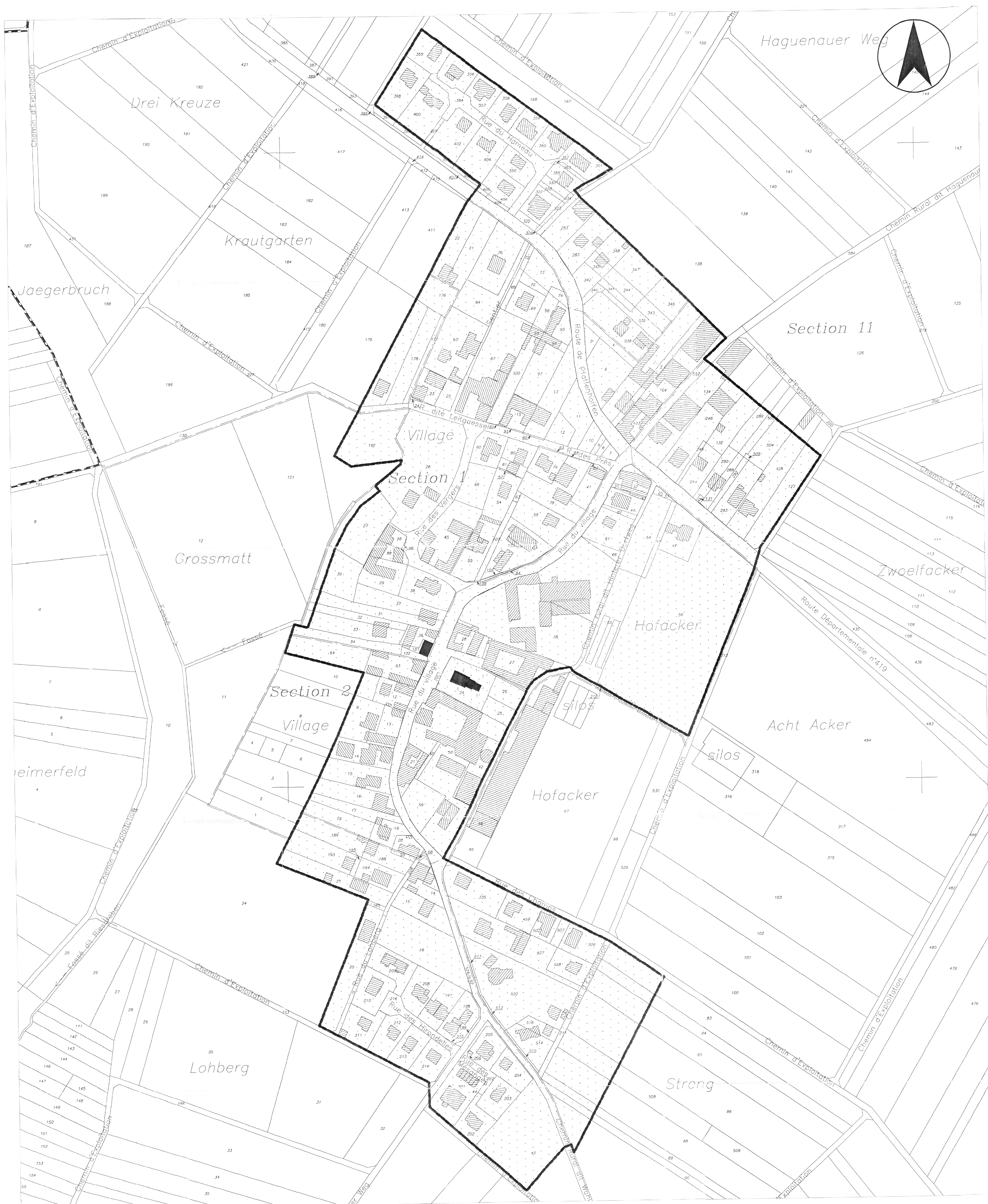
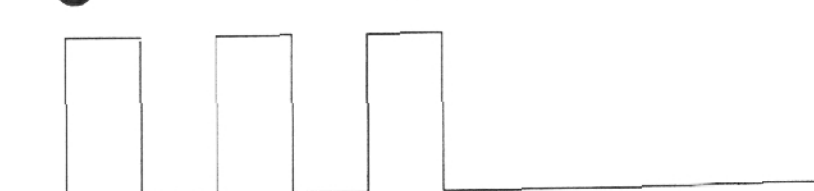


CARTE COMMUNALE de HOCHSTETT

Périmètre de constructibilité

ECHELLE 1/1000

0 50 100m



LIMITE DE CONSTRUCTIBILITE

SECTEUR CONSTRUCTIBLE

MAIRIE DE HOCHSTETT

rue du Village 67 170 Hochstett T/F: 03 88 51 62 39

Préfecture du Bas-Rhin

Il^e Direction - 2^e Bureau

Vu pour être annexé à
l'arrêté du 27/01/2018

Strasbourg, le 3 JUIN 2008 **LAMBS & BRETON ARCHITECTURE, URBANISME & PAYSAGES**
T. 03 88 25 00 60 F. 03 88 25 52 71

Le Préfet

 P. le Prêtre
 L'Attaché principal

 Le Président

 MISE A JOUR : JUIN 2009

Jean-Christophe NOTTER

PRÉFECTURE
DU BAS-RHIN

- 2 JUIN 2010

2ème DIRECTION
SECRÉTARIAT

Lambs et Breton
Architecture, urbanisme & paysages
7 Quai Saint-Nicolas
Strasbourg 67000
Août 2008

Le Président
J. W. STEPHENS

Préfecture du Bas-Rhin
11^e Direction - 2^e Bureau

tu pour être annexé à
le préfectoral de ce jour

Saint-bourg, le 3 JUIN 2010

Le Préfet

P. le Préfet
L'Attaché principal

Jean-Christophe NOTTER

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 D'ASSAINISSEMENT ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE
- VI. CARACTERISTIQUE DE L'URBANISATION EXISTANTE
- VII. LES CONTRAINTES
- VIII. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT
 - 1. Démographie
 - 2. Logements
 - 3. Activités – Equipements

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
- III. ENQUETE HAMSTER

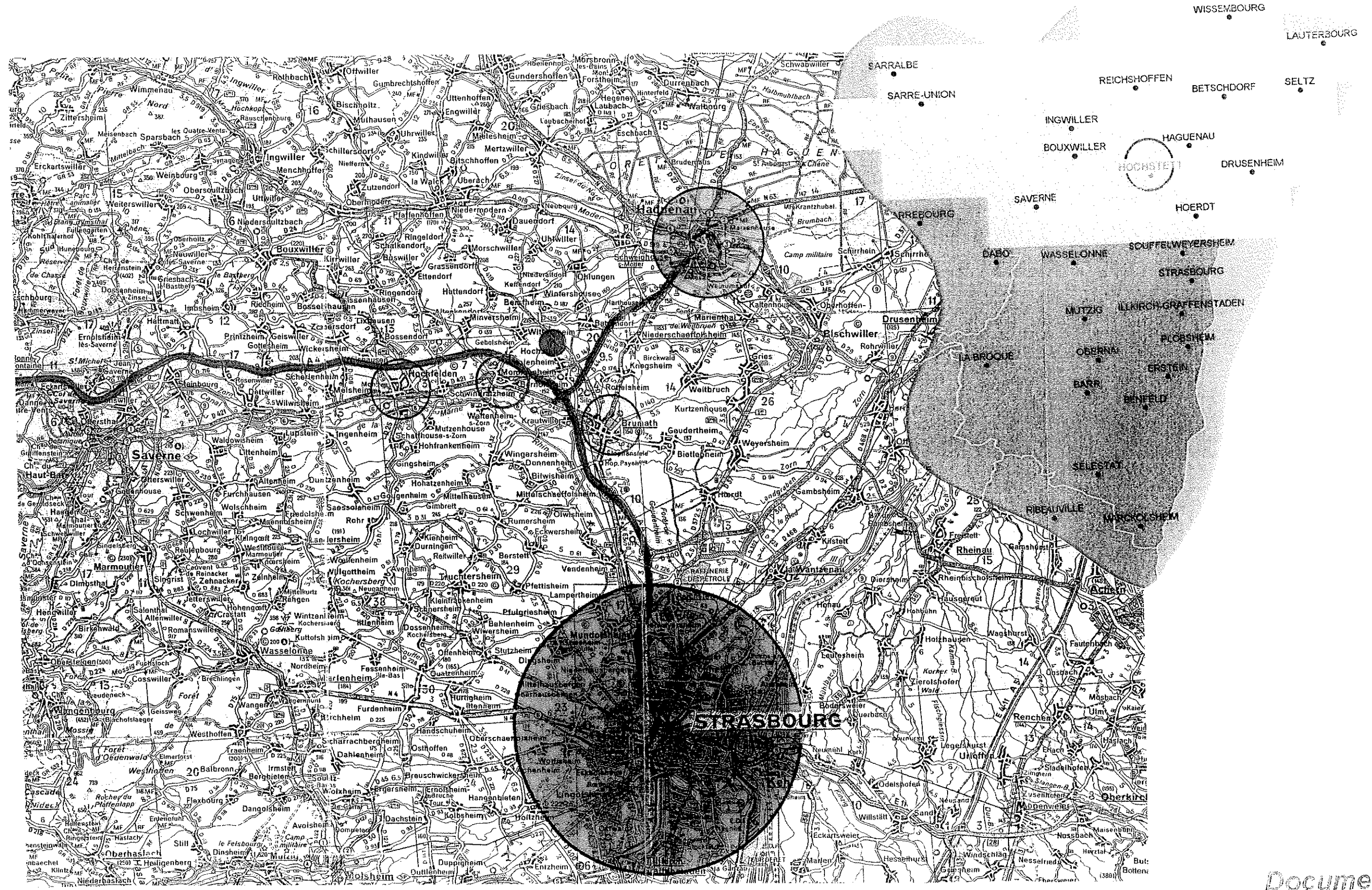
ANNEXES

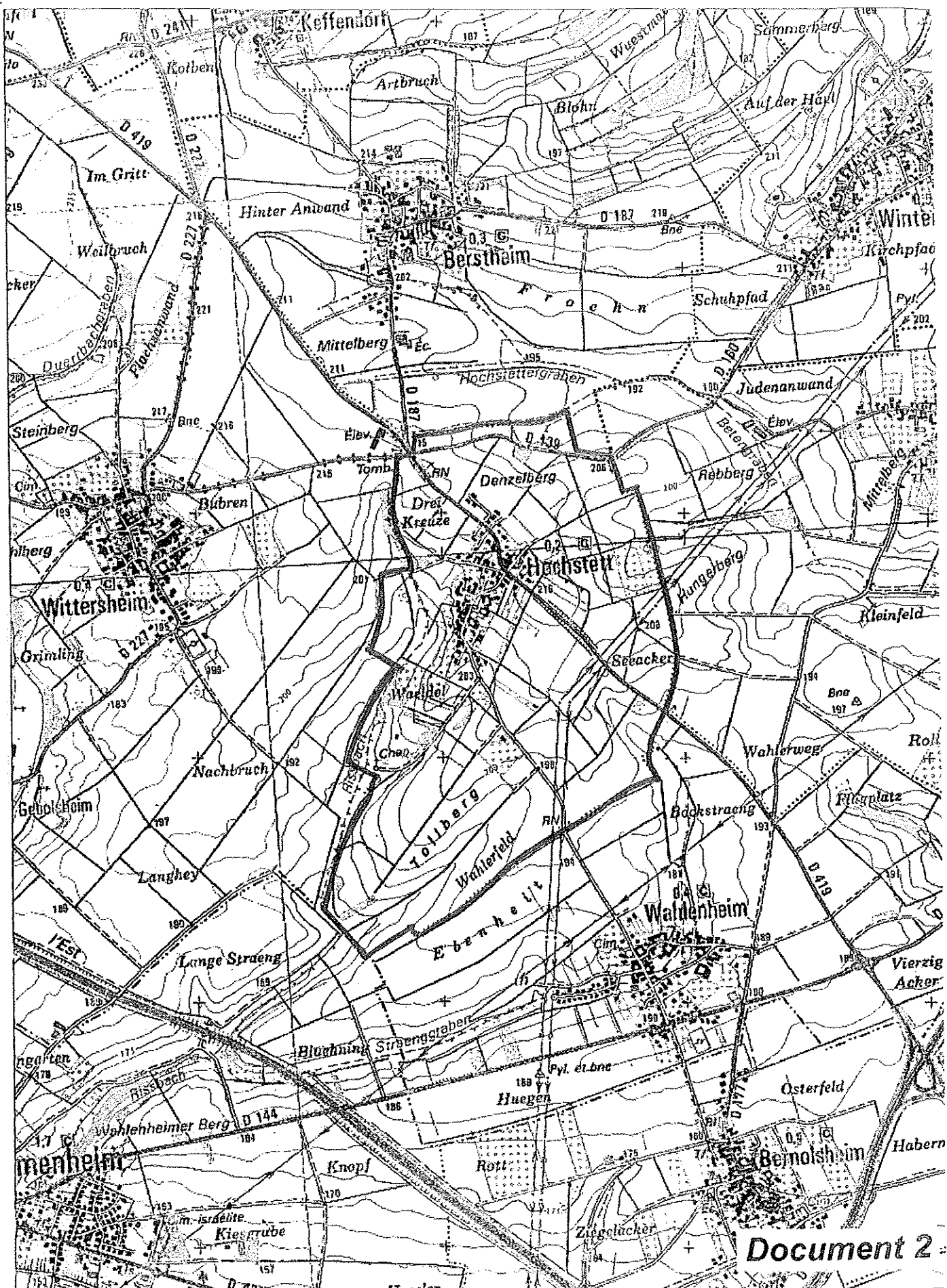
- Annexe 1 : Articles I. 120 et L. 121-1 du code de l'urbanisme**
- Annexe 2 : Recommandations architecturales**

BOURGS DE PROXIMITE

CITES D'INFLUENCE

METROPOLE REGIONALE





Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF

500 m

CHAPITRE 1 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISIONS

I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Hochstett est située à sept kilomètres environ au Nord de Brumath.

(Cf. Doc n°1)

Le territoire communal est limitrophe avec celui des communes de Batzendorf, Berstheim, Wittersheim, Mommenheim et Wahlenheim. 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.

Hochstett 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

Hochstett fait partie du canton de Haguenau et de l'arrondissement de Haguenau. Elle est intégrée depuis dix ans dans la communauté de communes du Carrefour des trois croix dont font partie en outre les communes de Wittersheim, Berstheim et Wahlenheim

III. COMPOSANTES DU SITE

Avec une surface de 213 hectares le ban communal est le moins étendu de l'ensemble des villages de la Communauté de communes. L'appellation ancienne de « Hochsteden » vient du mot germanique « hoch » signifiant haut ou ancien et de « stall » qui signifie endroit. Cette dénomination indique bien le fait que Hochstett occupe une position culminante par rapport aux autres villages des environs, le site de l'ancien village s'inscrivant sur un léger promontoire surplombant sur son versant Est la petite vallée du Risbach, affluent de la Zorn. Cette configuration du site, soulignée par le tracé du chemin communal qui traverse le village du Nord au Sud a imprimé au cœur ancien un développement longiligne selon cet axe, tandis qu'un développement plus récent s'est développé ensuite le long de la départementale D 419 conduisant à Pfaffenhoffen au Nord-Ouest et Brumath au Sud-Est.

Le paysage environnant est dominé par des champs cultivés et des pâtures très faiblement arborées. Les vergers accompagnent l'ensemble de l'agglomération s'infiltrant encore jusqu'au cœur de l'agglomération.

Le tracé du ruisseau Riesgraben, accompagné de zones boisées et d'une déclivité accentuée constitue une limite nette du côté ouest. Au Nord c'est davantage l'inversion de la déclivité en direction du Nord-est accompagnée d'une vue très dégagée sur les villages de Berstheim, Wintershouse et Batzendorf qui constitue une limite pour l'agglomération.

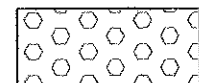
La topographie particulière du site a imprimé dans une première période d'évolution une distribution des parcelles en lanières le long de la rue du Village selon une distribution très irrégulière dans le sens Est – Ouest, distribution qui s'infléchit dans le sens Nord-Sud sur le

UNITES PAYSAGERES

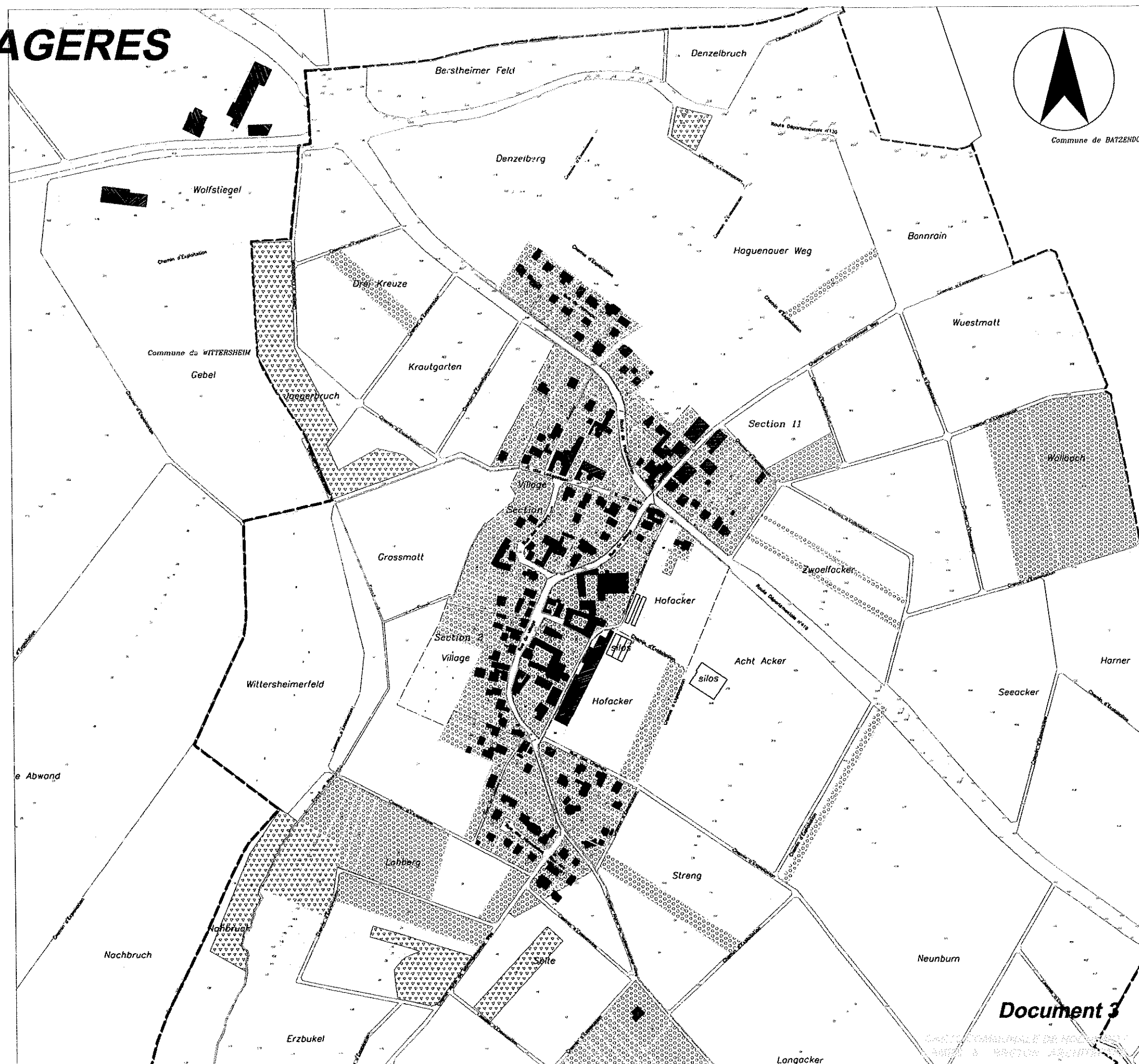
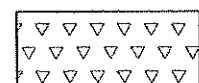
Champs cultivés / prés



Jardins / Vergers



Forêts / Aires boisées



secteur Nord de l'agglomération, en accompagnement de la D 419. Outre le secteur Sud-Ouest qui marque un aire de forte déclivité en accompagnement du Risbach, aucun élément du paysage ne constitue une contrainte forte en termes d'urbanisation.

IV. RESEAUX DE COMMUNICATION

- **Autoroute :** Hochstett 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 traversée au Nord par la D419 qui la relie au Nord-Ouest à Pfaffenhoffen et au Sud-Est à Brumath.

Chemins communaux : Se ramifiant en étoile à partir de la départementale, à l'entrée de la commune, c'est surtout le chemin communal descendant vers le sud qui a été générateur de la croissance du village et constitue l'épine dorsale du vieux centre sur lequel se sont greffées plusieurs ramifications.

L'ensemble du réseau viaire interne du village a fait l'objet d'une réfection complète récemment, il 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 D'ASSAINISSEMENT ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE (Cf. Doc. n°4)

• Assainissement

La commune a fait l'objet au cours de ces dernières années d'importants travaux sur son réseau d'assainissement simultanément à la réfection de l'ensemble des anciennes voies du village. Des renforcements récents du réseau ont été réalisés lors de l'implantation du lotissement le long du Wahlenheimerweg.

• Eau potable

La commune fait partie du Syndicat des Eaux de Hochfelden et Environs

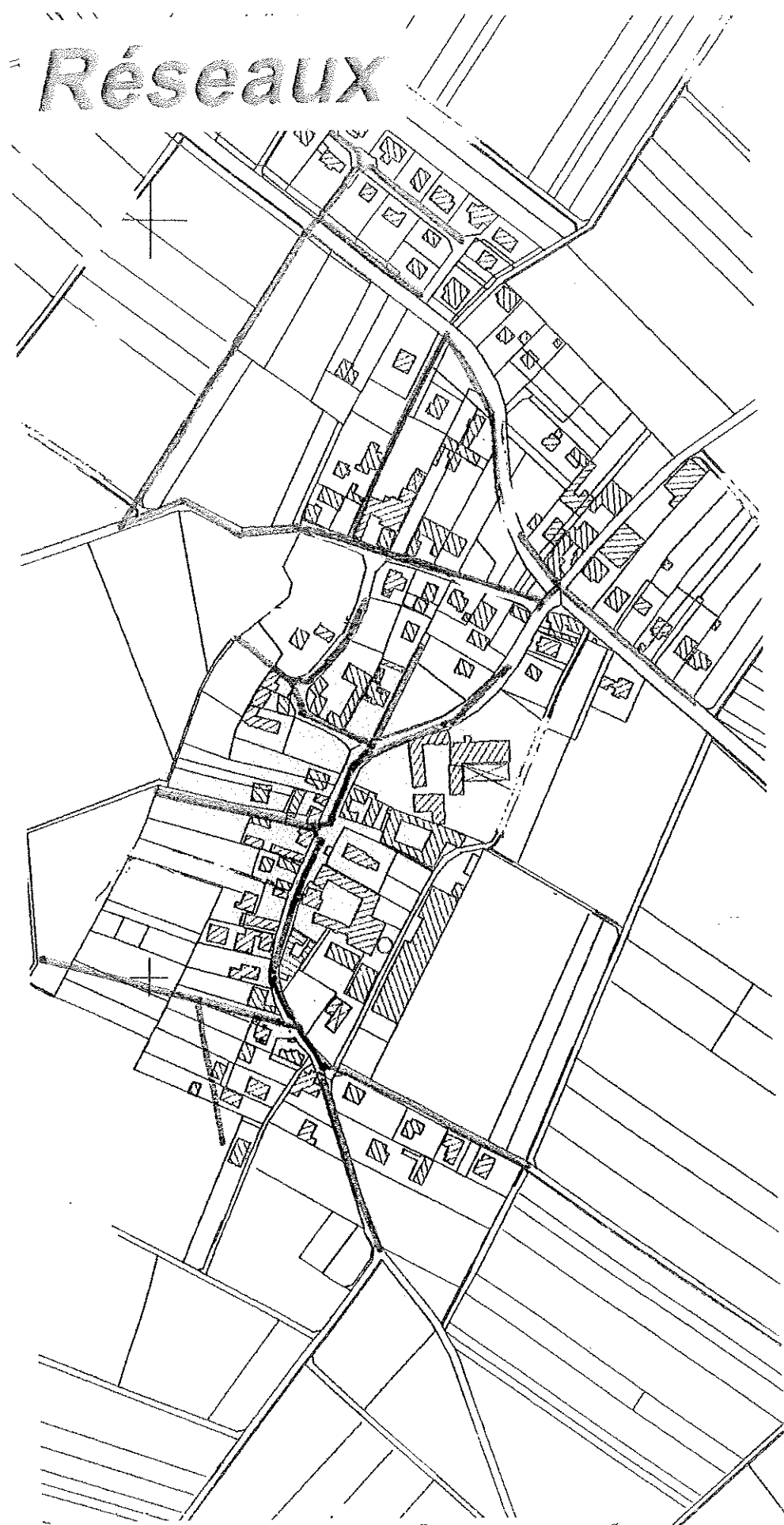
Interrogé sur l'état de ce réseau à Hochstett, le SDEA indique que l'alimentation en eau potable ne pose pas de problème particulier. Les capacités du Syndicat des Eaux sont suffisantes pour permettre un développement maîtrisé de la commune.

• Electricité

Tandis que l'essentiel du réseau se développe en aérien, les deux lotissements du Nord et du Sud de l'agglomération sont alimentés en souterrain à partir du transformateur existant au bord de la D144

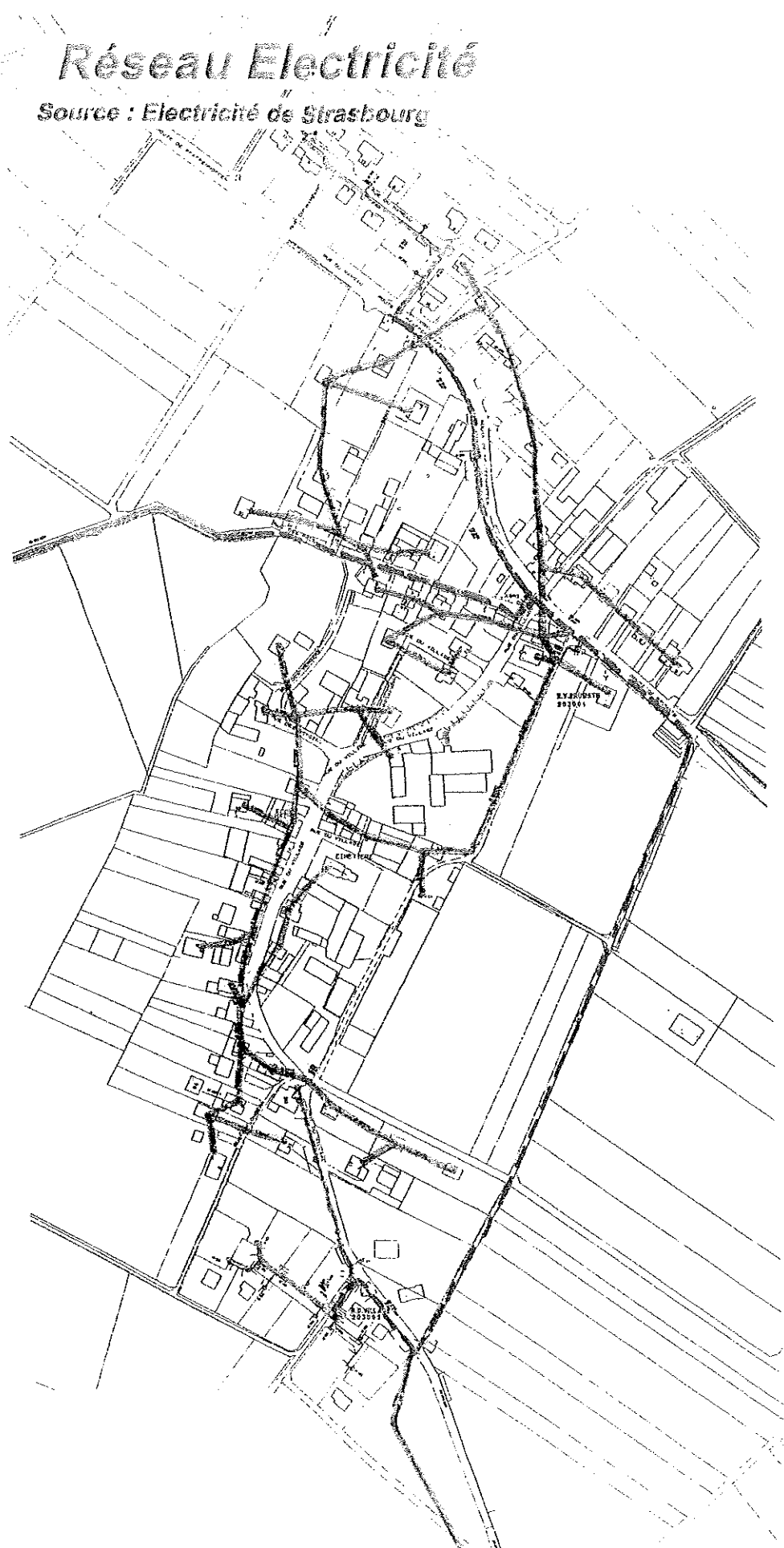
• Déchets

L'évacuation des déchets ménagers est assurée par la Sté Sita sous compétence de la Communauté de Communes de Brumath avec laquelle la commune de Hochstett a passé convention.



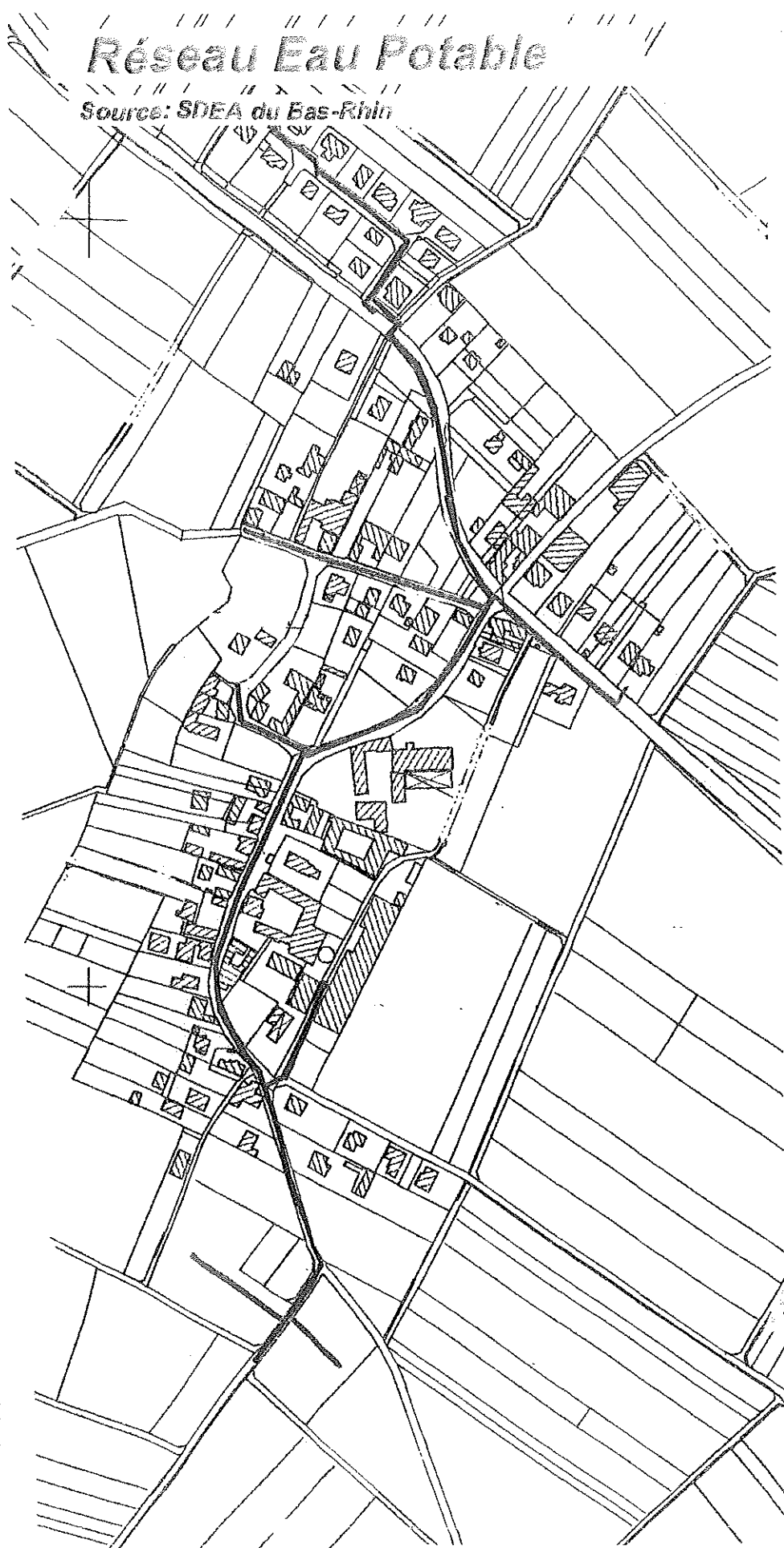
Réseau Assainissement

Source : DDAF du Bas-Rhin



Réseau Electricité

Source : Electricité de Strasbourg



Réseau Eau Potable

Source : SDEA du Bas-Rhin

- Lignes BT aériennes
- Lignes BT enterrées
- Lignes HT enterrées

Le ramassage est hebdomadaire en containers . La convention vaut également pour l'usage de la déchetterie de Brumath, une nouvelle déchetterie étant projetée sur le ban de la commune de Mommenheim.

VI. CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION EXISTANTE

Le domaine communal couvre 213ha 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 nettement décentrée vers le Nord-Ouest de ce territoire. La lecture comparée du plan de 1960 (**cf. doc. n°9**) et son état actuel font apparaître deux tendances :

- Le mode de croissance d'origine de l'agglomération demeure avant tout dans la typologie de base qu'est la maison à Hof Le village s'est développé à l'origine essentiellement par juxtaposition de ce modèle, imprimant une sorte de « développement cellulaire » à l'agglomération.
- En dépit du caractère pittoresque de sa topographie, c'est d'avantage le tracé des voies qui a imprimé la croissance de l'agglomération, en plusieurs périodes de développement.
- Le développement Nord de l'agglomération est isolé du reste du village par le passage de la départementale qui fait l'objet d'un trafic important, rendant hypothétique l'intégration de la population du lotissement à la vie de la commune.

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

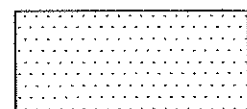
- Le tissu urbain, resté très lâche jusqu'à une période récente, tend à se densifier au gré des opportunités de terrains qui se libèrent peu à peu sous l'effet de la pression foncière dû à la proximité de l'autoroute et de la métropole régionale
- La commune poursuit son développement selon un l'axe Nord-Sud correspondant au caractère topographique du site observé précédemment. Ce double mouvement d'extension tend cependant à allonger le village sur une vaste étendue.

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

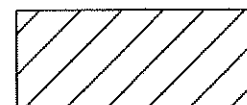
Se développant essentiellement le long de la rue du Village autour de l'église et de la Mairie, le centre ancien regroupe dans ce secteur les plus grandes maisons à Hof du village. Ce type de ferme, caractérisé par la disposition de ses divers bâtiments autour d'une cour de formes diverses et de proportion 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 Hochstett 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.

Domaine construit



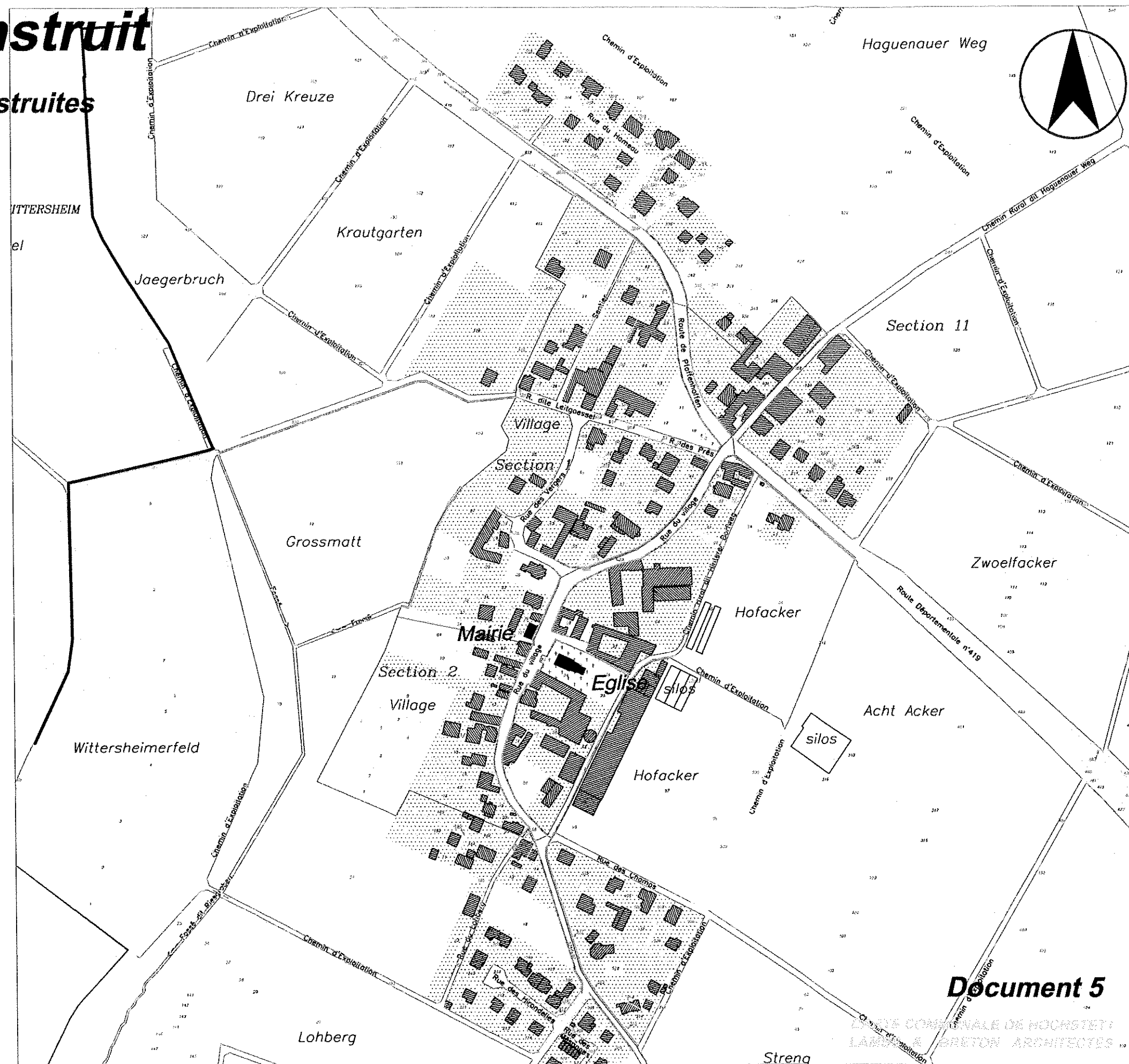
Parcelles construites



Bâti



Equipements



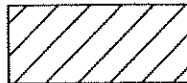
Document 5

LABORATOIRE COMMUNALE DE HOCHSTET
LANDSCAPE ARCHITECTES

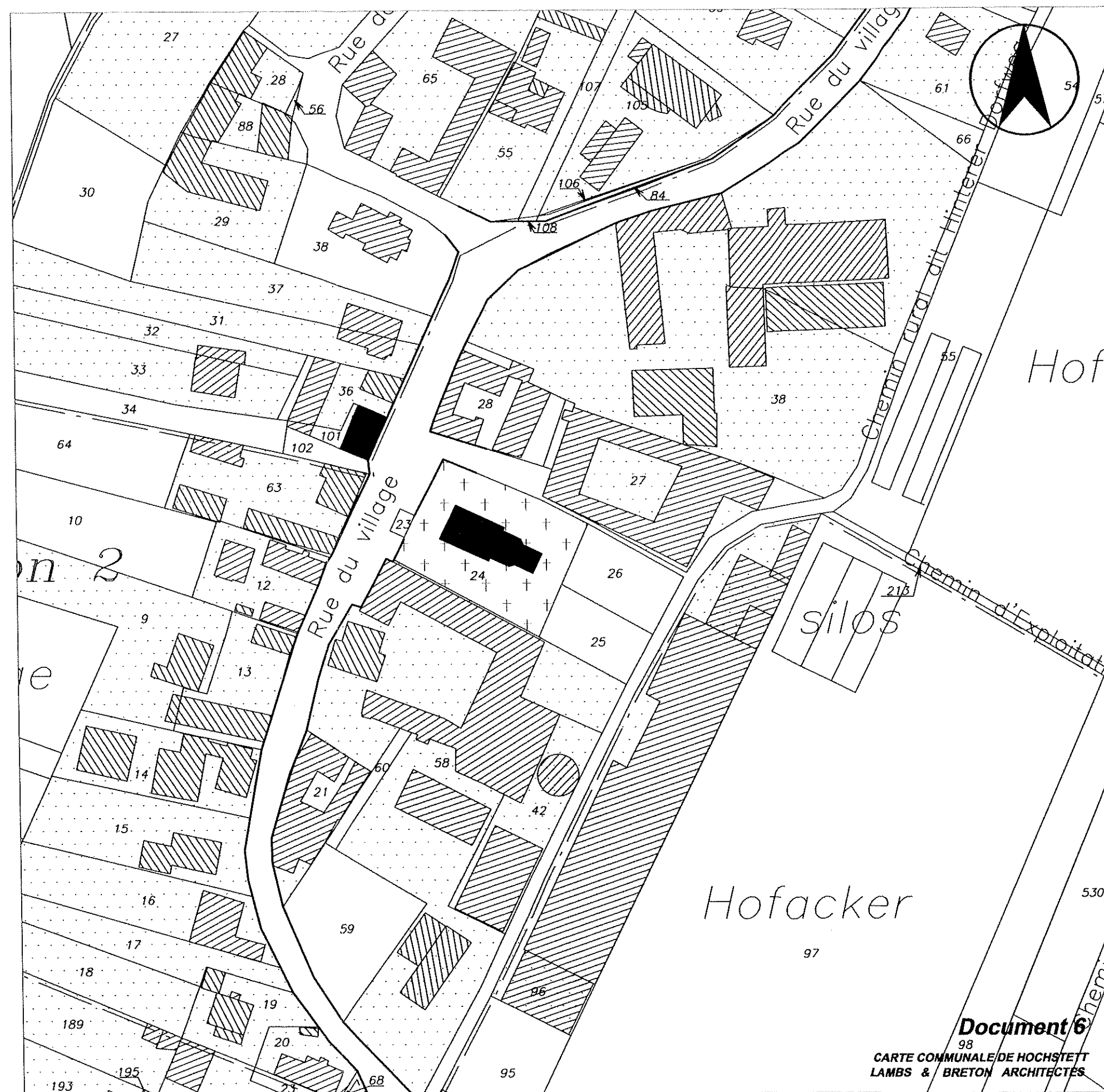
AOUT 1998

Centre ancien

 **Parcelles construites**

 **Bâti**

 **Equipements**

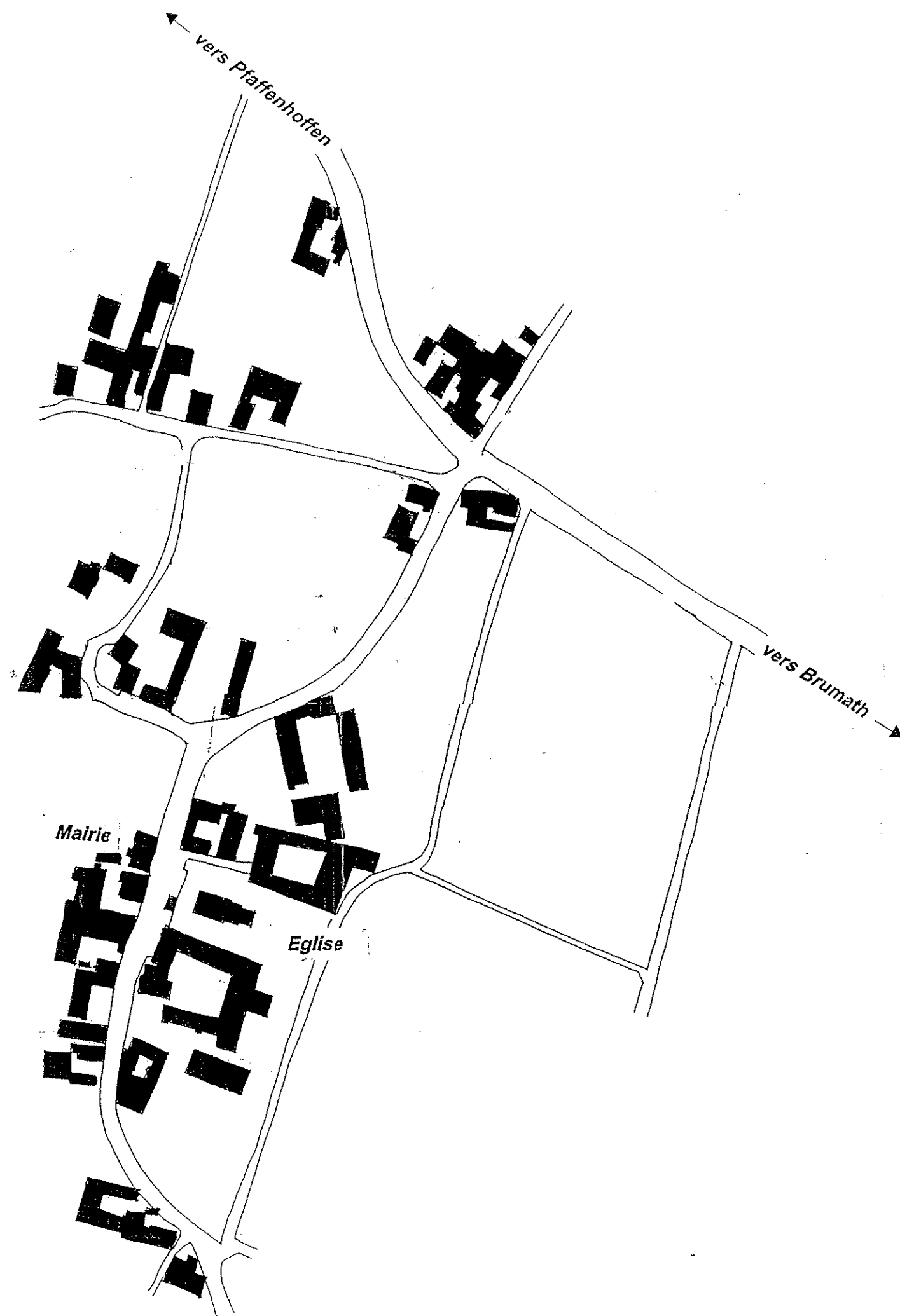


0 10 20 50m

Document 6
98
CARTE COMMUNALE DE HOCHSTETT
LAMBS & BRETON ARCHITECTES

56

Etat en 1960



CARTE COMMUNALE

érimètre de constructibilité



LIMITE DE CONSTRUCTIBILITE
SEGTEUR CONSTRUCTIBLE

MARIE DE HÖCHSTETT
2, rue d'Obernitz 67200 Strasbourg T. 03 88 51 63 39
Le Village 67 170 Hochstett T. 03 88 51 63 39

D&E du Bas-Rhin
Service Urbanisme et Aménagement
2, rue d'Obernitz 67200 Strasbourg T. 03 88 51 05 30
F. 03 88 51 05 30

LAMBS & BRETON ARCHITECTURE, URBANISME & PAYSAGES
1, rue de Nicolas 67200 Strasbourg T. 03 88 25 09 60 F. 06 89 13 00 00

REALISATION JUIN 2009

- La comparaison avec l'état du bâti en 1960 fait apparaître une densification notable de ce secteur du côté Ouest de la rue du village, tandis que le Côté «Eglise» n'a subi que de très faibles modifications, son développement vers l'arrière étant désormais bloqué par l'édification d'une très grande exploitation d'élevage qui forme une limite très nette à l'Est du village.

2- Développements ultérieurs(Cf. doc. n°7)

Ces secteurs correspondent à des extensions du village s'échelonnant entre la première moitié du XIX^e siècle et la deuxième moitié du XX^e 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 Hochstett, cette typologie se concentre essentiellement le long de la rue dite du Leitgaessel et dans une moindre mesure du côté Ouest de la rue du village.

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

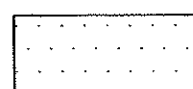
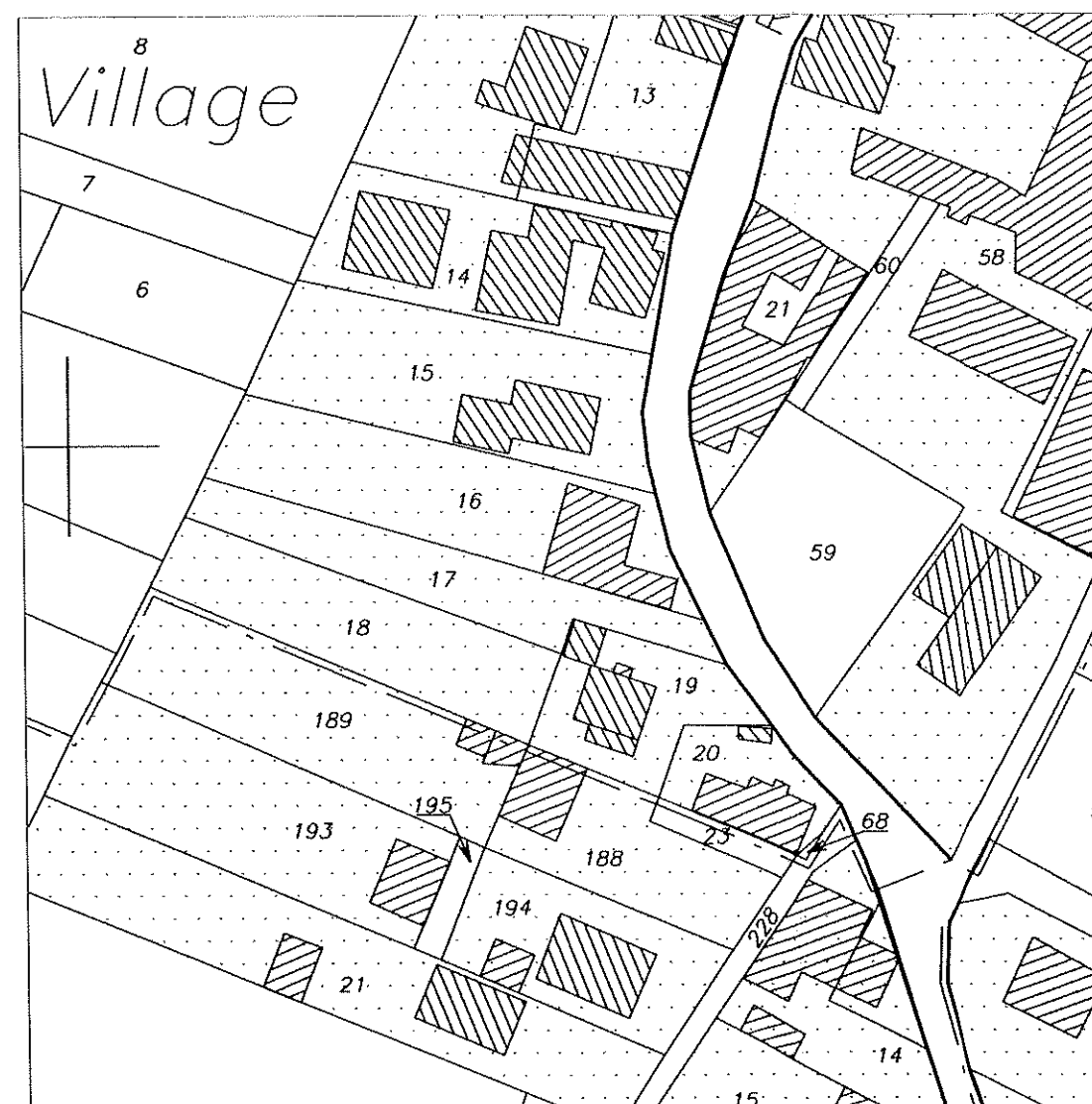
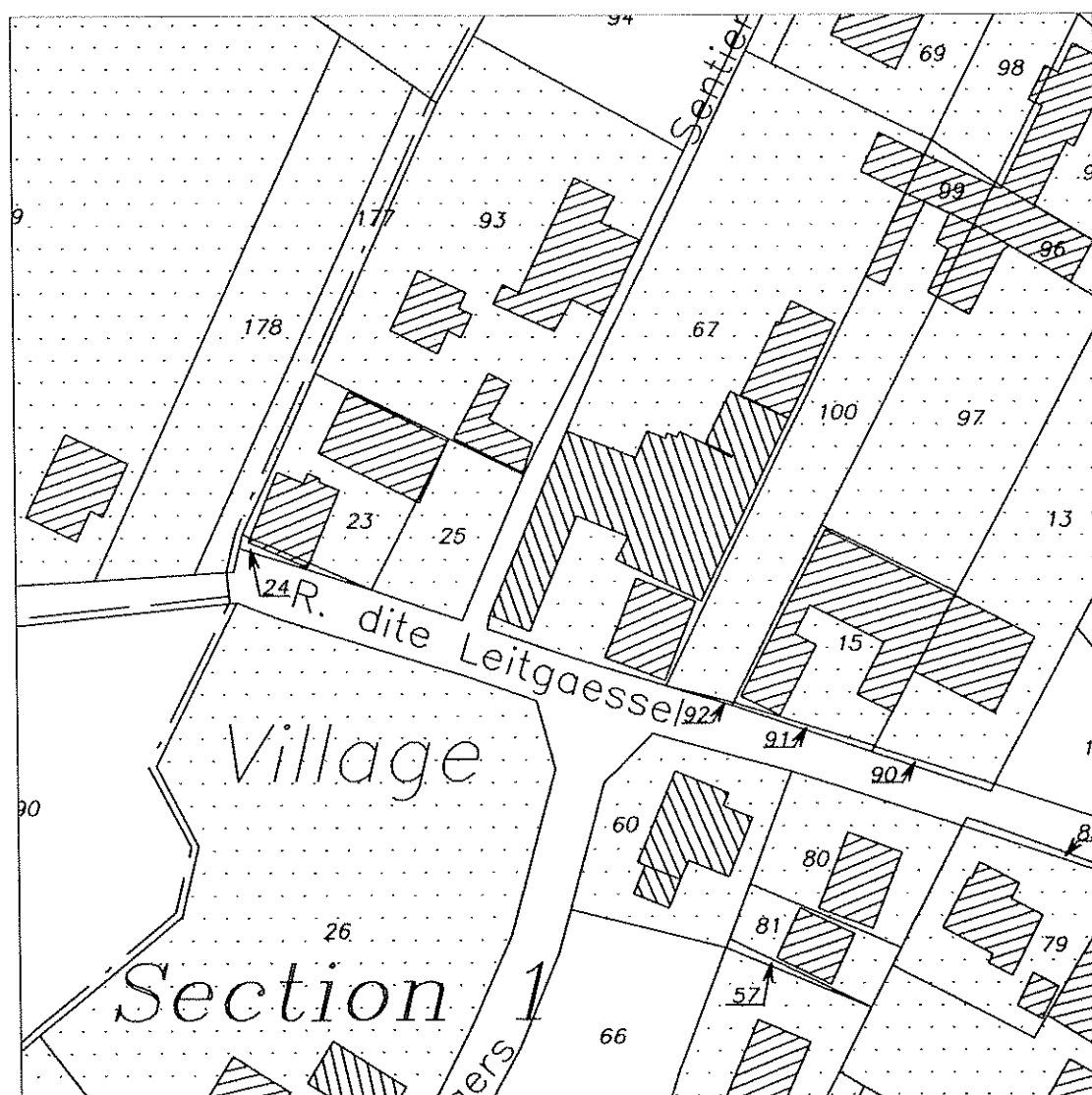
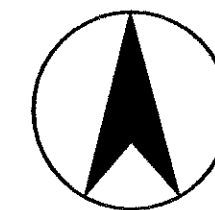
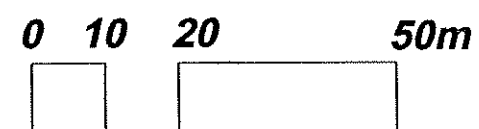
A) Croissance spontanée

Nous avons classé dans cette catégorie, les développements contemporains du village datant de la deuxième moitié du XX^e 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 l'îlot constitué par la rue des Prés, la rue du Village et la rue des Vergers où l'essentiel des constructions n'existait pas encore en 1960. Mais aussi une densification des parcelles bâties par ajout de corps de bâtiments aux anciennes fermes, plusieurs de ces extensions correspondant à la construction de hangars liés à l'activité agricole. Dans le cas de Hochstett, cette stratification des époques n'a cependant pas modifié notablement l'image d'origine de la rue principale dans sa partie aval.
- A l'extrémité de la rue du Village et le long de la route de Pfaffenhoffen, 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 et la forme des parcelles est très variable, autant 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

Développements ultérieurs



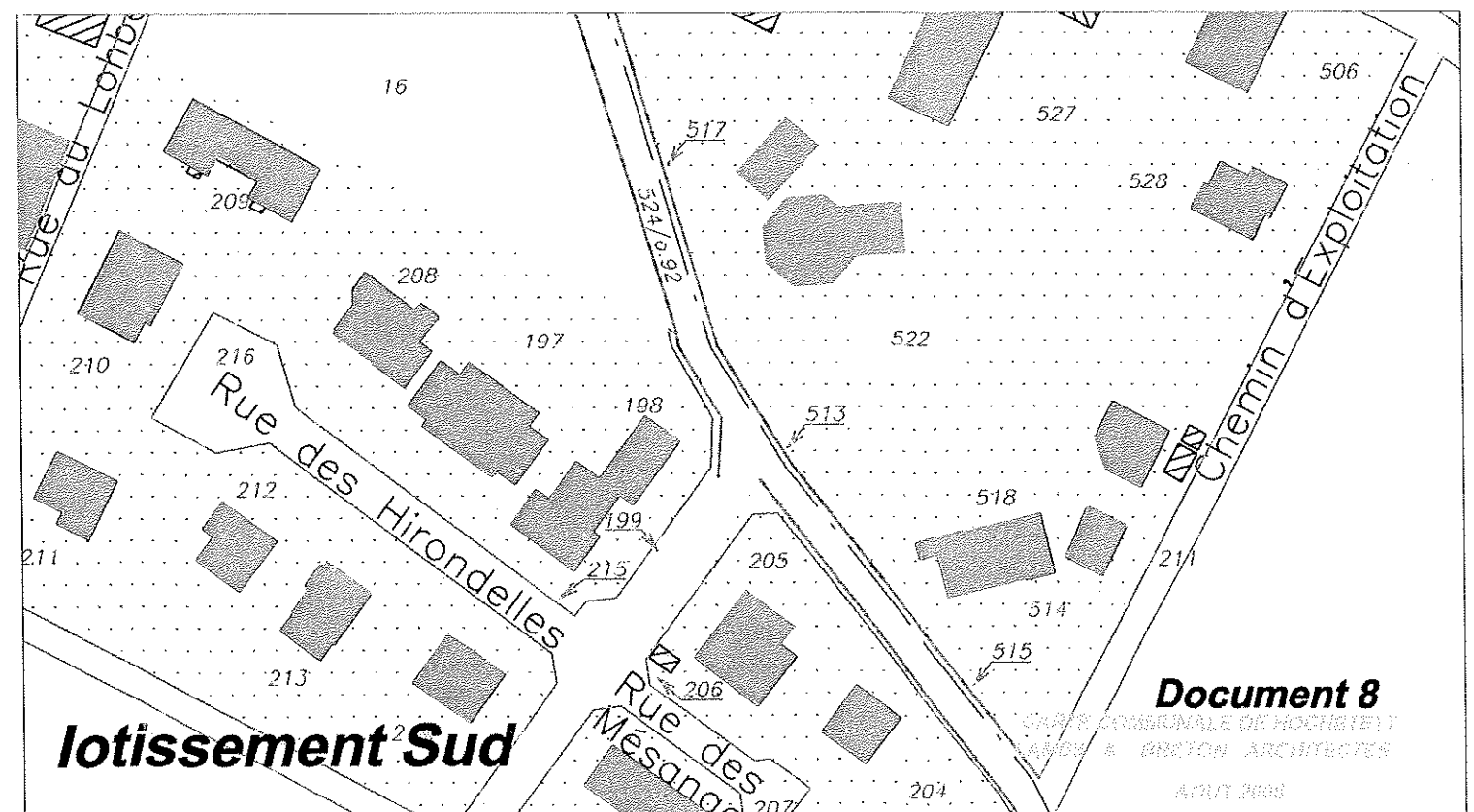
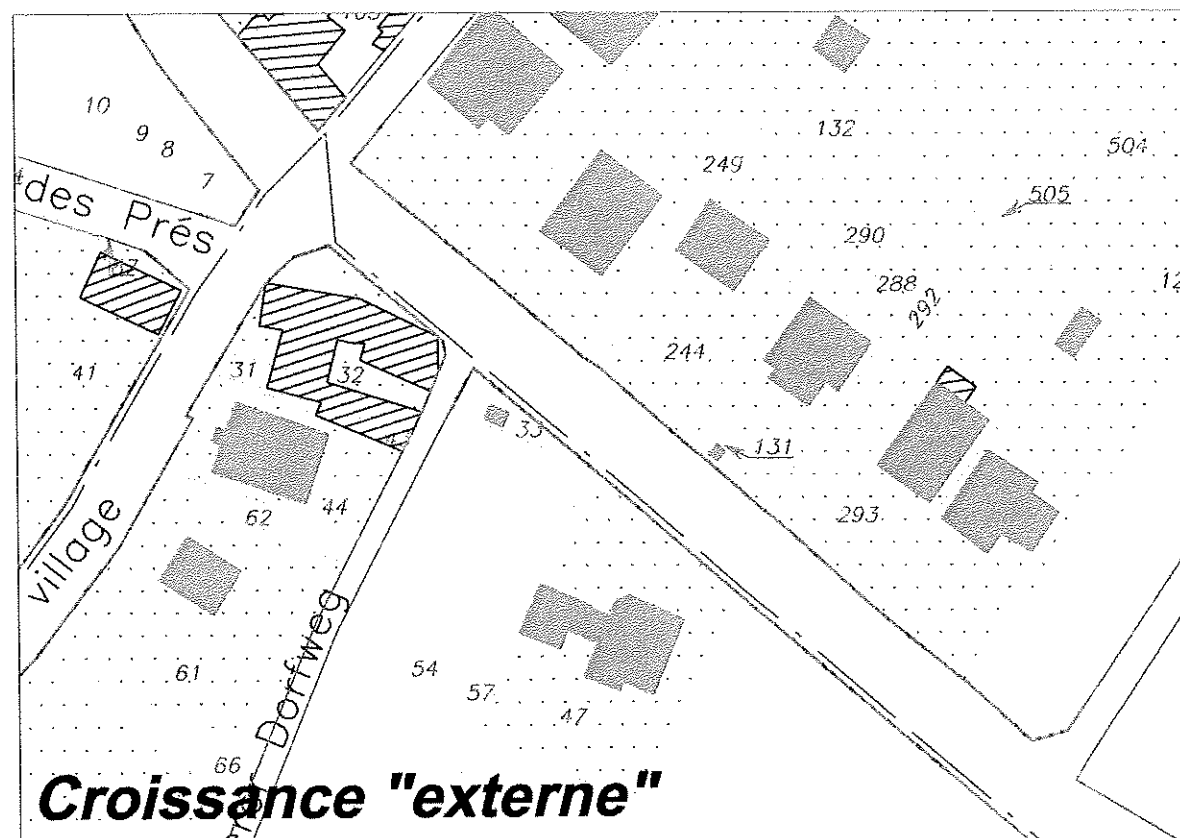
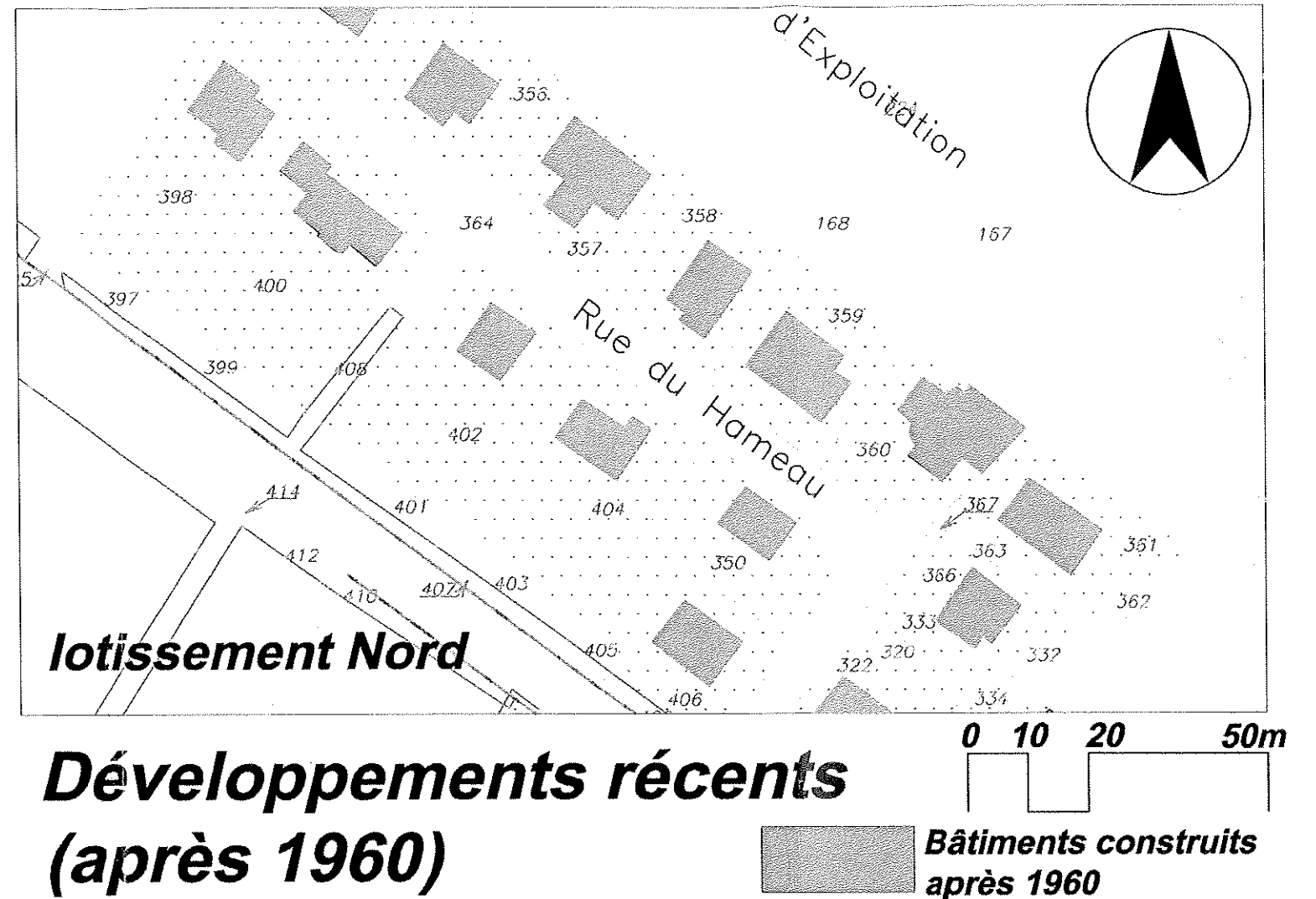
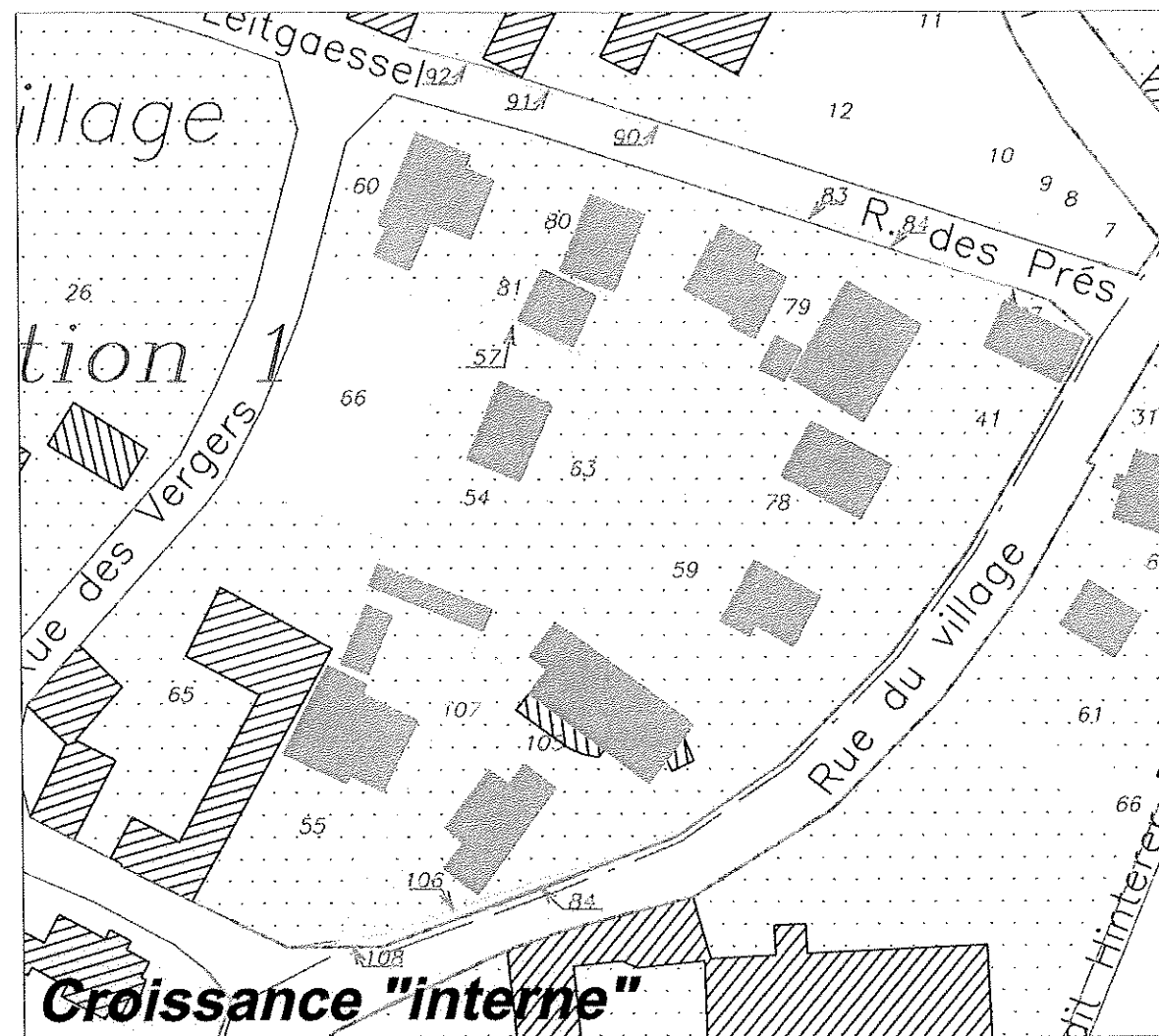
Parcelles construites



Bâti



Equipements



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) Les lotissements

Deux lotissements ont été implantés durant ces vingt cinq dernières années au Nord et au Sud 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 Nord ajoute à cette rupture typologique une exclusion physique par rapport au reste du village du fait de sa situation en amont de la départementale. L'ensemble de ce secteur se trouvant coupé du vieux centre par une barrière dangereusement franchissable.
- Le lotissement Sud, implanté en contrebas du Wahlenheimerweg, correspond cependant à une croissance plus naturelle de l'agglomération en bordure de l'épine dorsale évoquée plus haut et de ce fait, présente une plus grande chance d'intégration physique et humaine à l'ensemble du village. Sur décision du conseil municipal, un accès à l'achat prioritaire a été attribué aux candidats issus de la population du village pour ce lotissement communal.

VII. LES CONTRAINTES

Le **document n°10** 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.

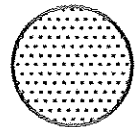
1. Contraintes liées au principe de réciprocité agriculture / habitat

Suite à la cessation récente d'activité de l'établissement Oster, 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 2 exploitations.

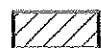
- L'EARL SCHWARTZ implanté 9, rue du Village est répertorié comme élevage de vaches laitières sur litière paillée
- L'établissement WEIBEL, élevage de vaches laitières et de bovins destinés à l'engraissement sur litière paillée

Les services de la DSV indiquent que pour ces types d'élevage, la 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. L'implantation regroupée de ces exploitations au centre Est du village, condamne à long terme toute extension possible sur son secteur Est.

Contraintes réglementaires

Installation agricole
classée

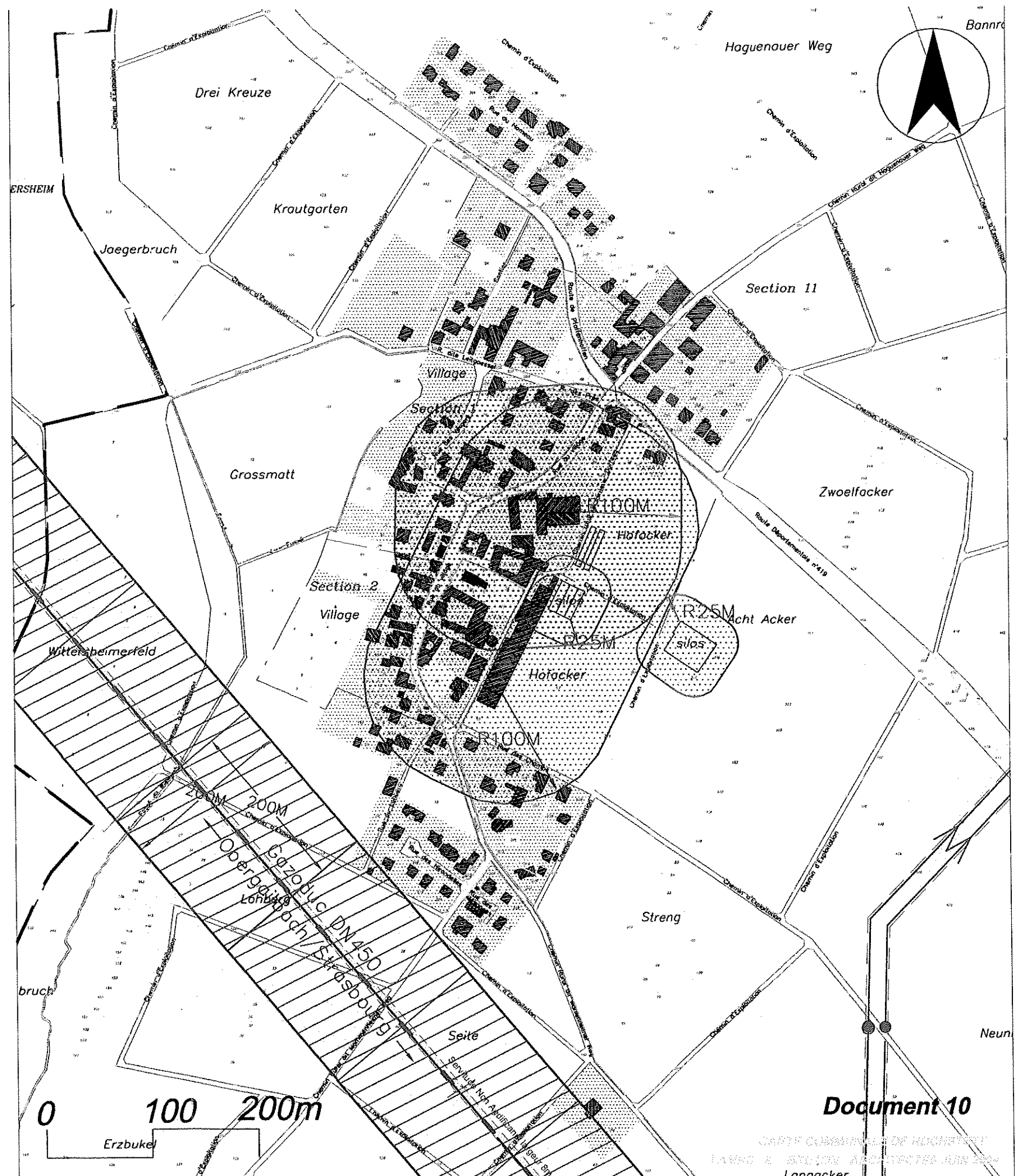
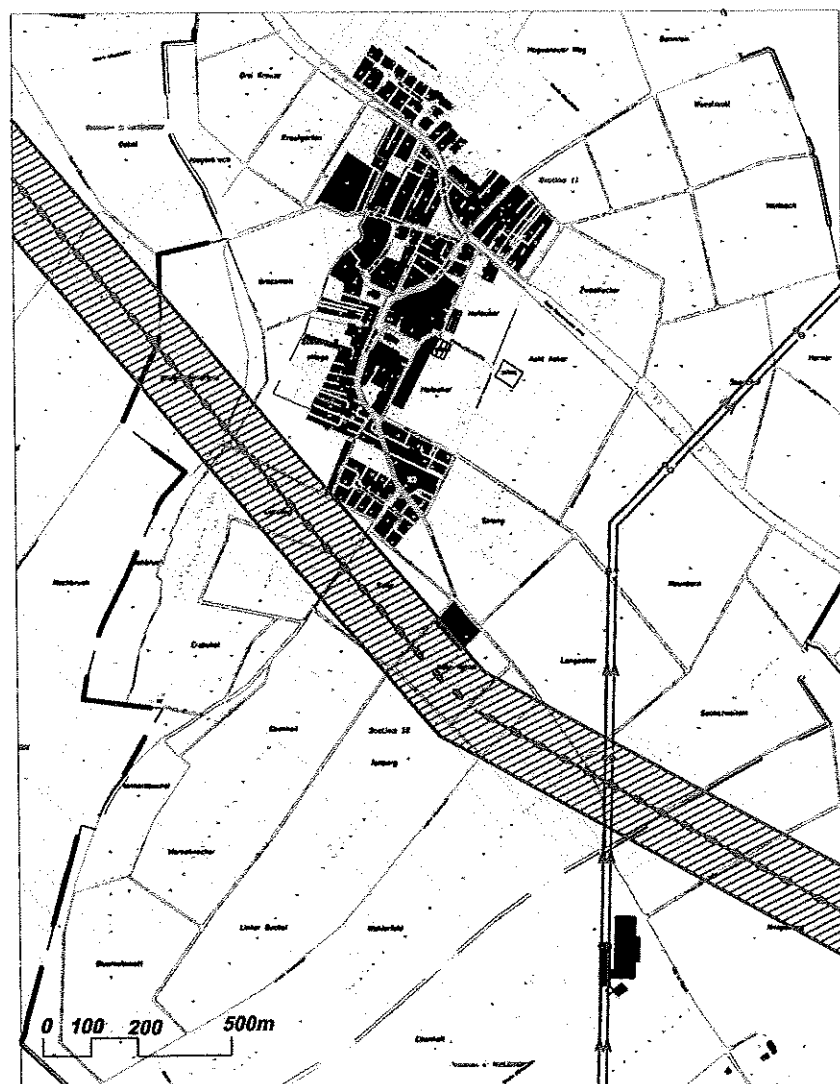
Gazoduc



Zone d'implantation d'un ouvrage de transport
de gaz devant faire l'objet d'une demande de
renseignement auprès de Gaz de France Est



Ligne électrique Haute Tension



Document 10

CARTE CLIMBING W/ SIDE ROCKETRY
LAWING & SYLTON ARCHITECTS JUN 2004
Lanaacker

2. Enjeu de sécurité publique

Un gazoduc est implanté au Sud-Ouest de l'agglomération, dont le tracé traverse le ban communal d'Est en Ouest. Toute construction à proximité de cette installation doit faire l'objet d'une demande de renseignements auprès du Gaz de Strasbourg qui établit les prescriptions en fonction des travaux projetés.

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

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 = 100m²)

Cette servitude intéresse le secteur Sud-Ouest de l'agglomération qui jouxte les dernières évolutions du village sur ce site. Elle contribue à poser également une limite définitive à tout prolongement de l'urbanisation dans cette direction.

3. Lignes électriques à haute tension

Une ligne HTA traverse le ban communal sur son secteur Est. Une marge de recul de 3m autour de cette ligne doit être respectée pour toute nouvelle construction.

Vu son éloignement par rapport aux secteurs urbanisés du village, cette superstructure ne constitue pas une contrainte pour le développement du village.

4. Les équipements publics

L'appartenance de Hochstett à la Communauté de Communes s'est traduit par le regroupement des écoles en un équipement unique, à l'entrée du village de Berstheim.

Les seuls équipements collectifs dont disposent le village sont la Mairie et l'église établis de part et d'autre de la rue du Village.

Un équipement semi-public a été récemment implanté au centre du village, il s'agit d'un accueil de jour pour personnes dépendantes (Alzheimer) destiné à un groupe de 15 à 20 personnes.



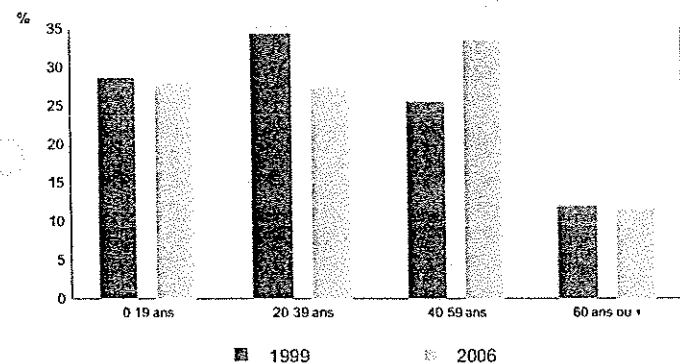
Population

	2006	1999
Population	326	241
Part des hommes (%)	50,6	52,3
Part des femmes (%)	49,4	47,7

Depuis 1999, la population a augmenté de 85 habitants, soit une progression de 35,3%.

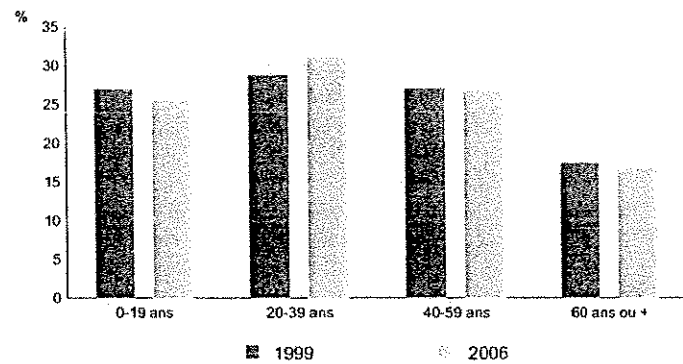
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Répartition des hommes selon l'âge



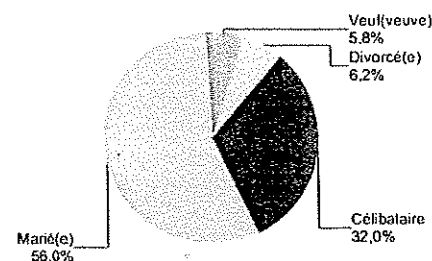
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Répartition des femmes selon l'âge



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Etat matrimonial en 2006 des 15 ans ou plus



Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
Exploitation principale

Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2006
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	308
la même région (%)	96,8
la même commune (%)	74,7
le même logement (%)	72,4
une autre région ou à l'étranger (%)	3,2

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
Exploitation principale

Type d'activité

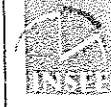
	2006	1999
Population	326	241
Actifs	182	126
Actifs occupés (%)	54,9	51,0
Chômeurs (%)	0,9	1,2
Inactifs	144	115
Retraités ou pré-retraités (%)	13,5	13,7
Élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	8,6	3,7
Autres inactifs (%)	22,1	30,3

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Population active

	2006	1999
Population active (15-64 ans)	182	126
Population active occupée	179	123
Chômeurs	3	3
Taux d'activité (%)	82,7	80,8
Taux de chômage (%)	1,6	2,4

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales



Composition des ménages

	2006	1999
Nombre de ménages	113	79
Part des ménages d'une personne (%)	14,2	13,9
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	73,5	65,8
Nombre moyen de personnes par ménage	2,9	3,1

Depuis 1999, la commune compte 34 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 43,0%.

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006 - RP99 - Exploitations principales

Catégories de logements

	2006	1999
Ensemble des logements	116	84
Résidences principales	113	79
Part dans l'ensemble des logements (%)	97,4	94,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	0
Logements vacants	3	5

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

La commune compte 32 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 38,1%.

Part des résidences principales

	2006	1999
Ensemble des résidences principales	113	79
dont		
- part des maisons (%)	91,2	93,7
- part des appartements (%)	8,8	5,1

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Caractéristiques des résidences principales

	2006	1999
Ensemble des résidences principales	113	79
Part des propriétaires (%)	86,7	89,9
Part des locataires (%)	9,7	2,5
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	14,2	22,8
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	32,7	///

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006 - RP99 - Exploitations principales

Ancienneté d'emménagement

	2006
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :	
- depuis moins de 5 ans (%)	32,7
- de 5 à 9 ans (%)	8,8
- 10 ans ou plus (%)	58,4
Ancienneté moyenne d'emménagement (années)	18

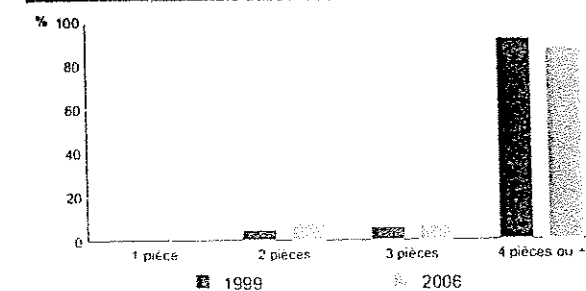
Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
Exploitation principale

Équipement des ménages

	2006	1999
Nombre de ménages	113	79
Part des ménages occupant un logement équipé d'une installation sanitaire (%)	97,3	96,2
Part des ménages disposant au moins d'une voiture (%)	92,9	92,4

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006 - RP99 - Exploitations principales

Nombre de pièces des résidences principales



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Nombre moyen de pièces

	2006	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,2	5,4
Nombre moyen de pièces par maison	5,4	5,5
Nombre moyen de pièces par appartement	3,1	4,0

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

VII. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1 .population

DEMOGRAPHIE

- La croissance régulière de la population depuis les années 80 pour la moyenne des communes se retrouve de manière accentuée pour Hochstett surtout pour la dernière période (159/1982 > 185/1990 > 241/1999) . Cette population s'établissant au recensement de 2006 à 326 habitants.

- Hochstett, plus petit village de la CC a subi une très forte croissance depuis les années 90, se traduisant par une augmentation significative de la population qui a déjà doublé depuis le début des années 80.

POPULATION ACTIVE

- L'évolution depuis le début des années 80 fait apparaître ; une diminution des hommes actifs (-4%), une faible augmentation des femmes actives(+1%), contrairement à la moyenne et aux autres communes de la CC, une relative stabilité des sans emploi (+1à 2%), avec un pic dans les années 90 (6%), une diminution marquée des emplois dans la commune (24%-1982) qui se stabilise depuis les années 90 à 12/13%

- La répartition actuelle de la population active de Hochstett est proche de celle de la moyenne départementale ; avec un taux de chômage légèrement inférieur (1.6% au lieu de 6%)

MIGRANTS

- Les migrants sont en augmentation constante depuis les années 80 pour la moyenne des communes du bas-rhin, pour Hochstett la tendance est identique mais plus marquée passant de 16% à 33 % en 20 ans , leur taux d'activité suit la même tendance

- La commune bénéficie d'un apport significatif de population extérieure active

REPARTITION PAR AGE

- L'aspect général de la pyramide des âges est très proche de celle de la moyenne départementale, avec quelques petites particularités ;

- une légère sur-représentation des hommes de la tranche 20/40ans (34% au lieu de 28%)

- une sous-représentation des tranches d'âge au-delà de 60 ans pour les 2 sexes.

2. Logements

DATE D'ACHEVEMENT

- L'analyse de la date d'achèvement des logements fait apparaître certaines particularités par rapport à la moyenne départementale

- Une très nette sous-représentation des constructions antérieures à 1949 (14,2% au lieu de 44% pour la moyenne) et pour la période 1950/75 (15% au lieu de 20% pour la moyenne)

➤ Une activité constructrice à peine supérieure à la moyenne pour la période 1975 à 1990 (15-12% au lieu de 11% pour la moyenne) La commune de Hochstett, contrairement aux autres communes de la CC, n'a pas bénéficié du phénomène de la pression foncière qui a rendu nettement plus attractif les communes à distance raisonnable de la CUS via l'autoroute à partir des années 80.

➤ Par contre après 1990 le village semble subir une explosion des constructions, comme pour rattraper le retard (35% au lieu de 14% pour la moyenne) nettement supérieure également aux autres communes de la CC (moyenne de 17%)

CATEGORIE DES LOGEMENTS

- La répartition des catégories de logements a encore évolué entre depuis 1999 puisque les résidences principales qui représentaient 94% à cette date (au lieu de 80% environ pour la moyenne), sont passées à 97,4%. Les résidences secondaires demeurent toujours à 0% (nettement inférieure à la moyenne 12%), tandis que la part de logements vacants a légèrement diminué depuis 1999 passant 6 à 2,6%, ce qui est une autre manifestation de la pression foncière existant dans le secteur.

VOITURES PAR MENAGES

- L'équipement des ménages en voitures est en progression constante ; au recensement de 1999 elle était déjà caractérisée par un taux des ménages ayant 2 voitures ou + légèrement supérieur à la moyenne départementale (58% au lieu de 52% pour la moyenne/année 1999) alors que le taux des ménages n'ayant pas de voiture est inférieur à la moyenne départementale (8% au lieu de 12% pour la moyenne/année 2006) caractérisant la mobilité des ménages.

En conclusion :

Hochstett plus petit village de la CC n'a pas bénéficié comme les autres communes d'une expansion à partir des années 75, mais subit par contre depuis les années 90 la très forte pression foncière qui se traduit par une importante migration de population active sur son territoire et une très forte augmentation de sa population qui a doublé en un quart de siècle.

CHAPITRE 2 – CHOIX RETENUS

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 annexe 1).

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

1. Objectifs de la commune

Hochstett, à l'instar de la plupart des communes des environs connaît actuellement une sorte de « Boom » démographique lié à la proximité de la métropole régionale qui se traduit par une forte pression foncière conjuguée à une utilisation optimale du patrimoine foncier existant en cours de mutation. Cette évolution est rendue plus sensible encore par la taille assez réduite de l'agglomération par rapport à la moyenne des communes de la communauté de communes. C'est donc à un véritable changement d'échelle qu'est confronté aujourd'hui le village.

L'objectif de la commune est de créer une offre de terrains constructibles et attractifs dans le cadre d'un développement maîtrisé, cohérent et harmonieux du village, sous 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

En termes de création d'implantation résidentielle, les besoins de la commune ont été évalués à un minimum de 4 à 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 ;

- **Densifier le tissu existant**
- **Créer des secteurs de croissance future**
- **Identifier un ou des secteurs possibles d'équipement public**

2. Analyse par site

Secteurs de densification du tissu existant (Cf. Doc n°11) :

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 Nord

Ce secteur rassemble un certain nombre de « dents creuses » dont l'urbanisation pourra s'opérer aisément dans la plupart des cas du fait de la présence des réseaux nécessaires à la viabilisation des parcelles concernées. En aval de la route de Pfaffenhoffen, l'ensemble des parcelles urbanisables offre un potentiel de 6 à 8 implantations résidentielles sur 4 sites totalisant un peu moins de 0,43 ha.

En amont de la route de Pfaffenhoffen, les conditions actuelles du transit automobile (6000 véhicules/jour) empêchent d'envisager de développer d'avantage ce secteur dans un avenir proche. L'amont du village se trouve déjà suffisamment isolé du reste de l'agglomération par la circulation actuelle sur la RD 419. L'emprise du secteur constructible se limitera donc aux parcelles existantes sur une profondeur de 90m par rapport à la départementale au Nord-Est de ce secteur .

Le secteur Sud

Concernant ce secteur, le développement arrive à son terme avec l'achèvement des constructions en cours sur le lotissement. Une parcelle assez large (2340m²) à l'articulation du nouveau quartier et des implantations plus anciennes présente la possibilité de créer deux habitations supplémentaires avec deux accès possibles par la rue du Lohberg et la rue du Village.

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.

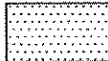
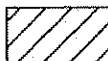
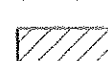
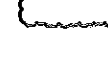
Les aires de croissance ainsi définies se devant de constituer un secteur attractif pour des acquéreurs extérieurs.

Nous avons dégagé trois secteurs de croissance possibles au Sud, à l'Ouest et au Nord Est 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 Sud :

Localisé en aval du village, le secteur que nous proposons ici (lieu dit Streng) recouvre près 0,9ha sur deux sites de part et d'autre du Wahlenheimer Weg avec un potentiel d'une douzaine d'implantations résidentielles. Le réseau d'assainissement draine d'ores et déjà ce secteur et les autres réseaux sont accessibles à proximité. La profondeur du secteur de croissance

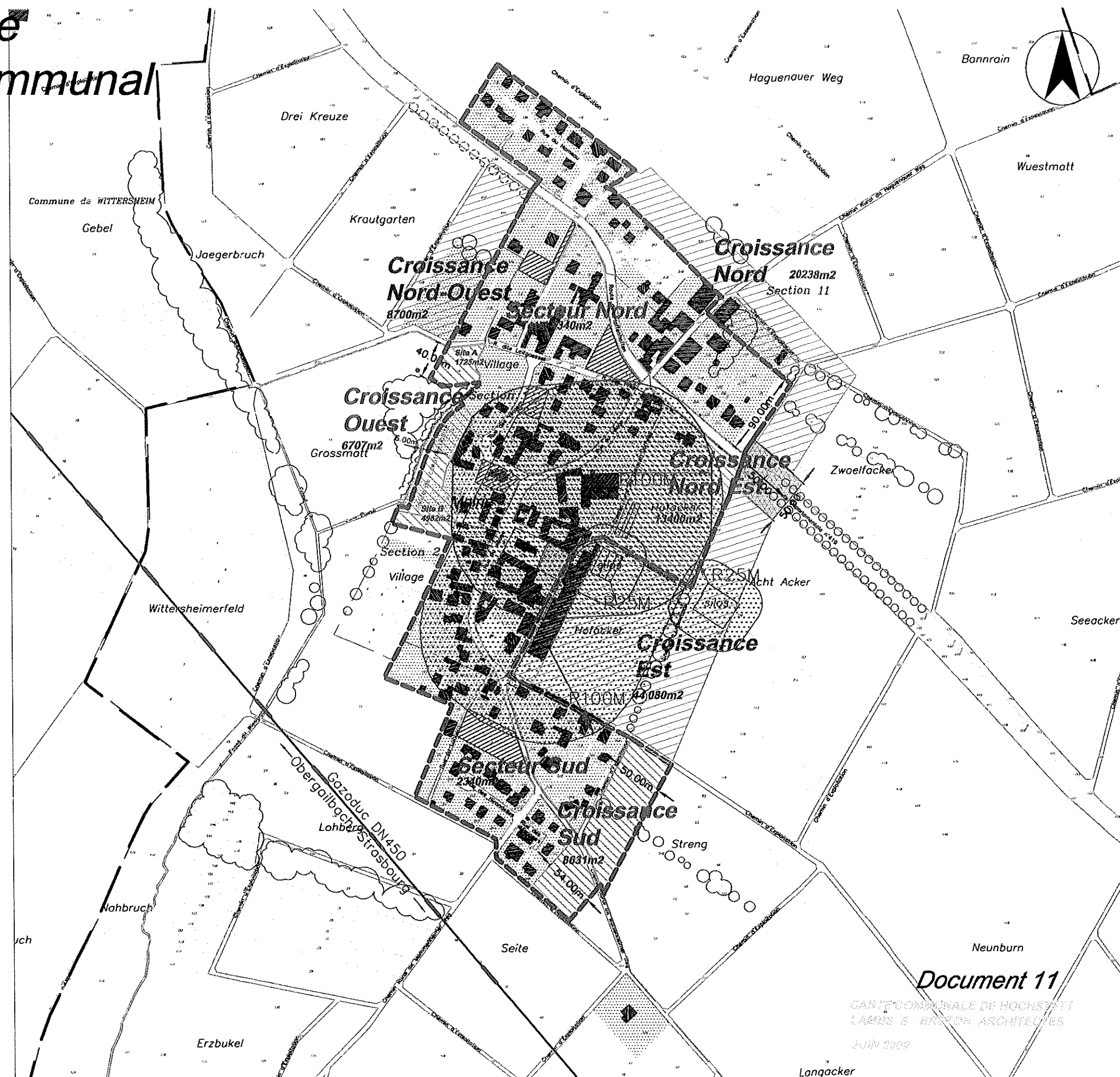
Propositions pour le développement communal

-  Parcelles construites
-  Bâti
-  Equipements
-  Périmètre de réciprocité élevage/habitat
-  Secteurs de densification
-  Secteurs de croissance
-  Secteurs de croissance future
-  Secteur d'équipement public
-  Secteurs d'aménagements paysagés/plantations existantes remarquables
-  Périmètre constructible

0 50 100m



Echelle 1/4000



Document 11

CARTE COMMUNALE DE HOCHENST
LANS & ARON ARCHITECTES

Juin 2009

implanté le long d'un chemin d'exploitation et de part et d'autre du chemin de Wahlenheim a été portée à 50m (et 54m pour la zone au sud du Wahlenheimer Weg), afin de permettre la création d'une voie de desserte d'une largeur de 8m. La commune voit dans l'urbanisation de ce secteur l'intérêt de finaliser l'urbanisation de l'ensemble du quartier Sud de l'agglomération, tout en utilisant une viabilisation existante en quasi-totalité.

Secteur de croissance Ouest :

L'opportunité foncière de parcelles assez étendues sur ce secteur à la périphérie immédiate de l'ancien village permet d'envisager la création d'un deuxième secteur de croissance à proximité immédiate du vieux village sur des terrains en pente douce et disposant d'orientations de vues dégagées vers le paysage en aval. Ce secteur présente également la possibilité d'une desserte en boucle se greffant sur la rue de Laetgaessel et la rue des Vergers, constituant ainsi un nouveau quartier venant « épaissir » le village sur son versant ouest.

Avec une aire de près de 0,7ha , l'ensemble du site présente un potentiel de création d'une dizaine de parcelles.

Secteur de croissance Nord-Est :

Secteur du lieu dit Hofacker (1,34ha); bien que non constructible actuellement du fait des périmètres de réciprocité avec les installations d'élevage existants, l'intégration du site proposé permettrait d'ouvrir à l'urbanisation un secteur proche du centre en cas d'abandon de cette exploitation agricole. L'urbanisation de ce secteur permettrait en outre de renforcer l'entrée de l'agglomération en aval de la RD419.

Secteurs de croissance future :

Localisés à l'extérieur du périmètre constructible, ces secteurs constituent néanmoins des scénarios de croissance à moyen ou long terme.

Le secteur Nord, que nous avons préféré pour l'instant limiter dans sa croissance actuelle en raison du phénomène d'isolement de ce quartier dû au trafic existant sur la RD, conserve cependant un potentiel de sites intéressants pour des implantations résidentielles. Dans un futur plus lointain et sous réserve que le transit automobile ait fait l'objet d'aménagements adaptés, l'urbanisation de ce secteur pourrait se développer jusqu'à la ligne de crête qui constitue la limite physique Nord de l'agglomération.

A l'Est du village, la présence des exploitations empêche actuellement toute croissance urbaine, en dépit d'un site bien adapté. La délocalisation ou la reconversion de ces activités d'élevage permettrait de « débloquer » un site urbanisable à partir de voies créées sur les chemins d'exploitation existants dont le réseau déboucherait sur un rond-point à l'entrée Est de l'agglomération.

Le secteur Nord-Ouest nous paraît également pertinent pour un scénario de croissance à long terme dans la mesure où il se présenterait comme un développement naturel du secteur de croissance Ouest. Sa desserte cependant ne pourrait en aucun cas se greffer sur la RD 419 mais devrait être envisagée en boucle par la rue des Prés et la rue du Leitgaessel.

Secteur d'équipement public :

Nous avons identifié sur la carte des Enjeux du développement communal, un secteur qui pourrait être affecté à un usage public ; située en arrière de l'église et ayant de ce fait une position très centrale par rapport à l'ensemble de l'agglomération, cette parcelle de 8ares indisponible à toute implantation résidentielle du fait de sa proximité avec une exploitation d'élevage, nous paraît propice à l'implantation d'un espace vert collectif ou un espace de jeux.

Lié au développement des secteurs de croissance ultérieurs de ce secteur du village, nous proposons de réserver une emprise à l'Entrée Nord-Est de l'agglomération de part et d'autre de

la RD 419 afin d'y implanter un giratoire qui permettrait à la fois le ralentissement de la circulation sur cette voie et le traitement d'une entrée d'agglomération significative, ainsi que la connexion de nouvelles voies vers les nouveaux secteurs de croissance au Nord et à l'Est

CHAPITRE 3 – INCIDENCE DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

I. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Tel que nous l'avons observé précédemment, Hochstett a connu une très forte poussée démographique durant ses 25 dernières années, expansion qui a notablement modifié les contours de l'agglomération. Un premier lotissement au Nord au cours des années 80 puis un second en voie d'achèvement ont allongé le village sur son axe Nord Sud et doublé sa population. Le scénario de croissance et le périmètre constructible proposé dans la présente étude ne modifient que très légèrement les contours de l'agglomération existante 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 Nord et Sud)
- Les secteurs de croissance externes se distribuent en trois sites principaux de taille relativement modeste (0,8 à 1,5ha).

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 et d'en affirmer les limites Est et Sud.

Les principales caractéristiques du paysage observées à Hochstett, à savoir ;

- Le positionnement de l'urbanisation sur le flanc Ouest d'un site en promontoire sur le paysage alentour
- La vue dégagée sur le vallon du Riesgraben
- La crête constituant la limite Nord de l'agglomération.

...constituent autant d'éléments structurants qui qualifient l'environnement à Hochstett et méritent une attention particulière. Le schéma de croissance proposé préserve ces caractéristiques tant pour la croissance à venir que pour des développements futurs plus lointains. Si l'agglomération gagnerait à se développer en épaisseur selon un axe Est/Ouest, la qualité de son implantation ne devra pas être altérée par les développements à venir.

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 ou celles 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.
- La croissance Ouest se tient à l'écart du fond de vallon du Riesgraben, préservant l'unité paysagère et la ripisylve existante (voir annexe n°2)
- Le secteur Nord, dont la croissance ultérieure est tributaire d'une refonte de la traversée de l'agglomération devra se limiter à la ligne de crête.
- L'accès Ouest de l'agglomération devrait faire l'objet de plantations d'alignement, renforçant l'image d'une entrée de village et incitant au ralentissement du trafic automobile.

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 Hochstett ;

- Conserver l'empreinte du parcellaire d'origine dans son orientation d'origine
- Mettre en valeur le fossé par un aménagement paysagé d'accompagnement (coulée verte) qui se prolongerait au-delà des limites des secteurs urbanisés.

...et, au sein des secteurs eux-mêmes ;

- 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 Nord et de croissance 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.

▪ Prise en compte du Grand hamster

La commune de **Wittersheim** 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.

Les documents disponibles auprès de la DIREN (produits en Annexes) indiquent que la totalité du ban communal de **Wittersheim** est incluse dans l'aire de reconquête, à l'exception des secteurs humides et boisés accompagnant le lit de la rivière Huehnergraben. Les secteurs défavorables au développement de l'espèce ne concernent donc que le hameau de Gebolsheim du fait de sa proximité avec la rivière.

Nous avons reporté sur la carte des contraintes (doc.N°10) la localisation des secteurs déclarés très favorables et défavorables à l'espèce, répertoriés sur le territoire communal. Bien qu'inscrite dans la zone de reconquête du Grand Hamster, les données recueillies indiquent que le seul comptage effectué sur le secteur en 2005 n'a pas révélé la présence de terriers sur le secteur de la commune (Cf courrier ONCFS en annexe).

Dans le contexte du présent projet de carte communale, les différentes emprises des aires de croissance proposées demeurent inférieures à un hectare. En dessous de ce seuil, le document cadre stipule néanmoins que la présence avérée de l'espèce protégée rend obligatoire la demande de dérogation à l'interdiction de destruction.

ANNEXES

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

Annexe 2 : Recommandations d'aménagements urbains et paysagers

CHAPITRE IV. - CARTES COMMUNALES

Présentation. Prises pour application des articles L. 124-1 à L. 124-4 du code, ces nouvelles dispositions du chapitre IV précisent les mécanismes d'élaboration et de révision de ces documents d'urbanisme ainsi que leur contenu.

Biblio. Godfrain, Quels rapports entretiennent la carte communale et la règle de la constructibilité limitée ? : Constr.-urb. sept. 2005, p. 17.

Section I. - Contenu des cartes communales

Art. *R. 124-1 (*Abbr.*, D. n° 98-913, 12 oct. 1998 ; *rétabli*, D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er} ; *rempl.*, à compter du 1^{er} févr. 2007, D. n° 2006-1683, 22 déc. 2006, art. 1^{er}, VI et 3). - La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.

Elle comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au neuvième alinéa de l'article L. 111-4 et, en zone de montagne, l'étude prévue au quatrième alinéa de l'article L. 145-5 et l'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa du même article.

Les documents graphiques sont opposables aux tiers.

La carte communale ne comporte pas de règlement et ce sont les règles nationales d'urbanisme qui s'appliquent dans ces zones (Rép. Min. Ass. Nat., 25 juill. 2006, p. 7890).

Et si la carte communale est effectivement un véritable document d'urbanisme, figurant notamment à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme - qui définit les principes fondamentaux s'impo-

sant aux documents d'urbanisme - aux côtés des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme, il n'est pas possible de considérer les cartes communales comme des documents tenant lieu de POS ou de PLU au sens des articles L. 111-1 et R. 111-1 du code (Rép. Min. Ass. Nat., 31 janv. 2006, p. 1094).

Art. *R. 124-2 (*D. n° 76-25, 6 janv. 1976 ; D. n° 77-736, 7 juill. 1977 ; abr.*, D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 41 ; *rétabli*, D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}). - Le rapport de présentation :

- 1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- 2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
- 3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Art. *R. 124-3 (*D. n° 76-25, 6 janv. 1976 ; abr.*, D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 41 ; *rétabli*, D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er} ; D. n° 2004-531, 9 juin 2004). - Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées (*Mots rempl.*, D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 3, I) « à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réflexion ou de 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.

ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

(*Al. créé à compter du 1^{er} févr. 2007, D. n° 2006-1683, 22 déc. 2006, art. 1^{er}, VII et 3*) En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre I du titre I du livre I et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

- Au regard du premier alinéa de cet article, le Conseil d'État (9 mai 2005, *Cis Weber*, n° 262618) 2006, p. 13404).

La solution au problème ainsi posé consiste à ce qu'une construction peut être considérée comme une extension d'une habitation existante dès lors qu'elle est attenante à celle-ci. Hormis ce cas, il n'est pas possible de considérer que les garages, abris de jardins, piscines ou autres annexes puissent être autorisés dans les zones inconstructibles des cartes communales (27 avr. 2006, p. 1231).

Section II. - Élaboration et révision des cartes communales

Art. *R. 124-4 (*Abbr.*, D. n° 86-516, 14 mars 1986 ; *rétabli*, D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}). - Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.

Le préfet, à la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, transmet les dispositions et documents mentionnés à l'article R. 121-1. Il peut procéder à cette transmission de sa propre initiative.

Art. *R. 124-5 (*Créé*, D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}). - Conformément à l'article L. 112-1 du code rural, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent consulte, lors de l'élaboration ou de la révision de la carte communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'il existe.

Art. *R. 124-6 (*Créé*, D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}). - Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. Toutefois le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent exerce les compétences attribuées au préfet par les articles 7, 8, 11, 12, 16 et 18 à 21 de ce décret.

Le dossier est composé du rapport de présentation, du ou des documents graphiques. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1.

Art. *R. 124-7 (*Créé*, D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}). - La carte communale est approuvée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et transmise, pour approbation, au préfet (*Phrases rempl.*, D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 3, II) « Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois. À l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale. »

Art. *R. 124-8 (*Créé*, D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}). - La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent ou révisent la carte communale sont affichés pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'arrêté préfectoral est publié au Recueil des actes administratifs de l'État dans le département. La délibération est en outre publiée, lorsqu'il s'agit d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du même code, lorsqu'il existe.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'approbation ou la révision de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Annexe 1

ARTICLE L.110 du Code de l'Urbanisme

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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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.

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

Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 103

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

LA RIPISYLVE

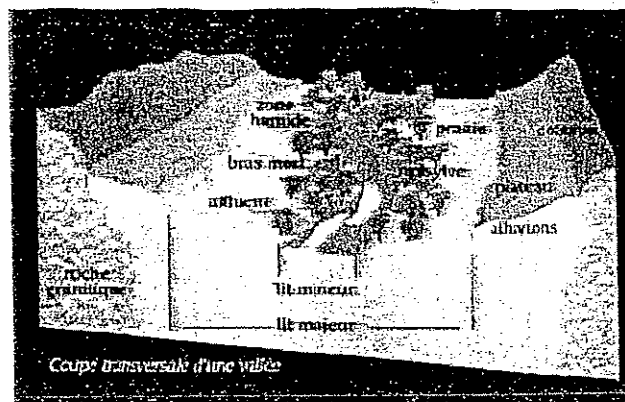
Source : www.sevre-nantaise.com

Qu'est-ce que " la ripisylve " ?

La ripisylve vient de l'association des termes latins " *ripa* " qui signifie rive (c'est-à-dire un espace marquant la limite entre le milieu terrestre et le milieu aquatique), et de " *sylva* " qui signifie forêt.

La ripisylve est donc la formation végétale se trouvant en bord de cours d'eau.

Elle peut être importante ou n'être qu'un liseré de quelques mètres.



Elle est assurément l'élément le plus important pour le cours d'eau et les milieux qui y sont associés :



1 – la ripisylve conditionne la dynamique même du cours d'eau. Elle a des impacts sur l'écoulement de l'eau, la présence de branches et branchages dans la rivière, les dépôts ou la stabilité des berges.

L'absence de ripisylve accélère l'érosion exercée sur les berges par le courant et les particules transportées. Lorsque la végétation est trop vieillissante, des arbres, fragilisés, se cassent ou se couchent en travers de la rivière, encombrant ainsi le lit. Ces obstacles, appelés embâcles, freinent l'écoulement de l'eau (accentuant ainsi l'effet des crues) ou dévient le courant qui vient alors frapper les berges et les creuse davantage.

2 – la ripisylve assure la présence d'une faune et d'une flore variées. Les oiseaux, le gibier, les insectes, les batraciens et les espèces piscicoles y trouvent tantôt un abri, tantôt une zone de reproduction, tantôt la source de

leur alimentation, ou bien même l'ensemble des conditions permettant leur existence.

3 – la ripisylve contribue à la résorption des excédents d'engrais et autres produits phytosanitaires, et par conséquent agit directement sur la qualité de l'eau. En effet, grâce à son système racinaire, chaque plante puise dans le sol les minéraux et les substances nutritives, telle que l'azote, indispensable à sa croissance.

4 – la ripisylve influe sur la perception que chacun de nous avons d'un paysage. Cette végétation qui suit les courbes de la rivière rend la promenade le long du cours d'eau plus agréable et signale la présence de l'eau à l'observateur éloigné.

Un cours d'eau dénudé ou une ripisylve monotone (composée d'une seule espèce d'arbre) n'invitent pas à découvrir la vallée.

5 – la ripisylve conditionne l'impact des inondations et par conséquent la quantité d'eau.

Un amoncellement de branchages, tombés suite au vieillissement de la végétation, peut obstruer partiellement ou totalement le lit et ainsi provoquer l'aggravation des inondations en amont.

A contrario, l'absence de végétal dans le lit et sur les berges augmente la vitesse du courant et constitue alors un danger en aval.

La ripisylve est indispensable à la préservation de la richesse de notre environnement. Chaque jour, les syndicats d'aménagements hydrauliques et leur technicien de rivière entretiennent cette végétation afin d'améliorer la qualité de l'eau, d'assurer la variété des espèces animales et végétales des vallées et de garantir la sécurité des biens et des personnes (face aux risques d'inondation).

Si la végétation est monospécifique :
le cas des alignements de peupliers



<http://www.sevre-nantaise.com/paysage/Actions-paysages/la%20ripisylve>

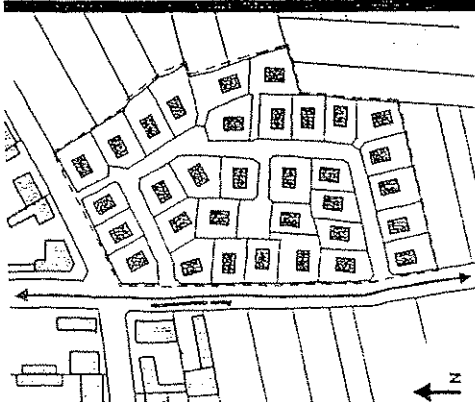
14/10/04

DECOUPAGE PARCELLAIRE

Source : brochure « Mieux Lotir » CAUE du Bas-Rhin Mai 2002

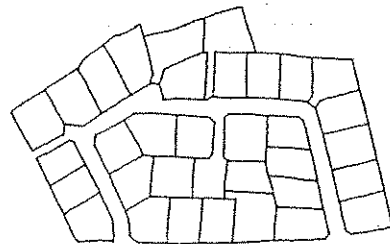
FICHE DE SIMULATION

Découpage parcellaire



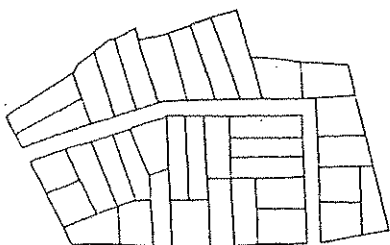
Hypothèse

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 m² de voirie. Le tracé tortueux de la voirie est chargé d'apporter le pittoresque dont la régularité des lots a privé l'opération.



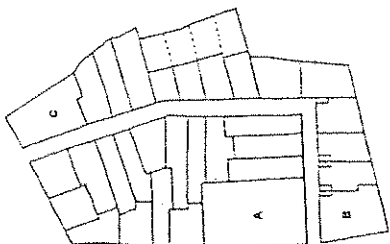
Simulation 1

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'ilot, 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).

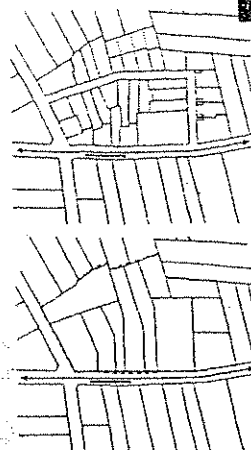


Simulation 3

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.



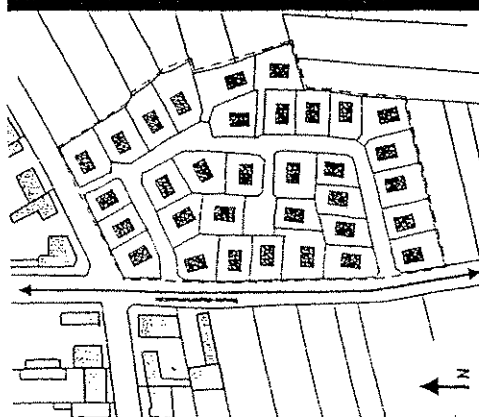
MIEUX LOTIR - PRESENTATION CAUE DU BAS-RHIN - MAI 2002 - PAGE 30

POSITION DU BATI

Source : brochure « Mieux Lotir » CAUE du Bas-Rhin Mai 2002

FICHE DE SIMULATION

Position du bâti

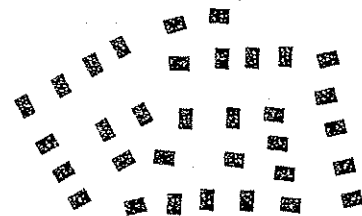


Hypothèse

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 moyennes 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.



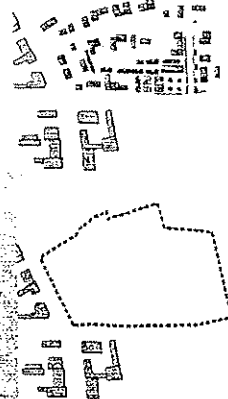
Simulation 3

On peut structurer un espace public par les volumes du collectif. L'individuel localif 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.



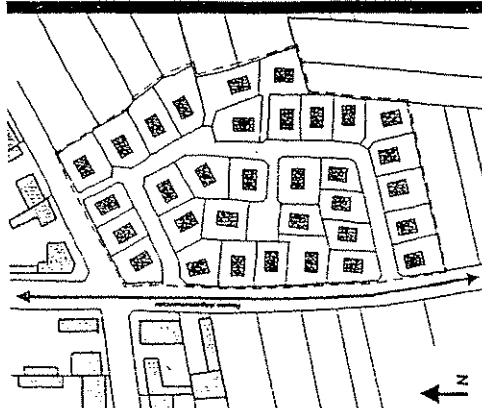
MIEUX LOTIR - PRESENTATION CAUE DU BAS-RHIN - MAI 2002 - PAGE 31

MIXITE DE FONCTIONS

Source : brochure « Mieux Lotir » CAUE du Bas-Rhin Mai 2002

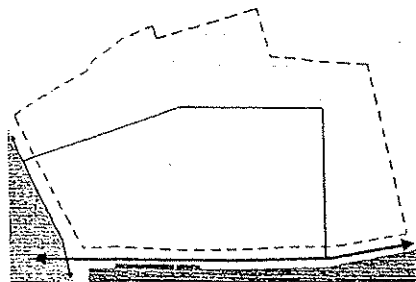
FICHE DE SIMULATION

Mixité de fonctions



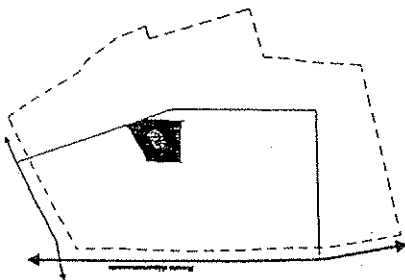
Hypothèse

Parlant 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.

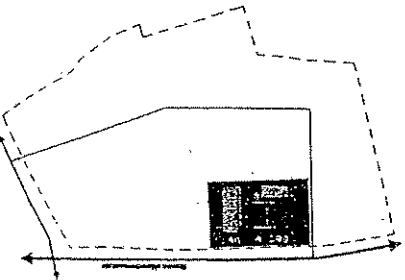


Constat 2

Pourtant, 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).



Collège et aire de jeux 67-Mundolsheim

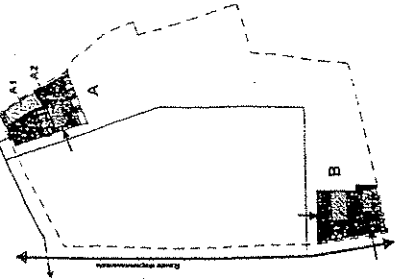


Simulation 1

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.



Artisan 67-Vesthouse



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...)

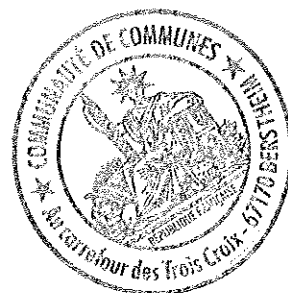
A retenir

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.

MIEUX LOTIR - PRESENTATION CAUE DU BAS-RHIN - MAI 2002 - PAGE 32



COMMUNE DE HOCHSTETT



Le Président
J.M STEINMETZ

Elaboration de la Carte Communale

***Expertise concernant le Hamster commun
(Cricetus cricetus)***

OCTOBRE 2009

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	2
2. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE HOCHSTETT	2
3. CARTE COMMUNALE : PERIMETRE CONSTRUCTIBLE	3
3. MILIEU FAVORABLE AU HAMSTER	3
✓ <i>Carte du milieu favorable et du périmètre de constructibilité</i>	4
4. PRESENCE HISTORIQUE DU HAMSTER COMMUN	5
5. FRAGMENTATION ET CONNECTIVITE	5
✓ <i>Carte du milieu de vie du Hamster autour de Hochstett</i>	7
6. CONCLUSION	8

1. INTRODUCTION

Le Hamster commun (*Cricetus cricetus*), mammifère présent uniquement en Alsace pour ce qui concerne la France, est en voie de disparition ; il est protégé à divers titres :

- en Europe par la **Convention de Berne** (*annexe II*), adoptée en 1979, ratifiée par la France en 1990 et entrée en vigueur en 1982, par la **Directive Habitat** (*annexe IV : espèce animale d'intérêt communautaire nécessitant une protection stricte*), entrée en vigueur en 1992, ratifiée par la France en 1996 ;
- en France depuis 1993 par les **arrêtés ministériels** du 17 avril 1981, du 09 juillet 1999 et du 23 avril 2007.

Le Hamster commun fait par ailleurs l'objet d'un **Plan d'Action en Alsace**, engagé par le Ministère de l'Ecologie du Développement et de l'Aménagement Durables (DIREN Alsace) avec la contribution scientifique et technique de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS) sur la période 2007 – 2011, qui prolonge le programme de conservation national engagé de 2000 à 2004.

L'arrêté ministériel du 23 avril 2007 prescrit la protection stricte du Hamster commun mais également celle de son **milieu de vie particulier** (sites de reproduction et aires de repos de l'animal, actuels ou à venir par recolonisation de milieu favorable).

Dans ce contexte, afin de décliner au niveau régional les implications de ces protections réglementaires, un **Document Cadre** a été établi en 2008, signé par le Préfet de Région et adopté après concertation par les deux Conseils Généraux, la Communauté Urbaine de Strasbourg, la Chambre d'Agriculture, les Associations des Maires des deux départements, Alsace Nature.

Ce document stipule entre autres que les communes appartenant à l'aire historique ou à l'aire de reconquête du Hamster commun "doivent, lors de l'élaboration, de la révision générale ou simplifiée, de la modification ou de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (PLU, POS, CC) qui impliquent l'ouverture à l'urbanisation de secteurs naturels ou agricoles, **engager l'étude d'un volet particulier au Hamster**".

Ceci pour répondre à la constatation suivante (mentionnée dans le Plan d'Action) : "la perte d'habitat est le facteur ayant le plus grand impact sur la réduction de la taille des populations. L'urbanisation a été identifiée comme étant la cause première, seule ou associée à d'autres facteurs, du déclin de nombreuses espèces en danger (MILLER & HOBBS, 2002)".

2. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE HOCHSTETT

La commune de Hochstett (Bas-Rhin / Canton de Haguenau) se trouve à environ 6 km au nord-ouest de Brumath ; elle est traversée par la RD 419 qui relie Brumath à Pfaffenhoffen. Autour du village groupé, s'étendent des milieux ouverts consacrés à différentes cultures (maïs, blé, betterave, asperge, etc.). Quelques vergers sont encore présents. Le vallon du Rissbach marque la partie occidentale du ban communal.

La commune de Hochstett fait partie de l'**aire de reconquête du Hamster commun** dont le périmètre est basé sur des critères de biologie et de présence effective de l'espèce à partir de 2000.

3. CARTE COMMUNALE : PERIMETRE CONSTRUCTIBLE

Le périmètre de constructibilité défini par la Carte Communale en cours d'élaboration enveloppe les parties déjà bâties et ajoute quelques secteurs adjacents, actuellement agricoles, où seront permises de nouvelles constructions. Les deux plus importants "secteurs de croissance" se juxtaposent à la limite orientale du village au sud de la RD 419 :

- Au sud-est, lieu-dit Streng, un secteur d'environ 98 ares est **urbanisable à très court terme** (extension du lotissement adjacent) ; il concerne les parcelles 83, 84, 85, 86, 508, 88, 89, 90, 45 dans leur extrémité occidentale, actuellement occupées par des cultures de maïs, de betteraves et une ligne de verger.
- A l'est, lieu-dit Hofacker, un secteur d'environ 1,4 hectare est inclus dans le périmètre constructible, en vue d'une éventuelle urbanisation future ; il concerne les parcelles 54 à 57, actuellement occupées par du pré, du maïs et des silos de stockage de silos et la parcelle 47 déjà bâtie.

Les autres secteurs non encore bâtis sont de taille beaucoup plus réduite, se situent à l'intérieur du village ou constituent des dents creuses du pourtour villageois ; ils sont occupés par du boisement, des vergers ou du pré.

➤ Voir la carte page 4

3. MILIEU FAVORABLE AU HAMSTER

Les caractéristiques physiques des sols et le couvert végétal permettent de définir si le milieu est favorable ou non au Hamster commun : sont favorables des sols meubles profonds, secs, stables, de loess ou de limons peu caillouteux, non inondables, et un couvert préférentiellement composé de cultures fourragères pluriannuelles ou de céréales d'hiver ou de printemps.

Une carte établie par l'ARAA (Association pour la relance agronomique alsacienne) délimite trois types de zones sur la base de **critères pédologiques** définis avec l'ONCFS : zones très favorables, zones favorables et zones défavorables au Hamster commun.

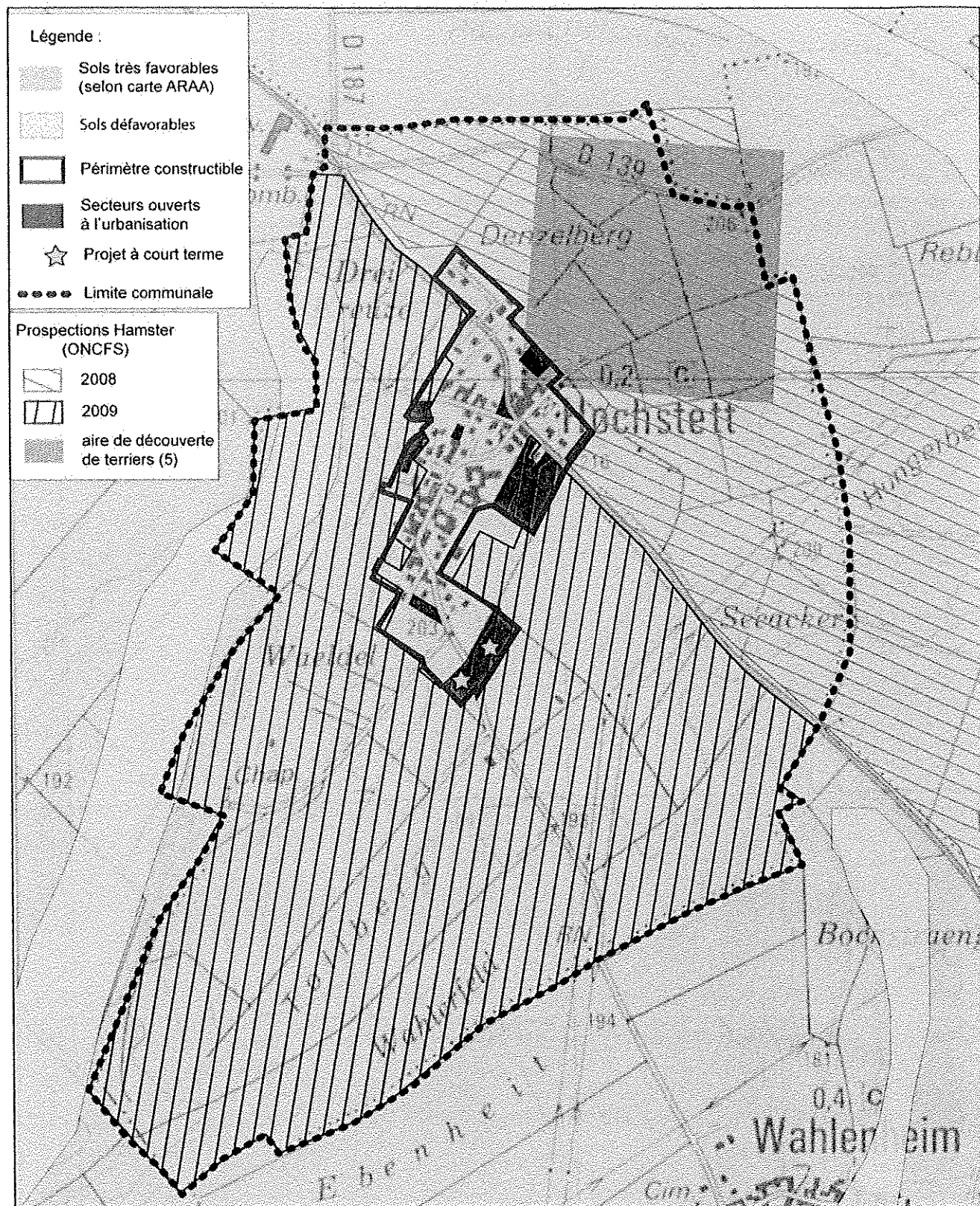
La carte montre que le ban communal est concerné presque exclusivement de sols très favorables (**terres de loess**), hormis une bande à l'ouest qui correspond au vallon du Rissbach, dont les sols sont effectivement défavorables (excès d'humidité). L'étude d'autres documents (carte géologique, carte phyto-écologique, guide des sols d'Alsace) confirme ce diagnostic pédologique.

➤ Voir la carte page 4

Les secteurs, actuellement agricoles ou naturels, compris dans le périmètre constructible de la Carte Communale, représentent une surface d'environ 4 hectares. Ils se situent certes tous sur des sols très favorables au Hamster selon un critère pédologique mais par contre **ne présentent pas de couvert végétal qui soit vraiment approprié**. Les parcelles de bois, de vergers et de prés permanents sont défavorables. Aucune culture de luzerne ou de céréales d'hiver – cultures particulièrement attractives pour l'espèce – n'est relevée. Ce sont les secteurs de cultures (maïs, betterave) situés à l'est qui restent les plus favorables. Par ailleurs, beaucoup de ces secteurs sont **complètement ou partiellement enclavés** dans le bâti existant, ce qui renforce le côté non attractif pour l'installation de l'animal.

Les secteurs qui revêtent un **caractère réellement favorable** pour le Hamster (c'est-à-dire qui associent sols favorables, occupation du sol favorable, enclavement peu important par rapport au bâti existant) couvrent à peine **2 hectares**.

SOLS FAVORABLES AU HAMSTER COMMUN ET PERIMETRE CONSTRUCTIBLE DE LA CARTE COMMUNALE



4. PRESENCE HISTORIQUE DU HAMSTER COMMUN

La commune de Hochstett se situe en dehors des "Zones Noyaux" et des "Zones d'Action Prioritaire" pour la préservation du Hamster commun, mais elle est incluse dans l'**aire historique** (présence après 1990) et de surcroît dans l'**aire de reconquête** (présence après 2000) de l'animal.

L'ONCFS réalise depuis 1998 des prospections sur les parcelles de cultures favorables (légumineuses et céréales à paille d'hiver et de printemps) consistant en un recensement des terriers à la sortie d'hibernation de l'animal (à cette époque de l'année, 1 terrier = 1 hamster) et qui permettent ainsi d'assurer un suivi de l'espèce.

La partie du ban communal de Hochstett située au nord de la RD 419 a été prospectée en 2008 et celle située au sud de la route, en 2009. Les résultats de ces prospections sont les suivants :

2008	5 terriers	lieu-dit Denzelberg-Haguenauer Weg au nord-est du ban
2009	0 terrier	

Ils permettent de dire que :

- Hochstett est une **commune où le Hamster est présent**.
- La **partie nord-est du ban communal** (au nord de la RD 419) doit être considérée comme relevant du **milieu particulier du Hamster commun**.
- Le périmètre constructible de la carte communale **ne recoupe aucune zone de présence avérée** du Hamster.

Risque de colonisation :

Le secteur situé au sud-est, urbanisable à très court terme (lieu-dit Streng), ainsi que celui au lieu-dit Hofacker, sont inclus dans la zone prospectée en 2009 où aucun terrier n'a été trouvé. Présentant une occupation du sol partiellement favorable, ils sont distants de quelques centaines de mètres de la zone de présence avérée du Hamster commun.

La route départementale avec un trafic d'environ 6 000 véhicules/jour représente une barrière qui freine les mouvements du Hamster, mais elle reste cependant franchissable.

Les deux secteurs constructibles les plus proches de la zone de présence du Hamster, au nord du village et de la RD, sont de taille très réduite (respectivement 26 ares et 14 ares) et ont un couvert végétal actuel défavorable à une colonisation (respectivement pré et pré-verger).

La possibilité que ces différents secteurs soient **colonisés** par des Hamsters en l'état actuel est donc **très faible**, mais ne peut pas être totalement exclue.

5. FRAGMENTATION ET CONNECTIVITE

❖ **Notions d'unité vitale et de connexion**

(Source : Plan d'action pour le Hamster commun en Alsace 2007/2011)

L'objectif est de sauvegarder des territoires de milieu favorable pouvant accueillir des populations génétiquement viables de Hamsters communs.

Les recherches scientifiques en matière de génétique et de dynamique des populations ont montré que les populations sont génétiquement viables lorsqu'au moins 1500 individus sont connectés entre eux. En se basant sur une densité de 2,5 individus par hectares (densité compatible avec l'agriculture), les

territoires de milieu favorable doivent avoir une superficie de **600 hectares minimum**, soit **d'un seul tenant**, soit **par connectivité**, pour être qualifiés d'**unités vitales**.

Les **zones de connexion** constituent des lieux d'échanges entre les populations.

Ces zones ne sont pas tenues d'être occupées par du milieu favorable au Hamster mais dans ce cas leur largeur ne doit pas excéder 300 m (distance maximale parcourue en migration par le Hamster commun) ; elles doivent être dépourvues d'obstacles infranchissables (infrastructures linéaires de type route à 2x2 voies, voie ferrée importante, canal, rivière large, bâti).

Les zones de connexion s'avèrent **indispensables** lorsqu'elles mettent en relation deux territoires distincts de milieu favorable, qui ainsi réunis couvrent une superficie d'au moins 600 ha : ils constituent ainsi une unité vitale **par connectivité**.

❖ *Incidences des dispositions de la Carte Communale sur la fragmentation*

Il s'agit de se demander si la superficie de milieu favorable pouvant être prélevée par l'urbanisation de secteurs actuellement naturels ou agricoles ouverts à cette dernière dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, entraîne ou non une **fragmentation d'une unité vitale** du Hamster commun en la faisant passer sous le seuil de 600 ha.

Le recoupement de la carte des sols potentiellement favorables ou non au Hamster commun (carte ARAA) avec nos connaissances de terrain et l'analyse de photographies aériennes, permet de constater qu'il existe **un vaste territoire de milieu favorable au Hamster commun** limité au sud par l'autoroute A4 et à l'est par la RD 1340 (routes à 2x2 voies supportant de forts trafics voisins de 30 000 véhicules/jour - source DDE 2005 - et donc considérées comme obstacles infranchissables pour le Hamster), mais qui s'étend loin vers l'ouest et le nord. Les bandes de terrain défavorable qui le traversent (fonds de vallons) sont tout à fait franchissables par l'espèce ; la RD 419 avec un trafic d'environ 6 000 véhicules/jour reste également franchissable.

Ce territoire constitue donc une **unité vitale** pour le Hamster commun, supérieure à 3 000 hectares. Des terriers y ont été recensés, toutefois peu nombreux : 1 à Huttendorf en 2005 et 5 à Hochstett en 2008.

➤ *Voir la carte page suivante*

L'inclusion de secteurs actuellement non bâtis dans le périmètre urbanisable de la Carte Communale de Hochstett peut potentiellement (s'ils sont aménagés) induire un prélèvement sur le milieu favorable au Hamster ; la surface que représentent ces secteurs (voir chapitre 3) reste **infime au regard de l'aire couverte par l'unité vitale** définie ci-avant et le prélèvement même complet **n'entraînerait pas de fragmentation** sur cette dernière.

❖ *Incidences des dispositions de la Carte Communale sur la connectivité*

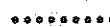
La Carte Communale ouvre à l'urbanisation des secteurs actuellement naturels et agricoles ; ceux-ci sont de taille très réduites et situés à l'intérieur du village ou accolés au pourtour. Ils n'affectent aucun lieu de connexion pour des échanges éventuels entre des populations actuelles ou futures de Hamster.

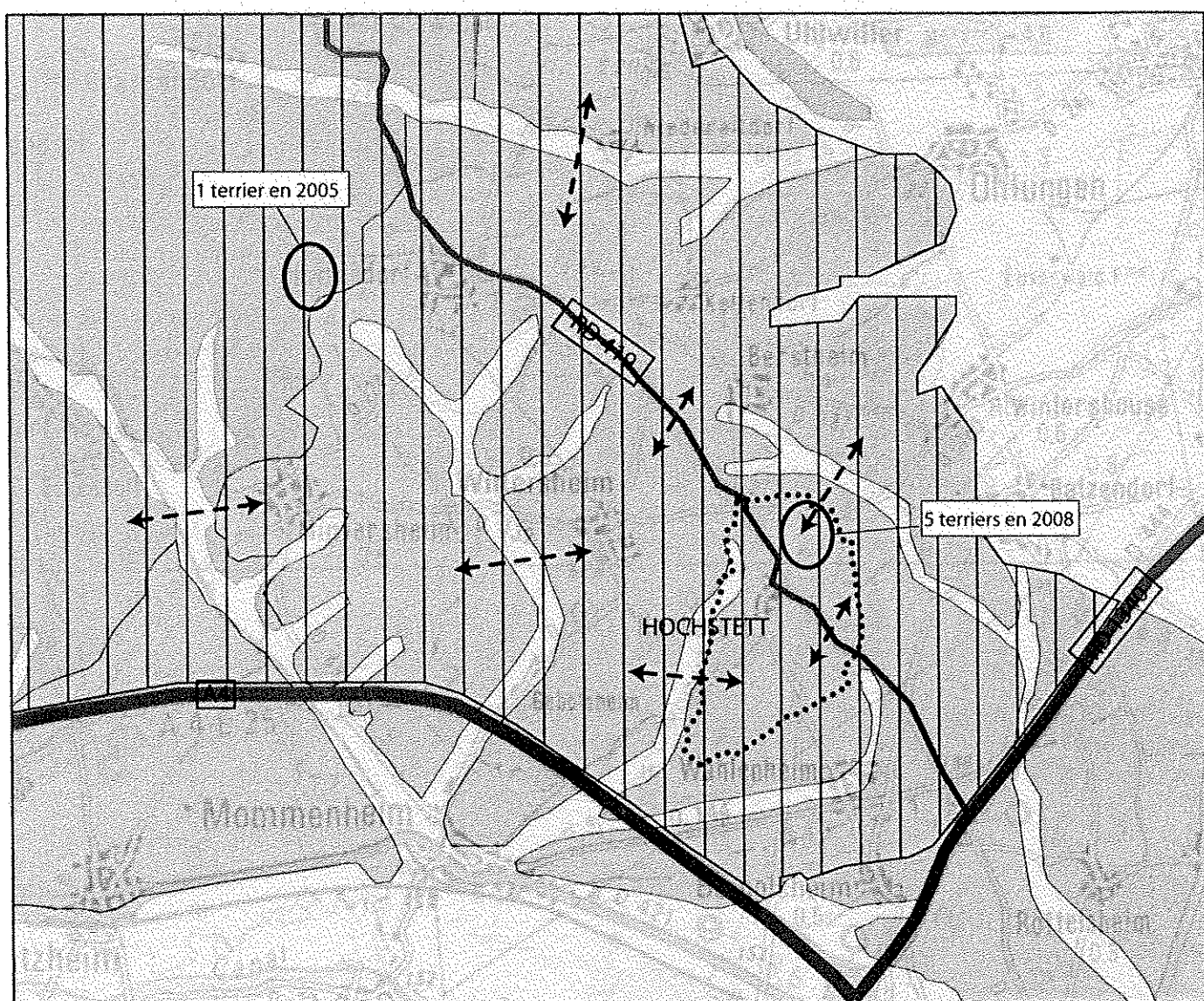
Les dispositions de la Carte Communale **ne remettent pas en cause la connectivité entre les milieux de vie du Hamster commun**.

MILIEU DE VIE DU HAMSTER COMMUN AUTOUR DE HOCHSTETT

LEGENDE

-  Sols très favorables (carte ARAA)
-  Sols favorables (carte ARAA)
-  Sols défavorables (carte ARAA)
-  Entité pouvant être considérée comme unité vitale pour le Hamster commun

-  Connexions possibles entre secteurs de sols favorables
-  Présence de terriers (ONCFS)
-  Barrières infranchissables (2 x 2 voies)
-  Limite communale



6. CONCLUSION

Les dispositions de la Carte Communale de la commune de Hochstett, rendant constructibles des secteurs actuellement naturels ou agricoles, présente une **incidence limitée** sur le Hamster commun.

Ces secteurs concernent du milieu partiellement **favorable** à l'espèce (sols très favorables, couverture végétale en partie favorable mais jamais très attractive) ; de taille réduite, ils sont **accolés au village**, voire enclavés, et ils appartiennent à des zones prospectées récemment où **aucun terrier n'a été recensé**.

L'analyse montre par ailleurs que leur urbanisation **n'entraînerait pas de fragmentation d'unité vitale ni de rupture de connectivités entre des territoires vitaux du Hamster**.

Il conviendra cependant d'être vigilant, lors d'un projet de construction, vis à vis du risque, certes faible, d'une colonisation toujours possible par des individus de Hamster commun, Hochstett étant une **commune de présence avérée de l'espèce**.