



CC

- Carte communale -

Commune de

BOSENDORF

RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration CC le 07/12/2007
Prescription PLUi le 15/12/2015

ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté communautaire du
31 juillet 2019



A Hochfelden,
le 31/07/2019,

Le Président,
Bernard FREUND



Communauté de communes
du Pays de la Zorn
43 route de Strasbourg
67270 HOCHFELDEN



AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

CARTE COMMUNALE DE BOSSENDORF



RAPPORT DE PRESENTATION

Document approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 9 Mars 2007

Document approuvé par arrêté préfectoral du : 17 2 JUIL. 2007

Le Maire :



Le Maire,
E. Schaeffer



Le Préfet :



P. le Préfet

Le Secrétaire Général

Signature :

ROBERT LE METTAUTÉ

Préambule

Les objectifs d'une carte communale sont énoncés par le Code de l'urbanisme (Article 121-1).

La carte communale doit permettre :

« 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 naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et 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 et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat 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 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 et 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. »

Définition des cartes communales (article L 124-2)

« Les cartes communales délimitent 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.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec des dispositions du schéma de cohérence territoriale, de schéma de secteur, de schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que le plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

Pièces constitutives de la carte communale

La carte communale est composée d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques.

- Le rapport de présentation :
 - Analyse de l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement en matière économique et démographique.
 - Expose 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.
 - Evalue mes 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 sa mise en valeur.
- Documents graphiques (Article 124-3)

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, 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.

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

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... »

- Annexes (non obligatoires)

Les annexes peuvent notamment comprendre les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi que les servitudes d'utilité publique.

Sommaire

Préambule	1
Définition des cartes communales (article L 124-2).....	1
Pièces constitutives de la carte communale	1
Présentation de la commune	5
PREMIERE PARTIE	6
Analyse de l'état initial.....	6
Milieu physique.....	7
Géomorphologie	7
Milieu naturel	9
Les vergers	9
Les espaces ouverts	10
La forêt	11
Les milieux spécifiques localisés	11
Paysage.....	13
Morphologie urbaine	13
Paysage communal.....	14
Patrimoine	19
Paysage socio-économique	21
Démographie	21
Structure de la population	22
Prévisions démographiques	23
Economie et vie sociale	24
Habitat	25
Réseaux et équipements.....	27
Equipements publics	27
Voirie, Desserte et Transport.....	28
Assainissement et traitement des eaux usées	29
Réseau d'eau et bornes incendies	29
Collecte des ordures ménagères	29
Milieu agricole	30
Production et exploitation	30
Contraintes et servitudes d'utilité publique.....	32
Contraintes environnementales	32
Contraintes culturelles et paysagères	33
Contraintes liées à la prévention des risques naturels.....	33
Contraintes de développement de la forme urbaine	34
Synthèse des enjeux	35
Général :	35
Milieu physique et naturel	35
Milieu agricole	35
Paysage et milieu urbain	35
Economie et démographie	35
DEUXIEME PARTIE	36
Possibilités d'extensions et choix retenus	36
Choix retenus par la commune.....	40
Orientations générales souhaitées par la commune	40
Le principe général	40
Les zones d'extensions retenues	40

Le périmètre :	43
TROISIEME PARTIE.....	44
Incidences sur l'environnement	44
Incidences sur le milieu physique et naturel.....	45
Incidences sur le paysage	45
Incidences sur le milieu urbain	46
Outils existants pour la préservation de l'existant	46

Présentation de la commune

Situation géographique

BOSENDORF est une commune rurale de 279 habitants, selon le recensement de l'INSEE en 1999 et qui compte près de 370 habitants en 2006 d'après les informations de la commune. Elle se situe à 30 km au Nord-ouest de Strasbourg et appartient à l'unité géographique sous-vosgienne.

Le ban communal de BOSENDORF s'étend sur 398 ha.

Les communes voisines sont :

- Hochfelden à 3km au Sud
- Lixhausen à 2km au Nord
- Wickersheim-Wilshausen à 1 km au Sud
- Schwindratzheim au Sud-Est
- Alteckendorf à l'Est

BOSENDORF est rattachée au canton de Hochfelden et à l'arrondissement de Strasbourg-campagne.



Carte de localisation de la commune (extrait de la carte régionale Michelin – sans échelle)

Le nom de BOSENDORF apparaît pour la première fois dans un document en 1074. Plusieurs abbayes, dont celle de Neuwiller, sont possessionnées dans cet ancien village impérial du grand baillage de HAGUENAU.

Au XIVe siècle, une épidémie de peste noire fait des ravages dans la région, et les deux hameaux situés à proximité du village, HECKENDORF et BODENHAUSEN, disparaissent.

Au XIXe siècle, la population de BOSENDORF atteint 450 habitants, dont certains émigrent aux Etats-Unis.

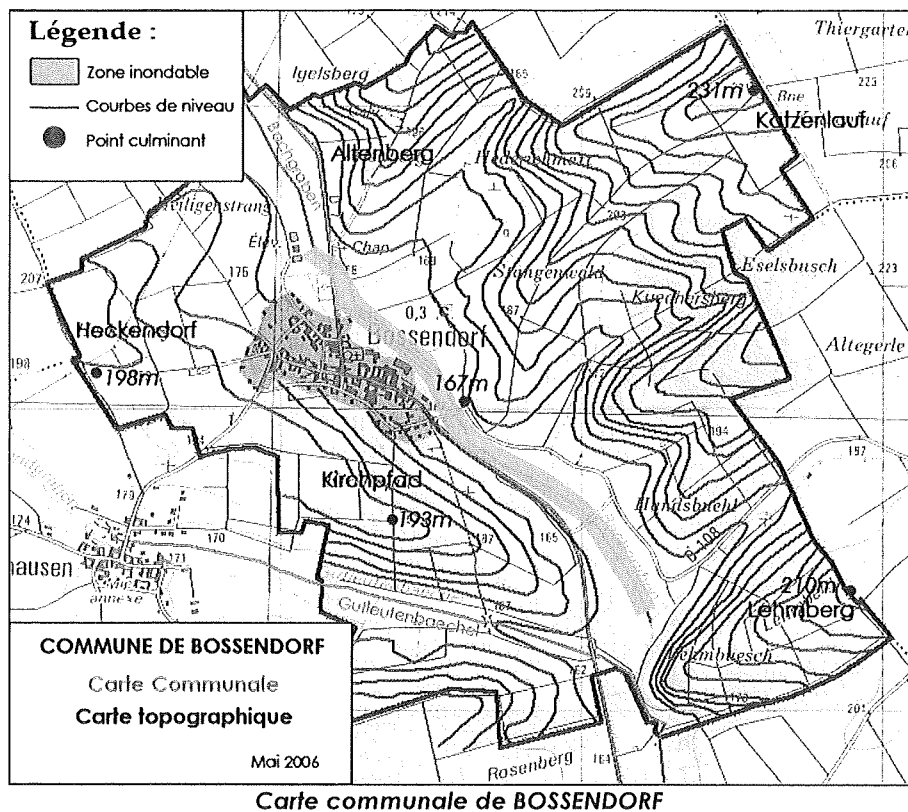
En 1852, un incendie détruit six fermes au centre du village et seule l'arrivée des pompiers de HOCHFELDEN, BOUXWILLER et SAVERNE permet de stopper la progression du feu.

La fête du maïs doux, l'une des spécialités de BOSENDORF, a lieu tous les ans à la fin du mois d'août.

PREMIERE PARTIE

Analyse de l'état initial

Milieu physique



Géomorphologie

Du point de vue géomorphologique, la commune de BOSSENDORF se situe à la jonction des grands ensembles alsaciens : la Plaine rhénane à l'Est et le Piémont vosgien à l'Ouest.

Cette transition se traduit par la présence de terrasses et de collines peu élevées, séparées par des rivières. Le ban communal de BOSSENDORF est installé au pied de l'une de ces collines disposées de part et d'autre du horst de « Marlenheim – Waltenheim – sur – Zorn » dans le champ de fracture de Saverne.

Topographie

La commune de BOSSENDORF s'est développée à flanc de colline, sur la rive droite du Bachgraben, à une altitude moyenne de 175 mètres.

Elle est encaissée dans la vallée du Bachgraben et les collines qui l'entourent, de faible altitude et aux pentes douces, ne dépassent pas les 235m.

Géologie

La commune de BOSSENDORF se place sur une couche sédimentaire composée de dépôts éoliens du quaternaire appelés loess. Le loess se caractérise par une teinte claire liée à une forte teneur en calcaire. Les couches supérieures du sol se composent d'une alternance de

couches marneuses et calcaires de granulométrie fine qui favorise la fertilité des terres agricoles (limons dominants).

Hydrographie

La nappe phréatique de la Plaine d'Alsace ne se prolonge pas jusqu'à BOSSENDORF. Le réseau hydrographique est cependant relativement important : le « Bachgraben », qui prend sa source au Reidt à Bouxwiller, traverse BOSSENDORF du Nord-Ouest au Sud-Est; ce ruisseau est un petit affluent de la Zorn qu'il rejoint au Sud-Est de Hochfelden.

Longeant le Sud du ban communal, le « Gutleutenbaechel » rejoint le « Bachgraben » à proximité du Lehmbuesch, à l'extrémité Sud de BOSSENDORF.

• Inondations

Le village de BOSSENDORF n'est pas identifié dans l'Atlas des zones inondables disponible à la Préfecture du Bas-Rhin.

Cependant, le ban communal se situe dans un creux de vallon et le Nord du village, dans la partie basse où circule le Bachgraben, fait certaines années l'objet d'inondations.

Dans ce cas, le Bachgraben déborde dans son lit mineur jusqu'à proximité des premiers bâtiments agricoles au Nord-Est du village (voir carte topographique).

Climatologie

- Le climat de BOSSENDORF est caractéristique des conditions climatiques de la Plaine d'Alsace. Il s'agit d'un climat de transition, soumis à la fois aux influences océaniques et continentales. L'accentuation de la continentalité est corrélée au phénomène de barrière engendré par le massif des Vosges.

- Le climat semi-continental se caractérise par des hivers rigoureux et de étés chauds ponctués d'orages.

Les journées de brouillard sont nombreuses en automne et au printemps. Les jours sans soleil sont plus nombreux que dans les autres régions de France.

Les températures moyennes annuelles sont voisines de 10°C et leur amplitude est assez importante entre les mois les plus chauds et les mois les plus froids : jusqu'à 16°C.

- Les précipitations annuelles se situent entre 600 et 800mm, avec une moyenne annuelle constatée depuis 1950 d'environ 720mm. Les précipitations sont réparties sur l'ensemble de l'année avec les mois de janvier et de février plus secs.

- Les influences d'Ouest sont plus nombreuses que dans les zones au Sud de Strasbourg étant donné les altitudes moindres des Vosges à hauteur de Saverne qui engendrent une entrée facilitée des courants d'Ouest.



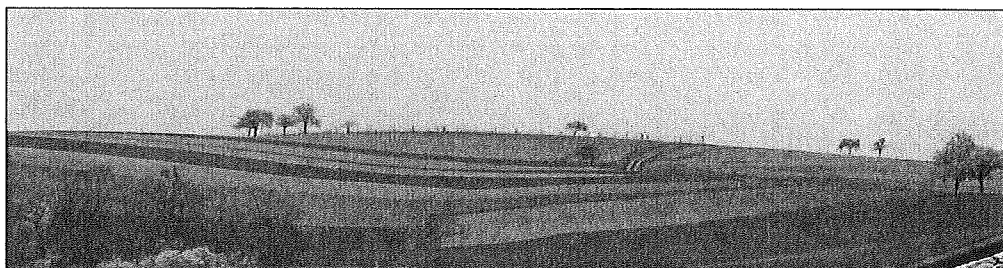
Zone de vergers sur les hauteurs du village

Les vergers sont aussi des espaces naturels précieux. Ces écosystèmes (qu'ils soient intra-urbains ou péri-urbains) sont propices au développement de nombreuses espèces floristiques et faunistiques aux exigences particulières, qui profitent des essences variées mais désormais de plus en plus rares dans le paysage rural.

S'ils ont été jusque là relativement bien préservés à BOSSENDORF, les possibilités d'extensions urbaines vers le Sud risquent d'entamer progressivement ces espaces.

Les espaces ouverts

Les espaces ouverts concernent pas moins de 321ha sur les 398ha de la commune soit près de 80% de la surface totale. Ils correspondent à un vaste ensemble où se mêlent espaces de cultures et superficies de prairies toujours en herbe.



Secteur de champs au Nord



Les espaces ouverts au Nord du village



Espaces en herbe au Nord-Est

Les espaces de culture s'étendent généralement sur les pentes les plus faibles des vallons tandis que les prairies peuvent concerner des espaces plus abrupts. Ces espaces fortement anthropisés jouent le rôle d'espaces de transition entre les forêts et les vergers. Lorsque ces terrains sont laissés à nu une grande partie de l'année, ils favorisent le ruissellement de l'eau de pluie.

La répétition d'épisodes pluvieux a tendance à détacher du sol des particules fines qui vont s'accumuler en surface, formant une couche imperméable qui accentue le ruissellement. Les espaces en herbe permettent une meilleure infiltration de l'eau de pluie, il est donc important d'en maintenir autant que possible.

La forêt

La surface boisée de BOSSENDORF principalement composée de feuillus (hêtres dominants et chênes) représente près de 33ha soit 8,3% de la surface totale du ban communal.

Les principaux massifs forestiers peuplent les collines à l'Est du village :

- Le Eselsbusch est le plus grand d'entre eux, il se situe sur le Kuechersberg, à cheval entre le ban communal de BOSSENDORF et celui de SCHWINDRATZHEIM.
- Au Sud on trouve le Lehmbuesch, un petit bosquet à flanc de colline.
- Au Nord, au autre petit bosquet s'étale sur les pentes du Hederichmatt.



La forêt du Hederichmatt

Les milieux spécifiques localisés

Le Bachgraben :

Le lit du ruisseau « *Bachgraben* » est propice au développement d'une flore spécifique comme c'est le cas plus en amont, à proximité de sa source.

La végétation qui se rattache à de tels cours d'eau forme un milieu à particulier préserver pour sa diversité et sa richesse spécifique.



Photo du Bachgraben au niveau de l'entrée Nord du village

Il serait important qu'à l'avenir, les berges puissent être à nouveau conquises par une végétation naturelle typique.

Les vergers de la colline du Kirchpfad :

Les vergers de la colline du « Kirchpfad » (au Nord du village) sont également des milieux spécifiques qui devront faire l'objet d'une attention et d'une préservation particulières.



Vergers vus depuis la rue des tilleuls

En effet, cette zone de vergers est encore suffisamment dense et étendue pour permettre l'existence d'un écosystème riche.

Synthèse :

Dans un village où seulement 4% du ban communal est urbanisé, l'importance du milieu naturel ne peut être négligée. BOSSENDORF a la chance de posséder des anciens vergers autour de la zone urbaine mais aussi en plein cœur du village. Ces écosystèmes riches doivent être préservés autant que possible de l'urbanisation et le choix judicieux des possibilités d'extensions revêt ici une importance capitale.

Le Bachgraben et sa zone inondable, qui longent le village, sont une contrainte importante pour le développement de la zone urbaine.

Le principal enjeu sera de faire de ce handicap apparent un atout pour la commune notamment en terme d'aménagement paysager ou un espace de liaison entre les nouveaux lotissements et les équipements sportifs.

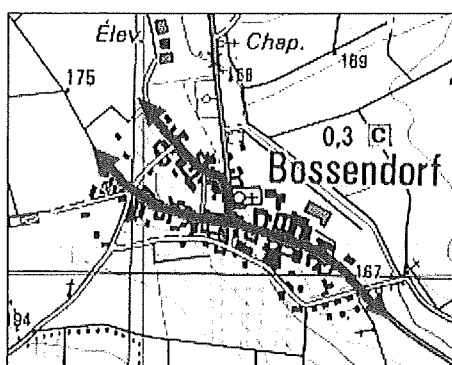
Paysage

Morphologie urbaine

La commune de BOSSENDORF s'est développée à flanc de collines, à proximité du fond de vallon.

La commune s'est progressivement agrandie en suivant les chemins ruraux qui sont devenus des routes, se développant au rythme de l'urbanisation. On remarque sur la carte ci-dessous que l'urbanisation s'est principalement effectuée le long de trois axes :

- La rue Principale
- La rue Haute
- La rue des jardins

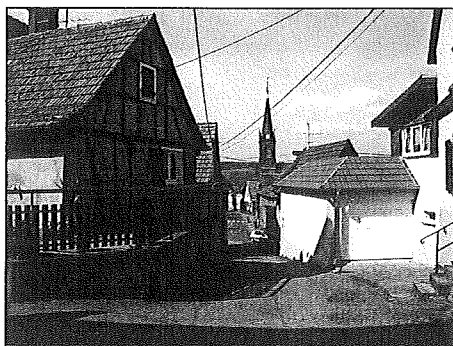


Carte du développement urbain

Cette forme de développement communal a abouti à une urbanisation en tâche d'huile essentiellement marquée dans sa partie Ouest.

Cette évolution allonge la forme urbaine et fait progressivement disparaître son aspect dense au village, au profit d'une urbanisation en étoile, le long des routes entre lesquelles subsistent des espaces libres de toutes constructions occupés notamment par des vergers.

Ce type d'extensions pose généralement des problèmes de maillage, que la commune a pu résoudre par la création de routes transversales. C'est le cas par exemple du bouclage réalisé entre la rue des jardins et la rue Haute ou celui entre la rue des tilleuls et la rue Principale (photo ci-dessous).

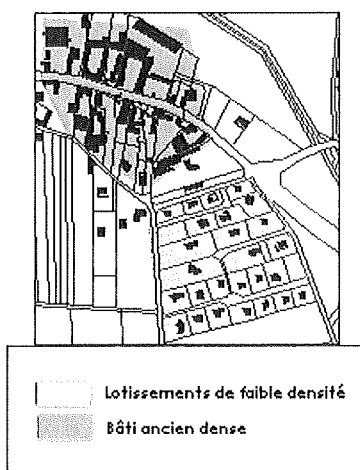


La rue de Lindenbergasse

Ces bouclages peuvent aussi être réalisés par des chemins piétonniers qui permettent aux habitants du village de limiter leurs déplacements en voiture à l'intérieur du village.

Les constructions anciennes, massives et peu espacées du village ont laissé place progressivement à des constructions en périphérie, toujours imposantes mais sur de grandes parcelles qui consomment beaucoup d'espace. Si la tendance se poursuit, le village risque de s'étendre jusqu'au sommet des collines, dépassant ainsi les limites topographiques qui avaient donné un caractère enclavé au site d'implantation initial de la commune. Cette situation à flanc de colline donne un cachet particulier au village. La préserver au maximum est dans l'intérêt de la commune.

Malgré cela, le problème majeur pour lutter contre l'extension de la commune est la rareté du foncier disponible au centre du village et les contraintes hydrologiques imposées par le Bachgraben dans toute la partie Nord-Est de la zone urbaine. De plus, le potentiel de renouvellement urbain est très limité puisque aucune maison n'est en ruine et les logements vacants sont peu nombreux (seulement 4).



Comparaison de densité entre les extensions récentes et le village ancien

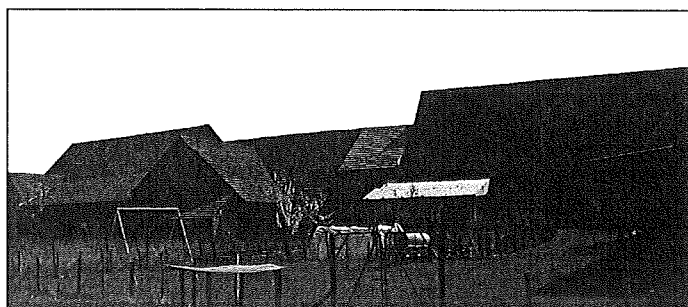
Enfin, d'un point de vue général, on peut constater que le lotissement récemment construit en limite Sud-Est du village a profondément modifié la forme urbaine de BOSSENDORF. L'urbanisation perpendiculaire à la rue d'Hochfelden a prolongé l'étalement linéaire du village vers le Sud-Est, le long de la D7. La commune prend progressivement l'allure allongée des villages rues. De telles extensions, qui consomment beaucoup d'espace, devront être mesurées à l'avenir pour ne pas compromettre les réserves foncières de la commune ainsi que son organisation.

Paysage communal

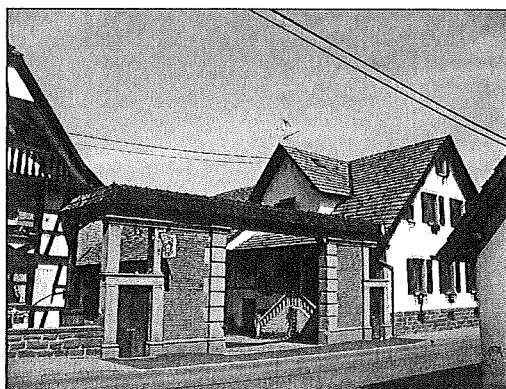
Les fermes :

La plupart des constructions qui caractérisent le paysage urbain de BOSSENDORF sont des fermes imposantes organisées en « U » ou en « L » avec granges (dépendances) et maison d'habitation.

Ces fermes sont généralement dotées de grands porches traditionnels qui ouvrent sur la cour. Elles sont aussi remarquables par leur toiture imposante et très pentue qui donnent une allure pittoresque au village vu de la colline ou du fond de vallon.

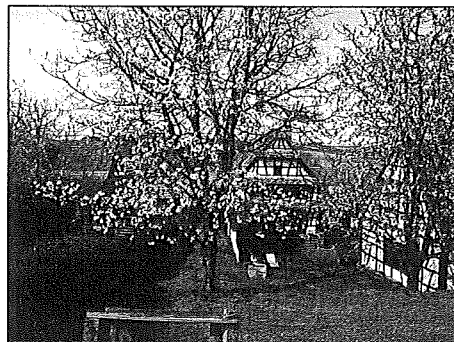


Les toitures des fermes vues depuis le fond de vallon



Exemple de porche, rue Principale

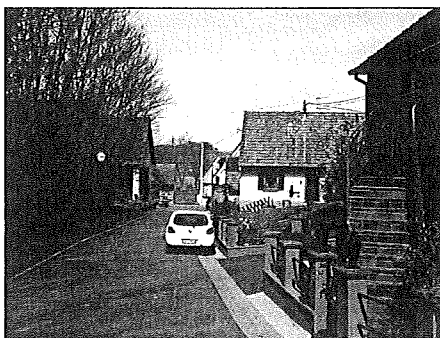
Ces anciennes bâtisses ont généralement conservé dans leurs arrière-cours des arbres fruitiers et des jardins qui assurent leur intégration dans le milieu naturel. Cette spécificité fait de la rue des tilleuls un lieu de promenade particulièrement bucolique.



Les propriétés en contrebas de la rue des Tilleuls

Les extensions de 1980 à nos jours :

Ces extensions récentes ont été construites de façon assez diffuse en périphérie du village ancien. Malgré des formes architecturales relativement diversifiées, leur intégration paysagère est bien réussie grâce notamment à de nombreuses plantations arbustives et à une unité globale de leurs formes et de leurs volumes.



Exemple d'extension rue des jardins

De manière générale, ces extensions ont été implantées à proximité de la zone urbaine dense et n'ont donc pas nuit au caractère unifié de la commune. Bien au contraire, des extensions comme celle de la partie haute de la rue des Jardins ont donné lieu à des opérations d'aménagement paysager.

La photo ci-dessus donne un excellent exemple des réalisations possibles dans le cas d'une concertation réussie avec les riverains. (Aménagement : floristique – voirie – stationnement – clôture...)

Les lotissements :

- **Les transitions paysagères**

Un lotissement important s'est créé à l'entrée Sud-Est du village, par la D7. Cette extension a fait disparaître la transition paysagère entre le village et son environnement naturel. Les constructions neuves sont visibles depuis la D7 comme un front urbain et aucun aménagement paysager ne permet pour l'instant d'établir une progressivité visuelle entre l'espace agricole et la zone bâtie.

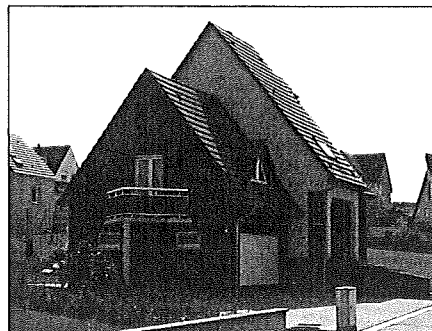
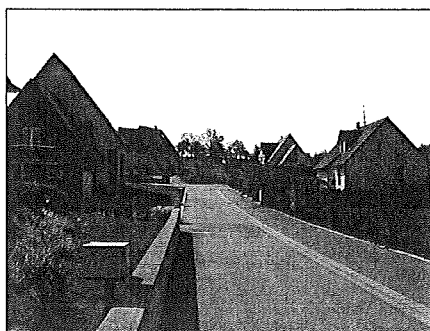


Photo de l'entrée de village Sud-Est par la D7

Cette absence de transition paysagère n'est pas représentative du village alsacien typique où les vergers et espaces de transition entre le bâti et les espaces agricoles sont souvent préservés, comme c'est par exemple le cas au Sud de BOSSENDORF. L'étude d'entrée de ville devra apporter des solutions à ce problème.

- **L'intégration paysagère**

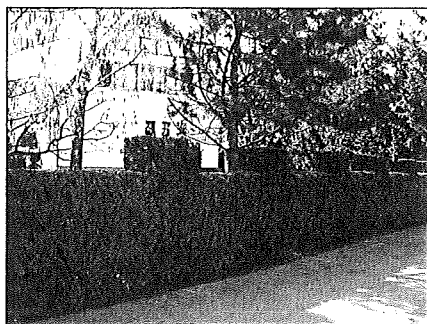
Les lotissements ont souvent tendance à créer une rupture architecturale avec le village qu'il faut limiter, mais il est tout aussi important d'éviter d'en créer avec les constructions voisines. Un choix judicieux de couleurs, des volumes limités et un travail d'insertion paysagère peuvent permettre une meilleure intégration dans le tissu urbain.



Les habitations de la rue des Cigognes

Ci-dessus, l'exemple d'une maison mal intégrée dans le lotissement notamment d'un point de vu des couleurs bien trop vives de sa façade alors que les constructions proches ont opté pour des tons clairs et discrets, mais aussi en raison de l'absence de plantations et de haies arbustives.

Une bonne intégration paysagère dépend aussi du choix du type de valorisation des limites de parcelles.



Haie de thuyas rue de Hochfelden



Haie vive rue des Cigognes

L'exemple ci-dessus permet de constater l'effet de « mur » que donnent les thuyas tandis qu'une haie vive, en plus d'avoir un impact positif sur la biodiversité va permettre de recréer des transitions paysagères qui ne sont pas sans rappeler les ceintures de vergers.



La place de jeux et sa haie de thuyas

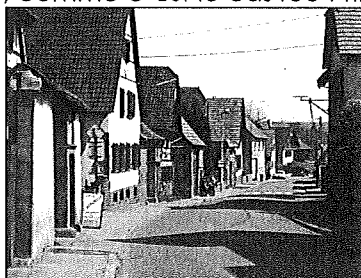
Cette place est actuellement entourée par une haie de conifères, dont l'impact visuel est très fort et qui nuit au paysage de l'entrée de ville. La commune pourrait opter pour une haie vive doublée d'un grillage pour délimiter cette place sans nuire au paysage de l'entrée de ville Nord.

- **Les liaisons avec le village**

Ces constructions sont implantées le long de voies sans issue qui en font des espaces sans lien direct avec le village. Des bouclages devraient être réalisés dans les prochaines extensions.

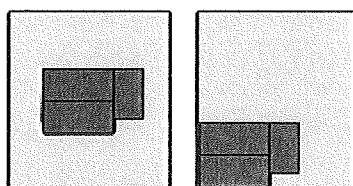
- **La consommation d'espace**

Les constructions du lotissement sont toutes implantées en milieu de parcelle alors qu'historiquement, les habitations du village ont pignon sur rue et sont implantées en limite d'emprise publique, comme c'est le cas rue Principale et rue Haute.



***Rue Principale : Maisons avec pignon sur rue
et implantées en limite d'emprise publique***

Ce type d'implantation au centre de la parcelle, courant dans les nouveaux lotissements, consomme beaucoup d'espace et réduit la taille du terrain disponible autour de l'habitation. Comme le démontre le schéma suivant, pour une parcelle de même taille et une maison identique, il est possible de mobiliser plus efficacement l'espace non bâti en implantant de manière judicieuse son habitation.



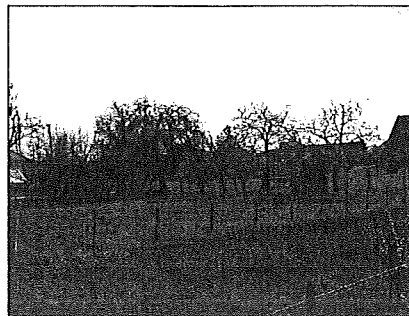
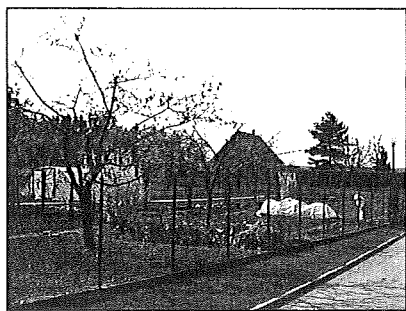
← Rue →

Les possibilités d'implantation des constructions

Dans une commune où le foncier disponible est limité, il est nécessaire d'utiliser efficacement l'espace. Des solutions devront être envisagées pour aménager des espaces plus denses et mieux intégrés au village.

L'îlot de verdure :

Au sein même de la zone urbaine, vergers et jardins existent toujours. En effet, à l'Ouest de la commune, enclavé par des rues et des habitations, subsiste un véritable îlot de verdure, comprenant d'anciens vergers et des jardins (photo ci-dessous).



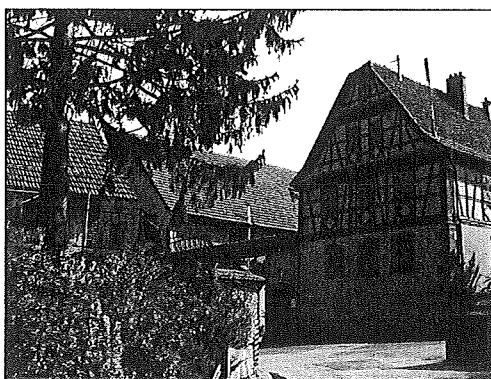
Photos du Gerstgarten et de vergers en cœur d'îlot

La tradition agricole ancienne du village explique la conservation de tels espaces puisque contrairement à de nombreuses communes alsaciennes dont le centre ancien se caractérise par une grande densité de l'habitat ne laissant que peu de place aux espaces verts, ici, le phénomène d'enclavement des milieux naturels urbains est peu marqué et la disposition du bâti laisse généralement la place à de nombreuses ouvertures en cœur d'îlots ou à l'arrière des parcelles.

Patrimoine

- **La ferme « Lutz » :**

Propriété de la famille « Lutz » depuis cinq générations, cette maison appartenait auparavant à une famille noble du village, les « Boss ». La ferme a brûlé lors d'un incendie en 1857. Le rez-de-chaussée reste en place, mais les étages et le grenier sont remplacés par les éléments d'une maison construite à Wickersheim au XVIII^e siècle, comme l'indique le poteau cornier. Ces éléments sont démontés et remontés sur les restes de la maison brûlée. Selon la tradition, la grange située au fond de la propriété serait une ancienne grange d'îmière.



La ferme « Lutz »

- **Chapelle et croix 1789**

Cette chapelle de pèlerinage est dédiée à la Vierge Marie. Un médaillon au-dessus de l'entrée porte la date de 1784, mais le reste de l'inscription est aveuglé par un tenon. A droite de l'entrée se trouve une grande croix en grès rose, sur le fût de laquelle une inscription demande de prier pour le curé Joseph Andoni Baehr. La base présente un texte illisible, à l'exception de la date de construction du bâtiment.

- **Eglise Saint-Laurent 1833**

L'intérieur de l'église est de style baroque. Sur l'autel principal, Saint Laurent, premier patron du sanctuaire, et sainte Catherine entourent une croix. La Cène est représentée sur l'avant de l'autel. Quatre statues ornent la nef : Saint Wendelin, second patron de l'église, Saint Nabor, une pietà et Saint Nicolas. Un baptistère, daté de 1666, en grès rose, se trouve devant l'autel latéral droit consacré à Saint Wendelin. L'orgue est l'œuvre de Dubois.



L'église Saint-Laurent

Synthèse :

Le paysage urbain de BOSSENDORF a été profondément marqué par une tradition agricole dont il conserve les vestiges patrimoniaux. Les anciennes fermes et habitations, encore nombreuses, donnent un cachet remarquable au centre historique de la commune.

La commune a aussi conservé dans sa partie haute et au cœur du village des vergers et des jardins traditionnels qui renforcent la qualité paysagère de la zone urbaine et les transitions paysagères avec les espaces ouverts. Un compromis devra être trouvé entre la préservation de ces espaces naturels et le développement urbain.

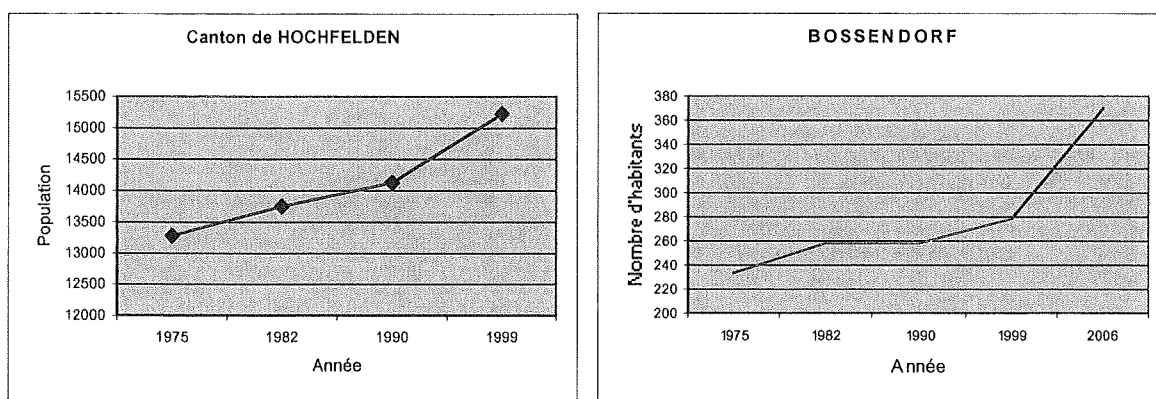
Le développement urbain a justement beaucoup évolué depuis les années 1990 puisque la commune s'est dotée d'un nouveau lotissement, qui marque désormais le paysage urbain et l'entrée de village.

Ces extensions consommatrices d'espace devront être limitées, au profit de zones d'habitations plus denses et moins excentrées, pour préserver les ressources foncières de BOSSENDORF. Les nouvelles constructions devront conserver une architecture harmonieuse vis-à-vis de l'existant et devront permettre de recréer une transition paysagère avec les espaces naturels.

Paysage socio-économique

Démographie

La commune de BOSSENDORF comptait 279 habitants lors du recensement de 1999. Sa population est actuellement de 370 habitants d'après les données communales.

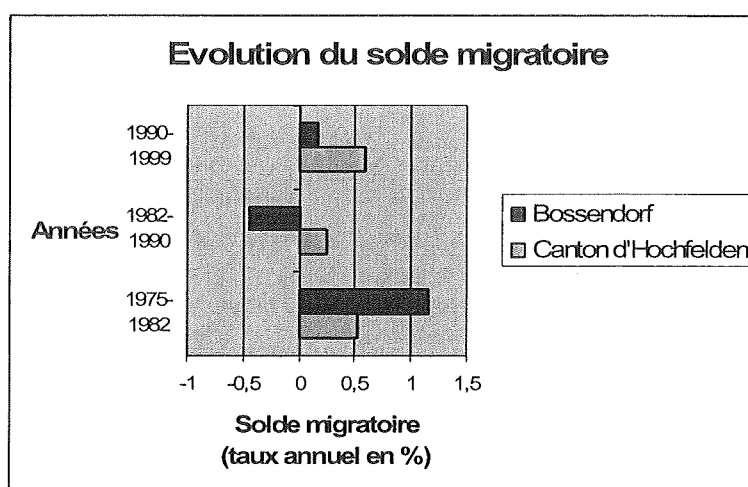


Après une stagnation du nombre d'habitants dans les années 80, la commune a repris un rythme de croissance relativement important, de l'ordre de +8,1% entre 1990 et 1999. Ce taux d'évolution démographique est supérieur à la moyenne observée depuis 1990 dans le canton (7,8%). L'implantation d'un lotissement à l'entrée de ville Sud, a accéléré la croissance démographique de la commune. La population de BOSSENDORF a ainsi progressé de 33% ces 7 dernières ans.

Le solde migratoire

Parmi les facteurs explicatifs de l'évolution démographique de la commune, le solde migratoire a eu un impact majeur.

En effet, durant la période de stagnation de la population entre 1982 et 1990, le solde migratoire était négatif. La commune perdait donc plus d'habitants qu'elle n'en gagnait.

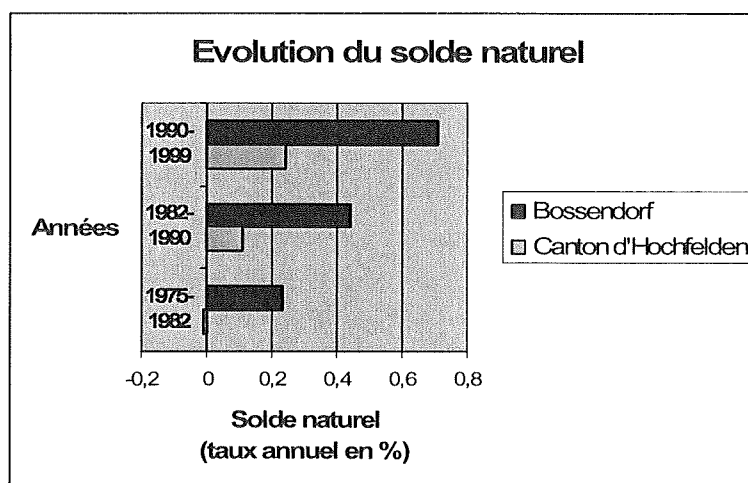


Cette tendance à la baisse du solde migratoire s'est aussi ressentie à l'échelle du canton, mais avec une ampleur moins importante. En effet, le solde migratoire est resté légèrement positif avec un taux annuel de 0,24%.

Depuis 1990, la tendance s'est inversée, puisque BOSSENDORF a recouvré un solde migratoire positif, même si ce dernier reste encore trois fois moins important que dans l'ensemble du canton.

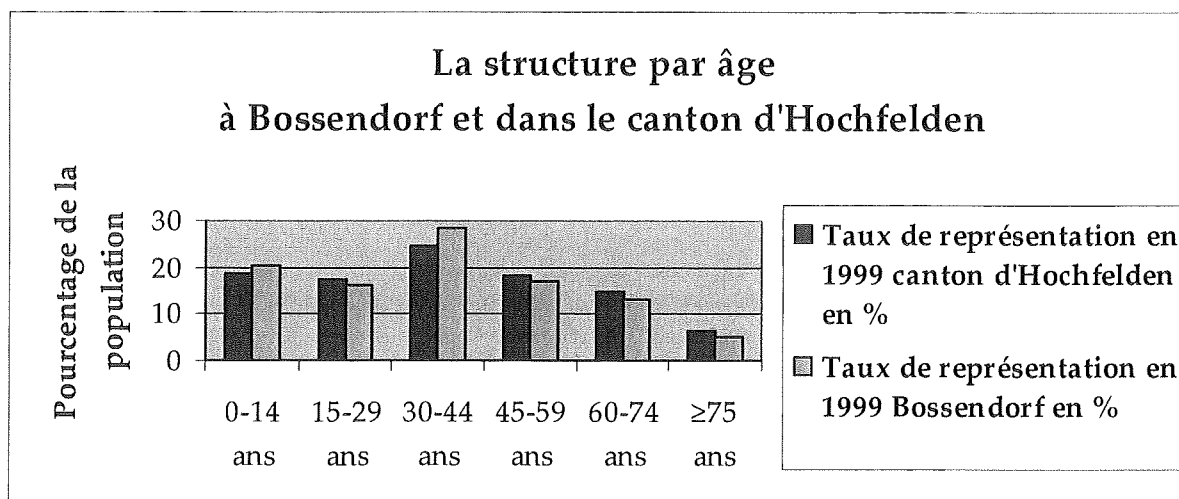
Le solde naturel

Le solde naturel de BOSSENDORF, avec un taux annuel de 0,71%, est près de trois fois supérieur à la moyenne cantonale.



Il s'appuie sur une progression constante du taux de natalité depuis 1975, en raison de la part importante que représentent les classes fécondes dans la commune (30-44 ans), et sur un taux de mortalité qui baisse régulièrement et se rapproche désormais de 9‰.

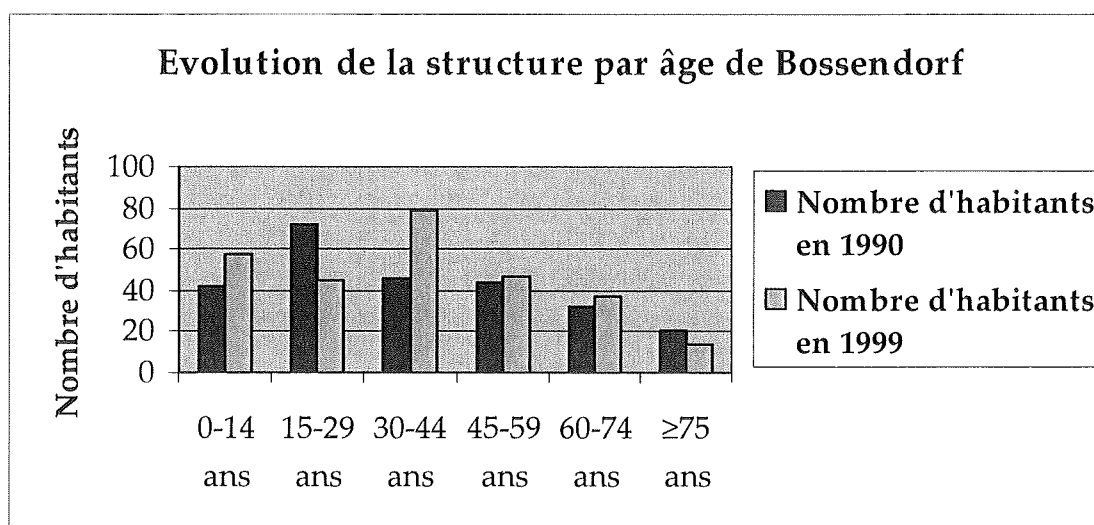
Structure de la population



La structure par âge de la population de BOSSENDORF est assez similaire à celle du reste du canton. En effet, elle se caractérise par :

- des jeunes de moins de 14 ans largement représentés qui pourraient garantir l'avenir du village.
- des adultes de 30 à 44 ans qui sont les plus nombreux, à hauteur de 28% de la population totale.
- les 15-25 ans qui sont les garants de la vitalité actuelle et future du village sont moins bien représentés.

Cette structure de la population garantit le dynamisme de la population (21% de jeunes de moins de 14 ans). Cependant, comme le traduit le graphique suivant, on risque d'assister à un vieillissement progressif de la population sur le long terme, puisque le nombre d'habitants de plus de 45 ans est en progression depuis 10 ans et que les 15-29 ans sont moins nombreux.



On peut expliquer ce phénomène par les difficultés qu'ont les jeunes de moins de 30ans à trouver des logements adaptés à leurs besoins et leur niveau de revenu. Cependant, une offre locative importante a été développée à BOSSENDORF. Elle pourrait permettre de limiter dans le futur le départ des jeunes du village.

Prévisions démographiques

Des prévisions de développement démographique peuvent être établies pour la commune de BOSSENDORF. Les scénarii suivants se présentent :

Le premier scénario se base sur un taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1975-2006.

Dans ce cas la commune accueillerait en 2016 : 416 habitants

Cela correspondrait à une augmentation supérieure à 4 personnes par an soit 1 ou 2 logements par an.

Le second scénario se base sur la moyenne des taux de variation du canton et de la commune, calculé sur la période 1990-1999.

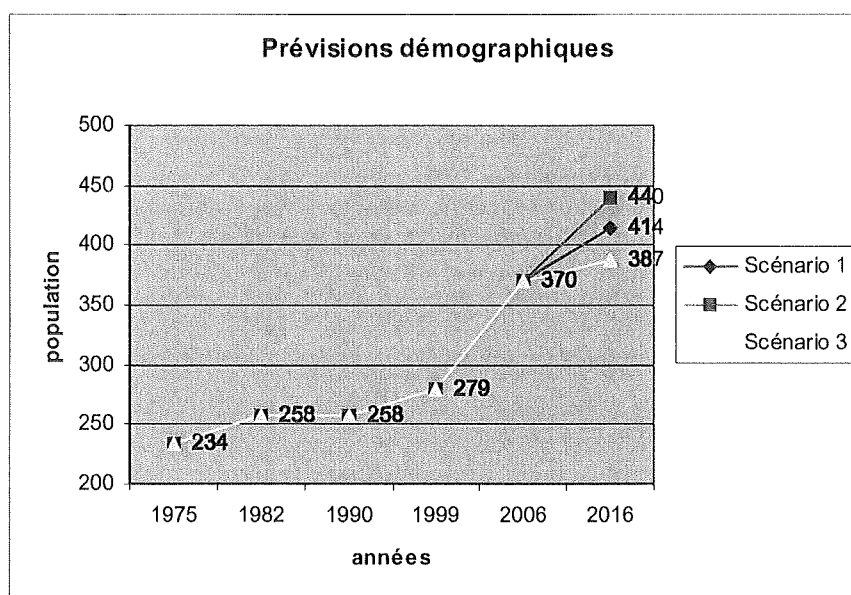
Dans ce cas la commune accueillerait en 2016 : 440 habitants

Cela correspondrait à une augmentation annuelle supérieure à 7 personnes, soit 2 logements minimum.

Le troisième scénario se base sur un taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1975-1999.

Dans ce cas la commune accueillerait en 2016 : 387 habitants

Cela correspondrait à une augmentation inférieure à 2 personnes par an, soit 1 logement.



Ces extrapolations correspondent à des points de repère de l'évolution possible de la population de la commune. Dans les deux premiers cas, les prévisions sur l'évolution démographique de BOSSENDORF prévoient une augmentation très importante de la population.

Economie et vie sociale

La population active

La commune de BOSSENDORF comptait 279 habitants au dernier recensement général de l'INSEE dont 129 actifs, ce qui représente un taux d'activité de 46,2% soit 12% de moins que la moyenne régionale (58% en 1999).

Parmi eux, seuls 4,4% sont au chômage. Ce taux est inférieur à celui du canton (5,2%). De plus, le taux de chômage avait tendance à diminuer depuis 1990, même si cette tendance semble s'inverser à l'échelle de la région depuis 2000.

Activités

La commune de BOSSENDORF accueille actuellement 4 entreprises :

- ADAM Daniel (ETA)

et 3 sociétés à responsabilité limitée (SARL ou EURL) :

- ADAM SOL
- L'entreprise de construction ZIRNHELT
- La Ferme ADAM

L'existence de zones artisanales regroupées à HOCHFELDEN limite pour l'instant les demandes en terme de création de zones d'activité dans la commune de BOSSENDORF.

Emplois dans la commune

Sur les 129 actifs de la commune recensés par l'INSEE en 1999, seuls 18 y travaillent ce qui représente seulement 14%.

Leur nombre a diminué de 30% en moins de 10 ans selon l'INSEE.

Ce phénomène est courant dans les villages situés à proximité des bourgs centres comme HOCHFELDEN et en périphérie des grandes agglomérations comme Strasbourg. Le maintien des emplois locaux est une problématique importante des territoires ruraux.

Milieu associatif

La commune de BOSSENDORF est dotée d'un dynamisme associatif intéressant pour l'attractivité de la commune, en effet, 8 associations participent à la vie collective de la commune.

Il existe notamment :

- L'association Loisirs et Culture
- L'amicale des Sapeurs Pompiers
- La chorale Ste Cécile
- Le conseil de Fabrique
- L'amicale BOSSLIX
- Les country Fans
- La bibliothèque
- Les Amis de la Chapelle

Habitat

La tendance est à l'installation des nouveaux ménages dans des logements de plus en plus petits puisque 50% des habitants de logements de 2 pièces ou moins ont emménagé depuis moins de deux ans.

Ces logements plus petits ont l'avantage de stimuler l'installation des jeunes. Ainsi, entre 1998 et 1999, 62,5% des nouveaux arrivants avaient moins de 29 ans.

Malgré tout, la majorité des logements reste de grande taille (76,3% ont 4 pièces ou plus), comme c'est généralement le cas dans les villages ; ce paramètre freine l'installation de jeunes de la commune.

La progression des logements collectifs

Depuis le début des années 1990, la commune de BOSSENDORF est entrée dans une phase de développement rapide de l'offre en logements collectifs, qui s'est principalement appuyée sur des opérations de rénovation d'anciens bâtiments. Leur nombre a été multiplié par 8 en dix ans, pour atteindre désormais 15,8% de l'ensemble des logements soit 4,1 points de plus que dans le reste du canton.

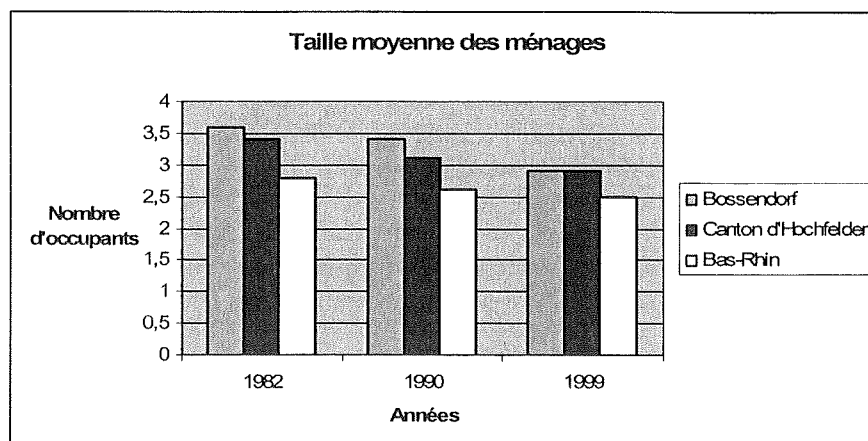
L'offre en logements locatifs

L'évolution du nombre de logements collectifs coïncide généralement avec celle de l'offre locative. Celle-ci correspond à 16,5% des logements et a progressé de 128% depuis 1990. Un facteur qui permet là aussi le maintien ou l'arrivée de jeunes dans la commune.

La taille moyenne des ménages

La réduction de la taille des ménages est un phénomène bien connu en Alsace. Comme le montre le graphique, la commune de BOSSENDORF n'échappe pas à cette tendance. La

taille des ménages à baissé de près de 15% ces dernières années, mais reste pour le moment supérieure à la moyenne départementale.



Synthèse :

La population de BOSSENDORF a évolué progressivement depuis les années 90 avec un pic notable depuis 1999, correspondant à l'implantation d'un nouveau lotissement.

La croissance démographique de BOSSENDORF, longtemps proche de celle du canton, a pris une trajectoire désormais très différente en s'accélégrant sensiblement.

D'autre part, la commune est entrée dans une dynamique intéressante d'augmentation de l'offre locative et de logements collectifs qui pourrait permettre le renouvellement de la population du village et le maintien des jeunes. BOSSENDORF éviterait ainsi une perte de dynamisme qui touche bon nombre de communes rurales.

Longtemps alimentée par les flux migratoires, elle est désormais rentrée dans un cycle où le solde naturel excédentaire soutient au plus haut niveau la croissance démographique.

Si la commune veut conserver ce dynamisme démographique, elle va devoir trouver des solutions en terme de logement et d'activité pour éviter le départ des jeunes du village et donc le vieillissement progressif de la population. Pour cela, elle pourrait notamment s'appuyer sur des opérations d'extension qui pourraient intégrer, outre des logements individuels, une offre nouvelle en terme de logements collectifs.

De plus, la sédentarisation de services de proximité devra être envisagée surtout en cas de maintien de la croissance démographique du village.

La commune devra garder la maîtrise de son évolution face à une pression foncière de plus en plus forte et des terrains de plus en plus rares.

Réseaux et équipements

Equipements publics

L'école

BOSENDORF appartient à un regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec les communes de LIXHAUSEN, WICKERSHEIM, ZOEBERSDORF, GEISWILLER et WILSHAUSEN :

- L'école maternelle de BOSENDORF se situe 26 rue principale.
- L'école primaire de BOSENDORF se situe 20 rue principale.

La capacité maximale d'accueil du RPI est évaluée à 180 élèves. Elle risque d'être atteinte à court ou moyen terme puisque qu'elle accueille déjà 168 élèves et que les habitants les plus récemment installés font partie des populations considérées comme fécondes.

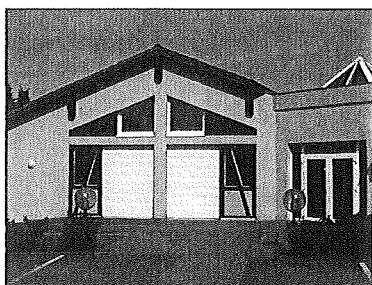
Ce problème d'accueil des enfants devra être pris en considération si la commune veut permettre l'installation de nouveaux habitants.

Le cimetière

Le cimetière qui a aujourd'hui une surface de 600 m², fait depuis longtemps l'objet d'un projet d'extension. Le scénario le plus probable est une extension sur le site initial.

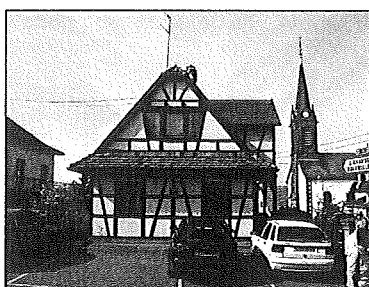
Les équipements et services administratifs et sociaux :

- Le dépôt incendie
- La salle communale : elle se situe à proximité de l'entrée Sud du village. Le bâtiment moderne mais bien intégré au paysage communal est adjacent à l'école.



La salle des fêtes

- La mairie : Située à l'extérieur du virage de la rue principale, elle a pris place dans une maison alsacienne typique qui a subi pour l'occasion des travaux importants.



La mairie

La route départementale 7, qui traverse le village par la rue Principale supporte une circulation importante. Elle occasionne principalement des nuisances sonores, mais elle rend aussi difficile la traversée du village à pied.

Même si BOSSENDORF ne donne pas l'impression d'être coupé en 2, la commune subit tout de même un effet tunnel, puisqu'elle ne profite pas, du point de vue économique, du flux important d'automobilistes qui la traverse.

La commune de BOSSENDORF est concernée par le projet de liaison A4/Bouxwiller étudié par le Département.

L'objectif de l'opération étant d'améliorer la liaison entre l'échangeur autoroutier à Hochfelden et le pays de Hanau, en particulier Bouxwiller.

Ce projet s'inscrit dans un objectif plus large d'amélioration des liaisons routières avec le pays de Hanau.

Plusieurs options de tracé sont envisagées :

- Reprendre le tracé de la « voie romaine »
- Mobiliser la RD 7 avec déviations des agglomération de Bossendorf et Lixhausen

La commune de BOSSENDORF devra donc préserver la possibilité d'aménager une déviation par l'Est.

Un autre projet sur le secteur est plus avancé : il s'agit de la liaison Saverne/Bouxwiller, qui est actuellement en phase DUP.

Assainissement et traitement des eaux usées

La commune de BOSSENDORF dispose d'un réseau unitaire. Les eaux usées sont évacuées vers la station d'épuration de SCHWINDRATZHEIM.

Le SICTEU d'HOCHFELDEN, dont le siège se situe 10, rue du Général Leclerc à HOCHFELDEN, est le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Cela fait de nombreuses années que le réseau, dans le village ancien, est considéré comme saturé. Les projets d'extensions futures du village seront l'occasion pour la commune d'essayer de résoudre ces problèmes puisque le réseau pourrait difficilement supporter le branchement de nouvelles habitations.

Réseau d'eau et bornes incendies

Le SDEA est le gestionnaire du réseau d'eau potable et du réseau sécurité incendie, assurant notamment l'alimentation et la distribution.

Réseau d'électricité

Le réseau de distribution électrique est géré par Electricité de Strasbourg. Les servitudes liées au réseau électrique seront recensées dans le tableau des servitudes d'utilité publiques.

Collecte des ordures ménagères

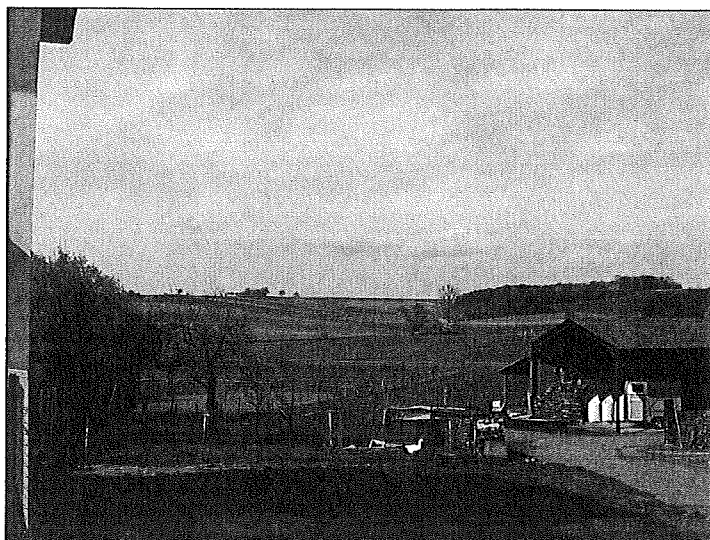
La collecte des ordures ménagères est assurée par la communauté de communes du Pays de la ZORN et le traitement des déchets est effectué par SITA à SCHWEIGHOUSE.

La commune n'effectue pas un tri sélectif, mais possède une déchetterie sur le ban communal.

La fréquence de la collecte est d'un passage par semaine pour les ordures ménagères et de 2 passages par an pour les déchets recyclables.

Milieu agricole

Le sol de BOSSENDORF est réputé fertile en raison de l'importante couche superficielle de loess qui recouvre les terres agricoles. Cela a permis le développement au cours des siècles d'une activité agricole intense.



Point de vue sur les espaces ouverts au Nord-Est de la commune

La culture traditionnelle du village est à l'origine celle des céréales. Il est intéressant de noter que la culture du maïs doux est une tradition communale, qui est fêtée chaque année par les habitants.

Production et exploitation

BOSSENDORF fait partie de la région agricole Sous-Vosgienne.

Les 398 ha de la commune sont consacrés à plus de 78% aux terres agricoles, soit 312ha selon le recensement agricole de 2000. La superficie agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur le ban communal est de 397ha.

Depuis 1988, la surface des terres labourables utilisées par les exploitants de BOSSENDORF est passée de 348ha à 397ha.

L'activité des exploitations localisées à BOSSENDORF gravite principalement autour de la culture du maïs, qui a progressivement pris la place des terres fourragères principales dont la surface a diminué de 40% en 21 ans. La production de Maïs grain/semence, dont la surface de d'exploitation a été multipliée par 7 en 21 ans, représente 70% de la production céréalière tandis que les 30% restants correspondent en majeure partie à la production de blé tendre et de maïs de fourrage et ensilage.



Élevage au Nord du village

Les élevages sont encore bien représentés à BOSSENDORF. Même si le cheptel bovin et les volailles sont en constante diminution depuis 1979, les élevages porcins soutiennent l'importance du cheptel de la commune.

Lors du dernier recensement de 2000, 7 exploitations professionnelles ont été recensées sur le ban communal.

Parmi elles, 2 sont aujourd'hui soumises à un régime spécifique au titre des installations classées. Il s'agit des exploitations suivantes :

- Deux élevages de catégorie « bovin », soumis à déclaration en tant qu'activité classée de type 1 et 2.
- Un élevage de catégorie « porc », soumis à autorisation en tant qu'activité classée de type 1.
- Un élevage de catégorie « bovin », soumis au régime sanitaire départemental.

Alors que le nombre des exploitations diminue, la superficie agricole moyenne utilisée par les exploitations est en hausse depuis 1979, puisque cette superficie était de 23ha alors qu'elle est aujourd'hui de 40ha.

D'un autre côté le nombre d'exploitants et coexploitants à temps complet diminue progressivement puisqu'ils ne sont plus que 7 en 2000 alors qu'ils étaient encore 12 en 1979.

La commune de BOSSENDORF est touchée par la transformation du monde agricole qui marque de manière assez similaire l'ensemble de la région. Cette évolution se traduit notamment par un changement progressif du type de culture qui réduit les espaces en herbe consacrés à l'élevage, au profit des terres labourables.

Contraintes et servitudes d'utilité publique

Contraintes environnementales

- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

L'ensemble du ban communal de BOSSENDORF est inclus dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II.

Les ZNIEFF correspondent à un recensement du patrimoine naturel de la France effectué sur des périmètres géographiquement délimités. Ainsi, les secteurs remarquables du patrimoine naturel marqués par la présence d'espèces végétales et/ou animales protégées, rares ou menacées, endémiques ou d'intérêt communautaire sont répertoriés au sein de ces zones caractérisées de « sensibles ».

Ce classement en ZNIEFF de type II relative aux grands ensembles naturels peu modifiés révèle la présence d'espèces animales et/ou végétales menacées ou remarquables de par leur rareté, au sein d'un périmètre précisément localisé.

Un tel milieu présente un intérêt sur le plan patrimonial dans le sens où il accueille une flore et une faune caractéristique, au patrimoine génétique parfois unique qu'il est important de préserver.

La commune de BOSSENDORF est concernée par le secteur des vergers, la conservation de ces espaces particuliers doit donc s'inscrire dans les contraintes environnementales de la commune.

Les vergers compartimentent le paysage, et abritent une véritable richesse tant sur le plan paysager qu'écologique. Ce sont de précieux habitats naturels pour une faune variée et parfois très utile pour l'agriculture environnante. Leur biodiversité est importante et leur patrimoine génétique parfois unique.

Ces espaces jouent également un rôle dans la rétention des eaux de pluie et la limitation des phénomènes d'érosion des sols sur les versants qu'ils occupent. Le maintien tout au long de l'année d'une strate herbacée et des arbres fruitiers permet en effet, la stabilisation des sols et les échanges entre les écosystèmes.

Affichés comme une contrainte environnementale, les vergers sont, de toute évidence, une richesse patrimoniale naturelle et traditionnelle qu'il est important de conserver et de valoriser.

- **Le Grand Hamster**

Le ban communal de BOSSENDORF est susceptible d'accueillir une espèce emblématique de l'Alsace : le Grand Hamster.

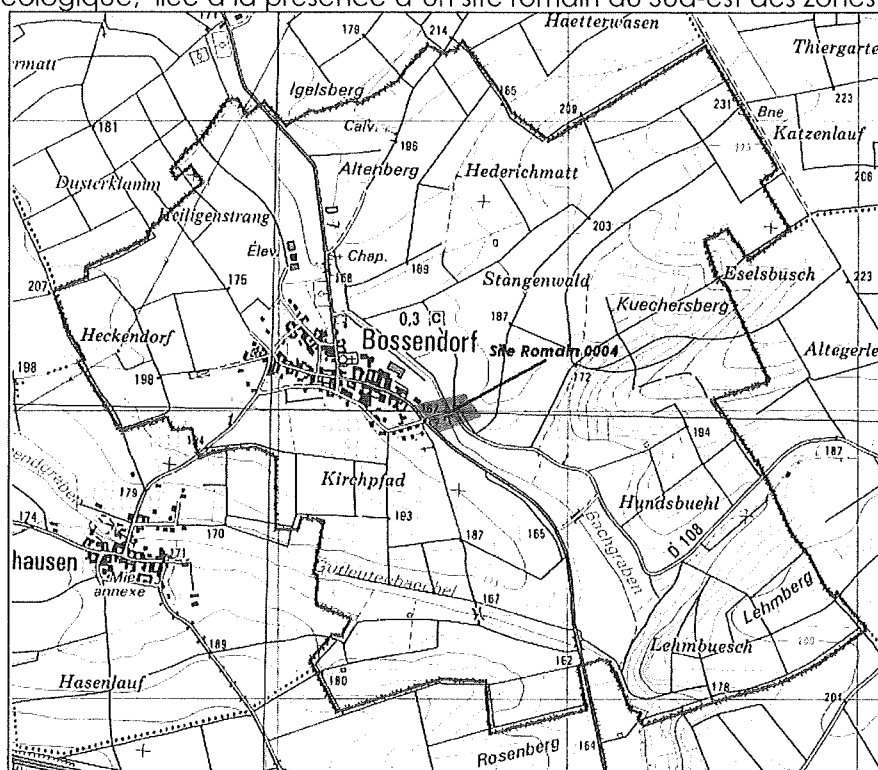
La commune fait ainsi partie de l'aire de présence du Grand Hamster d'Alsace d'avant 1990.

Ce petit rongeur endémique à la région est inscrit sur la liste, issue de la convention de Berne, des espèces menacées en Europe. Cette espèce est protégée depuis 1993. Elle vit dans les sols loessiques et affectionne particulièrement les terres labourées où elle creuse son terrier.

Contraintes culturelles et paysagères

- **Périmètre archéologique :**

La commune de BOSSENDORF est directement concernée par un périmètre archéologique, liée à la présence d'un site romain au Sud-est des zones bâties.



Carte des périmètres archéologiques de BOSSENDORF

A l'intérieur des périmètres archéologiques, la Direction Régionale des Affaires Culturelles peut décider que des fouilles préalables sont nécessaires avant toute opération de construction.

- **Monument historique :**

Selon les renseignements de la commune, l'orgue de l'église Saint-Laurent est classé monument historique.

Contraintes liées à la prévention des risques naturels

- **Sismicité**

Au titre de l'arrêté du 29 mai 1997 sur la classification des zones de sismicité, la commune de BOSSENDORF est en « zone de sismicité très faible », mais non négligeable.

Cela signifie que ce genre de catastrophe peut se produire à n'importe quel moment, sans que l'on puisse réellement le prévoir. Ceci est dû au contexte géologique de la région, avec ses systèmes de failles, ses fossés d'effondrement et ses reliefs.

Ce classement signifie que les constructions doivent être capables de résister aux ondes sismiques engendrées par un éventuel tremblement de terre.

- **Inondations**

Le village de BOSSENDORF n'est pas identifié dans l'Atlas des zones inondables disponible à la Préfecture du Bas-Rhin.

Cependant, le ban communal se situe dans un creux de vallon et le Nord du village, dans la partie basse où circule le Bachgraben, fait certaines années l'objet d'inondations.

Dans ce cas, le Bachgraben déborde dans son lit mineur jusqu'à proximité des premiers bâtiments agricoles au Nord-Est du village.

- **Coulées de boue**

L'importance de la pente sur les versant Sud et Nord-Ouest peut être facteur d'un ruissellement important lors de fortes pluies. Selon l'occupation du sol, le ruissellement peut être accentué ou non. Les labours dans le sens de la pente sur un sol nu une partie de l'année sont les facteurs aggravants déclencheurs de coulées de boue.

Néanmoins, les versants n'ont vraisemblablement pas été soumis à d'importantes coulées de boues.

Contraintes de développement de la forme urbaine

Périmètres concernant les exploitations agricoles :

⇒ Installations classées d'élevage

Il y a actuellement deux installations agricoles classées sur la commune de BOSSENDORF.

Les installations classées bénéficient d'un périmètre de réciprocité équivalant à 100 mètres de part et d'autre des bâtiments d'élevage, de stockage de fourrage et de lisier.

⇒ Installations soumises au RSD

Les installations soumises au régime sanitaire départemental bénéficient d'un périmètre de réciprocité équivalent à 25 mètres.

Code de la voirie routière

La RD 7 est classée route à grande circulation d'après arrêté ministériel.

Un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe s'applique en dehors de l'agglomération (implantation du panneau)

Respect des principes de la loi SRU :

En application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme la carte communale devra respecter les principes d'équilibre entre aménagement et protection, de diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, et d'utilisation économe et équilibrée des espaces.

Synthèse des enjeux

Général :

La priorité de la commune de BOSSENDORF doit être de réaliser des extensions mesurées et cohérentes, qui ne devront compromettre ni l'avenir du milieu naturel et urbain, ni l'équilibre socio-économique du village.

Milieu physique et naturel

- Maintenir les vergers servant d'espaces tampon entre la zone urbaine et l'espace agricole. Les possibilités d'extensions devront en tenir compte.
- Favoriser la plantation d'essences locales traditionnelles utiles (mellifères ou fruitières) au détriment des plantes d'ornement.
- Aménager les berges du Bachgraben en reconstituant une végétation typique.

Milieu agricole

- Limiter la progression des terres agricoles sur les vergers périphériques.
- Maintenir les activités d'élevage et les espaces toujours en herbe.
- Eviter les sorties d'exploitation à proximité du village pour garder le caractère unifié de la commune et limiter les nuisances.
- Respecter les périmètres de réciprocité pour limiter les nuisances et favoriser la cohabitation entre exploitants agricoles et riverains.

Paysage et milieu urbain

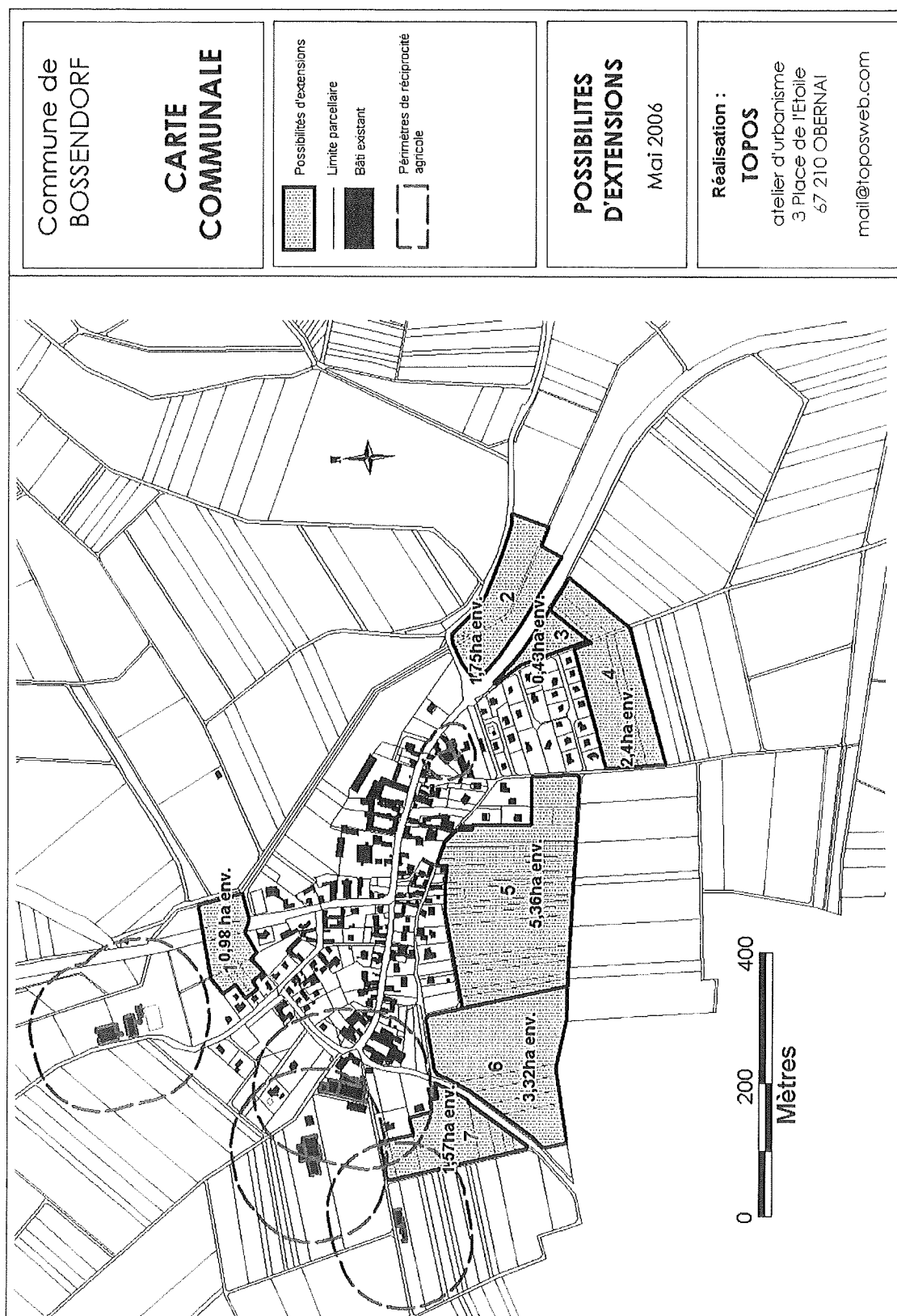
- Limiter les extensions du bâti au-delà des collines sur le haut des versants
- Renforcer la centralité du village
- Eviter les constructions trop consommatrices d'espace pour préserver les ressources foncières de la communes.
- Envisager des extensions intégrant des arbres fruitiers pour recréer les espaces de transition.
- Les nouvelles constructions devront conserver une architecture harmonieuse vis-à-vis de l'existant, en particulier dans le centre ancien.
- Préserver les vergers et jardins en milieu urbain, caractéristiques du paysage de BOSSENDORF.

Economie et démographie

- Adapter les équipements et les services à la croissance de population souhaitée par la commune.
- Maintenir une offre locative importante dans les futures extensions.
- Diversifier l'offre de logements pour éviter le départ des jeunes du village
- Maintenir la richesse et le dynamisme associatif en n'oubliant pas de développer les activités pour les jeunes du village.

DEUXIEME PARTIE

Possibilités d'extensions et choix retenus



N° secteur	Situation	Occupation du sol	Surface (en hectares)	Impacts	Situation urbaine et desserte	Réseaux	Préconisations	Conclusion / Proposition
1	Entrée Nord du village	Prairies	0,98	Réduction de la surface toujours en herbe - très forte exposition paysagère - modification d'entrée d'agglomération - allongement de la forme urbaine - risque d'inondation sur les parties basses	De part et d'autre de la rue Principale	Raccordement possible	Veiller à l'insertion paysagère des constructions dans la zone d'entrée d'agglomération et planter des arbres à haute tige - attention à l'étalement urbain et veiller à préserver la forme urbaine existante - ne pas construire sur la partie basse	Secteur d'extension totalement déconseillé
2	Entrée Sud-Est du village	Prairies et cours d'eau	1,75	Réduction de la surface toujours en herbe - très forte exposition paysagère - modification d'entrée d'agglomération - allongement de la forme urbaine - risque d'inondation - partie haute concernée par un périmètre archéologique	Partie basse entre la RD 7 et la RD 108	A créer	Effectuer des aménagements paysagers pour recréer une entrée de ville et planter des arbres à essence fruitière ou mellifère - ne pas construire d'habitations car la zone est inondable - possibilité d'installation d'équipements -	Secteur d'extension totalement déconseillé mais devrait faire l'objet d'un aménagement paysager
3	Entrée Sud-Est du village	Champs	0,43	Très forte exposition paysagère - modification d'entrée d'agglomération - réduction de la surface agricole - proximité de la RD 7	accès par la rue de Hochfelden et par la RD 7	Raccordement existant	Effectuer des aménagements paysagers pour recréer une entrée de ville et planter des arbres à essence fruitière ou mellifère	Site d'extension conseillé à condition de réaliser un aménagement paysager et de maintenir les accès existants

4	Entrée Sud-Est du village	Champs et prairies	2,4	Très forte exposition paysagère - modification d'entrée d'agglomération - allongement de la forme urbaine - risque de création d'impasse - Réduction de la surface agricole et en herbe	Dans le prolongement du lotissement - accès par prolongement de la rue des Framboises et rue de Hochfelden	Raccordement possible	Effectuer des aménagements paysagers pour recréer une entrée de ville et planter des arbres à essence fruitière ou mellifère - privilégier des parcelles de petite taille - réaliser un bouclage avec le secteur 5	Site d'extension déconseillé
5	Sud du village	Champs et vergers	5,36	Réduction de la surface des vergers - exposition paysagère importante dans la partie la plus haute - risque de construction en seconde ligne ou de création d'impasse - impact démographique important	En seconde ligne par rapport à la rue des Tilleuls - existence de chemins d'exploitation	A créer dans la rue des vergers	Veiller à l'insertion paysagère des constructions et planter des arbres fruitiers ou conserver les arbres des vergers existants - limiter la hauteur des bâtiments afin que les façades ne dépassent pas la limite sommitale - réaliser un bouclage	Site d'extension conseillé à long terme en plusieurs tranches sous réserve de proposition d'un schéma de composition avec bouclage et raccordement sur la rue des Vergers
6	Sud-Ouest du village	Champs et prairies	3,32	Exposition paysagère importante dans la partie la plus haute - renforce l'étalement urbain - risque de création d'impasse - impact démographique important	Le long de la RD 108 - existence de chemins d'exploitation	A créer	Veiller à l'insertion paysagère des constructions et planter des arbres fruitiers - limiter la hauteur et l'implantation des bâtiments afin que les façades ne dépassent pas la limite sommitale - réaliser un bouclage	Site d'extension conseillé en partie à moyen terme et sous réserve de proposition d'un schéma de composition avec bouclage notamment avec le secteur 5
7	Sud-Ouest du village	Champs et prairies	1,57	Réduction de la surface des vergers - exposition paysagère importante dans la partie la plus haute - renforce l'étalement urbain - risque de création d'impasse - impact démographique important - proximité de bâtiments agricoles	Le long de la RD 108 - existence de chemins d'exploitation	A créer	Veiller à l'insertion paysagère des constructions et planter des arbres fruitiers - limiter la hauteur et l'implantation des bâtiments afin que les façades ne dépassent pas la limite sommitale - réaliser un bouclage	Site d'extension déconseillé

Choix retenus par la commune

Orientations générales souhaitées par la commune

La commune, par le biais de la Carte Communale, exprime la volonté de maîtriser son développement urbain futur et de prévoir les extensions possibles en fonction d'objectifs fixés par un document opposable (articles L. 121-1 et L. 124-2 du Code de l'urbanisme).

Le principe général

Toute parcelle bâtie ou non, desservie par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone...) ou bénéficiant d'une servitude sur le sol et sous-sol est constructible à condition de se situer à l'intérieur du zonage retenu et de respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Conformément à l'article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme, « le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, 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. »

Les zones d'extensions retenues

La surface des extensions retenues pour l'habitation, est égale à environ 0,99 ha, soit 5% de la surface urbaine actuelle (19,195ha). Les extensions prévues sont donc mesurées et compatibles avec les orientations du SCOTERS.

Les extensions retenues prennent en compte les considérations environnementales, paysagères et urbaines identifiées sur le ban communal de BOSSENDORF, mais également les réseaux et les équipements.

Les zones d'extensions retenues, peuvent se décliner de la façon suivante :

- **Au Sud-Est de la commune, au niveau de l'entrée d'agglomération, rue de Hochfelden, l'extension n°3** a été retenue dans sa totalité sur une surface de **0,43 ha**.

Ces parcelles communales font l'objet d'une forte exposition paysagère et est concernée par l'article L111-1-4 puisqu'elle se situe à proximité immédiate de la D.7, route classée à grande circulation.

Ce secteur d'extension est néanmoins intégré à la carte communale dans la mesure où il fait l'objet d'une étude d'entrée d'agglomération, qui va permettre de reconstituer un paysage d'entrée de ville de qualité tout en sécurisant la traversée de BOSSENDORF.

De plus, le secteur est un terrain communal, qui pourrait permettre l'installation de jeunes couples, garantissant le dynamisme futur du village.

- **Au Sud-Ouest de la commune, au niveau du croisement entre la rue Haute et la rue des Tilleuls**, la partie basse de l'extension n°6 n'a pas été retenue dans sa totalité. Le secteur d'extension se situe en entrée d'agglomération et est proche de la limite sommitale de la

colline. Son exposition paysagère est donc importante. Ce secteur fait l'objet d'une demande d'autorisation de lotir en cours d'instruction.

En revanche, une partie du secteur Nord a été inclus dans le périmètre et totalise une surface de **0,18ha**. Il se situe à l'angle de la rue des Tilleuls et d'un chemin communal et s'inscrit sur les prémices du pied de colline.

• **Au Sud du village, le long et en seconde ligne par rapport à la rue des Tilleuls, l'extension n°5** n'est pas intégrée au périmètre constructible dans sa totalité. Seule une infime part de cette extension a été retenue, soit **0,38ha** (7% de la surface totale étudiée), située rue des framboises.

Pour l'heure chacune des constructions de la rue des Tilleuls sont raccordées par un simple branchement individuel sur un réseau public d'assainissement et d'eau situé dans la rue Lindenberggasse. Il convient d'étudier ce secteur et de créer un véritable réseau public d'eau et d'assainissement avant raccordement de nouvelles habitations.

Par ailleurs, la rue des Tilleuls a été construite sur un ancien chemin d'exploitation d'une emprise de 4 mètres. Cette emprise est insuffisante pour permettre non seulement la circulation automobile mais également celle des véhicules de secours.

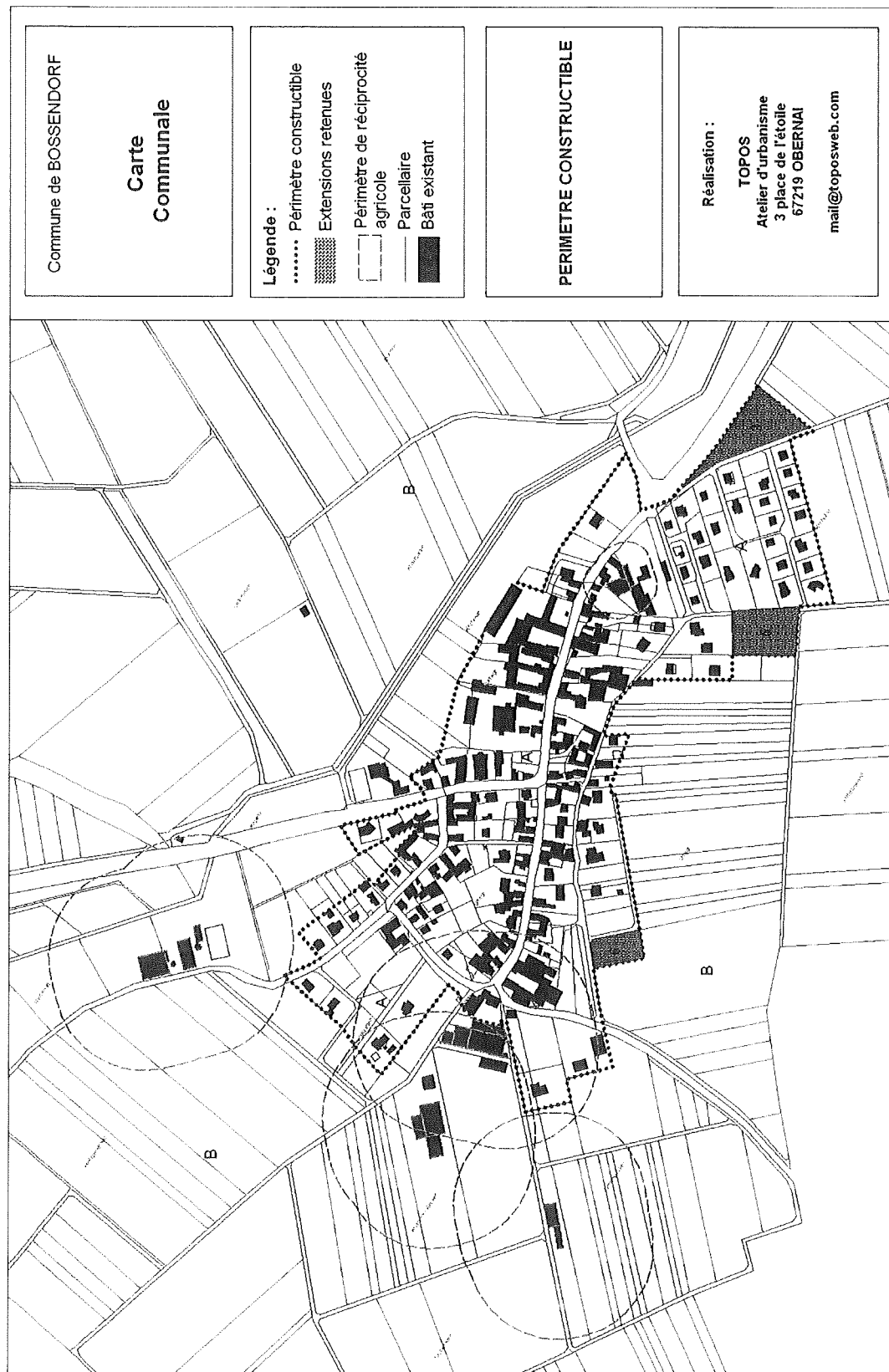
Enfin, ce secteur nécessite avant une intégration plus conséquente dans le périmètre constructible la réalisation d'un schéma de composition avec un bouclage de voirie et de réseaux ainsi qu'un inventaire minutieux des vergers à préserver.

• **A l'extrémité Nord de la commune, rue des Jardins**, la dernière parcelle à l'Est de la rue n'a pas été entièrement intégrée au périmètre constructible afin de respecter le périmètre de réciprocité agricole au Nord.

• **Les parcelles n°317, 318 et 54 au Nord de l'exploitation agricole de Monsieur WINCKEL**, concernées par deux périmètres de réciprocité agricole, sont sorties du périmètre constructible en raison des nuisances occasionnées par les exploitations.

Les parcelles 13 et 14, la long de la RD.108, au Sud de l'exploitation agricole de Monsieur WINCKEL, subissent des nuisances moins fortes qu'au Nord car elles ne sont pas concernées par un passage régulier de véhicules agricoles. Elles sont donc intégrées au périmètre constructible, d'autant qu'en cas de dépôt de permis de construire, elles seront soumises à l'avis simple de la Chambre d'Agriculture.

• **Au niveau de l'entrée de ville au Nord du village, le long de la rue Principale**, les terrains communaux ainsi que la salle des fêtes ne sont pas intégrés au périmètre constructible car ils sont concernés par la zone inondable du Bachgraben qui coule à proximité. La construction (parcelle 316, rue Principale) est intégrée au périmètre constructible en raison des aménagements effectués contre les risques d'inondation.



Le périmètre :

Les possibilités d'extensions retenues s'intègrent dans l'organisation urbaine existante, sans dépasser les limites topographiques du site et en limitant l'impact visuel des futures constructions.

Le périmètre de la carte communale conserve la trame urbaine actuelle et permet une urbanisation future en continuité avec l'existant.

Le périmètre retenu permettra le comblement des dents creuses et renforcera la centralité du village. De plus, le développement du village se réalise le long des axes existants.

Le périmètre constructible a été fixé pour permettre dans la mesure du possible la préservation des vergers et des espaces de transition entre l'espace agricole et urbain.

Le périmètre retenu devrait permettre un développement maîtrisé de la commune, respectant les équipements existants.

TROISIEME PARTIE

Incidences sur l'environnement

Incidences sur le milieu physique et naturel

Les extensions retenues par la commune auront une incidence faible sur le milieu physique puisque les extensions restent mesurées, proches de la zone actuellement urbanisée.

Le périmètre constructible retenu ne dépasse pas la ligne de crête et les secteurs sensibles du point de vue physique.

Le Bachgraben ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, mais son lit majeur est régulièrement inondé. Le périmètre constructible en tient compte en restant limité aux bâtiments existants en bordure de la zone inondable du Bachgraben.

Le Projet de Carte Communale ne modifie pas le fonctionnement hydrologique des cours d'eau ni des fossés sur la commune.

L'occupation des sols, surtout en bord de rivière a une importance capitale sur la stabilisation des berges et l'épandage des crues. La Carte Communale ne permet pas de réglementer les types de végétation et la nature des cultures

Les extensions retenues vont réduire l'espace agricole de 0,99ha environ, soit 0,3% de la surface agricole actuelle.

L'effet des extensions urbaines sur l'agriculture sera limité notamment en raison des surfaces et de la localisation des extensions retenues.

La commune de BOSSENDORF fait partie d'une ZNIEFF de type 2 qui concerne le secteur des vergers et ses espèces particulières. Le périmètre constructible en tient compte et les extensions retenues ne réduisent pas ces espaces naturels.

Incidences sur le paysage

Pour l'ensemble des secteurs d'extensions retenus, l'exposition paysagère sera limitée et la qualité paysagère sera conservée. Une attention particulière est apportée à la conservation des vergers qui servent de transition paysagère entre le milieu urbain et le milieu agricole.

L'extension n° 3, située à l'entrée du village sera donc largement visible. Cependant, son aménagement permettra de mettre en valeur l'entrée Est du village, qui manquent actuellement de lisibilité.

Une étude d'entrée d'agglomération est actuellement en cours pour l'entrée Sud-Est du village. Cette étude permettra de réaliser des aménagements pour améliorer le fonctionnement urbain ainsi que la qualité paysagère du secteur.

L'extension n°5 s'inscrit dans un paysage urbain récent et animé par une dynamique d'aménagement cohérente. Elle est par ailleurs proche de l'extension n°3, traduisant la volonté communale de développer ce secteur du village.

L'extension n°6 située à fleur du versant est peu exposée à la vue.

Incidences sur le milieu urbain

Les choix retenus par la commune auront une influence limitée sur la forme urbaine actuelle.

L'extension n°3 va prolonger vers l'Est les constructions le long de la rue de Principale en comblant l'espace restant entre le lotissement communal rue de Hochfelden et la D.7. Elle va permettre l'implantation de construction le long des axes, redonnant ainsi une vocation urbaine à l'entrée de ville.

Les autres extensions vont permettre l'implantation de constructions dans la continuité des parties actuellement urbanisées du village.

L'extension n°5 prolongera les constructions vers le sud le long de la rue des framboises. Cette urbanisation se réalisera en vis-à-vis avec le lotissement communal rue de Hochfelden et à terme, grâce à l'extension n°3, cette partie du sud va se densifier.

L'extension n°6 s'inscrit dans le front bâti de l'urbanisation de la rue des Tilleuls et n'engage pas de modifications majeures sur la morphologie urbaine.

La profondeur du périmètre constructible va permettre d'éviter les constructions en seconde ligne et encourage à la conservation de l'organisation cohérente du village. Elle prend aussi en compte la zone inondable du Bachgraben.

Outils existants pour la préservation de l'existant

Se référer au tableau.

DOMAINE D'ACTION	NOM DU PROGRAMME	TYPE D'ACTION	ECHELON TERRITORIAL	ORGANISME
GLOBAL	▪ DOTATION GLOBALE D'EQUIPEMENT	Subvention de l'Etat	Commune	Etat
ENVIRONNEMENT	▪ Charte pour l'environnement de 1990	- Schéma d'aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'eau - Schéma de Gestion et de Protection des Espaces Naturels Reconnus Sensibles (bandes Vertes) - Protection de la nappe phréatique, l'amélioration des réseaux d'eau et d'assainissement et des stations d'épuration	Commune	Conseil Général du Bas-Rhin
	▪ Programme de protection des haies, et de reboisement des espaces de transition		Commune	Conseil général du Bas-Rhin
	▪ Aide à l'assainissement et l'eau potable	- Gestion des déchets - Promotion d'énergies	Site concerné ou organisme	

AGRICULTURE	Remise en état des sols après remembrement et reconstruction d'anciens murets	Programme « Fertimieux » pour initier un mouvement de fertilisation raisonnée	Commune ou exploitant agricole	Conseil Général du Bas-Rhin
	Réforme de la PAC	Politique Agricole Commune : Modification des pratiques culturales (encouragement à l'extensif de qualité)	Exploitant agricole	Union Européenne par l'intermédiaire de l'Etat
	Soutien aux cultures particulières	Encourage la production et le développement de cultures telles que le houblon, le tabac, les cultures biologiques et l'arboriculture familiale pour la conservation des vergers traditionnels	Propriétaire ou exploitant privé	Région Alsace
PAYSAGE	Charte pour l'environnement de 1990	- Mise en terre des réseaux aériens	Commune	Conseil Général du Bas-Rhin
	Insertion de lignes électriques et téléphoniques dans le paysage		Commune ou autorité compétente	Région Alsace
	Identification d'éléments remarquables du paysage	- Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003	Commune, par délibération	Loi française applicable sur

	▪ TRAME VERTE ▪ Espaces Naturels Sensibles	- Programme de valorisation et de restauration des corridors écologiques dans la région - Protection des Espaces Naturels Fragiles	après enquête publique Commune ou EPCI Communes ou particuliers (propriétaires)	l'ensemble du territoire Région ALSACE Département
PATRIMOINE ARCHITECTURAL	▪ Instauration du permis de démolir ▪ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ▪ Restauration du patrimoine protégé ▪ Restauration des archives ▪ Restauration architecturale et urbaine des centres de viles et de village	- Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 Aides pour les maisons datant d'avant 1900	Délibération du Conseil Municipal EPCI Patrimoine public ou privé Propriétaires	Loi française applicable sur l'ensemble du territoire Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat Conseil Général du Bas-Rhin

	▪ Réhabilitation du tissu du bâti ancien	Création de logements locatifs Les études de diagnostics et d'aide à l'aménagement en logements des dépendances agricoles	publics ou privés	Région Alsace
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	▪ Charte environnementale ▪ Charte de paysage ▪ Charte de développement ▪ Respect des objectifs du SCOT et des contrats de plan...		Commune, EPCI ou Pays... Commune, EPCI	Département Département, région