



Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Wittisheim**

---

# **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

---

**Document destiné aux Personnes Publiques Associées (PPA)**

**28.11.2022**



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>I- ORIENTATIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
1- AMENAGEMENT ET URBANISME.....	4
2- PAYSAGE.....	5
3- HABITAT.....	5
4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	6
5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	6
6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS.....	7
7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL.....	7
8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS.....	8
9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	8
10- RESEAUX D'ENERGIE.....	8
<b>II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>9</b>
1- RENOUVELLEMENT URBAIN.....	9
2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE.....	9
3- DENSITE RESIDENTIELLE.....	9



---

# INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour rappel, les dispositions du projet communal de Wittisheim doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa Région.

# I- ORIENTATIONS GENERALES

## I- AMENAGEMENT ET URBANISME

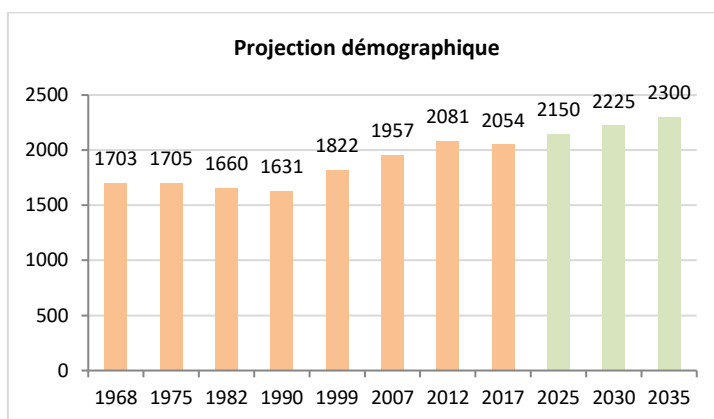
### Contexte :

Le centre ancien présente une morphologie de village-rue. Les extensions urbaines se sont faites largement vers l'Ouest sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et vers le Sud sous la forme d'habitat diffus. Au cours des dix dernières années, le développement urbain a été plus modéré et concerne essentiellement l'urbanisation de terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine existante. De nombreuses « dents creuses » subsistent néanmoins dans le tissu urbain.

### Orientations :

#### 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 2035, comme indiqué dans le PLH (pour 2030) et le SCoT (pour 2030), la population de Wittisheim pourrait atteindre 2 300 habitants en 2035.



- 2) Donner la priorité à la mobilisation du potentiel intra-muros du village (dents creuses, requalification de bâtiments...)
- 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
- 4) Conserver des zones vertes dans le village en préservant de l'urbanisation les espaces non bâtis autour de la rue de l'III
- 5) Conserver une forme urbaine compacte en maîtrisant les extensions urbaines et en évitant l'étalement linéaire notamment le long de RD21 vers Sundhouse
- 6) Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (implantation des constructions sur rue, gabarit des constructions...)
- 7) Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux



- 8) **Permettre des formes architecturales contemporaines dans les futures opérations d'aménagement et dans les secteurs accueillant du bâti récent ou mixte**
- 9) **Encadrer les gabarits et typologies de clôtures pour donner de la cohérence au paysage le long des rues**
- 10) **Protéger des éléments du patrimoine bâti (maisons à colombage, granges, séchoirs à tabac, etc.)**
- 11) **Valoriser le potentiel d'urbanisation en dents creuses tout en préservant des espaces verts au sein du tissu urbain**

## 2- PAYSAGE

### Contexte :

*Le grand paysage est celui d'une plaine humide à la topographie plane, alternant espaces agricoles et forestiers. Avec le temps, les surfaces en herbe ont largement cédé la place aux cultures saisonnières.*

*Au cœur du village, de nombreux espaces verts subsistent, lui conférant un caractère aéré.*

### Orientations :

- 1) **Préserver des îlots de verdure au sein du tissu urbain**
- 2) **Protéger des éléments du patrimoine naturel (vergers, arbres isolés, haies champêtres, bosquets, etc.)**
- 3) **Améliorer le traitement des franges urbaines (plantations, transitions avec l'espace agricole/naturel)**
- 4) **Maintenir la coupure verte avec Sundhouse pour éviter tout risque de conurbation**

## 3- HABITAT

### Contexte :

*La croissance du parc de logements a été plus importante sur la période 1990-2009. Le parc est relativement diversifié (18% d'appartements, 37% de logements intermédiaires de 3-4 pièces). Le marché immobilier est relativement fluide (environ 6% de vacance). Les logements récents sont particulièrement attractifs sur la commune.*

### Orientations :

- 1) **Favoriser la réhabilitation des habitations existantes et permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments anciens**
- 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**
- 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
- 5) Développer un habitat plus respectueux de l'environnement (sobriété énergétique, limitation de l'imperméabilisation, récupération d'eau...)

## 4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### Contexte :

*La commune de Wittisheim est marquée par une mosaïque variée d'occupation végétale constituée de boisements, prairies et espaces de cultures. La préservation de cette diversité qui diminue avec le développement de la culture céréalière est un enjeu fort pour le cadre de vie et la valeur environnementale du site.*

### Orientations :

- 1) Préserver les espaces forestiers
- 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
- 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
- 6) Développer la part du végétal au sein des projets de construction

## 5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### Contexte :

*Sur le territoire de Wittisheim, les cours d'eau et leurs abords (ruisseau du Hanfgraben, canal du Rhône au Rhin) et les massifs forestiers constituent des continuités écologiques.*

### Orientations :

- 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)
- 2) Conserver les boisements servant de relai lors du déplacement des espèces au sein de l'espace agricole



## 6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

### Contexte :

*La commune de Wittisheim est desservie par une ligne de bus et deux itinéraires cyclables.*

### Orientations :

- 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
- 2) Développer le réseau intercommunal de pistes cyclables

## 7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

### Contexte :

*La commune de Wittisheim dispose d'une offre en commerces et services de proximité développée (alimentation, santé, artisanat, restauration) et de deux zones d'activités économiques (zone Baumlin au sud et zone artisanale au nord) n'offrant pratiquement plus de foncier disponible.*

### Orientations :

- 1) Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village
- 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
- 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
- 5) Optimiser le foncier disponible au sein de la zone artisanale rue de l'Ecluse
- 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
- 8) Faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation conciliant projets des exploitants, développement urbain et préservation de l'environnement
- 9) Encadrer les logements de fonction dans le cadre des sorties d'exploitation



## 8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS

### Contexte :

*La commune de Wittisheim dispose d'une offre en équipements diversifiée : agence postale, salle polyvalente, ateliers municipaux, caserne des pompiers, maison forestière, terrains de tennis, aires de jeux, terrain de football avec club-house, plan d'eau avec aire de jeux pour enfants, tables de pique-nique, terrains de volley, vestiaires, sentiers botaniques, groupe scolaire, accueil périscolaire, médiathèque...*

### Orientations :

- 1) **Préserver et développer l'offre existante en équipements**
- 2) **Développer l'attractivité touristique de la commune (mise en valeur du plan d'eau Koba, aire camping-car...)**
- 3) **Développer les sentiers pour créer un vrai parcours de promenade dans le village**
- 4) **Mettre en valeur les berges du Hanfgraben**

## 9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### Contexte :

*Le déploiement de la fibre optique est en cours sur le territoire. La commune de Wittisheim devrait être raccordée en 2019*

### Orientations :

- 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- RESEAUX D'ENERGIE

### Orientations :

- 1) **Favoriser le développement des énergies renouvelables dans le respect du paysage villageois et du patrimoine architectural**





## II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 1- RENOUVELLEMENT URBAIN

#### Orientations :

- 1) Réaliser en renouvellement urbain au moins 30% des logements envisagés à l'horizon 2030 (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations, remise sur le marché de logements vacants)
- 2) 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

### 2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE

#### Orientations :

- 1) Mobiliser environ 2,2 ha de zones à urbaniser pour la réalisation de logements à l'horizon 2035 en complément du renouvellement urbain
- 2) Mobiliser environ 7,5 ha en extension du T0 du SCoT à l'horizon 2035 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat (maximum SCoT = 6 ha pour 2030)

### 3- DENSITE RESIDENTIELLE

#### Orientations :

- 1) 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



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](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)