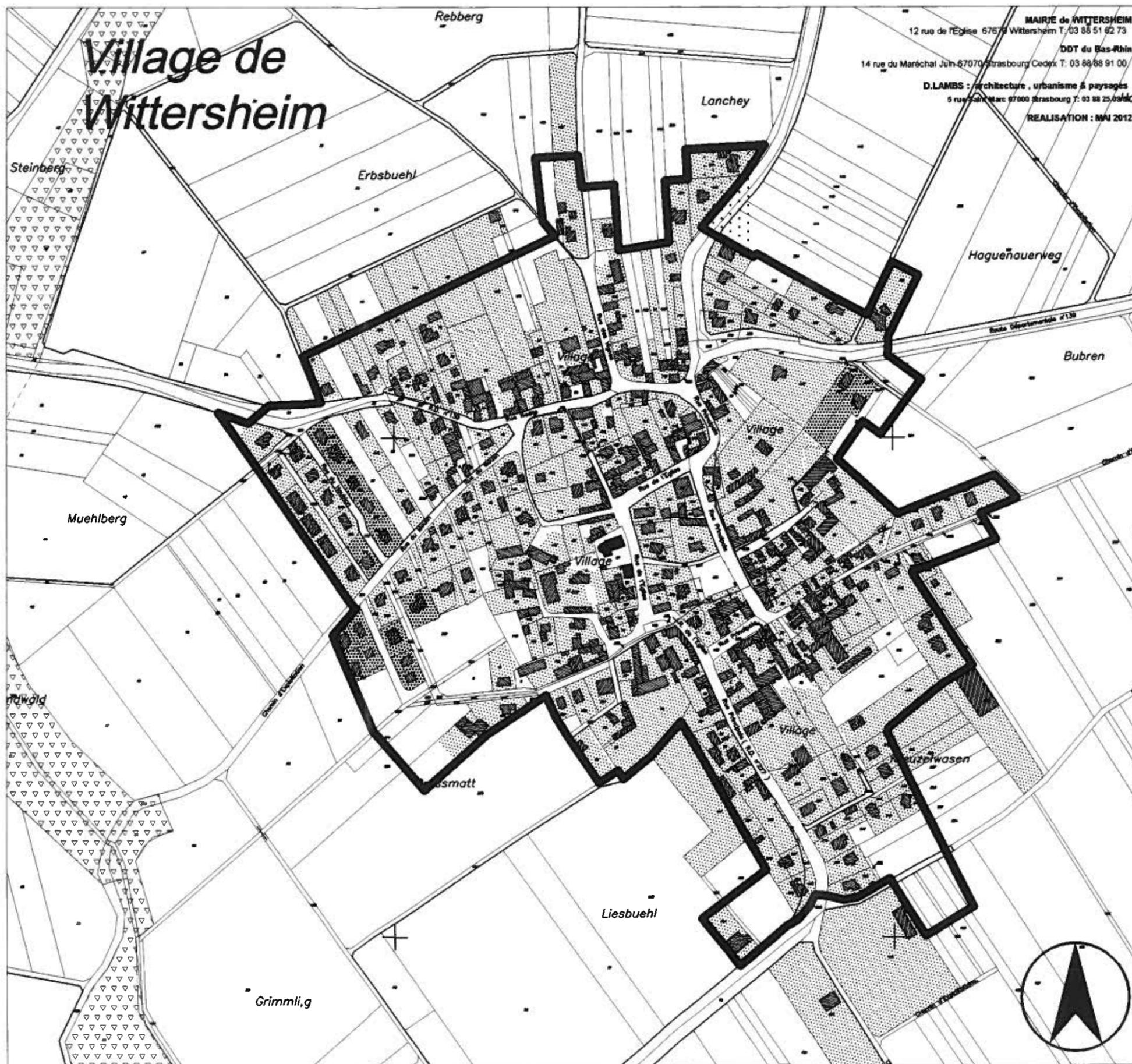


CARTE COMMUNALE de WITTERSHEIM Périimètre de constructibilité

-  LIMITE DE CONSTRUCTIBILITE
-  SECTEUR CONSTRUCTIBLE



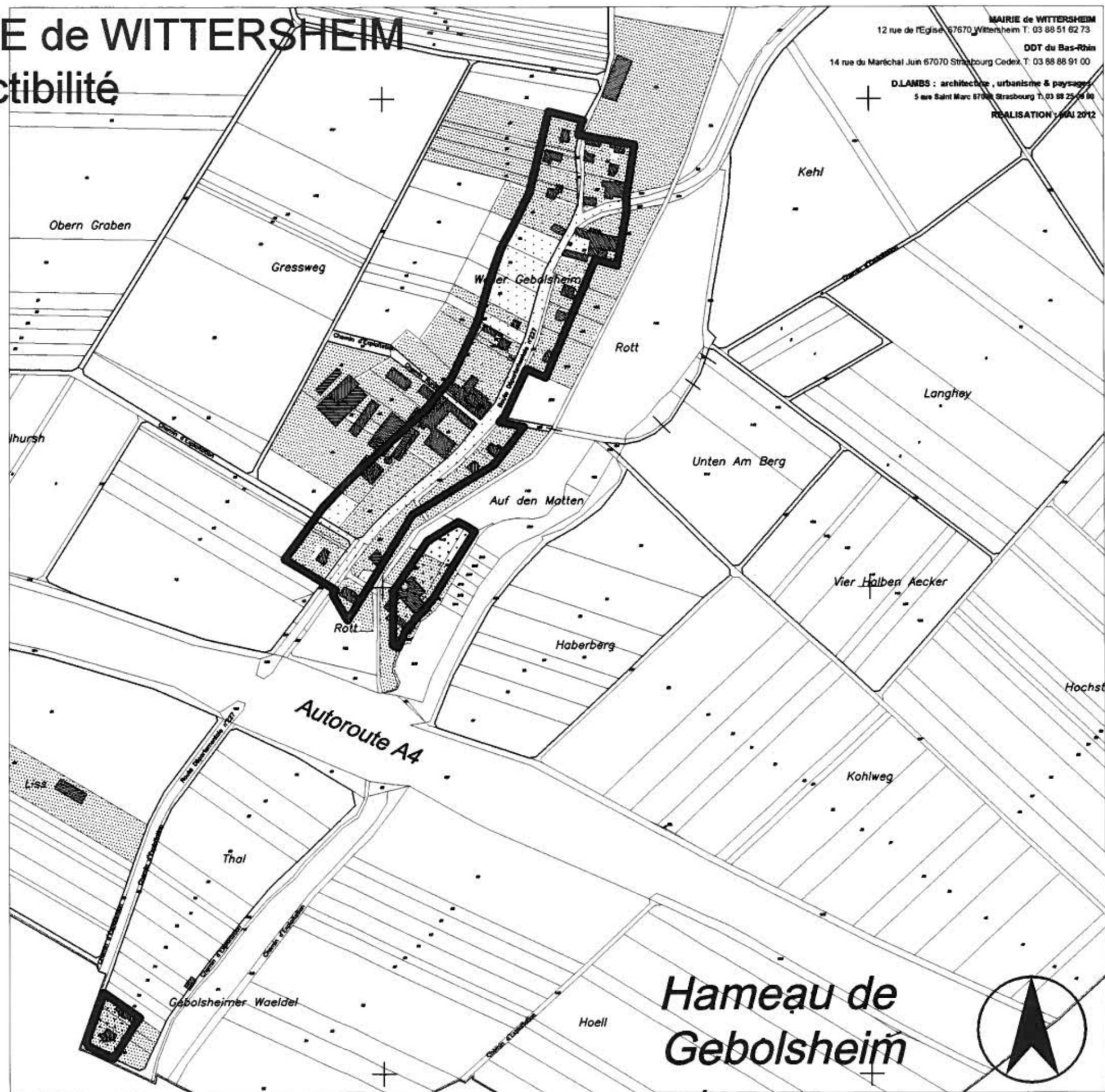
0 50 100m
Echelle 1/4000

CARTE COMMUNALE de WITTERSHEIM

Périmètre de constructibilité

-  LIMITE DE CONSTRUCTIBILITE
-  SECTEUR CONSTRUCTIBLE

MAIRIE de WITTERSHEIM
12 rue de l'Eglise 67670 Wittersheim T. 03 88 51 62 73
DDT du Bas-Rhin
14 rue du Maréchal Juin 67070 Strasbourg Cedex T. 03 88 88 91 00
D.LAMBS : architecte , urbanisme & paysage
5 rue Saint Marc 67000 Strasbourg T. 03 88 25 68 88
REALISATION : MAI 2012



0 50 100m

Echelle 1/4000

Hameau de
Gebolsheim

COMMUNE de WITTERSHEIM

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

mai 2012



LE MAIRE

29 MAI 2012



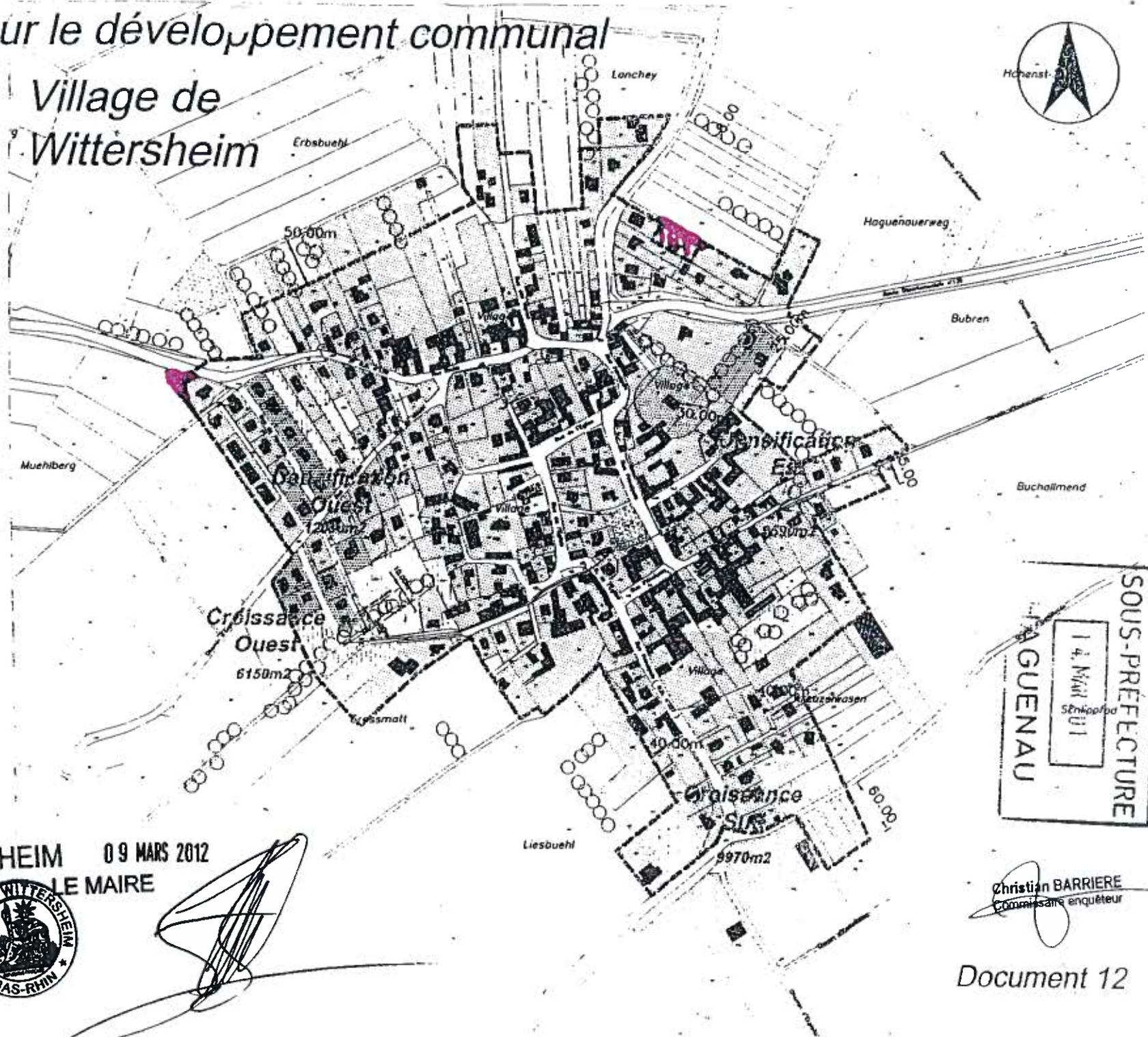
A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned over the official seal and the date.

Propositions pour le développement communal

Village de Wittersheim



- Parcelles construites
- Bâti
- Equipements
- Périmètre de réciprocité Agriculture/Habitat
- Secteurs de densification
- Secteurs de croissance future
- Emplacements réservés
- Secteurs d'aménagements paysagés / Plantations existantes remarquables
- Périmètre constructible



SOUS-PREFECTURE
14 Mars 2012
S. Kappeler
MAGUENAU

WITTERSHEIM 09 MARS 2012
LE MAIRE



Christian BARRIERE
Commissaire enquêteur

50 100m

Echelle 1/4000

Document 12

**Monsieur le Maire
de la commune de Wittersheim
MAIRIE
12 Rue de l'Eglise
67670 WITTERSHEIM**

**Service Gestion du
Territoire**

Schiltigheim, le 17 avril 2012

Objet
Avis Chambre d'Agriculture
au titre de l'article L.112-3
du Code Rural

Référence
SS/CD - n° 363

Dossier suivi par :
Sophie SANTIN

Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis au titre de l'article L.112-3 du Code Rural sur votre projet de Carte Communale, nous avons l'honneur de vous faire part des remarques suivantes.

Le projet prévoit, en premier lieu, de répondre aux besoins en logements par le comblement de secteurs de densification dans le tissu existant. Deux secteurs de croissance ont également été identifiés dans le document. Suite aux réunions de travail avec les personnes publiques associées, l'ampleur de ces secteurs a été considérablement réduite et le périmètre constructible de la carte communale restreint.

Une carte communale est un document qui n'a pas vocation à ouvrir de vastes secteurs d'extension, en effet, elle ne permet pas de réaliser un aménagement global et cohérent qui garantirait une utilisation économe de la ressource foncière.

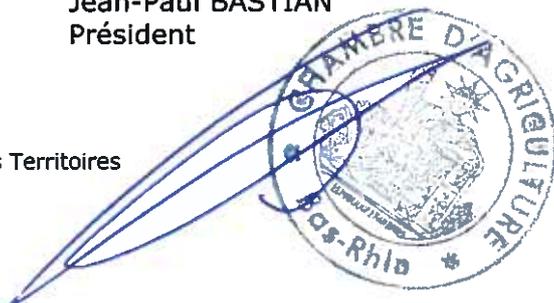
Le principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières nous paraît respecté.

Aussi, notre Organisme n'émet **pas d'objection** à ce projet de carte communale.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments très distingués.

Jean-Paul BASTIAN
Président

Copie : Direction Départementale des Territoires



SOMMAIRE

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

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 Wittersheim est située à une dizaine de kilomètres environ à l'ouest de Haguenau.

Le territoire communal est limitrophe avec celui des communes de Berstheim, Hochstett, Momenheim, Minwersheim et Huttendorf.

Les villes et bourgs de proximité de Haguenau, Pfaffenhoffen, 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.

Wittersheim se trouve par ailleurs dans un rayon de moins de 30km par rapport à Strasbourg, la métropole régionale constituant ainsi une forte influence sur les activités et la gestion des sols pour les communes du secteur

II. SITUATION ADMINISTRATIVE

Wittersheim 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 Berstheim, Hochstett et Wahlenheim. Depuis le 1^{er} 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 705 hectares, ce qui constitue l'unité la plus importante de la communauté de communes.

Le site est constitué d'un paysage faiblement vallonné à l'aplomb du lit de la rivière Huehnergraben, affluent de la Zorn. L'altitude du site de l'agglomération en elle-même ne varie que d'une dizaine de mètres autour de la cote 200m. Le paysage environnant est dominé par des champs cultivés et des pâtures très faiblement arborées, quelques vergers accompagnent la périphérie de l'agglomération ainsi qu'une large boucle boisée qui contourne à distance l'ouest de l'agglomération et qui accompagne le tracé de la rivière.

Cet élément naturel constitue une limite lointaine ainsi qu'un premier plan visuel, sans pour autant offrir une barrière au regard qui s'échappe bien au-delà dans cette direction vers les collines du Kochersberg. Cette ligne du paysage, accompagné de la distribution en étoile des routes et chemins qui partent de l'agglomération, a imprimé un découpage parcellaire en forme de toile d'araignée à la périphérie du village.

ECH. 1/200 000

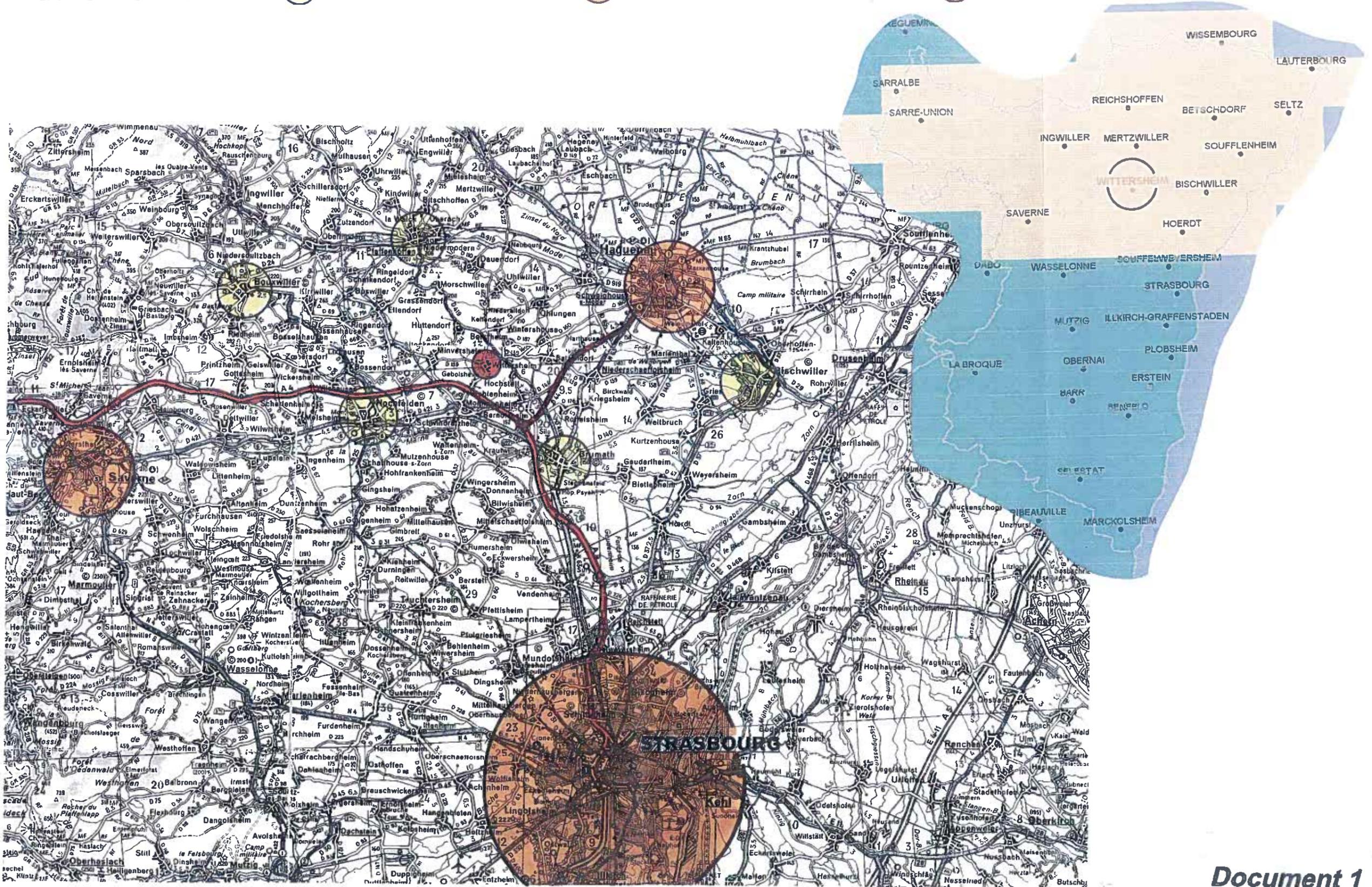
BOURGS DE PROXIMITE



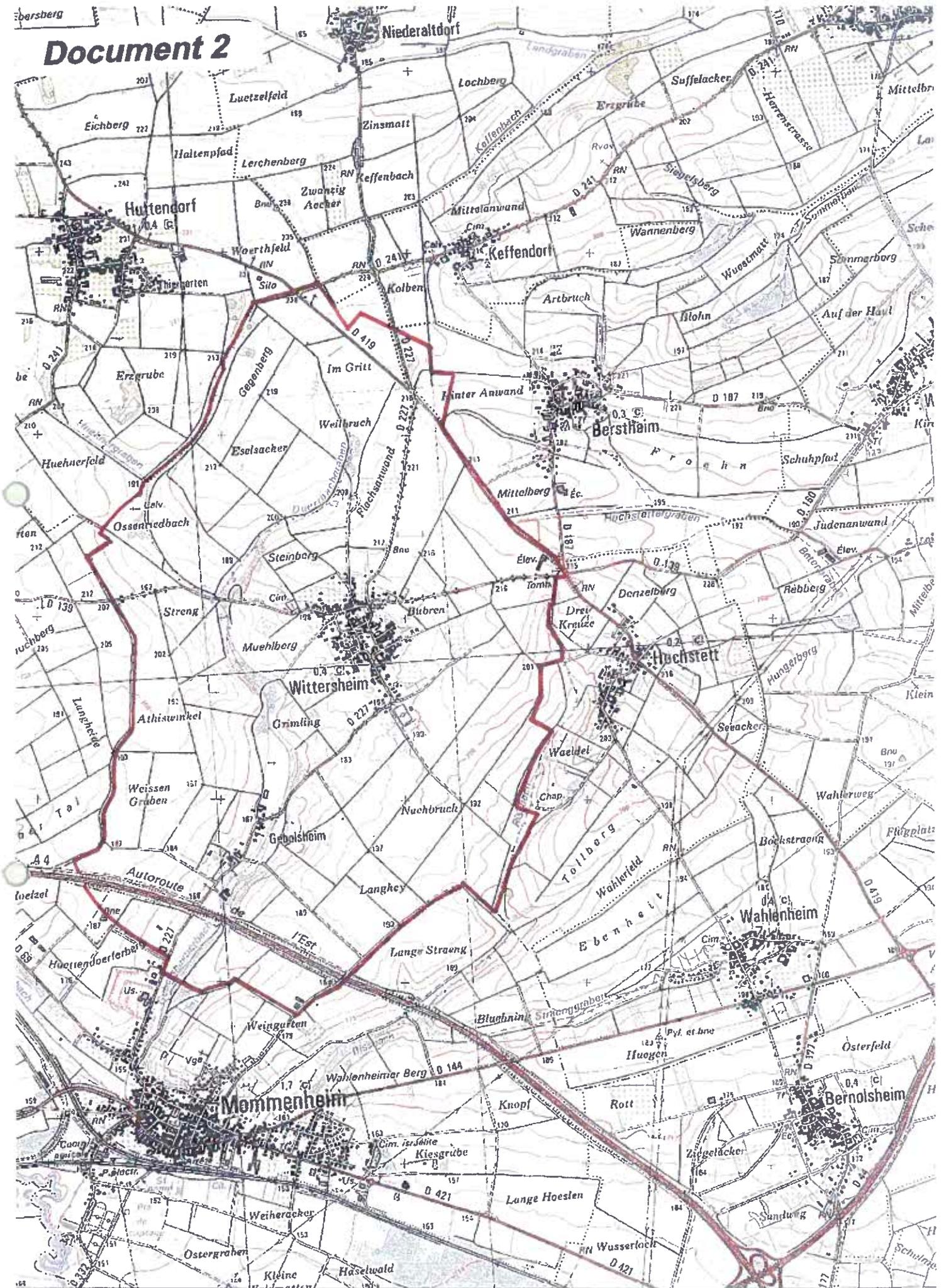
CITES D'INFLUENCE



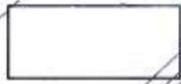
METROPOLE REGIONALE



Document 2



Unités paysagères



Champs cultivés / prés

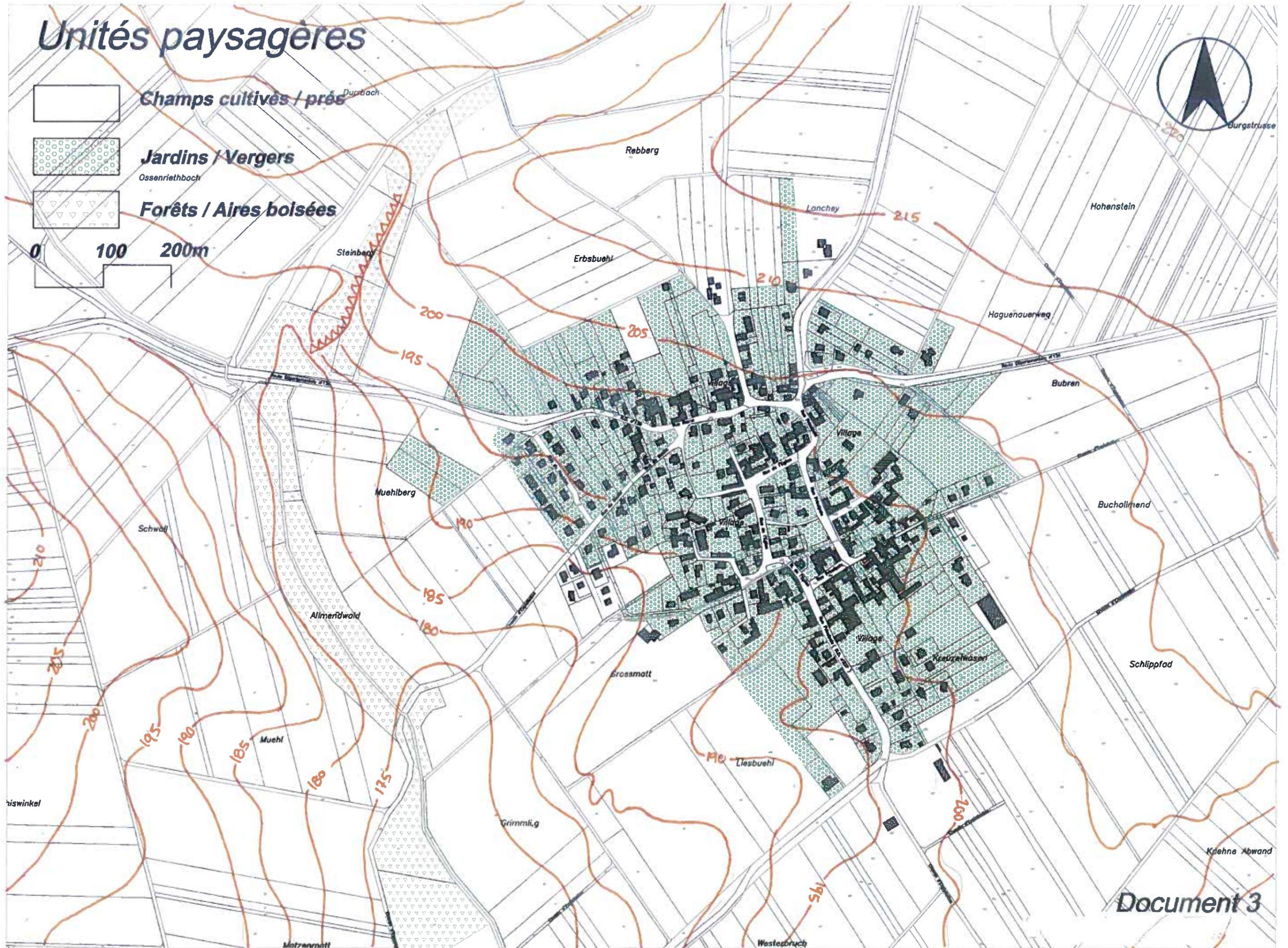


Jardins / Vergers



Forêts / Aires boisées

0 100 200m



IV. RESEAUX DE COMMUNICATION

- **Autoroute :** Wittersheim dispose de deux accès rapides à l'autoroute A4, soit par l'échangeur de Momenheim soit par l'intermédiaire de la voie rapide vers Haguenau. 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 desservie d'est en ouest par la D139 vers le village de Minversheim et le rond-point de la communauté de communes et du nord au sud par la D227 relie Wittersheim au hameau de Gebolsheim en direction de Momenheim après le passage sous l'autoroute A4.
- **Chemins communaux :** Une première boucle constituée par la rue de l'Eglise et la rue Principale qui dessinent un îlot central au cœur de l'agglomération . Se greffant sur cette boucle, une deuxième circulation en anneau constitué par la D139, la rue de l'Eglise et deux autres ruelles permet une desserte aisée de la zone nord de l'agglomération. Se greffant sur ce système viaire, des chemins ruraux ou d'exploitation goudronnés donnent accès aux terres agricoles.

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 unitaire composé de plusieurs branches et assurant une bonne desserte de l'agglomération.

Il nous a été signalé par le SDEA la présence d'eau claire parasite sur le réseau d'assainissement.

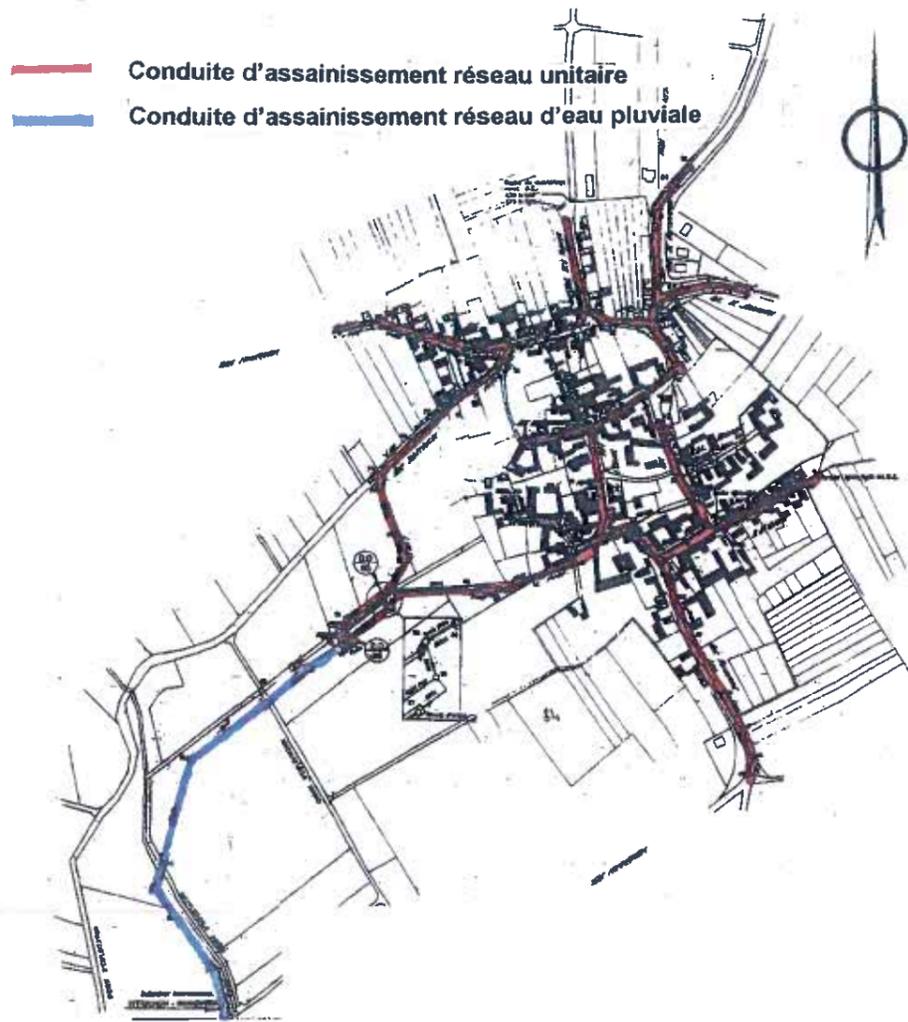
- Evacuation des eaux pluviales :

Existence d'un réseau d'assainissement unitaire qui véhicule les eaux de pluie avec les eaux usées.

- **Eau potable**

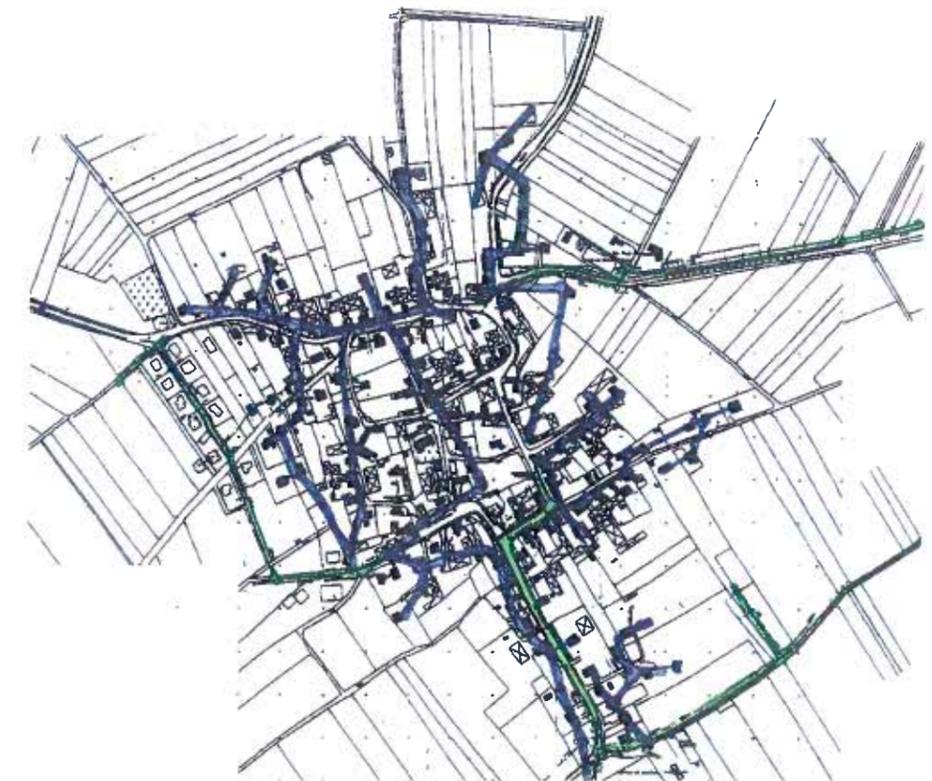
Interrogé sur l'état de ce réseau, le SDEA indique que ;

- L'état général des installations existantes sur le site est bon. Un renforcement a été créé en 1997



RESEAU ASSAINISSEMENT

	Souterrain	Aérien	Aérien torsadé	Postes HTA/BT
Réseau HTA	—	—	—	Distribution HTA/BT ○ Chef □ # transformateur ▲
Réseau BT	—	—	—	



RESEAU ELECTRIQUE



RESEAU ALIMENTATION EAU POTABLE

➤ Une conduite Ø 300mm juxte la commune, sur laquelle est gréffée la conduite de distribution de la commune.

➤ La défense incendie, selon les termes de la directive ministérielle de décembre 1951 (60m³/h, pression 1 bar) n'est pas assurée sur tout le ban communal et cela concerne les zones situées en bout de réseaux (antenne). Pour le secteur Ouest, lorsque le bouclage sera réalisé, le débit de défense sera amélioré, voire atteint dans certaines rues.

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**

Le réseau Haute Tension qui alimente la commune est en souterrain jusqu'à l'entrée de l'agglomération. Des réseaux enterrés existent également dans la partie sud de la rue Principale et son prolongement devant le stade, ainsi que dans la rue du Houblon (lotissement) et son prolongement sud jusqu'à la rue du Paradis.

• **Déchets**

L'évacuation des déchets ménagers est assurée par la Sté Onyx Est sous compétence de la Communauté de Communes de Haguenau avec laquelle la commune de Wittersheim a passé convention.

La collecte des bacs est hebdomadaire. Une déchetterie communautaire destinée aux ordures non ménagères est installée Rte de Niederaltdorf sur le ban de la commune de Berstheim, elle est ouverte aux usagers trois jours par semaine.

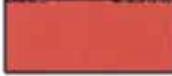
VI. CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION EXISTANTE

Doc. n°5,6,7,8 & 9

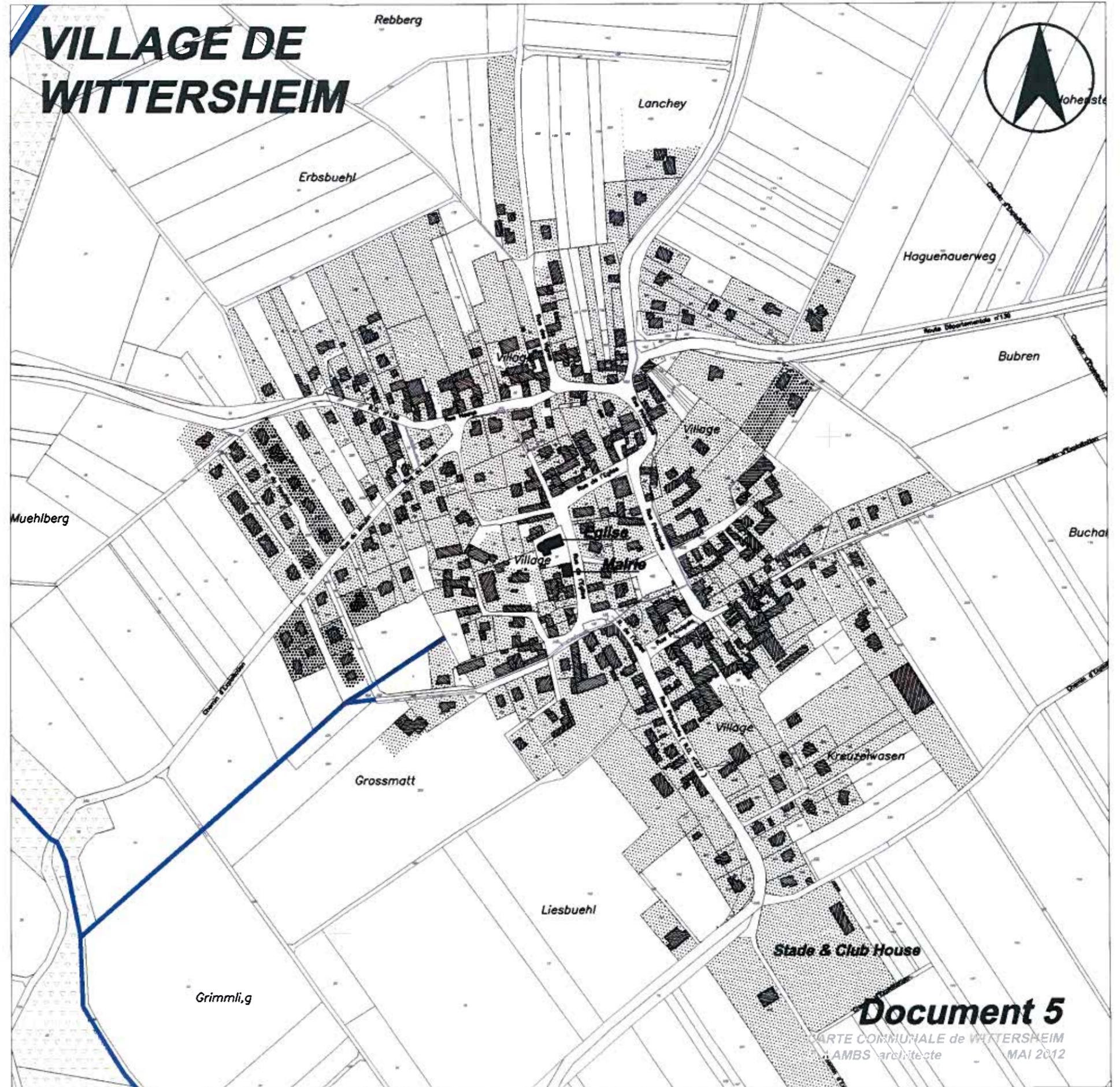
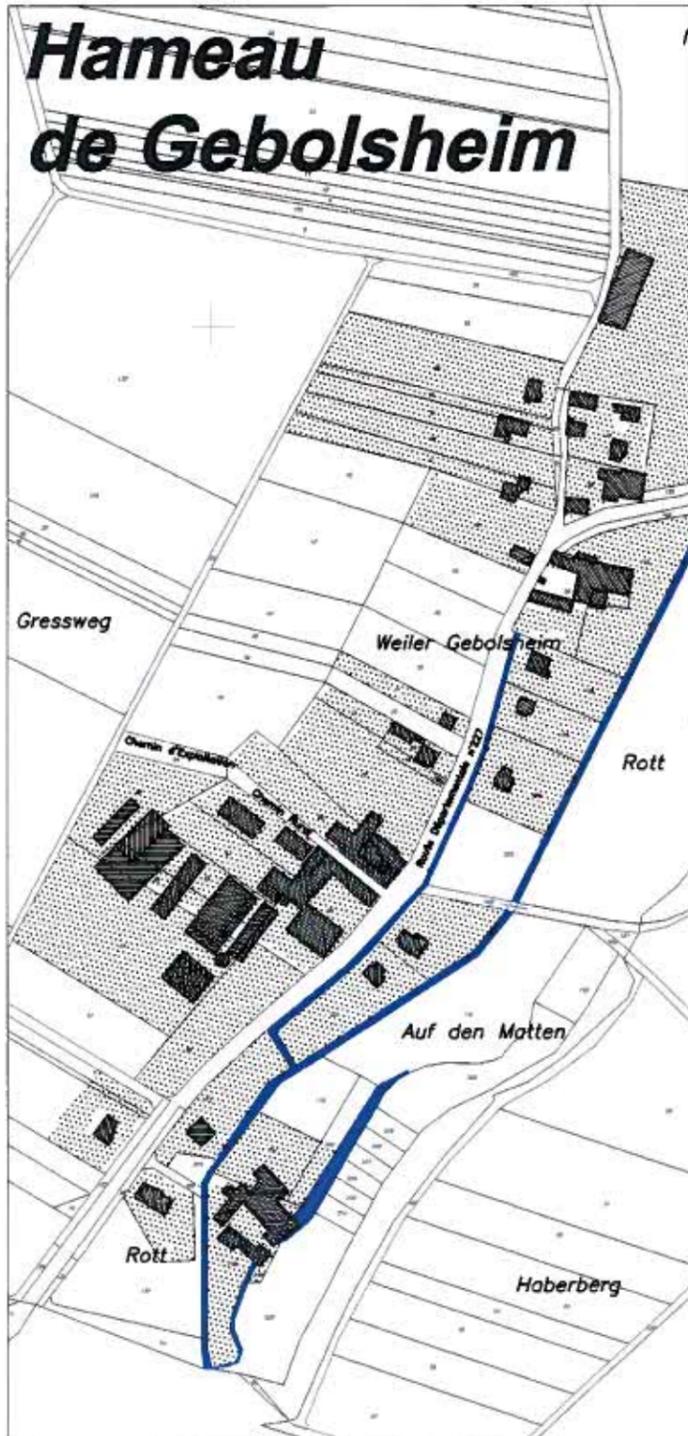
Le domaine communal couvre 705ha et s'étend prioritairement selon un axe Nord-Sud dans la logique du tracé de la rivière Duerrbachgraben. La commune occupe une position très centrale et très dégagée par rapport au territoire communal qui est drainé par un réseau de voies en étoile à partir de l'agglomération

➤ Le cœur de l'agglomération est constitué d'un îlot de forme grossièrement rectangulaire et de densité relativement faible, sur lequel se greffe le réseau de voies en étoiles. Cet îlot est constitué par la rue de l'église et la rue Principale.

➤ Au pourtour de l'îlot central sont implantées l'église et la Mairie, ainsi que des maisons à cour centrale (le Hof), dessinant un front bâti plus dense, demeurant cependant très irrégulier et discontinu

-  **Parcelles construites**
-  **Bâti**
-  **Equipements**

0 50 100m

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

- La forme de l'îlot central semble avoir généré la forme urbaine originelle qui s'est ensuite ramifiée en de multiples voies (jonctions avec les villages voisins ou desserte des parcelles agricole).
- Le mode de croissance principal 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
- Le site du village ne présentant aucune contrainte forte tant en terme de topographie que d'orientation privilégiée des vues, l'agglomération s'est développée très librement dans toutes les directions, en privilégiant légèrement un axe Nord-Ouest / Sud-Est

Si l'intersection des départementales 227 et 139 ne constitue pas le foyer géométrique de croissance de l'agglomération, le développement de Wittersheim s'apparente cependant beaucoup au modèle de croissance en étoile qui a généré de nombreux bourgs à la croisée de deux ou plusieurs voies de circulation. Le contexte peu contraignant de son environnement immédiat lui conférant un potentiel de croissance multi-directionnelle

1- Le centre ancien du village (doc. n°6)

Se développant essentiellement autour de l'îlot central constitué par la rue de l'Eglise et la rue Principale, 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 Wittersheim fait apparaître :

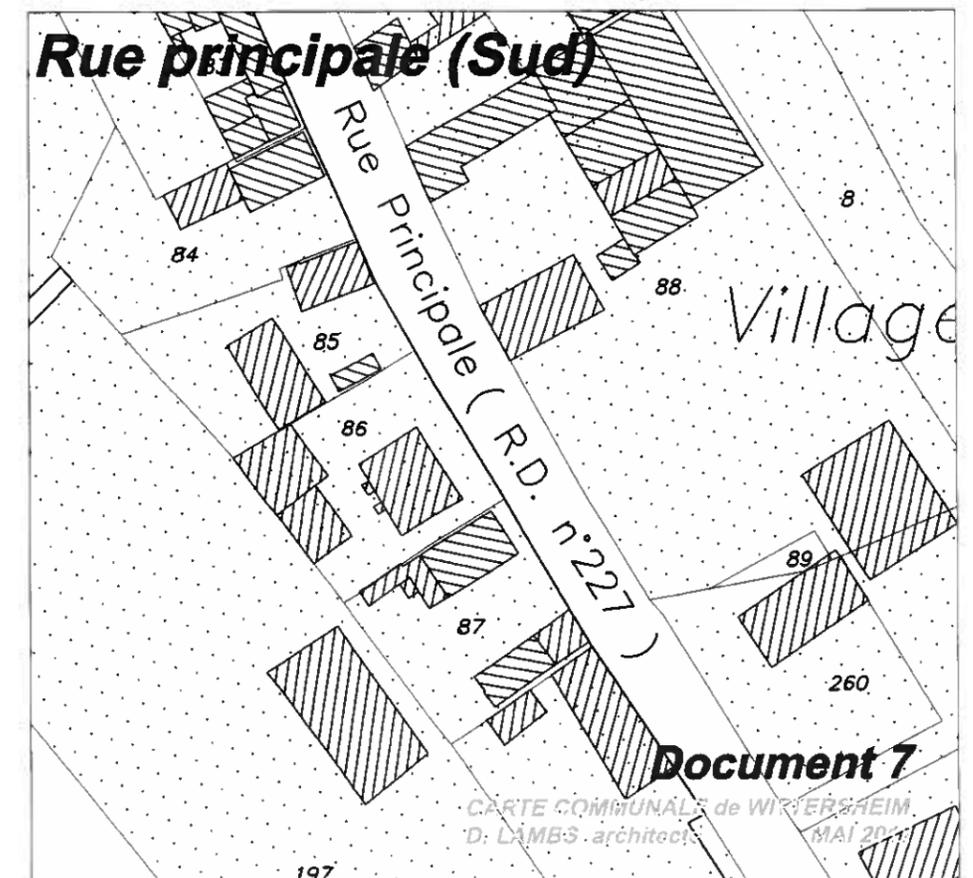
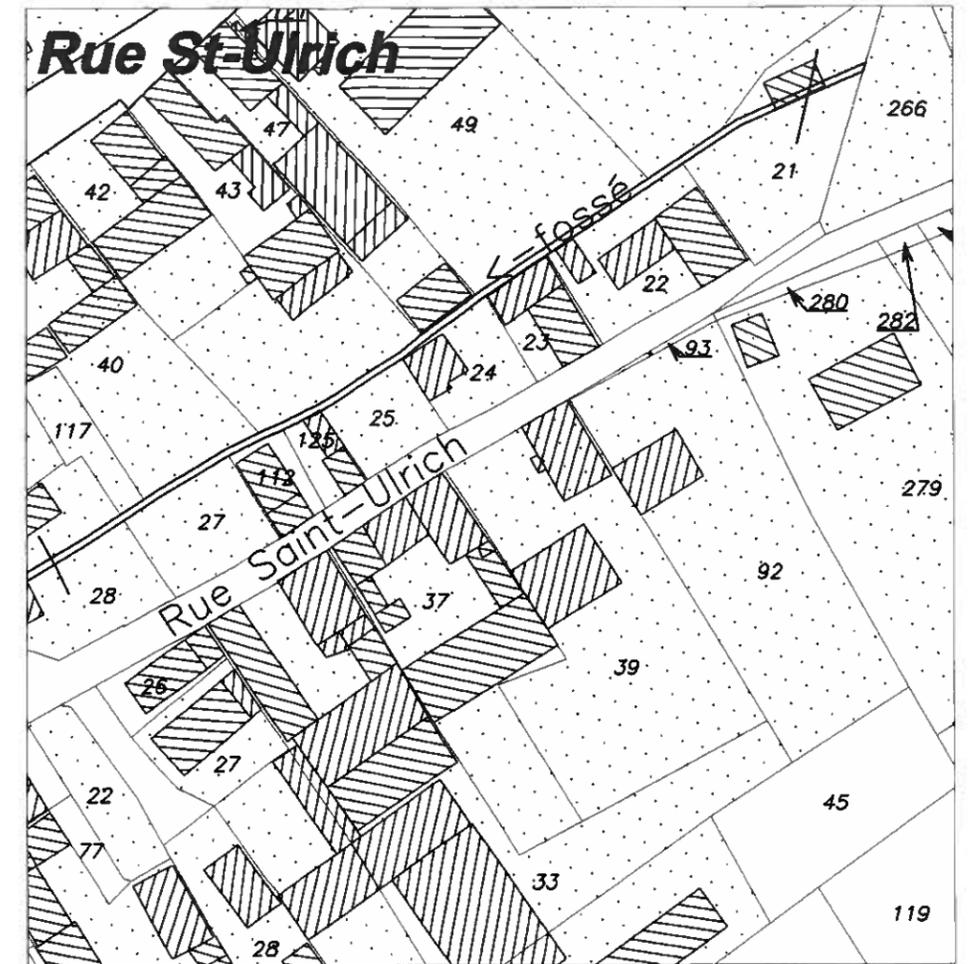
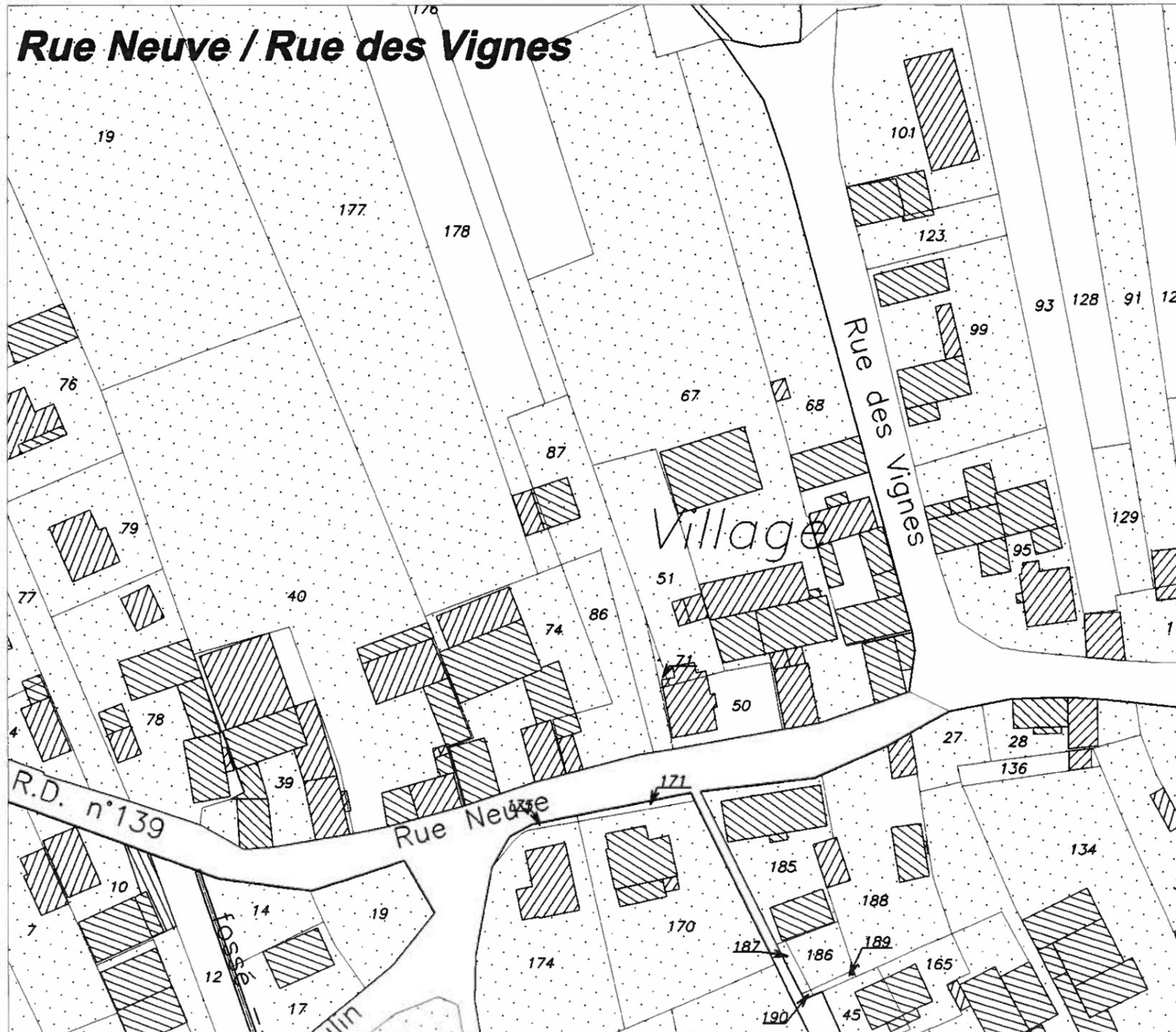
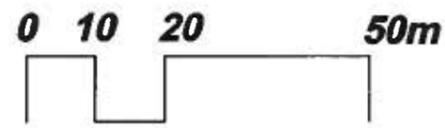
- Une certaine discontinuité à l'échelle du piéton caractérisé par l'absence de front bâti.
- La transparence visuelle des îlots, relayée par la présence de venelles créant des raccourcis en cœur d'îlot.
- Prédominance de pignons en alignement sur l'espace de la rue.

Sur la boucle de l'îlot central viennent se greffer plusieurs ruelles de tracé et de gabarit variables, certaines paraissant génératrices de croissance urbaine tandis que d'autres s'insinuent entre les cours de ferme. Plusieurs de ces ramifications se terminent en impasse ou débouchent directement dans un Hof.

2- Développements ultérieurs (doc. n°7)

Ces secteurs correspondent à des extensions village s'échelonnant entre la première moitié du XIX^e siècle et la deuxième moitié du XX^e siècle. Les caractéristiques typologiques

Développements ultérieurs



Document 7

CARTE COMMUNALE de WILTERSHEIM
D. LAMBS architecte
MAI 2011

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).

3-Autres développements récents (doc. n°8 & 9)

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, qui se développe dans les parcelles laissées libres jusqu'à la moitié du siècle dernier. Les nouvelles implantations venant s'inscrire entre les vieilles fermes au gré des découpages fonciers. Ce phénomène de densification s'accompagne ponctuellement de démolitions partielles de corps de ferme. On assiste donc à un double mouvement de stratification des époques de construction et de démantèlement progressif de la typologie d'origine qui traduit surtout la modification de nature de la population active. Ce phénomène, qui est toujours d'actualité, touche l'ensemble du centre de l'agglomération.
- A la périphérie, 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 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 viabilisation.

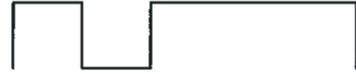
Le lotissement

Un lotissement a été implanté récemment 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 préserve une relative continuité avec le bâti préexistant et a le mérite de créer un îlot en boucle avec la rue du Moulin et le prolongement de la rue Neuve.

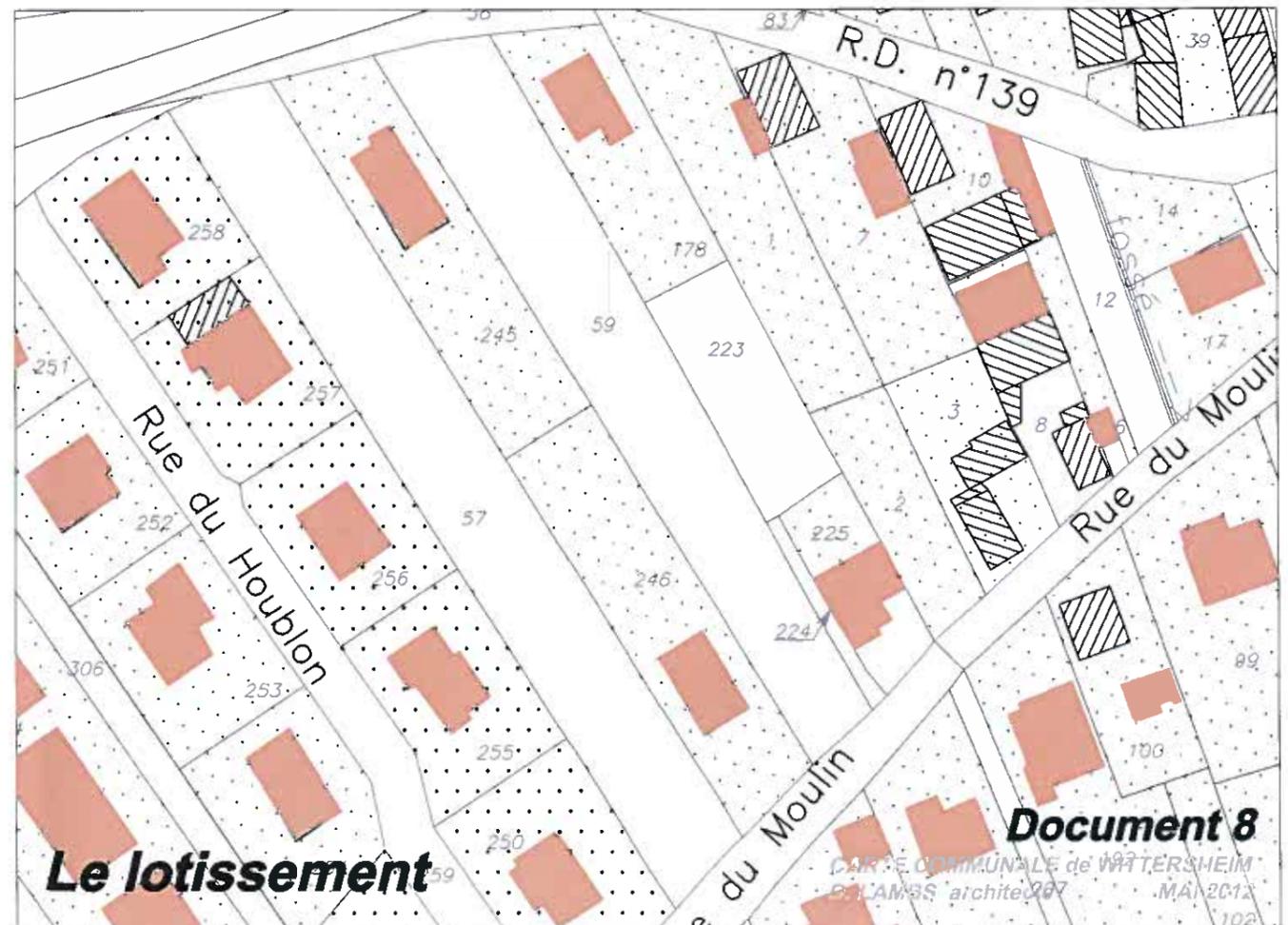
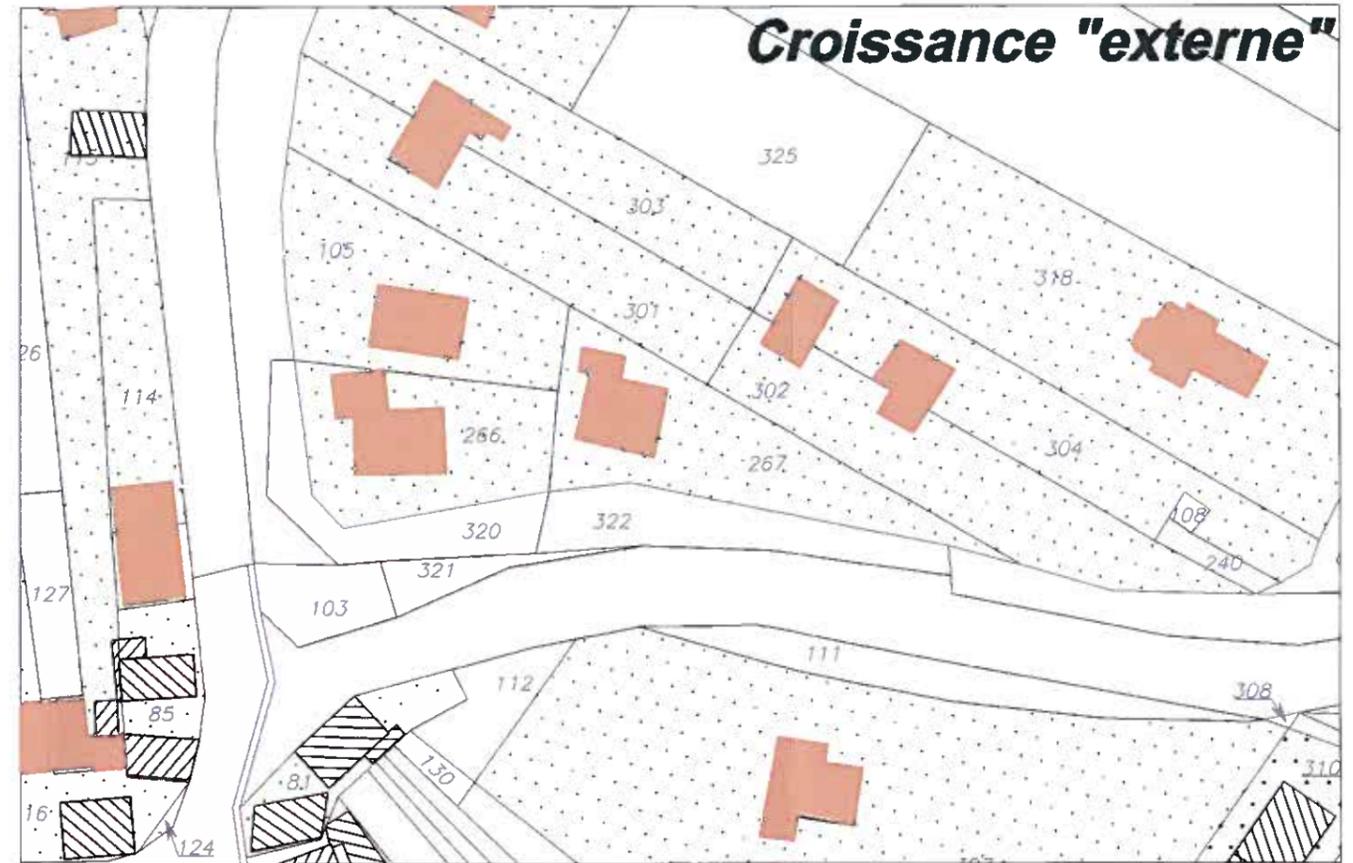
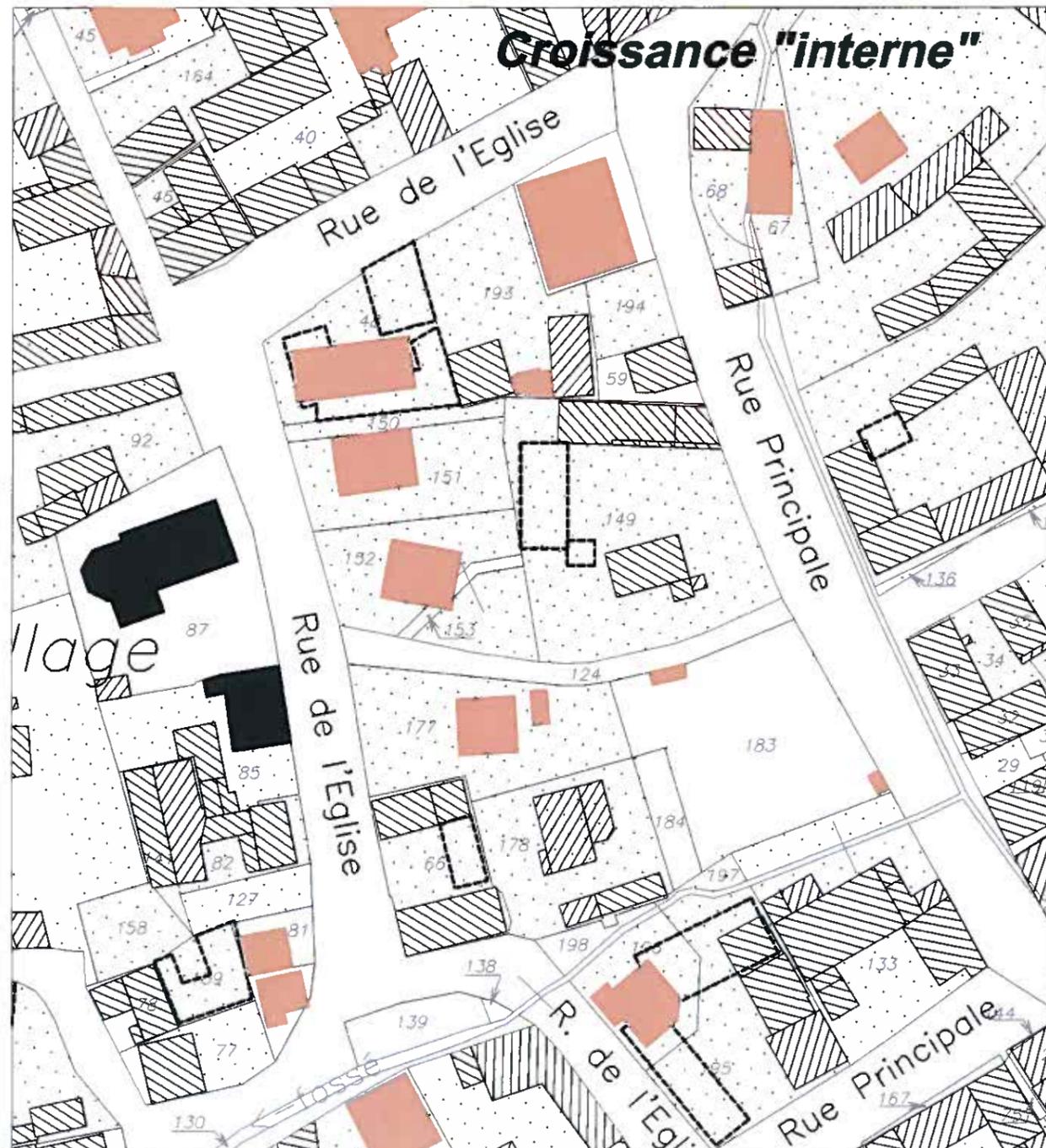
Développements récents

0 10 20 50m

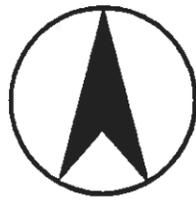


 Bâtiments démolis depuis 1960

 Bâtiments construits après 1960



Etat en 1960



VII. LES CONTRAINTES

Doc n°10

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

Trois établissements d'élevage génèrent à Wittersheim un périmètre de réciprocité ; deux exploitations sont classées par la Direction des Services Vétérinaires et une par l'ARS (Etablissement Keith)

- L'EARL NONNENMACHER (Elevage de vaches laitières et de Bovins / Engraissement) établie rue de Mommenheim, dans le hameau de Gebolsheim. Pour cette exploitation, la réglementation établit à 100m la distance d'implantation entre ces exploitations et leurs annexes par rapport aux tiers et aux zones destinées à l'habitation du fait que les animaux sont logés sur litière paillée. Cet élevage, implanté au sud du hameau de Gebolsheim se trouve également à proximité de l'autoroute. Il va de soit que toute nouvelle implantation résidentielle non directement liée à l'activité d'élevage est à proscrire dans ce secteur
- L'élevage avicole SCHNEIDER établi au Nord du hameau de Gebolsheim est soumis à la même réglementation de réciprocité (100m)
- L'Etablissement KEITH au centre de Wittersheim, pour lequel la réglementation établit une distance d'implantation de 25m

2. Enjeu de sécurité publique

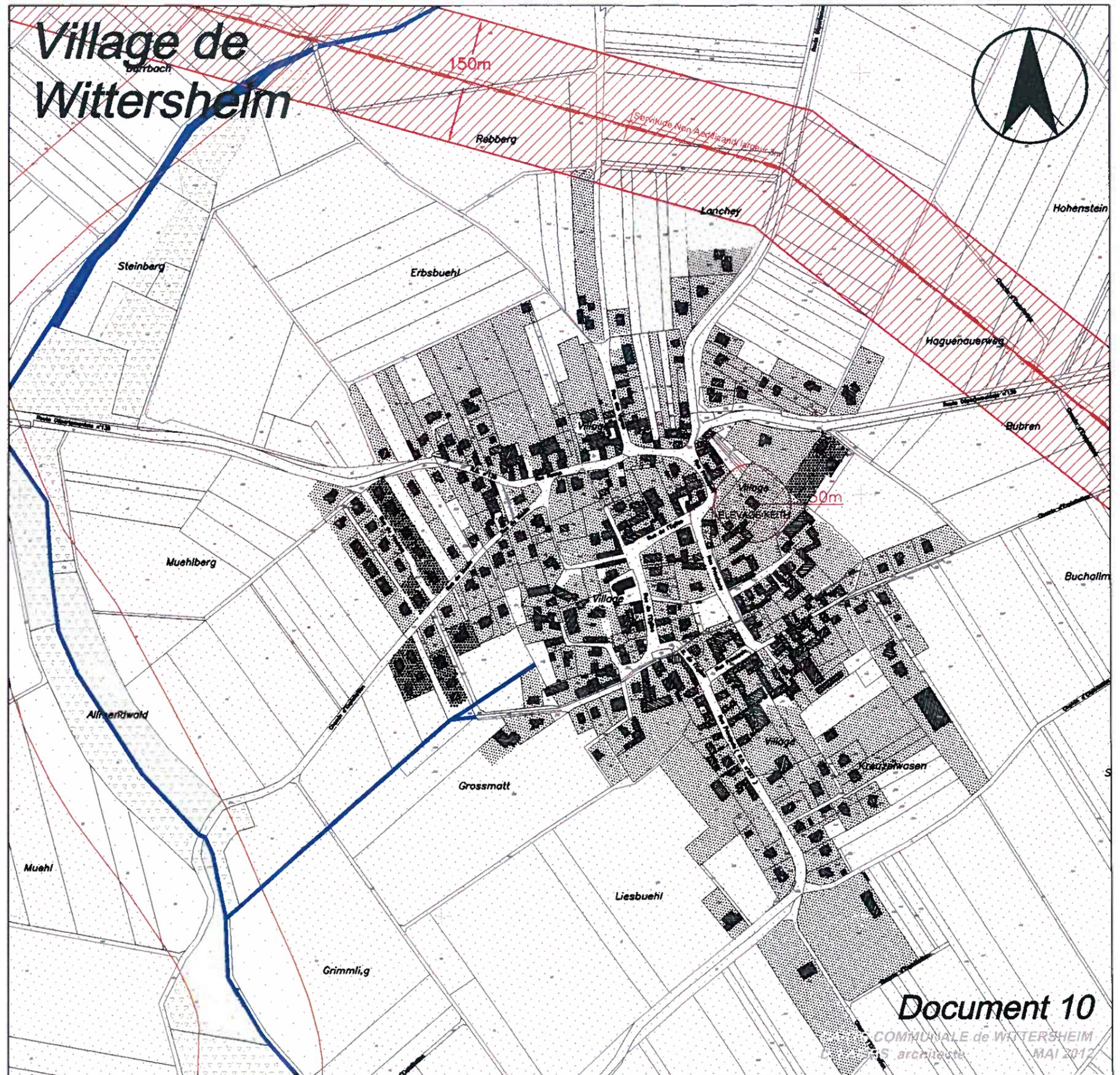
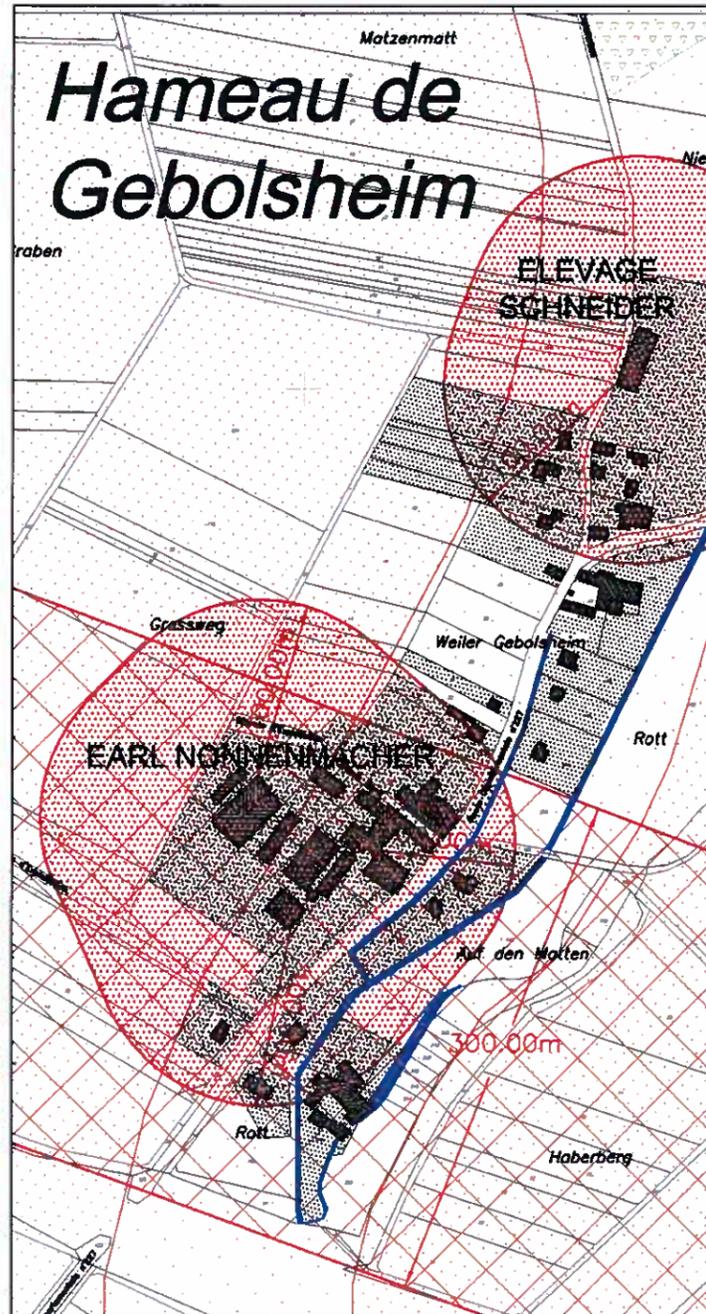
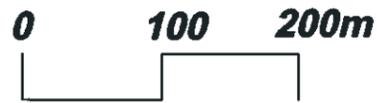
Un gazoduc est implanté au Nord de l'agglomération, dont le tracé traverse le ban communal d'est en ouest, son tracé contourne le Nord-Est de l'agglomération. Toute construction à proximité de cette installation doit faire l'objet d'une demande de renseignement auprès de la DREAL qui établit les prescriptions 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)

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.

3. L'Autoroute

L'autoroute A4 traverse le ban communal sur sa pointe Sud, à l'extrémité du hameau de Gebolsheim où il enjambe la D227. Une marge de protection au bruit de 300m de large intégrant également une marge de non constructibilité de 100m, est préconisée de part et

Contraintes réglementaires



Document 10

COMMUNALE de WITTERSHEIM
L. P. S. architecte
MAY 2012

- 
 Périmètre de réciprocité Agriculture/habitat
- 
 Recul de protection phonique autoroutier
- 
 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
- 
 Milieu très favorable au grand Hamster
- 
 Milieu défavorable au grand Hamster

d'autre de l'autoroute, intéressant ainsi toute nouvelle implantation entre l'élevage Nonnenmacher et l'A4.

4. Les équipements publics

L'appartenance de Wittersheim 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.

Les seuls équipements collectifs dont disposent le village sont la Mairie et l'église établis en contiguïté rue de l'église, auquel s'ajoute le stade et son club-house à l'extrémité de la rue principale à la limite sud-est du village, le foyer Saint-Ulrich, le presbytère et le local Sapeurs-pompiers.

5. 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 DREAL (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.

VII. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Doc n°11

1 .population

Source document INSEE Juin 2008/ recensements de 2007 et 1999

DEMOGRAPHIE

- Croissance constante de la population depuis les années 80 pour la moyenne des communes, qui s'intensifie à Wittersheim à partir du milieu des années 90. Avec une population s'établissant à 582 habitants en 2007, le dernier recensement fait apparaître une croissance redevenue régulière aux environs de 2% par an
 - la situation géographique n'est devenue attractive que depuis le milieu des années 90 avec la très forte pression foncière sur les alentours de la métropole régionale.

POPULATION ACTIVE

- La répartition actuelle de la population active de Wittersheim est semblable à celle de la moyenne départementale ; tant dans la répartition hommes/femmes (~ 55/40%), que celles de sans emploi (~ 5%) ou des emplois dans la commune (~ 10%à 15%)
- L'évolution depuis le début des années 80 fait apparaître ; une diminution des hommes actifs (-11%), une augmentation des femmes actives(+6%), une augmentation des sans emploi (+4%), une diminution très marquée des emplois dans la commune (-21%) qui représentaient env 1/3 en 1982 et plus qu' environ 10% en 1999.
 - Cette évolution est comparable à celle de la moyenne départementale quoique plus marquée pour toutes les catégories.
 - La proportion d'actifs occupés reste constante depuis le début des années 90

MIGRANTS

- Les migrants qui étaient en augmentation constante depuis les années 80 et ce jusqu'au recensement de 1999, ne représentent aujourd'hui qu'un pourcentage marginal. Stabilisation de la population qui s'explique par le nombre insuffisant d'opportunité foncière d'installation sur la commune.

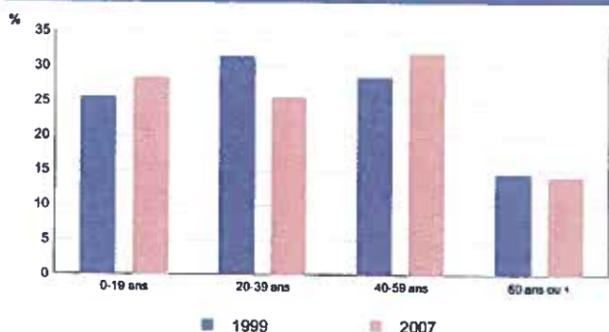
Population

	2007	1999
Population	582	503
Part des hommes (%)	48,5	47,5
Part des femmes (%)	51,5	52,5

Depuis 1999, la population a augmenté de 79 habitants, soit une progression de 15,7%.

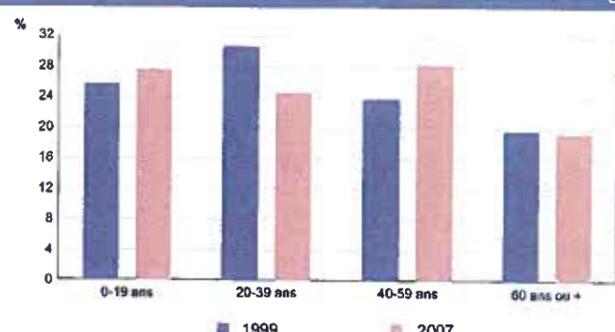
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Répartition des hommes selon l'âge



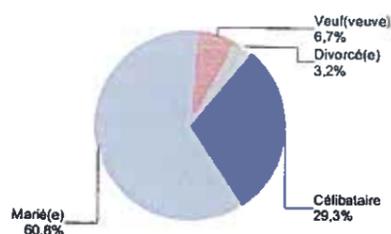
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Répartition des femmes selon l'âge



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Etat matrimonial en 2007 des 15 ans ou plus



Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
Exploitation principale

Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2007
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	540
la même région (%)	99,4
la même commune (%)	80,7
le même logement (%)	77,6
une autre région ou à l'étranger (%)	0,6

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
Exploitation principale

Type d'activité

	2007	1999
Population	582	503
Actifs	310	252
Actifs occupés (%)	50,5	47,1
Chômeurs (%)	2,7	3,0
Inactifs	272	251
Retraités ou pré-retraités (%)	15,8	14,1
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	6,2	8,0
Autres inactifs (%)	24,7	27,8

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Population active

	2007	1999
Population active (15-64 ans)	310	252
Population active occupée	294	237
Chômeurs	16	15
Taux d'activité (%)	78,7	73,9
Taux de chômage (%)	5,2	6,0

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

RP99 = recensement de la population de 1999

Composition des ménages

	2007	1999
Nombre de ménages	206	167
Part des ménages d'une personne (%)	14,6	11,4
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	67,0	68,3
Nombre moyen de personnes par ménage	2,8	3,0

Depuis 1999, la commune compte 39 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 23,4%.

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007 - RP99 - Exploitations principales

Catégories de logements

	2007	1999
Ensemble des logements	209	168
Résidences principales	206	167
Part dans l'ensemble des logements (%)	98,6	99,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	1
Logements vacants	3	0

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

La commune compte 41 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 24,4%.

Parc des résidences principales

	2007	1999
Ensemble des résidences principales	206	167
dont		
- part des maisons (%)	96,6	95,8
- part des appartements (%)	3,4	2,4

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Caractéristiques des résidences principales

	2007	1999
Ensemble des résidences principales	206	167
Part des propriétaires (%)	87,9	86,8
Part des locataires (%)	9,7	8,4
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	28,2	43,1
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	22,8	///

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007 - RP99 - Exploitations principales

Ancienneté d'emménagement

	2007
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :	
- depuis moins de 5 ans (%)	20,4
- de 5 à 9 ans (%)	14,1
- 10 ans ou plus (%)	65,5
Ancienneté moyenne d'emménagement (années)	24

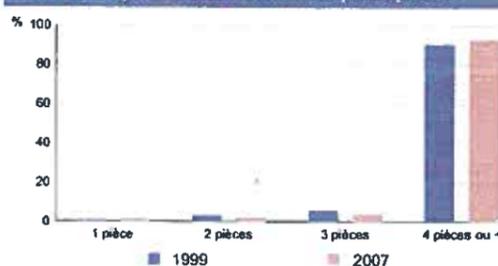
Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
Exploitation principale

Equipement des ménages

	2007	1999
Nombre de ménages	206	167
Part des ménages occupant un logement équipé d'une installation sanitaire (%)	98,5	95,2
Part des ménages disposant au moins d'une voiture (%)	92,2	89,8

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007 - RP99 - Exploitations principales

Nombre de pièces des résidences principales



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Nombre moyen de pièces

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,4	5,1
Nombre moyen de pièces par maison	5,5	5,2
Nombre moyen de pièces par appartement	2,4	4,0

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

RP99 = recensement de la population de 1999

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 faiblesse pour des constructions pendant les années 50/75 (-5%, soit 25% de moins que la moyenne)
 - Une poussée des constructions après 1990 (+6%, soit un peu plus de 25% que la moyenne)
 - Cette particularité corrobore celle de l'évolution de la démographie en relation avec la pression foncière qui a rendu nettement plus attractif les communes à distance raisonnable de la CUS (moins 1h de déplacement quotidien)

VOITURES PAR MENAGES

- L'équipement des ménages en voitures reflète également cette évolution puisque le taux des ménages ayant 1 voitures ou + est sensiblement supérieur à la moyenne départementale (+7%)

CATEGORIE DES LOGEMENTS

- La répartition des catégories de logements est particulièrement parlante puisqu'en 1990 les résidences principales représentaient déjà 90% des logements, les résidences secondaires encore de 3% bien que très inférieure à la moyenne (12%) et les logements vacants 7%. En 1999 et 2007 ces deux dernières valeurs sont devenues insignifiantes (1 à 2%) alors que les valeurs moyennes se stabilisent autour de 10% et 5%
 - La rareté des logements a exploité tout le potentiel disponible ; mutation de logements secondaires en habitation principale, rénovation des logements vacants. Le manque de disponibilités renforçant la flambée des prix du logement dans le giron strasbourgeois.

En conclusion

Wittersheim est l'entité la plus importante de la CC alors que sa population n'a guère augmenté jusque dans les années 80. Depuis le milieu des années 90 la commune semble subir la pression foncière de manière accrue, le rythme des constructions s'accélère alors que la migration augmente dans des proportions qui restent en dessous de la moyenne.

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 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

1. Objectifs de la commune

Wittersheim 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.

L'objectif de la commune est de créer une offre assez large de terrains constructibles et attractifs dans le cadre d'un développement maîtrisé, cohérent et harmonieux du village. Celle-ci se présente 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.

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 1995. 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 court ou du moyen 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 zone 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 (Docs n°12 et 12b) :

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, à Wittersheim, trois secteurs répondent à ces caractéristiques ;

Le secteur Ouest

Le potentiel de croissance de ce secteur peut se décomposer en deux types de « dents creuses » :

Deux parcelles en lanières qui s'inscrivent entre la RD 139 et la rue du Moulin constituent des dents creuses qui apparaissent plus nettement encore depuis la création du lotissement de la rue du Houblon.

Ces parcelles permettent la création de deux habitations en amont et en aval, la desserte des divers réseaux y étant existante.

En prolongement du lotissement, une aire de plus d'un hectare pourra rapidement s'urbaniser avec une capacité de création d'une douzaine de parcelles au moins. Cette densification pouvant permettre à terme de créer un nouveau bouclage à l'Ouest du village tout en demeurant proche du centre ancien. Une voie est déjà projetée pour la desserte de ce secteur et l'ensemble des réseaux est immédiatement disponible pour ce développement déjà planifié par la commune. Ce secteur s'implante sur un nombre limité de parcelles assez étendues et qui bénéficient de points de vues dégagés et intéressants sur le paysage environnant, notamment sur la boucle boisée qui accompagne le mouvement de la rivière en contrebas.

Le secteur Est

Sur le flanc Est de l'agglomération, plusieurs petits secteurs totalisant près de 1,4ha permettent d'accueillir de nouvelles implantations tout en s'inscrivant au sein des limites.

Le sous-secteur à proximité de la RD n°139, intègre une construction récente et vient renforcer l'urbanisation à cette sortie du village, en vis-à-vis de constructions existantes

Le sous-secteur au Sud de la rue St-Ulrich permettrait la création de deux à trois implantations résidentielles le long d'une voie viabilisée.

Le dernier de ces sous-secteurs correspond à un cœur d'îlot assez distendu, où une parcelle assez large autorise une surconstruction en cœur d'îlot, et une parcelle en lanière desservi par une voie en impasse.

Sur l'ensemble du secteur, près 7 à 8 constructions pourraient s'établir.

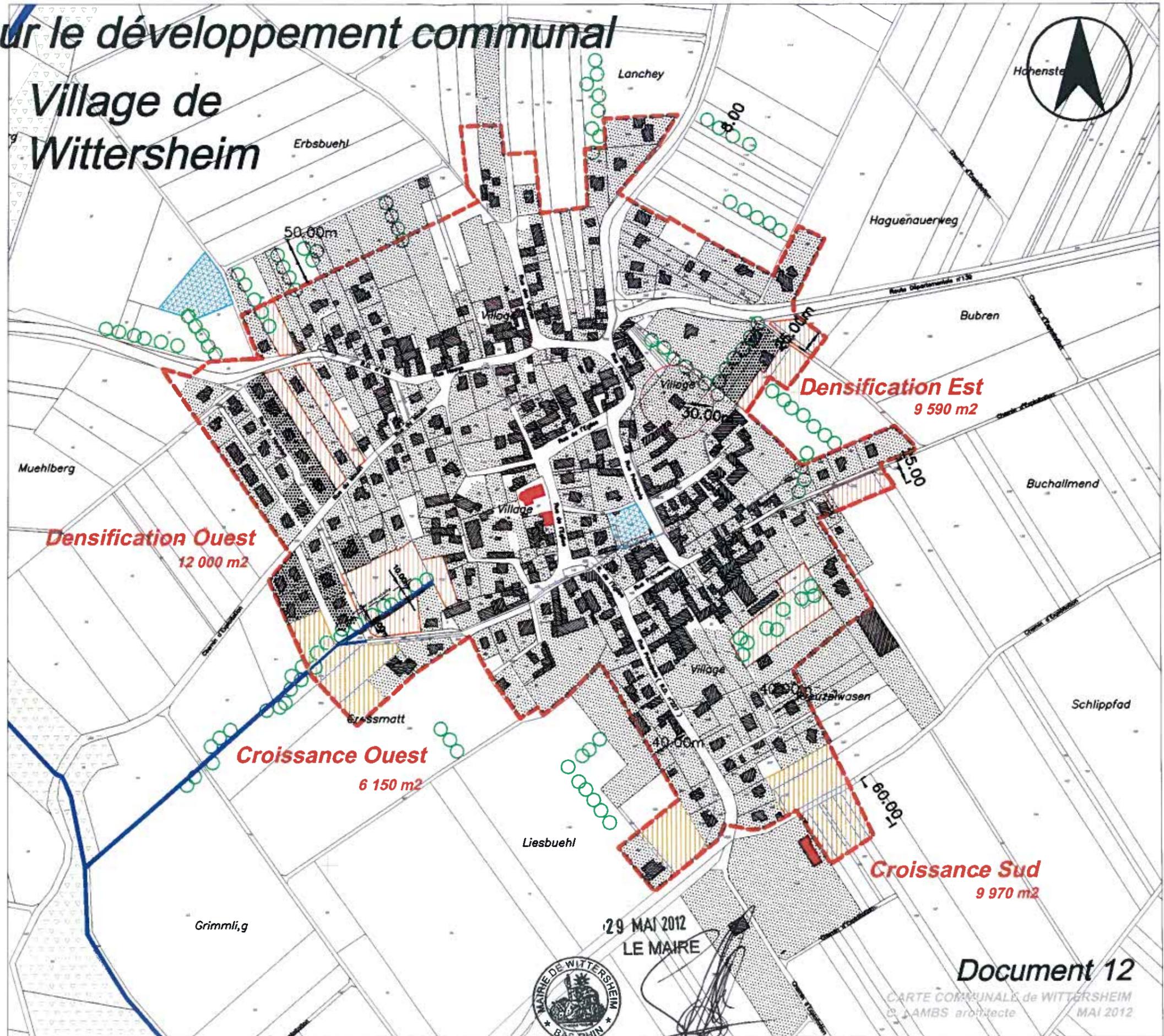
Le secteur de Gebolsheim

Les implantations de part et d'autres de la Route départementale 227 se sont poursuivies au cours de ces dernières années sur le hameau de Gebolsheim. Les parcelles disponibles à la construction, compte tenu du périmètre de réciprocité des élevages Nonnenmacher et

Propositions pour le développement communal

Village de Wittersheim

-  Parcelles construites
-  Bâti
-  Equipements
-  Périmètre de réciprocité Agriculture/Habitat
-  Secteurs de densification
-  Secteurs de croissance future
-  Emplacements réservés
-  Secteurs d'aménagements paysagés / Plantations existantes remarquables
-  Périmètre constructible



0 50 100m

Echelle 1/4000



29 MAI 2012
LE MAIRE

Document 12

CARTE COMMUNALE de WITTERSHEIM
AMBS architecte
MAI 2012

Propositions pour le développement communal

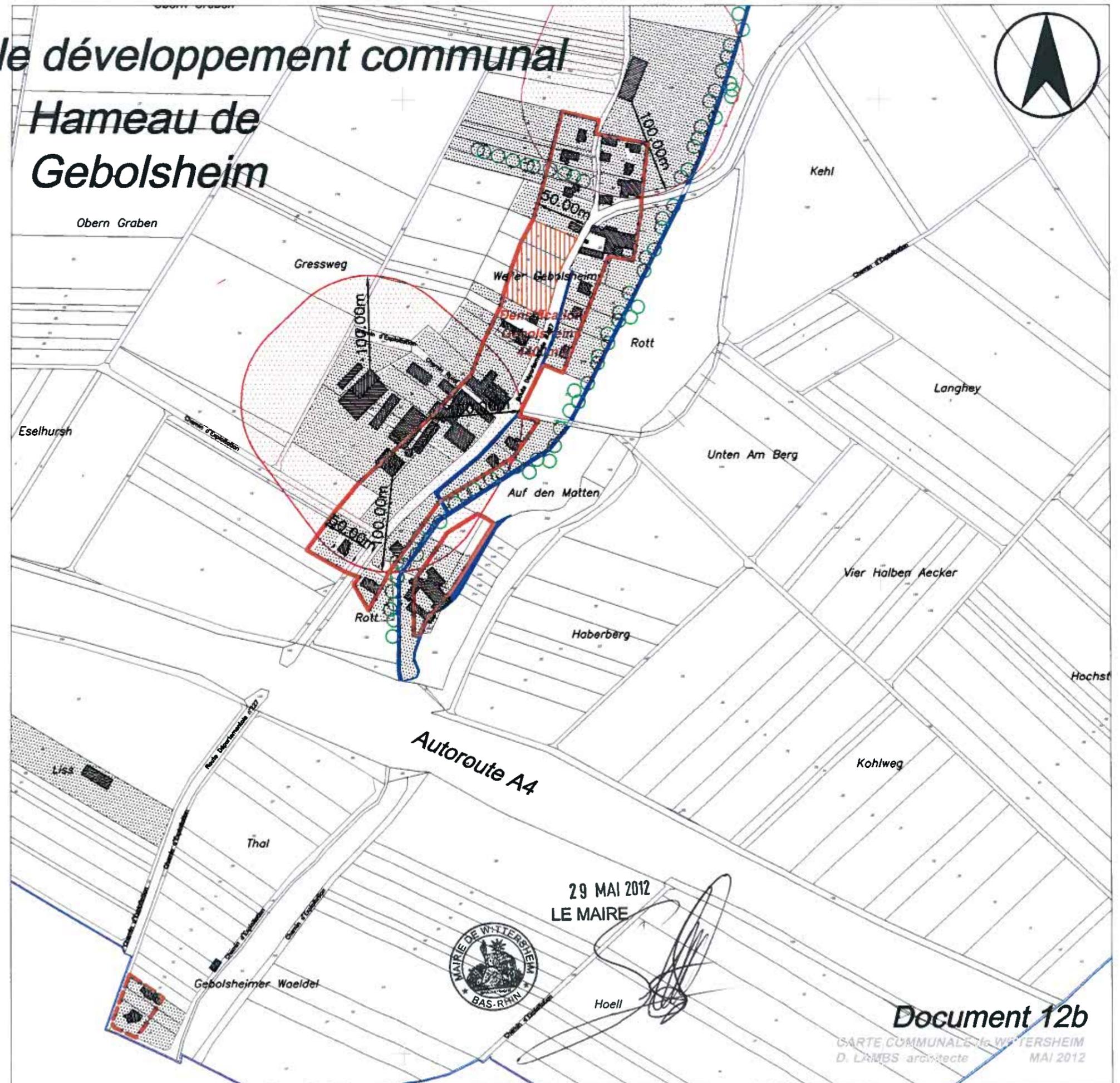
Hameau de Gebolsheim

-  Parcelles construites
-  Bâti
-  Equipements
-  Périmètre de réciprocité agriculture/habitat
-  Secteurs de densification
-  Secteurs de croissance future
-  Secteur faisant l'objet d'une orientation souhaitée par la commune
-  Secteurs d'aménagements paysagés / Plantations existantes remarquables
-  Périmètre constructible

0 50 100m



Echelle 1/4000



Schneider, de la proximité de l'autoroute, et des risques d'inondabilité du secteur à proximité du Huehnergraben ne permettent d'envisager pour les années à venir, que la construction de 3 à 4 habitations du côté ouest de la RD 227.

Les secteurs de croissance (Doc n°12):

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 mesuré permettant à la commune de maîtriser son développement à court et moyen terme. Les aires de croissance ainsi définies se devant de constituer un secteur attractif pour des acquéreurs extérieurs.

Compte tenu des contraintes relevées précédemment et des observations recueillies auprès des personnes publiques associées durant l'élaboration du présent document, il est important de rappeler que la carte communale est essentiellement destinée à la bonne gestion de l'urbanisme existant et n'a pas vocation à ouvrir des secteurs étendus au développement de l'agglomération.

Plusieurs secteurs ont été proposés par la commune comme des directions possibles de croissance, en effet, peu de contraintes à caractère géographique ou liées aux divers servitudes ne s'avérant déterminantes a priori. Des scénarios de croissance envisagés dans les précédents documents sur les secteurs Nord-Ouest et Nord-Est s'étant avérés impossibles dans le cadre d'une carte communale, les options de développement « externe » du village ont été révisées autour de deux secteurs de croissance prioritaires en périphérie immédiate des secteurs construits de l'agglomération. Ces secteurs paraissent pertinents à la commune tant en termes d'attractivité des terrains proposés, que de logique de développement et de disponibilité foncière.

Le secteur Sud

A proximité du stade et du Club-House, ce secteur est desservi par un chemin communal qui se greffe sur le coude de la rue Principale. Ce secteur, présente un site de faible déclivité et une exposition privilégiée vers le Sud-est. Les réseaux assainissement et eau potable s'arrêtent en contrebas de la voie à l'embranchement sur la RD 227, tandis que le réseau électrique passe en souterrain devant l'ensemble du secteur.

L'urbanisation de ce secteur, qui intègre également une parcelle en dent creuse sur le lieu-dit Liesbuehl et totalise une aire d'un peu moins d'1 ha sur ses deux sous-secteurs, permettrait à terme de vitaliser sur des terrains attractifs l'extrémité Sud de la commune tout en densifiant un îlot existant.

Secteur de croissance Ouest :

Disposant de point de vue intéressants vers le lointain sur une aire très dégagée, en continuité avec l'établissement du lotissement de la rue du Houblon et du lotissement « le champ fleuri » l'aménagement de ce site constitue également un potentiel de croissance.

S'accompagnant de l'urbanisation de la « dent creuse » identifiée dans le secteur de densification Ouest évoqué plus haut, ce développement viendrait renforcer à terme la création d'un nouveau quartier en aval de la commune, demeurant toutefois à proximité du centre ancien.

Le développement de ce secteur de 0,6ha offre une capacité de création de 5 à 6 parcelles, compte tenu également des marges de recul accompagnant le fossé qui traverse ce secteur.

Emplacements réservés :

Au cœur du centre ancien du village une parcelle est demeurée libre de construction et jouxte un cheminement piéton qui la relie à l'église et la Mairie. La commune y a réalisé récemment un petit espace vert, créant ainsi une réelle place de village qui faisait actuellement défaut dans le vieux centre.

En prolongement du cimetière existant, une emprise publique a été également préservée afin de permettre le doublement de sa surface.

CHAPITRE 3 – INCIDENCE DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

I. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les prévisions d'extension de la commune, telles qu'elles ont été présentées précédemment correspondent à une augmentation soutenue mais régulière de la population sur les décennies à venir, le but étant également d'en préserver l'aspect rural et de mettre en valeur le patrimoine local.

Le périmètre de constructibilité proposé s'inscrit dans cette continuité en structurant et consolidant la croissance « naturelle » du village. Il amène également à une densification de certains secteurs lorsqu'elle s'avère nécessaire et en harmonie avec le bâti existant.

L'enjeu du développement à Wittersheim tient à l'intégration progressive de secteurs croissance qui préservent les données du paysage tels qu'ils ont été présentés dans la première partie de l'analyse.

Nous n'avons pas relevé de contrainte forte en termes du paysage qui imposerait un mouvement de croissance dans une direction plutôt qu'une autre, toutefois divers éléments caractéristiques de l'environnement naturel à Witterstheim nécessitent une attention particulière que nous avons pris en compte dans notre étude ;

- La large boucle boisée qui accompagne le tracé du Huehnergraben dont nous avons état au début de cette étude et qui constitue un élément structurant dans le paysage environnant ne sera pas entamée par les propositions de croissance de la présente étude. Concernant le hameau de Gebolsheim, la rivière continuera à constituer une limite naturelle de croissance.
- Bien que faiblement arborés, les environs immédiats du Village sont occupés par des vergers dont les alignements de fruitiers constituent également des éléments structurants dans le paysage, assurant l'articulation entre l'environnement construit et le paysage agricole alentour. Les principaux alignements ont été figurés sur la carte des enjeux pour leur prise en compte.

...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 les secteurs de développement Ouest, nous préconisons un morcellement par petits groupements d'habitations organisées en boucles structurant de nouveaux îlots tout en intégrant des constructions anciennes

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 (pas de déboisement).

ANNEXES

- **Articles L. 110 et L.121-1 du code l'urbanisme**
- **Habitat Hamster (Etude ARAA) Secteur Wittersheim
Source DIREN Alsace**
- **Comptage des terriers du Hamster Secteur Wittersheim
Source DIREN Alsace**
- **Courrier ONFCS concernant l'état de la population de Grands
Hamsters d'Alsace à Wittersheim**

- **Recommandations architecturales**

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 :

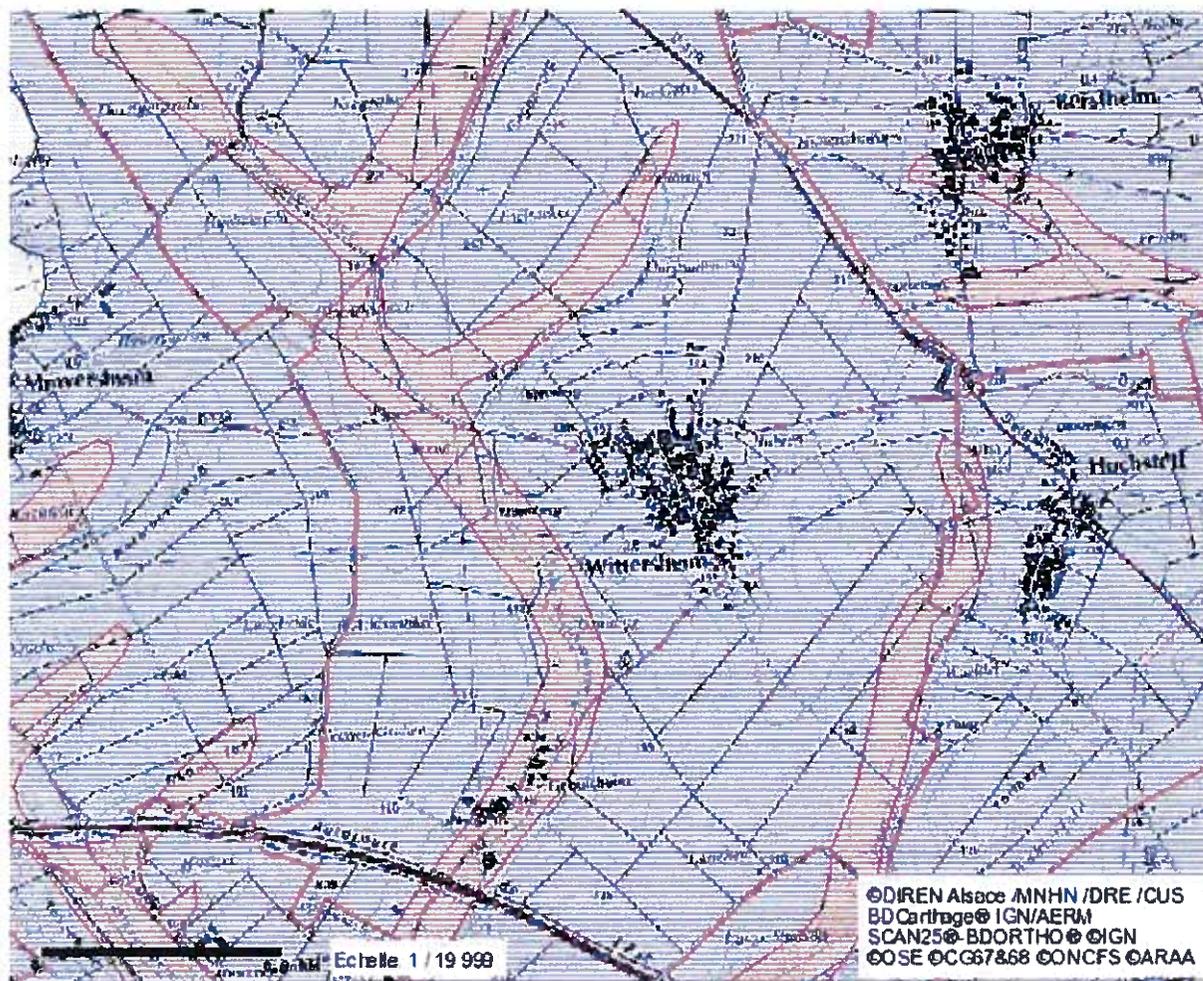
- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des 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.

Données environnementales - Alsace



Habitats hamster (étude ARAA)

- tres favorables
- favorables
- defavorables

Departement

Commune

Limite de commune

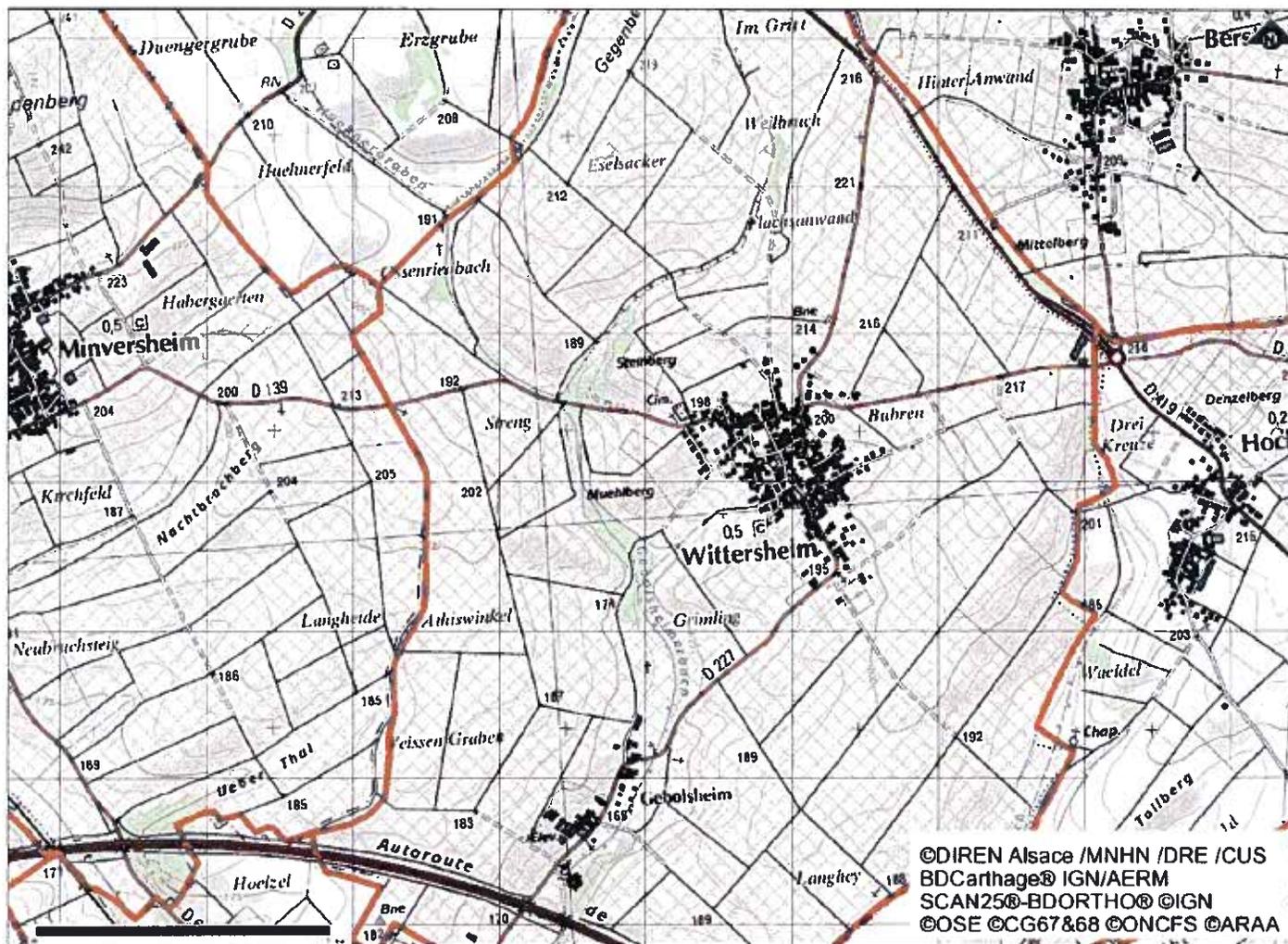
- Villes importantes
- Autres villes

©DIREN Alsace MINHN /DRE /CUS
BD Carthage © IGN/AERM
SCAN25 © BDORTHO © IGN
©OSE ©CG67&68 CONCFS ©ARAA

Tous droits réservés.

Document imprimé le 22/7/109, serveur CARMEN v1.5; <http://carto.ecologie.gouv.fr>, Service : ALS [5W]

Données environnementales - Alsace



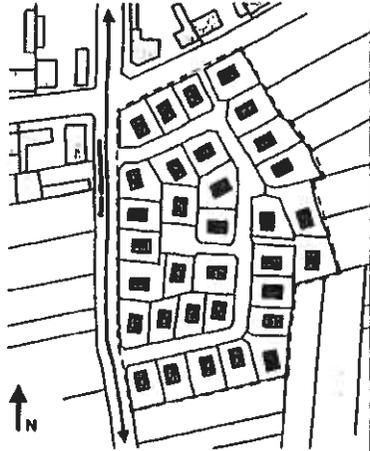
- Comptages des terriers - Bas-Rhin (67)
- Au moins un terrier relevé sur 2007-2008
 - Derniers terriers relevés sur 2004-2006
 - Derniers terriers relevés sur 1998-2003
- Prospections
- 2008
 - 2007
 - 2006
 - 2005
 - 2004
 - 2003
 - 2002
 - 2001
 - 2000
 - 1999
 - 1998
- Commune
- Limite de commune
 - Villes importantes
 - Autres villes

Tous droits réservés.

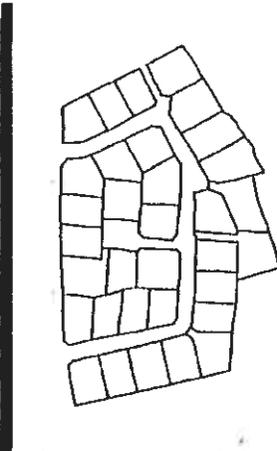
Document imprimé le 22/7/2009, serveur CARMEN v1.5 <http://carto.ecologie.gouv.fr>. Service ALS [5W]

FICHE DE SIMULATION

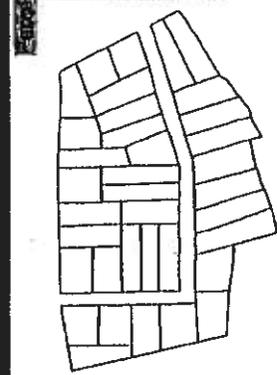
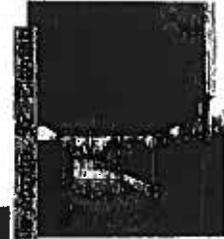
Découpage parcellaire



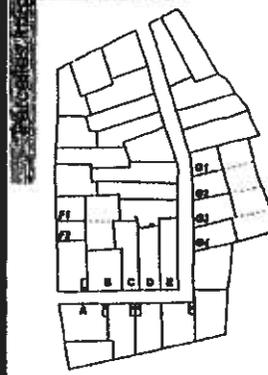
Hypothèse
 Partant du tracé fictif d'un lotissement banal situé en sortie de bourg, manipulons le parcellaire à surface de lot constante



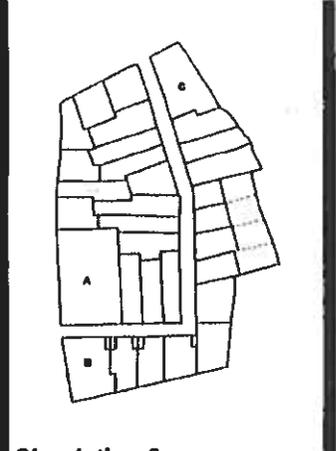
Découpage classique
 Les 33 parcelles sont aussi carrées que possible, d'où 400 m² de voirie. Le tracé tortueux de la voirie est chargé d'apporter le pittoresque dont la régularité des lots a privé l'opération.



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%.



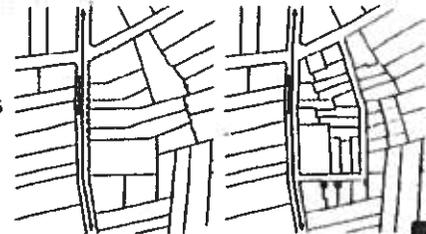
Simulation 2
 Les limites séparatives du plan précédent sont plus imbriquées: les vues traversent moins l'ilot, les solutions architecturales sont plus variées. Certains lots ont une antenne de l'autre côté de la rue (ABCDE), ce qui la privatise. Certains voisins partagent l'arrière de leurs parcelles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

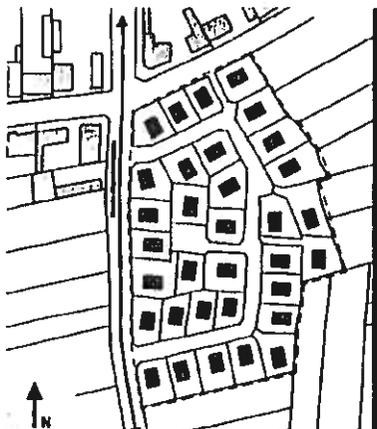
A retenir

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.



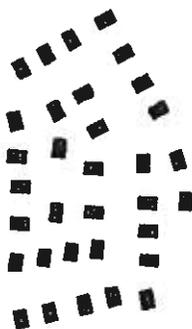
FICHE DE SIMULATION

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 moyennes, 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.

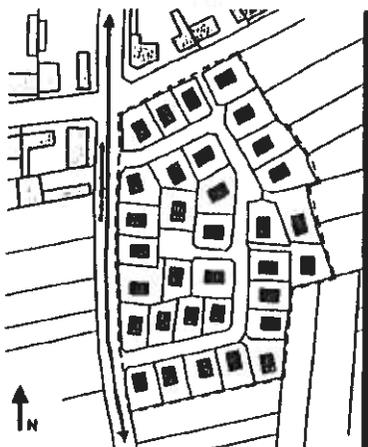
A retenir

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.

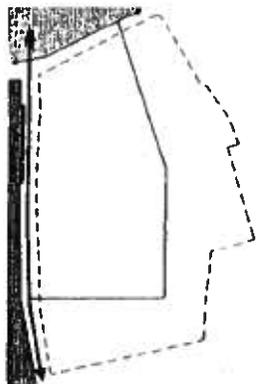


FICHE DE SIMULATION

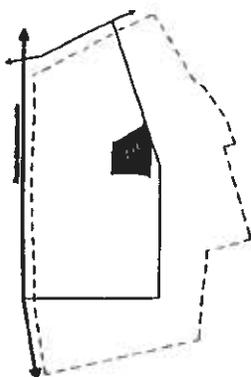
Mixité de fonctions



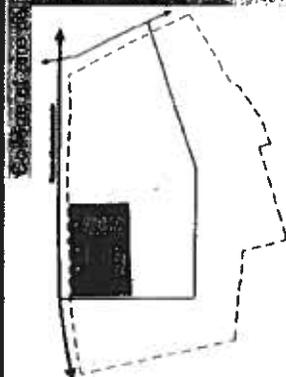
Hypothèse
Partant du lotissement courant, interrogeons son caractère mono-fonctionnel.



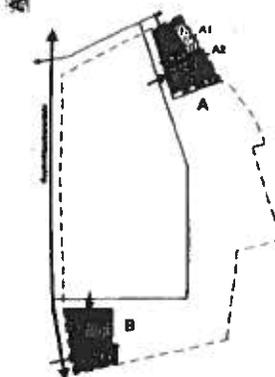
Constat 1
Le lotissement n'est envisagé que comme un lieu de résidence. De l'autre côté de la même route, un autre espace spécialisé: la zone artisanale. Plus haut, un espace mixte : le village.



Constat 2
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)



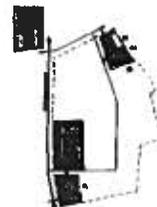
Simulation 1
Un équipement public ou un espace public d'intérêt communal peuvent être combinés avec l'opération de lotissement, contribuant ainsi à l'ancrer dans la société locale.



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.



LE MAIRE
29 MAI 2012