le respect des objectifs du SCoT et de la loi SRU, la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles ou accolées...) par des règles incitatives dans les zones urbaines et par des orientations d'aménagement et de programmation dans les zones à urbaniser, afin de trouver des formes urbaines offrant plus de densité mais en restant dans des volumes adaptés au paysage urbain	
4) Poursuivre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée	Le parc de logements aidés est assez peu développé à Wittisheim (15 logements aidés en 2019 soit 1,8% du parc). Le SCoT préconise le développement du logement aidé sur le territoire. Le projet de Wittisheim s'inscrit donc dans ces orientations.
5) Développer un habitat plus respectueux de l'environnement (sobriété énergétique, limitation de l'imperméabilisation, récupération d'eau...)	Les enjeux environnementaux (changement climatique, risques naturels...) amènent les projets à prendre en compte et à prévenir les pollutions et les risques. Ainsi, le projet de PLU vise à développer un habitat plus respectueux de l'environnement à travers les pièces réglementaires (OAP, règlement) afin notamment de limiter l'imperméabilisation des sols, de prévoir la mise en place de dispositifs de récupération des eaux, de concevoir des typologies et formes bâties ayant une consommation énergétique plus modérée, etc.

Orientations générales en matière de transports et déplacements	
Objectifs du PADD	Explication
1) Favoriser le développement des liaisons douces du village notamment en direction de l'école et du périscolaire, ainsi que leurs connexions avec le réseau intercommunal	Le projet de Wittisheim vise à développer le maillage de liaisons douces au sein du village et en cohérence avec le développement du réseau intercommunal. L'objectif est de faciliter les déplacements et réduire l'usage de la voiture.
2) Développer le réseau intercommunal de pistes cyclables	

Orientations générales en matière d'équipements et de loisirs	
Objectifs du PADD	Explication
1) Préserver et développer l'offre existante en équipements	La commune est dotée d'un espace dédié aux équipements sportifs et de loisirs en entrée de village ouest. Il participe pleinement à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité de la commune. C'est pourquoi, le projet de PLU vise à préserver et développer l'offre en équipements. Le projet envisage également de permettre l'extension du cimetière, afin de répondre aux besoins actuels et futurs.
2) Développer l'attractivité touristique de la commune (mise en valeur du plan d'eau Koba, aire camping-car...)	Le projet vise à développer l'attractivité touristique du territoire. Ceci induira notamment la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel du territoire, la préservation de la qualité du cadre de vie...
3) Développer les sentiers pour créer un vrai parcours de promenade dans le village	Le projet vise à encourager l'usage des modes de déplacements actifs notamment au sein du village, c'est pourquoi, les cheminements seront développés.
4) Mettre en valeur les berges du Hanfgraben	A travers cette orientation, il s'agit notamment de préserver les boisements et ripisylves et d'améliorer l'accessibilité des berges. Elle constitue un double enjeu de préservation des espaces naturels et continuités écologiques et de mise en valeur du cadre de vie et de l'attractivité touristique.



Orientations générales en matière de développement économique et équipement commercial

Objectifs du PADD	Explication
1) Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village	Le projet de PLU peut encourager, via des règles incitatives, l'implantation et le développement de commerces et services de proximité au sein du village. Ces activités peuvent en effet être autorisées dans le règlement des zones du PLU. Les règles en matière de stationnement peuvent également jouer en faveur ou en défaveur de tels projets d'implantation. C'est pourquoi, l'objectif est notamment de prendre en compte les possibilités techniques à créer ou non des places de stationnement en fonction de la localisation. Il est par exemple plus difficile de les créer dans un cœur de village ancien et densément bâti alors que des petits commerces sont des atouts économiques et sociaux lorsqu'ils y sont implantés.
2) Adapter les obligations de stationnement, dans le cadre du développement du commerce de proximité en tenant compte du contexte local	
3) Conserver une offre commerciale diversifiée et complémentaire au sein du pôle relais	Les mesures prises à travers le PLU doivent favoriser le maintien et le développement de l'offre commerciale sur le territoire, en cohérence avec les offres voisines.
4) Permettre la poursuite de l'activité ainsi que la reconversion éventuelle de la friche industrielle située entre la rue de Baldenheim et la rue Lucien Baumlin, sous réserve de la dépollution du site et du cours d'eau	Le site industriel localisé au sud du centre ancien comprend plusieurs activités, certaines pouvant s'achever à terme. Le projet vise à pérenniser le site tout en permettant sa reconversion (au regard de sa localisation stratégique à proximité immédiate du centre ancien) et en prenant en compte le risque de pollution des sols.
5) Optimiser le foncier disponible au sein de la zone artisanale rue de l'Ecluse	Le projet doit permettre à la fois l'optimisation du foncier disponible au sein de la zone artisanale, car certains espaces sont encore non bâtis à ce jour, et son extension pour répondre aux besoins d'entreprises locales en plein essor.
6) Permettre l'extension de la zone artisanale pour répondre aux besoins de desserrement d'entreprises locales	
7) Assurer un encadrement strict des logements de fonction au sein des zones d'activité	L'objectif est d'éviter le mitage par l'implantation de logements et de préserver la vocation économique des zones.
8) Faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation conciliant projets des exploitants, développement urbain et préservation de l'environnement	Le territoire de Wittisheim est concerné par la présence de plusieurs exploitations agricoles. Elles sont pour la plupart localisées à proximité du village. Afin de limiter les nuisances mutuelles potentielles entre les exploitations et les habitations, le projet vise à définir des secteurs dédiés et adaptés à l'implantation et au développement des exploitations agricoles. Il s'agit également d'éviter les secteurs aux plus forts enjeux environnementaux.
9) Encadrer les logements de fonction dans le cadre des sorties d'exploitation	Il s'agit d'encadrer le nombre de logements de fonction mais également leurs caractéristiques afin d'améliorer leur intégration paysagère.

Orientations générales en matière de développement des communications numériques

Objectifs du PADD	Explication
1) Développer l'accès aux technologies numériques et tirer profit du développement à venir du très haut débit sur le territoire pour accompagner les projets de création d'entreprises locales	L'accès aux technologies numériques constitue un enjeu d'attractivité pour le territoire, aussi bien envers les habitants que les entreprises.

Orientations générales en matière de réseaux d'énergies

Objectifs du PADD	Explication
1) Favoriser le développement des énergies renouvelables dans le respect du paysage villageois et du patrimoine architectural	Il s'agit de concilier le développement des énergies renouvelables et le respect du paysage urbain et naturel du territoire, en particulier dans le centre ancien du village.



Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Objectifs du PADD	Explication
1) Préserver les espaces naturels et forestiers	Le territoire de Wittisheim est notamment concerné par le périmètre d'une ZNIEFF, par la présence de zones à dominante humide, de zones à enjeux pour certaines espèces protégées, d'espaces forestiers, de plans d'eau, etc. Le projet de PLU vise à préserver les espaces naturels à forte valeur environnementale.
2) Préserver les espaces à forte valeur environnementale	
3) Protéger les richesses naturelles du Baggerloch	
4) Permettre la mise en valeur des berges du Hanfgraben	<i>(Justification rejoignant celle du point 4) des orientations en matière d'équipements et de loisirs)</i> A travers cette orientation, il s'agit notamment de préserver les boisements et ripisylves et d'améliorer l'accessibilité des berges. Elle constitue un double enjeu de préservation des espaces naturels et continuités écologiques et de mise en valeur du cadre de vie et de l'attractivité touristique.
5) Eviter le mitage des terres agricoles et préserver les possibilités d'extension future du village en définissant des secteurs précis dédiés à l'installation des bâtiments d'exploitation	<i>(Justification rejoignant celle du point 8) des orientations en matière de développement économique et équipement commercial)</i> Le territoire de Wittisheim est concerné par la présence de plusieurs exploitations agricoles. Elles sont pour la plupart localisées à proximité du village. Afin de limiter les nuisances mutuelles potentielles entre les exploitations et les habitations, le projet vise à définir des secteurs dédiés et adaptés à l'implantation et au développement des exploitations agricoles.
6) Développer la part du végétal au sein des projets de construction	Le développement des espaces verts au sein des projets de construction vise à améliorer la qualité paysagère, la biodiversité locale, à conserver des espaces en pleine terre...

Orientations générales en matière de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

Objectifs du PADD	Explication
1) Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves (boisements présents le long des rives des cours d'eau)	Wittisheim est notamment concerné par la présence du cours d'eau Hanfgraben qui traverse une large partie du territoire et constitue une continuité écologique à préserver et à mettre en valeur. Ainsi, le projet prévoit la préservation des boisements et ripisylves accompagnant cette continuité. D'autres cours d'eau sont également concernés notamment au nord-est du territoire.
2) Conserver les boisements servant de relai lors du déplacement des espèces au sein de l'espace agricole	Les boisements localisés au sein des espaces agricoles présentent un intérêt paysager et environnemental. Ils servent notamment de relai lors des déplacements de la faune locale.



Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
Objectifs du PADD	Explication
Réaliser en renouvellement urbain au moins 30% des logements envisagés à l'horizon 2040 (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations, remise sur le marché de logements vacants)	<i>Cf. Partie 2 - point 3 du présent rapport « Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »</i>
Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble en extension dont la vocation principale est l'habitat	
Mobiliser environ 2,2 ha de zones à urbaniser pour la réalisation de logements à l'horizon 2040 en complément du renouvellement urbain	
Mobiliser environ 7,5 ha en extension du T0 du SCoT à l'horizon 2040 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat (maximum SCoT = 6 ha pour 2030)	
Respecter une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine dont la vocation principale est l'habitat	



2 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET JUSTIFICATION DE LEUR COHERENCE AVEC LE PADD

Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les prescriptions fixées dans les OAP ont été choisies et de quelle manière ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD.

Des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation sont délimités dans le projet de PLU de Wittisheim. Il permet d'encadrer l'aménagement des secteurs d'urbanisation future. Il s'agit d'OAP sectorielles.

Les **OAP sectorielles** doivent mettre en œuvre les objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale et de mixité fonctionnelle et sociale, et répondre aux besoins de déplacement, de stationnement et de desserte par les voies et réseaux.

Les espaces couverts par des OAP sectorielles sont identifiés sur les documents graphiques du PLU.

Les opérations d'aménagement envisagées doivent être réalisées dans un rapport de compatibilité avec ces OAP.

Le code de l'urbanisme permet la définition d'OAP sectorielles dites "sans règlement", c'est-à-dire que seules les orientations d'aménagement et de programmation définissent le devenir du secteur et que les dispositions du règlement du PLU ne s'appliquent pas au sein de ce secteur concernant les conditions d'aménagement et d'équipement. Il est à noter que les OAP sectorielles du PLU de Wittisheim ne sont pas des OAP "sans règlement". Le règlement du PLU relatif au secteur concerné (en l'occurrence 1AU) s'y applique par ailleurs dans un rapport de conformité.

Le code de l'urbanisme permet également la réalisation **d'OAP thématiques**. Une OAP « trame verte et bleue » est réalisée dans le PLU de Wittisheim.

PLU de Wittisheim	Sans règlement	Avec règlement*	Total
OAP sectorielles	0	1	1
OAP thématiques	0	1	1

** le règlement du PLU s'applique dans un rapport de conformité au sein de la zone concernée par les OAP*

OAP	Intitulé / Localisation	Secteur	Vocation principale	Superficie	Situation	Echéancier
N°1	Secteur 1AU	1AU	Habitat	2,1 ha	Partiellement en extension	Oui



2.1 - Choix retenus pour établir les OAP

2.1.1 - Réponse aux objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les objectifs de qualité architecturale sont traduits via les dispositions du règlement écrit. En revanche, des objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale sont traduits dans les OAP ci-dessous.

Les orientations fixées traduisent notamment l'objectif du PADD suivant : « Améliorer le traitement des franges urbaines », « Poursuivre la diversification du parc de logements », « Développer un habitat plus respectueux de l'environnement ».

OAP n°1

Au sein du secteur 1AU, plusieurs orientations sont prises en faveur de la qualité urbaine, paysagère et environnementale : réaliser des aménagements paysagers destinés à gérer les eaux pluviales à l'échelle de la zone (noues paysagères, bassin d'infiltration avec végétation spécifique), intégrer la plantation d'arbres à haute tige et/ou de haies vives sur les espaces communs de manière à limiter les îlots de chaleur, réaliser des espaces végétalisés en pleine terre au sein de la zone et notamment avec des arbres fruitiers, favoriser les essences végétales locales et variées d'essence non ou faiblement allergènes, mettre en valeur les anciennes piles du pont.

Sur le plan architectural, en cas de réalisation de maisons en bande ou d'immeubles collectifs, la longueur de l'ensemble devra être limitée ou des éléments architecturaux devront être intégrés pour permettre de rompre la monotonie des façades. L'architecture bioclimatique est également favorisée, ce qui permet de concevoir des bâtiments en fonction du site et de son environnement, ayant vocation à maintenir un équilibre thermique entre les pièces.

2.1.2 - Réponse aux besoins de déplacement, de stationnement et de desserte

OAP n°1

Pour une desserte optimale du secteur, il est prévu la réalisation d'un accès routier sécurisé par la rue de Hilsenheim ainsi qu'un bouclage entre cette rue et la rue de l'Etang. Ce bouclage sera aménagé de manière à réduire la vitesse de circulation des véhicules et ainsi garantir la sécurité et la qualité du cadre de vie au sein du quartier.

Pour encourager l'usage des modes doux de déplacement au sein du village, des cheminements doux sont prévus le long du Hanfgraben en limite ouest de la zone, ce qui permet notamment de préserver la ripisylve. Les abords de la rue de l'Etang seront également aménagés pour une connexion qualitative avec le tissu urbain existant.

2.1.3 - Réponse aux besoins de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement

Les besoins de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement ne sont pas traduits dans le cadre des OAP mais dans le cadre du règlement écrit du PLU, avec raccordement obligatoire aux réseaux collectifs.

2.1.4 - Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

OAP n°1

Afin de favoriser la densification urbaine et donc la modération de la consommation de l'espace, une densité d'au moins 30 logements/ha est à respecter au sein de ce secteur en extension urbaine, en cohérence avec les orientations du SCoT et les objectifs chiffrés fixés dans le PADD de Wittisheim.

2.1.5 - Prise en compte des risques et des nuisances

OAP n°1

Le secteur 1AU n'est pas particulièrement concerné par des risques et nuisances. Néanmoins, les orientations prises en matière de déplacements (bouclage routier aménagé de manière à réduire la vitesse de circulation, cheminements doux...) permettent de limiter les nuisances sonores et pollutions atmosphériques liées aux déplacements des véhicules motorisés.



2.1.6 - Objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

Les objectifs de mixité fonctionnelle ne sont pas traduits dans les OAP mais dans le règlement écrit du PLU, autorisant différentes destinations, autres que l'habitat.

Quant à la mixité sociale, des objectifs sont fixés dans l'OAP n°1. En effet, il est prévu de réaliser au sein de ce secteur un programme de logements diversifié, comprenant au moins 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs, ce qui permet de répondre plus largement aux besoins de la population et de favoriser le parcours résidentiel local. De plus, le programme de logements devra comporter au moins 20% de logements aidés.

2.1.7 - Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Le code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Un échéancier concerne l'OAP n°1.

OAP n°1

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est envisagée à court terme, dès l'approbation du PLU, en deux phases d'aménagement distinctes, afin d'échelonner dans le temps l'apport de population. La maîtrise de la production de logements sera garantie car les terrains appartiennent à la commune. L'écart de 5 ans entre les 2 tranches devrait permettre d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation de la zone sur la quasi-totalité de la durée prévisionnelle du PLU.

2.1.8 – OAP thématique

Une OAP thématique « Trame verte et bleue » a été réalisée afin de préserver les grands ensembles naturels et paysagers du territoire. Des orientations précises sont prises : limiter les sources de pollution lumineuse, encourager les actions de dépollution du Hanfgraben et ses abords, favoriser les actions en faveur de la biodiversité et du renforcement du réseau de milieux humides (restauration, conversion, renaturation des berges, protection et gestion écologique des Kreuzmatten).

Ces mesures traduisent les orientations du PADD de Wittisheim concernant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et concernant la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.

Ces orientations s'inscrivent dans la lignée d'une étude menée sur la TVB locale et un programme d'action envisagé.



2.2 - Cohérence entre les OAP et le PADD - synthèse

La notion de cohérence diffère de celle de compatibilité ou de conformité puisque le rapport de cohérence implique que les dispositions des deux pièces aillent dans le même sens et concourent à l'atteinte d'un objectif identique.

OAP concernées	Dispositions prises dans les OAP	Objectifs du PADD
OAP n°1 Secteur 1AU	Au moins 30 logements/ha	Respecter une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine dont la vocation principale est l'habitat
	Programme de logements diversifié avec au moins 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs	Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement dont la vocation principale est l'habitat et dont la superficie représente au moins 1 ha Développer la construction de logements intermédiaires par des règles incitatives dans les zones urbaines et par des orientations d'aménagement et de programmation dans les zones à urbaniser
	Au moins 20% de logements aidés	Poursuivre le développement du logement aidé
	Si maisons en bande ou immeubles collectifs : longueur de l'ensemble limité et/ou intégrant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie des façades	Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux Permettre des formes architecturales contemporaines dans les futures opérations d'aménagement
	Accès routier sécurisé par la rue de Hilsenheim	*
	Bouclage routier entre la rue de Hilsenheim au nord et la rue de l'Etang au sud	*
	Cheminement doux le long du Hanfgraben et préservation de la ripisylve	Favoriser le développement des liaisons douces du village
	Aménagement des abords de la rue de l'Etang	*
	Aménagement de la voirie de manière à réduire la vitesse de circulation des véhicules	*
	Architecture bioclimatique des constructions favorisée	Permettre des formes architecturales contemporaines dans les futures opérations d'aménagement
	Aménagements paysagers destinés à gérer les eaux pluviales	Préserver des îlots de verdure au sein du tissu urbain Permettre la mise en valeur des berges du Hanfgraben
	Plantation d'arbres à haute tige et/ou haies vives sur les espaces communs	Développer la part du végétal au sein des projets de construction
Espaces végétalisés en pleine terre au sein de la zone avec notamment des arbres fruitiers	Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves	



	Espaces végétalisés comprenant des essences locales et variées	
	Mise en valeur des anciennes piles du pont	Protéger des éléments du patrimoine bâti
	Programmation : aménagement à court terme en deux phases distinctes	*

* pas d'orientation directement associée dans le PADD mais ces objectifs définis dans les OAP sont en cohérence avec le projet communal et répondent à des problématiques corrélées au secteur de projet.



3 – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

Le projet de PLU est traduit par la délimitation de quatre types de zones :

- **Zone urbaine « U »**
- **Zone à urbaniser « AU »**
- **Zone agricole « A »**
- **Zone naturelle « N »**

Les documents graphiques du PLU de Wittisheim comprennent :

- **Un plan à l'échelle 1/2000^{ème} « zoom sur la zone urbaine »**
- **Un plan à l'échelle 1/6500^{ème} « ensemble du territoire communal »**

Les prescriptions applicables dans chaque zone sont synthétisées pages suivantes et ne sont volontairement pas exhaustives (se référer au règlement complet du PLU). Cette partie du rapport vise à expliquer pour quelles raisons les principales prescriptions réglementaires fixées, d'une part, dans les dispositions générales du règlement et, d'autre part, dans chacune des zones et chacun des secteurs, ont été choisies et dans quelle mesure elles traduisent les objectifs du PADD.

Une liste des zones et secteurs délimités dans le PLU est également présentée ci-après. Elle détaille les surfaces affectées à chacun d'entre eux.



3.1 - Tableau des zones et secteurs du PLU et leur surface

Zones et secteurs du PLU			Surfaces (ha) calculées sous SIG		Répartition
Zone urbanisée	U	Ua	38,54	115,83	10,1 %
		Uba	36,05		
		Ubb	19,43		
		Ue	0,99		
		Uel	12,19		
		Ux	8,63		
Zone à urbaniser	AU	1AU	2,1	5,64	0,5 %
		2AUx	3,49		
Zone agricole	A	Aa	531,39	703,33	61,2 %
		Ab	42,84		
		Ac	129,10		
Zone naturelle	N	N	323,50	324,05	28,2 %
		NJ	0,55		
TOTAL			1 148,85	1 148,85	100 %



3.2 - Dispositions générales du règlement écrit et trames graphiques du zonage

Cette partie présente les éléments repérés aux documents graphiques du PLU et, le cas échéant, les dispositions réglementaires spécifiques qui s'y réfèrent. Elle fait également référence à des plans annexes.

3.2.1 - Secteurs concernés par des OAP

L'article R.151-6 du code de l'urbanisme précise que le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité dans les documents graphiques.

Conformément au code de l'urbanisme, les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU de Duppigheim sont repérés aux documents graphiques. Il s'agit d'un secteur **1AU**.

3.2.2 - Emplacements réservés

L'article R.151-34 4° du code de l'urbanisme dit que dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Le règlement peut ainsi délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation les caractéristiques
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier
- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- en vue de la réalisation, en zones urbaines ou à urbaniser, de programmes de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

Au total, **11 emplacements réservés** ont été créés sur le territoire communal. Le bénéficiaire est la commune de Wittisheim. La liste de ces emplacements réservés, qui mentionne notamment leur destination, est reportée aux documents graphiques.

Cf. liste ci-après.



Emplacements réservés		
N°	Destination	Explication
1	Création de voirie et impasse de 8 mètres de largeur dans le prolongement de la rue du Ruisseau	Ces emplacements réservés visent à améliorer la circulation au sein du village. A noter que l'accès rue de l'Ill est dédié à faciliter la desserte agricole du vaste espace de prés situé en seconde ligne, compte-tenu du gabarit des engins agricoles actuels.
2	Création d'un accès sur la rue de l'Ill	
3	Elargissement de la rue des Dahlias à 6 mètres	
4	Elargissement de la rue des Vergers à 8 mètres	
5	Elargissement de la rue des Sœurs à 7,5 mètres	
6	Elargissement de la rue de Muttersholtz à 13 mètres pour création de stationnements	
7	Elargissement de la rue de la Fabrique à 7 mètres	
8	Création d'un cheminement piétonnier de 2 mètres de largeur	Cet emplacement réservé traduit l'orientation du PADD suivante : « Favoriser le développement des liaisons douces du village [...] ». Il permet de prolonger un cheminement existant et d'accéder aux berges du ruisseau qui traverse le village.
9	Création d'un cheminement doux d'une largeur de 4 mètres reliant les jardins communaux	Cet emplacement réservé traduit l'orientation du PADD suivante : « Favoriser le développement des liaisons douces du village [...] ». Il permet à la fois de mettre en valeur les berges du Hanfgraben et de faciliter l'accès aux jardins familiaux.
10	Extension du cimetière	Cet emplacement réservé traduit l'orientation du PADD suivante : « Préserver et développer l'offre existante en équipements ». Le cimetière étant quasiment complet, l'emplacement réservé permet d'anticiper les besoins futurs.
11	Création d'un cheminement piétonnier de 2,5 mètres de largeur	Cet emplacement réservé traduit l'orientation du PADD suivante : « Favoriser le développement des liaisons douces du village [...] ». Il permet notamment de favoriser l'accès au ruisseau traversant le village.

3.3 - Délimitation des zones et secteurs et les dispositions réglementaires qui leur sont applicables

Cette partie vise à expliquer les principales règles (volontairement non exhaustives – Cf. règlement du PLU) retenues dans le règlement écrit et la nécessité de ces dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD. Elle explique également les choix de délimitation des zones et secteurs.

Les extraits du zonage ci-dessous et pages suivantes n'ont pas de valeur réglementaire mais uniquement une valeur illustrative. Ils permettent de localiser les différents secteurs délimités dans le PLU.

3.3.1 – La zone urbaine

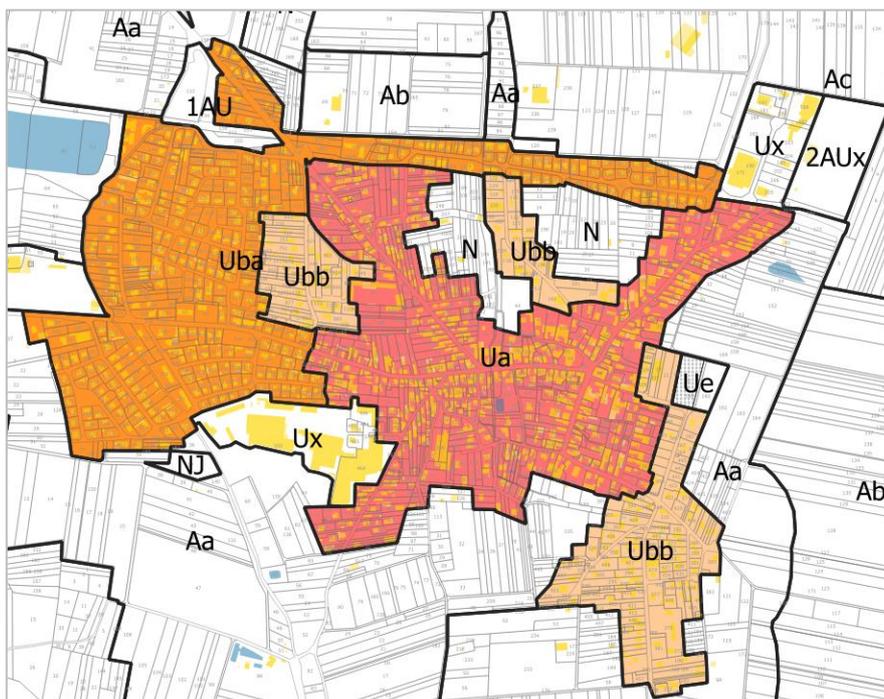
La zone urbaine (U) comprend plusieurs secteurs dont la vocation principale est l'**habitat**

Justification de la délimitation des secteurs

- **Ua** : il comprend les espaces urbanisés du **centre ancien du village**. Il s'agit des espaces bâtis plus denses s'articulant principalement autour des rues de l'Eglise, de Hilsenheim, de Bindernheim.
- **Uba** : il comprend les espaces bâtis plus récents, composés principalement d'un bâti **pavillonnaire**.
- **Ubb** : il comprend le bâti implanté dans la **continuité du centre ancien**.

La délimitation de ces secteurs permet de distinguer le bâti ancien du bâti plus récent et notamment de traduire les orientations du PADD suivantes : « Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien », « Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux », « Permettre des formes architecturales contemporaines dans les futures opérations d'aménagement et dans les secteurs accueillant du bâti récent ou mixte », « Favoriser la réhabilitation des habitations existantes et permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments anciens ».

La délimitation des zones urbaines a été réalisée en respectant le plus possible le découpage parcellaire et de manière à limiter les constructions au-delà de la seconde ligne qui peuvent dans certains cas générer de l'étalement urbain et des problématique d'accès. La limitation des profondeurs constructibles est également imposée par le SCoT qui comptabilise en extension les espaces hors T0, ce qui est le cas des 2èmes ou 3èmes lignes.





Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur Ua	
Synthèse des principales règles	Justification
Autorisés : logement, hébergement, restauration, activités de service, hôtels, bureau	La réglementation relative aux occupations et utilisations du sol en secteur Ua conforte sa vocation mixte et vise à dynamiser le cœur de village tout en préservant la qualité du cadre de vie. En effet, certaines activités sont autorisées à la condition d'être compatible avec le voisinage des habitations et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
Autorisés sous conditions : exploitation agricole, artisanat et commerce de détails, commerce de gros, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôt	Ces mesures traduisent notamment l'orientation du PADD suivante : « Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village »
Interdits : exploitation forestière, autres hébergements touristiques, cinéma, centre de congrès et d'exposition	Pour les exploitations agricoles, les nouvelles constructions, les transformations, les extensions et les mises aux normes sont permises s'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : suivant la ligne des constructions existantes (tolérance + ou - 1 mètre) Si décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent : soit suivant la ligne de l'un au l'autre soit entre les deux Si absence de bâtiments : soit à l'alignement soit retrait de 3 mètres maximum	Ces dispositions visent à « préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien » comme indiqué dans le PADD de Wittisheim, notamment l'implantation sur rue. La morphologie actuelle du centre ancien révèle un tissu bâti plutôt dense avec un front bâti sur rue. Les règles de prospect permettent donc le maintien de cette morphologie urbaine traditionnelle dans le centre ancien.
Implantation par rapport aux limites séparatives : à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6,5 mètres de hauteur au droit de la limite et d'une oblique de 45° prenant appui sur le point le plus haut de la verticale	La règle du gabarit offre une plusieurs possibilités d'implantation tout en respectant une morphologie générale cohérente avec le tissu urbain environnant.
Hauteur maximale des constructions : 10 mètres au faitage, 6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère	Les règles de hauteur permettent des réalisations de type R+1+C comme de nombreux bâtiments déjà présents dans le village de Wittisheim. L'objectif est donc de conserver un paysage urbain harmonieux, avec des gabarits de construction maîtrisés, et en cohérence avec la taille de la commune. Elles traduisent les orientations du PADD suivantes : « Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien », « Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux ».
Aspect extérieur des constructions : Toitures des volumes principaux : deux pans avec pente comprise entre 40° et 52° Coupes, demi-croupes, coyaux et lucarnes autorisées Couvertures des volumes principaux : tuiles en terre cuite Façades : couleurs et matériaux en harmonie avec le cadre bâti environnant Clôtures sur rue : hauteur maximale de 1,5 mètre (sauf reconstruction à l'identique de murs, porches, portails anciens), constituées d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté ou non d'un grillage ou palissade en structure verticale ajourée comportant au moins 30% de vides Clôtures sur limite : hauteur maximale de 2 mètres	Les règles en matière d'aspect extérieur des constructions visent également à « Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien ». Le choix a notamment été fait de préserver l'architecture traditionnelle en conservant des toitures à deux pans avec tuiles en terre cuite. Ces dispositions s'appliquent aux volumes principaux des constructions donc une certaine souplesse est accordée notamment pour les extensions et annexes qui peuvent présenter des caractéristiques différentes mais en harmonie avec le cadre bâti environnant. La hauteur modérée et l'aspect ajouré des clôtures doivent permettre « d'aérer » le paysage urbain densément bâti du centre ancien. Toutefois, afin de préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles, comme prévu dans le PADD, les murs, porches et portails anciens pourront être reconstruits à l'identique. Ces dispositions traduisent également l'orientation du PADD suivante : « Encadrer les gabarits et typologies de clôtures pour donner de la cohérence au paysage le long des rues ».



<p>Espaces libres et plantations : Espaces libres aménagés et entretenus Aires de stationnement extérieures de plus de 10 places : 1 arbre à haute tige non ou faiblement allergène pour 4 places de stationnement ou 2,5 mètres linéaires de haies pour 2 places de stationnement</p>	<p>Ces dispositions contribuent à « Développer la part du végétal au sein des projets de construction » comme indiqué dans le PADD et ainsi à améliorer la qualité paysagère et la biodiversité au sein du village.</p>
<p>Stationnement : Logement : constructions nouvelles, changement de destination, réhabilitation, extension : 2 places par logement aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles depuis l'espace public Opérations de plus de 3 logements : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements + espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 emplacement vélo par logement Autres destinations : aires de stationnement proportionnées aux besoins de l'opération</p>	<p>L'objectif est de prévoir un nombre de place suffisant pour éviter le stationnement inadapté sur l'espace public. Le stationnement réservé aux vélos est également développé, en accord avec le code de l'urbanisme et dans le but d'encourager l'usage du vélo dans les déplacements des ménages. Il n'y a pas de règles quantitatives concernant le stationnement lié aux autres destinations que le logement, telles que les activités ou équipements notamment. Cela permet de faciliter la réalisation des projets au sein du village. En effet, les possibilités techniques de réaliser un nombre de places imposé au sein du cœur de village sont réduites en raison de la densité bâtie. Cette disposition traduit l'orientation du PADD suivante : « Adapter les obligations de stationnement dans le cadre du développement du commerce de proximité en tenant compte du contexte local ».</p>
<p>Accès : largeur d'au moins 5 mètres si desserte de plus de 3 logements Voirie : voies nouvelles adaptées aux usages</p>	<p>Il s'agit de garantir un niveau de desserte satisfaisant dans cet environnement urbain densément bâti, pour des raisons fonctionnelles et de sécurité.</p>
<p>Eau potable : branchement au réseau public de distribution Assainissement : branchement au réseau collectif d'assainissement Eaux pluviales : dispositifs de gestion à la parcelle obligatoires Electricité : raccordements aux réseaux électriques par câbles souterrains Communication électronique : raccordement aux réseaux de télécommunication, télédistribution et numériques par câbles souterrains</p>	<p>Ces dispositions visent à assurer la sécurité et la salubrité publiques. L'infiltration des eaux pluviales permet notamment de diminuer le risque de ruissellement et d'inondation ainsi que de limiter les rejets dans le réseau d'assainissement. Cela s'inscrit dans le respect des objectifs du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience.</p>



Secteur Uba	
Synthèse des principales règles	Justification
Autorisés : logement, hébergement, activités de service, bureau	Ces dispositions réglementaires permettent la mixité fonctionnelle au sein du village tout en préservant la qualité du cadre de vie car certaines activités sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des habitations et ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique. Elles traduisent l'objectif du PADD suivant : « Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village ».
Autorisés sous conditions : artisanat et commerce de détails, équipements d'intérêt collectif et services publics	
Interdits : exploitation agricole, exploitation forestière, restauration, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : retrait d'au moins 4 mètres	Ces dispositions réglementaires permettent de préserver le paysage urbain traditionnel du centre ancien et traduisent l'orientation du PADD suivante « Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien ».
Implantation par rapport aux limites séparatives : retrait calculé en fonction de la hauteur de la construction projetée H/2 avec minimum de 3 mètres Si pignon vers la limite : retrait calculé en fonction de la hauteur de la construction projetée H/2 – 2) avec minimum de 3 mètres	
Hauteur maximale des constructions : 10 mètres au faitage, 6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère (idem Ua)	
Aspect extérieur des constructions : Clôtures sur rue : hauteur maximale de 1,5 mètre (sauf reconstruction à l'identique de murs, porches, portails anciens), constituées d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté ou non d'un grillage ou palissade en structure verticale ajourée comportant au moins 30% de vides (idem Ua) Clôtures sur limite : hauteur maximale de 2 mètres (idem Ua)	
Espaces libres et plantations : Espaces libres aménagés et entretenus Terrains d'au moins 7 ares : au moins 30% de la surface du terrain plantés en pleine terre (stationnements végétalisés perméables compris mais pas les toitures végétalisées) Aires de stationnement extérieures de plus de 10 places : 1 arbre à haute tige non ou faiblement allergène pour 4 places de stationnement ou 2,5 mètres linéaires de haies pour 2 places de stationnement	
Stationnement : Logement : constructions nouvelles, changement de destination, réhabilitation, extension : 2 places par logement aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles depuis l'espace public Opérations de plus de 3 logements : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements + espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 emplacement vélo par logement Autres destinations : aires de stationnement proportionnées aux besoins de l'opération	Idem Ua
Accès : largeur d'au moins 5 mètres si desserte de plus de 3 logements Voirie : voies nouvelles adaptées aux usages	Idem Ua



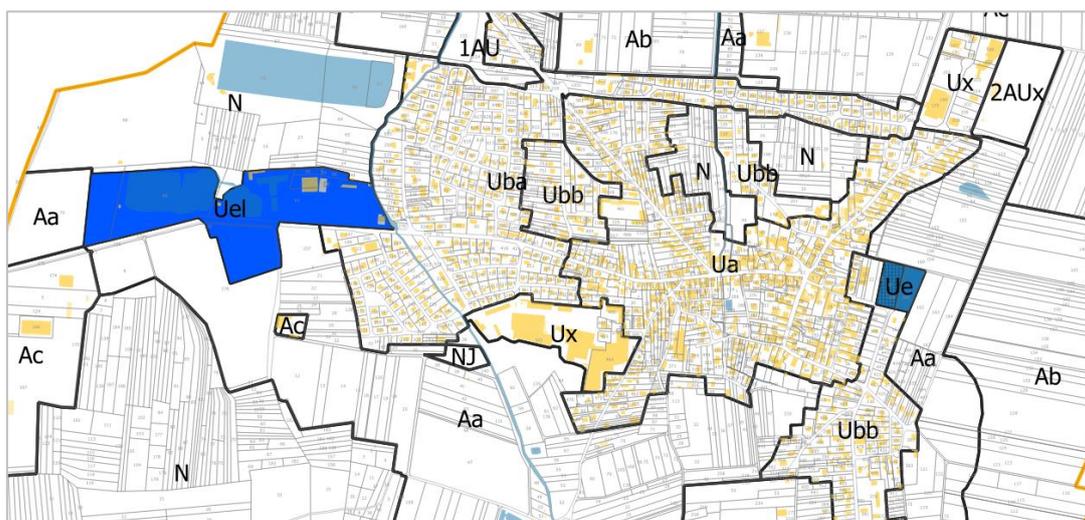
<p>Eau potable : branchement au réseau public de distribution</p> <p>Assainissement : branchement au réseau collectif d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : dispositifs de gestion à la parcelle obligatoires</p> <p>Electricité : raccordements aux réseaux électriques par câbles souterrains</p> <p>Communication électronique : raccordement aux réseaux de télécommunication, télédistribution et numériques par câbles souterrains</p>	Idem Ua
--	---------

Secteur Ubb	
Synthèse des principales règles	Justification
Idem Uba sauf :	
Autorisés : logement, hébergement, restauration, activités de service, hôtels, bureau	Le tissu urbain présent en secteur Ubb est plus mixte que celui du secteur Uba davantage résidentiel. C'est pourquoi, les occupations et utilisation du sols en secteur Ubb sont moins restrictives et autorisent notamment les exploitations agricoles, industrie, entrepôt, sous réserve d'être compatible avec le voisinage des habitations.
Autorisés sous conditions : exploitation agricole, artisanat et commerce de détails, commerce de gros, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôt	
Interdits : exploitation forestière, autres hébergements touristiques, cinéma, centre de congrès et d'exposition	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : non réglementé	Au sein du secteur Ubb, le tissu bâti est varié, avec des implantations à l'alignement, avec un léger retrait ou avec un important retrait par rapport à la rue. Il existe également des parcelles en lanière avec des profondeurs importantes non bâties. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementé car l'objectif est de permettre une optimisation du tissu urbain sur ces secteurs en facilitant notamment les opérations de densification. Ce choix permet une adaptation de l'implantation en fonction de la typologie des terrains concernés.
Implantation par rapport aux limites séparatives : à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6,5 mètres de hauteur au droit de la limite et d'une oblique de 45° prenant appui sur le point le plus haut de la verticale	Idem Ua

La zone urbaine (U) comprend également un secteur dédié aux **équipements publics et d'intérêt collectif**

Justification de la délimitation des secteurs

- **Ue** : secteur accueillant ou destiné à accueillir des équipements publics. Il correspond au cimetière à l'est du centre ancien et au terrain adjacent permettant son extension future.
- **Uel** : secteur correspondant au plan d'eau Koba et aux équipements situés à proximité (terrain de football, court de tennis, salle polyvalente...). Le zonage y est suffisamment étendu pour permettre la réalisation d'équipements touristiques ou de loisirs sur la frange ouest de la zone. Son tracé a dû être adapté pour limiter les extensions en dehors du T0, d'où notamment la partie centrale qui forme un décroché.



Justifications des principales dispositions réglementaires

Secteur Ue	
Synthèse des principales règles	Justification
Autorisés, uniquement : restauration, autres hébergements touristiques, équipements d'intérêt collectif et services publics	Les occupations et utilisations du sol limitées confortent la vocation de la zone. L'objectif est de pérenniser les équipements existants et de les développer sur site. Le PADD prévoit de « Préserver et développer l'offre existante en équipements ».
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : <i>Retrait minimal de 15 m de l'axe de la voirie départementale, hors agglomération</i>	Les reculs imposés le long des RD se justifient par des questions de sécurité, d'impact paysager ainsi que pour laisser des possibilités d'aménagement le long des RD pour des infrastructures telles que les pistes cyclables.
Hauteur maximale des constructions : - Sur une distance de 0 à 40 mètres depuis la limite d'emprise publique : 12 mètres au faitage ou 7 mètres à l'égout principal du toit ou à l'acrotère - Au-delà des 40 mètres : 15 mètres au faitage ou 10 mètres à l'égout principal du toit ou à l'acrotère	Ces dispositions ont été prises notamment pour des raisons paysagères, afin d'éviter les constructions trop imposantes en bordures de la rue de Muttersholtz, en entrée de village.



<p>Surfaces libres et aires de stationnement : aménagées, entretenues, espaces plantés en pleine terre privilégiés</p> <p>Dépôts et stockages à l'air libre masqué par une paroi périphérique ou rideau végétal à base d'essences locales</p> <p>Haies monospécifiques interdites</p> <p>Aires de stationnement plantées : 1 arbre à haute tige pour 3 places (ou linéaires de haies de 2,5 mètres par tranche entamée de 2 places)</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à améliorer la qualité paysagère en développant notamment les espaces végétalisés, comme prévu dans le PADD. Le vaste secteur Ue accueillant la plupart des équipements sportifs et de loisirs est localisé en entrée de village ouest de la commune. La route de Muttersholtz ou RD21 longe le site et constitue un axe de communication local important. Le secteur d'équipements est donc particulièrement visible et l'enjeu paysager y est important pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité des équipements et du village lui-même. En ce sens, l'objectif est de développer les espaces plantés y compris au niveau des aires de stationnement, de masquer les dépôts et stockages à l'air libre. Les haies monospécifiques, composées d'une seule essence, présentent un faible intérêt paysager et environnemental. Le secteur Ue est localisé à proximité d'espaces boisés et de secteurs d'étangs. L'enjeu environnemental est donc également à prendre en compte.</p>
<p>Stationnement : en fonction des besoins</p> <p>Espace réservé au stationnement sécurisé des vélos</p>	<p>Pour faciliter l'aménagement de la zone et le fonctionnement des équipements, aucune règle quantitative en matière de stationnement n'a été prise. Le nombre de place devra répondre aux besoins générés.</p> <p>Le stationnement réservé aux vélos est par ailleurs développé, afin d'encourager les usagers à utiliser les modes actifs de déplacement pour rejoindre les équipements du village.</p>

Secteur Uel	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Identique à Ue à l'exception des occupations du sol suivantes qui ne sont pas interdites :</p> <p>Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.</p> <p>Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.</p>	<p>Le plan d'eau et ses abords ont également une vocation touristique contrairement à la zone Ue qui correspond au cimetière. Le site se prête notamment au développement des activités de camping et de caravanage, qui pourraient à l'avenir y être développées. Ces dispositions respectent l'orientation du PADD concernant le développement de l'attractivité touristique de la commune (mise en valeur du plan d'eau Koba, aire camping-car...).</p>

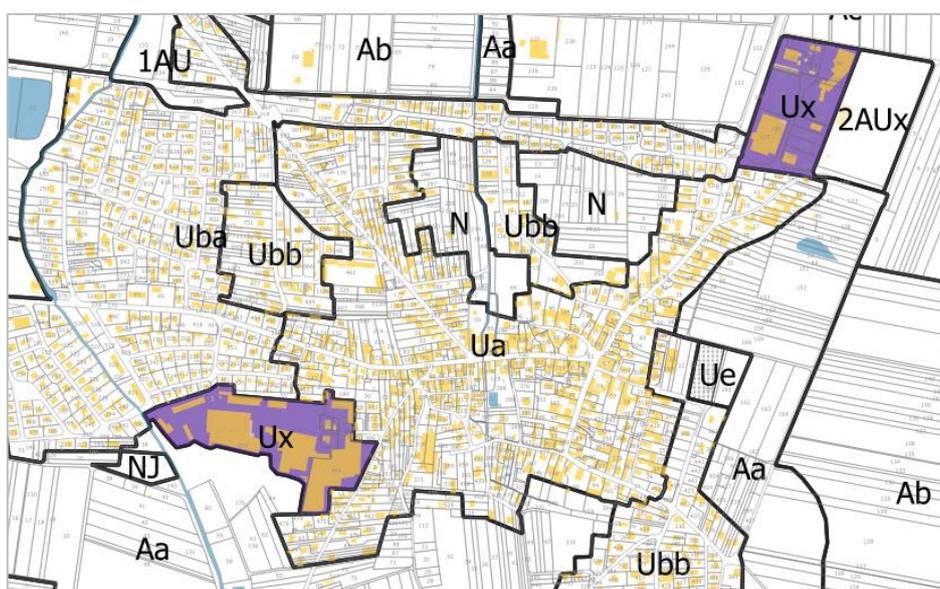
La zone urbaine (U) comprend également plusieurs secteurs dont la vocation principale est l'**activité économique**

Justification de la délimitation des secteurs

- **Ux** : zone accueillant ou destiné à accueillir des activités économiques. Deux secteurs Ux sont délimités : l'un au nord-est du village (rue de l'Ecluse), l'autre au sud-ouest du centre ancien du village (site Baumlin).

La zone artisanale au nord-est du village a été délimité en fonction des limites parcellaires des sites d'activités existants.

Le site Baumlin comprend l'ensemble des bâtiments existants. La limite sud du site a été tracée de manière à éviter la formation d'une extension du site (par rapport au T0 délimité par le SCoT). Par ailleurs, compte-tenu des potentielles pollutions présentes sur le site, son extension n'est pas souhaitable. Le réaménagement de l'existant représente déjà un immense potentiel.



Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur Ux	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Autorisés : activités de service, hôtels, industrie, entrepôt, bureau</p>	<p>Les activités autorisées confortent la vocation de la zone.</p> <p>Elles permettent notamment de traduire l'objectif du PADD suivant : « Permettre la poursuite de l'activité ainsi que la reconversion éventuelle de la friche industrielle située entre la rue de Baldenheim et la rue Lucien Baumlin, sous réserve de la dépollution du site et du cours d'eau ».</p> <p>Elles empêchent le mitage de la zone par les logements, en accord avec l'orientation du PADD suivante : « Assurer un encadrement strict des logements de fonction au sein des zones d'activités ».</p> <p>La restauration est interdite afin de favoriser le maintien et le développement des services de proximité au sein du village.</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits en raison des nuisances potentielles du voisinage des activités économiques et des risques sanitaires.</p>
<p>Autorisés sous conditions : artisanat et commerce de détails, commerce de gros</p>	
<p>Interdits : exploitation agricole, exploitation forestière, logement, restauration hébergement, autres hébergements touristiques, cinéma, centre de congrès et d'exposition, équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	



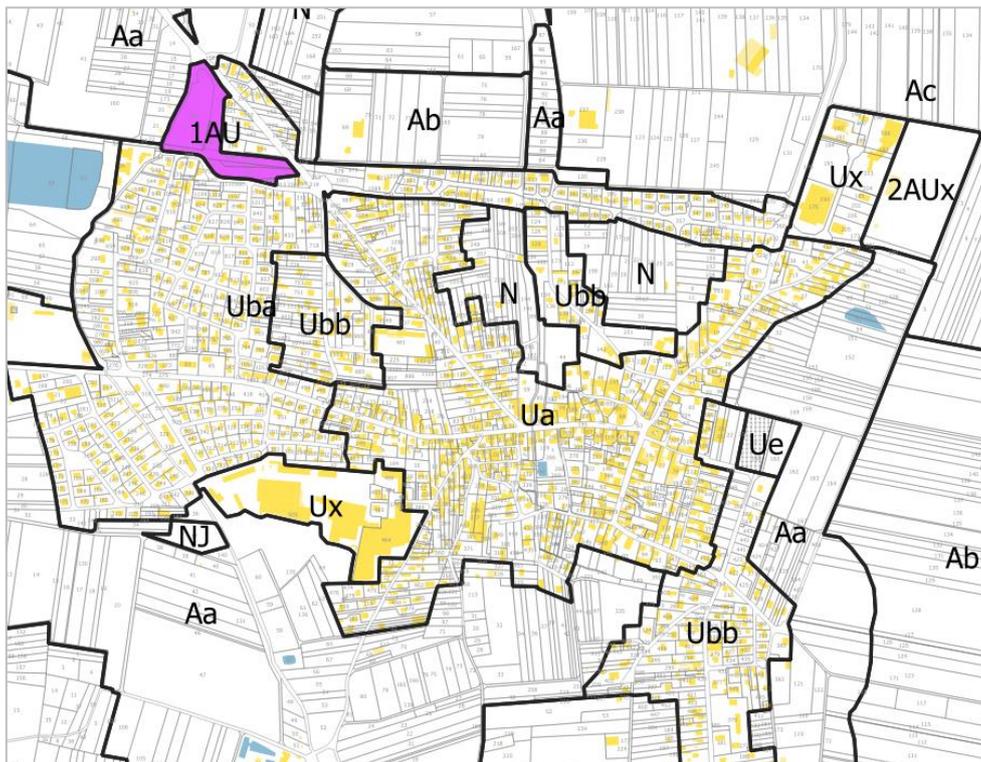
<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : retrait d'au moins 6 mètres des cours d'eau</p> <p>Retrait minimal de 15 m de l'axe de la voirie départementale, hors agglomération</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pratiquement pas règlementée afin d'optimiser le foncier disponible. Cette disposition traduit notamment l'orientation du PADD suivante : « Optimiser le foncier disponible au sein de la zone artisanale rue de l'Ecluse ».</p> <p>En revanche, le Hanfgraben longe le site Baumlin, un retrait d'au moins 6 mètres a donc été défini pour préserver les berges. Il traduit également l'objectif du PADD suivant : « Permettre la mise en valeur des berges du Hanfgraben ».</p> <p>Les reculs imposés le long des RD se justifient par des questions de sécurité, d'impact paysager ainsi que pour laisser des possibilités d'aménagement le long des RD pour des infrastructures telles que les pistes cyclables.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives : retrait calculé en fonction de la hauteur de la construction projetée (H/2) avec un minimum de 3 mètres</p>	<p>L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives permet de conserver des accès autour des bâtiments, qui sont généralement imposants, pour des raisons de sécurité.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions : 10 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p>	<p>La hauteur maximale définie permet la réalisation de bâtiments d'activités tout en assurant une intégration harmonieuse au sein de l'environnement du secteur (les deux secteurs Ux sont à la fois localisés en frange urbaine au contact des espaces naturels et agricoles et au contact des espaces bâtis du village). Au sein des zones limitrophes Ua et Uba, la hauteur maximale des constructions est également fixée à 10 mètres.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Façades : couleurs et matériaux en harmonie avec le cadre bâti environnant</p>	<p>Les secteurs d'activités étant visibles depuis les espaces naturels et agricoles et depuis les espaces résidentiels du village, car situés en franges urbaines, l'aspect extérieur des constructions présente un enjeu paysager. C'est pourquoi, les couleurs et les matériaux des façades devront être en harmonie avec le cadre bâti environnant. Ces mesures faciliteront l'intégration paysagère des bâtiments d'activités.</p>
<p>Espaces libres et plantations :</p> <p>Espaces libres et aires de stationnements aménagés et entretenus</p> <p>Espaces plantés en pleine terre à privilégier</p> <p>Stockage à l'air libre masqué par une paroi périphérique ou rideau végétal à base d'essences locales</p> <p>Haies polyspécifiques à privilégier</p> <p>Aires de stationnement extérieures plantées : 1 arbre à haute tige d'essence non au modérément allergène pour 3 places de stationnement ou 2,5 mètres linéaires de haies pour 2 places</p>	<p>Comme dans le reste du village, le choix a été fait de développer la part du végétal au sein des espaces urbanisés, y compris dans les secteurs d'activités économiques. Ainsi, le projet permet le développement des espaces plantés, y compris au niveau des aires de stationnement.</p> <p>Pour des raisons paysagères, les stockages extérieurs doivent être masqués.</p> <p>Pour des raisons paysagères et environnementales, les haies composées de plusieurs essences sont à privilégier (sans être obligatoire afin de ne pas contraindre certains projets).</p>
<p>Stationnement : proportionné aux besoins des opérations et tenant compte du personnel, dégagements suffisants pour permettre à l'intérieur de chaque propriété les manœuvres des véhicules et opérations de chargement/déchargement</p> <p>Espace réservé au stationnement sécurisé des vélos</p>	<p>Pour faciliter l'aménagement de la zone et le fonctionnement des activités, aucune règle quantitative en matière de stationnement n'a été prise. Le nombre de place devra répondre aux besoins générés.</p> <p>Le stationnement réservé aux vélos est par ailleurs développé, afin d'encourager les usagers à utiliser les modes actifs de déplacement.</p>

3.3.2 – La zone à urbaniser

La zone à urbaniser (AU) comprend un secteur dont la vocation principale est **l'habitat**

Justification de la délimitation des secteurs

- **1AU** : il délimite un secteur d'urbanisation future dont la vocation principale est l'habitat. Il est localisé à l'ouest du village. Sa délimitation traduit plusieurs objectifs du PADD : « Limiter le développement urbain aux terrains communaux situés à l'entrée nord-ouest entre la rue de l'Etang et la rue d'Hilsenheim ». Sa délimitation permet d'inclure des terrains communaux mobilisables à court/moyen termes et de structurer la frange urbaine nord-ouest du village en faisant le lien entre le vaste secteur de lotissement pavillonnaire et les habitations situées le long de la rue de Hilsenheim. Ce secteur permet en outre de valoriser des terrains en partie en friche.



Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur 1AU	
Synthèse des principales règles	Justification
Autorisés : logement, hébergement, activités de service, bureau	Le secteur 1AU est à vocation principalement résidentielle. Les conditions imposées à certaines activités économiques sont la compatibilité avec le voisinage des habitations et le maintien de la sécurité et de la salubrité publiques. Les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur 1AU sont les mêmes que dans le secteur Uba, dans un souci de cohérence puisque les deux secteurs sont limitrophes.
Autorisés sous conditions : artisanat et commerce de détails, équipements d'intérêt collectif et services publics	
Interdits : exploitation agricole, exploitation forestière, restauration, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition	
Conditions d'aménagement : soit projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et menée sur une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	Les conditions d'aménagement garantissent la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble pour un développement cohérent et optimisé du secteur.

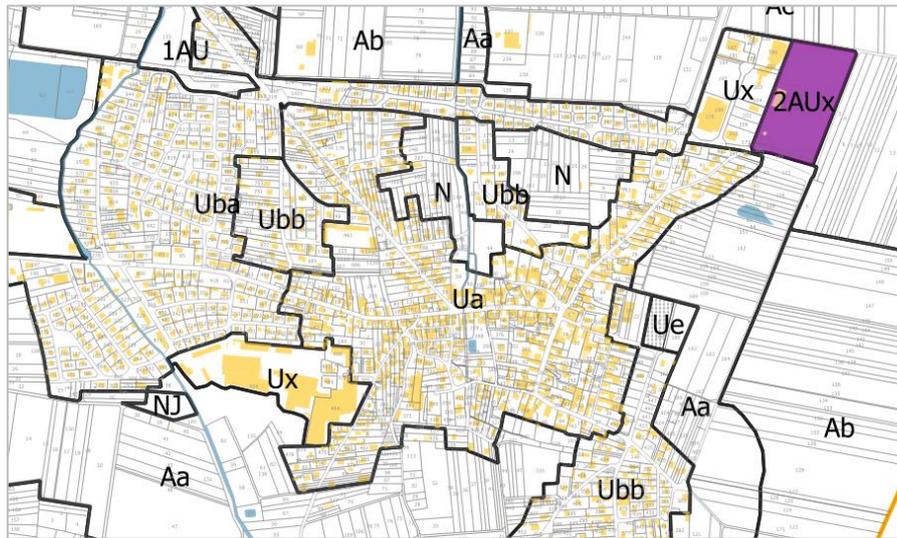


<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : retrait d'au moins 6 mètres des cours d'eau</p>	<p>L'implantation des constructions principales par rapport à la rue n'est volontairement pas réglementée afin d'offrir plus de liberté dans les choix d'implantation au sein de ce nouveau quartier et optimiser le foncier disponible.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives : à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6,5 mètres de hauteur au droit de la limite et d'une oblique de 45° prenant appui sur le point le plus haut de la verticale</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives favorise la densification et l'optimisation foncière à travers une règle relativement souple.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions : 10 mètres au faitage, 6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère (idem Ua)</p>	
<p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Clôtures sur rue : hauteur maximale de 1,5 mètre (sauf reconstruction à l'identique de murs, porches, portails anciens), constituées d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté ou non d'un grillage ou palissade en structure verticale ajourée comportant au moins 30% de vides</p> <p>Clôtures sur limite : hauteur maximale de 2 mètres</p>	<p>Le gabarit et l'aspect extérieur des constructions est encadré pour garantir une intégration paysagère harmonieuse et une cohérence avec le tissu bâti adjacent. Ces dispositions sont identiques à celles fixées dans les autres secteurs résidentiels, dans un souci d'harmonie paysagère sur l'ensemble du village.</p>
<p>Espaces libres et plantations :</p> <p>Espaces libres aménagés et entretenus</p> <p>Terrains d'au moins 7 ares : au moins 30% de la surface du terrain plantés en pleine terre (stationnements végétalisés perméables compris mais pas les toitures végétalisées)</p> <p>1 arbre d'essence locale non au faiblement allergène par logement créé (sur espaces privés ou sur espaces collectifs du lotissement)</p> <p>Aires de stationnement extérieures de plus de 10 places : 1 arbre à haute tige non ou faiblement allergène pour 4 places de stationnement ou 2,5 mètres linéaires de haies pour 2 places de stationnement</p>	<p>Ces dispositions reprennent celles fixées dans le secteur Ubb en y ajoutant l'obligation de planter un arbre d'essence locale par logement créé.</p> <p>L'objectif est d'améliorer la qualité du cadre de vie, de développer la biodiversité, de favoriser la perméabilité des sols et ainsi limiter le risque de ruissellement des eaux.</p> <p>Elles traduisent l'orientation du PADD suivante : « Préserver des îlots de verdure au sein du tissu urbain ».</p>
<p>Stationnement :</p> <p>Logement : constructions nouvelles, changement de destination, réhabilitation, extension : 2 places par logement aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles depuis l'espace public</p> <p>Opérations de plus de 3 logements : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements + espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 emplacement vélo par logement</p> <p>Autres destinations : aires de stationnement proportionnées aux besoins de l'opération</p>	<p>Idem Ua, Uba, Ubb</p>
<p>Accès : largeur d'au moins 5 mètres si desserte de plus de 3 logements</p> <p>Voirie : voies nouvelles adaptées aux usages</p>	<p>Idem Ua, Uba, Ubb</p>
<p>Eau potable : branchement au réseau public de distribution</p> <p>Assainissement : branchement au réseau collectif d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : dispositifs de gestion à la parcelle obligatoires</p> <p>Electricité : raccordements aux réseaux électriques par câbles souterrains</p> <p>Communication électronique : raccordement aux réseaux de télécommunication, télédistribution et numériques par câbles souterrains</p>	<p>Idem Ua, Uba, Ubb</p>

La zone à urbaniser (AU) comprend un secteur dont la vocation principale est l'**activité économique**

Justification de la délimitation des secteurs

- **2AUx** : il délimite les secteurs d'urbanisation future dont la vocation principale est l'activité économique, afin de répondre aux besoins d'extension d'entreprises locales. Il s'agit d'un secteur correspondant à l'extension vers l'est de la zone d'activités existante rue de l'Ecluse. Sa délimitation permet d'intégrer une parcelle adjacente encadrée par un chemin rural à l'est et au nord. Elle a été mise en place dans l'optique de permettre le développement des entreprises déjà présentes dans la zone Ux.



Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur 2AUx	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Autorisés : uniquement les constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.</p>	<p>Le secteur 2AUx est destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus long terme, nécessitant une évolution du document d'urbanisme.</p>

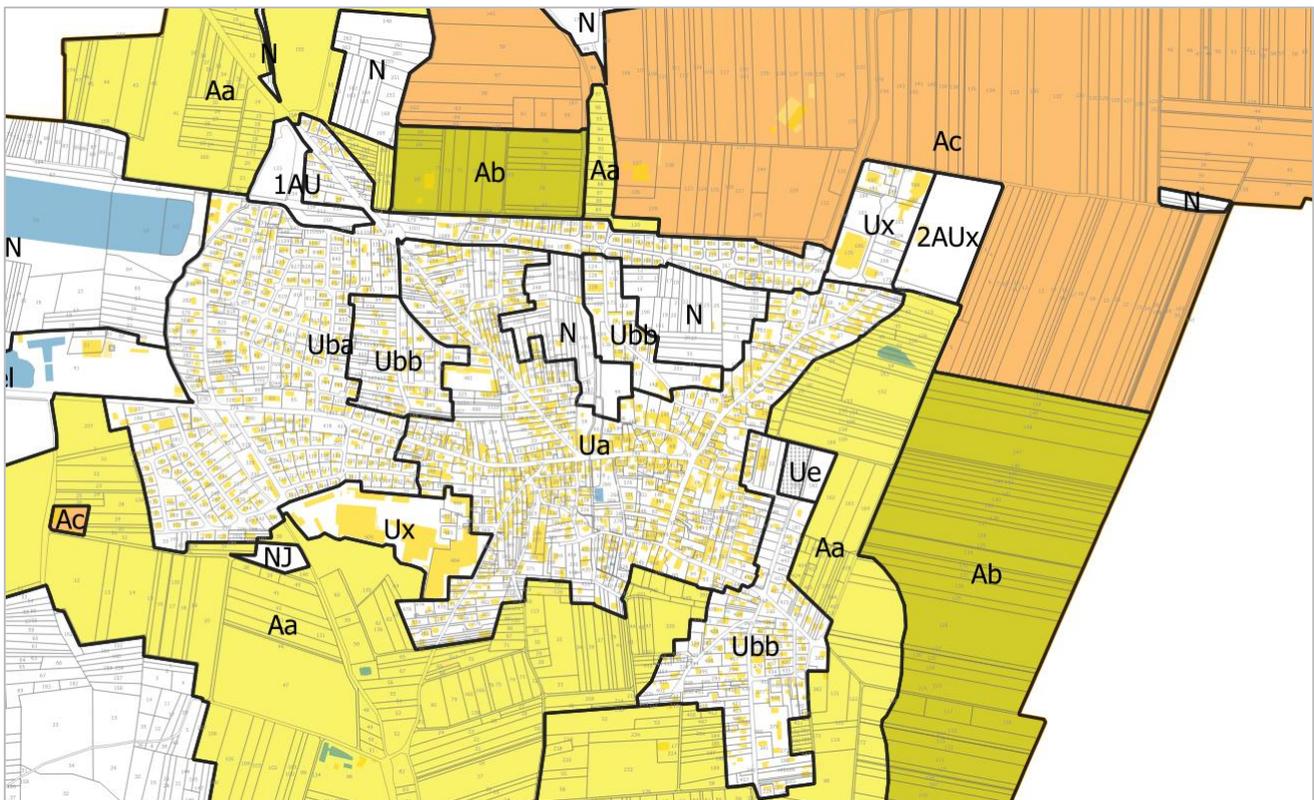
3.3.3 – La zone agricole

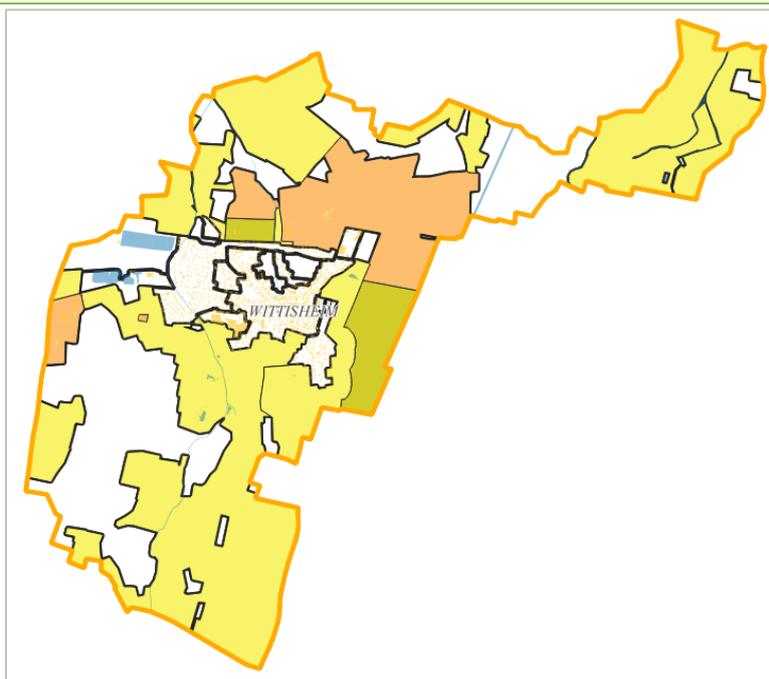
La zone agricole (A) comprend plusieurs secteurs distincts.

Justification de la délimitation des secteurs

- **Aa** : il comprend les terres agricoles à préserver. Il permet notamment de préserver une coupure au sud-est avec le tissu urbain de Sundhouse, comme indiqué dans le PADD. Il préserve la plupart des espaces cultivés du territoire.
- **Ab** : il délimite les espaces où les exploitations agricoles peuvent s'installer et se développer, sauf celles ayant une activité d'élevage. Les secteurs Ab sont localisés à proximité du village, l'absence d'élevage vise à limiter les nuisances mutuelles potentielles entre les exploitations et les habitations.
- **Ac** : il délimite les espaces où les exploitations agricoles peuvent s'installer et se développer. Ce secteur comprend des sites agricoles existants.

La délimitation des secteurs Ab et Ac répond aux orientations du PADD suivantes : « Eviter le mitage des terres agricoles et préserver les possibilités d'extension future du village en définissant des secteurs précis dédiés à l'installation des bâtiments d'exploitation », « Faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation conciliant projets des exploitants, développement urbain et préservation de l'environnement ».





Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur Aa	
Synthèse des principales règles	Justification
Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées dans le règlement, notamment : extensions et annexes des habitations existantes, abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, cribs, serres, houblonnières, stations de pompages et autres équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole	L'occupation limitée des sols en secteur Aa conforte la volonté de préservation des terres agricoles inscrite dans le PADD. Les abris de pâture et les équipements techniques nécessaires à l'activité agricole restent réalisables car dans la zone Aa, essentiellement constituée d'espaces exploités, ce type d'équipement peut se justifier (cribs, serres...).
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux routes départementales, 5 mètres des autres voies, 25 mètres des cours d'eau	Les retraits imposés assurent des conditions de sécurité par rapport aux voies de circulation et de préservation par rapport aux cours d'eau.
Implantation par rapport aux limites séparatives : retrait d'au moins 3 mètres	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Annexes des habitations implantées à une distance de 25 mètres maximum comptés à partir des façades de la construction principale dont elles dépendent	Le rayon d'implantation des annexes doit obligatoirement être défini en zone naturelle et agricole. Une distance de 25 mètres a été fixée dans le projet de PLU afin de limiter le mitage des espaces agricoles.
Emprise au sol des constructions : 30 m ² maximum pour les abris de pâture, 40 m ² cumulés pour les extensions et annexes des habitations	Les emprises au sol et hauteurs maximales fixées pour les abris de pâture et les extensions/annexes des habitations sont modérées et en cohérence avec la volonté de préservation des terres agricoles, de limitation du mitage de l'espace et d'intégration paysagère. (Cf. Partie spécifique sur les habitations isolées)
Hauteur maximale des constructions : 3,5 mètres hors tout maximum pour les annexes des habitations non agricoles, 4 mètres hors tout pour les abris de pâture	



<p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Autres destinations : homogénéité dans les types de toitures et couvertures au sein d'une même exploitation, matériaux réfléchissants interdits (sauf dispositifs de production d'énergie), couleurs et matériaux des façades garantissant une bonne intégration dans le paysage environnant, nombre de couleurs en façades limité, couleurs saturées, trop vives et le blanc en façades interdits</p> <p>Clôtures : hauteur maximale de 1,8 mètre, doublées de haies vives, mailles larges à privilégier</p>	<p>La réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions visent à améliorer l'intégration paysagère au sein des espaces agricoles.</p> <p>La réglementation des clôtures permet notamment de limiter l'entrave aux déplacements de la faune locale.</p>
<p>Espaces libres et plantations :</p> <p>Abords des constructions de grande envergure et hauteur (hangars, silos...) comprenant accompagnement végétal à base d'essences locales</p> <p>Surfaces libres et aires de stationnement aménagées et entretenues</p> <p>Dépôt et stockage à l'air libre masqué par une paroi périphérique ou rideau végétal à base d'essences locales</p> <p>Haies monospécifiques interdites</p>	<p>Les espaces libres doivent également participer à la qualité paysagère.</p> <p>Les haies composées d'une seule espèce sont interdites car présentant un faible intérêt paysager et écologique contrairement aux haies vives par exemple.</p>
<p>Stationnement : proportionné aux besoins des opérations et tenant compte du personnel, dégagements suffisants pour permettre à l'intérieur de chaque propriété les manœuvres des véhicules et opérations de chargement/déchargement</p>	<p>Les règles de stationnement assurent une bonne organisation.</p>

Secteur Ab	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Idem Aa sauf :</p> <p>Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées dans le règlement, notamment : extensions et annexes des habitations existantes, constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (hors élevage), aménagement et extensions des élevages sans augmentation des nuisances ni du cheptel, constructions et installations nécessaires à la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées confortent la vocation agricole du secteur et permettent le développement sur site des exploitations. Compte tenu de la localisation de ces secteurs, les nouvelles activités d'élevage et les logements de fonction n'y sont pas autorisés contrairement au secteur Ac.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions :</p> <p>Logements de fonction : 10 mètres au faitage, 6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p> <p>Annexes : 3,5 mètres hors tout</p> <p>Autres constructions : 12 mètres hors tout</p>	<p>Les règles de hauteur concernant les logements liées aux exploitations agricoles sont les mêmes que pour les autres logements du village, dans un souci de cohérence et d'harmonie paysagère.</p> <p>Pour les bâtiments d'exploitation, la hauteur maximale est un peu plus élevée pour répondre à leur vocation mais reste modérée, dans un souci d'intégration paysagère.</p>

Secteur Ac	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Idem Ab sauf :</p> <p>Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées dans le règlement, notamment : extensions et annexes des habitations existantes, constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, constructions et installations nécessaires à la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, 1 logement de fonction par exploitation avec surface de plancher maximum de 170 m² annexes comprises</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées confortent la vocation agricole du secteur et permettent le développement sur site des exploitations.</p> <p>La réalisation de logements de fonction est autorisée mais très encadrée, en cohérence avec l'orientation du PADD suivante : « Encadrer les logements de fonction dans le cadre des sorties d'exploitation ».</p>

3.3.4 – La zone naturelle

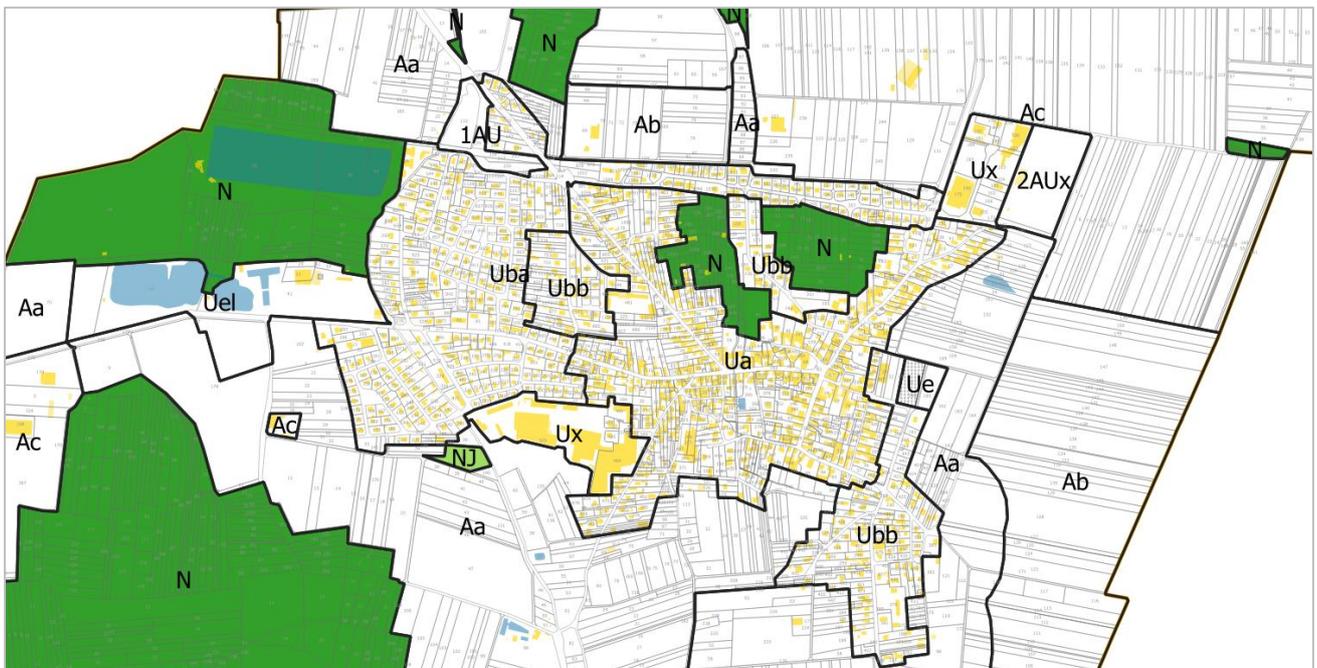
Justification de la délimitation de la zone

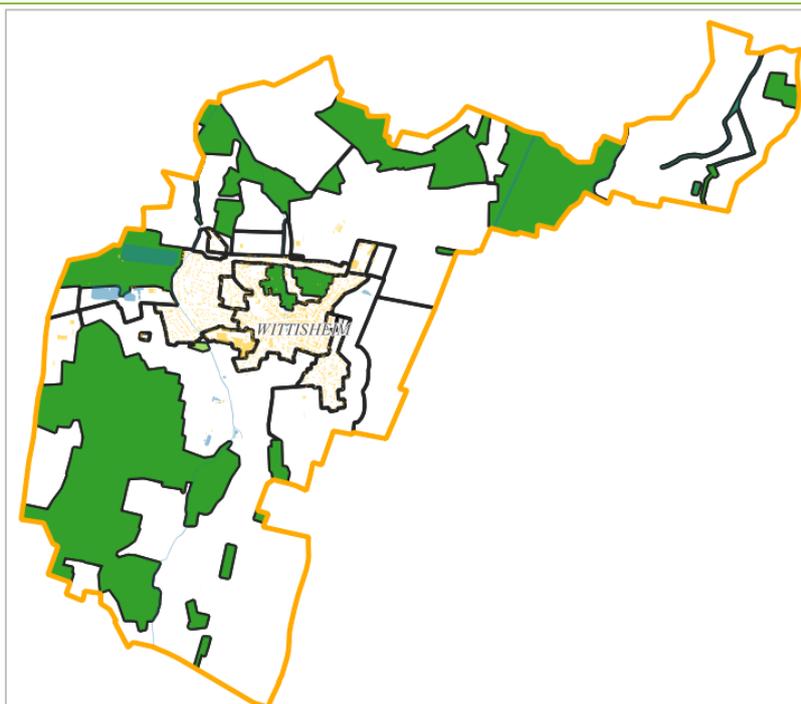
Le **secteur N** forme le vaste secteur à vocation naturelle à préserver, comprenant notamment les espaces forestiers, les îlots boisés au sein des espaces agricoles, les deux îlots de verdure localisés au centre du village...

Sa délimitation traduit les orientations du PADD suivantes : « Préserver les espaces naturels et forestiers », « Préserver les espaces à forte valeur environnementale », « Protéger les richesses naturelles du Baggerloch », « Conserver les boisements servant de relais lors du déplacement des espèces au sein de l'espace agricole », « Préserver les îlots de verdure au sein du tissu urbain ».

Elle traduit également les objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés sur le territoire par l'état initial de l'environnement.

Le **secteur Nj** est dédié aux jardins familiaux. Il constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens du code de l'urbanisme. Il délimite de manière précise des parcelles actuellement dédiées à des jardins familiaux composés d'espaces potagers, d'arbres, abris de jardins.





Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur N	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées dans le règlement, notamment : constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière, aires de stationnement, travaux de restauration ou renaturation du milieu naturel, cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels, opérations inscrites en emplacements réservés, extensions et annexes des habitations existantes, abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol sont limitées et encadrées afin de préserver le caractère naturel de la zone, comme prévu dans les orientations du PADD. Seules sont autorisées les occupations visant à préserver et mettre en valeur les éléments naturels, à prendre en compte les risques naturels, à soutenir l'activité agricole locale, à faire évoluer de manière limitée en termes de gabarits les constructions existantes.</p> <p>Les habitations au sein du secteur N sont quasiment inexistantes. Aussi, la réalisation d'extension et d'annexe n'aura pas d'impact significatif sur les espaces naturels et le paysage.</p>
<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : 15 mètres par rapport aux routes départementales, 5 mètres des autres voies, 25 mètres des cours d'eau</p>	<p>Les retraits imposés assurent des conditions de sécurité par rapport aux voies de circulation et de préservation par rapport aux cours d'eau.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives : retrait d'au moins 3 mètres</p>	
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</p> <p>Annexes des habitations implantées à une distance de 25 mètres maximum comptés à partir des façades de la construction principale dont elles dépendent</p>	<p>Le rayon d'implantation des annexes doit obligatoirement être défini en zone naturelle et agricole. Une distance de 25 mètres a été fixée dans le projet de PLU afin de limiter le mitage des espaces agricoles.</p>
<p>Emprise au sol des constructions : 30 m² maximum pour les abris de pâture ; 40 m² maximum cumulés pour les extensions et annexes aux habitations</p>	<p>Les emprises au sol fixées pour les extensions/annexes des habitations sont modérées et en cohérence avec la volonté de préservation des terres agricoles, de limitation du mitage de</p>



<p>Hauteur maximale des constructions : 4 mètres hors tout</p>	<p>l'espace et d'intégration paysagère. (Cf. Partie spécifique sur les habitations isolées)</p> <p>Le règlement autorise essentiellement la réalisation d'abris de pâture pour animaux. Leur hauteur est donc limitée à 4 mètres et leur emprise au sol à 30 m², ce qui est suffisant pour accueillir des animaux tout en veillant à une intégration paysagère satisfaisante.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions : Façades : couleurs et matériaux en harmonie avec le paysage environnant, nombre de couleurs limité, couleurs saturées, trop vives et le blanc interdits, bardage des abris de pâture et abris de jardin en aspect bois</p>	<p>La réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions visent à améliorer l'intégration paysagère des constructions au sein des espaces naturels.</p>
<p>Espaces libres et plantations : Abords des constructions de grande envergure et hauteur (hangars, silos...) comprenant accompagnement végétal à base d'essences locales Surfaces libres et aires de stationnement aménagées et entretenues Dépôt et stockage à l'air libre masqué par une paroi périphérique ou rideau végétal à base d'essences locales Haies monospécifiques interdites</p>	<p>Les espaces libres doivent également participer à la qualité paysagère. Les haies composées d'une seule espèce sont interdites car présentant un faible intérêt paysager et écologique contrairement aux haies vives par exemple.</p>

Secteur Nj	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées dans le règlement, notamment : abris de jardin</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées se limitent à des abris de jardin, en cohérence avec la vocation du secteur. Le gabarit des abris de jardin est limité, en cohérence avec la vocation de la zone et la recherche d'une intégration paysagère satisfaisante.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives : soit sur limite soit retrait d'au moins 1 mètre</p>	
<p>Emprise au sol des constructions : 15 m² maximum par lot</p>	
<p>Hauteur maximale des constructions : 3,5 mètres hors tout</p>	
<p>Aspect extérieur des constructions : Façades : couleurs et matériaux en harmonie avec le paysage environnant, nombre de couleurs limité, couleurs saturées, trop vives et le blanc interdits, bardage des abris de pâture et abris de jardin en aspect bois Clôtures : hauteur maximale de 1,8 mètre, en grillages doublés ou non de haies vives pour les clôtures non nécessaires à l'activité agricole, doivent permettre le passage de la faune</p>	<p>Le secteur Nj est localisé en frange urbaine, au contact des espaces agricoles, du cours d'eau du Hanfgraben et de boisements. L'enjeu paysager et environnemental est donc présent. C'est pourquoi, les dépôts et stockage à l'air libre doivent être masqués, le bardage des abris de jardin doit avoir un aspect bois, et les haies monospécifiques sont interdites. Ces dernières présentent en effet un faible intérêt paysager et écologique. La réglementation des clôtures permet notamment de limiter l'entrave aux déplacements de la faune locale.</p>
<p>Espaces libres et plantations : Dépôt et stockage à l'air libre masqué par une paroi périphérique ou rideau végétal à base d'essences locales Haies monospécifiques interdites</p>	

3.3.5 - Dispositions applicables aux habitations isolées en zone A et N

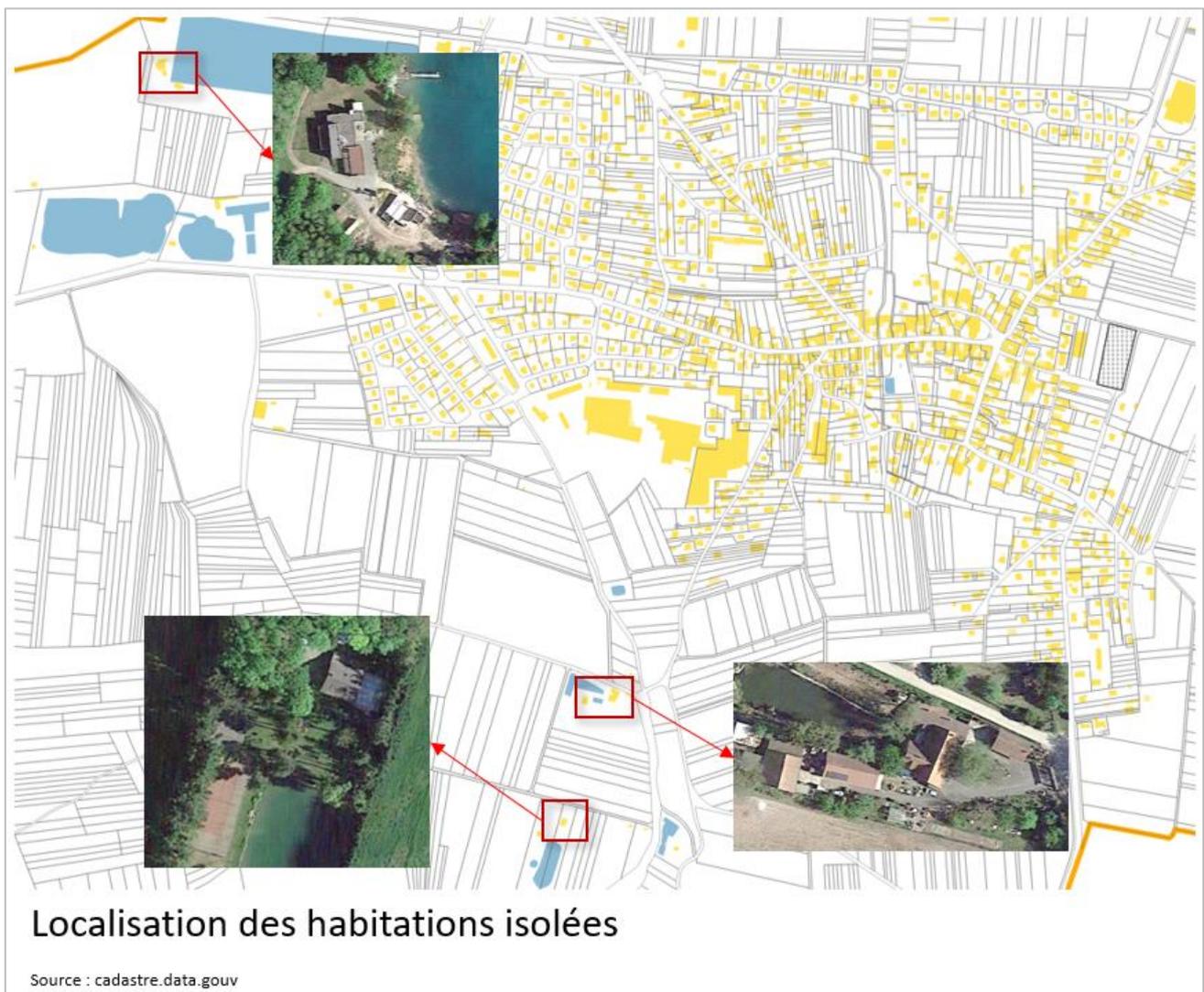
Il existe 3 habitations isolées au sein des espaces naturels et agricoles de la commune (cf. carte ci-après). L'objectif est de permettre une évolution mesurée de ces bâtiments (extensions, annexes...) mais d'éviter de nouvelles constructions principales pour préserver l'environnement du site, éviter d'accentuer le mitage des espaces d'agricoles et ne pas renforcer les problèmes de cohabitation avec l'activité agricole (nuisances, traitements...). La surface maximale cumulée des nouvelles constructions (extensions ou annexes) est ainsi limitée à 40 m², ce qui laisse la possibilité d'étendre ces habitations ou de réaliser des annexes telles que des garages, piscines, etc.

Les dispositions retenues respectent l'article L.151-12 du code de l'urbanisme en encadrant la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Orientations du PADD traduites :

- « Préserver les espaces naturels et forestiers ».
- « Eviter le mitage des terres agricoles »

Localisation approximative des habitations isolées :



3.3.5 - Dispositions applicables aux linéaires commerciaux à préserver

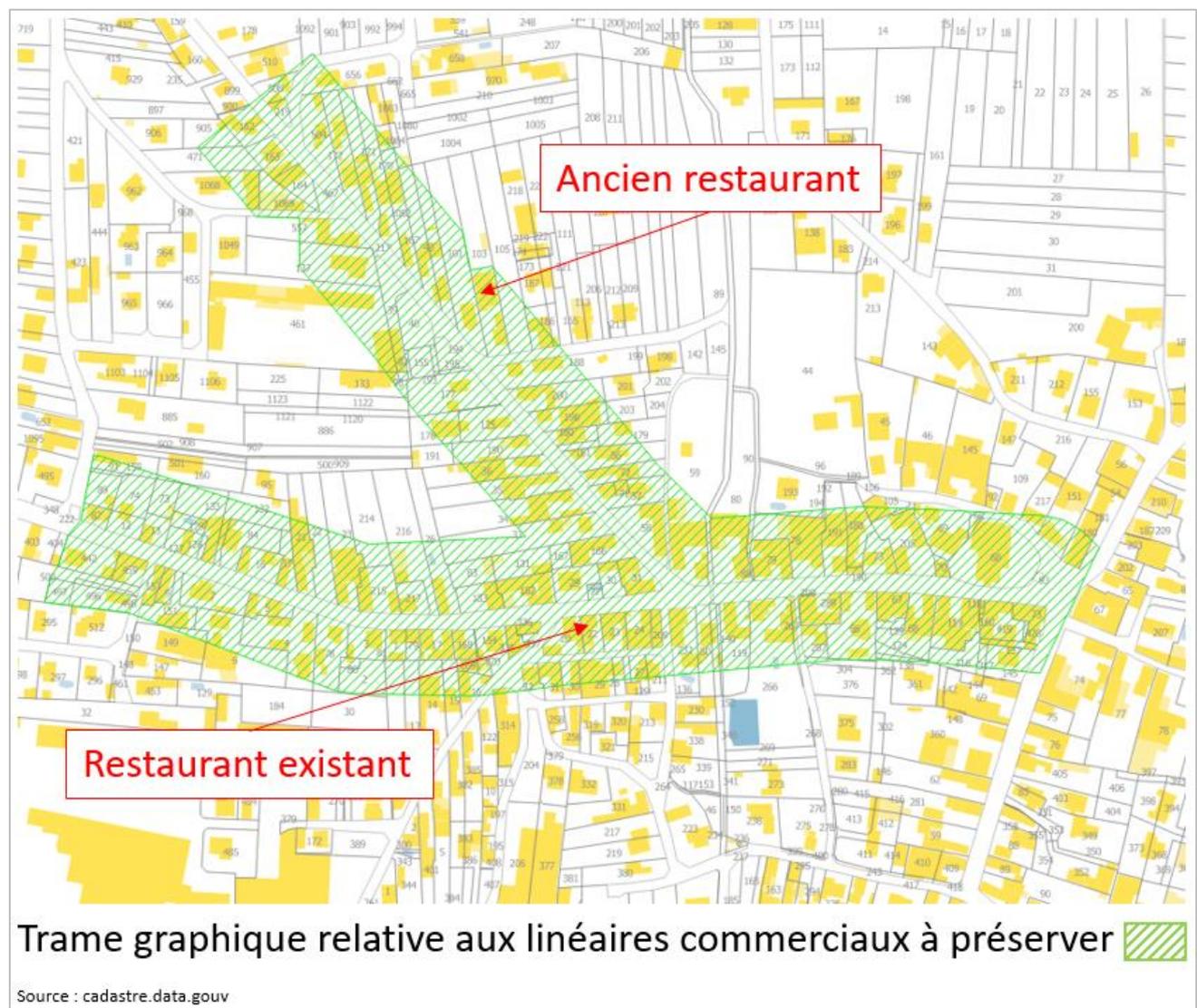
Il existait plusieurs restaurants dans la commune de Wittisheim, à l'instar des communes voisines de Sundhouse et Wittisheim. Or à ce jour il ne reste plus qu'un seul restaurant faisant de la vente à emporter contrairement aux 2 communes voisines. Aussi la Wittisheim souhaite encadrer le changement de destination des restaurants existants et fermés assez récemment pour maintenir une offre locale et faciliter la reprise du dernier restaurant ayant fermé. Une interdiction de changement de destination de 5 ans à compter de l'approbation du PLU a été mise en place pour ne pas bloquer sur le long terme les propriétaires des biens.

La localisation de la trame a été définie en tenant compte du trafic routier au sein du centre ancien et donc mise en place sur les 2 axes du vieux village supportant le trafic le plus important. Si la portion de la RD.721 en direction de Sundhouse supporte un trafic encore plus important, elle concerne une partie excentrée du village or la volonté des élus est de ramener des services dans les parties les plus accessibles à la population.

Orientations du PADD traduites :

« Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village ».

Localisation approximative des établissements concernés :



3.4 - Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

La répartition des prescriptions entre OAP et règlement dépend notamment du degré de précision que la collectivité souhaite donner à chaque prescription. Les futurs aménagements doivent, en effet, être conformes aux dispositions réglementaires et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions du règlement écrit du PLU encadrent notamment de manière précise et mesurable l'implantation et la hauteur des nouvelles constructions ainsi que l'aspect extérieur de celles-ci. Les OAP précisent et complètent ces dispositions en :

- rappelant la densité résidentielle à respecter au sein des zones d'urbanisation future
- précisant l'implantation des constructions au sein de la zone en fonction de leur typologie
- illustrant le principe de desserte routière et d'accès à la zone, notamment en lien avec la trame viaire existante en périphérie
- illustrant les principes de cheminements doux
- localisant les principes de franges végétalisées et d'espaces verts, etc.
- définissant des principes de création d'espaces publics et de d'espaces de stationnement
- établissant un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs résidentiels en extension pour respecter la surface totale mobilisable à l'échéance du présent PLU

Les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires notamment dans la traduction des principaux objectifs fixés dans le PADD de Wittisheim :

3.4.1 - Les objectifs de densité et de limitation de la consommation de l'espace

Ces objectifs fixés dans le PADD sont repris dans les OAP pour le secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle. Ils complètent les dispositions réglementaires favorisant la densification des espaces urbains et à urbaniser par le fait d'autoriser les implantations des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives.

3.4.2 - Les objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Alors que le règlement écrit encadre l'aspect extérieur des constructions (toitures, ouvertures, façades...), les OAP définissent un principe de réalisation de franges paysagères, d'espaces verts, voire de noues paysagères, etc. L'ensemble de ces éléments contribue à la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des sites de projet.

Les enjeux environnementaux sont généralement pris en compte à travers le règlement par des mesures de protection (délimitation de la zone naturelle, protection de la zone humide remarquable au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme) mais elles sont complétées par des orientations plus spécifiquement adaptées au contexte des zones à urbaniser lorsque des enjeux environnementaux spécifiques sont présents (en l'occurrence cours d'eau et ripisylves pour le secteur 1AU...).

3.4.3 - Les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle est trouvée au travers des dispositions réglementaires, plus particulièrement à travers les usages et affectations des sols interdits ou autorisés sous conditions au sein du règlement. La mixité sociale est trouvée à travers les OAP qui œuvrent en faveur de la diversification des programmes de logements (habitat individuel, intermédiaire, collectif, offre locative et offre en logements aidés) sur le secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat.

3.4.4 - Les réponses aux besoins de déplacement et de stationnement, et desserte par les voies et réseaux

En matière de stationnement, le règlement écrit fixe des normes quantitatives selon les secteurs et les usages. A travers les OAP, des espaces publics sont prévus dans les aménagements.



En matière de voies et réseaux, le règlement rend obligatoire le raccordement aux réseaux collectifs. Il détermine également les dimensions des accès et voiries. Les OAP fixent les localisations et les principes d'accès et de desserte pour faciliter les déplacements et les connexions avec le tissu urbain existant. L'usage des modes doux de déplacement est par ailleurs encouragé par la réalisation de cheminements doux au sein des zones et en connexion avec le maillage existant.

3.4.5 - La prise en compte des risques et des nuisances

Le secteur 1AU n'est pas particulièrement concerné par des risques ou nuisances.

3.4.6 – Echelonnement de l'urbanisation

Le PLU comprend un unique secteur d'urbanisation future. Les OAP fixent deux phases d'aménagement distinctes.

PARTIE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 - Evaluation des incidences

1.1- Evaluation du PADD

1.1. Considérations liminaires

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est le document politique du plan local d'urbanisme : il indique les orientations et les objectifs de la planification urbaine. Une orientation, par définition, est exprimée en termes relativement généraux. Prenant en compte les objectifs nationaux d'économie foncière, de préservation de la biodiversité, des paysages et du patrimoine, de mixité fonctionnelle, de mobilité alternative à la motorisation carbonée et de lutte contre la dérive climatique. Il exprime habituellement une ambition favorable à l'environnement, ce terme étant pris ici dans son acceptation la plus large.

Il reste à vérifier la cohérence entre les intentions et les choix concrets. C'est l'objet de cette évaluation.

1.2. Evaluation des différentes orientations

Les différentes orientations adoptées dans le cadre du plan d'aménagement et de développements durables identifient une volonté communale d'économiser le foncier, de préserver la biodiversité, de valoriser le paysage bâti et l'identité patrimoniale du village ainsi que la cohérence des espaces agricoles.

	Orientations	Incidences sur l'environnement
1. Aménagement et urbanisme		
1.1	Mettre en œuvre un projet communal fondé sur un développement démographique raisonné	La maîtrise de la croissance démographique permet de limiter l'extension de la tache urbaine
1.2	Donner la priorité à la mobilisation du potentiel intra-muros du village	Evite l'étalement urbain et limite l'artificialisation de nouveaux espaces
1.3.	Limiter le développement urbain aux terrains communaux à l'entrée nord-ouest	Voir l'analyse des zones d'extension
1.4.	Conserver les zones vertes dans le village	Favorise la biodiversité dans le village et respecte l'identité paysagère de Wittisheim
1.5	Conserver une forme urbaine compacte en maîtrisant les extensions urbaines et en évitant l'étalement linéaire, notamment le long de la RD21 vers Sundhouse	Option favorable pour l'insertion du village dans son site et pour la protection des espaces agricoles et naturels
1.6	Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien et protéger le patrimoine bâti remarquable	Option justifiée au regard de la valeur patrimoniale et de la qualité urbaine du village
1.7	Permettre des formes architecturales contemporaines dans les futures opérations d'aménagement	Cette démarche doit être encadrée pour ne pas dérapier et conserver un lien d'identité et une cohérence visuelle avec le bâti existant (volumétrie, teintes).
1.7	Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux	Il s'agit notamment d'éviter le parasitage visuel de la perception de l'agglomération des toitures rouges, fédérée par le point focal de l'église



1.8.	Permettre des formes architecturales contemporaines dans les futures opérations d'aménagement	Risque d'introduire de fortes discordances dans le paysage bâti : demande en conséquence un accompagnement vigilant
1.9.	Encadrer les gabarits et typologie des clôtures	Pour préserver le paysage de la rue
1.10.	Protéger les éléments du patrimoine bâti	Le patrimoine est l'ancrage de la communauté dans l'histoire du lieu
1.11.	Valoriser les dents creuses en préservant les espaces verts	Limite la consommation d'espace
2. Paysage		
2.1	Conserver des ilots de verdure au sein du tissu urbain et préserver les éléments du patrimoine naturel (vergers, arbres isolés, haies champêtres, bosquets...)	Préserve l'identité du village et des témoins d'un paysage rural diversifié alors qu'à l'extérieur l'espace agricole a perdu ses prés, ses arbres et ses haies
2.2.	Protéger les éléments du patrimoine naturel	Les arbres structurent le champ visuel dans l'espace non bâti et valorisent le bâti dans le village
2.3	Améliorer le traitement des franges urbaines (plantations, transitions avec l'espace agricole)	Améliore la perception du village et dès lors l'image que les visiteurs s'en font. Préserve l'insertion de Wittisheim dans son environnement
2.4	Maintenir la coupure verte avec Sundhouse pour éviter tout risque de conurbation	Préserve l'identité visuelle du village ainsi que sa compacité
3. Habitat		
3.1	Favoriser la réhabilitation des habitations existantes	Economise le foncier, lutte contre la dérive climatique et contre la précarité énergétique
3.2	Poursuivre la diversification du parc de logements et le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT	Favorise la mixité sociale
3.3.	Développer la construction de logements intermédiaires en respectant le paysage urbain	-
3.4	Poursuivre le développement du logement aidé	Economise de foncier tout en assurant l'intégration des nouvelles constructions au sein du village
3.5.	Développer un habitat respectueux de l'environnement (énergie, eau...)	A la mesure des enjeux du XXIe siècle
4. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers		
4.1	Préserver les espaces naturels et forestiers	Les espaces forestiers (28,3% du ban) sont les principaux ilots de biodiversité de ce territoire communal
4.2.	Préserver les espaces à forte valeur environnementale	Contribue à la préservation de la biodiversité du territoire communal
4.3.	Préserver les richesses naturelles du Baggerloch	
4.4	Permettre la mise en valeur des berges du Hanfgraben	Le ruisseau du Hanfgraben est une animation naturelle dans l'environnement bâti
4.5	Eviter le mitage des terres agricoles et préserver les possibilités d'extension future du village en définissant des secteurs précis dédiés à l'installation des bâtiments d'exploitation	L'espace agricole, dépourvu de structures ligneuses (haies), est particulièrement vulnérable au mitage : ce dernier est la principale cause d'altération de ces paysages d'openfield
4.6.	Développer la part du végétal au sein des projets de construction	Réduit l'impact des canicules. Adaptation au réchauffement climatique.
5. Préservation ou remise en état des continuités écologiques		
5.1	Préserver les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leur ripisylves	Nécessaire à la perméabilité biologique du territoire.
5.2.	Conserver les boisements contribuant à la perméabilité biologique de territoire au sein de l'espace agricole	



6. Transports et déplacements		
6.1	Favoriser le développement des liaisons douces du village et leurs connexions avec le réseau intercommunal	Encourage les modes de déplacements doux par la création de trajets sécurisés. Contribue à la lutte contre le réchauffement climatique en réduisant les émissions de CO ₂
6.2	Développer le réseau intercommunal de pistes cyclables	

7. Développement économique et équipement commercial		
7.1	Maintenir et développer le commerce de proximité dans le village	L'activité commerciale est un facteur d'animation du centre du village et de socialisation de la communauté
7.2	Adapter les obligations de stationnement, dans le cadre du développement du commerce de proximité en tenant compte du contexte local	-
7.3.	Conserver une offre commerciale diversifiée et complémentaire au sein du pôle relais	Evite d'accroître les déplacements imposés par la répartition des services au regard de l'habitat
7.4	Permettre la poursuite de l'activité et la reconversion de la friche industrielle située entre la rue de Baldenheim et la rue Lucien Baumlin	L'ensemble couvre une superficie supérieure à 4 hectares : la remobilisation cohérente de cet espace doit permettre d'éviter toute création de nouvelle zone d'activité
7.5	Optimiser le foncier disponible et permettre l'extension de la zone artisanale rue de l'Ecluse pour répondre aux besoins de desserrement d'entreprises locales	Le foncier disponible dans le cadre d'une optimisation de l'existant rue de Baldenheim et Lucien Baumlin devrait être suffisant pour les besoins des entreprises locales
7.6.	Permettre l'extension de la zone artisanale	Elle est différée dans le temps
7.7.	Assurer un encadrement des logements de fonction au sein des zones d'activité et dans le cadre des sorties d'exploitation	Contribue à réduire le mitage de l'espace agricole
7.8	Implanter les sorties d'exploitation en conciliant projet agricole, développement urbain, préservation de l'environnement et du paysage	Les objectifs environnementaux et paysagers doivent faire partie de tout projet de sortie d'exploitation, d'autant que les solutions sont faciles à mettre en œuvre
7.9	Encadrer les logements de fonction dans le cadre des sorties d'exploitation	Les logements de fonction sont à être intégrer aux bâtiments d'exploitation, de manière à garantir la transmission en cas de cessation d'activité

8. Equipements et loisirs		
8.1	Préserver et développer l'offre existante en équipements	-
8.2	Développer l'attractivité touristique de la commune	L'attractivité touristique de la commune sera accrue par l'ensemble des dispositions visant à préserver le patrimoine et à garantir la cohérence et l'identité du paysage bâti
8.3	Développer les sentiers pour créer un vrai parcours de promenade dans le village	
8.4	Mettre en valeur les berges du Hanfgraben	Rejoint le 4.2.

9. Développement des communications numériques		
9.1	Développer l'accès aux technologies numériques et tirer profit du développement à venir du très haut débit sur le territoire pour accompagner les projets de création d'entreprises locales	-

10. Réseaux d'énergie		
10.1	Permettre le développement des réseaux d'énergies renouvelables	Le développement du photovoltaïque doit respecter les vieilles toitures et privilégier les toitures industrielles et les nouveaux bâtiments agricoles.

11. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain		
--	--	--



11.1	Réaliser en renouvellement urbain au moins 30% des logements envisagés à l'horizon 2040.	La mobilisation de logements anciens s'inscrit dans une stratégie d'économie foncière et de sauvegarde du patrimoine. L'un des grands enjeux est la mobilisation des maisons vides, qui représentaient 6,3 % du parc immobilier (55) en 2019 (INSEE)
11.2	Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble en extension dont la vocation principale est l'habitat	-
11.3	Mobiliser environ 2,2 hectares à urbaniser à l'horizon 2040 pour une vocation principale d'habitat.	Marque une volonté d'économie du foncier par une mobilisation trois fois inférieure aux possibilités ouvertes par le schéma de cohérence territoriale
11.4	Mobiliser environ 7,5 ha en extension du T0 à l'horizon 2040 pour l'habitat	Maîtrise de l'étalement urbaine
11.5	Respecter une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine dont la vocation principale est l'habitat.	Economise le foncier

2 - Examen des différentes zones d'extension urbaine

2.1. Les extensions urbaines

Le plan local d'urbanisme ouvre à l'urbanisation immédiate un secteur d'urbanisation résidentielle d'une superficie de 2,1 hectares, auxquels s'ajoutent un secteur d'aménagement différé à vocation d'activités économiques de 3,49 hectares.

Zones d'extension urbaine

Secteur	Destination	Superficie (ha)
1AU	Habitat : immédiatement constructible	2,1
2AUx	Extension de la zone d'activités : opération différée d'aménagement d'ensemble	3,49
TOTAL		5,59

Localisation des zones d'extension urbaine

(support : IGN)



2.2. Le secteur 1AU

Superficie : 2,1 hectares

Vocation : résidentielle

Zone humide potentielle : non (Data Grand Est)

Zone inondable : non (sondages)

Occupation des sols : pré, pelouse et lande et plusieurs arbres feuillus

- **L'occupation des sols**

La zone est couverte par une prairie permanente, une pelouse sèche et une pelouse mésophile. Le terrain porte les vestiges d'une casemate, ainsi que quatre arbres. Il est adossé au Hanfgraben, que souligne une ripisylve à Ail des ours. Un mât portant un nid de cigogne blanche est planté non loin des piles de l'ancien pont de chemin de fer.



- **Les enjeux écologiques**

L'examen du site n'a pas révélé d'enjeu floristique ou faunistique particulier en dehors la ripisylve du Hanfgraben et du ruisseau lui-même. Des lézards des murailles habitent les piles de l'ancien pont.

Les orientations d'aménagement prévoient le maintien de la ripisylve et la réalisation d'un cheminement en lisière ; dernier aura pour effet d'introduire un espace tampon entre les constructions et le cours d'eau. L'expérience sur d'autres sites montre cependant que la proximité des habitants se traduit par une appropriation souvent inadaptée de ce type de milieu : déchets, aménagements ludiques... Le placement de maisons entre les immeubles et la ripisylve pourrait conforter l'espace tampon par les clôtures des jardinets.

- **Les enjeux paysagers**

La visibilité de la zone est limitée au quartier, ce qui réduit les enjeux paysagers sur l'essentiel de la zone. Mais, une des extrémités entre dans le champ visuel des usagers de la route en provenance d'Hilsenheim. L'enjeu est ici de conserver la qualité de cette entrée d'agglomération en conservant, pour la première ligne de constructions, le mode constructif des habitations du secteur.

2.3. Le secteur 2AUx

Superficie : 3,49 hectares

Vocation : zone d'activités

Zone humide potentielle : non (Data Grand Est)

Zone humide : non (sondages)

Zone inondable : non

Occupation des sols : culture saisonnière, verger

Zonage environnementale réglementaire : PNA Sonneur à ventre jaune : enjeu faible, présence de l'espèce sur la zone peu probable

- **2.3.1. L'occupation des sols**

La zone est couverte aux trois quart par une culture en rotation colza/blé. Le dernier quart accueille un hangar (4,8 %) et un pré-verger planté essentiellement de cerisiers et de pommiers (18,4 %) à tiges courtes.



Aperçu de la zone d'extension 2AUx avec au premier plan la parcelle agricole semée de colza, en arrière-plan à gauche le verger et à droite le hangar. M. Belhache, Wittisheim avril 2019.

- **Les enjeux paysagers**

Une partie de l'extension sera visible depuis la RD82 et participera ainsi à l'entrée du village. Les installations de la première tranche de cette zone d'activités, visibles depuis la route, témoignent d'un effort d'intégration visuelle par la teinte des façades. La plantation de quelques ligneux (arbustes ou arbres) complèteraient utilement la démarche.

- **Les autres enjeux**

L'extension de la zone d'activités dans le prolongement direct du tissu bâti du village évite le mitage d'une implantation éloignée et contribue à conserver une enveloppe à peu près cohérente de l'agglomération. La démarche impose, en contrepartie, de tenir compte de la proximité d'un quartier résidentiel en évitant les sources de nuisances sonores et olfactives.

3 - Les incidences sur Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 ne déborde sur le territoire de Wittisheim.

Plusieurs sites se trouvent néanmoins dans un rayon de 5 kilomètres : les sites Natura 2000 du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin (Directive habitats), Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim (Directive oiseaux) et Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin (Directive oiseaux).

Les zones d'extension étant assez éloignées de ces sites, seules les surfaces en herbes et les haies sont susceptibles d'être fréquentées par certaines espèces (oiseaux, chauves-souris et lépidoptères) à grand rayon d'action (chasse, recherche de partenaires, jeunes en dispersion...).

Ces espaces représentent cependant une part infime des habitats susceptibles d'être exploités.

Une seule espèce visée par les directives européennes est présente : la Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*). Le couple représenté à Wittisheim a son propre territoire : il n'appartient pas à la population des sites Natura 2000.

En conclusion, la mise en œuvre du PLU de Wittisheim ne peut avoir d'incidence sur les populations d'espèces qui ont justifiées la désignation des sites Natura 2000.

Analyse des interférences possibles entre les populations d'espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 et les zones d'extension urbaine

(Source : INPN, DREAL)

Dénomination française	Dénomination latine	Habitat	Incidence potentielle des zones à urbaniser sur les espèces des sites
ZSC Rhin-Ried-Bruch, Bas-rhin			
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	Points d'eau stagnante à proximité de boisements. Capacité de dispersion de l'ordre du kilomètre.	Nul. Capacité de dispersion trop faible
Sonneur à ventre jaune	<i>Bombina variegata</i>	Sous-bois à petites mares. Capacité de dispersion allant jusqu'à 2 km, parfois 10 km pour les jeunes à la recherche d'un nouveau territoire	Nul. Capacité de dispersion trop faible
Vertigo étroit	<i>Vertigo angustior</i>	Habitat humide.	Nul. Habitat non représenté
Vertigo des Moulins	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Habitat humide	
Gomphe serpentifère	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Rivière de taille moyenne avec une végétation riveraine hétérogène. Capacité de dispersion allant jusqu'à 3,5 km	
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	Milieux lenticulaires bordés d'arbres. Capacité de dispersion allant jusqu'à 3 km	
Leucorrhéine à gros thorax	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Milieux lenticulaires végétalisés	
Agrion de mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Petits cours d'eau ensoleillés et végétalisés. Capacité de dispersion réduite de moins d'1 km pour les adultes volants.	Nul. Habitat non représenté
Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	Prairies humides et inondables. Importantes capacités de dispersion jusqu'à 20 km, la plupart du temps 3 km.	
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Feuillus et bois mort. Dispersion jusqu'à 2 km pour les mâles, 1 km pour les femelles	
Pique-prune	<i>Osmoderma eremita</i>	Bocages denses abritant un nombre important de vieux feuillus sénescents. Dispersion faible jusqu'à 350 m	Nul. Absence d'arbre sénescents sur les sites d'extensions
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Milieux forestiers comportant de vieux chênes. Capacité de dispersion jusqu'à 2 km.	



Azuré de la Sanguisorbe	<i>Phengaris teleius</i>	Prairies humides à Molinie et mésophile à Sanguisorbe officinale. Faible capacité de dispersion (500 m)	Nul. Capacité de dispersion trop faible
Azuré des paluds	<i>Phengaris nausithous</i>	Prairie humide à Sanguisorbe officinale. Faible capacité de dispersion (500 m)	
Murin à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	Lieux boisés et parc.	Nul. Domaine de chasse trop restreint
Vespertilion de Bechstein	<i>Myotis bechsteini</i>	Forêt ancienne de feuillues	Nul. Habitat non représenté
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Milieux boisés à proximité d'espace découvert. Territoire de chasse jusqu'à 10 km du site	Faible. Territoire de chasse possible
Dicrane vert	<i>Dicranum viride</i>	Mousse mésophile sous conditions d'humidité atmosphérique en forêt feuillue	Nul. Habitat non représenté.
Ache rampante	<i>Apium repens</i>	Berges plates ou en pente douce des cours d'eau	
ZPS Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin			
Grande aigrette	<i>Egretta alba</i>	Aquatique. Recherche de nourriture dans les prés parfois à proximité des habitations	Nul. Habitat non représenté
Héron pourpré	<i>Ardea purpurea</i>	Aquatique. Recherche de nourriture dans les prés parfois à proximité des habitations	
Héron cendré	<i>Ardea cinera</i>		
Cigogne noire	<i>Ciconia nigra</i>	Forêts abritant des cours d'eau. Farouche, évite les zones urbanisées	Présente.
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>	Zones ouvertes et dégagées de cultures et pâturages, les prairies humides	
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Bois entrecoupé de clairière. Farouche, évite la proximité de l'homme	Nul. Absence de milieux favorables.
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Bois entrecoupé de clairière et bocage. Susceptibles de survoler le village à la recherche de nourriture. Les prairies et céréales à paille leur offrent des ressources trophiques et les arbres des points d'observation	
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>		
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Cultures avec végétation arbustives et bocage. Susceptibles de survoler le village à la recherche de nourriture. Les prairies et céréales à paille leur offrent des ressources trophiques.	
Faucon émerillon	<i>Falco columbarius</i>	Zones ouvertes où abondent les petits passereaux	
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Rupestre	
Hibou des marais	<i>Asio flammeus</i>	Prairies, bocage, marais	
Martin pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Cours d'eau de bonne qualité poissonneux	
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	Forêt de vieux arbres	
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>		
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>		
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Prés bordés de haies épineuses.	Nul. Capacité de dispersion trop faible
ZPS Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim			
Bihoreau gris	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Marécages et des rivières bordés de végétation dense. Ils nichent et dorment dans les arbres.	Nul. Absence de milieux favorables.
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Bois entrecoupé de clairière. Farouche, évite la proximité de l'homme	
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Cultures avec végétation arbustives et bocage.	
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>	Zones ouvertes et dégagées de cultures et pâturages, les prairies humides	Présente.



Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Rupestre	Nul. Habitat non favorable
Grande Aigrette	<i>Egretta alba</i>	Bord des eaux, zones humides	
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Cours d'eau de bonne qualité	
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Espaces ouverts ponctués de bois parcourus de rivières	Nul. Habitat non favorable.
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>	Prairies et pâturages bordés de forêts avec grands arbres	
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	Forêt de vieux arbres	Nul. Habitat non favorable
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>		
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>		
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Prés bordés de haies épineuses.	Nul. Capacité de dispersion trop faible

4 – Les incidences sur la nature ordinaire

4.1. Les incidences avec la faune et la flore

Le plan local d'urbanisme rend inconstructible les parties du ban communal présentant le plus d'intérêt biologique, c'est-à-dire celles où subsistent encore les caractères du Ried : boisements, prairies naturelles, haies.

Les deux espaces de prés et de jardins situés au cœur du village, un moment promis à l'urbanisation, ont été classés en zone naturelle N. Outre l'intérêt paysager, historique et de promenade qu'ils présentent, ces sites contribuent à la diversité vivante du village à un moment où le territoire extérieur s'est appauvri du fait de la raréfaction des prairies.

L'unique site d'extension urbaine d'application immédiate n'aura aucun effet sur la faune et la flore dès lors que la ripisylve du Hanfgraben est préservée.

4.2. Les interférences avec la trame verte et bleue

Les dispositions du plan local d'urbanisme confortent la trame verte et bleue :

- par la protection des boisements,
- par les dispositions anti mitage de l'espace agricole,
- par l'adoption d'une marge de recul vis-à-vis du Hanfgraben, seul cours d'eau approché par une zone d'extension urbaine.

Les préconisations de l'orientation d'aménagement et de développement durables relatives à la trame verte et bleue permettraient de réactiver une partie des potentialités biologiques du territoire de Wittisheim... si elles étaient mises en œuvre. Mais, elles n'ont pas de valeur contraignante.

4.3. Le secteur central N

Superficie : 4,35 hectares

Nombre de logements minimum : 0

Vocation : placé en zone naturelle N (mesure d'évitement)

Zone humide potentielle : non (Data Grand Est)

Zone humide : non (sondages)

Zone inondable : non

Occupation des sols : prairie, vergers

Zonage environnementale règlementaire : non

Ce secteur est une « clairière » dans le tissu bâti du village qui pourrait être considérée comme dent creuse à remplir. Elle fut d'ailleurs un moment affectée à l'urbanisation. Son classement final en zone naturelle est justifié par ses qualités biologiques et paysagères.

Occupation des sols du secteur central.

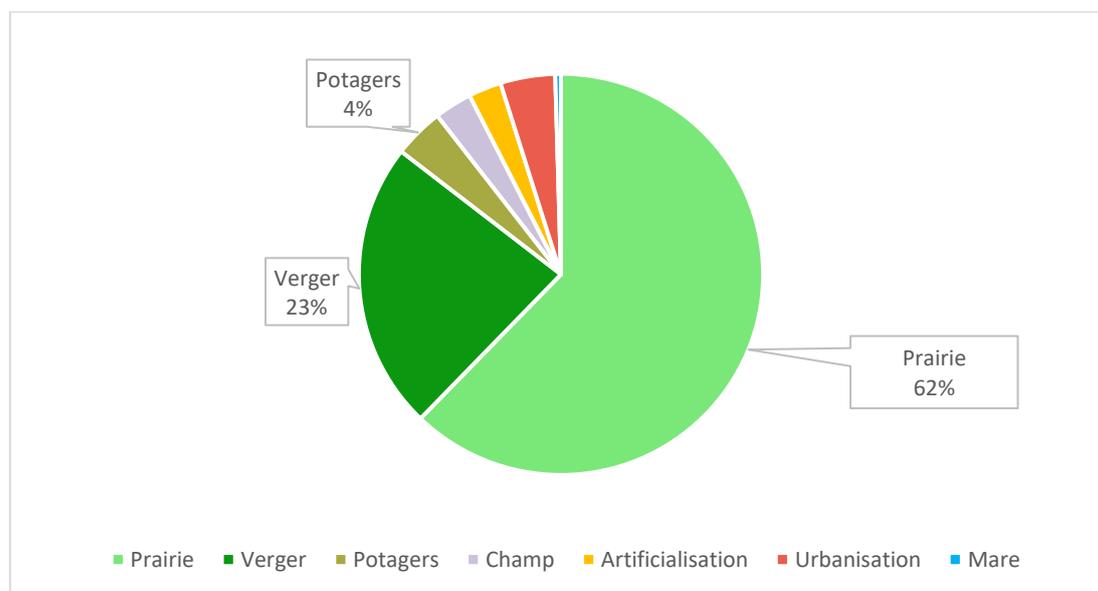


 Prairie de fauche	 Verger hautes tiges	 Potagers
 Mare	 Carrière équestre	
 Artificialisation partielle	 Artificialisation	 cheminement

Recensement des arbres présents sur le site.

Végétal	Nombre	Volume stockée tonne Carbone	Séquestration annuelle tonne Carbone/an
Pommier	2	4	0,36
Cerisier	5		
Noyer	2		
Epicéa	1		
Poirier	1		
Prunier	4		
Cognassier	1		
Groupe de merisiers	1		
Surface en herbe	3,8 ha	266	0,38
Total		270 t	0,74 t

L'urbanisation, qui a enfermé cet îlot au sein de la trame bâti, a contribué à la conservation d'un morceau de campagne non altéré par le dernier demi-siècle d'évolution. Cet espace est essentiellement dédié à la prairie de fauche, mais il comporte aussi des vergers avec des arbres fruitiers de hautes tiges, quelques potagers, une mare, une carrière équestre, et des espaces plus ou moins artificialisés.



- **Les enjeux écologiques**

La couverture végétale est une prairie méso-xérophile alluviale calciphile gérée en jachère, c'est-à-dire fauchée sans exportation de la matière (ce qui constitue un apport d'azote organique). Cette extensivité relative permet l'existence d'une certaine diversité floristique : le cortège spécifique est constitué de plantes de milieu secs et calcaires : les espèces sont communes, mais raréfiées à l'échelle du territoire communal du fait de la disparition des prairies du Ried.

Quelques espèces de plantes à fleur identifiées à la fin du mois d'avril 2019 dans le secteur IAU

Dénomination française	Dénomination latine
Véronique fausse germandrée	<i>Veronica chamaedrys</i>
Géranium mou	<i>Geranium molle</i>
Silène enflée	<i>Silene inflata</i>
Œillet des Chartreux	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Muscari en grappe	<i>Muscari neglectum</i>
Petit rhinanthé	<i>Rhinanthus minor</i>
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>
Lotier pois	<i>Tetragonobus maritimus</i>
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>
Plantain élevé	<i>Plantago lanceolata</i>
Bourse à pasteur	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
Erodium à feuilles de cigüe	<i>Erodium cicutarium</i>
Grande chélidoine	<i>Chelidonium majus</i>
Myosotis raide	<i>Myosotis stricta</i>
Compagnon blanc	<i>Silene latifolia</i>

Le village apparaît ainsi aujourd'hui comme un refuge de la diversité vivante de la commune.

De son côté, l'avifaune illustre les fonctions biologiques de ce type d'enclave dans le tissu bâti : ses arbres abritent la reproduction de certaines espèces tandis que le pré, les insectes qui y vivent et les arbres fruitiers, sont une source de nourriture pour d'autres.

Vertébrés observés (vus ou entendus) le 24 avril 2019 dans le secteur IAU

Dénomination française	Dénomination latine	Commentaires
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Nidification probable
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	Un nid susceptible d'être occupé par un hibou moyen-duc ou par un faucon crécerelle
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	Un nid
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	Nidification probable
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	Nidification possible
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	Terrain de chasse, niche dans les bâtiments voisins
Verdier	<i>Carduelis chloris</i>	Nidification probable
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	Niche dans les bâtiments voisins
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	Nidification possible
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	Nidification possible, mais aucun nid découvert
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	Nidification probable
Etourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	Un groupe dans le bosquet
Choucas des tours	<i>Coloeus monedula</i>	Niche sur l'église
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	Installé sur les dépôts de traverses



Espèces témoignant de l'existence de la strate entomologique d'une chaîne alimentaire dans le secteur : Clairon des ruches (*Trichodes alvearius*), Cuvré commun (*Lyceana phlaeas*), larve sp.

- **Les enjeux paysagers**

L'enclave est adossée au centre ancien qui en constitue l'une des façades. Il est bordé par un quartier récent dont les maisons ont respecté les normes architecturales qui assurent une transition douce avec le tissu qui fait l'identité du village.



La façade du centre ancien donnant sur l'enclave.



Le sentier qui travers le site



Une incongruité : la rupture est volumétrique et colorimétrique

5 - Les incidences sur l'eau

5.1. La consommation d'eau potable

Les orientations en matière de densité permettent de prévoir le gain de 110 à 130 personnes supplémentaires à l'horizon 2040 (densité de 25 à 30 logements par hectare, pour 2 hectares utiles, et 2,2 personnes en moyenne par foyer).

Avec une consommation de 35 m³/an/hab., l'accroissement de consommation lié à la seule demande résidentielle sera de 3 850 à 4 500 m³. Cette demande peut être satisfaite sans difficulté, dans la mesure où Wittisheim ne mobilise de 11% du forage de Bentzenleh qui l'alimente. La nappe phréatique dans laquelle cette eau est pompée ne devrait pas être mise en défaut par les sécheresses récurrentes que connaît le pays depuis quelques années.

En l'absence de données sur les futures entreprises qui s'implanteront éventuellement dans la commune, il n'est pas possible de prévoir l'augmentation des prélèvements dû à ces activités. Cependant, les capacités élevées de production en eau et le faible taux de mobilisation actuelle permettent de penser que les ressources sont suffisantes.

Etat des ressources en eau avant et après les aménagements prévus*

Année	2020	2040
Population desservie par le forage	2 067	2 190
Volumes totaux vendus (m ³)	72 000	76 650
Taux de mobilisation du captage (%)	11,0	11,7

5.2. L'assainissement

Les eaux usées de Wittisheim sont acheminées à la station d'épuration de Sélestat, qui récolte les effluents de 29 communes au total, soit 52 104 habitants desservis en 2017. La gestion est assurée par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle.

Les 110 à 130 habitants supplémentaires généreront peu de charge supplémentaire à traiter. Si la capacité nominale en équivalent habitant est proche des valeurs de référence de la station, les débits de références, qui sont les paramètres fondamentaux pour le dimensionnement de l'équipement, se situent bien en deçà des seuils. Les rendements sont par ailleurs très bons : 98% pour la DBO et les MES, 95% pour la DCO, 92,2% pour Le NK et 93,8 % pour le Pt.

La station a la capacité de traiter des effluents supplémentaires liés à un taux d'accroissement global de population (+6 %) équivalent à celui de Wittisheim.

Indicateurs de la station intercommunale de Sélestat

Paramètres	2020	2040 + 6 %
Type	Boue activée aération prolongée avec dénitrification et déphosphatation	
Capacité nominale (EQH)	102 000	
Débit moyen de référence par temps de pluie (m ³ /jour)	38 880	
Débit moyen de référence par temps sec (m ³ /jour)	22 660	
Charge maximale en entrée (EH)	113 016	119 797
Débit entrant moyen (m ³ /jour)	18 783	19 910
Production de boue (tMS/an)	1 267,02	comparable
Point de rejet	Brunnwasser	

5.3. Les cours d'eau, les zones inondables et les zones humides

- **Les cours d'eau**

Les cours d'eau et leur ripisylves sont placés dans un environnement inconstructible (zones naturelles N et agricoles Aa). En secteur bâti, en l'occurrence en zone Uba, le règlement impose aux constructions un recul de 6 mètres par rapport au cours d'eau.

- **Les zones inondables**

La commune n'est pas concernée par une zone inondable par débordement de cours d'eau. Par contre, une grande partie de son territoire est soumise à des remontées de nappe. Selon les données du BRGM, la zone 1AU est située sur un secteur à risque moyen.

- **Les zones humides**

Méthode d'expertise

Les différents secteurs ont été expertisés le 24 février 2021. La qualification de zone humide répond à l'un des 4 critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 :

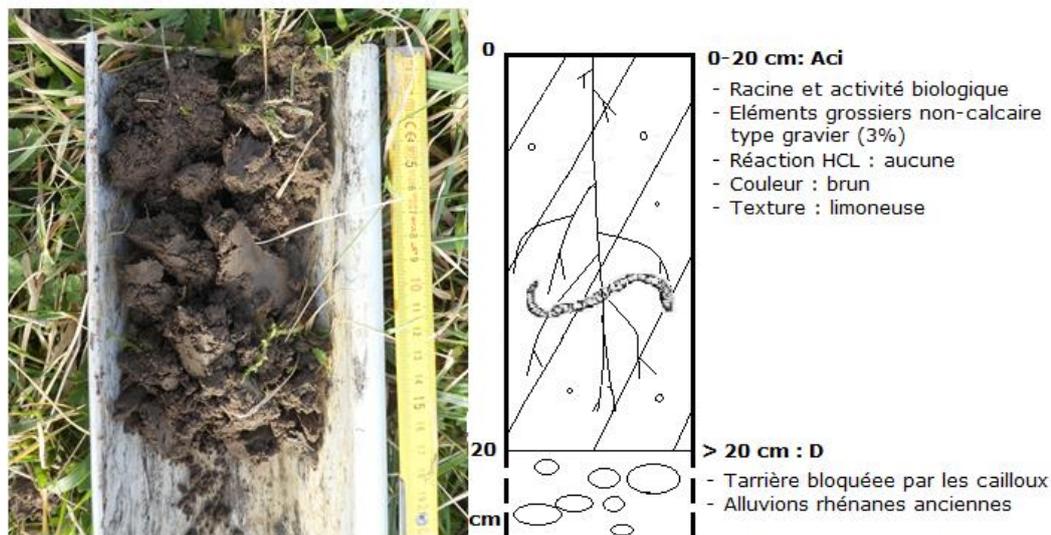
- la présence d'un horizon exclusivement constitué de matières organiques (histique), caractéristique des sols à tourbe (histosols) ;
- une coloration bleuâtre/verdâtre (traits réductiques) débutant à moins de 50 cm de profondeur ;
- des tâches rouilles ou noirs (traits rédoxiques) débutant à moins de 25 centimètres et qui se prolongent ou s'intensifient en profondeur ;
- des tâches rouilles débutant à moins de 50 cm et qui se prolongent ou s'intensifient en profondeur, accompagnés d'une teinte bleuâtre verdâtre qui apparaît entre 80 cm et 120 cm.

En application de l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019, seul le critère pédologique est pris en compte ici. La végétation est précisée uniquement lorsqu'elle reflète le caractère humide du terrain. Les sondages pédologiques sont réalisés à l'aide d'une tarière manuelle, si possible jusqu'à une profondeur de 1,20 m, à raison d'un sondage par secteur géologique et topographique homogène.

¹ L'article rétablit les critères alternatifs pour définir une zone humide en stipulant : " 1° (...) On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année**".

Profil W1 : Rendisol limoneux, caillouteux, issu des alluvions anciennes rhénanes

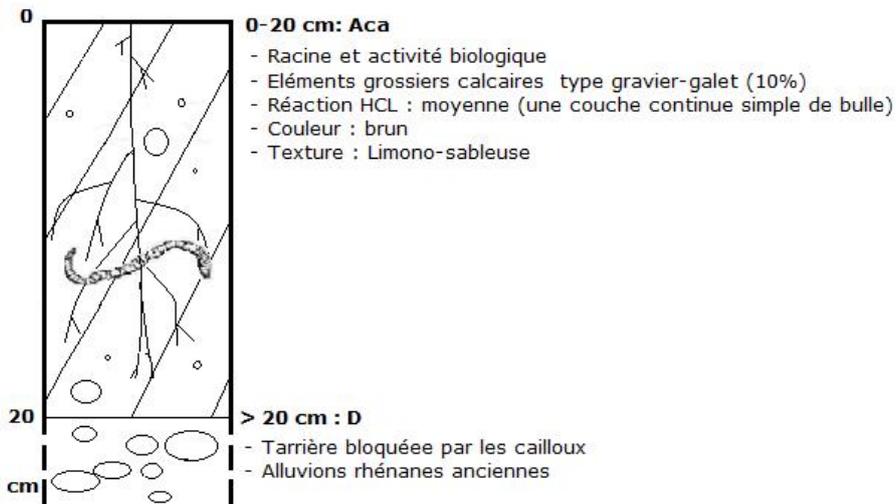
Classe d'hydromorphie GEPPA : 0



Autres profils semblables :
-W2, texture limono-sableuse

Profil W4 : Rendisol limono-sableux, caillouteux, issu des alluvions anciennes rhénanes

Classe d'hydromorphie GEPPA : 0



Analyse des sondages

Les sondages W1, W2 et W4 caractérisent des sols très superficiels, dont la couche meuble est inférieure à 20 cm, décarbonatés (W1, W2) ou calcaires (W4). Ces sols se situent sur la basse terrasse caillouteuse du Rhin. La texture limono-sableuse crée des conditions de sécheresse édaphique : l'eau s'y infiltre rapidement. D'après les données piézométriques disponibles, la nappe est trop profonde pour exercer une quelconque influence sur les sols. Elle circule à plus de 1,5 mètre de profondeur même en période de hautes-eaux².

Le sondage W3, qui concerne la zone 2AUx, montre un sol moyennement profond (<60 cm), de nature limono-sablo-argileuse et décarbonaté. L'eau s'y infiltre bien. Il s'est développé sur la basse terrasse caillouteuse rhénane

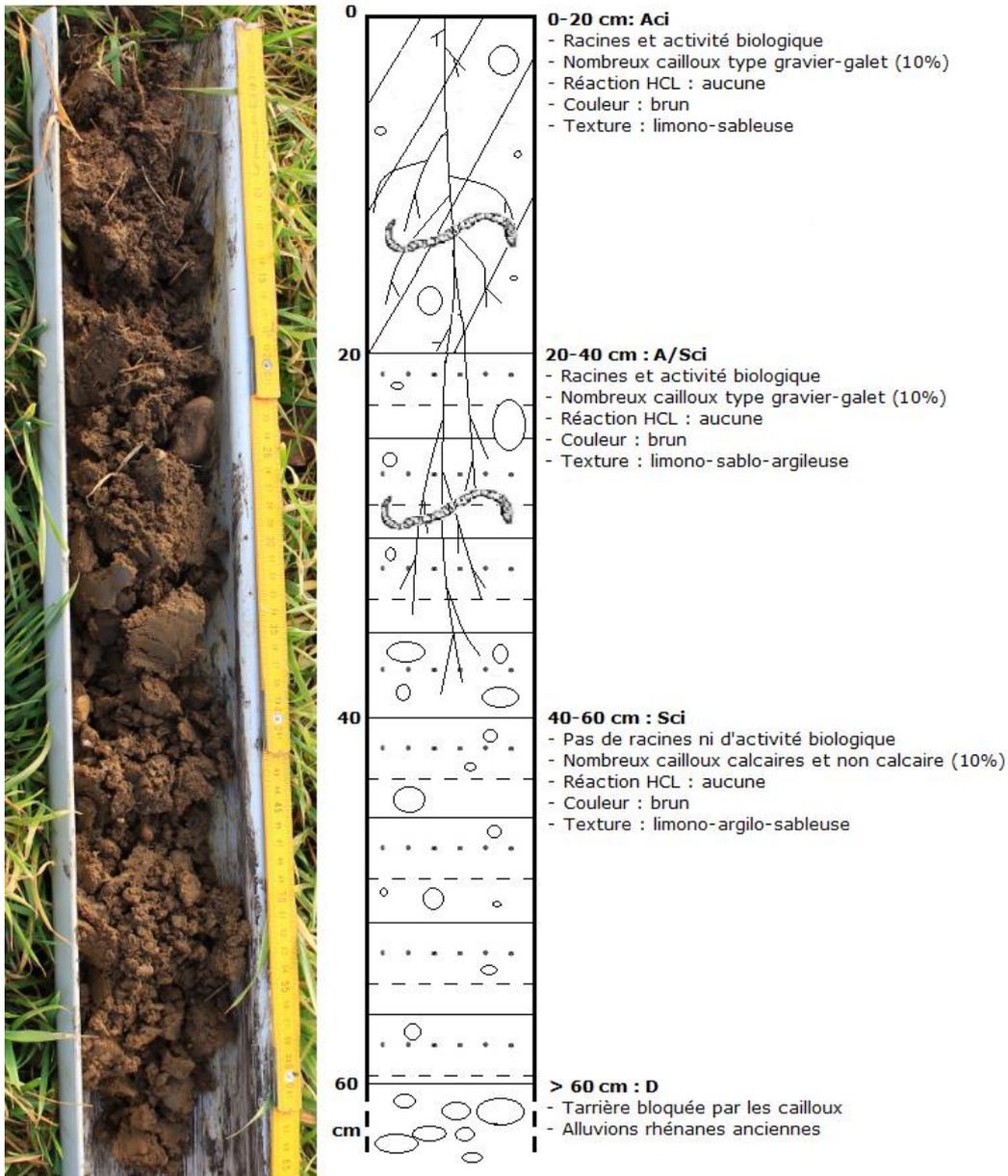
² Source : ADES eau, BRGM infoterre, APRONA

et ne présente aucune trace d'hydromorphie. La nappe est suffisamment profonde pour écarter toute présence de zone humide.

Conclusion

Aucun des secteurs expertisés, dont deux seulement ont finalement été retenu pour une extension urbaine, n'est situé en zone humide.

Profil W3 : Calcisol limono-sablo-argileux, caillouteux, issu des alluvions rhénanes anciennes Classe d'hydromorphie GEPPA : 0



6 – Les incidences sur l'environnement physique

6.1. La gestion des déchets

Le projet du plan local d'urbanisme permet une augmentation de la population de l'ordre de 6% à l'horizon 2040, soit l'arrivée de 110 à 130 personnes en une douzaine d'années.

En 2016, une moyenne de 552 kilogrammes de déchets était collectée par an et par habitant³. Cet accroissement induira une augmentation de la quantité de déchets d'environ 66 tonnes, dont 21 tonnes d'OMR, 12 tonnes de recyclables et 33 tonnes d'autres déchets (déchèteries, encombrants...).

Le SMICTOM dispose d'un centre de tri des déchets recyclables d'une capacité de 20 000 tonnes par an et d'une unité de compostage d'une capacité de 30 000 tonnes par an sur la commune de Scherwiller. Il dispose également d'un centre d'enfouissement d'une capacité de 20 000 tonnes par an sur la commune de Châtenois. Les déchets voués à l'incération sont envoyés vers le centre de valorisation énergétique de Strasbourg d'une capacité de 350 000 tonnes par an.

La quantité supplémentaire de déchets produite par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune est supportable au regard des capacités des unités de traitement, d'autant que la part des recyclables augmente.

6.2. La qualité de l'air

L'installation de nouveaux habitants sur le territoire communal se traduira par une augmentation des émissions locales de CO₂, majoritairement liées aux activités résidentielles et au transport routier. A raison d'un taux d'émission moyen de l'ordre de 3 tonnes équivalent CO₂ par habitant et par an⁴, ce sont environ 360 tonnes équivalent CO₂ supplémentaires qui seront émises chaque année à Wittisheim.

Il s'agit cependant pour l'essentiel d'un transfert géographique, la croissance démographique de la commune n'étant que fort peu lié à un solde des naissances sur les décès (+ 0,2%).

6.3. L'évolution des débits routiers et de l'ambiance sonore

L'installation de nouveaux résidents sur le territoire communal engendrera une augmentation du parc automobile et des débits routiers.

D'après les données INSEE 2019, 31,6 % des foyers disposent d'au moins un véhicule et 59,8 % de deux véhicules ou plus. A raison de 2,2 personnes par foyer en moyenne, l'installation de 50 à 60 foyers, le parc automobile de la commune augmentera de 76 véhicules. En admettant que chacun de ces véhicules réalisera pendant la semaine au-moins un aller-retour, le débit routier supplémentaire sera d'au moins 152 véhicules/jour.

Nous émettons l'hypothèse de répartition des trafics nés de l'urbanisation du secteur 1AU sur la base de la localisation des emplois et des services, principalement à Sélestat, Muttersholtz et Marckolsheim. Dans ce contexte, la rue d'Hilsenheim gagnera un trafic supplémentaire de 15 véhicules/jour, la rue de l'Etang de 46, et la rue Neubruch suivi de la rue de Mutterholtz de 91.

	Rue d'Hilsenheim	Rue de l'Etang	Rue Neubruch	Rue de Muttersholtz
Répartition du trafic émis	10 %	30 %	60 %	60 %
Débit supplémentaire résultant en nombre de véhicules/jour	15	46	91	91

³ Calculé sur la base des chiffres de collecte sur l'ensemble du territoire du SMICTOM d'Alsace centrale, soit 89 communes.

⁴ ATMO Grand-Est – Invent'Air V2018



L'ambiance sonore ne sera pas affectée par cette augmentation du trafic routier dans la rue d'Hilsenheim. Le niveau acoustique moyen augmentera dans la rue de l'Etang et la rue Neubruch, augmentation peu perceptible dans la rue de Muttersholtz.

Rappelons qu'à l'horizon 2040 une proportion importante du parc sera à l'électricité et que le bruit lié à la circulation automobile sera directement produit par le frottement des pneus sur la chaussée⁵.

6.4. Les risques naturels et technologiques

- **Les risques naturels**

Le principal risque naturel potentiel est l'inondation par remontée de nappe phréatique. L'ensemble du territoire communal présente un aléa important selon la cartographie du BRGM au 1/100 000e : l'auteur invite cependant à la prudence dans l'interprétation des données. Concrètement, le risque pourrait être l'apparition d'eau dans les caves en période de hautes eaux phréatiques.

L'ensemble de la commune est classé en zone de sismicité 3, ce qui correspond à un risque modéré (accélération comprise entre 1,1 et 1,6 m/s²) : les constructions sont soumises aux normes de constructions parasismiques PS-MI et Eurocode 8, selon la catégorie et le niveau d'enjeu des bâtiments.

Les risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles et aux coulées d'eaux boueuses, sont très faibles.

- **6.4.2. Les risques technologiques**

La zone d'extension résidentielle 1AU n'est concernée par aucun risque technologique.

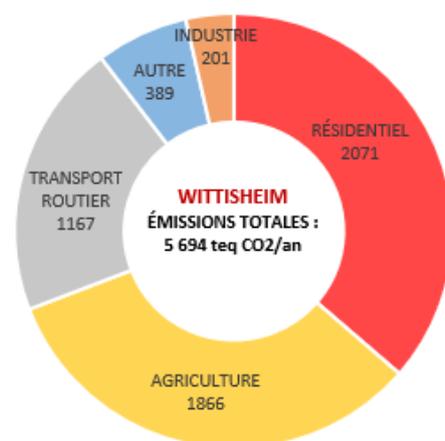
⁵ L'importance du bruit du frottement sur la chaussée est fonction de la rugosité du revêtement.

7 - Les incidences sur le climat

7.1. Les enjeux

Selon l'Observatoire Climat Air Energie du Grand-Est, portail d'informations mis en place par les associations de surveillance de la qualité de l'air (ATMO Grand-Est), la commune de Wittisheim émet environ 5 694 tonnes équivalent CO₂ par an. Les activités résidentielles, l'agriculture et le transport routier sont à l'origine de la majorité de ces émissions, respectivement 36,4%, 32,8% et 20,5%.

La planification peut impacter l'évolution du climat, notamment par l'influence qu'elle exerce sur les mobilités et plus particulièrement sur les mobilités imposées par la localisation des sites d'emplois, des commerces et des services, mais également sur le maintien des puits de carbones (espaces boisés, prairies permanentes...), et, dans une moindre mesure, sur la performance énergétique des constructions.



Émissions directes de GES par secteur en teq CO₂/an
(format PCAET - PRG 2013)
source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2018

7.2. Les mobilités imposées

- **La mobilité habitat – emploi**

En 2019, selon l'INSEE, la commune de Wittisheim dispose de 301 emplois sur son territoire, dont 153 sont occupés par des actifs résidant sur la commune. Le flux d'actifs sortant de la commune (781 personnes) se répartit principalement sur les communes alentours (621 actifs), dont une part importante vers la commune de Sélestat. Une partie du flux s'opère aussi en direction des départements voisins (100 actifs) et de l'Allemagne (60 actifs).

En contrepartie, des actifs extérieurs viennent travailler sur Wittisheim, en provenance, pour l'essentiel, des communes voisines.

Avec un indice de concentration de l'emploi⁶ de 32,2, Wittisheim est une commune de type « résidentiel », avec un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs résidents (301 emplois pour 1 034 actifs).

Le moyen de transport privilégié pour les trajets domicile-emploi est la voiture (y compris camion, fourgonnette et deux-roues) avec 86,2 % des actifs l'utilisant, contre seulement 5,3% pour les transports en commun et 1,6% de marche à pied.

Dans le Bas-Rhin, la distance individuelle moyenne entre le domicile et le lieu de travail, hors flux internes aux communes, est de 15,4 km (données 2015)⁷.

⁶ L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et le nombre de résidents qui en ont un.

⁷ Note de l'ADEUS n° 263 « Observatoire des mobilités - 2017 en chiffres »



Estimation des consommations de carburant et des émissions de CO2 liées aux déplacements journaliers habitat-emploi centrés sur la commune de Wittisheim.

	Nombre d'actifs	Distance parcourue km/jour	Carburant consommé* litre/jour	Emissions de CO ₂ ** Tonne/jour
Flux sortant	781	24 054	1 443	3,46
Flux entrant	148	4 558	273	0,66
Total	929	28 562	1 716	4,12

* Consommation de carburant estimée à 6 litres /100km

** 1 litre de carburant produit en moyenne, lors de sa combustion, 2,4 kg CO₂

Le chassé-croisé des trajets domicile-emploi représente, chaque jour ouvré, 28 562 kilomètres parcourus, 1 716 litres de carburant consommés et 4,12 tonnes de CO₂ émises

L'accroissement de la population, se traduira par une augmentation, en valeur absolue, de cette mobilité pour l'emploi, dans une proportion probable de 6,5%⁸, soit une augmentation des émissions de +0,27 tonnes de CO₂/jour si le taux d'externalité de l'emploi et les modes de déplacement n'évoluent pas.

- **La mobilité habitat – services/commerces**

La commune de Wittisheim dispose d'une offre en commerce et services de proximité développée dans les domaines de l'alimentation et de la restauration (boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, restaurants...), de la santé (cabinet médical, infirmier, dentiste, kinésithérapeute...) et de l'artisanat (travaux en bâtiments, travaux agricoles, réparation automobile, confiserie, apiculteur...).

Elle dispose également d'une école élémentaire et d'un centre périscolaire, d'une médiathèque, d'une agence postale, de terrains de sports et d'aires de jeux, d'une salle polyvalente, et est le siège de diverses associations.

A travers le maintien et le développement d'une offre commerciale de proximité diversifiée, la réduction des obligations en termes de stationnement, l'optimisation du foncier au sein des zones d'activités, et le développement de l'offre en équipements, le PLU favorise la consommation locale et limite les déplacements extra-communaux pour les besoins journaliers de la population.

De plus, le projet de PLU prévoit le développement des liaisons douces du village, notamment en direction de l'école et du périscolaire, ainsi que le développement du réseau intercommunal de pistes cyclables. Ces aménagements permettront de réduire les déplacements motorisés au sein de la commune.

7.3. L'évolution des puits de carbone

Les boisements et les prairies constituent les puits de carbone les plus efficaces de la commune. A raison d'une capacité de séquestration de l'ordre de 3,5 tC.ha-1.an-1 pour les forêts de feuillus et de 1,5 tC.ha-1.an-1 pour les prairies⁹, le territoire communal séquestre annuellement 1 110 tonnes de carbone¹⁰, soit 4 070 tonnes de CO₂¹¹.

Cette séquestration couvre actuellement 71,5% des émissions annuelles de dioxyde de carbone des habitants de la commune. Les terres cultivées, espace couvrant la moitié du territoire communal, possèdent un pouvoir de séquestration moindre, de l'ordre de 0,5 tC.ha-1.an-1.

Le PLU préserve l'essentiel du stock en protégeant l'espace boisé.

⁸ Si les rapports actifs/population restent identiques

⁹ M. Robert et B. Saugier, 2003. Contribution des écosystèmes continentaux à la séquestration du carbone. C. R. Geoscience 335, 577-595.

¹⁰ Pour une superficie de 300 ha de forêt et bosquets et 40 ha de prairies et vergers

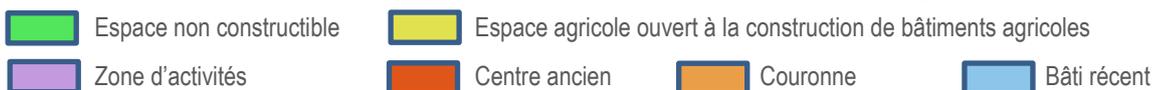
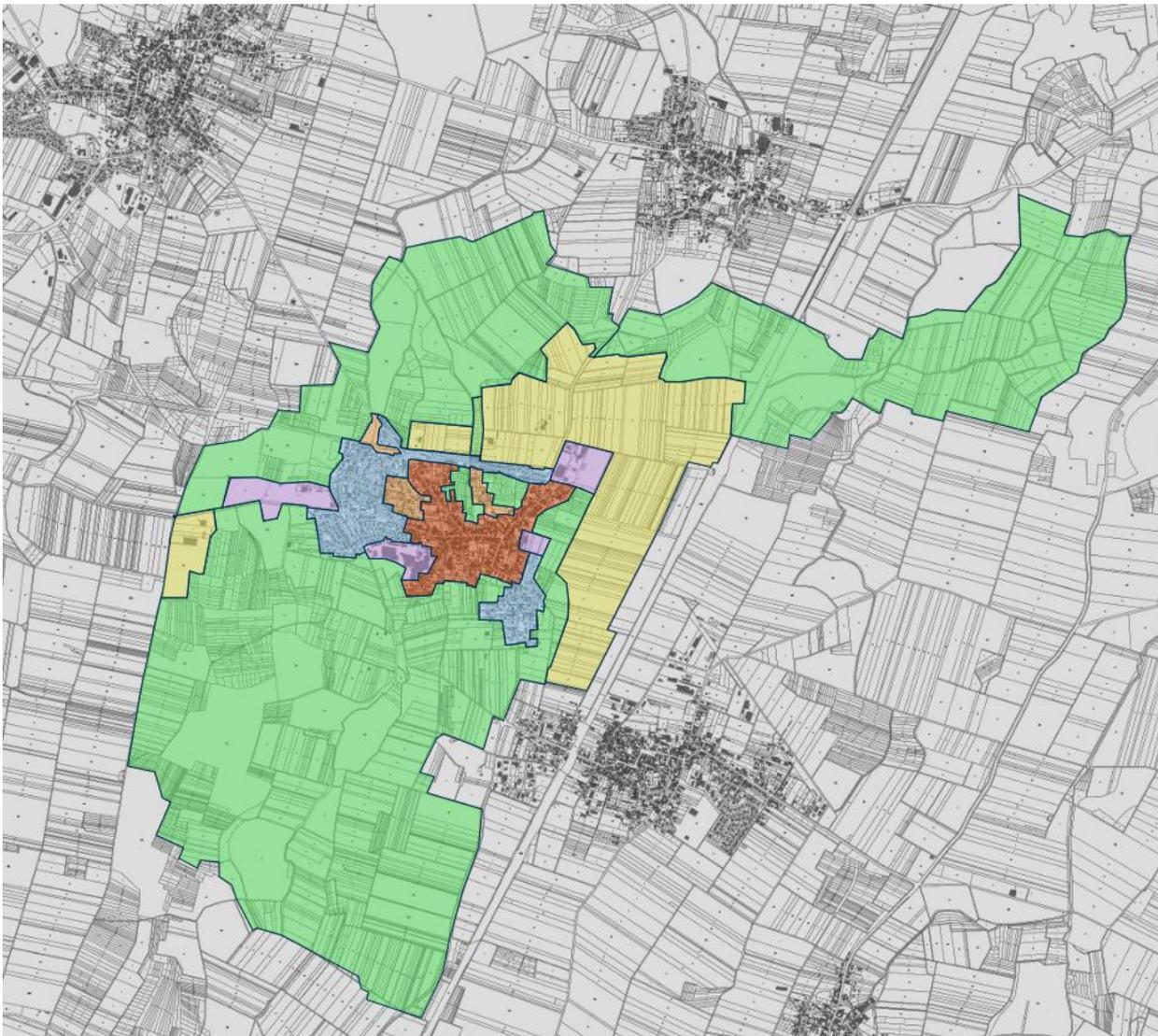
¹¹ 1 tonne carbone = 3,667 tonnes CO₂

8 - Les incidences sur le paysage

8.1. Le paysage non bâti

Le plan local d'urbanisme protège les structures végétales (bois, massifs forestiers, ripisylves) qui contribuent à la structuration des champs visuels, et préserve l'essentiel du ban communal des risques de mitage par un classement en zones naturelle N et agricole Aa.

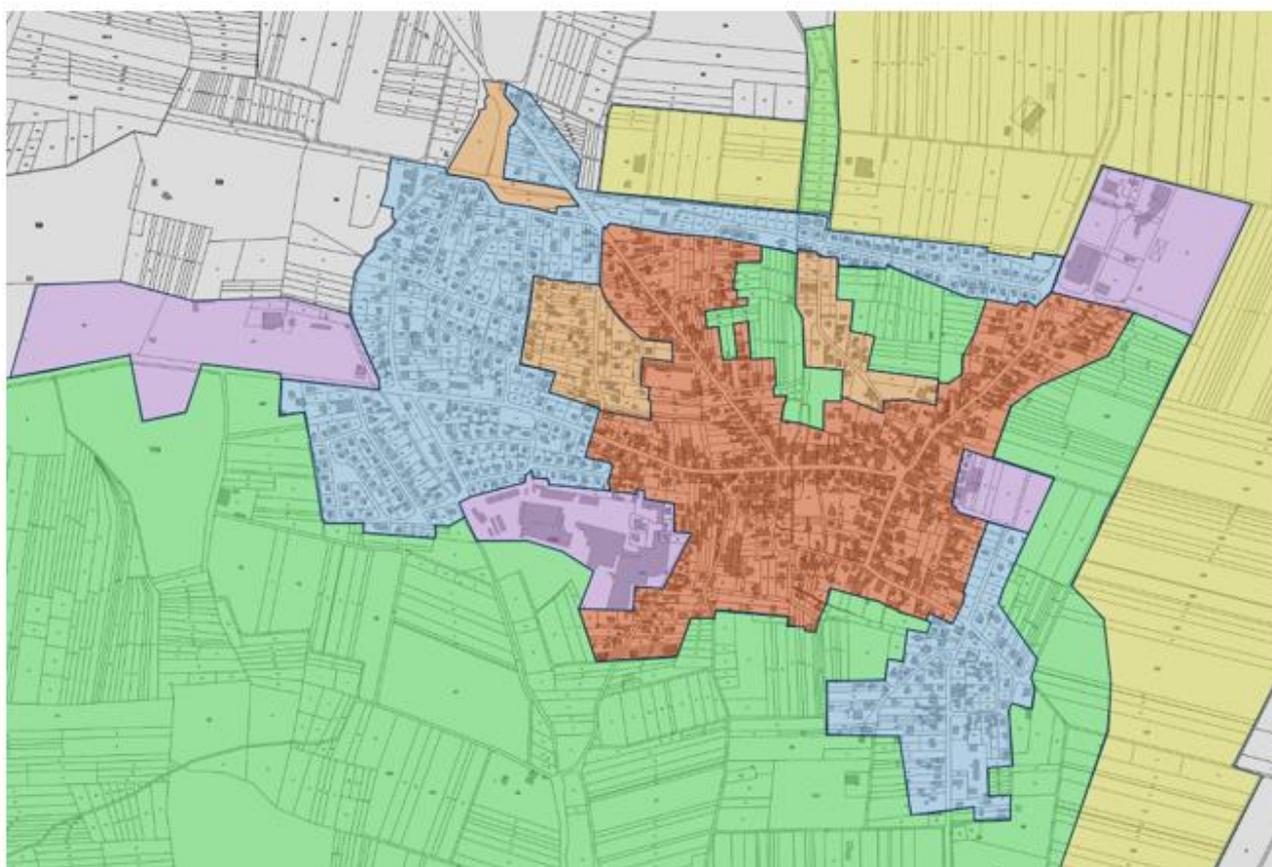
La réglementation de l'aspect des bâtiments agricoles est de nature à permettre leur insertion dans l'espace, à condition bien entendu que les règles soient respectées, y compris la plantation des arbres à haute tige, qui assureront la transition entre les lignes verticales géométriques des bâtiments et l'horizontalité du terrain.



8.2. Le paysage bâti

Le règlement du PLU protège la cohérence du centre ancien ainsi que l'esprit du lieu. Par contre, il ne réglemente pas l'aspect des constructions dans la couronne (zone Uba). Il est difficile, dans ces conditions, de prévoir l'évolution du paysage bâti au-delà du centre ancien : elle dépendra de la sensibilité de chaque candidat à la construction ou de celle du promoteur immobilier.

Zone	Destination	Constructible	Recul/voies m	Toiture	Hauteur au faîtage m	Hauteur clôture m	Couleurs	Espaces plantés %	Plantations
Ua	Centre ancien	Oui	alignement	2 pans 40-52°	10	1,5	harmonisées	nc	nc
Ub	Couronne	Oui	4	nc	10	1,5	nc	30	nc
Ue	Artisanale	Oui	nc	nc	12	nc	nc	nc	nc
Ux	Industriel	Oui	nc	nc	10	nc	harmonisées	nc	nc
1AU	Résidentiel	Oui	nc	selon gabarit	10	1,5	nc	30	1/logement
2AUx	Artisanale	Oui	nc	nc	10	nc	harmonisées	nc	nc
Aa	Protégé	Non	nc	-	-	-	-	-	-
Ab	Elevage	Oui élevage	15/5	2 pans 40 à 52°	10/15	1,8	harmonisées	nc	d'intégration
Ac	Agricole	Oui agricole	15/5	2 pans 40 à 52°	10/15	1,8	harmonisées	nc	d'intégration
N	Protégé	Non	nc	-	-	-	-	-	-
Nj	Protégé	Non	nc	-	-	-	-	-	-



Centre ancien : aspect des bâtiments encadré
 Zone Ubb + 1 AU : volumétrie encadrée
 Zone d'activités
 Zone Ub : aucun encadrement de l'aspect des bâtiments



Evaluation de l'opérationnalité du règlement relatif à l'aspect des bâtiments en zone Ub

Le règlement du PLU, pour la zone Ub, reprend la formule du règlement national d'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentale* » mais n'offre aucun adossement réglementaire à un refus éventuel. De fait, cette disposition est illusoire, pour deux raisons au-moins : la dimension paysagère est ignorée par les services qui instruisent la demande de permis, et, en cas de contentieux, les juges considéreront que l'appréciation négative du projet relève de l'arbitraire en l'absence de points d'appui réglementaires précis.

L'ouverture à une volumétrie disruptive, pour être maîtrisée, doit ainsi être accompagnée de conditions non interprétables (teintes des façades, plantations d'accompagnement...).

De même, l'exigence d'harmonisation des teintes n'est pas davantage opérationnelle, comme le démontre la réalité du terrain chaque jour. Pourtant, la coloration des façades et des toitures est essentielle dans l'intégration des bâtiments, mais, pour avoir une portée, cette mesure doit s'appuyer sur une palette de couleurs utilisables¹² ou, tout au moins sur des exclusions de teinte, par exemple du blanc¹³ lorsque le bâtiment est localisé sur le front bâti du village ou que la façade visible est vide d'ornements (volets battants, encadrement de fenêtres, bardage bois même partiel...).

Remarques relatives aux constructions résidentielles sans toiture

La maison sans toiture d'aspect cubique n'a rien de contemporain : elle est la règle depuis des siècles dans le Maghreb subdésertique, à une différence près : le blanc glycérophthalique se substitue ici à la chaux, qui, là-bas, avec le soleil, prend une nuance miel.

La toiture inclinée (traditionnelle à deux pans) protège de la pluie et de la neige. Le climat sec des régions subdésertiques ne rend pas nécessaire cette protection : dans ces régions d'ailleurs, les habitants craignent que la pluie n'affecte leurs murs en pisé. En Alsace, l'absence de toiture a trois conséquences :

- de fréquentes infiltrations d'eau et la nécessité de reprendre les joints d'étanchéité régulièrement (tous les 12 ans),
- l'absence de protection des façades (absence de débords), tâchées de coulures par le ruissellement au bout d'un petit nombre d'années,
- la formation de petites flaques éphémères (une lame d'eau d'un centimètre d'épaisseur pendant 4 jours suffit) crée un habitat favorable à la reproduction du moustique tigre, dont les populations se développent rapidement en Alsace : cette espèce est le véhicule des maladies comme le chikungunya, la dengue et le zika¹⁴.

¹² Les PLU sont souvent dotés de cette palette dans le Territoire de Belfort

¹³ Le blanc a été interdit par arrêté préfectoral en Alsace dans les années 1980 ; cet arrêté n'a pas été formellement abrogé, mais est tombé en désuétude

¹⁴ Ces maladies ne sont pas encore présentes de manière autochtone en Alsace, mais les autorités sanitaires s'interrogent sur la nécessité d'interdire les toitures terrasses dans les secteurs infestés de moustiques tigres pour en prévenir la survenue



8.3. Les entrées du village

Les incidences sur les entrées de village peuvent être évaluées en fonction des probabilités d'évolution négative, c'est-à-dire de construction d'objets rompant l'harmonie des lieux et, au mieux, banalisant l'image de l'agglomération. Ces probabilités d'altération dépendent du règlement de la zone et de l'existence de parcelles disponibles.

Voie	Origine	Zone	Parcelles disponibles	Risque d'altération*
RD 21	Muttersholtz	Uba	0	+
RD 21	Sundhouse	Ubb	1	+
RD 210	Hilsenheim	1AU	Plusieurs	+
RD 82	Bindernheim	Ux + Uba	1 + 1	++

* Sur une échelle de 0 à + (faible), ++ (moyen) +++ (fort), ++++ (très fort)

9 - Le scénario zéro

Le scénario est la situation résultant de l'absence de plan local d'urbanisme.

La commune est dotée d'un plan d'occupation des sols, rendu caduc par les dispositions de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) adoptée le 13 décembre 2020 et celles de la loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové) adoptée le 24 mars 2014. Une des exigences communes de ces deux textes est l'économie de foncier et la lutte contre l'artificialisation des sols.

En l'absence de document d'urbanisme valide, la commune est soumise au règlement national d'urbanisme, statut qui s'accompagne d'une constructibilité limitée. Celle-ci réduit les possibilités d'urbanisation à l'enveloppe interne de l'agglomération.

L'absence de plan local d'urbanisme signifierait le prolongement de cette situation.

Par comparaison, le présent plan local d'urbanisme :

- contribue à préserver la cohérence architecturale du centre ancien en édictant notamment des règles d'aspect des constructions ;
- préserve du mitage par les bâtiments agricoles une grande partie de l'espace non bâti ;
- contribue à la protection des boisements par un classement en zone N ;
- permet la construction d'une cinquantaine de logements en économisant le foncier par l'obligation d'une densité de 25 à 30 logements/ha.

10 - Les mesures en faveur de l'environnement

10.1. Les mesures d'évitement

L'élaboration du plan local d'urbanisme a connu un cheminement de plusieurs années au cours duquel un premier projet a été revu. Les changements intervenus au cours de la procédure d'élaboration permettent d'identifier ce qu'il est possible de qualifier d'évitements :

- la diminution des superficies dédiées aux extensions urbaines à finalité résidentielle,
- la mise en attente d'une zone affectée aux activités économiques,
- l'interdiction de construire dans la plus grande partie de l'espace agricole, ce qui évite le risque de mitage et assure la protection du paysage du Ried,
- une réglementation de l'aspect des constructions dans le centre ancien, de nature à éviter l'apparition de discordances architecturales et à préserver l'esprit du lieu,
- la protection des deux îlots non bâtis situés au cœur du village, initialement promis à l'urbanisation,
- la protection des boisements et des ripisylves ce qui assure leur pérennité.

10.2. Les mesures de réduction

La principale mesure de réduction réside en la diminution de la consommation foncière associée à un objectif de densification à 25-30 logements/hectare, qui permet de réduire l'impact de la croissance démographique.

10.3. Les mesures de compensation

Les mesures d'évitement adoptées évitent d'avoir à mettre en place des mesures de compensation.

10.4. Le suivi

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme demande que le conseil municipal analyse les résultats de l'application du plan local d'urbanisme 9 ans après son approbation et qu'il décide, à l'issue de cette analyse, de réviser ou non le plan. Ce délai est ramené à 6 ans si le PLU tient lieu de programme local de l'habitat (article L.153-28).

La méthode la plus rationnelle consiste à réaliser le suivi à partir d'indicateurs, dont les qualités attendues sont la simplicité de mise en œuvre et leur capacité à rendre compte des objectifs du plan.

Thèmes	Objectifs	Indicateurs	Source
Foncier	Economie de la ressource	Respect de la densité de 25 à 30 logements/hectare	Nombre de logements créés/superficie du foncier utilisé
Paysage bâti	Cohérence du tissu bâti	Nombre de discordances d'aspect	Comparaison du chantier terminé avec les règles du PLU
	Respect du centre patrimonial	Evolution esthétique du centre	Appréciation par les conseillers municipaux ou par les habitants
Paysage non bâti	Absence de mitage	Nombre de constructions dans l'espace agricole	Constataion sur place
	Intégration des bâtiments agricoles	Niveau d'intégration (couleurs, cohésion du bâti, plantations)	Accord avec les règles, Appréciation par les conseillers municipaux ou par les habitants



Le tableau ci-dessous dresse l'état des lieux des documents avec lequel le PLU de Wittisheim doit être compatible et les documents qu'il doit prendre en compte.

Relation avec le PLU	Document	Etat des lieux
Compatibilité	Schéma de cohérence territoriale	SCoT de Sélestat et sa Région approuvé le 17 décembre 2013, mis en compatibilité par déclaration de projet le 28 juin 2016 et modifié le 4 juin 2019
Prise en compte	Plan climat-air-énergie territorial	PCAET 2022-2027 du PETR Sélestat Alsace Centrale approuvé le 29 novembre 2022.

11.2 - Compatibilité avec le SCoT de Sélestat et sa Région

Les dispositions du PLU de Wittisheim doivent être compatibles avec celles définies dans le **document d'orientations d'objectifs** (DOO) du schéma de cohérence territoriale de Sélestat en vigueur.

Wittisheim, avec les communes voisines de Sundhouse et Hilsenheim, constitue un « **pôle relais** » dans l'armature urbaine du territoire du SCoT. Les trois communes ont des fonctions complémentaires.

DOO - Chapitre III – Promouvoir un urbanisme qualitatif et durable	
Orientations du SCoT	Mesures prises dans le PLU
Définition d'une « enveloppe bâtie de référence »	
<p>Maitriser l'étalement urbain</p> <p>Surfaces estimées par le SCoT pour le développement urbain en extensions urbaines hors enveloppes bâties de référence : 6 ha pour Wittisheim</p> <p>(10 ha pour Hilsenheim, 9 ha pour Sundhouse)</p> <p>En cas de besoin ultérieur : environ 10 ha pour le pôle relais Hilsenheim-Wittisheim-Sundhouse</p>	<p>Le projet de PLU prévoit une zone 1AU correspondant à une extension hors TO de 2 ha. Le reste concerne essentiellement des terrains classés en zone U à destination d'habitat et d'équipements pour une superficie totale d'environ 9,5 ha.</p> <p>Analyse détaillée, cf. « 3 – justification des objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »</p>
<p>Mettre en œuvre des densités urbaines</p> <p>Dans les extensions urbaines : 30 logements/ha dans le pôle relais</p>	<p>Une densité minimale de 30 logements/ha est définie dans le projet de Wittisheim dans les zones d'urbanisation future en extension, à travers le PADD et les OAP.</p>
<p>Offrir un habitat pour tous : satisfaction des besoins de la population à l'horizon 2030, maîtrise de l'attractivité résidentielle, accompagnement des trajectoires résidentielles, diversification des formes et types d'habitat, mixité sociale et urbaine, accès à un logement adapté pour toutes les catégories de population, densification des villes et villages, liaisons entre les extensions urbaines ou grandes opérations de renouvellement urbain avec le cœur de ville et l'ensemble de l'agglomération</p>	<p>Le projet de Wittisheim définit une zone d'urbanisation future en lien avec le tissu urbain existant et accueillant un programme de logements diversifié (logements individuels, intermédiaires, collectifs, logements aidés).</p>
<p>Accroître le parc de logements de demain</p>	<p>Le projet communal participe au développement du parc de logements du territoire, en prévoyant la réalisation de plus de 170 logements à l'horizon 2040. Cette nouvelle offre sera réalisée en partie en renouvellement urbain et comprendra des formes et types d'habitat diverses (individuels, intermédiaires, collectifs, logements aidés) pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population.</p>
<p>Favoriser un meilleur équilibre social dans le parc de logements : diversification des types d'habitat, plus juste répartition des logements aidés</p> <p>Au moins 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans le pôle relais</p> <p>Au moins 10% de logements aidés dans le pôle relais</p>	<p>Le projet communal respecte ces orientations chiffrées qui sont appliquées sur le secteur 1AU à travers les OAP.</p>
<p>Favoriser la qualité des opérations d'aménagement et de construction : garantir une plus grande qualité urbaine et une mixité fonctionnelle, promouvoir l'innovation et de nouvelles formes de constructions</p>	<p>Au sein du secteur 1AU, les OAP assurent la réalisation d'un projet global et cohérent, reposant sur une offre en logements diversifiée, une connexion avec le reste du tissu urbain, la qualité des espaces communs (cheminements, végétation, préservation du petit patrimoine local...)</p>
<p>Accompagner le développement de la population fragile par un urbanisme et des équipements adaptés : optimiser l'accès aux services et équipements, développer l'offre</p>	<p>Le projet PLU conforte et vise à développer les équipements et services de proximité. Le secteur 1AU est localisé au contact de l'espace bâti existant, à proximité de certains équipements (école, arrêt de bus).</p>



DOO - Chapitre IV – Offrir une dynamique économique à un territoire attractif	
Orientations du SCoT	Mesures prises dans le PLU
Proposer une offre foncière adaptée aux besoins économiques du territoire Pour les ZAE d'échelles communales et intercommunales : surfaces de l'ordre de 220 ha sur le territoire du SCoT	Le projet de PLU prévoit une zone 2AUx correspondant à une extension de la zone d'activité actuelle. Sa superficie est de 3,49 ha. Analyse détaillée, cf. « 3 – justification des objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »
Développer les fonctions métropolitaines du territoire <ul style="list-style-type: none">- Transformer le quartier de la gare de Sélestat en pôle de développement et d'équipements- Aménager une zone d'activités de standard métropolitain- Conforter l'accessibilité internationale du territoire- Développer la formation et les équipements culturels- Accompagner le développement des fonctions métropolitaines par une résidentielle de haut niveau	Le territoire de Wittisheim n'est pas directement concerné par ces orientations.
Développer la base économique industrielle et l'emploi artisanal du territoire <ul style="list-style-type: none">- Valoriser le potentiel foncier du SCoT en le structurant- Améliorer l'accessibilité multimodale des principaux sites d'activités (de plus de 10 ha)- Soutenir l'accueil et /ou l'émergence de nouvelles activités (création d'une pépinière d'entreprises, d'hôtels d'entreprises, d'activités liées aux énergies nouvelles en dehors des zones agricoles...)	Le territoire de Wittisheim n'est pas directement concerné par ces orientations.
Développer les emplois touristiques <ul style="list-style-type: none">- Développer les capacités d'hébergement- Diversifier l'offre touristique en valorisant le patrimoine naturel et architectural- Favoriser de nouveaux évènements sportifs, culturels, touristiques	Le PLU de Wittisheim vise à améliorer l'offre touristique à travers la mise en valeur du patrimoine bâti (règlement), du patrimoine naturel (zonage, règlement) et le développement des cheminements doux (emplacements réservés).
Développer les emplois agricoles de la base économique du territoire <ul style="list-style-type: none">- Limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers- Préserver les grandes entités agricoles en évitant leur segmentation- Garantir le maintien des surfaces maraichères notamment en ceinture de la ville de Sélestat- Assurer la préservation des surfaces viticoles...	Le PLU de Wittisheim limite la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers : un unique secteur 1AU est délimité au contact des espaces déjà bâtis, les espaces agricoles font l'objectif d'un zonage spécifique, les espaces naturels font également l'objet d'un zonage spécifique au sein duquel la constructibilité est très limitée et encadrée. Les grandes entités agricoles sont préservées par un classement en zone Aa, Ab et Ac et par une délimitation judicieuse des zones urbaines et à urbaniser en dehors de ces grandes entités.



<p>Développer l'emploi résidentiel commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de création de nouvelles zones d'aménagement à vocation strictement commerciale sur le territoire du SCoT - Développement commercial dans les secteurs déjà dédiés, à l'intérieur du tissu urbain existant, dans les opérations d'aménagement à vocation mixte - Dans les zones artisanales ou industrielles : 400 m² maximum de surface de vente en lien avec des activités de production - Conforter l'organisation territorial - Pérenniser et conforter le commerce de centre-ville et centre-bourg - Conforter le commerce de proximité - Encadrer les galeries commerciales, les « drive » - Favoriser la qualité des commerces, leur desserte et leur intégration paysagère <p>Dans les pôles relais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création ou extension de moyennes surfaces à privilégier sur les centralités intermédiaires - Hors enveloppe urbaine, ces surfaces seront déduites des surfaces allouées pour le développement économique, de niveau communal ou intercommunal - Implantations commerciales en priorité dans les zones à vocation commerciale existantes ou dans le tissu urbain à proximité et/ou en lien avec les zones d'habitat - Attention particulière portée à la desserte en transports en commun et modes doux, à la limitation des places de stationnement, à l'insertion paysagère, à la qualité architecturale, à la réduction de la consommation énergétique 	<p>Le PLU autorise l'implantation de commerces de proximité dans les zones urbaines, dans le respect du voisinage des habitations.</p> <p>Le village est desservi par le bus. Le PLU vise à développer les cheminements doux (OAP, emplacements réservés).</p> <p>L'insertion paysagère est prise en compte dans le règlement à travers l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords (notamment bâtiments agricoles et logements de fonction dans l'espace agricole).</p>
<p>ZACom 1 : Sélestat, zone d'activités sud ZACom 2 : Sélestat, zone d'activités nord</p>	<p>Le territoire de Wittisheim n'est pas directement concerné par ces orientations.</p>

DOO - V – Viser l'excellence paysagère et environnementale	
Orientations du SCoT	Mesures prises dans le PLU
<p>Pérenniser la qualité paysagère globale du territoire : perspectives remarquables, paysages aux abords du réseau routier, vues plus lointaines, entrées de ville, portes d'entrée dans le territoire</p>	<p>Le paysage global est préservé par la limitation de l'étalement urbain (zones U et 1AU) et le maintien des entrées de village et des coupures vertes. Les espaces agricoles et les espaces naturels sont également préservés, ce qui pérennise le paysage.</p>
<p>Pérenniser la qualité et l'identité de chaque unité paysagère Wittisheim se situe dans l'unité paysagère : Ried rhénan et les bords du Rhin : conforter le rôle structurant et paysager de l'activité agricole, protéger le paysage forestier riedien et rhénan, conserver les alignements d'arbres en bordure des routes, garantir les spécificités du paysage de l'île du Rhin, traiter l'insertion paysagère des sites isolés patrimoniaux liés à d'anciennes activités, maintenir des coupures paysagères entre les villages, garantir des abords de qualité aux principaux sites patrimoniaux, valoriser le paysage « vitrine » du canal d'Alsace visible depuis les points de franchissement</p>	<p>Le PLU de Wittisheim participe à pérenniser la qualité paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'activité agricole est confortée (zones Aa, Ab, Ac) - Le paysage forestier est préservé (zone N) - Les coupures paysagères entre les villages sont préservées, en particulier entre Wittisheim et Sundhouse (délimitation judiciaire de la zone Ubb et absence de zone 1AU sur ce secteur)



<p>Pérenniser la qualité paysagère à l'échelle du domaine bâti : préserver les façades urbaines remarquables, préserver les coupures vertes entre les communes, reconnaître et valoriser le patrimoine bâti et le petit patrimoine rural</p>	<p>La coupure verte entre les agglomérations de Wittisheim et de Sundhouse est maintenue par le projet de PLU.</p> <p>Le patrimoine bâti est préservé à travers des règles permettant le maintien des caractéristiques urbaines et architecturales dans le centre ancien du village.</p>
<p>Préserver la biodiversité et la trame verte et bleue : protéger de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité, préserver le hamster commun, préserver les corridors écologiques, aménager le réseau de pistes et d'itinéraires cyclables comme support de trame verte, largeur de 5 à 10 mètres pour les corridors écologiques terrestres à préserver ou à compléter en milieu urbain et 20 mètres en milieu agricole, largeur de 5 à 10 mètres pour les corridors écologiques aquatiques en milieu urbain et 50 mètres en dehors</p>	<p>Les éléments de la trame verte et bleue identifiés sur le territoire de Wittisheim sont préservés dans le cadre du PLU : zones naturelles et agricoles préservées, continuités écologiques préservées (notamment cours d'eau et ripisylves) ...</p>
<p>Assurer un développement équilibré dans l'espace rural</p>	<p>A travers le PLU, le développement équilibré dans l'espace rural est assuré : zones agricoles calibrées en termes de localisation et de superficie, étalement urbain très limité, préservation des espaces naturels, développement des activités et des équipements encouragés...</p>
<p>Préserver et gérer de façon économe la ressource en eau</p>	<p>Le PLU contribue à une gestion économe de la ressource en eau à travers le zonage (préservation des zones naturelles) et le règlement (raccordement obligatoire aux réseaux publics, gestion des eaux pluviales).</p>
<p>Gérer les risques et limiter les nuisances : limiter l'imperméabilisation des sols, limiter l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances, favoriser la réduction des gaz à effet de serre...</p>	<p>L'imperméabilisation des sols est limitée à travers le zonage et le règlement.</p> <p>La délimitation du secteur 1AU n'engendre pas une augmentation significative de l'exposition des personnes aux risques et nuisances.</p> <p>La réduction des gaz à effet de serre est encouragée par le développement des cheminements doux (OAP, emplacements réservés).</p>
<p>Maitriser les dépenses et les besoins en énergie</p>	<p>Le PLU œuvre en faveur de la maîtrise des dépenses et des besoins en énergie à travers : le règlement écrit (performance énergétique des bâtiments), les OAP (cheminements doux et performance énergétique des bâtiments, conception bioclimatique), les emplacements réservés (cheminements doux).</p>

DOO - VI – Structurer et amplifier l'offre de transport au profit du territoire, de ses habitants et de ses force vives

Orientations du SCoT	Mesures prises dans le PLU
<p>Consolider l'organisation actuelle des transports publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser et structurer le système de transports autour de la gare de Sélestat - Développer l'usage des transports collectifs et des modes doux pour limiter l'utilisation de la voiture - Garantir la qualité du réseau actuel d'infrastructures routières - Développer un territoire numérique 	<p>Le projet de Wittisheim encourage l'usage des modes actifs de déplacements à travers la réalisation de cheminements doux (OAP et emplacements réservés).</p> <p>Le réseau de voirie est amélioré par des opérations d'élargissement et de création d'accès (emplacements réservés).</p> <p>L'accès aux communications numériques est prévu au sein du règlement du PLU.</p>
<p>Répondre plus justement aux nouvelles problématiques de transit et de déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apporter des réponses concrètes au développement des transits, notamment de marchandises - Aménager et intégrer les infrastructures afin de limiter leur impact 	<p>Le territoire de Wittisheim n'est pas directement concerné par ces orientations.</p>



<p>Viser une stratégie globale d'excellence</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire de la gare de Sélestat une gare TGV - Optimiser développement urbain et réseau de transport : desservir les pôles urbains majeurs et pôles relais par des moyens de transports en commun performants afin de compléter le dispositif en étoile depuis la ville moyenne - Engager l'avenir en préservant de nouvelles possibilités de transports à long terme 	<p>Le territoire de Wittisheim est desservi par le bus.</p> <p>Le projet de PLU favorise le développement des liaisons douces et du réseau intercommunal de pistes cyclables.</p>
--	---

Synthèse

Le projet de PLU apparaît compatible avec le SCOT. Quelques éléments méritent cependant d'être renforcés, notamment l'offre de transport en commun afin de limiter les déplacements, mais cet aspect ne découle pas directement de la planification locale.

Thème	Orientations/Objectifs	Réponses PLU et remarques
Armature urbaine	En dehors des pôles urbains majeurs, le pôle relais Hilsenheim-Sundhouse-Wittisheim devra remplir une fonction particulière. De par sa position, ce tripôle, constitué de communes très proches, peuplées, et disposant de fonctionnalités complémentaires (emplois, services, équipements notamment), doit servir de relais, tant à Marckolsheim qu'à Sélestat	Nombreux services et équipements sur la commune, qui contribuent à limiter les déplacements imposés
Démographie	Le SCOT attribue la possibilité d'une croissance démographique d'au moins 360 personnes pour Wittisheim à l'horizon 2030	Le PLU se base sur une croissance démographique de 0,5% par an, soit + 247 habitants à l'horizon 2040 dont une partie par extension urbaine
Logements et activités	Le nombre de logement supplémentaire prévus entre 2011 et 2030 est estimé à 197 (+34%)	Le nombre de logements supplémentaires programmés est de 173 mais à une échéance plus lointaine
	Réhabiliter le parc de logements anciens existant afin de l'adapter aux normes énergétiques actuelles et/ou aux besoins des populations résidentes ou à venir	Envisage une partie de son évolution en renouvellement urbain
	Favoriser un meilleur équilibre social dans le parc de logements par la diversification des types d'habitat et par une plus juste répartition des logements aidés. 50% du parc devra être consacré aux logements intermédiaires et/ou collectifs pour les pôles relais.	Envisage un parc diversifié dans son unique projet d'extension
	Pour les opérations de plus de 1 ha : les logements intermédiaires et/ou collectifs devront être représentés à hauteur de 40% minimum	50% de logements intermédiaires ou collectifs sont prévus dans la zone d'extension
	Les logements aidés devront représentés 10 % du parc pour les pôles relais, et 20% dans les opérations d'aménagement de plus de 1 ha, à dominante d'habitat.	Le PLU prévoit la poursuite du développement des logements aidés
	Favoriser la qualité des opérations d'aménagement et de construction (bonne insertion des nouvelles opérations dans le paysage, mixité fonctionnelle, cheminements doux, Permettre au travers des règlements d'urbanisme locaux des expressions architecturales contemporaines, création d'espaces verts...)	Le PLU prévoit le développement des cheminements doux, de permettre une architecture contemporaine en périphérie du centre ancien, la création ou le maintien d'espaces verts, et le respect des modes constructifs locaux dans le centre ancien



	Promouvoir l'innovation et de nouvelles formes de constructions (énergie renouvelable, logements HQE, logements moins énergivores par une bonne exposition au soleil, système de récupération des eaux pluviales ...)	Le PADD envisage le développement des énergies renouvelables, l'amélioration énergétique des logements et la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le règlement ne prévoit cependant aucune règle concernant l'implantation du nouveau bâti (par rapport au soleil)
	Favoriser l'accès aux services des personnes fragiles et développer des équipements adaptés	-
	Pôle relais : densité de 30 logements/ha	Densité prévue par le PLU : 25 à 30 logements par hectare
	Développer les technologies du numérique (fibre) pour faciliter l'implantation des activités	Développement de l'accès aux technologies numériques et du très haut débit prévu dans le PLU
	Développer et protéger l'emploi et les activités agricoles	-
Foncier	Les zones urbanisables hors de l'enveloppe bâtie de référence T0 définie par le SCOT sont considérées comme extension urbaine.	-
	Le SCOT limite les surfaces supplémentaires hors T0 à 310 ha à l'horizon 2030 pour l'ensemble du territoire. Ces 310 ha sont répartis entre les différentes communes, soit 6 ha pour Wittisheim.	Les extensions urbaines prévues dans le cadre du PLU couvrent une superficie totale de 2,1 ha
	La satisfaction des besoins communaux en termes de développement urbain, devra se faire en priorité par des opérations de restructuration urbaine ou de requalification de friches, de renouvellement urbain et de densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de référence définie à la date d'arrêt du SCOT	-
	Si la réponse ne peut pas être apportée dans l'enveloppe bâtie de référence, des solutions pourront être recherchées au-delà, par extensions urbaines, dans la limite des 6 ha supplémentaires attribués à Wittisheim et en continuité du tissu bâti existant	Les extensions urbaines prévues dans le cadre du PLU couvrent une superficie totale de 2,1 ha et se situe en continuité du tissu bâti existant afin de conserver l'aspect groupé du village
Transport et mobilité	Développer l'usage des transports collectifs et des modes doux pour limiter l'utilisation de la voiture. Les documents d'urbanismes locaux devront inscrire les infrastructures nécessaires au développement du maillage et de la sécurisation des réseaux cyclables existants et projeté	-
	Aménager et intégrer les infrastructures afin de limiter leur impact (maintenir et développer les arbres d'alignement le long des infrastructures routières)	Conservation des plantations servant de transition au niveau de l'entrée Ouest
	Engager l'avenir en préservant de nouvelles possibilités de transport à long terme (préservation du canal désaffecté du Rhône au Rhin et de ses emprises pour pouvoir l'aménager pour le tourisme fluvial ou le transformer en axe de transport en site propre ; La valorisation de cet axe, pour partie déjà effectuée, par les circulations douces doit être poursuivie et amplifiée).	Poursuite de la création de cheminements piéton et cyclable le long du canal, avec connexions au réseau intercommunal
Qualité environnementale et paysagère	Pérenniser la qualité paysagère globale du territoire (préserver le bâti patrimonial, soigner les entrées de ville notamment celle identifiée à l'Ouest, préservation des perspectives paysagères, ...)	Le PLU protège du mitage une grande partie du territoire
	Pérenniser la qualité et l'identité paysagère de chaque unité paysagère : le Ried rhénan et les bords du Rhin pour Wittisheim (maintenir les limites d'urbanisation et	Assuré par la non constructibilité des étendues riediennes



	stopper l'étalement urbain, protéger les forêts et conserver les alignements routiers d'arbres, ...)	
	Pérenniser la qualité paysagère à l'échelle du domaine bâti (façades urbaines remarquables, coupures vertes entre les communes, valorisation du patrimoine bâti et du petit patrimoine rural	Le centre ancien est protégé mais les autres espaces bâtis ne bénéficient pas d'un encadrement de l'aspect des constructions
	Préserver la qualité des eaux : gestion durable des eaux pluviales, stopper la dégradation des cours d'eau dû aux nitrates et produits phytosanitaires, préserver le fonctionnement naturel des cours d'eau, ...	Bande tampon de 6 mètres autour des cours d'eau, conservation de la ripisylve, mise en place de système de collecte d'eau pluviale avec prétraitement si nécessaire, zones d'extension raccordées au réseau d'assainissement
	Garantir un approvisionnement en eau potable à l'échelle du territoire. La réalisation des zones d'extension sera conditionnée à la mise en œuvre d'une alimentation en eau suffisante, sans captage supplémentaire.	Ressource en eau suffisante ne nécessitant pas la mise en place de nouveau captage d'eau.
	Veillez à ce que les nouvelles autorisations de rejets tiennent compte des objectifs de qualité des cours d'eau fixés par les CLE	-
	Repérage et classement des zones humides remarquables des départements en zone non constructible.	Zone humides repérées et classées en zone naturelle ou agricoles inconstructible
Trame verte et bleue	Protection des réservoirs de biodiversité. Dans ces réservoirs de biodiversité à protéger, seules les extensions des fermes-auberges, auberges et lieux d'hébergements collectifs existants à la date d'arrêt du SCoT sont autorisées	Protection des espaces et des massifs forestiers, ainsi que des cours d'eau et leur ripisylve
	Préservation du Hamster commun	La commune de Wittisheim est concernée en tant qu'aire de répartition historique et aire de reconquête. Ces espaces sont protégés et préservés du mitage.
	Préservation des corridors écologiques. Le SCoT prescrit des largeurs pour les corridors écologiques à préserver ou à compléter - pour les corridors terrestres : un minimum d'une vingtaine de mètres en milieu agricole, entre 5 et 10 mètres en milieu urbain, voire moins en fonction des contraintes techniques et urbaines rencontrées - pour les corridors aquatiques identifiés à partir de la berge : un minimum de 50 mètres hors milieu urbain, entre 5 et 10 mètres en milieu urbain, voire moins en fonction des contraintes techniques et urbaines rencontrées	Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise des cours d'eau et du canal. Les corridors écologiques se retrouvent en zone naturelle ou agricole non constructible
Risques	Prévenir et circonscrire les risques naturels en limitant l'imperméabilisation des sols, en adoptant des modes de gestion alternative des eaux pluviales, en limitant l'érosion des sols par le maintien de surfaces en herbe.	Une fraction de la superficie de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.
	Prendre en compte les orientations fondamentales et dispositions du SDAGE Rhin-Meuse 2010-2015 concernant l'exposition aux risques d'inondation dans l'urbanisation	Les dispositions du PLU s'avèrent compatibles avec le SDAGE Rhin Meuse
	Préserver les zones d'expansion des crues naturelles et résiduelles dans le but de réduire l'importance des crues de l'aval	Commune non couverte par un PPRI



	Promouvoir les opérations de création ou de reconquête des zones inondables dans la mesure où celles-ci ont été amputées ou ont disparu à la suite d'aménagements	Commune soumise uniquement à un risque d'inondation par remontée de nappe.
	Prendre en compte des risques de coulées de boue	La commune n'est pas exposée à un risque de coulée de boue
	Prendre en compte des zones exposées au bruit et aux risques	Les zones à risque ont été identifiées et ne concernent aucun secteur d'extension.

11.3 - Avec le SDAGE Rhin-Meuse

Le PLU est concerné par le Schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse 2016-2021, approuvé le 30 novembre 2015. Les orientations fondamentales s'articulent autour de six thèmes : le PLU n'est pas concerné par le thème 6.

Le projet est compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse 2016-2021.

Compatibilité du PLU avec le SDAGE 2016-2021

O.	Thèmes fondamentaux	PLU de Wittisheim
T1 - Eau et santé		
O1	Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité.	-
O2	Favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire, notamment en fiabilisant prioritairement les sites de baignade aménagés et en encourageant leur fréquentation.	nc
T2 - Eau et pollution		
O1	Réduire les pollutions responsables de la non atteinte du bon état des eaux.	Raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement.
O2	Connaître et réduire les émissions de substances toxiques.	-
O3	Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et privés, et des boues d'épuration.	Le système d'assainissement est en capacité de traiter les effluents supplémentaires
O4	Réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole.	nc
O5	Réduire la pollution par les produits phytosanitaires d'origine non agricole.	nc
O6	Réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité.	Secteurs à urbaniser sont éloignés de tout captage.
O7	Protéger le milieu marin en agissant à la source sur les eaux continentales.	nc
T3 - Eau, nature et biodiversité		
O1	Appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités.	nc
O2	Organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux, et en particulier de leurs fonctionnalités.	nc
O3	Restaurer ou sauvegarder les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'autoépuration.	Cours d'eau et zones humides préservés par le PLU
O4	Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques.	



O5	Mettre en œuvre une gestion piscicole durable.	nc
O6	Renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctionnalités des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser.	nc
O7	Préserver les zones humides.	Les zones humides ont été évitées par des secteurs à urbaniser.
O8	Respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques.	nc
T4 - Eau et rareté		
O3	Prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau.	Ressource en eau potable suffisante pour la population nouvelle prévue dans le cadre du PLU.
O2	Favoriser la surveillance de l'impact du climat sur les eaux.	nc
T5 - Eau et aménagement du territoire		
5A-Innondations		
O3	Prévenir le risque par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.	nc
O4	Identifier et reconquérir les zones d'expansion de crues.	La commune n'est soumise à aucun risque inondation par débordement de cours d'eau
O5	Limiter le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, encourager l'infiltration.	Obligation d'installer un système de gestion des eaux pluviales
O6	Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux et périurbains, par la préservation des zones humides et le développement d'infrastructures agro-écologiques.	nc
O7	Prévenir le risque de coulées d'eau boueuse.	Non concerné par le risque de coulée de boue
5B-Préservation des ressources naturelles		
O1	Dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau, limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux.	nc
O2	Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel.	Zones à fort intérêts écologique classées inconstructibles (zones N et Aa
5C-Alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation		
O1	L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement.	Zones d'extensions urbaines raccordées obligatoirement au réseau public et à la STEP de Sélestat. Cette station est suffisamment dimensionnée pour accueillir l'accroissement des effluents
O2	L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.	Eau potable de qualité en suffisance

11.4 - Avec le SAGE III-nappe-Rhin

La commune de Wittisheim est concernée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) III-Nappe-Rhin, approuvé par l'arrêté préfectoral du 1er juin 2015. Il s'articule autour de deux enjeux majeurs : la préservation des ressources en eaux souterraines et de la fonctionnalité des milieux aquatiques.

Le PLU apparaît compatible avec le SAGE III-Nappe-Rhin.

Compatibilité du PLU avec le SAGE III-Nappe-Rhin (2015)

O.	Enjeux	PLU de Wittisheim
Préservation et reconquête de la qualité de la nappe phréatique rhénane		
Reconquérir la qualité de la nappe		
OA	Privilégier les actions préventives	nc
OB	Lutter contre la dégradation des eaux souterraines notamment du fait des pollutions diffuses	nc
OC	Poursuivre les efforts de réduction des pollutions d'origine industrielle et artisanale	nc
OD	Poursuivre la décontamination des sites pollués	nc
OE	Préserver et reconquérir la qualité de l'eau des captages d'eau potable	nc
OF	Poursuivre les efforts accomplis en matière d'assainissement	Zones d'extension urbaine raccordées au réseau public et à la STEP de Sélestat
Préserver la nappe de toute nouvelle pollution		
OG	Veiller à ne pas accroître la vulnérabilité de la nappe	Raccordement aux réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales existants, avec prétraitements si nécessaire. Une fraction de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.
OH	Intégrer des problématiques liées à la gestion des eaux dans les projets d'aménagement	
OI	Préserver la nappe de tout nouveau rejet d'eaux usées	
Rester vigilant pour éviter une surexploitation de la nappe		
OJ	Encourager une utilisation raisonnée de la nappe	nc
Préservation et restauration de la qualité et de la fonctionnalité des écosystèmes aquatiques		
Maintenir des milieux aquatiques fonctionnels		
OA	Veiller à ce que la gestion des eaux superficielles et des milieux aquatiques associés soit cohérente et durable à l'échelle du bassin.	nc
OB	Maintenir ou restaurer un fonctionnement hydrologique et écologique des cours d'eau et des zones humides le plus proche possible de l'état naturel	Les cours d'eau et leur ripisylve sont préservés. Aucune construction n'est autorisée à moins de 6 mètres des berges. Les zones humides sont préservées
OC	Préserver le fonctionnement hydrologique naturel des milieux riediens	nc
OD	Préserver les zones humides remarquables et dans la mesure du possible les zones humides ordinaires	Les zones humides sont préservées
OE	Assurer une cohérence d'ensemble des objectifs de débit d'étiage sur le réseau hydrographique	nc
OF	Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides.	La commune n'est concernée par aucun PPRI
Restaurer les cours d'eau et les écosystèmes aquatiques		
OG	Définir les priorités dans la poursuite des programmes de lutte contre la pollution de façon à tendre vers les objectifs de qualité fixés par le SDAGE.	nc
OH	Redynamiser les anciens bras du Rhin.	nc



OI	Restaurer un fonctionnement hydrologique permettant d'assurer la pérennité des forêts alluviales rhénanes dans leur spécificité.	nc
OJ	Restaurer un fonctionnement optimal des cours d'eau, notamment assurer leur continuité longitudinale.	nc
OK	Optimiser les débits transférés à partir du Rhin et adapter leur gestion à la protection des écosystèmes et à la satisfaction des usages de l'eau, en fonction des débits disponibles	nc
Veiller à ce que l'aménagement du territoire soit compatible avec la préservation des ressources en eau superficielles		
OL	Maîtriser l'occupation des sols dans les zones humides remarquables.	Aucune construction dans les zones humides
OM	Maîtriser l'occupation des sols pour éviter l'aggravation des crues ; mettre en place des mesures préventives	La commune n'est concernée par aucun risque inondation
ON	Identifier, préserver et restaurer les zones inondables en vue d'une gestion solidaire amont-aval	Les seules zones éventuellement inondables sont celles liées aux remontées de nappe
OO	Pour tout projet portant atteinte aux espèces, habitats et/ou à la fonctionnalité des milieux humides, veiller à : 1) éviter le dommage, 2) en réduire l'impact, 3) s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage résiduel identifié.	Les zones humides sont préservées

nc = non concerné = le PLU ne peut légiférer dans ce domaine

11.5 - Avec le SRCE d'Alsace

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) pour l'Alsace, approuvé le 22 décembre 2014, identifie des noyaux de biodiversité et des corridors écologiques permettant les relations entre ces noyaux et la circulation des espèces animales et végétales.

Le PLU est compatible avec le SRCE d'Alsace dans la mesure où il n'entrave aucune circulation d'espèce et préserve les principaux réservoirs de biodiversité : les forêts et les cours d'eau avec leur ripisylves.

11.6 - Avec le schéma régional de la forêt

Les massifs forestiers présents sur la commune sont composés pour près de moitié de parcelles communales.

Les parcelles forestières privées sont concernées par le schéma régional de gestion sylvicole d'Alsace. Ce dernier, approuvé par arrêté ministériel le 1er juin 2006, énonce onze principes afin de répondre à une gestion durable des forêts. Deux d'entre eux sont à considérer dans les documents d'urbanisme, à savoir :

- la garantie d'une pérennité des peuplements forestiers,
- le respect des prescriptions réglementaires notamment en ce qui concerne les forêts de protection (article L. 4111-1 et suivants du code forestier), les zones de protections spéciales et les zones spéciales de conservation du réseau Natura 2000 (article L. 4111-4 du code de l'environnement).

Les parcelles forestières communales sont soumises au régime forestier et par conséquent couvertes par le schéma régional d'aménagement d'Alsace (SRA), approuvé le 31 août 2009. Le SRA d'Alsace se décline en divers orientations dont deux peuvent interférer avec les documents d'urbanisme : l'une liée à la biodiversité et la protection du milieu naturel, l'autre liée à la fonction paysagère et socio-économique.

Le PLU de Wittisheim, à travers les orientations du PADD : à savoir la préservation des espaces forestiers et des ripisylves ; et, par le classement en zone naturelle inconstructible des forêts ; est compatible avec le SRA d'Alsace.



11.7 – Prise en compte du PCAET

L'objectif du PCAET est de soutenir et de mettre en œuvre des actions concrètes et transversales, impliquant tous les acteurs du territoire : collectivités, entreprises, citoyens, associations dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre responsables des bouleversements climatiques, atteindre une nécessaire sobriété énergétique, améliorer la qualité de l'air et augmenter fortement la production d'énergies renouvelables.

PCAET 2022-2027 du PETR Sélestat Alsace Centrale approuvé le 29 novembre 2022	
Axes stratégiques	Mesures prises dans le PLU
Axe 1 : créer une culture commune autour de la transition écologique	Le projet de PLU de Wittisheim s'inscrit dans les axes stratégiques du PCAET notamment à travers les mesures suivantes : <ul style="list-style-type: none">- améliorer la performance énergétique des bâtiments : PADD (« favoriser la réhabilitation des habitations existantes et permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments anciens »), règlement permettant les opérations de réhabilitation notamment dans le centre ancien du village- encourager le développement des énergies renouvelables : PADD (« favoriser le développement des énergies renouvelables dans le respect du paysage villageois et du patrimoine architectural), règlement n'interdisant pas les dispositifs de production d'énergie dans les zones urbaines et les zones agricoles- adapter le territoire aux effets du changement climatique : délimitation de zones N pour préserver des espaces naturels et arborés au sein des espaces agricoles et au sein des espaces urbanisés, développement de la végétation dans les espaces urbanisés (OAP, règlement), règles de gestion des eaux pluviales et maintien de sols perméables (règlement)- développer l'usage des modes actifs de déplacements pour réduire les pollutions atmosphériques : liaisons douces (OAP, emplacements réservés) et stationnement vélo (règlement de toutes les zones urbaines)- préserver les terres agricoles (zonage et règlement des zones A)
Axe 2 : accélérer la rénovation thermique des bâtiments	
Axe 3 : maîtriser l'énergie et déployer les énergies renouvelables	
Axe 4 : améliorer l'efficacité énergétique des entreprises et le réseau d'économie circulaire	
Axe 5 : adapter le territoire aux effets du changement climatique	
Axe 6 : développer les mobilités alternatives et réduire la pollution atmosphérique	
Axe 7 : étendre l'agriculture durable et l'accès à une alimentation saine	



12. LA METHODE D'ÉVALUATION

12.1. La structure de l'étude

L'évaluation environnementale porte sur l'ensemble des composantes de l'environnement : milieux naturels et biodiversité, ressources en eau et assainissement ; consommation foncière, paysage, risques naturels et nuisances, climat et autosuffisance alimentaire.

La compatibilité avec les plans et schémas supra communaux est analysée.

12.2. L'évaluation des incidences

- **Sur les milieux naturels**

L'évaluation des incidences sur les milieux naturels est réalisée en explorant les secteurs à urbaniser (AU), notamment en identifiant les habitats naturels représentés et la faune susceptible de s'y reproduire ou d'y trouver une partie de sa nourriture. Les effets de la mise en œuvre du PLU résultent d'une substitution d'habitats.

Une attention particulière est portée aux interférences du plan avec le réseau Natura 2000 et les secteurs à fort enjeux biodiversitaires (forêts riediennes, zones humides remarquables...). Les incidences sur les habitats naturels découlent directement de l'emprise des zones à urbaniser lorsque celles-ci débordent sur le périmètre. Ils peuvent être indirect en cas d'implantation de zone d'activité, selon les entreprises qui viendront s'installer.

Les impacts sur les espèces qui ont justifié l'inscription du site sont évalués en examinant les interférences possibles avec les fonctions vitales (reproduction, alimentation, migrations, hivernage) que remplissent, le cas échéant, les zones AU.

- **Sur le paysage**

Le paysage est évalué par grandes unités du champ visuel à partir de critères objectifs : cohérence, lisibilité, positionnement sur l'axe naturalité – artificialité et charge culturelle ou historique. L'évaluation des incidences sur le paysage résulte d'une anticipation des évolutions déclenchées par l'ouverture ou le retrait d'espaces à urbaniser ainsi que par une évolution des règles qui définissent l'aspect d'un bâtiment.

- **Sur l'eau**

L'étude compare les capacités de production d'eau potable, de traitement des eaux usées et de prise en charge des eaux pluviales aux besoins nés de la croissance démographique de la commune. Elle examine la position des zones à urbaniser par rapport aux cours d'eau, aux zones humides, aux zones inondables et aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

- **Sur l'environnement physique des habitants**

Le niveau acoustique lié aux voies de circulation est calculé, au droit des zones ouvertes à l'urbanisation, à l'aide de la méthode détaillée du guide du bruit publié par les Ministères en charge de l'environnement et des transports.

- **Sur le climat**

Les incidences sur le climat résultent essentiellement de l'accroissement du parc automobile corrélé à l'accroissement démographique de la commune et à l'augmentation des mobilités motorisées liées à la localisation des postes de travail et aux services. Elles peuvent aussi résulter d'une diminution des puits de carbone, c'est-à-dire d'une diminution des capacités de séquestration et de stockage du fait de déboisement ou d'une stérilisation de prairies.



- **Sur l'autosuffisance alimentaire**

Les incidences sur la production alimentaires sont évaluées en calculant la perte théorique de production alimentaire liée à la consommation foncière.

12.3. Les limites de la prévision

Les limites de la prévision sont déterminées par l'application conforme des dispositions du plan.

12.4. Les auteurs

L'évaluation des incidences a été réalisée par Antoine WAECHTER (ingénieur écologue -doctorat), notamment en ce qui concerne le paysage, les milieux naturels, le climat, le paysage, Maud BELHACHE (écologue - master) pour ce qui concerne la végétation, les risques et les nuisances, Jessica BOURSIER (écologue -master) pour les eaux et les compatibilités.



PARTIE 5 : RESUME NON TECHNIQUE

▪ Contexte

La commune de Wittisheim avait un Plan d'Occupation des Sols (POS) désormais caduque. Elle se trouve désormais soumise au règlement national d'urbanisme (RNU).

Le PLU constitue donc une toute nouvelle délimitation des espaces bâtis.

▪ Etat initial de l'environnement

Le territoire de Wittisheim fait partie de la Plaine d'Alsace.

Le réseau hydrographique se compose de 4 cours d'eau. L'état écologique des eaux superficielles est globalement qualifié de « très bon » à « bon » selon les paramètres.

La trame verte et bleue sur le territoire communal se compose : de cinq corridors régionaux dont deux « aquatiques », deux « mixtes » et un « forestier ».

Le territoire est concerné par des zones à dominante humide essentiellement situées aux abords du Hanfgraben, du canal et des plans d'eau et sur les espaces agricoles situés au nord-est du territoire communal.

Le territoire n'est pas concerné par la présence de sites Natura 2000. Trois sites sont situés à quelques kilomètres : « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin », « Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin » « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim ».

L'extrémité nord-est du territoire communal est couverte par la ZNIEFF de type 2 « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg ».

Le territoire de Wittisheim, dans sa totalité, se situe dans « l'aire historique » du grand hamster. Il comprend des zones à enjeux pour le Sonneur à ventre jaune et pour la Pie grièche grise.

Les risques naturels recensés sont les suivants : risque d'inondation par coulées de boues, risque sismique modéré, aléa retrait gonflement des sols-argileux faible.

Les risques technologiques recensés sont les suivants : présence de 5 sites industriels BASIAS dont 1 ICPE (société BAUMLIN aujourd'hui déclarée en cessation), présence d'un site pollué également répertorié comme secteur d'information sur les sols (EKS International SAS), présence de deux anciennes décharges à l'extérieur du village, risque de transport de matières dangereuses par voie routière et par canalisation de gaz, présence d'une ligne électrique à haute tension.

Le potentiel radon sur le territoire est faible (catégorie 1).

▪ Prise en compte du souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Les différentes mesures pour préserver l'environnement sont issues des règlements écrit et graphique, concernant le raccordement à l'assainissement collectif, la gestion des eaux pluviales, les espaces verts, la consommation énergétique et les espaces libres et plantations.

Elles sont également liées à la mise en œuvre d'une OAP concernant la trame verte et bleue contextualisée.



▪ Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

L'analyse thématique s'est menée de façon à identifier comment les prescriptions des règlements écrit et graphique permettent d'éviter ou de réduire les incidences prévisibles du projet sur l'environnement.

La synthèse des conclusions est détaillée dans le tableau suivant en fonction des différentes thématiques environnementales :

Thèmes	Incidences
Consommation d'espace	Consommation de 7,5 ha à usage résidentiel Modération de l'étalement urbain
Espaces naturels, les continuités écologiques et la biodiversité	Préservation des espaces à forte valeur environnementale Préservation des continuités écologiques Le règlement favorise le maintien de la biodiversité en zone urbaine
Zones humides	Absence de zone humide en zone 1AU. Préservation de la ripisylve
Espèces animales protégées	Pas d'incidences
Espace agricole	Possible urbanisation des espaces agricoles classés en secteur Ac et Ab mais qui sont regroupés Faible consommation d'espaces agricoles. Essentiellement sur la zone 2AUx et très ponctuellement au sein des zones U et AU
Paysage et le patrimoine bâti	Règles qualitatives en matière d'aspect extérieur des constructions en zone Ua
Qualité de l'air et la consommation d'énergie	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre, notamment le CO2 Mais préservation d'éléments boisés ayant la capacité à capter du CO2
Risques naturels et technologiques	Aucune incidence par rapport aux risques existants
Natura 2000	Il n'y a aucune incidence négative du projet de PLU sur le réseau Natura 2000

▪ Mesures d'évitement et de réduction

L'élaboration du plan local d'urbanisme a connu un cheminement de plusieurs années au cours duquel un premier projet a été revu. Les changements intervenus au cours de la procédure ont réduit les incidences du projet sur l'environnement notamment en matière de consommation d'espace.

La démarche itérative a donc conduit à la mise en place de mesures d'évitement et de réduction des incidences. Il n'est pas prévu de mesures compensatoires.

▪ Choix retenus

Les choix retenus proviennent des justifications de la présente élaboration du PLU.

La zones 1AU à l'ouest constitue la seule extension future de la commune, à vocation principale d'habitat. Sa surface a été définie en fonction du besoin estimé et de possibilités de production de logement en renouvellement urbain. Un échancier a été mis en œuvre pour garantir une urbanisation échelonnée dans le temps.

La zone 2AUx a été délimitée pour répondre au besoin de desserrement des entreprises locales et à l'implantation de construction à vocation principalement artisanales, dans la continuité de la zone d'activité existante.

▪ Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU

6 indicateurs ont été définis pour l'analyse des résultats de l'application du plan.



- **Articulation du PLU avec les autres documents de rang supérieur**

La commune de Wittisheim est couverte par le SCoT de Sélestat et sa Région. Le projet doit avant tout être compatible avec ce document. Compte-tenu de l'ancienneté du SCoT, la compatibilité du PLU a également été analysée au regard d'autres documents récents, tels que le PCAET.

Au final, le projet de PLU est compatible avec les orientations des documents de rang supérieur.



VB Process, une société de la marque Territoire+
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr