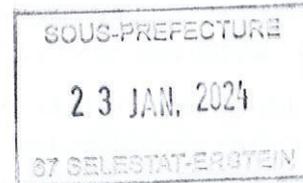


⇒ Membres ayant voix délibérative : 16    ⇒ Absents - excusés : 6  
⇒ Présents ou remplacés : 10            ⇒ Procurations : 0

## **AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**



Décision n° 2024/10

**Objet :** Avis relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wittisheim arrêté en date du 14.11.2023

Rapport n° 02 présenté par Monsieur Patrick BARBIER, Président.

### **RÉSUMÉ**

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région) relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wittisheim, arrêté en conseil municipal en date du 14 novembre 2023.

## **I. RAPPORT**

### **Demande d'avis du PETR**

Selon l'article L. 132-9 (2°) du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-16 dudit code, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wittisheim est soumis à l'avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de Sélestat Alsace Centrale.

Par courrier en date du 20 décembre 2023, le maire de Wittisheim a notifié le projet d'élaboration au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, le syndicat devant exprimer l'avis sollicité dans un délai de trois mois.

### **Contexte**

Le conseil municipal de Wittisheim a prescrit la révision du plan d'occupation des sols (POS) pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme par une délibération en date du 14 décembre 2015.

Le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal en date du 14 novembre 2023.

## Eléments du projet de Plan Local d'Urbanisme de Wittisheim

### Eléments de présentation

Wittisheim est une commune de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim, située au cœur du Grand Ried, dans la plaine d'Alsace. Le territoire communal est couvert par le SCoT de Sélestat et sa Région, qui identifie la commune dans son armature urbaine comme l'une des communes du pôle relais, au côté de Hilsenheim et Sundhouse.

En 2019, elle comptait 2 057 habitants et 891 logements (dont 827 résidences principales, 7 résidences secondaires ainsi que 55 logements vacants). Les résidences principales sont occupées à 81.2% par les propriétaires et à 16.6% par des locataires. L'INSEE recense 15 logements sociaux à Wittisheim soit environ 1.8% du parc.

Wittisheim dispose d'une dizaine de commerces et services de proximité répondant aux besoins de premières nécessités des habitants. L'on dénombre 401 emplois à Wittisheim. Plus de 84% des actifs de Wittisheim travaillent en dehors de la commune.

Wittisheim dispose d'une offre en équipements en cohérence avec la dimension de la commune.

### Eléments du projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de WITTISHEIM définit les orientations générales des politiques publiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, et arrête 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.

## I- ORIENTATIONS GENERALES

### 1- AMENAGEMENT ET URBANISME

- Mettre en œuvre un projet communal fondé sur un développement démographique raisonné
- Donner la priorité à la mobilisation du potentiel intra-muros du village (dents creuses, requalification de bâtiments...)
- Limiter le développement urbain aux terrains communaux situés à l'entrée nord-ouest, entre la rue de l'Etang et la rue d'Hilsenheim
- Conserver des zones vertes dans le village en préservant de l'urbanisation les espaces non bâtis autour de la rue de l'Ill
- Conserver une forme urbaine compacte en maîtrisant les extensions urbaines et en évitant l'étalement linéaire notamment le long de RD21 vers Sundhouse
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (implantation des constructions sur rue, gabarit des constructions...)
- 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
- Encadrer les gabarits et typologies de clôtures pour donner de la cohérence au paysage le long des rues

- Protéger des éléments du patrimoine bâti (maisons à colombage, granges, séchoirs à tabac, etc.)
- Valoriser le potentiel d'urbanisation en dents creuses tout en préservant des espaces verts au sein du tissu urbain

## **2- PAYSAGE**

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

## **3- HABITAT**

- Favoriser la réhabilitation des habitations existantes et permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments anciens
- 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
- 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
- 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
- Poursuivre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée
- 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**

- Préserver les espaces naturels et forestiers
- Préserver les espaces à forte valeur environnementale
- Protéger les richesses naturelles du Baggerloch
- Permettre la mise en valeur des berges du Hanfgraben
- Éviter 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
- Développer la part du végétal au sein des projets de construction

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

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

## **6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS**

- 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
- Développer le réseau intercommunal de pistes cyclables

## **7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL**

- Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village
- Adapter les obligations de stationnement, dans le cadre du développement du commerce de proximité en tenant compte du contexte local
- Conserver une offre commerciale diversifiée et complémentaire au sein du pôle relais
- 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
- Optimiser le foncier disponible au sein de la zone artisanale rue de l'Ecluse
- Permettre l'extension de la zone artisanale pour répondre aux besoins de desserrement d'entreprises locales
- Assurer un encadrement strict des logements de fonction au sein des zones d'activité
- Faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation conciliant projets des exploitants, développement urbain et préservation de l'environnement
- Encadrer les logements de fonction dans le cadre des sorties d'exploitation

## **8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS**

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

## **9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- 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 ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES**

- 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- RENOUELEMENT URBAIN**

- 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)

## 2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE

- 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 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)

## 3- DENSITE RESIDENTIELLE

- 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

La commune de Wittisheim ambitionne d'atteindre une population communale d'environ 2 300 habitants à l'horizon 2040, soit un taux de variation annuelle moyen de 0,5%.

Le nombre de logements à prévoir à l'horizon 2040 est déterminé par rapport à la projection démographique et au phénomène de desserrement des ménages. Le besoin global de nouveaux logements à produire est de 173 logements entre 2019 et 2040, dont :

- 106 nouveaux logements pour permettre l'accroissement de la population communale.
- 67 nouveaux logements pour supporter le desserrement des ménages.

Sur les 173 logements à réaliser, 81 peuvent l'être dans le cadre du renouvellement urbain. Il reste donc 92 logements à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine existante. En respectant une densité résidentielle moyenne de 30 logements/ha (comme prescrit à ce jour par le SCoT), la surface maximale nécessaire en extension est donc de 3 ha.

Synthèse du projet communal à l'horizon 2040	
<b>Nombre total de logements à produire</b>	<b>173 logements</b>
<b>à réaliser en renouvellement urbain (zone urbaine de moins de 1 ha)</b>	<b>81 logements</b>
<b>à réaliser en extension (zone à urbaniser ou zone urbaine de 1 ha ou plus)</b>	<b>92 logements</b>
<b>Surface maximale mobilisable pour réaliser les logements en extension</b>	<b>3 ha</b>

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.

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

- VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-16 et L. 132-9
- VU la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « *l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical* »
- VU le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Wittisheim arrêté en date du 14 novembre 2023.

## II. DÉCISIONS

Le Bureau Syndical,

Sur la proposition du Président,

RELEVE que :

- Le projet de PLU, en particulier son PADD, exprime des intentions de développement et d'aménagement qui s'inscrivent dans les objectifs et orientations du DOO du SCoT, particulièrement en ce qui concerne **la diversification du parc de logements, la qualité paysagère et la préservation des continuités écologiques.**
- Le PADD prévoit de réaliser en renouvellement urbain au moins 30% des logements envisagés à l'horizon 2040. Afin de faciliter la mise en œuvre de cette orientation, le règlement pourrait être plus souple dans certains secteurs, concernant **l'implantation des constructions par rapport aux voies ou les hauteurs maximales des constructions.** Cette remarque est valable également en zone UX, dans l'idée de densifier la zone d'activités existante.
- Le classement en 2AUX de l'extension de la zone d'activités économiques permet de différer son ouverture, une **réflexion devant être menée à l'échelle de l'intercommunalité pour réduire les surfaces** dédiées au développement économique en extension.
- Aucune OAP sectorielle ne couvre le secteur 2AUX (extension de la zone d'activités) pour le moment. La loi Climat et Résilience et son objectif de « zéro artificialisation nette » contraint à **limiter la consommation d'espaces en extension sur le territoire.** Le bureau syndical souhaite rendre la commune attentive sur ce point : chaque nouveau projet devra être conçu avec le souci d'optimiser l'utilisation de nouvelles surfaces et dans une logique de sobriété foncière. **Des solutions devront être recherchées en priorité dans le tissu existant, en densification ou en renouvellement urbain, avant de recourir à des extensions urbaines.**
- Le règlement interdit en zone UX les constructions destinées à la restauration, favorisant ainsi l'implantation des restaurants en cœur de village et permettant de **réserver les surfaces disponibles de la zone d'activités économiques pour le développement d'activités qui ne pourraient pas s'installer dans un autre secteur urbanisé.**
- Le rapport de présentation mentionne que « 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.» Le projet de PLU contient également une OAP thématique « patrimoine ».

- L'OAP sectorielle qui concerne le secteur 1AU respecte les objectifs fixés par le SCoT en termes de **densité moyenne dans les extensions urbaines, de mixité de logements et de logements aidés**. Elle répond également aux objectifs concernant la maîtrise des besoins en énergie, le développement des modes doux, la biodiversité et la gestion des eaux pluviales.
- La liste des emplacements réservés comporte **plusieurs emplacements destinés à la création de cheminement doux**, et illustre la réponse apportée par la commune à l'objectif de développement des modes doux.

**EXPRIME** un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Wittisheim arrêté en date du 14 novembre 2023.

**CHARGE** M. le Président des formalités afférentes au présent avis.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité des membres présents.

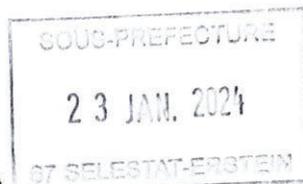
SELESTAT, le 22 janvier 2024

Pour extrait conforme  
Le Président,  
Patrick Barbier  
p.d. le Directeur Général des Services  
Philippe STEEGER,



23 JAN. 2024

Transmis au représentant de l'Etat  
dans le département :



Affichée le 23 JAN. 2024

*La présente décision, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de son affichage au siège du PETR, 1 Rue Louis Lang - 67600 Sélestat, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de STRASBOURG (31 Avenue de la Paix - 67000 Strasbourg) ou d'un recours gracieux auprès du Président, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.*