

13.3. Les besoins en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement, de surfaces agricoles et forestières

Le développement futur du village doit prioritairement rester dans l'enveloppe urbaine actuelle, pour éviter un étalement urbain qui allongerait sans cesse les déplacements automobiles.

Les sites d'urbanisation prioritaires (terrain vaste en zone urbaine ou zone d'extension aménageable par modification du PLU) seront donc des espaces interstitiels, afin de ne pas outrepasser les limites et/ou contraintes qui s'exercent ailleurs.

Les besoins liés à la circulation de façon générale devront être pris en compte : la sécurité sur les routes, notamment les RD, l'organisation de la desserte des sites d'extension, ...

Les milieux naturels péri-villageois devront également être protégés et pérennisés, comme tous les milieux remarquables du ban communal ; l'ensemble constitue un réseau extrêmement riche.

Les boisements et milieux humides associés proches du village sont des écosystèmes particuliers à respecter.

Les besoins dans le domaine forestier seront très largement satisfaits par une protection intégrale des massifs et une sauvegarde des liaisons comme la ripisylve, les bosquets ou parties de forêts qui se trouvent sur le territoire communal, ...

Les potentiels agricoles constituent les valeurs sûres de l'activité économique sur le territoire communal, celles dont on peut prévoir le maintien.

Les besoins des exploitants agricoles doivent être pris en compte pour améliorer les conditions techniques dans lesquelles ils exercent leur activité, mais aussi pour trouver un équilibre entre développement résidentiel, protection de ce dernier contre les nuisances, sauvegarde de l'environnement et du paysage, et essor des activités agricoles.

Une réunion de concertation a été organisée, à la mairie, le 23 mai 2013, avec l'ensemble des exploitants agricoles du territoire communal.

Ils étaient invités à faire part de leurs projets éventuels pour le futur, en matière d'exploitation agricole, dans le but de ne pas risquer d'entraver ceux-ci par le règlement du PLU.

Un exploitant a informé les élus de son projet de réaliser des serres, un autre a évoqué la transformation d'un hangar en espace de vente de produits de la ferme.

Aucun autre projet précis pour le court terme n'a pu être développé, du moins du ressort de la réglementation du PLU, ou en lien avec la vocation de la zone agricole.

Toutefois, les agriculteurs présents ont exprimé la nécessité de conserver ouverte la possibilité de développer leur exploitation sur les terres agricoles de la commune, si nécessaire, à moyen terme.

13.4. Les enjeux biodiversitaires

13.4.1. Les enjeux liés à la flore

Les formations végétales à enjeux se situent dans le massif forestier de la Hardt.

Ainsi, le territoire se répartit en trois parties contrastées : le sud-ouest forestier, qui présente une biodiversité élevée (forêt, lisières et clairières), tandis que la plaine cultivée et le village présentent un enjeu faible.

La Société Botanique d'Alsace signale quelques espèces patrimoniales. Ces données sont toutes localisées dans la forêt de la Hardt.

La Véronique en épi (*Pseudolysimachion spicatum*), observée dans une pelouse sèche de la forêt communale, est protégée en Alsace. Sept espèces figurent sur la liste rouge régionale.

Trois Orchidées ont été observées en 2006 en lisière forestière : la Néottie nid d'oiseaux (*Neottia nidus-avis*), l'Orchis mâle (*Orchis mascula*) et l'Orchis pourpre (*Orchis purpurea*).

La flore protégée ou menacée à Widensolen (Source : SBA - données récentes) :

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut	Habitat	Lieu et date observation
<i>Filago pyramidata</i>	Cotonnière pyramidale	LRA	Jachères, sols caillouteux	Forêt communale (2006)
<i>Fragaria viridis</i>	Fraisier vert	LRA	Pelouses sèches	Forêt communale (2006)
<i>Lithospermum purpureocaeruleum</i>	Grémil pourpre bleu	LRA	Lisières thermophiles, forêts	Forêt communale (2006)
<i>Oreoselinum nigrum</i>	Peucedan des montagnes	LRA	Lisières, forêts sèches	Forêt communale (2006)
<i>Pseudolysimachion spicatum</i>	Véronique en épi	PR, LRA	Pelouses sèches	Forêt communale (2006)
<i>Scilla autumnalis</i>	Scille d'automne	LRA	Pelouses xérothermiques	Forêt communale (2006)
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	LRA	Forêts, chemins	Forêt communale (2006)

PR : Protection régionale ; LRA : Liste rouge d'Alsace.

13.4.2. Les enjeux liés à la faune

L'amélioration du potentiel faunistique, en-dehors de la forêt, relève de démarches dont l'essentiel n'est pas de la compétence d'un document d'urbanisme : plantation de haies dans l'espace agricole, extension des surfaces en herbe, amélioration de la naturalité de la rigole...

Le Plan Local d'Urbanisme peut améliorer la perméabilité de la tache urbaine aux flux biologiques, en protégeant les abords de la rigole (support d'une ripisylve dont les prémisses ont été plantées par les enfants de l'école), en prévoyant des axes verts dans les extensions (cheminement de 2 mètres de large réservé aux piétons et qui sera emprunté par des espèces comme le hérisson), en imposant la plantation d'un arbre à hautes tiges (fruitier ou non) en accompagnement de certaines opérations, ...

13.4.3. Les enjeux liés à l'eau

Les ressources en eau sont suffisantes pour couvrir les besoins de futurs habitants.

Par contre, l'accroissement des volumes d'eau usée et l'amélioration de la qualité des eaux de la rigole exigeront une augmentation des capacités de la lagune et des réseaux, ou une solution alternative à la station d'épuration communale (études en cours).

Par ailleurs, les efforts de renaturation de la rigole, engagés par le Département et la commune, sont à traduire dans le plan par la création d'une zone protégée accompagnant le cours d'eau sur tout son parcours.

Enfin, les habitants seront encouragés à poursuivre l'infiltration des eaux pluviales collectées sur les toitures.

13.4.4. Les enjeux liés au climat

La lutte contre la dérive du climat est un enjeu planétaire.

Les interventions à l'échelle du PLU consistent à :

- protéger le puits de carbone que représente les boisements, à inciter à la plantation d'arbres à hautes tiges (absorption de dioxyde de carbone et confort climatique en cas de canicule) dans les extensions urbaines,
- et à encourager les candidats à la construction à orienter la maison en tenant compte de la course du soleil (principales ouvertures au sud).
Toutefois cette incitation ne pourrait se concrétiser que dans les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ; les terrains résiduels de la zone urbaine ne peuvent être soumis à une telle obligation, sous peine d'en rendre certains inconstructibles.
De plus, il s'agira d'estimer, au moment de l'ouverture à l'urbanisation des sites vierges prévus pour l'extension du village, si les prescriptions existantes en matière d'orientation des constructions sont réellement efficaces (pour l'instant cela n'est pas prouvé).

13.4.5. Les enjeux liés à la qualité de l'air

Le voisinage des habitations et des cultures irriguées de maïs est souvent source de nuisances pour les habitants : bruit des pompes, aérosols de pesticides...

Adossé à la forêt au sud, bordé par la rigole à l'est et accompagné de surfaces en herbe et de cultures maraîchères à l'ouest, le village de Widensolen est aujourd'hui relativement préservé.

La localisation des extensions urbaines tiendra compte du risque de nuisances précité, notamment en évitant de déborder la rigole au nord-est du village, où les constructions se trouveraient au contact direct avec les champs.

Pour les nouvelles constructions, autoriser la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables, tel que les dispositifs solaires photovoltaïque et thermiques, tout en s'assurant de leur bonne intégration visuelle, contribuera à limiter les émissions locales de gaz à effets de serre.

13.4.6. Les enjeux liés au paysage

La bonne insertion du village dans le site et la qualité du paysage bâti suppose :

- de conserver la compacité du village, groupé autour de son point fédérateur, le clocher ;
- d'affirmer la cohérence de l'ensemble bâti au travers de quelques signes d'identité commune, notamment dans le centre ancien : l'aspect des toitures des anciens corps de ferme, la clôture-mur possible, la distance éventuellement réduite entre la façade et la limite de l'espace public, la hauteur de la construction, ...

Préserver l'intégrité de l'espace agricole qui s'étend à l'ouest du village, le long de la route, suppose d'y restreindre la construction, y compris pour les sorties d'exploitation.

La cohérence du front bâti mis en scène par l'espace agricole en général sera maintenue en apportant une attention particulière à l'aspect des constructions réalisées à l'avant de ce front, sans dépasser la hauteur moyenne des toitures.

13.5. L'évaluation environnementale du PLU

13.5.1. Le contexte

Conformément aux dispositions réglementaires, le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale avant sa mise à l'enquête publique et son approbation.

Cette évaluation répond aux exigences de la directive européenne 2001/42 du 27 juin 2000, traduite en droit français par l'ordonnance du 3 juin 2004 et les décrets du 27 mai 2005.

Elle doit notamment mesurer le degré de prise en compte par la planification locale des objectifs internationaux en matière de restauration de la biodiversité (Rio 1992 et protocole de Nagoya 2010), de lutte contre la dérive climatique (Rio 1992, protocole de Kyoto 1997), de préservation des paysages (Convention européenne du paysage, signée par la France en 2005) et de limitation de l'étalement urbain.

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, a repris ces différents thèmes en soulignant notamment la nécessité d'économiser le foncier et de protéger les noyaux de peuplement ainsi que les corridors écologiques qui permettent la circulation des espèces végétales et animales.

La commune de Widensolen est concernée par un site d'intérêt communautaire (Natura 2000).

Cette situation implique la réalisation d'une évaluation environnementale de l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles L. 414-4 et R.121-14 du code de l'environnement et de l'arrêté du Préfet du Haut-Rhin du 21 mars 2011.

Cette évaluation répond aussi aux exigences des articles L.121-10 et R. 123-2-1 du code de l'urbanisme.

Elle a été réalisée pendant l'été 2013 par le Cabinet Antoine Waechter, et les principaux éléments de l'étude sont intégrés dans le présent rapport de présentation.

13.5.2. La méthode

La structure de l'étude

L'étude complète, au niveau du diagnostic, la description de l'état initial du territoire communal en focalisant sur le réseau Natura 2000, dont la présence est le déclencheur de l'évaluation environnementale, ainsi que sur les parties du territoire ouvertes à l'urbanisation par le PLU.

Elle évalue ensuite les effets de la mise en œuvre du plan sur l'ensemble des composantes de l'environnement.

L'évaluation des incidences

- Sur les milieux naturels

L'évaluation des incidences sur les milieux naturels est réalisée en superposant les zones à urbaniser à la carte de l'occupation des sols après une visite des parties du territoire promises à l'urbanisation.

Une attention particulière est portée aux interférences du plan avec le site Natura 2000 de la forêt domaniale de la Hardt.

Les incidences sur les habitats naturels découlent directement de l'emprise des zones à urbaniser.

Les impacts sur les espèces qui ont justifié l'inscription du site dans le réseau européen sont évalués en examinant les interférences possibles avec les espaces contribuant à leurs fonctions vitales (reproduction, alimentation, migrations, hivernage).

- Sur le paysage

L'évaluation des incidences sur le paysage résulte de la mise en situation des prescriptions du règlement (ou de leur absence), ainsi que d'une observation des enjeux affectés à chacun des sites ouverts à l'urbanisation.

- 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 au regard des 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 à l'aide de la méthode détaillée du guide du bruit⁷ au niveau des zones ouvertes à l'urbanisation.

- 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.

Les déplacements effectués par les actifs de la commune ont été calculés, à partir d'une matrice des déplacements pendulaires habitat travail fournie par l'INSEE.

13.6. L'articulation du PLU avec les autres documents, plans et programmes

13.6.1. La compatibilité avec le SDAGE Rhin-Meuse et le SAGE III-Nappe-Rhin

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse a été approuvé le 27 novembre 2009.

Un seul des 6 thèmes de ce document de planification de la gestion de la ressource s'applique directement au Plan Local d'Urbanisme de Widensohlen.

Celui-ci est compatible avec le SDAGE, dans la mesure où les choix :

- n'affectent aucune zone humide, aucun milieu à fort intérêt naturel,
- ne placent aucune construction dans une zone inondable par débordement de cours d'eau,
- ne mettent pas en péril les capacités de la ressource à alimenter la population en eau potable,
- sont accompagnés, du moins à court terme, d'une station d'épuration suffisante.

Les ressources pour l'alimentation en eau potable seront adaptées aux caractéristiques démographiques prévues et permises par le PLU.

De plus, aucune zone d'extension ne sera ouverte à l'urbanisation si l'efficacité du système de traitement des eaux usées n'est pas à niveau.

Certaines demandes de permis en zone déjà urbanisée peuvent par ailleurs être refusées si elles induisent un dépassement significatif des capacités d'épuration actuelles.

La Communauté de Communes du Pays de Brisach est engagée dans des études pour apporter une nouvelle solution de traitement des eaux usées à la commune de Widensohlen. Celle-ci sera raccordée à une station intercommunale située à Urschenheim.

Aujourd'hui le planning prévisionnel pour cette opération (réalisation de la station d'épuration intercommunale d'Urschenheim) est le suivant :

- choix du maître d'œuvre : juillet 2014
- début des travaux : juillet 2015
- fin des travaux : fin 2016 – début 2017

⁷ Guide du bruit des transports terrestres. Prévisions des niveaux sonores. Ministère de l'environnement et du cadre de vie, Ministère des transports, 1980.

ORIENTATIONS SDAGE RHIN MEUSE

T1	Eau et santé		
T2	Eau et pollution	O1	Réduire les pollutions
		O2	Connaître et réduire les émissions toxiques
		O3	Bonne gestion des dispositifs publics d'assainissement
		O4	Réduire les pollutions d'origine agricole
		O5	Réduire les pollutions d'origine non agricole
		O6	Distribuer une eau de qualité
T3	Eau nature et biodiversité	O1	Connaissance
		O2	Cours d'eau et plans d'eau
		O3	Fonctionnalité naturelle des milieux aquatiques
		O4	Dégradation des écosystèmes aquatiques
		O5	Gestion piscicole
		O6	Information des acteurs
		O7	Zones humides
		O8	Bonnes pratiques de gestion des zones humides
T4	Eau et rareté		
T5	Eau et aménagement du territoire	A1	Crues
		A2	Risques d'inondation
		A3	Prévenir les risques
		B1	Equilibre des ressources en eau potable
		B2	Respect des milieux à fort intérêt naturel
		C1	Assainissement
		C2	Alimentation en eau potable
T6	Eau et gouvernance		

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux superficielles et souterraines (SAGE) du bassin de l'Ill et du Rhin, approuvé le 17 janvier 2005, concerne peu la commune de Widensolen : ses prescriptions portent sur les milieux humides du lit majeur du fleuve et de l'Ill ainsi que sur la nappe phréatique rhénane.

Sa révision met davantage l'accent sur le respect des zones humides ordinaires de l'ensemble du bassin.

ORIENTATIONS SAGE ILL NAPPE RHIN

1.	Promouvoir la mise en valeur du patrimoine eau	
2.	Garantir la qualité des eaux souterraines	
3.	Restaurer la qualité des cours d'eau	1. Milieux riediens
		2. Anciens bras du Rhin
		3. Ill
		4. Forêts alluviales rhénanes
		5. Réseau hydrographique
		6. Zones humides
4.	Renforcer la protection des zones humides	
5.	Prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagement et le développement économique	
6.	Assurer une cohérence globale des objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides	
7.	Limiter les risques dus aux inondations	
8.	Poursuivre la collaboration solidaire avec les pays du bassin du Rhin	

13.6.2. La compatibilité avec le SCOT Colmar-Rhin-Vosges

Le Schéma de Cohérence Territoriale Colmar-Rhin-Vosges a été approuvé le 28 juin 2011.

Le Plan Local d'Urbanisme de Widensohlen répond à ses prescriptions dans la mesure où il :

- conserve la compacité du village,
- réduit la consommation foncière, sur des sites encore vierges, pour les 11 prochaines années à moins de 3 hectares,
- conforte la trame verte et bleue, représentée notamment par la rigole,
- préserve le noyau de biodiversité qu'est la forêt,
- protège les paysages en réduisant le mitage de l'espace agricole,
- ne crée pas de risques pour les biens et les personnes.

En particulier, la compatibilité du PLU avec le SCOT est assurée par le respect des grands principes d'aménagement de ce dernier :

- suppression du retrait systématique obligatoire des constructions par rapport à la rue ;
- instauration d'un recul obligatoire des constructions par rapport au cours d'eau ;
- prévisions intégrant la densité minimale de logements par hectare ;
- estimation des besoins basée sur un taux de croissance lié au solde naturel.

13.6.3. La compatibilité avec les schémas régionaux de la forêt

Les schémas régionaux d'aménagement et de gestion de la forêt publique et privée concernent peu les documents d'urbanisme.

La principale interférence réside dans l'objectif de protection de l'état boisé, notamment en plaine.

Le PLU de Widensohlen répond à cet objectif en intégrant la totalité des surfaces forestières dans la zone naturelle N, mesure doublée d'un classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit le défrichement.

Seul un site de 10 ares, à proximité des étangs de pêche, en bordure de chemin, est soustrait à cette dernière protection, pour anticiper le besoin d'aménagement d'un abri (chasse, ...).

13.6.4. La compatibilité avec le PLH

Le PLU de Widensohlen est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de Brisach.

Les principales orientations de ce dernier se déclinent ainsi :

- amélioration de la performance thermique du parc existant ;
- amélioration de la qualité de l'offre du parc social existant ;

- conseil et assistance à maître d'ouvrage aux communes ;
- maîtrise du foncier stratégique ;
- suivi et évaluation des marchés immobiliers.

Le PLU de Widensolen ne contient aucune disposition qui irait à l'encontre de ces objectifs ; au contraire les prescriptions du PLU sont plutôt de nature à encourager leur concrétisation, dans la mesure du possible.

En ce qui concerne plus particulièrement les logements sociaux, la commune de Widensolen en compte déjà 45, et les choix reflétés par le PLU pourront participer à leur renforcement.

13.6.5. La compatibilité avec le SRCAE

Le PLU de Widensolen est compatible avec le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de l'Alsace, qui a été approuvé en 2012.

Ses principes se déclinent en 5 axes :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique ;
- adapter les territoires et les activités socio-économiques aux effets du changement climatique ;
- prévenir et réduire la pollution atmosphérique ;
- développer la production d'énergie renouvelable ;
- favoriser les synergies du territoire en matière de climat-air-énergie.

Le PLU de Widensolen, permet, à son échelle, de réaliser les orientations découlant de ces axes :

- généraliser la rénovation énergétique du parc bâti résidentiel existant centrée sur la basse consommation ;
- rechercher une performance énergétique ambitieuse dans le bâti résidentiel neuf ;
- accélérer le développement de l'énergie solaire thermique destinée à la production de chaleur ;
- poursuivre le développement de l'énergie solaire photovoltaïque, destinée à la production d'électricité, ...

14. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

14.1. L'évolution des surfaces constructibles

La carte qui suit combine le cadastre de 2011 et la délimitation des zones urbaines (U) et destinées à être urbanisées (NA) du POS.

Le POS prévoyait environ 11,7 ha de zones NA et secteurs NAa (ces derniers étant urbanisables immédiatement, sous conditions de respect des dispositions réglementaires).

Entre 1998 et 2011, moins d'un tiers de ces surfaces a été utilisé ; 3 ha ont servi à réaliser le lotissement ouest autour des rues des mûriers et des jonquilles, et 0,8 ha ont permis remplir le quartier de la rue des noyers.

La mise en œuvre des options du POS a donc été à l'origine de la consommation de 3,8 ha d'espaces, jusque là agricoles, à des fins d'aménagement urbain.

Aujourd'hui, les zones d'extension NA et secteurs NAa du POS encore vides s'étendent sur environ 7,7 ha.

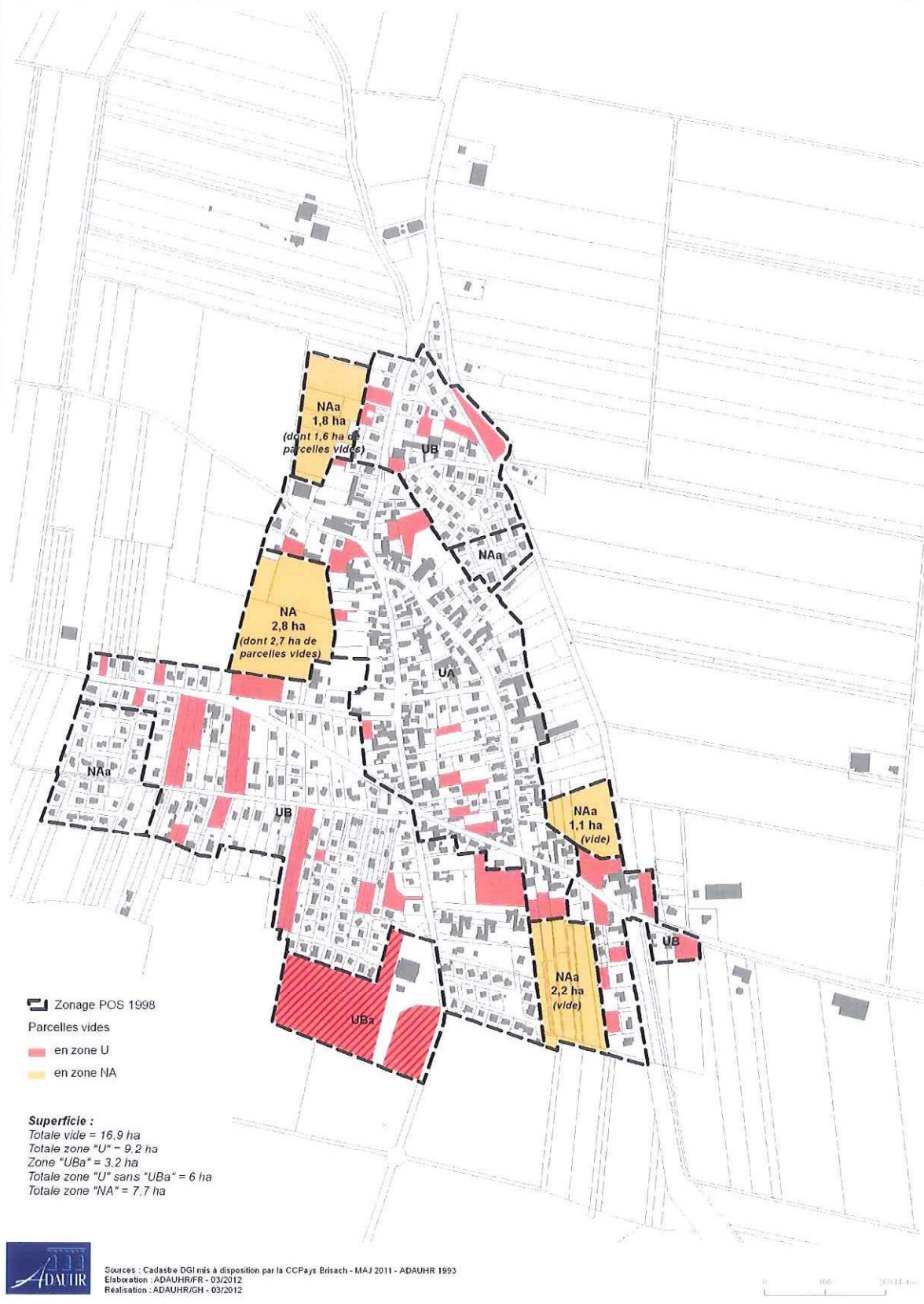
En réalité une partie du secteur NAa situé entre la rue Vauban et la rue des Acacias est occupée par un étang et des aménagements qui y sont liés.

Il subsiste encore un certain nombre d'espaces interstitiels au sein de la zone urbaine déjà construite, tout le potentiel n'a pas encore été consommé.

Il s'agit de parcelles isolées ou de sites suffisamment vastes pour accueillir encore des opérations groupées.

Certaines parcelles présentent une surface qui justifie éventuellement la prescription de règles d'insertion spécifiques, et une localisation (sortie sur une RD) qui nécessite une réflexion préalable sur les accès.

Parcelles non construites Commune de Widensolen



On peut faire une estimation de la surface que représentent les parcelles encore vides en 2011 dans la zone urbaine (UA et UB) du POS.

Toutefois, sur la carte présentée ci-avant, les fonds de parcelles potentiellement constructibles, et de grandes parcelles qui pourraient être encore densifiées, ne sont pas pris en compte, car ces situations s'apprécient au cas-par-cas.

Si on exclut le secteur UBa réservé à des activités sportives et de loisirs, il subsistait donc en 2012 environ 5,9 ha de vides dans la zone urbaine telle que définie dans le POS.

Entre 1993 (date du plan cadastral ayant servi à la réalisation du plan de zonage du POS) et 2011, environ 140 bâtiments neufs ont été implantés en zone urbaine et secteur NAa (rue des mûriers/jonquilles, rue des noyers).

Environ 10 hectares de parcelles privées ont été consommés à ces fins, sans compter les routes et rues qui représentent une part importante de consommation d'espace.

Les parcelles et bâtiments de la zone agricole ne sont ici pas comptabilisés non plus puisqu'on se concentre sur les zones urbaines ou secteurs d'extension urbanisés.

En 1993 il y avait donc 23,6 ha d'espaces vides sur les sites qui constitueraient plus tard les zones U et NA du POS.

De 1993 à 2011, environ 42 % de ces espaces ont été utilisés pour accueillir des constructions privées (10 ha et 140 bâtiments neufs).

14.2. Le principe de base : les prescriptions qui s'imposent au PLU

En matière de consommation d'espace, le développement futur du village, sur des sites encore vierges de constructions, sera maintenant forcément limité.

Ce principe de base, qui s'applique au PLU de Widensolen, est imposé entre autres par deux sources qui sont liées : le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Colmar-Rhin-Vosges, et les lois récentes dites « Grenelle ».

Les villages couverts par le SCOT Colmar-Rhin-Vosges, tels que Widensolen, pourront continuer bien sûr à accueillir ponctuellement des nouveaux habitants, mais ne pourront plus prévoir des réserves foncières destinées à des vagues migratoires, comme cela a été le cas pendant les dernières décennies.

En effet, conformément aux nouvelles dispositions légales, les prescriptions du SCOT visent à réduire les pollutions et dangers liés aux déplacements automobiles, les dommages causés par la consommation massive et diffuse des espaces agricoles.

Evolution du bâti depuis 1993 Commune de Widensolen



Evolution du bâti

■ 1993
■ 2011



Sources : Cadastre DGI mis à disposition par la CC Pays Bisech - MAJ 2011 - ADAUHR 1993
Elaboration : ADAUHR/FR - 03/2012
Réalisation : ADAUHR/GH - 03/2012

0 100 200 Mètres

De ce fait, les expansions démographiques doivent être reconcentrées sur les grandes zones d'emploi, lesquelles devront connaître une densification en rapport avec des besoins urbains, mais sans lien avec le cadre de vie des villages.

La tendance est d'ailleurs à une diminution de la pression foncière au fur et à mesure qu'on s'éloigne des zones d'emplois/commerciales/de services, du fait de la hausse du coût de l'énergie.

Le PLU doit être compatible avec le SCOT qui impose notamment, pour le groupe de communes auquel Widensolen appartient :

- un développement quantitativement maîtrisé et spatialement limité ;
- un volume de logements à réaliser, même s'ils ne sont pas réservés aux habitants de la commune, qui doit correspondre approximativement au volume généré par l'accroissement naturel de la population ;
- une croissance spatiale qui ne devrait pas dépasser 1 à 3 hectares par village, en fonction de sa taille actuelle.

14.3. Les hypothèses de croissance

La durée de vie exacte du PLU est a priori inconnue.

Toutefois, il est possible de faire des projections pour les besoins en logements de la population à l'horizon 2025, dans le cadre des prescriptions de la loi « Grenelle II » et dans le sillage de celles du SCOT.

L'INSEE indique, qu'entre 1999 et 2008, la variation de population de Widensolen due au solde naturel s'est effectuée selon un taux annuel moyen de 1%.

Si on prend comme hypothèses qu'un tel taux peut être applicable aux 17 années qui suivent 2008, et que la variation démographique sera basée sur la croissance naturelle (dispositions du SCOT), la population communale pourrait être de 1473 habitants en 2025.

En effet, la croissance de population, entre une année 0 et une année n, se mesure selon la suite géométrique suivante :

$$U_n = U_0 (1+x)^n$$

Si U_0 représente la population de 2008 (= 1244 habitants), U_{17} le nombre d'habitants de 2025, x le taux de croissance annuel moyen de la population dû au solde naturel, soit 1%, alors $U_{17} = 1473$.

Cela représente un gain de 229 habitants entre 2008 et 2025, soit plus de 18% au total, par croissance naturelle.

Le recensement de 2008 indiquait que le nombre moyen de personnes par foyer était de 2,7 pour Widensolen.

Ce taux va probablement encore baisser, du fait notamment du vieillissement et du desserrement de la population (des jeunes et des enfants résident actuellement dans le foyer de leurs parents).

On peut se baser sur une estimation de 2,4 personnes par foyer en moyenne pour le futur, dans le cadre de la durée de vie du PLU et des dispositions du SCOT.

Donc, un total de 1473 habitants représente environ 613 logements nécessaires en 2025.

En 2008, la population résidait dans 468 résidences principales.

Entre 2008 et fin 2013 toutefois, un peu moins de 20 permis ont été délivrés dans la commune, il ne resterait donc plus que 125 logements à créer d'ici 2025.

Si on compte donc approximativement 125 logements à créer jusqu'en 2025.

Dans les futures zones d'extension de surface supérieure à 1 hectare, la densité sera au minimum celle demandée par le SCOT Colmar-Rhin-Vosges : 20 logements par hectare.

On peut aussi extrapoler que cette densité minimale sera une moyenne plausible pour la zone déjà urbanisée, puisqu'elle constitue une moyenne entre les consommations d'espace pour des opérations d'habitat collectifs, individuels groupés, individuels purs sur des parcelles de tailles différentes, ...

14.4. Les possibilités de répondre aux besoins

On peut estimer qu'environ 2,5 ha de terrains « vides » pourraient être mobilisés en zone urbaine entre 2012 et 2025, soit environ 50 logements (sur les 125 potentiellement nécessaires).

En effet, il subsistera environ 5,9 ha d'espaces vides en zone urbaine, utilisables pour du logement, dont 42 % que l'on peut considérer comme probablement mobilisable (taux de mobilisation passé précité).

Il est utile, en termes de développement urbain futur et de densification, de noter que :

- il n'est pas forcément souhaitable d'urbaniser tous les espaces vides du village, certains pouvant jouer un rôle important pour des habitants en tant qu'espaces verts, de jardins, ou d'aération du tissu bâti ;
- tous les terrains vides ne seront pas destinés à l'urbanisation par leur(s) propriétaire(s) (autre vocation souhaitée, problème de succession, etc ...) ;
- la baisse du taux d'occupation des logements pour des raisons sociales ou familiales peut également signifier qu'un certain nombre des logements supplémentaires sera investi par des habitants actuels du village. Il n'y a pas toujours de corrélation directe entre accroissement des logements et de la population.

Le potentiel des espaces urbains ne peut et ne doit pas être considéré comme automatiquement utilisable.

Cependant, il peut avoir un impact significatif sur l'évolution du village, comme cela a déjà été le cas.

Quelques sites non construits en zone urbaine ...



Il sera donc encore possible de tirer profit des vides urbains pour les besoins en logements, et quelques profits de la réhabilitation des bâtiments anciens (rénovation ou récupération de l'emprise au sol par démolition).

D'après ce qu'il est possible d'évaluer aujourd'hui, il restera donc en gros 75 logements à offrir :

- éventuellement en zone d'extension,
- mais aussi dans les logements créés sur l'emprise ou dans des bâtiments anciens/agricoles,
- dans les logements qui seront progressivement laissés vacants du fait du vieillissement de la population.

On peut estimer qu'une vingtaine de logements pourrait, de 2014 à 2025, être créés à partir du patrimoine existant dans le village (réaffectation de bâtiments, densification de bâtiments existants, renouvellement dans des logements rendus vacants, ...).

Il ne peut plus être envisageable de laisser un centre de village se vider inexorablement du fait du vieillissement d'une tranche de la population, pour offrir presque exclusivement des logements neufs construits sur les espaces agricoles.

Ce type de village présente alors un centre constitué de logements vides, alors qu'il s'étale en lotissements périphériques.

La restriction de l'offre en surfaces vierges constructibles permet aussi de reporter l'attention des futurs propriétaires sur les bâtiments existants et vacants.

Il resterait un besoin d'environ 55 logements qui ne pourrait être créés qu'en zone d'extension, sur des sites pour l'instant vierges, donc sur une surface d'un peu moins de 3 ha (2,8 ha).

La plus grande partie de ces surfaces ne serait par ailleurs utilisable que si des besoins réels émergeaient, par modification du PLU.

14.5. Le phasage de la consommation d'espace

Le cadre réglementaire dans lequel est élaboré le PLU est très différent de celui qui s'appliquait au moment de l'approbation du POS.

Toute consommation d'espaces aujourd'hui non urbains devra être rigoureusement justifiée.

De façon générale, il ne sera plus possible pour les communes de constituer des réserves démesurées de terrain pour des zones d'extension, et la croissance peut encore se faire par densification.

Il semble toutefois raisonnable, d'après les conclusions des paragraphes précédents, de prévoir des réserves de terrains, mobilisables :

- en cas de besoin, donc de saturation des espaces disponibles en zone urbaine ou d'indisponibilité, d'inadéquation des parcelles résiduelles (des jeunes du village peuvent avoir des facilités pour disposer de parcelles qui se trouveraient en dehors de la zone déjà urbanisée) ;

- et quand les capacités des équipements publics, dont les réseaux, seront compatibles avec l'ouverture d'une zone d'extension.

L'ouverture de zones d'extension pourra éventuellement se faire par tranche, en fonction de la progression de la demande, de la disponibilité des terrains, et de la mise à niveau des équipements publics.

Le développement futur du village sur des sites encore vierges de constructions, et pour l'instant à usage agricole, sera toutefois maîtrisé.

Il peut être envisagé de reconduire les dispositions qui étaient prévues en matière de réserves foncières dans le POS, à condition que certaines soient considérées comme des réserves à très long terme.

En effet, le SCOT n'a pas entendu la mesure de limitation de l'expansion des villages comme une interdiction de projeter à plus long terme l'organisation spatiale du développement urbain, sous réserve d'inscrire en zone d'urbanisation future stricte ces orientations à long terme.

Quatre sites NA destinés à l'extension du village dans le POS de 1998 n'ont pas été consommés et constituent un peu plus de 7,5 ha de terrains en continuité directe des zones urbaines.

Ils pourront être conservés en réserves pour le développement du village à très long terme, mais ne pourront en aucun cas être encore étendus par l'intermédiaire du PLU.

La consommation des zones d'extension sera également fortement encadrée dans le temps, et seuls 2,8 ha approximativement pourront être réellement utilisés :

- pendant la durée de vie des dispositions du SCOT en vigueur au moment de l'approbation du PLU, et qui fixe des objectifs en matière d'évolution démographique pour les communes qu'il couvre ;
- et jusqu'en 2025, ce phasage dans le temps étant lié à la fiabilité des projections qu'il est possible de faire actuellement, quelle que soit la durée de vie du SCOT.

Il subsiste donc 7,7 ha d'espaces vides en zones d'extension actuelles du POS.

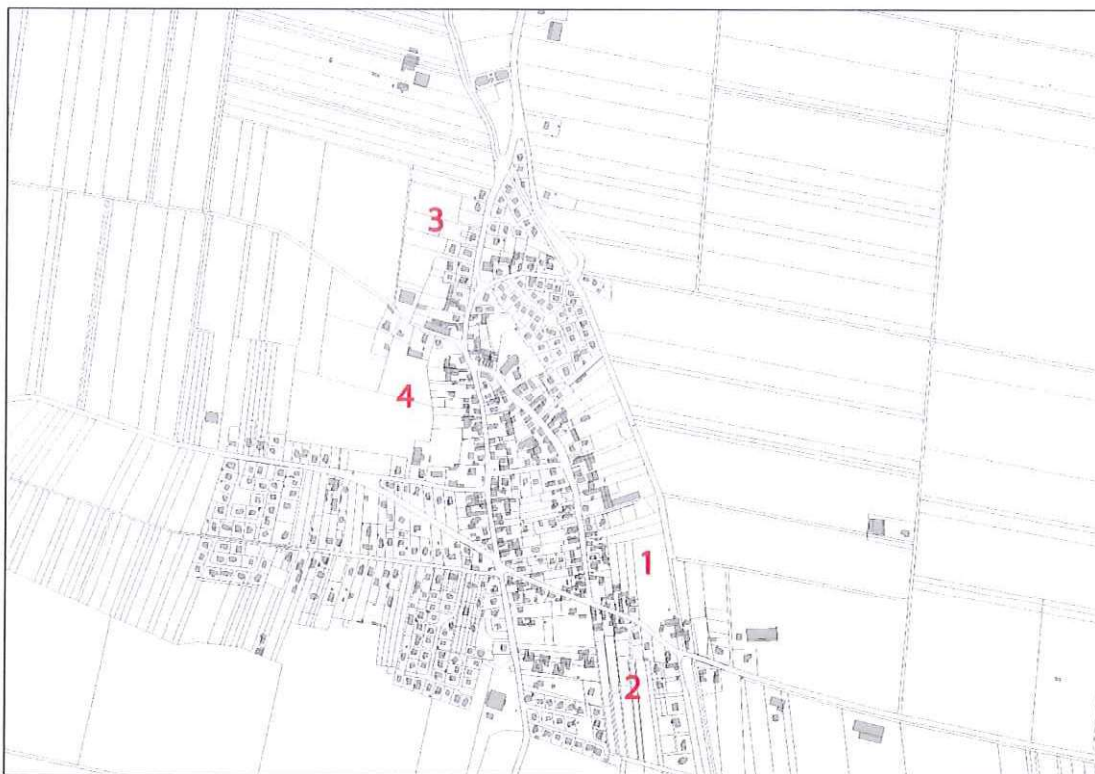
Les choix du PLU devront donc refléter un arbitrage dans la priorité de l'aménagement de ces sites.

Les secteurs d'extension prioritaires, qui ne pourront s'étendre que sur 2,8 ha de surface environ, devront être ceux qui :

- présentent les accès les plus cohérents et sécurisés et les possibilités d'un bouclage rationnel des voiries ;
- se situent déjà à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, comme des grands espaces interstitiels, et ne constitueront donc pas d'étalement de la limite actuelle du village ;
- permettront éventuellement de rentabiliser les équipements de desserte.

14.6. L'arbitrage entre réserves à moyen et long terme

Les sites, zones ou secteurs NA du POS, sont localisés par des numéros sur la carte qui suit :



Ils présentent les particularités suivantes :

- le site n°1 (1,1 ha) est désormais principalement constitué d'une grande parcelle privée ayant un accès à la rue du moulin et à ses réseaux.
Il peut donc être intégré directement en zone urbaine, soumis éventuellement à des règles particulières du fait de sa taille et de sa situation en bordure d'une rue passagère.
Pour l'instant une partie seulement (d'environ 0,5 ha) peut être reversée en zone urbaine, du fait de l'unique desserte envisageable aujourd'hui par la RD, et pour ne pas concentrer l'essentiel des surfaces allouées au développement du village sur une seule parcelle.
La capacité d'accueil de 0,5 ha sera alors prise en compte pour le calcul des possibilités résiduelles de densification de la zone urbaine, on réduira alors à 2,3 ha environ (2,8 – 0,5) les besoins du village en zones d'extension ;
- le site n°2 (2,2 ha) comprend un étang qui devrait être remblayé avant de pouvoir urbaniser tout le secteur, ce qui pourrait être un frein à un aménagement intégral à moyen terme.
Par contre, le site est aisément accessible par une rue déjà existante entre 2 quartiers du village et il est d'ores et déjà inséré dans l'enveloppe urbaine, son aménagement ne constituerait qu'un remplissage d'une vaste dent creuse ;
- le site n°3 (1,6 ha de parcelles vides approximativement) est constitué de quelques grandes parcelles et son aménagement ne profiterait peut-être qu'à un nombre limité d'habitants.
De plus, la (ou les) sortie(s) évidente sur la RD9 n'est pas une configuration favorable pour l'instant à la greffe d'un secteur d'extension.
L'accès par la rue de la Krutenau devrait être aménagé ;

- le site n°4 (2,7 ha de parcelles vides approximativement) constitue lui aussi, dans une moindre mesure que le site n°2, une sorte de dent creuse au sein des espaces bâtis actuels ; il se situe dans la continuité immédiate du tissu existant et son urbanisation ne représenterait pas la greffe d'une poche déconnectée sur l'enveloppe urbaine. Il comprend également un étang.

Le site n°1 sera urbanisable immédiatement après l'approbation du PLU (du moins partiellement si la moitié environ est intégrée à la zone urbaine), sous réserve du respect des dispositions réglementaires le concernant.

Toutefois la densité de logements ou des activités sur ce site devra être encadrée du fait des sorties automobiles induites dans la rue du moulin.

Son aménagement ne nécessitera donc plus la création d'un emplacement réservé pour son accès en seconde profondeur par rapport à la rue du moulin.

L'emplacement réservé dans ce but dans le POS empêchait en effet l'utilisation de plusieurs dizaines d'ares de la zone urbaine.

L'aménagement des sites n°3 et 4 requerrait la réalisation de 2 emplacements réservés au minimum par site pour assurer des accès suffisamment calibrés et sécurisés.

Les dépenses publiques nécessaires à l'aménagement des accès aux sites n°3 et n°4 semblent aujourd'hui être une charge lourde pour la commune.

Or, sans les accès, les sites sont pour l'instant enclavés et inaccessibles.

Le début de l'aménagement du site n°2 par contre peut être envisagé sans réalisation d'un accès par la rue Vauban (prévu au POS en emplacement réservé).

Celui-ci devrait quand même être réalisé à terme pour que la desserte de tout le secteur soit cohérente, rationnelle et économe.

La modification du PLU qui permettra l'ouverture à l'urbanisation du site n°2 pourrait n'être effectuée qu'à certaines conditions garantissant un programme global d'aménagement cohérent et économe.

Le site n°2 devrait ainsi constituer la zone d'extension du village à moyen terme, urbanisable avant 2025 si besoins, par le biais d'une modification du PLU, sous réserve aussi de l'adéquation de la capacité des réseaux et de l'équipement de traitement des eaux usées.

Les sites n°3 et 4 devraient être les réserves à long et très long terme pour le développement du village (après 2025 et si le SCOT le permet en fonction des évolutions démographiques qui auront eu lieu d'ici là).

La commune pourra donc garder les anciennes zones NA du POS en réserve pour le développement futur du village à long terme, mais, pendant la durée de vie du SCOT et pendant 11 ans après l'approbation du PLU (jusqu'en 2025), moins de 3 ha pourront être consommés (pour répondre aux besoins évalués pour cette période précise).

14.7. L'échéancier pour l'ouverture des zones d'extension

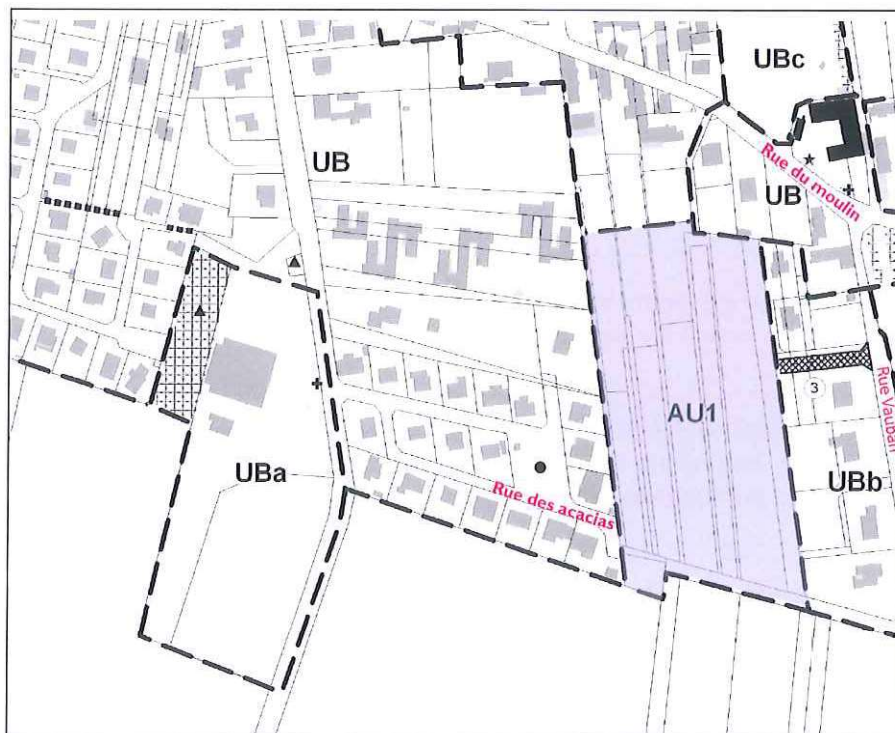
Le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du dossier de PLU délimitent de façon détaillée l'enveloppe des terrains mobilisables en fonction de l'échéancier qu'on peut aujourd'hui fixer.

Le PLU de Widensolen comportera donc 4 zones AU, mais une seule pourra être aménagée par l'intermédiaire d'une ou plusieurs modification(s) du PLU, selon la superficie concernée :

- pendant 11 ans à partir de la date d'approbation du PLU ;
- et tant que le SCOT couvrant la commune n'en autorisera pas davantage.

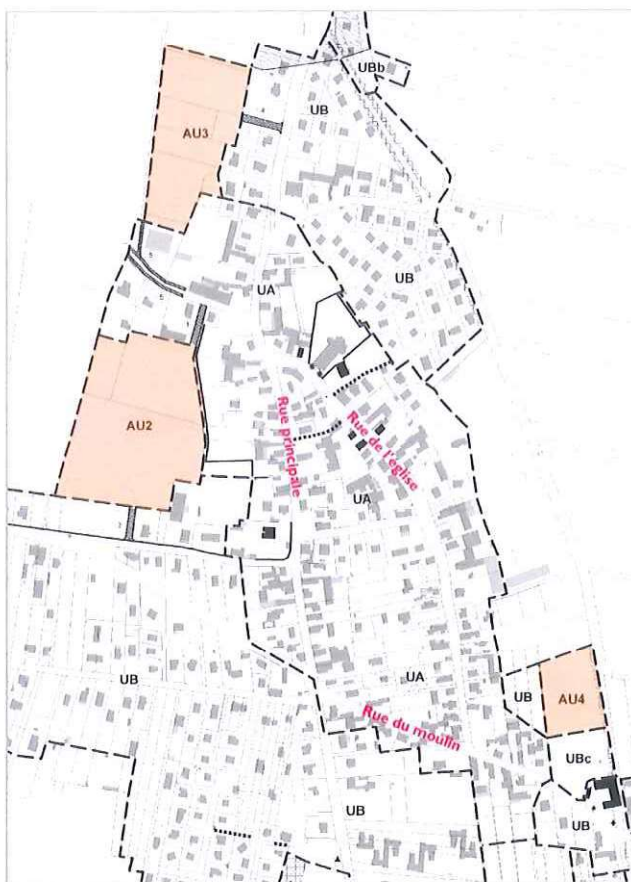
Le site susceptible d'être ainsi ouvert à l'urbanisation par modification(s) du PLU entre 2014 et 2025 sera de façon évidente le vaste espace vide au sein de l'enveloppe urbaine du village, entre la rue Vauban et la rue des acacias.

Ce site, en périphérie immédiate des réseaux publics, correspond à la zone AU1 représentée sur le plan de zonage :



Les zones AU2, AU3 et AU4 ne pourront donc être urbanisées :

- qu'après 2025,
- et si le SCOT en vigueur à ce moment-là permet cette consommation d'espace.



Ainsi, s'il s'avérait nécessaire d'offrir réellement 125 logements d'ici 2025, ceux-ci pourraient théoriquement se répartir approximativement de la façon suivante :

- environ 50 logements en zone urbaine existante (vides, fonds de parcelles, ...) ;
- environ 10 logements éventuellement dans le secteur UBc (portion d'un ex-NAa).
- environ 20 logements dans du patrimoine existant ;
- environ 44 logements en AU1 ;

14.8. La densification pour le court terme

Pour le très court terme, la priorité est la densification des quartiers existants, l'utilisation des espaces encore vides en zone urbaine, qui bénéficient déjà de l'existence des réseaux publics.

S'ajoute à cela le potentiel des bâtiments anciens existants ou de leur emprise, notamment celui des anciennes granges ou bâtiments ayant fait partie d'une ferme, dans le centre du village.

14.8.1. Sous conditions d'insertion harmonieuse au cadre de vie actuel

Toutefois, il est important d'encadrer les opérations qui pourraient se réaliser dans ou à la place de bâtiments ruraux au centre du village.

En effet, il est indispensable, d'une part, de maîtriser l'ampleur des créations éventuelles de logements pour des raisons de sécurité routière, pour ne pas augmenter les dangers liés à la circulation ou au stationnement sur la voie publique, dans le secteur actuellement le plus dense du village.

De plus, il s'agit aussi de préserver le patrimoine et le paysage urbains.

Le patrimoine rural est encore très abondant dans le village et constitutif de sa spécificité, de son cadre de vie.

Certains éléments architecturaux (bâtiments, fermes entières ou murs de clôture) présentent des caractéristiques historiques, esthétiques ou symboliques, qui justifient d'être protégées.

Cette protection signifiera qu'on pourra certes réaliser des travaux d'aménagement sur ces constructions, mais pas les démolir ni les dénaturer.

Pour les autres bâtiments d'origine agricole, plus communs ou en moins bon état, l'objectif est de permettre de réutiliser les constructions ou l'espace sur lequel elles se trouvent, mais en suivant des principes de base pour ne pas défigurer le village par rapport à son paysage actuel.

Le règlement du PLU relatif à la zone urbaine la plus ancienne permettra la poursuite de la densification, mais sous réserves de quelques conditions assurant le maintien du caractère villageois et de son cadre de vie (surtout en ce qui concerne les toitures, éléments symboliques du cadre rural).

De plus, les Orientations d'Aménagement de Programmation définissent des prescriptions qui s'ajoutent aux règles de la zone historique, pour des périmètres précisément délimités : les cours ou sites comprenant un ensemble rural ancien de morphologie ou taille significative.

Ainsi, par exemple, il ne sera pas possible d'ajouter encore des bâtiments pour des logements dans les cours des anciennes fermes.

La création de logements devra se faire soit par rénovation d'un bâtiment existant, soit dans un nouveau bâtiment mais après démolition d'un bâtiment existant.

Dans tous les cas, il faudra reprendre des caractéristiques du site initial : garder la forme de la toiture du bâtiment initial par exemple, la disposition des différents bâtiments autour de la cour d'une ancienne ferme, le sens d'implantation du bâtiment éventuellement démoli, au maximum le volume du bâtiment démoli, installer une partie des places de stationnement à l'intérieur des bâtiments pour ne pas transformer les cours en zones de stationnement désordonnées, ...

14.8.2. En tenant compte des nouveaux modes de vie

De façon générale, les toitures des bâtiments, des anciennes fermes par exemple, sont des éléments très prégnants du paysage dans le village.

Celui-ci serait considérablement modifié par une multiplication de toitures incongrues et voyantes.

Mais, de façon plus générale, des articles du règlement du POS seront revus dans le PLU pour s'adapter aux nouveaux besoins et modes de vie qui ont beaucoup évolué dans les 15 dernières années.

En ce qui concerne les toitures notamment, il faut anticiper le recours à des panneaux solaires ou photovoltaïques, par exemple.

D'autre part, la configuration et taille des parcelles est aujourd'hui très différente du modèle classique des années 80-90.

Les terrains sont plus petits, les maisons souvent accolées ou en bande.

Donc des règles qui étaient adaptées à des constructions sur des parcelles standards des années 80, notamment, seront revues pour convenir aux besoins et modes de vie actuels, quand elles ne risquent pas de créer une hétérogénéité trop forte dans le paysage urbain.

Les clôtures doivent aussi pouvoir être adaptées aux particularités de chaque site ou terrain, au style de chaque maison, aux moyens des propriétaires selon le moment, ...

14.9. La protection de l'environnement

14.9.1. L'équilibre entre pérennisation de l'agriculture et développement urbain

La zone agricole, donc hors village, forêts, et abords, et hors zone de la rigole, pourra accueillir des bâtiments agricoles, dont sorties d'exploitation.

L'habitat ne sera par contre autorisé que pour les exploitations existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans une zone tampon autour du village, seules les exploitations existantes pourront se développer. Cette interface créera un espace de transition entre les habitations et les éventuelles exploitations, pour éviter des gênes.

Elle garantira un véritable recul par rapport au village en cas de sorties d'exploitations.

De façon générale, les activités agricoles constituent une activité économique importante dans le village.

Comme cela a été évoqué, plusieurs hectares seront prédestinés, dans le PLU, au développement organisé du village à long terme.

A moyen terme, l'aménagement des vastes espaces interstitiels du village est le choix le plus rationnel en termes de réseaux, de desserte, et d'occupation du sol, puisque les sites sont des espaces parfois plus périurbains que réellement agricoles.

Moins de 3 ha pourront donc être ouverts à l'urbanisation pendant une dizaine d'années après l'approbation du PLU, dont 0,5 comme toute zone urbaine (reclassement d'une partie d'une zone NA du POS en zone urbaine).

Cette parcelle de 0,5 ha est déjà de fait en zone urbaine, donc la possibilité de son aménagement est évidente.

L'aménagement du site AU1 n'aura pas pour effet de structurer l'enveloppe urbaine, puisqu'il est déjà dedans en quelque sorte, ni d'étaler le village au-delà de ses limites actuelles.

Ce site pourra éventuellement être aménagé par phases, en fonction des besoins, du rythme et de la saturation du remplissage des vides en zones déjà urbanisée, et de la capacité, la mise à niveau des réseaux publics.

Il ne s'agit pas réellement d'une soustraction d'un espace agricole, du fait de l'occupation actuelle du site ou de son utilisation effective (étang, tendance à l'enfrichement, ...).

De façon générale, l'adéquation du système de traitement des eaux usées est un préalable à toute opération de développement du village.

14.9.2. Le renforcement de la biodiversité

Les milieux naturels semblent peu diversifiés sur ban communal, car ils sont pour l'essentiel associés à la forêt ou aux espaces bâtis : étangs, vergers, ripisylve, ...

Pourtant ils constituent un réseau d'intérêt supracommunal et il est d'autant plus important de mettre en valeur les maillons peu connus de liaisons écologiques (lisières, bosquets, haies, ...) que le paysage du territoire semble strictement compartimenté en 3 parties : forêts, espaces naturels/village, bâtiments/espaces agricoles communs.

L'objectif du PLU dans ce domaine est de garder la diversité existante, la renforcer quand cela est possible, en tout cas affirmer la vocation naturelle de certains terrains (classement en espaces boisés à créer et protéger des sections de berges non végétalisées, par exemple).

La ripisylve, végétation d'accompagnement du cours d'eau, et élément d'enrichissement du paysage, est ainsi à sauvegarder et consolider, ainsi que les forêts et bosquets.

Certains sites sont donc destinés à être plantés pour renforcer encore le réseau.

Dans le PLU, un verger sera plus particulièrement repéré comme élément à pérenniser.

La trame verte que constituent tous ces écosystèmes assure la continuité entre de grands espaces naturels à l'échelle régionale.

Les choix ainsi retenus pour établir le PADD sont concordants avec les enjeux :

- de préservation du Grand Hamster (pas d'influence sur son aire de vie) ;
- de préservation et de remise en état des continuités naturelles (préservation et renforcement de la majeure partie du réseau) ;
- de préservation du paysage, du patrimoine et du cadre de vie ;
- de sauvegarde des spécificités du site Natura 2000 (protection des forêts).

14.10. Le respect des dispositions supracommunales

14.10.1. Les objectifs établis au niveau international, communautaire, national

Les principales orientations du PADD sont les suivantes :

- favoriser l'utilisation des espaces vides en zone urbaine,
- prévoir une zone d'extension préférentielle,
- pérenniser les conditions de la mixité urbaine,
- s'adapter aux besoins nouveaux,
- continuer à valoriser les milieux naturels.

Les principes de densification proposés dans le PLU, et donc d'utilisation des espaces vides en zone urbaine, permettent de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sur la commune.

La situation et les caractéristiques du plan (respecter une proximité, une continuité, de la zone déjà urbanisée du village) n'empêcheront ni ne réduiront les possibilités, pour le Grand Hamster, de circuler entre deux aires vitales, et ne remettent pas en cause la viabilité éventuelle de l'espèce dans le secteur.

Le PLU accorde une place importante aux éléments de trame verte et de la trame bleue à préserver sur le territoire communal.

Une cartographie dans le PADD permet d'identifier les objectifs de protection, de mise en valeur et renforcement de la trame verte et bleue.

Elle est complétée par plusieurs principes et orientations visant à conserver l'existant mais également à renforcer le maillage actuel : lisières forestières, verger, ripisylve.

Les orientations du PADD, et leur déclinaison, qui visent à lutter contre l'étalement urbain, et par ailleurs à identifier un espace tampon (secteur Aa) entre le bâti et les espaces agricoles et naturels, sont de nature à favoriser le maintien des caractéristiques paysagères de la commune, et, surtout, à garantir aux habitants un cadre de vie de qualité, ainsi qu'un espace de respiration diversifié en périphérie de l'enveloppe bâtie.

Par l'ensemble des orientations du PADD, les objectifs de protection établis au niveau international, communautaire, national, sont donc pris en compte et les choix vont dans le sens de leurs objectifs, ou n'ont pas d'incidences sur eux.

En effet, les choix retenus pour établir le PADD sont compatibles avec les outils de déclinaison territoriale des conventions nationales et internationales :

trame verte régionale, SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) en cours, plan de conservation du Grand Hamster, liste régionale des espèces protégées, DOCOB (document d'objectifs) des sites Natura 2000, inventaires ZNIEFF (Zones à Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et liste rouge de la nature menacée en Alsace, SDAGE et SAGE, Orientations régionales de gestion et de conservation de la faune sauvage et de ses habitats (ORGFH), SSCENR (Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux) Alsace en 2000, Directive et schéma régional d'aménagement forestier (DRA et SRA) 2009, Schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées (SRGS) 2006, ZIEP (Zones d'Intérêts Ecologique et Paysager) Alsace, Unités paysagères du département, GERPLAN, futur plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), Programme de lutte contre l'érosion des sols agricoles, ...,

Ils sont aussi, plus globalement, compatibles avec les documents suivants : recensement départemental des infrastructures bruyantes, PRQA (Plan Régional de la Qualité de l'Air) 2000 (en cours de révision) qui sera inclus dans le futur Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), Plan régional d'élimination des déchets industriels et spéciaux 1995 (en cours de révision), Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PEDMA 68 2003), Schéma départemental des carrières (2003 en cours de révision), Schéma de service collectif de l'énergie, Plan Santé Environnement, ...

Cette compatibilité est assurée par les choix en matière de taille, localisation, échéancier des projets de croissance, orientations qui déterminent les choix du règlement en zones urbaine, naturelle et agricole.

14.10.2. Les objectifs plus locaux

Les objectifs du PLU se déclinent à partir des principes suivants :

- utiliser de façon rationnelle, et seulement en fonction de besoins réels, les possibilités de développement octroyées par le SCOT Colmar-Rhin-Vosges,
- favoriser la poursuite de la densification, de l'utilisation des terrains équipés et vides, tout en garantissant le respect de l'identité et des spécificités du village actuel.

Le développement urbain est orienté de façon à rentabiliser au maximum les équipements et utiliser au mieux les terrains disponibles, afin d'éviter un gaspillage d'espace par le mitage ou l'urbanisation au gré des réseaux existants ou opportunités foncières.

Cet objectif de densification et d'urbanisation prioritaire dans les dents creuses s'intègre par là-même dans les objectifs fixés par les lois dites « Grenelle ».

De façon générale, les choix reflétés par le PADD, et traduits dans les autres documents du PLU, pour l'ensemble du ban communal, ont été décidés car :

- ils s'inscrivent dans la continuité et le renforcement des politiques locales passées,
- et respectent par ailleurs, comme cela est évoqué dans le paragraphe précédent, les lois, décrets, plans d'action, ordonnances, stratégies, définis au niveau national, résultant des conventions internationales sur la protection de l'environnement.

La révision devait avoir comme avantage de prendre encore mieux en considération les besoins actuels, qu'ils soient liés aux modes de vie (énergies, nouvelles formes d'habitat,...) ou aux nouvelles contraintes (circulation et stationnement, ...).

Le périmètre des zones urbaines et d'urbanisation future est globalement identique, à quelques parcelles près, à celui du POS qui précédait le PLU.

Une alternative aurait été de reverser les zones d'extension du POS, de l'ouest et du sud du village, en zone agricole, et de concentrer le potentiel de développement du village à l'est des constructions existantes, entre la rue de l'église et le cours d'eau.

Cependant, cette option présentait des obstacles importants :

- plus de 6,5 ha de terrains qui étaient jusqu'ici gelés pour de futures extensions urbaines auraient été convertis en zone agricole ; il semble incohérent d'effectuer aujourd'hui cette rupture dans une planification de l'aménagement du village à long terme ;
- l'urbanisation du site compris entre la rue de l'église, la rue des noyers, et la rue du moulin, aurait soulevé de nombreux problèmes d'ordre technique : desserte globale et intégrale du site et différents accès, aménagement et efficacité des réseaux, notamment en matière d'assainissement, ...
- de plus, il s'agit d'un site écologiquement plus sensible que les zones Na ouest et sud du POS.

Le scénario tendanciel de poursuite de mise en application du POS, en l'absence de PLU, aurait été en gros spatialement comparable à la mise en œuvre des principes du PLU, mais avec des possibilités de densification beaucoup plus limitées (exemple : souhait d'une famille d'ajouter des constructions sur une parcelle éventuellement contrecarré par le règlement du POS, ...).

Le PLU intègre les considérations issues des lois récentes, du SCOT, de l'actualisation des estimations des besoins futurs, et de l'observation des besoins actuels, ...

On pourra ainsi vérifier et autoriser une tendance émergente : pour des raisons démographiques, pratiques et financières, ce ne sont plus forcément les enfants qui construisent en fonds de parcelles des parents mais l'inverse.

Les parents qui avancent en âge préfèrent installer en fond de parcelles des petites maisons adaptées à leurs besoins, et laisser leurs maisons de taille plus importante et de conception moins simple à leurs enfants.

Les différences essentielles du PLU par rapport au POS se traduiront donc par :

- une consommation d'espace très progressive et réalisée en fonction de besoins quantifiés au préalable, et de besoins réels lorsqu'ils s'exprimeront ;
- un assouplissement et une simplification notables des règles de constructions dans le village.

15. Les changements opérés par rapport au POS

15.1. Un bilan du POS

Le POS de Widensolen, approuvé le 24 mars 1998, affichait les objectifs suivants :

- promouvoir un développement urbain économe en espace, en harmonie avec les formes urbaines du village originel, qui tiennent compte des équipements en place en évitant d'ouvrir de façon déraisonnable de nouveaux sites ;
- favoriser la diversification du bâti par l'introduction de dispositions réglementaires appropriées ;
- regrouper l'ensemble des équipements publics de sports et de loisirs autour des installations déjà existantes, au sud de l'agglomération, sur les terrains réservés à cet effet ;
- accueillir des activités de services à la population, ainsi que celles n'entraînant pas de nuisances, dans le périmètre urbain, pas dans des zones spécifiquement réservées pour des activités ;
- hiérarchiser l'espace agricole, avec notamment la création d'une zone tampon autour de l'agglomération, un secteur inconstructible du fait de sa fonction paysagère, ...
- prendre en compte les fluctuations de la nappe phréatique, susceptible d'atteindre, en période de hautes eaux, le niveau du terrain naturel en certains endroits dans la commune ;
- interdire la création ou l'exploitation de carrières, et l'aménagement de nouveaux étangs, sur l'ensemble du ban communal ;
- protéger le massif forestier et les espaces boisés ponctuels, préserver l'accompagnement végétal de la rigole du Widensolen.

Depuis l'approbation du POS, 2 secteurs NAa, représentant près de 4 ha (3,8), ont été consommés pour accueillir une quarantaine de constructions.

La densité des opérations récentes de lotissements dans le village est donc d'environ 10 logements par hectare, puisqu'il s'agit presque exclusivement de maisons individuelles, sur des parcelles encore relativement grandes par rapport aux tendances générales : de 6 à 8 ares environ.

Ces 2 secteurs, désormais urbanisés, seront donc reclassés dans la zone urbaine récente du PLU.

Ils représentent moins d'un tiers de la surface totale des zones d'extension prévues au POS. Celui-ci précisait que le potentiel urbain était prévu pour du long terme.

La zone urbaine s'est étendue, surtout au nord, et densifiée, notamment par divisions de parcelles permettant les constructions en double voire triple profondeur, l'ajout de logements collectifs, de logements accolés, ...

La zone urbaine ancienne a parallèlement profité d'opérations de réutilisation ou réaffectation des bâtiments anciens.

Certains éléments du patrimoine, particulièrement symboliques, ont été protégés dans le POS.

Parmi eux, la plupart est mise en valeur par entretien ou rénovation.

On note que certains éléments, qu'il est interdit de démolir dans le POS, sont en voie d'effondrement.

Le mur d'enceinte de l'ancienne propriété Metzger, emblématique du paysage urbain du village, a pu être conservé, en dépit des percements qu'il a subis pour réaliser des accès.

Malgré la multiplication de ces ouvertures, il serait encore plus dommageable aujourd'hui de supprimer la protection du mur, car cela pourrait avoir comme effet de le remplacer par un agglomérat de clôtures hétéroclites, sur la route d'entrée du village.

En ce qui concerne l'économie, les activités agricoles se sont diversifiées avec des produits annexes correspondant aux niches actuelles (tourisme avec notamment des gîtes, produits de la ferme, activités équestres, ...).

Au total, plusieurs dizaines d'entreprises ont été créées sur le territoire communal depuis l'approbation du POS, notamment artisanales, commerciales ou de services, ...

L'offre en équipements sportifs, par contre, ne s'est pas été étoffée d'un équipement ou d'une installation de l'ampleur prévue par l'emplacement réservé n°2, de 2,2 ha.

Il apparaît beaucoup plus raisonnable de maintenir à niveau les équipements existants, sans s'engager dans des dépenses extrêmement conséquentes dont le besoin n'est pas avéré.

De plus, l'emplacement réservé couvre une partie du massif forestier, qu'il faudrait défricher pour réaliser l'opération prévue.

Cet emplacement réservé sous-tend donc des coûts très élevés pour la collectivité et une atteinte importante à l'environnement.

Les dispositions du POS ont donc rempli les objectifs de mixité et dans une moindre mesure de densification.

Toutefois, dans les années qui ont précédé la prescription de la réalisation du PLU, l'effet le plus flagrant de l'application du POS est la multiplication des refus de permis de construire.

En effet, les besoins modernes n'ont pas pu être satisfaits par le règlement du POS :

- rénovation ou extension d'une construction existante rachetée par des jeunes ;
- rajout d'une construction sur la parcelle (garages, petit logement, ateliers ...) ;
- diversité architecturale selon la taille ou configuration des parcelles résiduelles, les moyens de production ou d'économie d'énergie, les besoins en stationnement, ... ;
- agrandissement de l'emprise des bâtiments pour le développement des entreprises, etc

Le PLU affiche ses propres objectifs, mais va aussi plus loin dans la mise en œuvre de ceux du POS.

15.2. Les principaux changements du PLU par rapport au POS

Outre la prise en compte des objectifs assignés au PLU par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs de la révision du POS étaient les suivants :

- fixer les axes de développement de la commune sur le plan de l'urbanisation, pour garantir une évolution maîtrisée s'inscrivant dans un projet de territoire respectueux des principes de développement durable ;
- définir le potentiel d'expansion de la commune calibré en fonction des besoins du développement communal, et localiser les zones d'extension nécessaires ;
- maintenir et protéger les zones agricoles et forestières. Ainsi, la suppression de l'emplacement réservé n°2 destiné à un second stade d'entraînement était souhaitée, au profit du maintien de la vocation forestière des terrains concernés ;
- révision des règles de construction des différentes zones. Des problèmes d'application surgissaient en effet régulièrement dans le cadre de l'instruction des permis (exemples : règles concernant les toitures, la distance des constructions par rapport aux voies, les clôtures, ...).

Ainsi, les principaux changements, affichés dans le PLU, et qui répondent à ces objectifs initiaux se traduisent par différentes mesures.

15.2.1. Des modifications dans les emplacements réservés

L'emplacement réservé n°2 du POS, destiné à l'extension des équipements sports, est supprimé. 2,2 ha de forêts sont ainsi sauvegardés.

L'emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration est retiré également, les terrains qu'il couvrait étant des propriétés communales.

De plus, l'accroissement des capacités d'épuration se fera dans l'avenir de façon intercommunale.

Par contre, la zone non aedificandi, localisée autour de la station communale, qui figure sur le plan de zonage du POS, sera conservée dans le PLU.

En effet, même si elle est appelée à disparaître quand la commune sera raccordée à une station d'épuration intercommunale, elle permet d'ici là de prévenir encore risques et nuisances.

L'aménagement de la RD415, prévu par l'emplacement réservé n°1 est supprimé (en 1998, il s'agissait de l'aménagement de la RN415 par l'Etat).

Le Conseil Général du Haut-Rhin a été interrogé par la commune sur l'opportunité de maintenir cet emplacement de 3,7 ha ; il s'est prononcé pour sa suppression.

Deux emplacements réservés pour la création de voies sont abandonnés : une voie de liaison entre la rue de Colmar et la rue du muguet, jugée trop coûteuse alors que les dispositions du règlement permettront d'encadrer l'organisation de la desserte des parcelles dans cette zone urbaine.

Par ailleurs, l'emplacement réservé qui devait permettre de relier la rue du moulin à une zone NAa d'1,1 ha est annulé.

L'existence de cet emplacement est injustifiée puisqu'il ne profite qu'à une seule parcelle, même si sa taille est importante, localisée en bordure immédiate de la rue du moulin.

Une part de cette parcelle est donc logiquement reversée en zone urbaine, le reste constituant une zone d'extension à long terme, par exemple quand la sécurité liée à la circulation et aux accès dans le secteur sera garantie (autre accès possible, projet garantissant une circulation d'ampleur réduite, baisse du transit sur la rue du moulin, ...).

Enfin, l'emplacement destiné à la création d'un écran planté à l'ouest du village est jugé inadapté ; la commune devrait d'abord acquérir la terre agricole nécessaire à cette opération, avant de la soustraire à l'activité agricole.

Il a été jugé plus opportun de protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, le verger déjà existant se trouvant de l'autre côté de la route, en avant du front bâti également.

15.2.2. L'adaptation des règles aux besoins nouveaux

Dans toutes les zones urbaines (sauf celle destinée aux équipements de sports et loisirs), qu'elles soient anciennes ou plus récentes, les règles relatives aux reculs des constructions sur leur parcelle, aux toitures, aux clôtures, sont considérablement simplifiées dans le PLU.

Les règles régissant l'emprise au sol maximale sont également adaptées aux besoins exprimés au travers des demandes de permis des dernières années.

Les distances minimales des constructions par rapport à l'alignement des voies, l'alignement architectural existant, sont supprimées.

La population pourra librement organiser l'implantation des constructions sur les parcelles, selon les possibilités, besoins (extension, rénovation, ajout d'un logement, ...), etc ...

En ce qui concerne le recul par rapport aux limites séparatives, les règles sont harmonisées pour tous les quartiers du village, avec un recul minimal identique.

Le recul minimal est donc réduit par rapport au POS pour la zone UB, passant de 4 à 3 mètres, ce qui permettra d'utiliser de façon plus rationnelle l'espace entre les constructions et les limites. Cette disposition réduira la forte consommation d'espace induite par les bandes de recul, qui souvent sont des espaces délaissées, du moins sans fonction particulière (contrairement aux portions de terrains de plus grande taille d'un seul tenant).

Les possibilités d'implantation sur limite sont simplifiées également.

Elles concernent des bâtiments de taille réduite : garage, abri, atelier, logement de surface moyenne en UA, de surface plus petite en UB, dans tous les cas bâtiment à toiture terrasse en UB pour ne pas enserrer les maisons voisines existantes, ...

Afin de rendre possibles les opérations de réutilisation ou réaménagement des parcelles existantes, l'emprise au sol maximale des bâtiments est augmentée en UB, d'un tiers de la parcelle à la moitié.

La disposition du POS (un tiers) ne semblait pas du tout adaptée aux besoins actuels d'optimisation des terrains.

Bien sûr, l'article 13 sur la superficie minimale des espaces plantés est modifié en conséquence.

Dans le même but, le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) était augmenté en zone UB dans le PLU arrêté.

Toutefois, la possibilité de fixer un COS dans les règlements des PLU a été supprimée par la loi « Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 : le COS disparaît donc pour le PLU approuvé de Widensohlen.

Les dispositifs tels que les panneaux solaires sur les toitures sont prévus par le règlement du PLU de Widensohlen, et l'obligation injustifiée de réaliser des toitures à deux pans est abrogée.

Les bâtiments à usage autre qu'habitation (garages, ateliers, bureaux entreprises, bâtiments agricoles...) pourront, partout, présenter une toiture adaptée aux besoins et usages, tant qu'elle reste inférieure à 50° (y comprises les toitures-terrasses).

Et, dans les quartiers récents, les maisons pourront également bénéficier de cette liberté architecturale qui permet une recherche d'insertion plus fine dans l'environnement immédiat.

Une hauteur maximale est alors fixée pour les éventuels bâtiments à toitures de pente très faible.

De plus, la morphologie éventuelle des bâtiments en zone UB est modifiée :

- dans le POS, la hauteur maximale des constructions était de 12 mètres dont 5 au maximum à l'égout du toit ;
- dans le PLU, la hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres dont 6 au maximum à l'égout du toit.

En effet, la disposition du POS avait pour effet de multiplier une architecture qui ne semble pas avoir de justifications :

- un sous-sol semi-enterré ;
- un niveau droit partiellement couvert par la toiture afin que l'égout soit situé à 5 mètres au-dessus du sol, alors que la toiture ne l'était pas réellement.

Or, le règlement permettait de créer 2 niveaux sous combles, ce qui n'est pas aisé dans 5 mètres de hauteur ; la configuration la plus réaliste était alors le niveau + le sous-sol semi-enterré.

Ces règles du POS semblent donc un peu incohérentes.

Autoriser 6 mètres à l'égout du toit permettra de réaliser réellement 2 niveaux sous combles, et sans artifices, notamment quand il s'agit d'immeubles collectifs.

Cette mesure sera également bénéfique pour les bâtiments à toiture très basse qui pourront présenter 2 niveaux.

Il ne sera désormais plus possible de créer de sous-sols, même semi-enterrés, d'où l'intérêt de :

- permettre de créer 2 vrais niveaux sous combles ;
- augmenter l'emprise au sol possible des bâtiments en UB (elle est particulièrement faible dans le POS), afin d'installer les garages, ateliers, avec facilité sur les terrains.

Enfin, les clôtures ne font plus l'objet que d'une limite unique de hauteur par zone (ou en bordure des RD).

Toutes les prescriptions détaillées sur les types de clôtures, selon la localisation sur la parcelle, sont supprimées, pour laisser à chacun la liberté d'adapter sa clôture à ses possibilités.

Bien sûr, conformément aux possibilités légales, il n'y aura plus de superficie minimale des terrains constructibles, la majorité des parcelles encore aménageables se trouvant dans une zone desservie par les réseaux et en particulier par le réseau d'assainissement collectif.

De toutes façons, la loi « Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové » a, après le stade du PLU arrêté de Widensolen, supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles, quelle que soit la situation.

15.2.3. La prise en compte de la connaissance actuelle des risques

La tendance à la croissance du parc automobile est encore d'actualité dans les villages non desservis par des systèmes de transports en commun constituant de véritables alternatives.

Les besoins, dangers, nuisances, liés à cette croissance se sont évidemment accrus dans la commune de Widensolen depuis l'approbation du POS.

De 1999 à 2009, le nombre de ménages ayant une voiture a augmenté de 20%, et le nombre de ménages ayant au moins 2 voitures est passé de 226 à 304, soit près de 35% de plus.

En 10 ans, on comptait une centaine de ménages de plus ayant au moins une voiture.

En 2009, il y avait ainsi au minimum 755 voitures dans le parc automobile des habitants de la commune (sans compter les véhicules en transit sur le territoire communal).

Les règles relatives aux accès et voies publiques ou privées sont ainsi significativement renforcées dans le PLU par rapport au POS.

En particulier, la largeur des accès est dépendante de la surface de plancher desservie, notamment en zone UB pour les accès vers des constructions en double, triple ou quadruple profondeur, et pour les impasses.

Le calibrage des impasses est par ailleurs exprimé en largeur de chaussée et non plus de plate-forme, pour davantage d'efficacité.

Les règles concernant les accès sur les RD sont également étoffées, avec un seul accès permis pour les opérations comprenant plusieurs logements.

Le nombre minimal de places de stationnement est calculé par tranche de 50m² de surface de plancher et non plus par logement ou type d'opération.

En effet, les nouvelles formes des permis ne permettent pas toujours d'avoir des indications sur le nombre de logements d'une opération, et, par ailleurs, un grand logement n'implique pas le même besoin en stationnement qu'un logement beaucoup plus petit.

Enfin, un secteur UBc particulier, couvrant une unique grande parcelle (0,5 ha) desservie par la rue du moulin, est créé.

Cette distinction a pour but de fixer des règles qui encadrent la densification sur cette parcelle, du fait de l'extrême dangerosité que provoquerait à cet endroit l'accroissement des entrées/sorties sur la RD.

Le COS y était ainsi réduit par rapport au reste de la zone UB, dans le PLU arrêté.

Toutefois, la possibilité de fixer un COS dans les règlements des PLU a été supprimée par la loi « Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 : le COS disparaît donc pour le PLU approuvé de Widensolen.

Enfin, les cheminements piétonniers existants dans le village sont distingués, afin de marquer la volonté de renforcer le réseau lors de l'urbanisation de nouveaux sites.

En matière de risques naturels, la commune n'est pas incluse dans un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), bien que concernée par une portion de zone inondable en forêt, et un risque de remontées de nappe sur toute la partie ouest du ban.

Les enseignements du PPRI de l'III, qui couvre des communes proches, peuvent néanmoins bénéficier à Widensolen, en plus des observations de terrain.

Le règlement du POS prenait en compte le phénomène de remontées de nappe, mais le PLU harmonise et rend objectives les dispositions en interdisant les sous-sols et les premiers niveaux de plancher qui seraient en-dessous du terrain naturel.

Les précautions maximales semblent ainsi prises pour éviter les sinistres, même si les conditions géographiques devaient varier.

Des dispositions du PPRI touchant les communes proches sont également reprises en zone naturelle, pour la portion de forêt (indéfrichable) se trouvant en zone inondable.

15.2.4. Une protection différenciée du patrimoine

La protection des éléments du patrimoine présentant un intérêt notable est reconduite, mais actualisée.

Les éléments protégés dans le POS, et architecturalement ou historiquement symboliques, le seront également dans le PLU sauf des arbres ou autres éléments qui n'existent plus, des arbres ou bâtiments qui sont en état de détérioration et dont la protection serait plutôt dangereuse.

Par contre, pour que ce réseau retraçant l'histoire du village ait un réel sens et constitue une réelle trame paysagère et historique, des éléments sont rajoutés : bâtiments ruraux au centre du village, calvaires, bunkers, ...

Parallèlement à la protection contre la démolition d'éléments précis, ce sont des formes urbaines rurales qui sont sauvegardées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation : non pas les bâtiments qui composent un ensemble, mais leur aspect dans le paysage urbain, et l'organisation traditionnelle des bâtiments sur un même site, qui doivent être pérennisés.

Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation auront aussi pour effet, outre l'intérêt esthétique, de maîtriser la quantité de véhicules sur des sites à fort potentiel, et les flux automobiles supplémentaires dans les quartiers déjà les plus denses.

Enfin, une autre mesure concerne l'intégration du patrimoine du 21^{ème} siècle au cadre de vie actuel du village : la longueur de façade des bâtiments d'habitation ne pourra être supérieure à 25 mètres.

15.2.5. Une protection renforcée des espaces agricoles, naturels et forestiers

La suppression de l'emplacement réservé n°2 (et la protection des 2,2 ha de forêts qui auraient été défrichées), et le remplacement de l'emplacement réservé n°4 pour une haie hypothétique par la protection réelle d'un espace naturel, contribuent aussi à la remise en état des continuités écologiques sur le ban.

D'autre part, des règles sont ajoutées ou enrichies pour contribuer à la sauvegarde de l'environnement sur le ban communal, à l'équilibre entre développement urbain ou économique et préservation des ressources naturelles.

La protection des lisières des formations boisées est introduite par l'intermédiaire d'un recul obligatoire des constructions par rapport aux forêts et à la ripisylve (berges).

La vocation des différents secteurs de la zone agricole est renforcée, et les possibilités de dérive restreintes :

- dans la zone agricole susceptible d'accueillir des exploitations, il ne sera plus accepté qu'un logement par exploitation au total.
Ce logement ne sera de plus autorisé que pour les exploitations existantes à la date d'approbation du présent PLU.
En effet, l'habitat en zone agricole n'est éventuellement permis que dans certains cas (surtout élevages), si la présence constante de l'exploitant est nécessaire.
Donc si des activités de ce type devaient se concrétiser en zone agricole, il n'y aurait de logement possible que pour les exploitations aujourd'hui existantes.
Cette mesure résulte des conclusions de la concertation menée avec les exploitants de la commune durant la procédure, qui n'a fait apparaître aucun projet du type concerné en zone agricole.
Aucun besoin en matière de logements pour des nouveaux sites d'exploitation n'a donc été identifié au cours de la procédure.
On peut considérer que la concertation auprès des agriculteurs a par contre conduit à des besoins probables en développement et/ou diversification de leurs activités sur le territoire communal (les localisations exactes ne peuvent pas encore être précisées), mais pas en nouveaux projets qui nécessiteraient l'adjonction de logements.
L'inconstructibilité de la zone agricole pour les logements contribuera à garantir une motivation purement professionnelle à toute sortie d'exploitation ;
- l'article sur la superficie minimale des terrains constructibles était ramené au site de l'exploitation agricole dans sa globalité, dans le PLU arrêté ; il ne s'appliquait plus à la seule habitation. La possibilité de recours à cet article a toutefois été abrogée par la loi ALUR de mars 2014, le règlement du PLU approuvé ne fixe donc plus de superficie minimale des terrains constructibles en zone agricole ;
- dans l'ensemble de l'espace agricole, la possibilité de transformer des bâtiments existants pour l'hébergement touristique saisonnier est abrogée ; le nombre d'opérations de ce type réalisées jusqu'à présent semble suffisant et il s'agit de demeurer compatible avec la vocation agricole. La vente de produits de la ferme est par contre autorisée, car c'est une activité réellement annexe de l'activité agricole, contrairement à l'exploitation exclusive de gîtes ;
- la zone tampon autour du village n'accueillera plus de nouvelles sorties d'exploitation, quel que soit leur statut (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou pas, car cet état peut être très fluctuant) ;

- dans le secteur à plus fort intérêt paysager, aucun bâtiment de grande taille (type hangar) ne pourra s'implanter.

Les portions de forêts des communes voisines, qui s'étendent sur le territoire de Widensolen, étaient dans le POS placées en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-I du code de l'urbanisme, et en zone naturelle.

Dans le PLU, le classement au titre de l'article L.130-I sera conservé, mais ces boisements seront reversés en zone agricole, car il s'agit de la vocation des espaces dans lesquels ils se trouvent de façon ponctuelle, sur le ban de Widensolen.

La protection contre tout défrichement, et les obligations de recul des constructions par rapport aux lisières, assurent la sauvegarde des ces boisements au sein de la zone agricole.

Le POS de 1998 définissait plusieurs secteurs dans la zone agricole, plus particulièrement autour du village, plus ou moins inconstructibles en fonction de leur localisation géographique (cordon sanitaire sans installations classées, sites à intérêt paysager plus fort).

On peut, dans le PLU, reprendre la vocation de ces sites mais en modifiant un peu leurs limites, du fait de la situation actuelle du tissu bâti, ...

Il est aussi possible d'intégrer les lisières forestières en zone agricole car le règlement de la zone A permet de les protéger.

En zone naturelle, les abris de chasse sont spécifiquement autorisés pour pouvoir organiser ces activités de façon satisfaisante.

Une petite clairière potentielle (10 ares) est identifiée au sein la forêt à cet effet, et soustraite à la protection au titre de l'article L.130-I, pour anticiper des besoins en aménagements d'abris ou autres liés à l'exploitation des ressources forestières.

Suite à une remarque faite lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées du 5 avril 2013, ce petit site de 10 ares a été retiré des espaces boisés classés initialement envisagés, pour faire éventuellement des aménagements.

La hauteur maximale des constructions en zone naturelle est reconduite à 8 mètres, mais il est précisé que la hauteur maximale à l'égout du toit sera limitée à 4 mètres, puisqu'il n'y a pas d'obligation en matière de pentes de toitures (tout dépend en effet de l'usage du bâtiment).

Ainsi, sans une hauteur maximale à l'égout spécifiée, un bâtiment de presque 8 mètres de niveau droit pourrait s'implanter, ce qui ne paraît adéquat en zone naturelle.

L'interdiction de réaliser des clôtures autres qu'à caractère précaire en zone naturelle est abandonnée ; en effet cette disposition tend plutôt à produire l'effet indésiré, c'est-à-dire la dégradation du paysage et la précarité de la stabilité des milieux.

Enfin, en ce qui concerne les milieux naturels liés au tissu bâti, un secteur UBb est créé pour distinguer les parties du village qui ne peuvent être raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.

Dans ce secteur, l'assainissement restera pour l'instant du ressort individuel, mais soumis à des contrôles.

Les dispositions relatives aux espaces plantés sont détaillées :

- une liste indicative d'espèce autochtones est fournie en annexe du règlement (et réalisée par le cabinet Antoine Waechter) ;
- dans le secteur UBc, qui comprend des vergers et est bordé par la ripisylve du cours d'eau, les opérations de constructions devront, en compensation, s'accompagner d'arbres à demi-tiges ou hautes tiges ;
- dans les zones les moins denses, UB, la proportion requise d'espaces verts communs, dans les nouveaux programmes d'habitations, est doublée par rapport au POS.

Le POS prévoyait, par contre, une haie plantée en bordure nord du secteur NA, qui est transformé en AU3 dans le PLU.

Cet écran est pour l'instant abandonné car le secteur AU3 constitue désormais une réserve de terrains à long terme, et son ouverture à l'urbanisation devra se faire par une modification du PLU qui déterminera aussi les règles de constructions applicables au secteur.

A l'occasion de cette procédure, les caractéristiques des espaces et équipements publics pourront aussi être fixées, en fonction des demandes et besoins réels de ce moment-là.

Les espaces verts feront partie des éléments à définir, et il ne s'agira pas que d'une haie-écran mais d'un programme surement plus détaillé et complet.

Il n'est donc pas opportun de reporter juste le tracé d'une ligne de plantations à créer, sur le plan de zonage actuel.

Enfin, l'enveloppe urbanisable globale du PLU, qu'il s'agisse de court ou très long terme, est claquée sur celle du POS, et, même si elle connaît quelques ajustements elle ne s'étend pas davantage sur des espaces agricoles exploités puisque :

- la zone urbaine du PLU s'étoffe uniquement des constructions existantes qui étaient exclues du périmètre urbain du POS. Deux sites de quelques maisons, construits en continuité immédiate des espaces bâtis du village, étaient classés en secteur agricole NCa du POS. Or, ce classement est incohérent puisque les bâtiments existants sont des habitations non liées à une activité agricole. Pour au moins l'un des sites il semble que ce classement ait été une erreur dans le dernier POS ;
- les zones NA du POS comprenaient certains fonds de parcelles, de taille réduite, appartenant à des maisons de la zone urbaine. De façon très marginale certains de ces terrains rejoignent la zone urbaine de PLU puisqu'ils ne seraient d'aucune utilité en zone AU (petits jardins de maisons existantes etc ...).

Les dispositions du PLU ont pour effet de réduire considérablement la consommation d'espace pour le moment, même si les zones d'extension délimitées restent pratiquement identiques à celles du POS.

En effet, tant que le POS était applicable, près de 8 ha de zones d'extension étaient urbanisables facilement et rapidement (plus de 5 ha immédiatement et 3 ha après modification du POS), alors que les possibilités de densification dans le village existant étaient réduites par le règlement.

Le PLU, au contraire, n'autorise la consommation que de moins de 3 ha de zones vierges pour l'instant (la suite de la consommation d'espace sera à estimer selon les besoins après 2025), alors que les possibilités de densification sont considérablement accrues en zones urbaines.

15.3. L'évolution du classement des parcelles

Le tableau suivant présente la surface approximative totale des zones/secteurs du PLU (en noir) et du POS (en bleu) :

Zones ou secteurs du PLU	Superficie approximative en ha dans le PLU	Superficie approximative en ha dans le POS	Zones ou secteurs correspondants dans le POS (rapport de présentation p.54)
A	479,7	461,2	NC
Aa	54,9	56,7	NCa
Ab	51,8	26,3	NCb
AU	7,3 (AU1 = 2,2, AU2 = 2,7, AU3 = 1,8, AU4 = 0,6)	11,8	NA + NAa
N	408,6	430	ND
Na	9,5	9,5	NDa
UA	18	18	UA
UB	31,6	29,5	UB
UBa	2,2	4,5	UBa
UBb	3,2		
UBc	0,5		
		19,5	NDb
Total	1067	1067	

Les zones UA du POS et du PLU peuvent être considérées comme équivalentes.

Les secteurs des étangs de pêche NDa, puis Na, sont semblables.

Le secteur UBa a été amputé de l'espace couvert par l'emplacement réservé pour des équipements sportifs, abandonné au profit de la sauvegarde de la forêt.

La moitié du secteur UBa du POS a donc été reversé en zone naturelle N.

Par ailleurs, le secteur NDb du POS délimitait en forêt un secteur d'intérêt archéologique.

Il n'y a pas de raison pour qu'il soit reconduit dans le PLU, puisqu'aucune information actualisée ne fait état de son intérêt particulier.

De plus, il se trouve au sein des espaces boisés classés qu'il n'est pas possible de défricher, notamment pour réaliser une construction.

La mise en œuvre du PLU n'aurait donc de toutes façons aucun impact sur la sauvegarde d'un site archéologique situé à cet endroit.

Le secteur NDb est donc intégré à l'ensemble de la zone naturelle N.

Toutefois, la zone N du PLU est réduite par rapport au POS, puisque tous les micro-sites classés en zone ND, sur les franges du ban communal, ont été reclassés en zone agricole.

Par contre, pratiquement l'intégralité de ces zones ND, disséminées en limite de ban au sein de la zone agricole, a été protégée dans le PLU par l'intermédiaire des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ces sites ND du POS couvraient en effet des extrémités des forêts de Fortschwihr/Andolsheim et Biesheim, s'étirant sur le territoire de Widensolen.

A Widensolen il s'agit seulement de boisements encadrant l'espace agricole à l'est et l'ouest.

Il est inutile de les classer en zone naturelle à règlement spécifique, alors que la gestion du massif dont ils constituent des lisières est du ressort des documents d'urbanisme d'autres communes.

Il est donc plus rationnel de protéger ces boisements contre le défrichement, tout en les considérant comme faisant partie de l'espace agricole, contrairement au massif forestier du sud du ban, suffisamment vaste sur le territoire de Widensolen pour y constituer une zone naturelle à distinguer.

Les portions de zone ND reclassées en zone agricole A du POS, et couvertes par la protection au titre de l'article L.130-1 (là où se trouvent actuellement réellement des boisements), correspondent à une quarantaine d'hectares.

Une partie de ces ex-zones ND, de la frange du ban, est incluse dans le secteur agricole Ab du PLU, défini pour conserver la qualité paysagère de l'entrée ouest du village, puisqu'elle marque exactement l'arrivée sur le ban communal.

Les secteurs Ab voient donc leur surface totale pratiquement doubler par rapport à la superficie des secteurs NCb du POS, du fait de l'extension du secteur agricole à intérêt paysager jusqu'à la limite ouest du ban.

Le secteur NCa, zone tampon entre le village et les espaces agricoles est légèrement réduit à l'est, en devenant le secteur Aa du PLU.

En effet, les bâtiments d'une exploitation existante étaient, pour l'un en NC, et pour l'autre en NCa.

Il s'agissait donc d'inclure les deux bâtiments dans une même zone, en l'occurrence A, puisque l'exploitation à laquelle ils appartiennent existe.

Des maisons qui se trouvaient, par erreur semble-t-il, en secteur NCa sont réintégrées de façon logique en zone urbaine.

Elles avaient pu s'implanter hors de l'enveloppe urbaine du POS, ou n'ont pas été incluses dans cette enveloppe lors de la réalisation du document.

Le secteur UBb est créé, à l'est du canal, pour se conformer au zonage d'assainissement de la Communauté de Communes du Pays de Brisach.

La rue Vauban est incluse dans le secteur UBb, puisqu'elle fait partie de la zone urbaine et non d'une zone naturelle (comme le suppose son classement dans le POS).

La zone UB comprend aussi désormais un secteur UBc, rue du moulin, constitué d'une parcelle UB du POS et d'une partie de secteur NAa.

La parcelle était coupée par un emplacement réservé dans le POS, qui certes devait permettre d'accéder au secteur NAa, mais empêchait finalement une utilisation satisfaisante et rationnelle du terrain classé en U.

Ce terrain est reconfiguré, étendu un peu vers le nord pour constituer un site aménageable de façon cohérente, libéré de l'emplacement réservé qui freinait la densification du tissu bâti à cet endroit.

Il est classé en secteur UBc pour distinguer sa taille et sa position particulière en bordure de la rue du moulin.

Deux secteurs NAa sont reclassés en zone UB du PLU, puisqu'ils ont été urbanisés.

La zone NA et les autres secteurs NAa sont divisés en secteurs d'extension urbanisable AUI à AU4, sous conditions, notamment de délais.

Le secteur NAa se situant au nord de l'ancien moulin est décomposé en :

- portion du secteur UBc pour donner à ce dernier suffisamment d'espace pour des opérations de densification correctement desservies et respectueuses du site particulier dans lequel il se trouve ;
- zone à urbaniser AU4, pour le long terme si toutes les conditions pour une ouverture nécessaire et possible sont réunies un jour. Le secteur AU4 n'est pas enclavé à ce jour puisqu'il appartient au propriétaire du secteur UBc ;
- en 3 parcelles en lanières de la zone UB.
En effet, il s'agit de fonds de parcelles de maisons situées en bordure de la rue du moulin. Il ne s'agit pas d'un site enclavé puisque tous les fonds de parcelles ont un accès à la rue du moulin, par la construction située en front de rue.
Les enfants des propriétaires souhaitant s'installer dans le village, ces parcelles sont libérées des contraintes des zones AU.
Elles disposent toutes d'un accès par la rue du moulin en première profondeur et il est impensable de les soumettre à l'échéancier à long terme qui régira l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.
Ces fonds de parcelles ne seraient pas utilisés pour des années alors que des jeunes originaires du village seraient peut-être contraints de s'installer dans une autre commune.

Or, les populations jeunes ont contribué aux estimations des besoins en logements futurs du village.

Enfin, les projets se réalisant au gré des possibilités de ces jeunes, il n'est pas concevable non plus de les soumettre à une obligation d'aménagement d'ensemble (conditionnant la réalisation de leur projet à celle d'autres personnes), avec desserte commune coûteuse, puisque la desserte existe déjà par l'avant de chaque parcelle.

Enfin, les secteurs AU1 à AU3 sont similaires aux zones/secteurs NA/NAa du POS qu'ils remplacent à l'exception de deux ajustements : dans les secteurs AU3 et AU2, la limite de zone est légèrement décalée par rapport au POS, afin de ne pas laisser la limite de la zone UB au ras des maisons.

Cette petite extension de la zone UB permet d'envisager des aménagements sur les maisons, ou des ajouts de type garages, abris etc ...

16. La transcription des choix en zonage et règlement

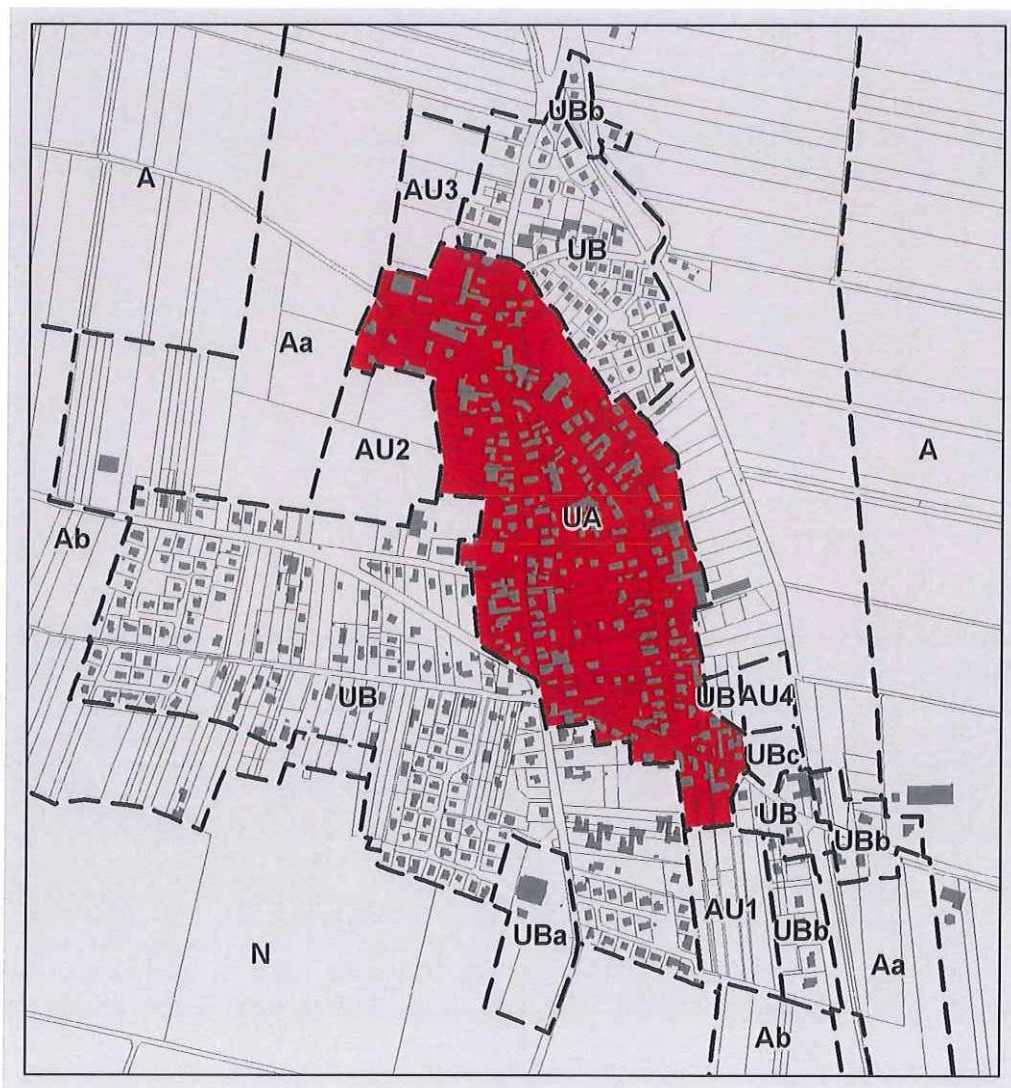
16.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Widensohlen comprend deux zones urbaines, UA et UB, selon la morphologie générale de chacune d'elles.

16.1.1. Le village plus ancien

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne et la plus dense du village, autour du triangle formé par la rue principale, la rue du moulin et la rue de l'église. Elle figure en couleur sur la carte ci-dessous.



Elle comporte des habitations, des constructions à usage agricole, encore utilisées à cet effet ou reconverties, des commerces/services, et équipements publics.

L'objectif central du PLU pour cette zone est de conserver les caractéristiques de la forme urbaine existante, qui identifient le cœur et l'histoire du village par rapport aux extensions périphériques, tout en permettant encore une certaine densification et une réponse à des besoins plus actuels.

La possibilité d'installer au sol des bâtiments jusqu'aux deux tiers de la superficie d'une parcelle favorise :

- la réutilisation du patrimoine existant,
- la densification des espaces libres résiduels.

Une proportion minimale d'espaces verts par parcelle est toutefois exigée dans la zone UA, correspondant à la moitié des surfaces non utilisés pour les bâtiments ou stationnements.

Par ailleurs, il n'était pas fixé de COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour la zone UA dans le PLU arrêté, ce qui devait permettre de réutiliser les grands volumes existants, densifier le village par la multiplication des logements sur un même site, ou dans un bâtiment réhabilité.

La possibilité de fixer un COS dans les règlements des PLU a de toutes façons été supprimée par la loi « Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové » (ALUR) du 24 mars 2014.

Sur certains sites présentant encore une forme urbaine traditionnelle, les créations de logements ne pourront se faire que dans un bâtiment existant ou dans l'emprise d'un bâtiment démoli (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

On trouve encore des ensembles organisés autour d'une cours dans la zone UA, sur les sites des anciennes fermes.

D'autres précautions de base sont prises pour que les programmes de constructions, susceptibles parfois de comprendre des dizaines de logements, respectent l'identité spécifique du village et centre ancien, et ne soient pas à l'origine d'une trop grande hétérogénéité du tissu urbain.

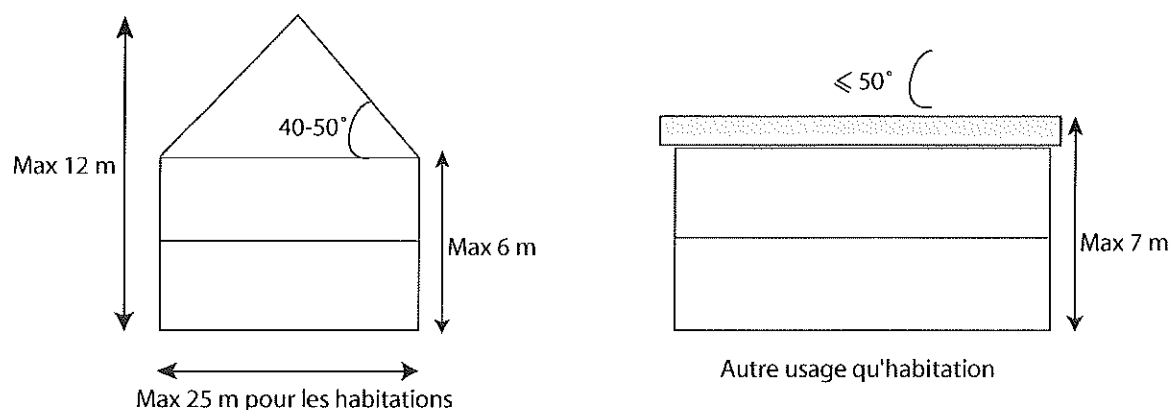
La pente des toitures des maisons devra être comprise entre 40° et 50°, de façon à permettre quelques variations autour de la toiture « traditionnelle » à 45°.

L'homogénéité actuelle du paysage rural, à laquelle participe fortement les formes des toitures, ne pourrait qu'être perturbée par l'introduction des toitures aux pentes trop hétérogènes.

Il s'agit de la seule obligation en matière de forme de toitures, elles pourront à nouveau présenter plus de 2 pans, comme c'est le cas pour de nombreux bâtiments relativement anciens du village.

La possibilité de réaliser des toitures aux pentes plus basses est toutefois laissée pour les bâtiments annexes (garages, remises, ...), et les bâtiments à usage d'activités (y compris bâtiments agricoles), puisqu'il n'est pas souhaitable d'empêcher la pérennisation ou l'installation de certaines activités économiques dans le village, par une règle incompatible avec leurs besoins.

Une illustration des articles UA10.2. UA11.1. UA11.2. :



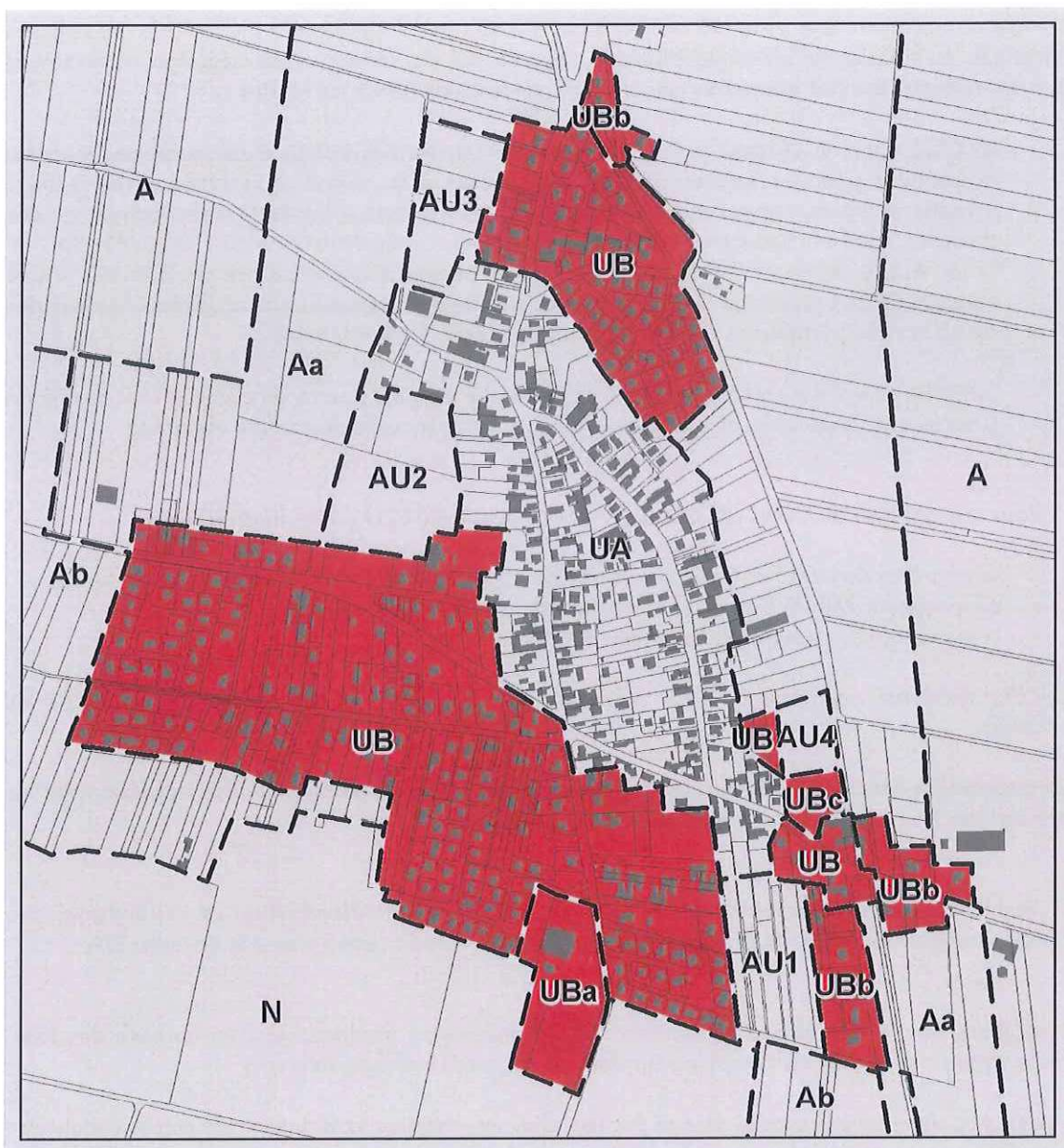
En matière de plus grande souplesse des règles par rapport aux nouveaux besoins, il est également accordé plus de latitude pour les clôtures, dans toute la zone UA, par rapport au POS, afin que celles-ci soient le plus adaptées à leur environnement certes, mais aussi de constitution variable en fonction de la configuration et localisation des nouvelles parcelles.

Les nouvelles clôtures devront respecter un principe de base d'insertion dans le paysage des rues du centre : au maximum 1m80 de hauteur totale, qu'elles soient constituées de murs, de grillages, de dispositifs à claire-voie, surmontant ou non des murs bahuts, etc

A chaque propriétaire appartiendra la liberté, s'il désire clore son terrain, de choisir le type de clôture qui lui convient, en fonction de ses moyens, souhaits d'intimité ou désirs d'ouverture des panoramas.

16.1.2. Les quartiers plus récents

La zone UB correspond aux extensions périphériques, déjà anciennes pour certaines, à partir du centre ancien, à dominante d'habitat de moyenne densité, mais comprenant aussi quelques entreprises, notamment de commerces/services, et des bâtiments agricoles.



L'objectif du PLU pour cette zone est d'optimiser l'existence des parcelles ou fonds de parcelles encore libres, susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, mais en conservant tout de même un certain équilibre entre densification et espaces d'aération.

Il s'agit d'un potentiel significatif de terrains mobilisables avant d'entamer l'urbanisation de zones d'extension.

Cependant, la situation actuelle de la zone, et les rapports qu'entretiennent les habitants avec leur environnement et leur cadre de vie, ne doivent pas être bouleversés du fait d'implantation mal réfléchies, en rupture complète avec le tissu existant.

Les règles s'appliquant à la zone UB ont pour but d'éviter que l'opportunité d'utilisation des espaces interstitiels en transforme en surdensification, avec un flot de conséquences négatives et nuisances pour des riverains qui ont été attirés au contraire par le cadre de vie particulier :

- un COS porté à 0,6 dans le PLU arrêté renforçait les possibilités d'utilisation des terrains, notamment pour les formes d'habitat alternatives à la maison individuelle pavillonnaire : maisons jumelées, habitat individuel groupé, petit collectif, remplissage plus important des parcelles, tout en conservant des volumes modérés, ... La disparition du COS par le biais de la loi ALUR, en mars 2014, abolit ce rapport maximal entre surface de plancher totale constructible et superficie de la parcelle, mais la règle de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions permettent encore d'encadrer la morphologie urbaine ;
- l'emprise au sol des toutes les constructions d'une parcelle pourra être atteindre la moitié de la surface de la parcelle, et au moins le tiers de cette parcelle devra être végétalisé.

Pour une parcelle de 5 ares par exemple, les obligations du PLU arrêté impliquaient :

- une surface de plancher totale construite de 300 m² au maximum, tous niveaux confondus ;
- au maximum 250 m² d'emprise au sol des bâtiments de toute nature ;
- la présence d'espaces verts sur moins 170 m² environ.

Le COS ayant été supprimé du PLU approuvé, ne s'appliqueront plus que les deux dernières conditions.

Ces dispositions semblent être un compromis acceptable entre possibilités de disposer davantage du potentiel des parcelles et conservation d'un cadre villageois.

Les règles de la zone UB renforceront ainsi les possibilités de densification et de diversité des produits immobiliers, même si la proportion d'espaces aérés doit rester plus grande qu'en UA.

Les clôtures seront plus basses qu'en zone UA (1,6 mètres au maximum sauf en bordure des RD), mais la hauteur maximale sera aussi le seul élément obligatoire d'uniformisation.

Le paysage pourra ne pas être cloisonné par des espaces privatisés et fermés, mais plutôt enrichi par les aménagements végétalisés au gré des préférences de chacun.

Les toitures de tout type de construction pourront présenter des pentes libres en-dessous de 50°.

En effet, par rapport à la zone UA, la zone UB est l'espace de créativité architecturale actuelle, et cette possibilité permet surtout d'aménager des parcelles résiduelles qui ne pourraient pas accueillir de maisons avec des règles de toitures plus contraignantes (car supposent une certaine emprise au sol).

Par contre bien sûr, la hauteur des bâtiments qui présenteront une pente de toiture très basse sera limitée à 7 mètres : cela permet de réaliser deux niveaux, tout en encadrant l'impact visuel que peuvent avoir les bâtiments à toitures-terrasses s'ils sont hauts.

La zone UB comprend en outre le secteur UBa, réservé à des équipements et installations de sports et de loisirs, situé dans un environnement boisé au sud de l'agglomération.

Le règlement applicable à ce secteur est bien sûr adapté aux besoins éventuels qui pourraient émerger en matière d'équipement public.

La hauteur d'un bâtiment pourra y atteindre 15 mètres (contre 12 mètres dans la zone UA qui comprend des édifices très anciens, et 11 mètres dans la zone UA), mais seuls 10% de la surface du secteur peuvent être construits au sol, soit 2200 m² au total (y compris les bâtiments actuels)

La zone UB comprend également des secteurs UBb. Ils sont habités mais, selon le zonage d'assainissement réalisé par la Communauté de Communes du Pays de Brisach, non raccordables à un réseau collectif de traitement des eaux usées.

Le règlement pour ces secteurs diffère donc du reste de la zone UB pour l'article concernant la desserte par les réseaux.

Enfin, le secteur UBc est la portion de zone NAa du POS transférée en zone urbaine dans le PLU (une seule parcelle en bordure de la rue du moulin, entre d'autres constructions).

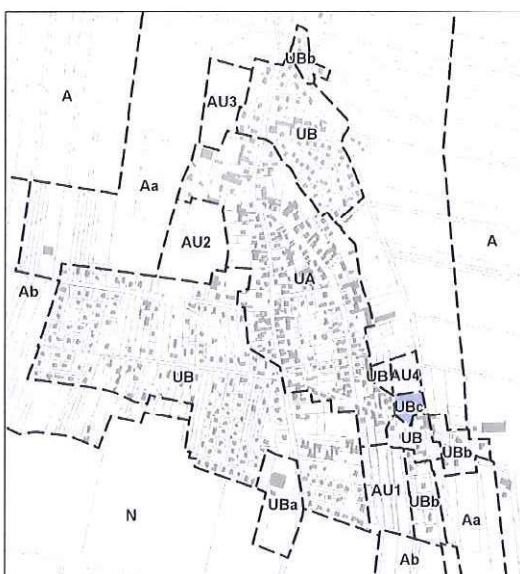
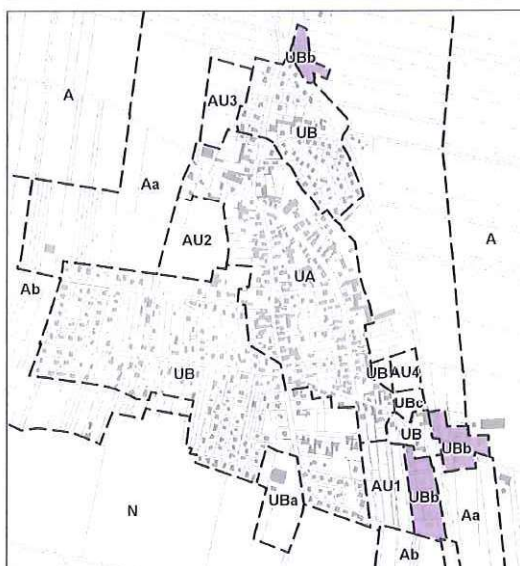
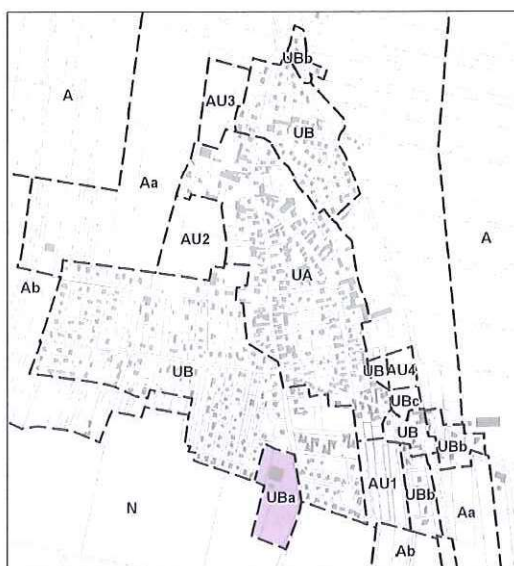
Elle présente une surface de 0,5 ha, des règles spécifiques encadrent donc les opérations qui pourraient y être réalisées du fait :

- de la position du terrain en bordure d'une route très fréquentée, presque en sortie du village,
- de la présence en périphérie du secteur de la rigole et sa ripisylve ;
- de l'existence de vergers, qui se prolongent dans la zone AU adjacente.

Un seul accès sur la rue du moulin sera possible à partir du secteur UBc, et le COS de 0,3, affiché dans le PLU arrêté, qui semblait assez faible, permettait tout de même d'implanter 1500 m² de surface de plancher dans le secteur, pour de l'habitat ou de l'activités, ou pour un usage mixte.

Le COS ayant disparu du PLU approuvé, ce contrôle sur la surface de plancher constructible dans le secteur ne pourra plus se faire ; toutefois cela ne change pas la spécificité des autres dispositions visant à distinguer et protéger ce site.

Un recul des constructions par rapport au cours d'eau est imposé dans ce secteur, conformément aux prescriptions du SCOT Colmar-Rhin-Vosges.



Ce recul n'est par contre pas imposé en bordure du cours d'eau dans la zone urbaine déjà bâtie, qui se trouve au nord du village, car de nombreuses constructions (notamment garages, abris, ...) risquent de se trouver incluses dans la bande de recul imposée.

16.1.3. Les objectifs communs à tout le village

Que ce soit en zone UA ou en zone UB, certaines mesures sont applicables à l'ensemble du village, telles que celles concernant la densification, la circulation et le stationnement.

Les règles de recul

Pour favoriser au maximum la réutilisation des bâtiments anciens, afin de réduire les besoins en surfaces constructibles supplémentaires, et poursuivre la mise en valeur du patrimoine ancien, les travaux dans les volumes existants (exemple : transformation d'une ancienne grange en logements) à la date d'approbation du PLU sont exemptés de certaines règles :

- la distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives,
- la distance minimale requise entre 2 constructions sur une même parcelle, ...

Dans le cas de réutilisation d'un bâtiment existant, ses volumes et implantations initiaux constituent le cadre possible de toute opération.

Les mesures permettant la densification sont particulièrement novatrices pour un village, inspirées des indications supra-communales (SCOT) mais aussi des enseignements tirés des refus de permis qu'ont subis des habitants du village, notamment des jeunes pour leurs projets.

L'article 6 pour toutes les zones urbaines laissera désormais la possibilité à chaque propriétaire de décider du recul (et de l'importance), ou pas, de sa construction par rapport à l'emprise et la voie publiques, selon ses besoins, possibilités, la configuration ou localisation de sa parcelle, etc ...

Il n'a pas été trouvé de justifications pour imposer un recul fixe (esthétiques, nuisances graves, infrastructures de transports en commun, continuités écologiques), et les pétitionnaires décideront eux-mêmes, s'ils le peuvent, d'implanter leur construction en retrait par rapport à l'emprise publique s'ils souhaitent profiter des avantages d'un quartier résidentiel.

De plus, il ne semble pas que le fait que des constructions puissent être plus proches de l'emprise publique accroisse les risques et dangers ; au contraire, plus les bâtiments enserrant les voies et plus les automobilistes ont tendance à faire preuve d'attention.

L'unique règle concernant la proximité des constructions avec l'espace public concernera la hauteur du bâtiment, et ce pour des raisons paysagères, et d'ensoleillement.

Un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ne pourra pas être plus grand que la distance qui le sépare de l'alignement opposé.

Par exemple, pour une voie publique large de 4 mètres, un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ne pourra pas dépasser 4 mètres de hauteur.

Plus le bâtiment sera haut, plus il devra être en recul par rapport à la voie publique.

Cette mesure évite de façon évidente un obscurcissement important du cadre de vie dans des quartiers déjà habités.

Ainsi la règle choisie pour les articles UA6 et UB6 permet de remplir l'obligation de renseignement de l'article 6, en respectant l'obligation de densification voulue par le SCOT.

L'article 6 du règlement du PLU augmente considérablement les possibilités d'optimisation de l'aménagement des terrains.

Elles sont renforcées par les dispositions de l'article 7 sur le recul des constructions par rapport aux limites séparatives.

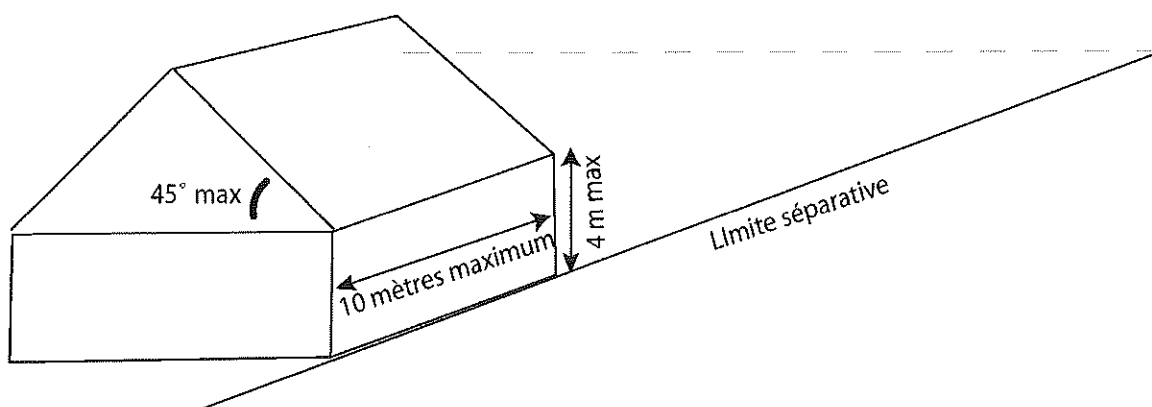
La règle générale impose d'implanter une nouvelle construction en recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur par rapport aux limites séparatives, ce recul ne pouvant dans tous les cas être inférieur à 3 mètres.

Cette disposition assure le maintien d'une certaine ventilation des fonds de parcelles, parfois difficilement accessibles et gérables, une réduction des conflits de voisinage possibles, tout en augmentant les possibilités d'utilisation des terrains.

Toutefois, des implantations sur limite seront possibles, pour optimiser le potentiel résiduel de densification du village, mais dans des conditions nécessaires d'intégration par rapport au voisinage :

- s'il existe déjà un bâtiment sur limite auquel la nouvelle construction s'adossera ;
- s'il s'agit de maisons/logements accolés, en bande, groupés, ... ;
- s'il s'agit de bâtiments de taille et hauteur réduites sur limite, même s'il peut s'agir de maisons (et pas uniquement de garages ou bâtiments annexes).

Les possibilités laissées par cette dernière disposition sont illustrées par le schéma suivant, en zone UA :



Le fait d'imposer une pente de toiture de 45° maximum garantit un recul, par rapport à la limite, proportionnel à la prise de hauteur de la toiture (un mètre de recul là où la toiture fait 5 mètres, 2 mètres de recul quand la toiture fait 6 mètres, etc).

Il est tout de même possible d'envisager d'installer un niveau dans les combles, sa superficie dépendra de la largeur de la parcelle, de la façade (orthogonale à celle de 10 mètres au plus) qu'il sera possible d'y réaliser (au maximum 10x10 pour une implantation sur 2 limites par exemple).

L'emprise au sol de la construction dépendra donc de la surface disponible sur la parcelle, qui déterminera la combinaison entre hauteur du faîte du toit et largeur de la construction.

Cela permet d'envisager une optimisation de l'espace libre (maison + garage ou plusieurs garages, etc ...) tout en garantissant le respect de la qualité de vie de chaque voisin avec des bâtiments ni trop massifs d'un seul tenant, si trop hauts près de la limite, donc pas trop imposants en limite.

En UB il s'agira forcément de bâtiments avec toitures-terrasses, éventuellement des petits logements.

En effet, il s'agit de ne pas enserrer les fonds de parcelles par des bâtiments mitoyens aux toitures aussi imposantes qu'en zone UA (où la prégnance des toitures est plutôt une caractéristique du tissu bâti existant).

Ainsi, il est préférable de voir s'implanter sur sa limite un bâtiment pas trop imposant et sans fenêtre sur limite, qu'un bâtiment haut pourvu des nombreuses fenêtres à 3 mètres de sa limite.

La mesure permettant l'implantation sur limite, est, sous certaines conditions, moins dommageable qu'un recul imposé.

Par ailleurs, la longueur sur limite en UB ne pourra être que de 8 mètres ; la zone étant moins dense, l'impact des bâtiments doit être intégrable dans l'environnement urbain, et n'excéder que de peu la longueur des garages sur limites existants.

La façade adjacente à la façade sur limite pourra être d'une longueur variable en fonction des possibilités du terrain.

Un éventuel logement de plain-pied sur limite est donc envisageable en zone UB aussi, d'une taille fonction de la taille de la parcelle ; la densification est ainsi encouragée, mais maîtrisée et raisonnable.

Une dérogation aux règles de recul est prévue dans le règlement pour les équipements publics d'infrastructure (= dans ou au sol) et les équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, ...).

Les équipements de ce type ne sont pas concernés par les mesures visant à la densification.

Il n'y a pas d'exemption par contre pour les bâtiments publics.

Les nuisances

Les nuisances et dangers potentiels méritent un traitement à l'échelle de toute la commune.

La première mesure constitue à prévenir la multiplication des risques.

Il n'est pas possible d'interdire la création de voies en impasse ou d'accès en double ou triple profondeur, car cela aurait pour effet de condamner à l'enfrichement des surfaces résiduelles qui ont été peu à peu isolées derrière d'autres constructions.

Par contre il est indispensable de fixer une limite aux possibilités de desserte des voies en impasse ou des accès destinés à plusieurs logements sur une même parcelle.

En effet, la multiplication de ce type de desserte a pour effet d'augmenter les dangers sur les rues concernées.

Toutefois, les règles que l'on peut fixer varient d'une zone à l'autre du fait de la configuration, localisation, taille, des parcelles résiduelles aménageables.

En UB, un accès à une parcelle non située en première profondeur par rapport à une rue devra présenter une largeur minimale en fonction de la surface de logements qu'il dessert.

Pour plus de 600 m² de surface de plancher (éventuellement 5 ou 6 logements de moyenne taille), la largeur de l'accès devra passer d'au moins 4 mètres à au moins 6 mètres, et comporter une aire de retournement de 400m² au moins, permettant à plusieurs véhicules de se croiser, à tout type de véhicule de faire demi-tour, en particulier les véhicules de déménagement, etc ...

Partout, les voies nouvelles, et notamment les impasses, devront de toutes façons être d'une largeur d'au moins 4 mètres.

En zone UB, les impasses devront même présenter une largeur d'au moins 6 mètres pour la desserte de plus de 600 m² de surface de plancher, et ne pourront dépasser 100 mètres de long.

En effet, les possibilités de réaliser encore des voies impasses sont plus importantes en zone UB qu'en UA, et dans le cas de la création d'une impasse, davantage de surface peut encore être consacrée à son emprise.

En UA, la possibilité de création de nouvelles voies ou impasses est faible et l'espace plus contraint par l'existant.

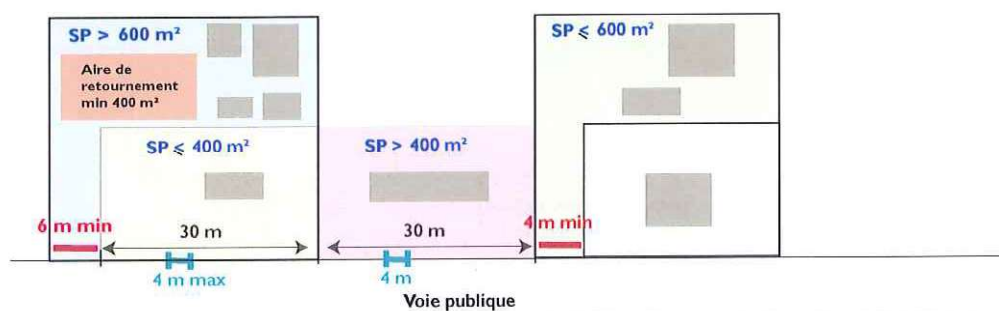
Les rues les plus dangereuses étant les RD9 et RD12, des dispositions particulières sont en sus prévues pour ces routes :

- en UB, le nombre d'accès sur les RD sera limité à un par propriété,
- partout, le nombre d'accès sur les RD sera limité à un par opération de logements en groupes.

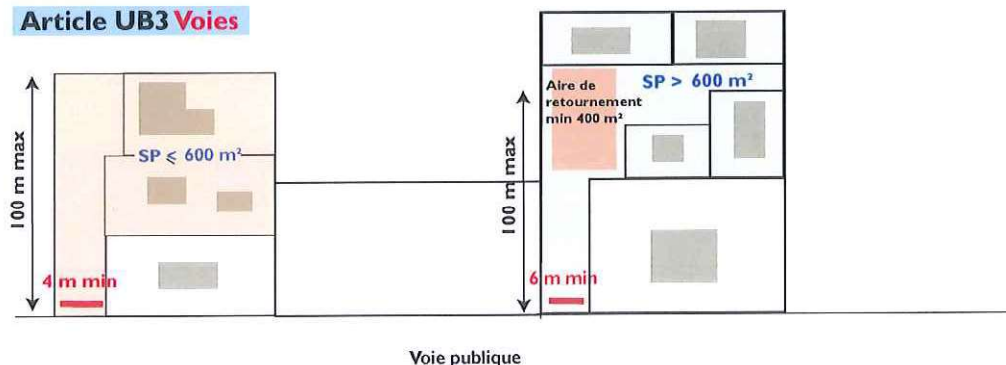
Cela permet donc de continuer à implanter éventuellement des collectifs dans les espaces interstitiels le long de la route, mais sans multiplier les sites de sorties/entrées sur les RD.

Une illustration des règles induites par l'article 3 pour la zone UB :

Article UB3 Accès

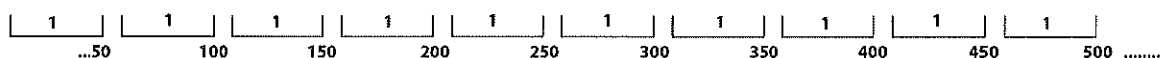


Article UB3 Voies

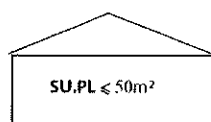


SP = Surface de Plancher

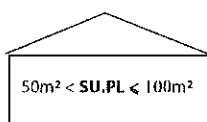
1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée



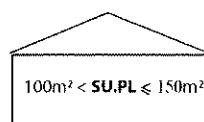
SU.PL = Surface de Plancher



1 place (au moins)



2 places au moins pour :
- une maison individuelle
- un collectif
(quel que soit le nombre d'appartements)

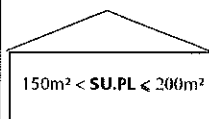


3 places au moins pour :
- une maison individuelle
- un collectif
(quel que soit le nombre d'appartements)

Si collectif :

2 app. => 1,5 place par logement en moy

3 app. => 1 place par logement en moy



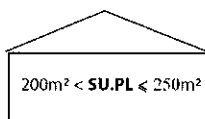
4 places au moins pour :
- une maison individuelle
- un collectif
(quel que soit le nombre d'appartements)

Si collectif :

2 app. => 2 places par logement en moy

3 app. => 1,3 place par logement en moy

4 app. => 1 place par logement en moy



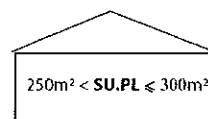
5 places au moins pour :
- une maison individuelle
- un collectif
(quel que soit le nombre d'appartements)

Si collectif :

2 app. => 2,5 places par logement en moy

3 app. => 1,6 place par logement en moy

4 app. => 1,25 place par logement en moy



6 places au moins pour :
- une maison individuelle
- un collectif
(quel que soit le nombre d'appartements)

Si collectif :

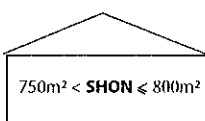
2 app. => 3 places par logement en moy

3 app. => 2 places par logement en moy

4 app. => 1,5 place par logement en moy

...

.....



16 places au moins pour :
- une maison individuelle
- un collectif
(quel que soit le nombre d'appartements)

Si collectif :

2 app. => 8 places par logement en moy

3 app. => 5,3 place par logement en moy

4 app. => 4 places par logement en moy

5 app. => 3,2 places par logement en moy

6 app. => 2,6 places par logement en moy

7 app. => 2,3 places par logement en moy

8 app. => 2 places par logement en moy

...

Pour toutes les rues du village, le nombre d'accès à une propriété est restreint à un par tranche de 30 mètres de longueur de façade de terrain, pour conserver une lisibilité et visibilité des points de croisement potentiels de véhicules.

Cet accès sera d'au maximum 4 mètres, pour les mêmes raisons (localisation précise du point de contact depuis la rue et concentration des flux).

Pour une surface de plancher totale de plus de 400 m² (donc à partir du petit collectif ou de deux maisons groupées par exemple), cet accès fera exactement 4 mètres, pour permettre à 2 véhicules de se croiser sur le site d'entrées/sorties, sans représenter un danger pour la circulation dans la rue.

Les opérations qui tireraient bénéfice de la vacance de terrains (même en double ou triple profondeur par rapport à la rue) ne doivent pas pouvoir être réalisées au détriment de la sécurité et de la quiétude des habitants actuels.

C'est aussi l'objectif en matière de stationnement ; les besoins sont déjà importants et la densification accroît encore le phénomène : plus les espaces sont construits et restreints et plus la place pour le stationnement est problématique (elle diminue alors que les besoins augmentent).

Pour les logements, partout dans le village, il sera exigé au moins une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Cette disposition constitue un équilibre satisfaisant entre le nombre de places de stationnement imposé à une maison individuelle ou à un immeuble d'habitations collectives, selon leur taille.

Par ailleurs, que ce soit en zone UA ou en zone UB, la sauvegarde du cadre et de la qualité de vie des habitants actuels du village nécessitent quelques précautions :

- les zones urbaines sont mixtes certes, ce qui permet d'ailleurs la présence de commerces ou services utiles aux habitants, et d'entreprises offrant des emplois à la population locale, mais quelques activités seront prosrites des zones UA et UB, car plus adaptées à d'autres sites, spécialement conçus pour elles ailleurs (commerces de plus de 300 m², nouvelles exploitations agricoles, industries, ...) ;
- la mixité des types de constructions est aussi encouragée par des règles plus souples, mais le paysage dominant du tissu bâti doit rester en rapport avec la ruralité du village, et ne pas être transformé en lointaine banlieue urbaine.

Cela se maîtrise notamment par l'envergure des bâtiments.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation devra donc présenter au maximum 600 m² de surface de plancher, ce qui n'a absolument pas empêché jusqu'ici la multiplication des collectifs dans le village, mais a encadré leur volumétrie.

Une disposition supplémentaire est ajoutée aujourd'hui, dans un contexte de densification et de diversification des modes d'habitat : une construction à usage d'habitation ne pourra avoir une longueur supérieure à 25 mètres, même en cas de bâtiments accolés.

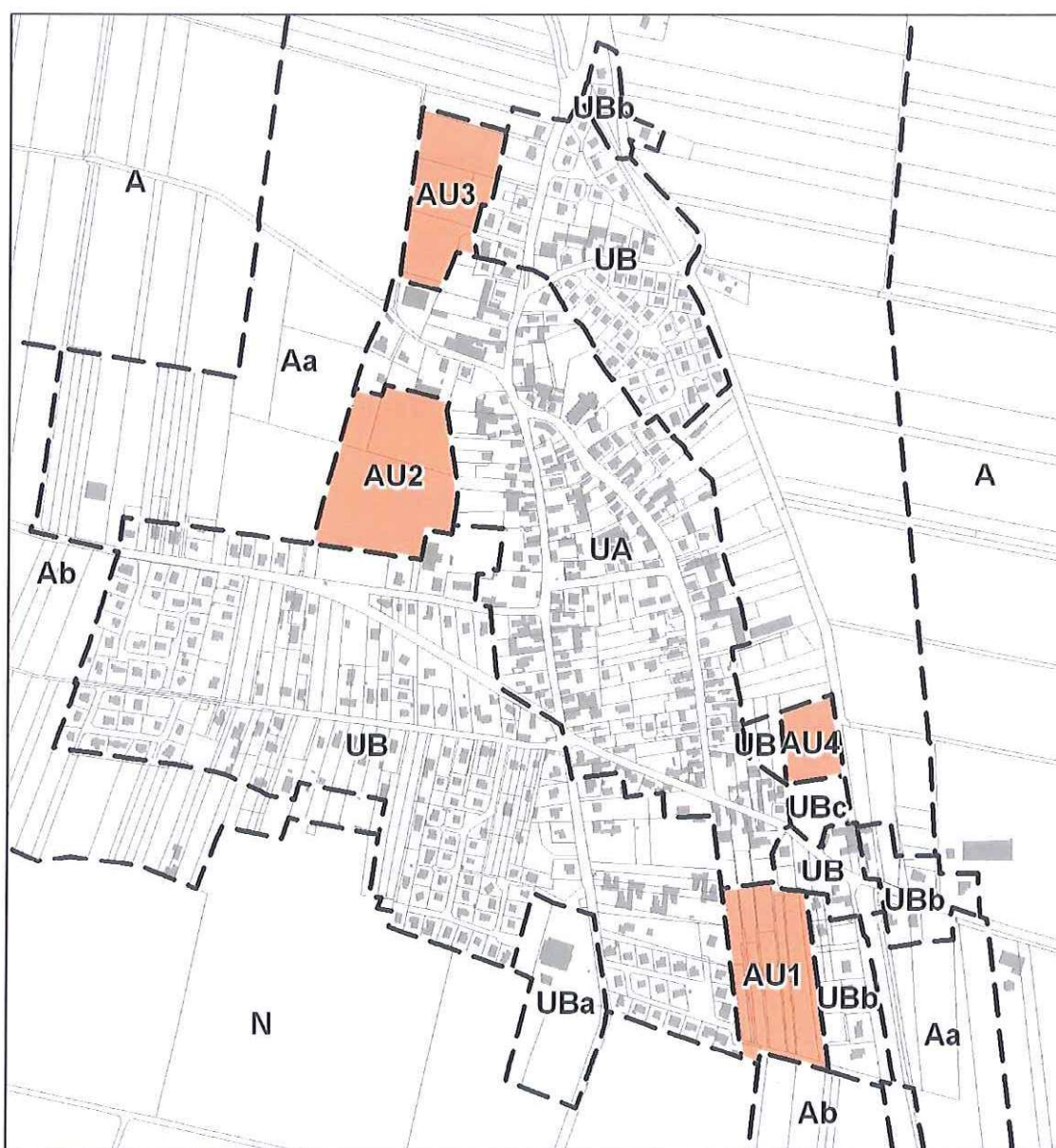
Il sera donc préférable de réaliser plusieurs petits volumes plutôt qu'un bâtiment de dimension trop massive pour un paysage villageois.

16.2. Les zones non urbaines

16.2.1. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, "zones AU", sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts un jour à l'urbanisation.

Ces zones devront toutefois être aménagées par le biais d'opérations d'ensemble, dans le but d'optimiser la consommation d'espaces et de réseaux, et de ne pas risquer l'enclavement de terrains potentiellement urbanisables par une opération isolée grevant l'utilisation du reste de la zone.



L'ouverture des zones doit se faire progressivement dans le respect et la continuité du tissu urbain.

La localisation des zones d'extension, au sein des espaces déjà bâtis ou en léger prolongement, et leur contiguïté par rapport aux zones équipées, favoriseront à terme un développement du village dans une enveloppe recentrée autour des RD.

Les zones d'extension à long ou très long terme, héritées des orientations du POS, sont toujours celles qui apparaissent les plus pertinentes, permettant d'envisager des investissements publics rationnels et plus économiques qu'ailleurs.

Même si les besoins en surfaces d'extension ne sont, pour la dizaine d'années à venir, pas à l'échelle de la superficie de ces zones NA, il serait injustifié de réaffecter maintenant une partie de cette réserve en zone agricole, sachant d'ores et déjà qu'à une échéance plus lointaine, elle pourrait être réutilisée pour de l'habitat.

Elles seront donc reversées de zones Na du POS en zones AU dans le PLU, mais leur urbanisation sera progressive et soumise à des conditions très strictes.

D'une part, tant que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'auront pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une ou des modification(s) du PLU.

De plus, quand les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont ou auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement du PLU définiront les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Donc, le présent PLU ne fixera pas dans l'immédiat de réglementation détaillée en matière d'aménagement des zones AU, lors de son approbation.

Le PLU modifié, au moment propice pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie ou de l'intégralité d'une zone d'extension, déterminera les conditions d'aménagement du site concerné, aussi bien la réglementation relative aux constructions, aux espaces verts, que les principes de desserte par les équipements publics, ...

Les seuls aménagements possibles d'ici là dans les secteurs AU seront ceux liés à la prévention des risques naturels, aux réseaux et équipements d'intérêt public.

Seuls les articles obligatoires AU6 et AU7 sont donc renseignés, de façon à combiner respect du cadre et besoins induits par ces aménagements.

D'autre part, le PADD et les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU limiteront les possibilités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, jusqu'en 2025 et pendant la durée de vie des dispositions du SCOT Colmar-Rhin-Vosges, au secteur AU1.

Ainsi, le PLU de Widensolen comportera environ 7,4 ha de zones AU, mais seuls 2,2 hectares pourront être aménagés par l'intermédiaire d'une modification du PLU :

- pendant 11 ans à partir de la date d'approbation du PLU ;
- et tant que le SCOT couvrant la commune n'en autorisera pas davantage.

Les 2,2 ha susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation par modification(s) du PLU entre 2014 et 2025 seront de façon évidente les terrains constituant aujourd'hui un vaste espace interstitiel au sein de l'enveloppe urbaine du village, à l'angle de la rue Vauban et de la rue des acacias.

Les 5,2 ha restants, et classés en secteurs AU2, AU3 et AU4, dans le PLU, ne pourront donc être urbanisés :

- qu'après 2025,
- et si le SCOT en vigueur à ce moment-là permet cette consommation d'espace.

De plus, des conditions satisfaisantes concernant les équipements et les aménagements de ces secteurs (réseaux et leurs capacités, voiries, dessertes, accès, typologies des logements, ...) auront été trouvées.

Par ailleurs, la réalisation des accès sur les RD (notamment pour l'emplacement réservé n°4) sera soumise à l'accord du Conseil Général.

On peut noter que le secteur AU4 et le secteur UBc constituent aujourd'hui une seule propriété. Le propriétaire devrait logiquement conserver un accès vers le secteur AU4, que ce soit à l'occasion d'opérations de constructions ou lors de reventes de terrains.

Quoi qu'il en soit, le secteur AU4 ne sera de plus urbanisable que si un accès est conservé ou retrouvé par un autre biais que le secteur UBc.

A raison d'au minimum 20 logements par hectare si les sites sont ouverts par hectare, et d'une moyenne de 2,4 personnes par foyer en perspective, il pourra être créé des logements pour un peu plus de 100 personnes en zone d'extension AU1, pendant 11 ans et pendant la durée de vie des dispositions du SCOT relatives aux capacités de développement des villages (les deux échéances étant indépendantes).

Cette hypothèse suppose que l'emprise de l'étang sera comblée, au moins partiellement (un reste d'étangs peut faire partie des espaces collectifs requis dans les opérations d'aménagement).

Ce potentiel s'ajoutera à celui des espaces vides et des bâtiments à rénover des zones UA et UB.

Au total, ces capacités devraient être suffisantes pour assumer une croissance et un desserrement de population nécessitant une petite centaine de logements supplémentaires d'ici le milieu de la prochaine décennie.

16.2.2. Les zones agricoles

Les zones agricoles « A » correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il s'agit de tous les espaces ouverts du ban communal (donc tous les espaces hormis le village et les zones réservées à son développement, et les forêts), soit près de 590 ha (environ 55% de la superficie du ban).

Plus de 80% des zones agricoles sont constructibles pour les besoins des sorties d'exploitations agricoles.

L'objectif du PLU pour la zone agricole est toutefois de concilier les fonctions agronomique, écologique, récréative et paysagère développées par l'espace agricole, et de prévenir tout mitage.

Les besoins liés à l'activité agricole sont pris en considération.

Mais, la possibilité d'adjoindre un logement, lorsqu'il est indispensable, ne s'appliquera qu'aux exploitations déjà existantes.

Cette possibilité concerne en effet surtout les élevages ; aucun projet précis et localisé de ce type n'a été évoqué par les agriculteurs de la commune.

De plus, il existe aujourd'hui des élevages qui ne comprennent pas nécessairement une habitation.

Il n'est donc pas envisageable dans ce cas d'ouvrir 480 ha du territoire agricole communal à la possibilité de réaliser de l'habitat.

Ces surfaces doivent être affectées au développement des pures activités agricoles, si nécessaire à moyen terme, comme cela a été demandé lors de la réunion de concertation avec les exploitants.

La surface de plancher par logement d'une exploitation existante est de plus encadrée, et limitée à 180 m², pour ne pas risquer une dérive vers des fonctions surtout résidentielles.

Cependant, cette surface permet aussi d'envisager un nombre de personnes par logement supérieur à celui des zones urbaines.

Seront autorisées, en zone agricole, les constructions en lien avec l'activité agricole, y comprises de nouvelles filières (commercialisation des produits) qui permettent aux exploitations de compléter leurs possibilités de diversification.

Tous les types de besoins (abris de pâture, d'installations d'irrigation, entreposage de matériel, points de vente des produits, ...) doivent donc pouvoir être satisfaits.

L'hébergement touristique n'est toutefois pas considéré comme une activité annexe de l'agriculture, en tout cas pas toujours ; autoriser cette activité reviendrait à permettre son développement en dehors de toute activité agricole.

Les conditions requises pour pouvoir réaliser les projets autorisés assurent le respect de l'intégrité des terres et de leur potentiel productif, ainsi que du paysage plane du ban, où tout élément est visible loin :

- les bâtiments principaux d'une exploitation doivent être regroupés sur le même site ;
- aucun site d'une superficie inférieure à 40 ares ne pouvait accueillir une nouvelle exploitation, dans le PLU arrêté, pour ne pas risquer de gaspillage ponctuel pour des projets non durables. Cette disposition disparaît toutefois dans le PLU approuvé, abrogée par la loi ALUR de mars 2014 ; les autres mesures contribueront à remplir l'objectif visé ;

- les exploitations elles-mêmes devront présenter une certaine superficie pour pouvoir se développer en zone agricole, et ce afin que certaines conditions de viabilité et pérennité soient garanties ;
- la hauteur des bâtiments d'exploitation sera limitée à 10 mètres, leur impact visuel sera donc potentiellement atténué par des végétaux ;
- toute implantation de bâtiments dans l'espace agricole devra s'accompagner de haies d'essences locales (pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage), et d'arbres de grande taille, susceptible d'escamoter l'effet des constructions ;
- tous les bâtiments à usage agricole devront présenter une toiture à au moins 2 pans, et d'une pente supérieur ou égale à 25°, pour éviter l'impact visuel de bâtiments qui s'apparenteraient à de grands parallélépipèdes.

De plus, des règles garantissent les possibilités d'un usage aisé des engins agricoles, et tendent à éviter la multiplication d'éléments perturbateurs le long des routes, avec un recul imposé aux constructions d'au moins 10 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, et même d'au moins 25 par rapport au centre des RD.

Le secteur agricole Aa, autour du village, est une zone tampon entre les espaces bâtis et les zones naturelles, ou agricoles « constructibles ».



Le secteur Aa est « inconstructible », dans le sens où l'implantation de nouvelles exploitations est impossible.

Le secteur Aa permet de préserver le paysage de l'entrée du village depuis Biesheim et Urschenheim.

Toutefois, ces espaces étant utilisés pour des usages agricoles, il sera quand même permis de répondre à certains besoins.

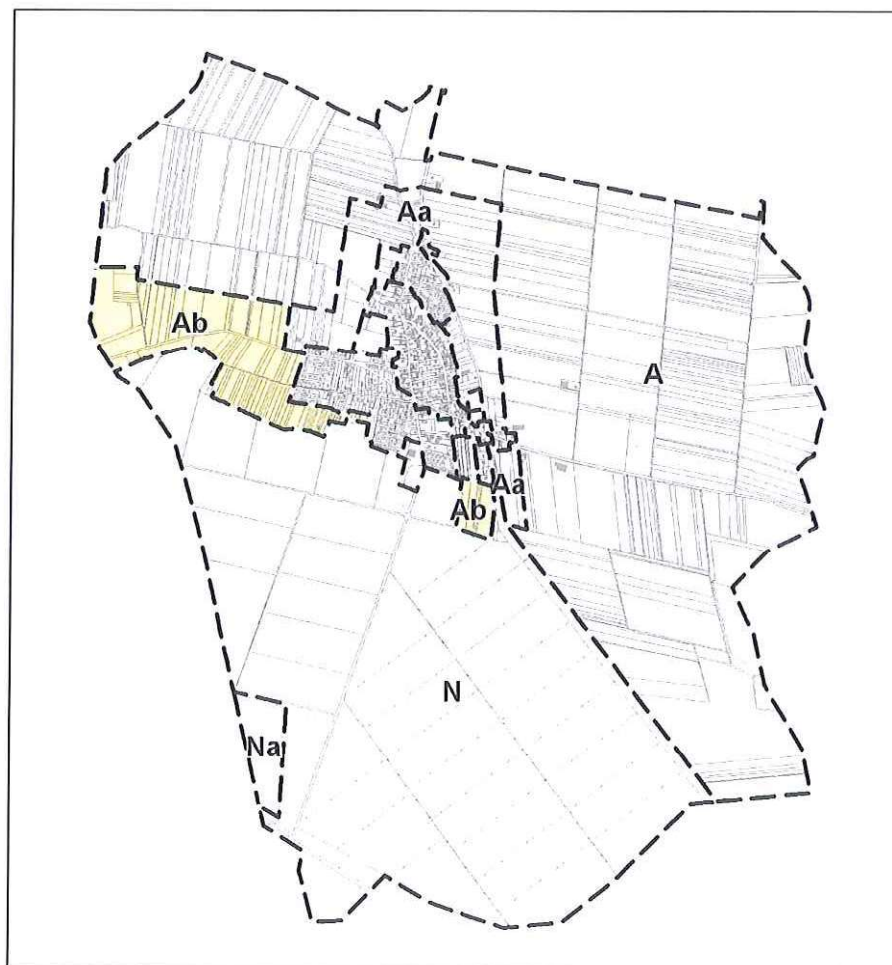
En effet, il n'est pas souhaitable de freiner ou entraver les activités agricoles, qui se sont relativement bien maintenues dans la commune jusqu'à présent.

Un compromis peut être trouvé entre respect de l'environnement, dont l'environnement résidentiel, et prises en compte des pratiques agricoles, puisque ces sites sont naturellement voués à l'agriculture.

Les hangars de stockage seront permis en Aa, à condition ne pas dépasser 9 mètres de hauteur, et les exploitations existantes à la date d'approbation du PLU pourront conforter leur activité, se développer ou se diversifier éventuellement.

Les secteurs Ab par contre ne pourront accueillir que les constructions de petite taille (serres, abris de pâture, d'installations pour l'irrigation, cribs, ...).

Il ne pourra pas y avoir de hangar de stockage, et la hauteur des bâtiments sera limitée à 6 mètres.



Les secteurs Ab sont en effet des unités paysagères et environnementales spécifiques, l'un constituant l'échappée visuelle du village depuis la RD415 (et l'arrivée depuis l'agglomération de Colmar).

L'autre secteur est une clairière de la forêt protégée, voisine du secteur d'extension AU1.

L'implantation de bâtiments d'une certaine ampleur, ou à vocation de stockage de matériaux ou d'exploitation, induirait des risques sur ce site de 4,4 ha encadré par la forêt et desservi par une rue de quartier résidentiel.

Il serait aussi susceptible de provoquer des nuisances incompatibles avec l'installation d'habitations dans le secteur AU1 adjacent.

Les secteurs Aa et Ab pourront accueillir des abris de jardin liés aux maisons se trouvant en zone urbaine, mais en limite de la zone agricole.

En effet souvent les jardins de ces habitations s'étendent en zone agricole (au gré des possibilités d'achat d'un terrain plus ou moins grand), en lanière entre deux parcelles encore exploitées.

Il ne serait pas justifié d'empêcher l'installation d'abris qui sont autorisés dans tous les autres jardins du village.

Il n'était bien sûr pas souhaitable de procéder à :

- une sorte de micro-zonage juste pour les parcelles aujourd'hui à cheval sur les zones urbaine et agricole,
- une extension de la zone urbaine sur les terres agricoles.

Ces jardins ne sont ni des terrains urbains, ni des zones naturelles (pas d'intérêt écologique particulier).

L'affectation la plus réaliste est agricole (un abri de jardin est réalisé pour un jardin, un potager ou un jardin fleuri, qui sont tous des « productions » agricoles même si non commercialisables).

Les abris de jardin ne sont en rien incompatibles avec la préservation du potentiel des terres agricoles.

Les éventuels abris de jardin seront d'autre part d'ampleur réglementée ; il n'y aura donc pas de réaffectation possible, en logement par exemple, ...

16.2.3. Les zones naturelles

La zone naturelle et forestière, ou zone N, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Dans le PLU, les zones naturelles comptent près de 420 ha, soit près de 40% de la surface du ban.

La zone N couvre à Widensolen l'ensemble des forêts (dont communales), en lien avec le massif forestier du Kastenwald.

Le PLU a en effet pour objectif de garantir la protection et d'assurer l'intégrité des peuplements forestiers.

La protection rigoureuse de ces massifs boisés répond au souci de la sauvegarde d'espaces naturels de grande ampleur, contribuant aux grands équilibres écologiques régionaux et assurant des fonctions biologiques vitales, mais aussi paysagères.

L'ambiance du territoire communal, dans toute la partie sud (y compris les franges sud du village) est forestière et rompt ainsi avec la monotonie potentielle des champs de céréales.

Par ailleurs, par leur quiétude, ces massifs demeurent des éléments de l'espace vécu de la population locale, qui entretient avec ces lieux, à l'abri des nuisances, une relation spécifique, dans le cadre des loisirs et de la promenade.

Le règlement de la zone N, à travers les différents articles, est destiné à éviter tout bouleversement, toute transformation des sites et de leur environnement.

Le PLU entend maintenir globalement ces espaces naturels et forestiers dans leur état actuel et conforter leur vocation d'espace à vocation écologique majeure.

Par conséquent, seules sont autorisées les constructions indispensables aux fonctions sylvicole, cynégétique, écologique et récréative de la zone, sur un petit site identifié et adéquat (soustrait sur le plan de zonage à la protection au titre de l'article L130-I).

La hauteur des constructions sera limitée à 8 mètres (4 mètres à l'égout du toit), de façon à pouvoir être insérées discrètement dans les boisements, ou pour qu'à proximité des boisements aucun bâtiment ne soit trop prégnant dans le paysage.

Les toitures ne pourront se présenter que sous la forme de 2 pans, pour limiter tout de même l'impact du niveau droit, et le camoufler sous et avec des matériaux s'insérant sobrement dans l'environnement.

De plus, un recul minimal de 10 mètres devra être respecté par rapport aux voies, pour ne pas rétrécir le panorama ou obstruer la vision depuis les voies de passage.

Le secteur Na, d'une superficie d'environ 9,6 ha, correspond au site des étangs de pêche, à proximité de la RD415.

Des aménagements liés aux dynamiques activités pratiquées sur ce site seront possibles, afin de pouvoir développer ou améliorer son fonctionnement.

La hauteur totale de ceux-ci sera limitée à 5 mètres, dont 3 à l'égout du toit, qui suffit pour aménager un niveau.

Comme pour toute la zone naturelle, la toiture aura obligatoirement à 2 pans.

Donc si la surface sous combles n'était pas utile (au stockage par exemple), le bâtiment pourrait présenter une toiture de pente très faible et une hauteur totale proche de 3 mètres.

16.3. Les sites spécifiques à préserver

16.3.1. Les espaces boisés classés

L'article L.130-I du Code de l'Urbanisme a pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en rejetant de plein droit toute demande de défrichement quel que soit le propriétaire concerné.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumises à autorisation préalable du maire.

Sur le territoire de Widensohlen, le PLU définit près de 443 ha d'espaces boisés classés, soit plus de 40% de la superficie du ban :

- les forêts, y compris l'incursion de la forêt dans la zone urbaine à côté de la salle polyvalente, et portions de forêts des communes voisines ;
- une haie-écran à créer en interface entre les espaces bâtis et les espaces agricoles (parallèlement à la rue des mûriers) ;
- la ripisylve pour les parties existantes mais aussi à recréer/renforcer.

16.3.2. Le patrimoine écologique, historique, paysager remarquable

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet d'"identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

La prescription de nature à assurer leur protection sera, dans le PLU, l'interdiction de démolition, même si des aménagements sont possibles.

Les éléments à conserver sont repérés sur les plans de zonage du présent dossier de PLU.

Leur destruction est interdite, et leur volume et leur aspect général doivent être conservés.

Bien sûr, des rénovations ou extensions pourront être envisagées afin de permettre quand même une utilisation contemporaine des bâtiments, sinon ils risqueraient de devenir des friches.

Le POS de 1998 identifiait déjà des éléments du patrimoine urbain à protéger, bâtiments et murs de clôtures, caractéristiques de la constitution historique du village.

Ce répertoire rejoint celui de l'inventaire effectué par Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, pour ses éléments les plus notables.

Il n'y a donc pas de raison de modifier la liste des constructions architecturalement les plus intéressantes du POS, mais le PLU peut l'actualiser un peu, et l'enrichir d'éléments historiques pas forcément remarquables du point de vue esthétique.

L'actualisation, après observations, a conduit à supprimer les éléments qui ne présentaient plus les conditions sanitaires pour une obligation de maintien.

Le PLU renforce par ailleurs le réseau de constructions à protéger, ou mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et donc aussi paysagers.

Un ensemble de bâtiments traditionnels, rénové et mis en valeur, est ajouté à la liste des constructions distinguées, de part et d'autre de la rue de l'église, aux numéros 9 et 18 ; au n°9 on trouve une ancienne ferme du 19^{ème} siècle à cour couverte en U, avec pignon sur rue en pans de bois et toitures à longs pans.

Presque en face, le numéro 18 montre un autre type d'architecture traditionnelle rencontrée dans le village : maison à colombages en léger recul par rapport à l'emprise publique, toiture à 4 pans, ...



Sont également protégés de la démolition :

- le mur d'enceinte de l'ancienne propriété Metzger ;
- la maison de maître située au 10 de la rue principale, à l'angle avec la rue du Général Dermoncourt, qui date de la fin du 18^{ème} siècle-début du 19^{ème} siècle, et était le cœur de la propriété de plusieurs hectares close par le mur ;
- un ensemble de constructions de l'ancien moulin (y compris le puits) ,
- le presbytère et le bâtiment en bon état d'une ancienne ferme, de part et d'autre de l'église (6 et 8 rue de l'église) ;
- les arbres qui se trouvent devant l'église ;
- 3 calvaires (entrées sud et est, et chemin de la Krutenau à l'ouest) ;
- 5 ouvrages militaires ou « bunkers », situés pour la plupart en forêts à proximité des lisières, et qui ont une importance symbolique, vestige d'un pan peu connu de l'histoire du village.

Un inventaire des cavités souterraines non minières du Haut-Rhin a été réalisé par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

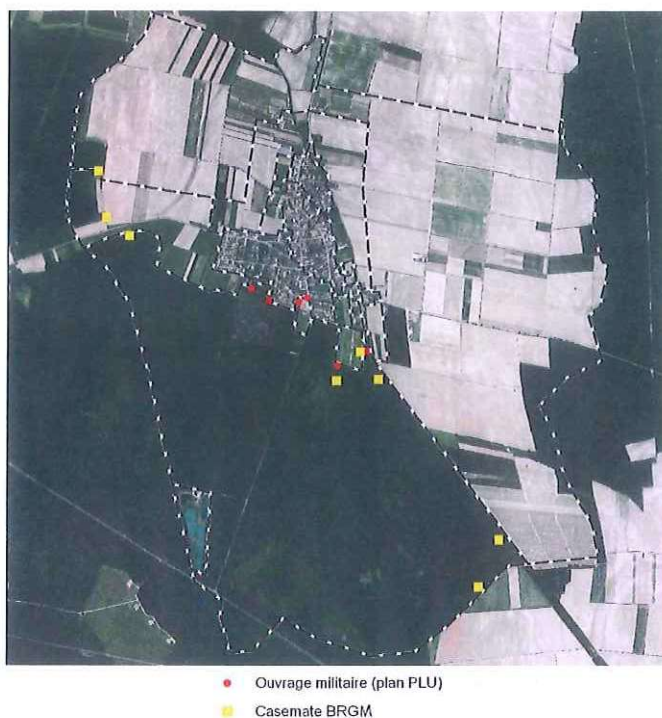
En effet, les cavités peuvent représenter un danger potentiel car elles induisent un risque d'effondrement/affaissement en surface.

Toutes les cavités ne sont cependant pas amenées à s'effondrer.

Des cavités liées à des ouvrages militaires ont été identifiées sur le ban de Widensohlen.

La carte ci-contre indique, en jaune, la localisation des cavités (casemates) repérées par le BRGM.

En rouge figurent les bunkers protégés de la destruction par le PLU.



La protection au titre de l'article L.130-I interdit le défrichement, alors que l'application de l'article L.123-I-5-7° sur un espace boisé impose de garder le type de boisement concerné dans son aspect général.

Ainsi, le verger existant, à l'entrée ouest du village, mérite une protection contre toute destruction ou toute diminution de volume.

Outre ses intérêts écologiques indéniables, sa présence anime et enrichit le paysage agricole, et rappelle la ceinture de vergers traditionnelle qui cernait les villages dans un écrin de verdure jusque dans la seconde moitié de 20^{ème} siècle.

16.3.3. Les emplacements réservés

L'inscription au PLU d'emplacements réservés répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures, ou de garantir des espaces disponibles.

Toute demande de permis de construire privé concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée.

En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au PLU.

Il n'est pas nécessaire toutefois d'inscrire un emplacement réservé pour un projet public sur un terrain appartenant à la commune.

5 emplacements réservés sont inscrits au PLU, pour une surface totale de 22,2 ares, tous dans l'optique de la réalisation de voies d'accès et de desserte des zones AU.

On peut aussi noter que des cheminements pour piétons existants, dans le centre du village et dans un quartier du sud, sont repérés sur le plan de zonage pour pouvoir être conservés.

16.3.4. Les alentours de la station d'épuration

Il revient aux communes compétentes en matière d'urbanisme et de délivrance d'autorisations de construire d'apprécier la nécessité de prévoir des zones non constructibles autour des stations d'épuration.

De telles zones peuvent être souhaitables compte tenu des risques de nuisances, en particulier olfactives, que peuvent :

- générer certaines stations d'épuration des eaux usées urbaines existantes,
- et rendre peu opportune l'implantation de constructions à leur proximité immédiate.

Ainsi, il a été estimé souhaitable, puisque la station communale fonctionne encore, de maintenir la zone non aedificandi délimitée dans le POS.

Ce périmètre de recul par rapport à la station d'épuration communale, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou recevant du public, est repris sur les plans de zonage du PLU, avec son rayon approximatif de 250 mètres.

17. Les incidences prévisibles des dispositions du PLU

17.1. Un résumé non technique

Le territoire de Widensohlen présente une configuration simple : un massif forestier au sud, de grandes cultures, un village groupé, un seul « cours d'eau », la rigole dite de Widensohlen.

Les enjeux biologiques se concentrent sur l'espace boisé et, dans une moindre mesure, sur la rigole. Ces éléments naturels sont préservés par le Plan Local d'Urbanisme.

En particuliers, le PLU n'a aucune incidence sur les habitats et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 de la Hardt.

Les enjeux paysagers résident dans la gestion d'un front urbain de qualité à l'ouest et à l'est, dans la conservation de la cohérence et de l'identité architecturales du tissu bâti et dans le refus du mitage de l'espace agricole.

Les premiers objectifs sont atteints au travers des règles d'aspect des constructions, le dernier par les conditions pour construire dans la majeure partie de l'espace agricole.

La consommation foncière envisagée pour 10 années environ se limite à 2,2 hectares en zone AU.

Avec une densité de 20 logements à l'hectare et compte tenu des vides susceptibles de se construire dans l'enveloppe urbaine, ces surfaces permettent d'accueillir une centaine d'habitants supplémentaires.

Les ressources en eau et les capacités de traitement des eaux usées sont suffisantes pour répondre à cet accroissement, sous réserve de prévoir, à terme, un agrandissement des capacités d'épuration.

Les extensions urbaines envisagées n'affectent ni une zone inondable par débordement de cours d'eau, ni une zone humide.

L'accroissement de population se traduira par une augmentation des déplacements pendulaires entre l'habitation et le travail.

Ces déplacements, nécessairement motorisés en l'absence de desserte ferroviaire, sont une source de gaz à effet de serre.

Ces émissions ne peuvent être modérées qu'en développant le co-voiturage.

Les dispositions du PLU sont compatibles avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhin Meuse, avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux III Nappe Rhin, avec le Schéma de Cohérence Territoriale Colmar-Rhin-Vosges, et avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Brisach.

17.2. L'évaluation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit des orientations favorables à la protection des espaces naturels et agricoles, à la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et patrimoniaux, et au maintien d'une cohérence paysagère dans le village comme à l'extérieur.

Il souhaite encourager les modes de déplacement alternatifs, préconise la maîtrise des risques naturels et technologiques prévisibles, prévenir les pollutions et les nuisances.

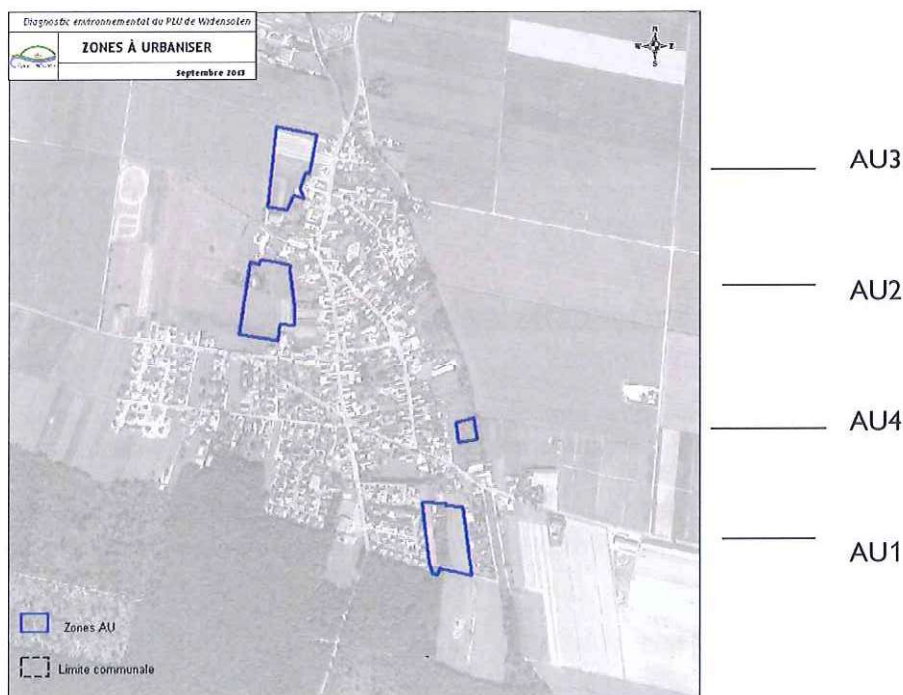
Il prescrit la modération de la consommation d'espace en privilégiant le renouvellement urbain et en limitant à moins de 3 hectares les extensions pour le logement à l'horizon 2025 (secteur AU1 + secteur UBc issu d'un ex-secteur NAa = 2,8 ha).

Le plan conserve le caractère compact du village à l'intérieur d'une zone tampon entre les habitations et les cultures.

Ce plan ne peut pas avoir d'incidences négatives sur l'environnement et la qualité de vie des habitants de Widensohlen.

Les extensions urbaines se répartissent sur quatre secteurs, respectivement AU1, AU2, AU3 et AU4, mais un seul d'entre eux, d'une superficie de 2,2 hectares, est destiné à être urbanisé dans un cadre temporel d'un peu plus de 10 ans.

Les quatre sites se situent dans l'enveloppe urbaine et confortent le caractère groupé et compact de l'agglomération.



17.3. L'examen des différentes zones AU

17.3.1. Le secteur AU1

L'occupation des sols

Le secteur AU1, qui pourra être urbanisé au cours des prochaines années, est environné de maisons individuelles sur trois côtés.

Il est occupé par des prés de fauche, par un verger abandonné en grande partie absorbé par un boisement spontané, par un étang issu d'une extraction de sable, et par un bâtiment.



Les enjeux biologiques

Les prés s'apparentent à une formation alluviale à Fromental, soumise à des périodes de sécheresse édaphique sur substrat calcaire.

Exploitées de manière extensive, c'est-à-dire sans apport d'engrais et fauchées dans la deuxième moitié du mois de juin, ces surfaces en herbe pourraient abriter une belle diversité spécifique.

Le pré le plus large a été mis en jachère : la faible pression d'entretien se traduit par une dominance du couvert graminéen au détriment de la diversité végétale et par l'apparition de quelques plantes des friches.

Le boisement comporte des robiniers faux acacias.

L'étang se résume en une excavation, dont le fond, alimenté par la nappe phréatique, est rempli d'eau.

Le site pourrait abriter le Lézard des souches (*Lacerta agilis*) et la nidification de certains ubiquistes des milieux arborés (Fauvette à tête noire, Mésange charbonnière, Merle noir, Pouillot véloce).

Ces espèces banales ne constituent qu'un enjeu biodiversitaire faible.

Le plan d'eau n'est pas favorable pour la reproduction des Batraciens.

Le comblement de l'excavation ne pourra se faire qu'avec des sables et graviers, c'est-à-dire avec des matériaux inertes non susceptibles de polluer les eaux souterraines.

Les enjeux paysagers

Ensermé dans le tissu bâti et visible d'aucune des routes départementales, le site ne présente guère d'enjeux paysagers, si ce n'est d'assurer une cohérence avec l'environnement bâti, fait de maisons individuelles et d'immeubles collectifs.

17.3.2. Le secteur AU2

L'occupation des sols

Le secteur AU2 n'est pas destiné à une urbanisation immédiate.

Il se situe sur les marges de l'enveloppe urbaine et englobe essentiellement des cultures saisonnières, des parcelles en herbe et une petite vigne.
Il déborde sur un étang.



Les enjeux biologiques

Les capacités d'accueil biologique des cultures saisonnières sont très faibles, notamment lorsqu'il s'agit de cultures maraîchères ou de maïs.

Les surfaces en herbe, dans le prolongement des jardins, sont trop petites pour permettre l'installation d'une faune autonome.

Par contre, l'étang et la végétation rivulaire peuvent abriter des Odonates peu exigeants (Libellule) et des Batraciens (Grenouille verte, reproduction du Crapaud commun).

Les enjeux paysagers

Cet espace se situe en avant du front bâti : il apparaît dans l'axe de l'église lorsque l'observateur est positionné dans les champs à l'ouest du village.

Ainsi, outre l'attention à apporter à la liaison avec le bâti existant, fait de maisons individuelles et de granges, l'enjeu est ici de préserver la cohérence du groupe de toitures d'où émerge le clocher de l'église (point focal fédérateur).

Il s'agira, le moment venu, de faire évoluer ce front bâti en conservant sa cohérence, par une hauteur modérée des constructions et éventuellement en orientant le faîtage des maisons, placées sur la limite externe du périmètre, parallèlement à cette limite.



Le secteur AU2 : l'enjeu est ici de préserver cette perspective sur le front bâti de Widensolen.

17.3.3. Le secteur AU3

L'occupation des sols

Le secteur AU3 ne comporte aucun arbre, ni arbuste : il est entièrement dédié aux cultures saisonnières et aux prés de fauche.



Les enjeux biologiques

Ce secteur n'abrite qu'une biodiversité très faible et ne fournit que peu d'aliments pour la faune.

Les enjeux paysagers

Le secteur AU3 présente les mêmes enjeux paysagers que le secteur AU2.

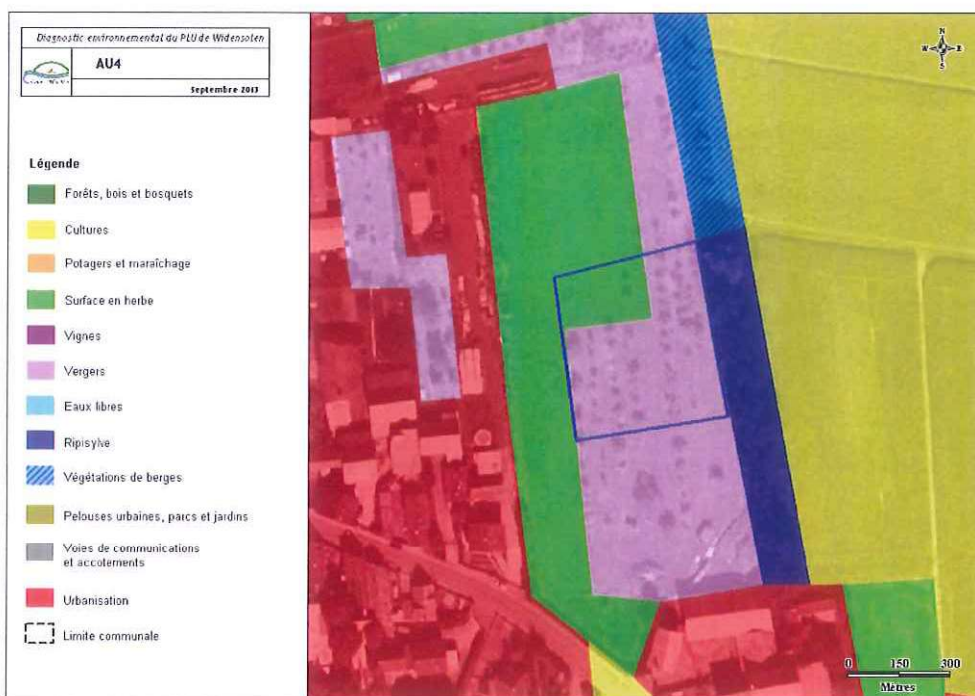
Il contribuera à épaissir une ligne d'urbanisation en entrée de village : la qualité de cet aménagement déterminera, en partie, la première image que les automobilistes auront de Widensole.

17.3.4. Le secteur AU4

L'occupation des sols

Le secteur AU4 concerne un pré planté d'arbres fruitiers à l'arrière d'une ancienne ferme, en bordure de la rigole.

Il prolonge une zone urbaine, non encore bâtie.



Les enjeux biologiques

Cet espace qui associe l'arbre et l'herbe, à proximité d'un cours d'eau bordé d'une ripisylve, abrite quelques éléments de l'avifaune des milieux bocagers : Bruant jaune, Pic vert, auxquels s'associent des ubiquistes des milieux arborés, comme le Merle noir, la Corneille noire, la Fauvette à tête noire, la Mésange charbonnière...

L'habitat est favorable à la Pie grièche écorcheur, au Rossignol, au Lézard des souches.

Ce type d'habitat est aussi susceptible d'accueillir le Hérisson ainsi que le territoire de chasse du Héron cendré, de la Fouine, du Moineau domestique, de la Chouette effraie, du Hibou moyen duc, du Renard, de la Pipistrelle commune et, probablement, du Vespertilion de Daubenton sur la rigole, voire d'autres Chauves-souris.

Il s'agit, pour l'essentiel, d'espèces fréquentes, dont la réduction du territoire ne remet pas en cause leur représentation sur la commune.

Les enjeux paysagers

Les enjeux paysagers sont du même type que ceux du secteur AU2, en lisière d'un front bâti patrimonial.

La ripisylve de la rigole en limite cependant la visibilité, et l'espace depuis lequel l'observateur peut observer le site est moins cohérent.

17.4. Les impacts des choix du PLU sur l'environnement

17.4.1. Les incidences sur Natura 2000

Les extensions urbaines ne débordent pas sur le site Natura 2000, qui est d'ailleurs assez éloigné du village et que le Plan Local d'Urbanisme intègre dans la zone naturelle N, où les constructions sont limitées.

Les espèces qui ont justifié la désignation du site sont toutes, à des degrés divers, des forestières qui réalisent en forêt la totalité de leurs fonctions biologiques.

Il est donc exclu que l'une quelconque des zones d'extension interfère avec elles.

La seule interrogation porte sur le Grand Murin.

Ce dernier chasse jusqu'à 10 kilomètres de son gîte de reproduction, de sorte que la disparition d'un hectare dans un domaine vital de plusieurs milliers d'hectares est sans effet.

Espèces ayant justifiées la désignation du site Natura 2000 de la Hardt :

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Présence à Widensohlen	Présence(I) dans le périmètre AU4
Murin de Beschtein	<i>Myotis bechsteinii</i>	Probable	Non
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	?	?
Sonneur à ventre jaune	<i>Bombina variegata</i>	Non	Non
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	Non	Non
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Oui	Non
Laineuse du prunellier	<i>Eriogaster catax</i>	?	Non
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Oui	Non
Dicrane verte	<i>Dicranum viride</i>	Non	Non

(I) Pour toutes ces espèces, la seule présence possible est liée à l'exploitation d'un terrain de chasse

Le projet de PLU n'a pas d'incidence sur les habitats et les espèces visés par le site Natura 2000 de la Hardt.

17.4.2. Les incidences sur la nature ordinaire et sur la trame verte et bleue

Le PLU protège la majeure partie du territoire communal, soit au titre du patrimoine naturel (zone N), soit au titre de la protection des terres agricoles et de la lutte contre le mitage (zone A).

Le périmètre du site Natura 2000 ainsi que l'ensemble de la forêt sont ainsi couverts par la zone naturelle N.

L'extension de l'enveloppe urbaine ne débordera pas sur le milieu naturel et peu sur l'espace agricole au cours des 10 prochaines années.

Le noyau de biodiversité que représente le massif forestier est protégé par un classement au titre du code de l'urbanisme (qui interdit tout défrichement), de même que le principal élément de la trame verte et bleue, en l'occurrence la rigole.

17.4.3. Le Grand Hamster

Le territoire de Widensolen appartient au territoire historique du Grand Hamster (*Cricetus cricetus*), mais il n'a pas été intégré à la zone de reconquête, où les potentialités de recolonisation par l'espèce doivent être préservées.

En 2012, les terriers le plus proches se situaient à plus de 7 kilomètres au nord du village⁸.

Néanmoins, aucun obstacle physique sérieux n'empêchera un retour de l'espèce sur la commune lorsque la population aura retrouvé une dynamique positive, ce qui est loin d'être le cas aujourd'hui.

La nature des cultures (maïs, vergers) n'est cependant pas favorable à l'espèce.

Les prélèvements fonciers programmés par le Plan Local d'Urbanisme au profit de l'urbanisation ne réduisent pas de manière significative le territoire potentiel du Grand Hamster.

La superficie nécessaire pour une population viable est estimée à 600 hectares.

Or, l'unité territoriale dans laquelle se situe Widensolen couvre une superficie d'environ 2 500 hectares (limite au nord par le canal de Colmar et sur les autres côtés par les boisements), surfaces urbanisées déduites.

De plus, les extensions sont accolées à l'enveloppe urbaine, sans créer d'excroissance.

Elles n'introduisent pas d'obstacles au déplacement de l'animal.

Ainsi, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme préservent les possibilités de retour du Grand Hamster sur le territoire de Widensolen, d'où l'espèce a néanmoins disparu depuis de nombreuses années.



Grand Hamster dans son terrier. Photographie Nature et Technique

⁸ DREAL 2013

17.4.4. Les incidences sur l'eau

La consommation d'eau

L'accroissement potentiel de population lié à l'aménagement du secteur AU1 peut être estimé à 105 habitants, en considérant une densité de 20 logements/hectare, des foyers de 2,4 personnes, une superficie urbanisable de 2,2 hectares.

On peut considérer que 10 % de la surface du secteur pourrait être affectée aux espaces collectifs comme la voirie, mais ces considérations sont déjà incluses dans l'estimation du SCOT qui prévoit au moins 20 logements/ha.

De plus, les vides dans l'enveloppe urbaine, le patrimoine vacant ou à réaffecter, permettent d'envisager au total un accroissement de population de 229 personnes environ de 2008 à 2025.

Les permis délivrés de 2008 à 2013 conduisent à estimer que la croissance de population de 2013 à 2025 sera de 181 personnes approximativement, un peu moins que pour la période 1999-2008 (la croissance sera donc bien un peu ralentie).

A raison de 100 litres d'eau potable par jour et par personne, les besoins supplémentaires seront de 18,1 m³ par jour et d'environ 6 600 m³ par an, ce qui représente une augmentation de la demande de l'ordre d'approximativement 16 %.

La demande globale sera de 48 377 m³/an.

La capacité des captages installés sur le territoire de Durrenentzen (en forêt communale d'Urschenheim) est suffisante pour répondre à cette demande, même avec une croissance démographique dans les trois communes membres du syndicat.

La capacité nominale des captages est supérieure à 2 000 m³/jour.

Le volume de la réserve en eau potable équivaut à la somme du débit de pointe journalier et de la réserve incendie.

Le débit de pointe compte tenu de la population actuelle est de 180 L/jour/habitant.

La réserve incendie correspond au volume d'eau dont doit pouvoir disposer en tout temps les services incendie.

Cette réserve doit être au minimum de 120 m³.

En cas d'augmentation de la population, le volume minimal de la réserve en eau potable devra demeurer compatible avec le nombre total d'habitants.

L'assainissement

L'unité de traitement des eaux usées a une capacité de 1000 équivalents habitants.

Avec une population possible de 1473 habitants en 2025, cet équipement atteindra ses limites.

Il évite aujourd'hui la saturation grâce à une production d'eau usée par habitant modeste (100 litres/jour contre un niveau d'objectif de 150 litres/jour).

Les zones inondables et zones humides

A l'exception d'une petite surface en limite de territoire communal, fort éloignée du village, Widensolen ne comporte pas de zone inondable par débordement de cours d'eau.

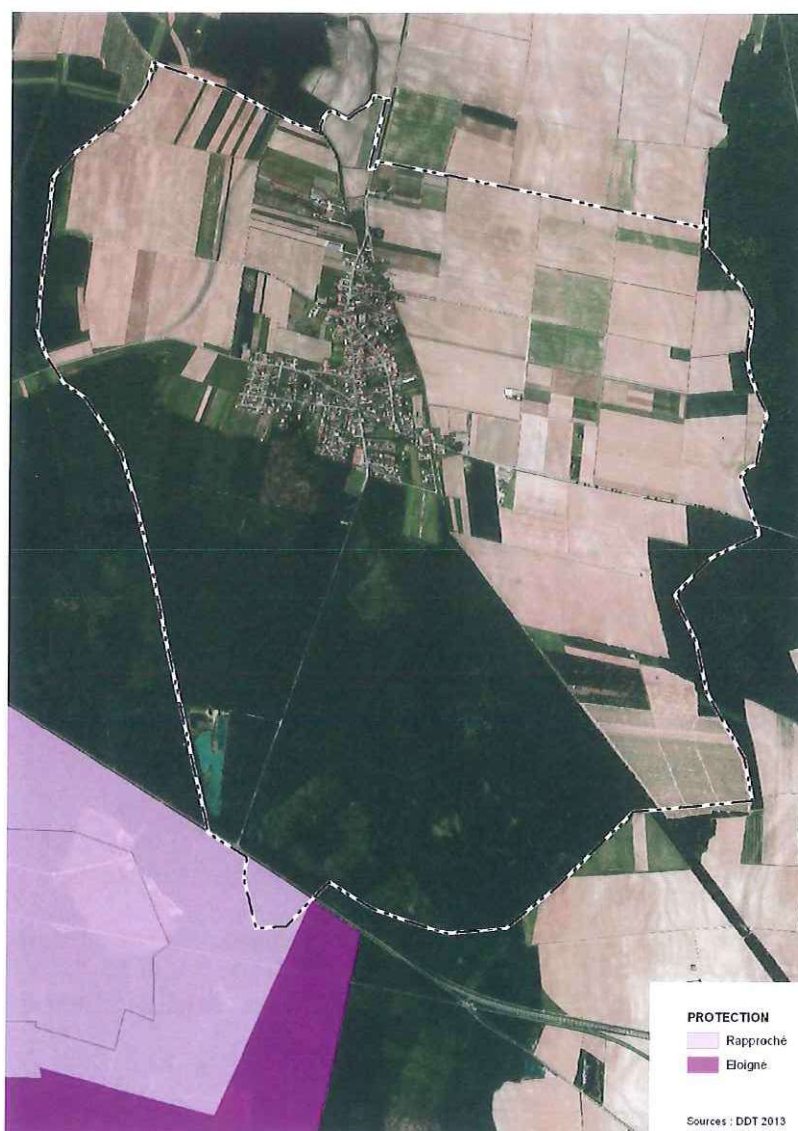
Par contre, presque toute l'agglomération est concernée par des remontées de nappe phréatique susceptibles d'inonder les caves.

Aucune des extensions envisagées de l'urbanisation ne déborde sur une zone humide au sens de l'arrêté ministériel de juin 2008.

L'alimentation en eau

On peut noter que le périmètre de protection du forage de Sundhoffen se trouve en petite partie sur le territoire de Widensolen, se situant également dans la zone inondable en cas de crue centennale de l'III.

Périmètres de protection de forages d'eau pour l'alimentation en eau potable, empiétant sur le territoire de Widensolen :



Le périmètre de protection figure sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique en annexe du présent dossier de PLU ; la servitude s'applique de fait, indépendamment, en sus, des dispositions du PLU.

Par ailleurs, le périmètre se trouve à l'extrémité sud-ouest du ban, dans la zone inondable de l'III.

Celle-ci induit d'elle-même des restrictions en matière d'occupations du sol et du sous-sol.

Les cours d'eau

Le village est bordé par la rigole dite de Widensohlen.

Cet écoulement canalisé ne présente aucune propension à une mobilité latérale du lit mineur.

Un secteur urbanisable immédiatement (UBc), et une des zones urbanisables à long terme (AU4) sont riverains de la rigole.

Le règlement du secteur UBc impose à toute construction une marge de recul de 10 mètres par rapport aux berges, et le règlement relatif à la zone AU4, qui sera élaboré lors d'une éventuellement modification du PLU, devra reprendre ce type de disposition.

17.4.5. Les incidences sur l'environnement physique

Le PLU n'introduit aucune source de pollution sonore ou atmosphérique dans le village.

Les seules altérations de l'environnement physique des habitants peuvent provenir :

- de la circulation induite par l'installation de nouveaux ménages,
- et/ou la multiplication des véhicules due à l'avancée en âge des jeunes de la commune, qui seraient incités à y demeurer,
- et de la proximité de cultures céréalières.

En 2025, le village pourrait compter 181 habitants de plus environ qu'en 2013, qui pourraient se regrouper dans 75 ménages supplémentaires.

Cela se traduirait, au taux actuel de motorisation, par un accroissement du parc automobile d'une centaine de véhicules par rapport à 2013.

Dans l'hypothèse d'un aller-retour par jour ouvrable, le trafic supplémentaire sera de plus de 200 véhicules/jour (aller-retour), s'écoulant pour l'essentiel par la rue des acacias et la rue de la forêt avant de se répartir entre la route de Colmar, pour rejoindre les emplois et les commerces de l'agglomération colmarienne, et la route du moulin pour se diriger vers les sites industriels de Biesheim et environs.

17.4.6. Le paysage

Le grand paysage

Le grand paysage est préservé dans ses différentes composantes : l'horizon forestier, la compacité du village, la rigole.

Les restrictions en matière de construction dans l'espace agricole limitent le risque de mitage par des bâtiments d'exploitation.

Les règles d'aspect devraient garantir la cohérence des fronts bâtis.

Le paysage bâti

Le paysage bâti est dessiné par les articles 5 (mise en souterrain des réseaux), 6 (position par rapport aux emprises publiques), 9 (hauteur), 11 (aspect des constructions) et 13 (plantations) du règlement du PLU.

Celui-ci impose aux nouvelles constructions de s'insérer harmonieusement dans le tissu existant, en respectant une hauteur, une emprise au sol et, en UA, une couverture de tuiles conforme à l'identité du village.

La hauteur des clôtures est limitée, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement est exigée.

Le règlement ne fixe pas de marge de recul minimal par rapport à la rue.

Cette absence de règle peut conduire à une rupture d'alignement des constructions, situation qui ne pourrait être préjudiciable au paysage urbain que dans le centre ancien. Toutefois les constructions y présentent déjà des marges de recul variées.

17.4.7. Les incidences sur le climat

Un document d'urbanisme peut avoir des incidences sur le climat dans la mesure où il conduit à une augmentation du trafic motorisé ou qu'il porte atteinte aux principaux puits de carbone que sont les forêts.

Il peut aussi favoriser les économies d'énergie et le recours aux énergies non carbonées.

Le puits de carbone

Les 458 hectares de forêt feuillue du territoire de Widensolen représentent un stock de carbone de l'ordre de 125 950 tonnes, auquel s'ajoutent les quantités stockées dans les 4,9 hectares de vergers. Les quantités absorbées font l'objet d'évaluations très différentes d'un auteur à l'autre.

Nous retenons la valeur de 0,585 tonnes de carbone par hectare et par an pour le bilan (absorption – rejet) des forêts feuillues de la zone tempérée, soit pour les boisements de Widensolen, un accroissement annuel du stock de carbone d'au moins 268 tonnes.

Le PLU ne modifie pas ces capacités d'absorption et de stockage dans la mesure où il n'affecte d'aucune manière la surface boisée (ou très peu, il identifie juste un micro-site de 10 ares pouvant éventuellement accueillir des aménagements en forêt, par rapport à 443 ha d'espaces boisés classés).

En incitant à la plantation d'arbres de haute tige, notamment au niveau des aires de stationnement, il contribue à augmenter ces capacités.

L'évolution des émissions de gaz à effet de serre

En fixant une population supplémentaire dans un secteur dépourvu de desserte ferroviaire, le PLU provoque une augmentation des déplacements motorisés imposés par la localisation des sites d'emplois, des services et des commerces.

Cet accroissement peut être calculé pour les déplacements pendulaires habitat-travail en prenant pour hypothèse une externalité de l'emploi non modifié et pour évaluation des distances parcourues les données de l'INSEE.

Dans l'hypothèse où chaque salarié réalise un aller-retour dans la journée pour son travail, la distance moyenne parcourue par les sortants est de 24,6 kilomètres par actif et de 14 kilomètres par actif entrant.

Le nombre d'entrants pourrait ne pas être modifié, alors que, pour un accroissement de 181 habitants de 2013 à 2025, et une proportion d'actifs inchangée, le nombre d'actifs augmenterait de 100 personnes et les distances parcourues entre le domicile et le travail de 2460 kilomètres par jour.

Les émissions de CO₂ pour une voiture neuve sont estimées en moyenne à 124 grammes par kilomètre parcouru.

Dans cette hypothèse (favorable), les émissions journalières seraient augmentées de 0,305 tonnes de CO₂ (= 0,08 tonnes de carbone), les émissions annuelles supplémentaires de l'ordre de 17,6 tonnes de carbone.

Cette incidence ne peut être atténuée par un transfert sur le rail.

La seule possibilité de modération réside dans le développement du co-voiturage, des modes de transport alternatifs pour les distances courtes, ...

Mais les principales destinations des actifs sortants sont Colmar, l'Allemagne (Breisach, Fribourg), Biesheim et Mulhouse, qu'il est difficile de relier journallement à bicyclette.

17.4.8. La consommation foncière

La consommation unitaire d'espace

L'enveloppe urbaine couvre aujourd'hui une superficie d'environ 49,6 hectares⁹, et les surfaces artificialisées, en intégrant les bâtiments agricoles et le réseau routier hors agglomération, un total de 55,8 hectares.

Avec 1244 habitants en 2008, la consommation unitaire d'espace s'établit à 449 m² par personne, soit la moyenne basse des communes rurales.

L'urbanisation de 2,2 hectares de zone AU1 fait passer la superficie artificialisée à 58 hectares.

Un nombre d'habitants de 1473 personnes en 2025 porte la consommation unitaire à 394 m² par personne.

La surface urbanisée augmente de 3,9 % et la consommation foncière par habitant diminue de 12,25%.

L'évolution des surfaces artificialisées

Au rythme d'évolution attendu, les surfaces artificialisées augmenteront de 2,2 hectares d'ici 2025, et de 5,2 hectares supplémentaires au cours des décennies suivantes.

La proportion du territoire communal dédié aux constructions et aux voies de déplacement représentera 5,4 % du territoire communal à l'horizon de 10-11 ans, et probablement 5,7 % vers 2040.

A titre de comparaison, les surfaces artificialisées couvrent 12 % du territoire départemental et la consommation foncière unitaire, dans le Haut-Rhin, est de 570 m² par habitant.

⁹ Mesuré par Géoportail (IGN)

18. Le bilan des nouvelles dispositions

18.1. Les mesures pour éviter, réduire, compenser les conséquences dommageables

Le Plan Local d'Urbanisme a adopté d'emblée un ensemble de mesures favorables à la biodiversité, au paysage et à la qualité du cadre de vie des habitants :

- il conforte la compacité du village en localisant les extensions dans l'enveloppe bâtie ou dans son prolongement direct, sans créer d'excroissance, et en mettant un terme aux extensions linéaires le long des routes départementales ;
- il limite la consommation foncière ;
- il limite la poursuite du mitage de l'espace agricole en rendant ce dernier constructible sous conditions strictes, y compris pour les constructions de bâtiments d'exploitation ;
- il protège les éléments patrimoniaux du centre ancien ;
- il protège la ripisylve du canal de Widensohlen ainsi que tous les espaces boisés (aussi couverts par la zone naturelle N), y compris les 2,2 hectares de forêts qui étaient auparavant condamnés au défrichement pour aménager un équipement sportif ;
- il crée une zone tampon entre les habitations et les cultures céréalières ; cette mesure relève cependant davantage de l'affirmation d'un objectif que d'une mesure relevant exclusivement de l'urbanisme réglementaire.

Le tableau suivant synthétise différentes mesures mises en œuvre par la commune dans le cadre de l'évitement, la réduction ou la compensation d'impacts :

Type de mesure	Intérêt
Mesures d'évitement	
Abandon de l'emplacement réservé pour des équipements sportifs, qui aurait nécessité un défrichement de 2,2 ha de forêt.	Transformation de ces surfaces en espaces boisés classés.
Limitation de la consommation foncière à des besoins prouvés	Echéancier/phasage de la consommation d'espace
Protection des forêts	2 niveaux : - contre le défrichement ; - avec un recul des constructions par rapport aux lisières.
Protection de la ripisylve	2 niveaux : - contre le défrichement ; - avec un recul des constructions sur presque tout son parcours (là où cela est possible).
Mesures de réduction	
Sauvegarde du patrimoine/paysage bâti	2 niveaux : - contre la démolition d'éléments remarquables ou emblématiques ; - OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour la sauvegarde de la morphologie de certaines anciennes exploitations
Assouplissement des règles de construction en zone urbaine notamment	Encouragement à la densification, à la réduction des besoins en surfaces constructibles sur des sites vierges, à l'utilisation d'énergies renouvelables, ...
Prise en compte des risques dans la réglementation des constructions	Notamment pas de sous-sols en zone de remontée de nappe
Normes de stationnement actualisées	Satisfaisantes quel que soit le type d'habitat
Limitation de la constructibilité en zone agricole	2 niveaux : - pas de logement pour une nouvelle exploitation en zone agricole ; - un seul logement au total pour les exploitations existantes.
Mesures de compensation	
Valorisation d'un espace naturel existant	Verger à intérêts écologiques et paysagers à l'entrée ouest du village, à pérenniser.
Obligation d'accompagner les constructions de plantations	Notamment : - en zone urbaine, surface minimale d'espaces verts communs pour les groupes d'habitation ; - dans le secteur UBc, arbres à hautes tiges ou demi-tiges ; - en zone agricole, haie d'essences locales et arbres de grande taille ; - en zone naturelle, haie d'essences locales, ... Des espèces autochtones sont listées en annexe du règlement.

L'accroissement des déplacements motorisés en direction des sites d'activités, des services et des commerces, inéluctablement lié à l'accroissement d'une population dans une commune dépourvue de gare ferroviaire, est, au moins, partiellement compensé par l'importance du puits de carbone que représente la forêt sur le territoire communal.

Hormis cette incidence indirecte sur le climat, le Plan Local d'Urbanisme n'introduit aucun impact négatif sur l'environnement de sorte qu'il n'est pas nécessaire de prévoir encore d'autres mesures complémentaires pour réduire ou compenser des effets négatifs.

18.2. Les indicateurs pour analyser les résultats de l'application du PLU

Conformément à la réglementation, 3 ans au plus après l'approbation du PLU, un débat devra être organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de son application, au regard de la satisfaction des besoins en logements et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, et de la réalisation des équipements correspondants.

De plus, le PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale, la commune devra procéder, au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Ces différentes analyses s'appuieront notamment sur les indicateurs suivants, dans la limite des éléments connus par la municipalité, et sans nécessité de recourir à une étude spécifique.

Les indicateurs doivent permettre de réaliser ces bilans de manière objective (si possible de façon quantifiée), simple et peu onéreuse.

Paramètre	Indicateurs
Gestion économe du foncier	Superficie artificialisée supplémentaire
	Nombre (et types) de logements rapporté à la superficie artificialisée
	Evolution du nombre d'habitants rapportée à l'évolution de la superficie de l'enveloppe urbaine
Qualité de vie	Degré de satisfaction des habitants relatif à l'évolution du cadre de vie, mesuré par enquête ou collecte des observations en mairie au fil du temps.
Paysage	Cohérence d'aspect des constructions édifiées avec leur environnement bâti
	Nombre de constructions supplémentaires en-dehors de l'enveloppe urbaine (mesure du mitage)
Trame verte et bleue	Evolution de la naturalité de la rigole, mesurée à l'existence d'une végétation rivulaire.

