

# COMMUNE de WAHLENHEIM

## CARTE COMMUNALE Rapport de présentation

D. Lambs

Architecture, urbanisme & paysages

5 rue saint marc ~ Strasbourg 67000

03 88 25 09 60

[lambs.proano.architectes@orange.fr](mailto:lambs.proano.architectes@orange.fr)

mai 2012

modifié janvier 2013



## CHAPITRE 1 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISIONS

- I. SITUATION GEOGRAPHIQUE
- II. SITUATION ADMINISTRATIVE
- III. COMPOSANTE DU SITE
- IV. RESEAUX DE COMMUNICATION
- V. RESEAUX DIVERS
- VI. CARACTERISTIQUE DE L'URBANISATION EXISTANTE
  - 1. Le centre ancien
  - 2. Développements ultérieurs
  - 3. Autres développements récents
  
- VII. LES CONTRAINTES
  - 1. Réciprocité Agriculture/Habitat
  - 2. Enjeu de sécurité publique
  - 3. Lignes électriques à Haute Tension
  - 4. Les équipements publics
  
- VIII. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT
  - 1. Population
  - 2. Logements et véhicules

## CHAPITRE 2 - CHOIX RETENUS

- I. OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE
- II. CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS
  - 1. Objectifs de la commune
  - 2. Analyse par site

## CHAPITRE 3 – INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

- I. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
- II. LES MOYENS DE PRESERVATION

## ANNEXES

# CHAPITRE 1 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISIONS

## I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Doc n°1

La commune de Wahlenheim est située à cinq kilomètres environ au Nord de Brumath. Le territoire communal est limitrophe avec celui des communes de Batzendorf, Rottelsheim, Bernolsheim, Mommenheim et Hochstett. Les villes et bourgs de proximité de Haguenau, Mommenheim, Hochfelden et Brumath constituent pour la commune des agglomérations d'influence quotidienne ou hebdomadaire pour le travail, la scolarité, les démarches administratives et le commerce de proximité.

Wahlenheim se trouve par ailleurs dans un rayon de moins de 30km par rapport à Strasbourg, la métropole régionale constituant ainsi une forte influence en termes de bassin d'emploi et de pression foncière.

## II. SITUATION ADMINISTRATIVE

Wahlenheim fait partie du canton de Haguenau et de l'arrondissement de Haguenau. Elle est intégrée depuis 1993 dans la communauté de communes du Carrefour des trois croix dont font partie en également les communes de Wittersheim, Hochstett et Berstheim. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 elle a fusionnée avec la Communauté de Communes de la région de Haguenau

## III. COMPOSANTES DU SITE

Doc. n°2 & n°3

La surface du ban communal est de 265 hectares. La morphologie doit autant au réseau de voies qui drainent le domaine communal qu'à sa topographie, ces deux éléments ayant modelés tour à tour le développement du village.

L'essentiel du village s'étire le long du ruisseau Straeng graben affluent de la Zorn, qui forme un coude vers l'Ouest au sein du village. La topographie du lieu accompagne ce mouvement, décrivant un petit vallon dont la déclivité n'excède pas 10mètres de l'amont à l'aval. Le cœur ancien du village est niché dans le creux de ce vallon ainsi que l'extension récente du lotissement, tandis qu'une période intermédiaire de développement s'est établie le long de la départementale qui relie le village à Mommenheim et Haguenau sur la crête sud du vallon.

Le paysage environnant est dominé par des champs cultivés et des pâtures très faiblement arborées. Les vergers accompagnent l'ensemble de l'agglomération pénétrant jusqu'au cœur de l'agglomération et constituant ainsi un tissu assez distendu, dont l'organisation suit autant les mouvements du paysage que le tracé des voies.

La faible déclivité du site du village a généré un réseau de chemins communaux dont la plupart sont parallèles au sens de pente, imprimant au paysage une distribution en parcelles allongées perpendiculaires au lit de la rivière.

Aucun élément du paysage ne constitue une contrainte forte en termes d'urbanisation.

## IV. RESEAUX DE COMMUNICATION

---

- **Autoroute** : Wahlenheim dispose d'un accès rapide à l'autoroute A4 par l'intermédiaire de la voie rapide reliant Haguenau à l'autoroute. Cette accessibilité aisée constituant un atout majeur pour le potentiel de développement de la commune.
- **Route Nationale** : La RN la plus proche est la N63 reliant Strasbourg à Haguenau
- **Route Départementale** : La commune est longée par la D144 qui relie Wahlenheim à Mommenheim à l'Ouest et Haguenau à l'Est.
- **Chemins communaux** : Croisant à angle droit la D144 un chemin communal relie Wahlenheim à Hochstett au Nord, et Bernolsheim au Sud. Ce chemin communal constitue l'épine dorsale de la commune sur laquelle se sont greffés des ramifications épousant davantage la topographie du site.

L'ensemble du réseau viaire interne du village assure une bonne desserte des habitations existantes et permet d'envisager aisément une bonne accessibilité des secteurs de croissance possibles de la commune.

## V. RESEAUX DIVERS

---

Doc. n°4

- **Assainissement**

- Assainissement collectif :

Existence d'un système de collecte séparatif sur toutes les voies, composé de plusieurs branches et qui assurent une bonne desserte de l'agglomération.

- Evacuation des eaux pluviales :

Existence d'un réseau d'eau pluviale le long de la rue principale, de la rue du Tilleul et d'une partie de la rue des prés.

- **Eau potable**

(Les documents fournis à ce stade de l'étude ne permettant pas d'apprécier les travaux récents entrepris)

La commune fait partie du Syndicat des Eaux de Hochfelden et Environs  
Interrogé sur l'état de ce réseau à Wahlenheim, le SDEA indique que ;

- Afin de remédier à un problème de pression insuffisante pour assurer la défense incendie sur l'ensemble de la commune, une fosse à lisier a été transformée en réservoir en amont de l'église, constituant ainsi une réserve de 150m<sup>3</sup>/h

- De manière générale, l'alimentation en eau potable ne pose pas de problème particulier. Les capacités du Syndicat des Eaux sont suffisants pour permettre un développement maîtrisé de la commune.

- **Electricité**

Une ligne Haute tension alimente la commune en souterrain sous la rue du tilleul, une partie de la rue principale, la rue des prés et celle des vergers.

## • Déchets

L'évacuation des déchets ménagers est assurée par la Sté VEOLIA sous compétence de la Communauté de Communes de la région de Haguenau.

Le ramassage est hebdomadaire en tri sélectif «porte à porte». 3 déchetteries sont à disposition des habitants dans les communes de Berstheim, Schweighouse et Haguenau

## VI. CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION EXISTANTE

---

Doc. n°5,6,7,8 & 9

Le domaine communal couvre 265ha et s'étend prioritairement selon un axe Nord Est-Sud Ouest s'allongeant vers l'aval de la vallée depuis la construction du lotissement. La commune occupe une position légèrement décentrée vers le sud par rapport au territoire communal, les parcelles les plus récemment loties sur ce secteur venant jouxter le territoire communal de Bernolsheim

---

On distingue à Wahlenheim trois entités aisément repérables :

- Le cœur de l'agglomération se concentre sur le fond de la vallée le long de la boucle que forme au sein du village la rue principale, de part et d'autres de la rivière. C'est sur ce secteur que sont implantés la plupart des grandes maisons à Hof ainsi que l'église et la Mairie.
- A ce premier foyer d'implantation s'en est ajouté un autre qui accompagne le tracé de la rue du Gal. De Gaulle et qui a généré l'émergence d'un second foyer de développement s'apparentant à celui d'un village rue, la connexion avec le centre ancien ne s'est réalisée que très tardivement, par l'établissement de maisons d'habitations sur la partie amont de la rue principale
- Plus récemment, l'établissement du lotissement est venu étendre le domaine bâti vers l'Ouest. La « soudure » avec le cœur du village ne paraît pas encore bien établie, et le lotissement forme encore une entité à part en prolongement de l'ancien village.

Le domaine des parcelles bâties de la commune apparaît en grisé sur le **document n°5** et amène aux observations suivantes :

- Le mode de croissance d'origine de l'agglomération demeure avant tout dans la typologie de base qu'est la maison à Hof.(cf également le doc. n°9) Le village s'est développé à l'origine essentiellement par juxtaposition de ce modèle, imprimant une sorte de « développement cellulaire » à l'agglomération.
- Bien qu'ayant un caractère pittoresque, le site même du village ne semble pas avoir été très déterminant dans l'édification du bâti à Wahlenheim, du moins jusqu'à l'établissement du lotissement. C'est avant tout le tracé des voies qui a imprimé la croissance de l'agglomération, en plusieurs périodes de développement.

- La surface grisée se présente de façon assez effilochée entre les différentes voies qui ont généré la croissance du village , laissant entre les différents secteurs de l'agglomération des poches de terrains non construits.
- Le centre ancien est demeuré la limite Nord du village, les implantations au-delà de cette limite sont très peu nombreuses.
- Le mode de croissance de l'agglomération passe progressivement de celui de village rue à celui d'un village en étoile (assez déformé), croissance naturelle d'une agglomération où les paramètres naturels du site présentent peu de contraintes et permettent un développement multidirectionnel.

## **1- Le centre ancien du village ( doc. n°6 & 9)**

Se développant essentiellement le long de la rue Principale dans sa partie aval, le centre ancien regroupe dans ce secteur les plus grandes maisons à Hof du village. Ce type de ferme, caractérisé par la disposition de ses divers bâtiments autour d'une cour de formes diverses et de proportion généreuse, présente son bâtiment d'habitation en pignon face à la rue. L'unité typologique de ce modèle ancien prend cependant des formes variées selon sa localisation et la taille de la cour. Une première analyse de ce tissu à Wahlenheim fait apparaître :

- Une certaine discontinuité à l'échelle du piéton caractérisé par l'absence de front bâti.
- Prédominance de pignons en alignement sur l'espace de la rue.
- La comparaison avec l'état du bâti en 1960 fait apparaître une densification notable de ce secteur s'opérant soit par l'entremise de nouvelles habitations sur des parcelles encore libres à l'époque, soit par la croissance de certaines exploitations toujours en activité.

Le long du tracé en boucle de la rue Principale, des venelles viennent se connecter perpendiculairement, correspondant aux anciens chemins d'exploitation. Certaines de ces ramifications ont généré des directions de croissance (rue des prés, impasse des lilas) tandis que d'autres se sont ensuite rejointes (ex. de la rue du Tilleul), constituant un bouclage interne de la voie principale et générant la croissance progressive du village.

## **2- Développements ultérieurs ( doc. n°7)**

Ces secteurs correspondent à des extensions du village s'échelonnant entre la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Les caractéristiques typologiques générales de l'habitat demeurent identiques (présence d'un Hof, alignement sur la rue du pignon de la partie habitation) mais la différenciation tient surtout à l'échelle de ces implantations ;

- Parcelles moins larges et/ou moins profondes.
- Réduction notable du gabarit de la voie. Cette distinction sensible se manifeste également dans les volumes bâtis que dans l'espace de la rue et traduit un changement d'activités des

habitants ou les constructions ne jouent plus le rôle exclusif d'exploitations agricoles (ou étaient destinés à des ouvriers agricoles).

A Wahlenheim, cette typologie se concentre essentiellement du côté Nord de la rue Principale et dans une moindre mesure, de par et d'autre de la rue du Gal De Gaulle.

### **3-Autres développements récents ( doc. n°8 )**

#### ***A) Croissance spontanée***

Nous avons classé dans cette catégorie, les développements contemporains du village datant de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle qui ne résultent pas d'une opération d'aménagement programmée mais se traduisent d'avantage par une croissance spontanée du village au gré des disponibilités foncières.

Durant cette période, on distingue deux types de croissance ;

- Une croissance interne, telle qu'on peut l'observer dans le secteur le plus ancien du village et qui se traduit par une densification des parcelles bâties par ajout de corps de bâtiments aux anciennes fermes, l'essentiel de ces extensions correspondant à la construction de hangars liés à l'activité agricole. Dans le cas de Wahlenheim, cette stratification des époques n'a cependant pas modifié notablement l'image d'origine de la rue principale dans sa partie aval.
- Aux extrémités de la rue Principale et le long de la rue du Gal De Gaulle, on observe sur cette même période une croissance « externe » plus classique ; les nouvelles implantations venant s'ajouter aux existantes le long des voies d'accès de l'agglomération. La taille autant que la forme des parcelles est très variable, ainsi que l'implantation de l'habitation sur son terrain. L'organisation du bâti de ces secteurs semble hésiter entre continuité et rupture avec le bâti existant sans apporter de réponse satisfaisante aux besoins de croissance naturelle de la commune. Cet « effilochage » de l'urbanisation tend à déstructurer l'image de l'agglomération en repoussant toujours plus loin ses limites et présente l'inconvénient d'être peu économe en termes de d'investissements fonciers et de viabilisation.

#### ***B) Le lotissement***

Un lotissement a été implanté à partir du milieu des années soixante-dix à l'ouest du village.

- Issu d'un modèle-type de développement, ce mode d'urbanisation standardisé présente le plus souvent une rupture totale avec le reste de l'agglomération, n'obéissant qu'à sa propre logique. Dans le cas présent, la localisation du lotissement nous est apparue comme une option judicieuse par rapport au site de l'agglomération et la proximité avec le centre ancien. Sa configuration actuelle gagnerait à se « resouder » au village par l'entremise de nouvelles implantations dans le secteur en dent creuse existant entre cette nouvelle implantation et le centre ancien.

Le document ci-joint recense l'ensemble des servitudes et contraintes liées aux activités et aux réseaux existants susceptibles d'exercer une interaction sur le développement futur de la commune.

### **1. Contraintes liées au principe de réciprocité agriculture / habitat**

L'activité agricole du village se limite aujourd'hui selon le répertoire des établissements classés de la Direction des Services Vétérinaires du Bas-Rhin à 3 exploitations.

- Le GAEC FORNES implanté 20, rue Principale est répertorié comme élevage de vaches laitières sur litière paillée. A ce titre les distance d'implantation des bâtiments d'élevage et de leur annexes par rapport aux tiers et aux zones destinées à l'habitation est de 100m. La localisation de cette exploitation constitue une contrainte forte pour une croissance résidentielle sur l'ensemble du secteur concerné, au centre du village.
- L'établissement Théodore FORNES au n°2 rue du Tilleul encore répertorié pour le même type d'activité n'est plus en activité.
- Le GAEC ADAM, élevage de vaches laitières sur litière paillée, est encore localisé rue principale par les services de la DSV. Il a été en fait transféré au 7, rue de l'église, ce qui le situe en plein champs, sur un secteur très dégagé entre Wahlenheim et Hochstett. Par conséquent, cet établissement ne constitue plus une contrainte pour la réciprocité élevage/habitat.

### **2. Enjeu de sécurité publique**

Un gazoduc est implanté au Nord-Est de l'agglomération, dont le tracé traverse le ban communal du Nord et Sud et se ramifie également vers l'Ouest en direction de Haguenau. Toute construction à proximité de cette installation doit faire l'objet d'une demande de renseignement auprès de la DREAL qui établit les prescriptions en fonction des travaux projetés. ( cf courrier du préfet du 24 juin 2010 relatif au Transport de Matière Dangereuses indiquant les dangers en fonction des distances )

Deux types de servitudes s'imposent aux secteurs traversés par cette infra-structure :

Des conventions amiables instituent par voie contractuelle une servitude non aedificandi et non sylvandi portant sur la bande de terrain définie ci-dessous :

DN450 Obergailbach-Strasbourg : 6m à gauche, 2m à droite en allant d'Obergailbach à Strasbourg

DN 150 : Wahlenheim-Haguenau ; 2m à gauche et 4m à droite en allant de Wahlenheim à Haguenau

Cette installation ne constitue pas une contrainte forte en termes d'urbanisation à moyen terme dans la mesure où sa trajectoire nous paraît suffisamment éloigné par rapport à une logique de croissance pour les décennies à venir.

Un COS maximum en regard de la DN450 Obergailbach-Strasbourg est fixé à 0.04, qui stipule qu'à l'intérieur d'un carré de 200m de côté axé sur la canalisation, le nombre de logements (ou le nombre d'équivalents logements de locaux à autre usage) doit rester inférieur ou égal à 16 (1 équivalent logement = 100m<sup>2</sup>)

Cette servitude intéresse le secteur Nord-Est de l'agglomération et limite sensiblement le potentiel de croissance à long terme dans cette direction, sans pour autant constituer un handicap dans une logique de croissance plus proche.

### **3. Lignes électriques à haute tension**

Deux ligne HTA travers le ban communal du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Une marge de recul de 3m autour de cette ligne doit être respectée pour toute nouvelle construction.

La ligne nord-Sud pose un terme définitif à une croissance vers l'Ouest du lotissement.

La ligne Est-Ouest vu son éloignement relatif aux habitations existantes les plus proches (75m) ne nous paraît pas constituer une contrainte en termes de croissance urbaine.

### **4. Les équipements publics**

L'appartenance de Wahlenheim à la Communauté de Communes des 3 croix s'est traduit par le regroupement des écoles en un équipement unique, à l'entrée du village de Berstheim. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 la commune a rejoint la communauté de commune de la région de Haguenau.

Les seuls équipements collectifs dont disposent le village sont la Mairie et l'église établis de part et d'autres de la rue Principale, auquel s'ajoute le stade et son club-house le long de la rue du Gal de Gaulle.

Un petit équipement socio-culturel est installé dans les locaux de l'ancienne CMDP, afin d'accueillir les réunions d'associations et les fêtes familiales.

### **5. Prise en compte du Grand hamster ( voir expertise AE )**

La commune de Wahlenheim a été répertoriée parmi les 155 communes situées dans l'aire de reconquête du Grand hamster dont le périmètre est délimité par un arrêté ministériel. L'espèce étant sévèrement menacée par la monoculture du maïs et le développement de l'urbanisme qui réduisent considérablement son habitat, celle-ci fait à présent l'objet de mesures de protection interdisant sa destruction et celle de son milieu naturel. Un document cadre pour « la mise en œuvre de la préservation du hamster et de son milieu particulier en Alsace » a été signé en novembre 2008 à l'échelle de la région.

Ce Document Cadre prévoit que « pour les projet dont l'emprise est supérieure ou égale à 1ha, la collectivité demandera à l'aménageur de fournir une étude comportant l'analyse des éléments suivants :

- L'étude de fragmentation et de la connectivité ;
- Les données relatives à la présence historique du hamster, sur la base des données disponibles des cinq dernières années ;
- Les données relatives à la présence du hamster, issues des comptages datant de deux ans au plus »

Les communes concernées doivent faire l'objet d'une étude spécifique auprès d'un BET spécialisé permettant d'évaluer si les projets d'aménagements urbains ont pour effet de déconnecter ou fragmenter une aire vitale du Grand Hamster. Lors de la phase opérationnelle du projet, un comptage et une étude fine des incidences sur le milieu particulier doivent être

réalisés. Le secteur ainsi analysé justifie en cas d'incidences démontrées une préservation stricte ou des compensations significatives.

L'étude d'éco-aménagement indique que la totalité du ban communal de Wahlenheim est incluse dans l'aire historique et de reconquête selon la carte ARAA, avec des sol très favorables ( 1 terrier rescencé en 2010 ) et une bande de sols défavorables correspondant au fond de vallon du Straenggraben trop humide.

Nous avons reporté sur la carte des contraintes (doc.N°10) uniquement la localisation des secteurs déclarés défavorables à l'espèce, le reste du ban étant très favorable .

Dans le contexte du présent projet de carte communale, les différentes emprises des aires de croissance proposées représente environ 2ha selon les conclusion de l'étude.

Dans la situation actuelle aucune zone ouverte à l'urbanisation n'interfère avec le milieu vital protégé du hamster commun, cependant si dans l'avenir un individu venait à s'installer à moins de 600m dans les zones favorable à l'est et au sud, une étude d'incidence devra être effectuée pour chaque projet de construction.

## VII. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

---

Doc Insee

### 1 .population

Source document INSEE Juin 2008/ recensements de 2007 et 1999

#### DEMOGRAPHIE

- La croissance régulière de la population depuis les années 80 pour la moyenne des communes ne se retrouve pas pour Wahlenheim dont la population à stagnée pour les années 90 ( 340/1982 > 368/1990 > 365/1999 ) cependant il semble que les années 2000 ( 392/2009 > 397/2011 ) infirme cette tendance.
  - Ce manque de dynamisme démographique se retrouve dans la pyramide des âges et les solde migratoire ainsi que dans l'analyse des dates d'achèvement des construction.

#### POPULATION ACTIVE

- L'évolution depuis le début des années 80 fait apparaître ; une diminution des hommes actifs (-5%), une augmentation des femmes actives(+3%), une relative stabilité des sans emploi (+1%), une diminution très marquée des emplois dans la commune (15%-1982 > 6%-1999)
  - La répartition actuelle de la population active de Wahlenheim est proche de celle de la moyenne départementale ; avec un taux de chômage légèrement inférieur ( 4% au lieu de 6%) et très peu d'emploi dans la commune ( 6% au lieu de 14%) taux également inférieur aux autres communes de la CC

#### REPARTITION PAR AGE

- L'aspect général de la pyramide des âges est très différent de celle de la moyenne département, marquée par de fortes particularités ;
  - une légère sous-représentation des garçons de la tranche 0/20ans ( 21% au lieu de 25%)

- une sous-représentation marquée des jeunes femmes de la tranche 20/40ans ( 19% au lieu de 26%) alors que les hommes sont en surnombre ( 33% au lieu de 28%)
- une sur-représentation de la tranche 40/60ans, particulièrement pour les hommes ( 40% au lieu de 26%)
- une sous-représentation des tranches d'âge au-delà de 60 ans pour les 2 sexes.

## MIGRANTS

- Les migrants sont en augmentation constante depuis les années 80 pour la moyenne des communes du bas-rhin, alors que pour Wahlenheim la tendance est inverse passant de 36% à 15 % en 20 ans , leur taux d'activité suit la même tendance
- La commune souffre d'un déficit d'apport extérieur de population

## **2. Logements et véhicules**

### DATE D'ACHEVEMENT

- L'analyse de la date d'achèvement des logements fait apparaître certaines particularités par rapport à la moyenne départementale
- Une sous-représentation des constructions antérieures à 1949 ( 29% au lieu de 44% pour la moyenne ) et pour la période 1950/75 ( 16% au lieu de 20% pour la moyenne )
- Une forte poussée des constructions de 1975 à 1990 ( 27% au lieu de 11% pour la moyenne pour l'année 1990 ) Ce phénomène est à mettre en relation avec la pression foncière qui à rendu nettement plus attractif les communes à distance raisonnable de la CUS via l'autoroute à partir des années 80.
- Puis un infléchissement pour la période 1982/89 , après 1990 le pourcentage passe en-dessous de la moyenne ( 12% au lieu de 14% pour la moyenne ) alors que la tendance est inverse pour les autres communes de la CC

### VOITURES PAR MENAGES

- L'équipement des ménages en voitures est caractérisé par un taux des ménages ayant 2 voitures ou + sensiblement supérieur à la moyenne départementale ( 66% au lieu de 52% pour la moyenne/année 1999 ) alors que le taux des ménages n'ayant pas de voiture est nettement inférieur à la moyenne départementale ( 4% au lieu de 12% pour la moyenne/année 1999 ) caractérisant la mobilité des ménages.

### CATEGORIE DES LOGEMENTS

- La répartition des catégories de logements n'a pas évoluée entre 1990 et 1999 de manière significative puisque les résidences principales représentent environ 98% ( au lieu de 80% environ pour la moyenne ) tandis que les résidences secondaires, avec une proportion de 2% seulement est nettement inférieure à la moyenne départementale (12%), seule la proportion de logements vacants est passé de 3% à 0%, ce qui montre que la rareté des opportunités foncières incite à rénover toute construction vacante ( moyenne 5% )

### **En conclusion**

**Wahlenheim à eu une croissance très rapide dans les années 75/80, dans les années 90 sa démographie stagne n'attirant plus de migrants et de jeunes ménages, les années 2000 semblent infléchir cette tendance ce qui limiterait le vieillissement de sa population.**

## I. OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

---

Elaborée à l'initiative de la commune, la carte communale précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme en respectant les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme (voir annexes).

Elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

## II. CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS

---

Doc 11

### 1. Objectifs de la commune

Les observations et les données recueillies dans l'analyse qui précède indiquent que la commune de Wahlenheim n'a pas suivi la croissance démographique et le développement urbain des autres communes de la Communauté relevés au cours des quinze dernières années. Depuis la réalisation du lotissement (achevé en 1981), on observe un tassement très net dû à un manque durable de terrains constructibles, et ce en dépit de la forte attractivité de la commune et son accessibilité aisée par rapport aux bassins d'emplois du secteur géographique.

L'objectif de la commune, à l'instar des autres villages de la Communauté est de créer une offre de terrains constructibles et attractifs dans le cadre d'un développement continu, mais dans une logique de cohérence et d'harmonie par rapport au contexte du village. Ce développement prenant la forme de parcelles dispersées dans les parties actuellement urbanisées ou à proximité immédiate, mais également sous une forme plus organisée permettant à terme de rééquilibrer les nouvelles extensions du village à son centre ancien.

Dans le cadre du SCOTAN approuvé en mai 2009 la création d'implantation résidentielle, est limitée à 4/5 parcelles par an, ce qui correspond au rythme de croissance observé depuis le milieu de la décennie précédente dans les villages alentours. Si par ailleurs, la commune n'envisage pas dans un avenir proche de création d'équipements publics nouveaux, la carte du développement communal fixera le cadre spatial potentiel de ce développement dans la perspective du moyen ou du long terme.

Compte tenu de ces observations et de l'ensemble de l'analyse qui précède, l'enjeu du développement passe par une nouvelle stratégie d'utilisation du territoire communal qui peut se traduire par les orientations majeures suivantes ;

- **Identifier les zones de densification possible du tissu existant**
- **Déterminer des secteurs croissance contenus**
- **Identifier un ou des secteurs possibles d'équipement public**

## **2. Analyse par secteurs**

### **Secteurs de densification du tissu existant :**

Nous avons inclus dans cette partie de l'exposé, tous les secteurs disposant de voiries de desserte existantes et tout ou partie des réseaux de distribution :

#### **Le secteur Centre-Est (Hintan An's Meyer)**

Vaste secteur en plusieurs entités au sein d'un îlot encadré par la rue du Gal de Gaulle, la rue Principale, la rue du Tilleul et un chemin communal, ce site apparaît désormais comme une poche délaissée par l'urbanisation qui continue de croître à sa périphérie. En très faible déclivité vers l'Ouest, cette aire est constituée de prés, de vergers et d'une petite aire boisée.

Composé pour l'essentiel de parcelles en lanières de dimensions très variables, un développement concerté de ce secteur dans le cadre d'une opération d'ensemble pourrait permettre de jouer un rôle restructurant pour l'ensemble du village et de proposer une bonne gestion de son territoire, avec un potentiel d'une vingtaine d'habitations, ou d'avantage si on envisage la réalisation d'habitat groupé, option très souhaitable pour ce type de site.

#### **Le secteur Sud**

Ce secteur, qui s'est développé en plusieurs périodes le long de la rue du Gal de Gaulle dont le trafic important tend à l'isoler quelque peu du reste du village, ne peut faire l'objet que d'une urbanisation très mesurée autorisant la sur-construction sur des parcelles existantes et une meilleure densification d'un secteur desservi par l'ensemble des réseaux mais pour l'instant assez clairsemé. En ce qui concerne les parcelles jouxtant limite Est cela induit l'aménagement urbain de la rue de Batzendorf.

### **Les secteurs de croissance :**

Les secteurs de densification proposés au chapitre précédemment devraient suffire aux besoins d'implantation résidentiels pour la population émergente locale désireuse de s'implanter ou de revenir au village. Par ailleurs, il nous paraît indispensable d'établir dans le cadre de cette étude un scénario de croissance permettant à la commune de maîtriser son développement à moyen et long terme.

Les aires de croissance ainsi définies se devant de constituer un secteur attractif pour des acquéreurs extérieurs.

Nous avons dégagé deux secteurs de croissance possibles sur les zones Est et Ouest de l'agglomération qui nous paraissent pertinents tant en termes d'attractivité des terrains proposés que de logique de développement par rapport à l'état actuel de l'urbanisation de la commune.

### **Secteur de Croissance Nord-Est :**

Localisé en amont du village, le secteur que nous proposons ici recouvre environ 0.85 ha sur un site qui pourrait être développé en accompagnement de la densification du secteur Centre-Est évoqué plus haut. Le développement de cet ensemble se fera dans le prolongement des récentes habitations au nord sur une profondeur limitée à 40m et accompagné une bande de 5m pour la création d'un chemin et/ou d'un aménagement paysagé marquant clairement la limite Est de l'urbanisation.

### **Secteur de croissance Sud-Ouest :**

Dans un premier temps la croissance dans ce secteur sera limité à faire la jonction entre le lotissement et le village en limitant l'emprise à une profondeur de 45m pour une surface d'environ 0,40 ha

Dans un deuxième temps l'opportunité foncière assez étendue à la périphérie immédiate de deux secteurs bâtis sur des terrains en pente douce pourrait être envisagé puisque l'ensemble des réseaux draine l'aval de ce secteur.

Cependant cela la création d'une voie parallèle à la rue Principale et se greffant sur la RD 144.

En tout état de cause cette possibilité future méritera une attention particulière et aura pour conséquence de déplacer l'entrée ouest de l'agglomération dans le cadre d'une révision de la présente carte communale ou lors de l'élaboration d'un future PLU.

### **Secteurs d'équipement public :**

Nous avons identifié sur la carte des Enjeux du développement communal, deux secteurs qui pourront être affecté à un usage public ;

- En amont de l'église, est prévu une extension du cimetière communal en prolongement de l'existant.

# CHAPITRE 3 – INCIDENCE DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

## I. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le développement envisagé de la commune tel que décrit dans les pages qui précèdent représente une croissance relativement modérée en nombre d'implantation résidentielles. Cette croissance aura donc que des incidences mesurées sur le paysage urbain du village dont le contour urbanisé ne s'en trouverait que faiblement modifié pour deux raisons;

- Une part importante de cette croissance peut s'opérer de façon « interne » au sein d'îlots déjà constitués et bâtis sur leur périphérie (cas des secteurs Centre-Est et Sud)
- Les secteurs de croissance externes se distribuent en deux sites principaux de taille relativement modeste (env.3ha).

Le périmètre de constructibilité proposé s'inscrit dans la continuité d'une image rurale tout en structurant et consolidant la croissance « naturelle » du village. Il amène également à une densification de certains secteurs au gré des opportunités foncières pour les plus petites surfaces mais aussi selon des opérations concertées à plus grande échelle, qui permettront de « recentrer » l'image du village.

Si, à l'instar de la plupart des villages du secteur géographique, peu de contraintes fortes en termes de paysage viennent imposer une orientation au développement urbain, certains éléments structurants qui qualifient l'environnement à Wahlenheim méritent une attention particulière ;

- La présence de vergers importants s'insinuant jusqu'au cœur de l'agglomération constitue une caractéristique à considérer dans les aménagements ultérieurs
- Le tracé en coude du Straeng Graben qui s'accompagne de la topographie du site du village se révèle comme un fait générateur de croissance puisqu'il a imprimé l'implantation du lotissement en fond de vallon. Il est cependant regrettable que cet élément ait été complètement canalisé lors de l'aménagement de ce quartier pour ne réapparaître qu'à la sortie de l'agglomération.

## II. LES MOYENS DE PRESERVATION

Les nouveaux secteurs de croissance et de densification proposés devront participer à confirmer ou mettre en valeur les éléments du paysage évoqués précédemment ;

- Au sein des différents secteurs de densité et de croissance proposés sur le **document 11** nous avons fait figurer les principales masses végétales correspondant à des vergers dont la préservation nous paraît possible et nécessaire dans la structuration des aménagements urbains à venir tout en permettant de conserver des traces du paysage rural, assurant ainsi une intégration harmonieuse des développements futurs.
- Les secteurs qui bordent le Straeng Graben devront préserver des espaces de plantations permettant de renforcer l'impact de cet élément naturel dans sa traversée du village. Les plantations à créer le long du ruisseau pourront s'identifier à celles existantes à l'état naturel le long des cours d'eau (saules blancs, roseaux, etc...) (cf. annexe 1).

Par ailleurs l'analyse du bâti existant fait ressortir des variations de densité, des séquences de front bâti en alternance avec des poches plus ouvertes accueillant des jardins, des vergers ou des cours, ce caractère étant commun à la plupart des agglomérations du secteur géographique. Nous pensons que cette variété de situations existant dans la morphologie du paysage urbain gagnerait à se retrouver dans les nouveaux secteurs de croissance.

Prolonger cette urbanité villageoise peut se traduire par les dispositions suivantes ;

- Varier le **découpage parcellaire** incitant à des situations en continuité avec celles des quartiers anciens tout en économisant le linéaire de voirie (cf. annexe 2 doc. « Mieux lotir » CAUE mai 2002), elle incite également à l'introduction d'une mixité de formules d'habitation (isolé, semi-groupés, en bande...)
- Moduler la **position du bâti** sur la parcelle, permettant ainsi d'éviter l'uniformité de la répartition entre les pleins et les vides en retrouvant des séquences de front bâties tout en aérant les cœurs d'îlots (cf. idem).
- Réintroduire une **mixité de fonction** (habitat, commerces et activités non nuisantes) en affectant certaines parcelles d'angle à des usages spécifiques ou mixte (ex ; activité+résidence). Cette articulation pouvant également s'opérer avec un équipement public de proximité ou un espace vert. (cf. idem).

Outre ces dispositions à rechercher pour l'édification des nouveaux secteurs de développement, on cherchera également à les réinscrire dans leur paysage d'origine, ainsi à Wahlenheim ;

- Conserver l'empreinte du parcellaire d'origine dans son orientation d'origine
- Mettre en valeur le ruisseau par un aménagement paysagé d'accompagnement (coulée verte) qui se prolongerait au-delà des limites des secteurs urbanisés.
- Voirie mixte plantée
- Clôtures haies vives réalisées par l'aménageur
- Conservation des sujets végétaux existants remarquables
- Traitement paysagé des eaux pluviales

Bien que celle-ci ne puisse être formellement réglementée dans le cadre de la carte communale, l'intégration dans le paysage des futures constructions (implantation, gabarit, sens de faitage, couleurs) devra être recherchée. Ainsi pour le secteur de densification du Centre Est et de croissance Sud-Ouest il nous paraît pertinent de rechercher une mixité des masses bâties en favorisant des implantations groupées permettant la création d'une densité plus élevée que celle existant dans les lotissements « standards » et donc des solutions d'aménagement plus économes en terrain.

Par ailleurs, l'opération d'aménagement devra tenir compte des dispositions de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Le parti d'aménagement retenu par la commune ne porte pas atteinte aux milieux naturels et aux écosystèmes du territoire.

## ANNEXES

Articles L. 110 et L.121-1 du code l'urbanisme

Recommandations d'aménagements urbains et paysagers

Expertise relative au hamster d'alsace

Données Insee

## **ARTICLE L.110 du Code de l'Urbanisme**

Article L110

Modifié par [LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8](#)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

## **ARTICLE L.121-1 du Code de l'Urbanisme**

Article L121-1

Modifié par [LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123](#)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

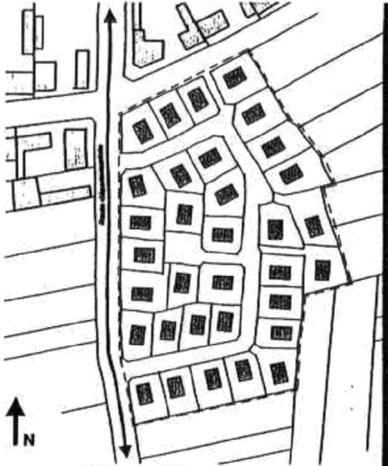
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

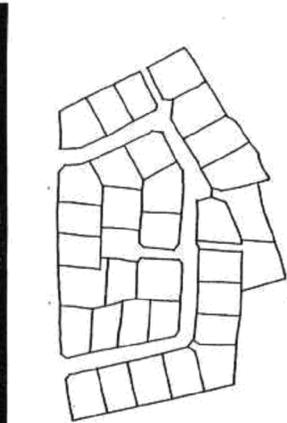
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**FICHE DE SIMULATION**

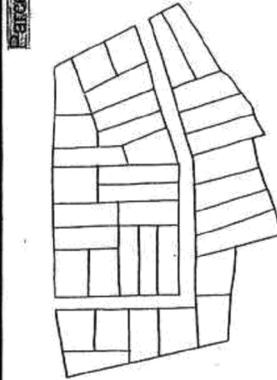
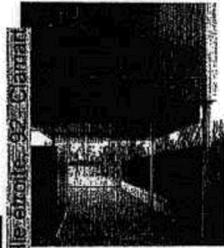
**Découpage parcellaire**



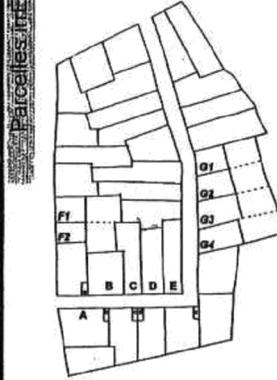
**Hypothèse**  
Partant du tracé fictif d'un lotissement banal situé en sortie de bourg, manipulons le parcellaire à surface de lot constante



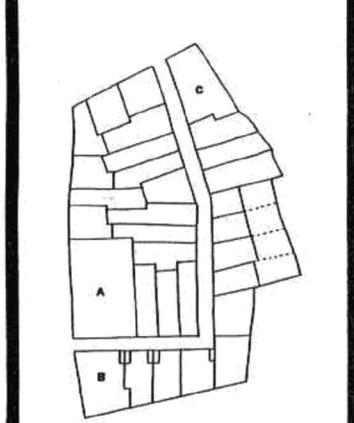
**Découpage classique**  
Les 33 parcelles sont aussi carrées que possible, d'où 400 ml de voirie. Le tracé tortueux de la voirie est chargé d'apporter le pittoresque dont la régularité des lots a privé l'opération.



**Simulation 1**  
La voirie est régulière. La variété est mise dans les lots: 1/3 restent classiques, 2/3 adoptent une proportion allongée. On gagne 3 lots. Le linéaire de voirie à créer par lot chute de 38%.



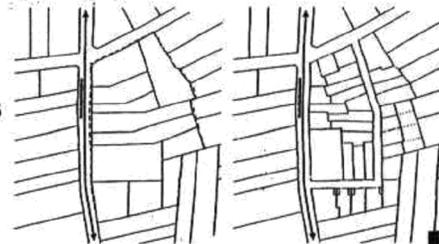
**Simulation 2**  
Les limites séparatives du plan précédent sont plus imbriquées: les vues traversent moins l'îlot, les solutions architecturales sont plus variées. Certains lots ont une antenne de l'autre côté de la rue (ABCDE), ce qui la privatise. Certains voisins partagent l'arrière de leurs parcelles (F1/F2, G1/G4).



**Simulation 3**  
La mixité se prépare en réservant des emplacements appropriés. Le lot A convient à un collectif. Le lot B met une activité au contact du passage de la route. Le lot C permet à une activité vivant plutôt de la clientèle locale d'être au contact du village et du lotissement.

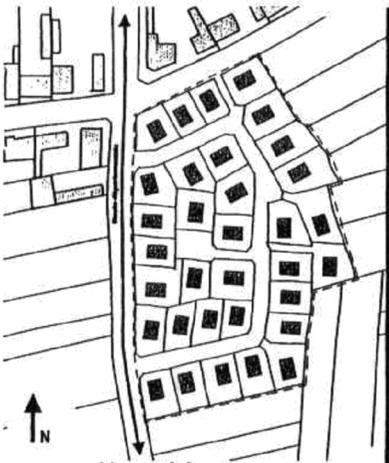
**A retenir**

Mettre la variété dans les lots plutôt que dans la voirie.  
A surface égale, le lot étroit est plus efficace.  
Travailler le parcellaire existant pour l'adapter aux besoins actuels, avant de le remplacer par une trame anonyme.



## FICHE DE SIMULATION

# Position du bâti



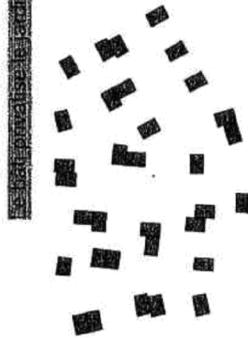
### Hypothèse

Partant du plan masse fictif d'un lotissement banal situé en sortie de bourg, manipulons la position des constructions



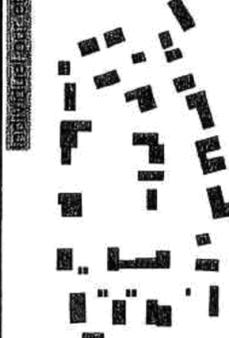
### Position classique

Chaque maison est sous le regard de 8 voisins. La distance qui la sépare de chacun d'eux est rarement supérieure à sa propre longueur. Le plan montre une dispersion égale des vides : rue ou cœur d'îlot, tout est pareil et donc difficile à s'approprier.



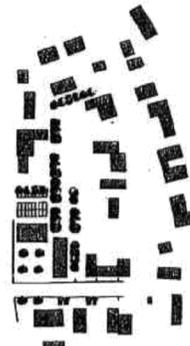
### Simulation 1

En rendant les maisons mitoyennes deux à deux, les situations se diversifient. Chaque maison n'est plus sous le regard que de 4 voisins, et ils s'éloignent.



### Simulation 2

Avec deux groupes de maisons accolées non répétitives et en panachant maisons isolées et mitoyennes, le tissu prend une allure urbaine. On devine où sont les rues. Le cœur d'îlot s'aère, se privatise, et permet des extensions.

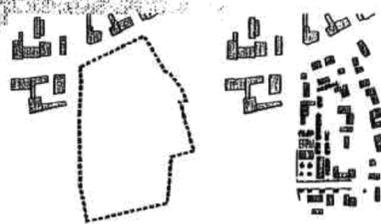


### Simulation 3

On peut structurer un espace public par les volumes du collectif. L'individuel locatif se prête à une architecture plus urbaine et à des lots moins conventionnels (angle de rue...). La proximité des transports collectifs convient aux ménages les moins motorisés.

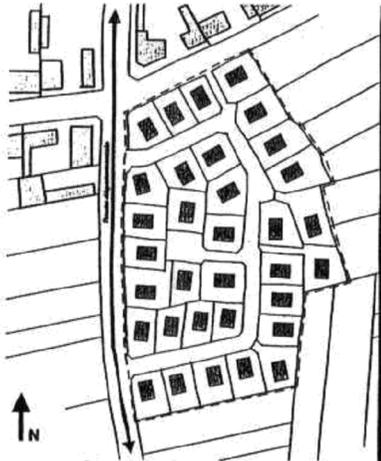
### A retenir

Le bourg est fait de bandes de maisons individuelles qui n'ont pas rompu les amarres avec l'espace public. En combinant plusieurs formules d'habitation aux emplacements adéquats, on augmente la qualité urbaine, l'intimité des lots, et les capacités d'évolution du tissu.

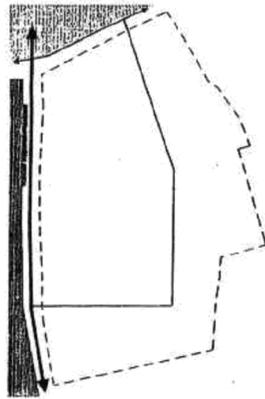


**FICHE DE SIMULATION**

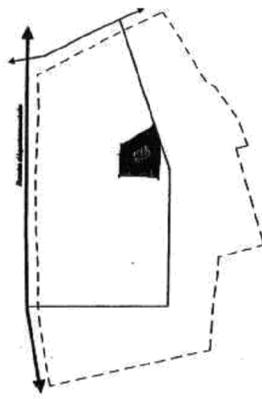
**Mixité de fonctions**



**Hypothèse**  
Partant du lotissement courant, interrogeons son caractère mono-fonctionnel.



**Constat 1**  
Le lotissement n'est envisagé que comme un lieu de résidence. De l'autre côté de la même route, un autre espace spécialisé: la zone artisanale. Plus haut, un espace mixte : le village.



**Constat 2**  
Pourant, après quelques années, on note l'apparition d'un coiffeur, d'un artisan, d'un cabinet libéral sur des parcelles qui n'étaient pas prévues pour cela, ce qui peut nuire à l'activité (visibilité, surfaces) comme à son voisinage (stationnement)



**Simulation 1**  
Un équipement public ou un espace public d'intérêt communal peuvent être combinés avec l'opération de lotissement, contribuant ainsi à l'ancrer dans la société locale.



**Simulation 2**  
Certaines activités non nuisantes peuvent être anticipées. Les lots d'angle offrent la visibilité voulue, un linéaire de stationnement, la possibilité de distinguer l'accès privé et l'accès professionnel. Le lot A conviendra à un artisan, le lot B à une activité plus liée au flux de la route (négoce, plat à emporter, coiffeur, pharmacie...)

**A retenir**

Ne pas cloisonner les réflexions entre lotissement, équipements publics, et zone artisanale. L'opération de lotissement peut s'articuler avec un équipement ou un espace public. Elle peut attirer un métier qui manque dans la commune, ou répondre aux besoins de desserrement de certaines activités existantes.

