



CC

- Carte communale -

Commune de
Commune déléguée de

**WINGERSHEIM LES QUATRE BANS
HOHATZENHEIM**

RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration CC le 28/07/2010
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

Département du Bas-Rhin

Commune d'**HOHATZENHEIM**

Préfecture du Bas-Rhin
N° Direction - 2° Bureau

CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral de ce jour

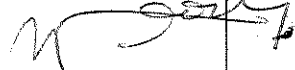
Strasbourg, le **28 JUIL. 2010**

Le Préfet



Le Préfet

L'Attaché principal


Jean-Christophe NOTER



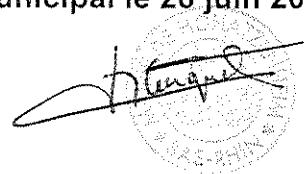
Carte communale approuvée par le Conseil Municipal le 28 juin 2010

COMMUNE DE HOHATZENHEIM
Département du Bas-Rhin

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Carte communale approuvée par le Conseil Municipal le 28 juin 2010



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
INTRODUCTION	4
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
DEUXIEME PARTIE : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL	
I. LE MILIEU NATUREL	
1. LA TOPOGRAPHIE- L'HYDROGRAPHIE	8
2. LE CLIMAT	8
3. LA GEOLOGIE	10
4. LES OCCUPATIONS DU SOL	10
5. LE PAYSAGE	11
6. LES MESURES DE PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES	15
7. L'AGRICULTURE	17
II. LE MILIEU URBAIN	
1. LA MORPHOLOGIE DU BATI	18
2. LES ENTREES DE VILLAGE	20
3. LES EXTENSIONS RECENTES	20
4. L'AXE DU VILLAGE / RUE DES HOUBLONNIERES	22
5. LES BATIMENTS PUBLICS	22
6. LES BATIMENTS AGRICOLES	25
7. LES RESEAUX PUBLICS	27
8. LES EQUIPEMENTS PUBLICS	27
9. LES DEPLACEMENTS	28
10. LES PROJETS COMMUNAUX	28
11. LES SERVITUDES ET RISQUES	28
III. LE MILIEU SOCIO-ECONOMIQUE	
1. LA DEMOGRAPHIE	35
2. LES LOGEMENTS	36

TROISIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS

I. LES SOUHAITS DE LA COMMUNE	38
II. LE ZONAGE	38

QUATRIEME PARTIE : INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

I. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	42
II. IMPACTS SUR L'AGRICULTURE	42
III. IMPACTS PAYSAGERS	43

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

I. LE RNU DANS LES ZONES CONSTRUCTIBLES C	44
II. LE RNU DANS LA ZONE INCONSTRUCTIBLE NC	45
III. DISPOSITIONS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES DE LA CARTE COMM.	46

BIBLIOGRAPHIE	47
---------------	----

ORGANISMES CONSULTES	47
----------------------	----

PREAMBULE

Le document d'urbanisme dénommé carte communale est défini par les articles L121-1 à L 121-9, L 124-1 à L 124-4 et R 124-1 à R 124-8 du code de l'urbanisme.

Ces articles définissent les principes que doivent respecter toutes les politiques d'urbanisme. Le premier de ces principes concerne "l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable".

La loi donne aux cartes communales le statut d'un véritable document d'urbanisme, approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet, après enquête publique.

La carte communale fixe les zones constructibles de la commune sans que la règle de "constructibilité limitée" s'applique. Dans les secteurs constructibles, l'application du règlement national d'urbanisme permet de délivrer les permis de construire, sans qu'il soit besoin d'élaborer un règlement spécifique.

Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent, de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un plan local d'urbanisme.

INTRODUCTION

HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Par délibération du 19 mars 2002, le conseil municipal de HOHATZENHEIM a décidé de prescrire l'élaboration d'une carte communale.

Actuellement, les dispositions du règlement national d'urbanisme sont appliquées.

OBJECTIFS

Les principaux objectifs énoncés par la commune sont :

- d'assurer un renouvellement urbain,
- de permettre de répondre à la demande en matière de nouveaux logements.

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE LA COMMUNE

I. SITUATION

Le ban communal de HOHATZENHEIM est situé dans le Kochersberg à 17 km au Nord-Ouest de STRASBOURG.
Le territoire d'une superficie de 200 hectares est bordé par les communes de :

- WINGERSHEIM au Nord-Est,
- MITTELHAUSEN au Sud-Est,
- GOUGENHEIM au Sud-Ouest,
- GINGSHEIM au Nord-Ouest

Deux routes départementales traversent le ban communal :

- la R.D.58 qui relie GINGSHEIM à la R.D.32 entre WINGERSHEIM et MITTELHAUSEN,
- la R.D.658 qui dessert HOHATZENHEIM depuis la R.D.58 au Nord et la R.D.67 au Sud sur le ban communal de MITTELHAUSEN.

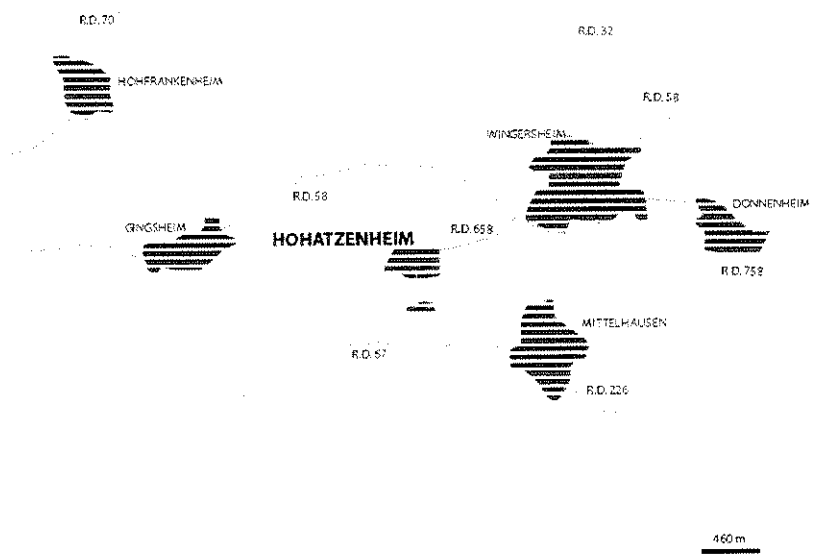
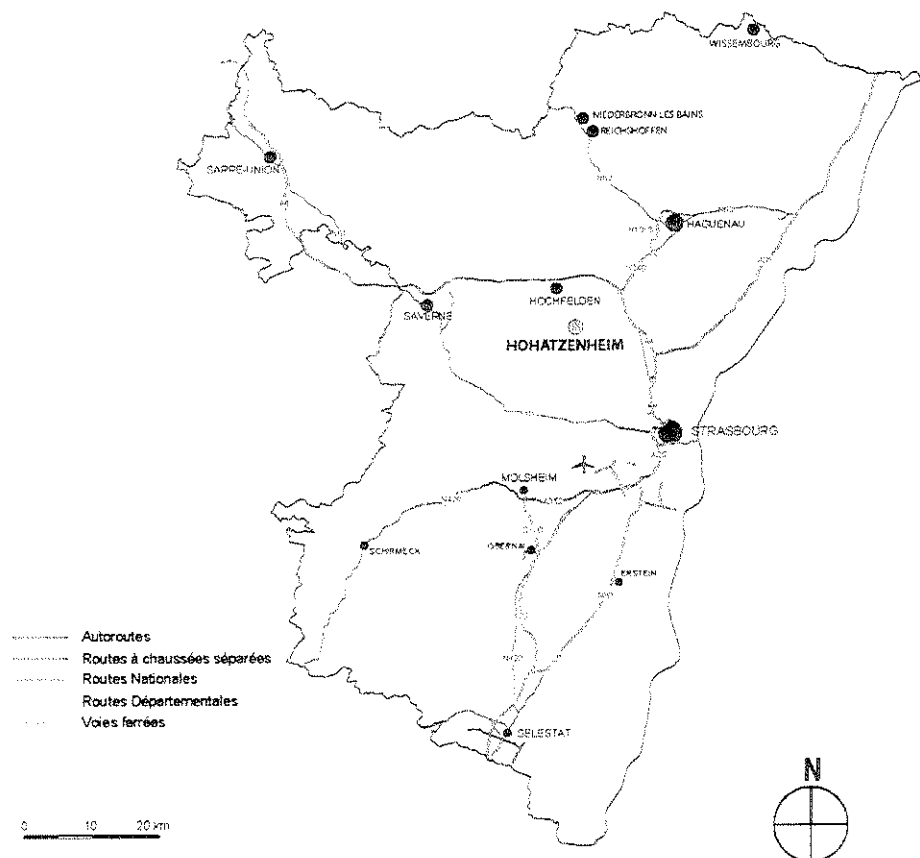
II. PRESENTATION ADMINISTRATIVE

HOHATZENHEIM se situe dans :

- l'arrondissement de STRASBOURG-CAMPAGNE,
- le canton de HOCHFELDEN

La commune fait partie des structures suivantes :

- de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn
- du SIVU de Brumath pour l'assainissement
- du syndicat des eaux de HOCHFELDEN et environs pour la gestion de l'eau
- du SIVOM de HOCHFELDEN



SITUATION GEOGRAPHIQUE

III. HISTORIQUE

La découverte d'une tombe néolithique et de fonds de cabane de l'âge du fer témoignent d'une occupation ancienne du village.

A l'époque romaine, un castel est construit à proximité de l'actuelle église, sur la colline qui domine Strasbourg.

Propriété du couvent de Sindelsberg, de l'abbaye de Neuviller puis de l'hôpital de Haguenau, le village passe en 1480 aux mains des Hanau-Lichtenberg puis à leurs successeurs.

Convertie à la réforme en 1546, la population retourne à la foi catholique à la fin du XVIIe.

L'église, dédiée à la vierge douloureuse, classée monument historique, est visitée par 50 à 70 000 visiteurs par an.

La basilique charpentée coiffée d'une tour croisée carrée remonte au XVe siècle. En 1888, l'église fait l'objet d'une restauration assez poussée. La galerie porche en bois a été ajoutée par l'architecte Knauth en 1915.

Inspirées de l'iconographie mariale et franciscaine, les peintures murales datent de 1930. Une galerie souterraine se déploie en partie sous l'église.

Dans le cimetière attenant, un monument funéraire représente le Christ en croix entre deux larrons, en face s'élève la tombe du maire Nicolas Blaise guillotiné en 1794 sous l'ordre de l'accusateur public Euloge Schneider.

Sites archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) mentionne deux sites recensés sur le ban communal.

Au Sud du ban communal, aux abords de l'église. Un fragment de bracelet en verre bleu translucide avec incrustations blanches a été découvert mais perdu depuis.

Présence de galerie souterraine appelé trou de paiens.

Au Nord du ban communal, au lieu dit Kluger, découverte de poterie néolithique dans une fosse d'inhumation.

Le dictionnaire des châteaux de l'Alsace médiévale mentionne la destruction en 1365 du petit château "Bürglin" des nobles de Waltenheim. Ce château se serait élevé sur l'Altenberg. A ce jour, aucune découverte ne corrobore cet indice de site.

DEUXIEME PARTIE : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL

I. LE MILIEU NATUREL

Le ban communal de HOHATZENHEIM appartient à l'unité paysagère du plateau du Kochersberg.

1. LA TOPOGRAPHIE - L'HYDROGRAPHIE

Le ban communal de HOHATZENHEIM s'étend à l'Ouest de la vallée du Muehlbach.

L'altitude qui varie entre 199 m et 266 m progresse de l'Est vers l'Ouest. Les points hauts de la commune (265 m - 270 m) sont situés à l'extrémité Ouest du ban communal aux lieux-dits Berg et Geiersberg.

Le Muehlbach qui prend sa source à la sortie Ouest du village traverse le ban communal vers l'Est pour se jeter dans le canal de la Marne au Rhin à VENDENHEIM.

Le village est implanté en fond de vallon à une altitude moyenne de 215 m.




2. LE CLIMAT






















La commune de HOHATZENHEIM est soumise au climat tempéré semi-continentale qui caractérise la majeure partie de la plaine d'Alsace.

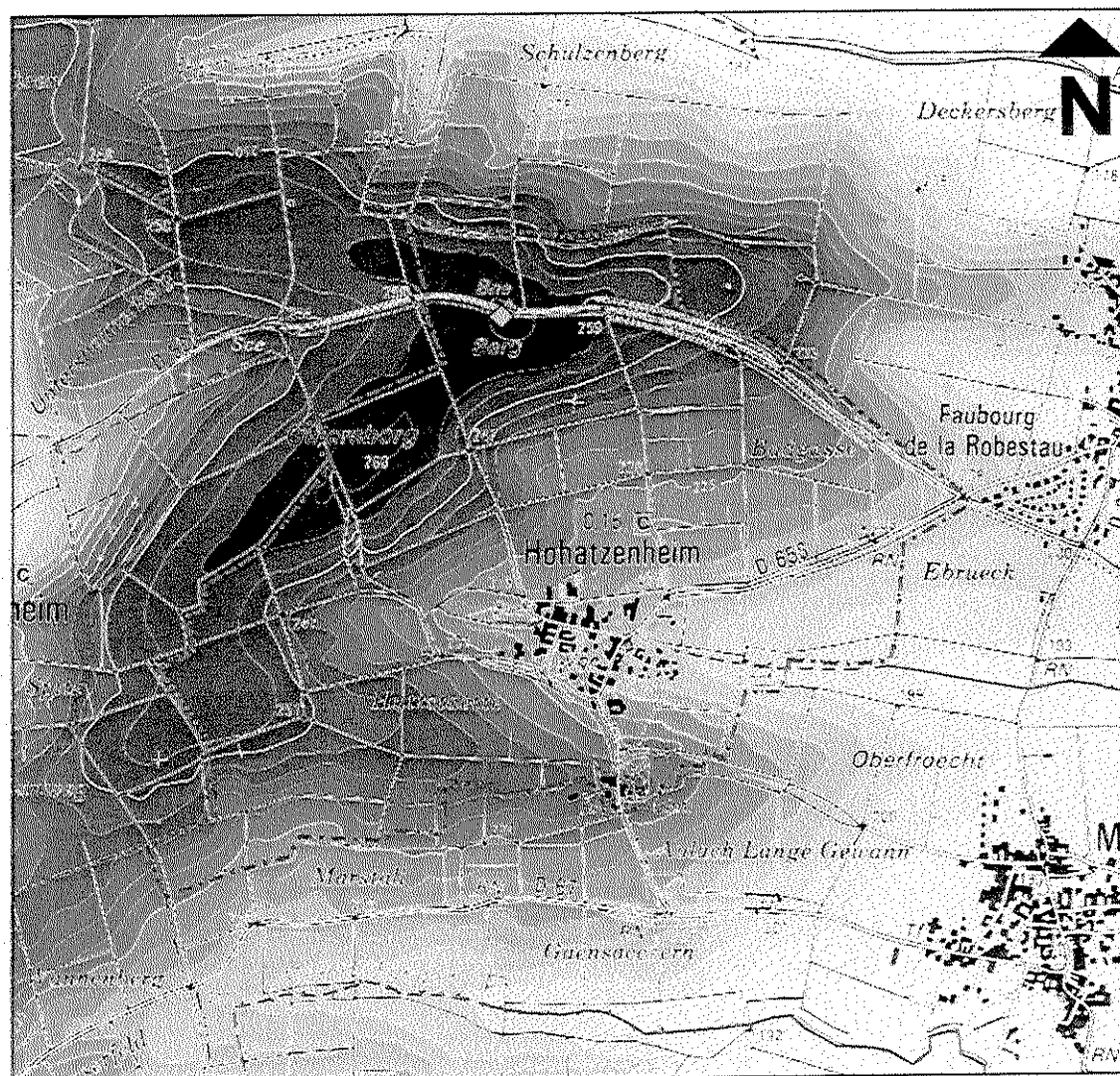
Ce climat subit à la fois des influences océaniques en provenance de l'Ouest et des influences continentales en provenance de l'Est.

Il se caractérise avant tout par :

- * une température moyenne annuelle légèrement inférieure à 10°C avec des écarts de températures journalières et mensuelles assez importants La température moyenne du mois le plus chaud est de 18,5°C en juillet et celle du mois le plus froid de 0,5°C en janvier.
- * des contrastes saisonniers marqués, notamment entre l'été chaud, lourd et humide et l'hiver plutôt froid et sec
- * une pluviosité assez modérée et à dominance estivale avec des précipitations moyennes annuelles d'environ 800 mm
- * un caractère neigeux en hiver et orageux en été
- * un ensoleillement très moyen et une faible ventilation
- * des brouillards tenaces et des épisodes de gel prolongés en automne et en hiver

-  Limite du ban communal
-  Cours d'eau
-  Point haut

	165-170		220-225
	170-175		225-230
	175-180		230-235
	180-185		235-240
	185-190		240-245
	190-195		245-250
	195-200		250-255
	200-205		255-260
	205-210		260-265
	210-215		265-270
	215-220		



TOPOGRAPHIE

3. LA GEOLOGIE

Le Kochersberg est une région lœssique qui s'étale de part et d'autre de la vallée de la Zorn.

Les principales formations présentes sur le ban communal de HOHATZENHEIM sont :

- Hettangien-Sinémurien : cette formation de calcaires et de marnes à *Gryphæa arcuata* est présente au Nord-Ouest de la commune aux abords de la R.D.58.
- Pléistocène indifférenciée : cette formation de lœss est présente sur l'ensemble du territoire en dehors des zones de calcaires-marnes et des lœss remaniés.
- Colluvions limoneuses : cette formations de lœss remaniée est présente dans le fond de vallon du Muehlbach.

4. LES OCCUPATIONS DU SOL

Les terres de labour et les cultures de houblon occupent la majorité du territoire communal.

La végétation spontanée y est quasiment absente.

Les prairies peu nombreuses sont localisées aux abords du cours d'eau.

Un cortège de végétation dense vient border le Muehlbach de part et d'autre du village.

A l'Ouest, quelques bosquets viennent compléter cette végétation.

Les talus bordant le Sud du village sont végétalisés jusqu'à l'église.

Les vergers ont en grande partie disparu avec le remembrement, quelques un subsistent sur des petites parcelles en bordure de l'urbanisation.

De nombreuses plantations viennent marquer l'arrière des constructions pavillonnaire implantées en bordure du village.

Un remembrement a été effectué en 1970.

5. LE PAYSAGE

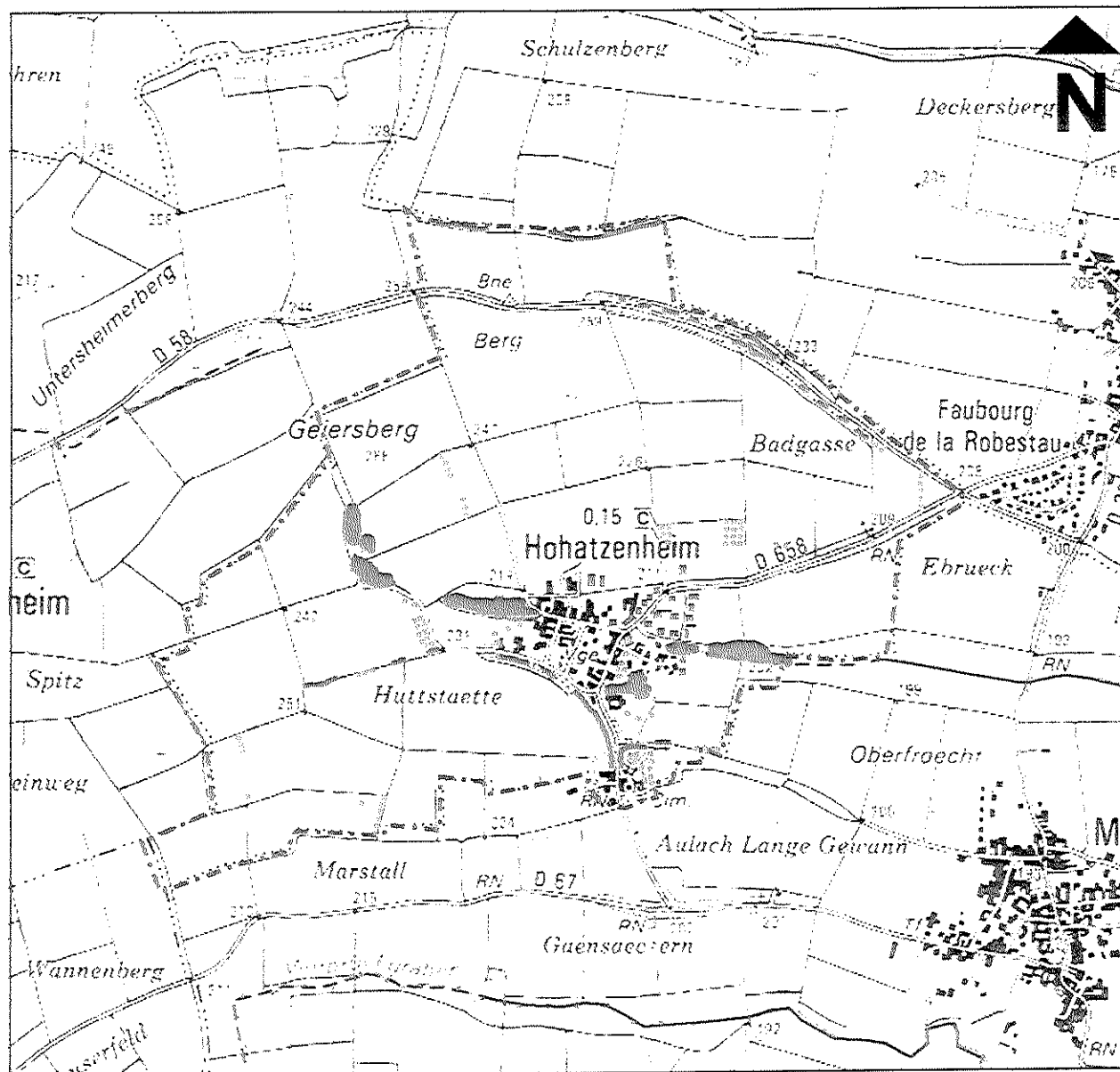
Le paysage est perçu et interprété par l'homme : c'est une image dessinée par la nature et le travail de ses habitants. L'organisation naturelle et l'aménagement des différents éléments gérés par l'homme créent les particularités du paysage. L'approche de cette organisation et de ses assemblages renseigne sur la dynamique du paysage et sur les forces socio-économiques qui le modèlent.

Le territoire communal de HOHATZENHEIM appartient à l'unité paysagère du pays du Kochersberg. Cette région révèle un paysage ouvert et très structuré par l'activité agricole intensive.

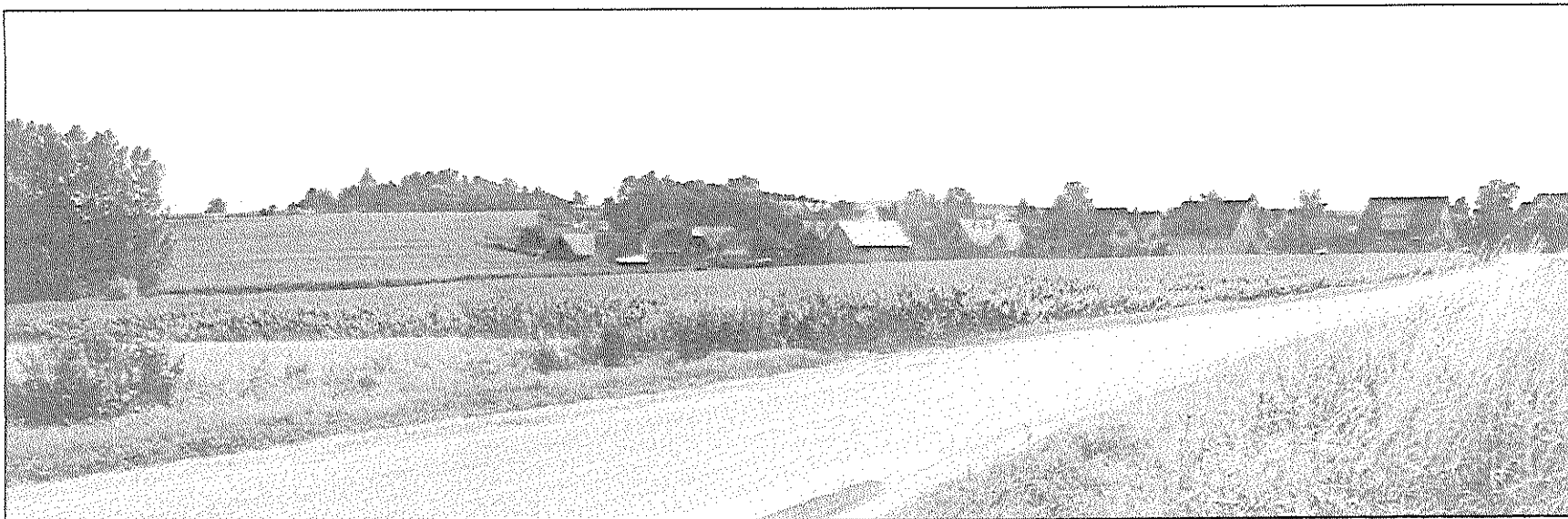
Le village de HOHATZENHEIM s'est implanté en fond de vallon.

Le paysage agricole ouvert permet de nombreuses vues larges et profondes. Le cortège végétal dense, complété par quelques bosquets, filtre les vues dans le sens Est-Ouest.

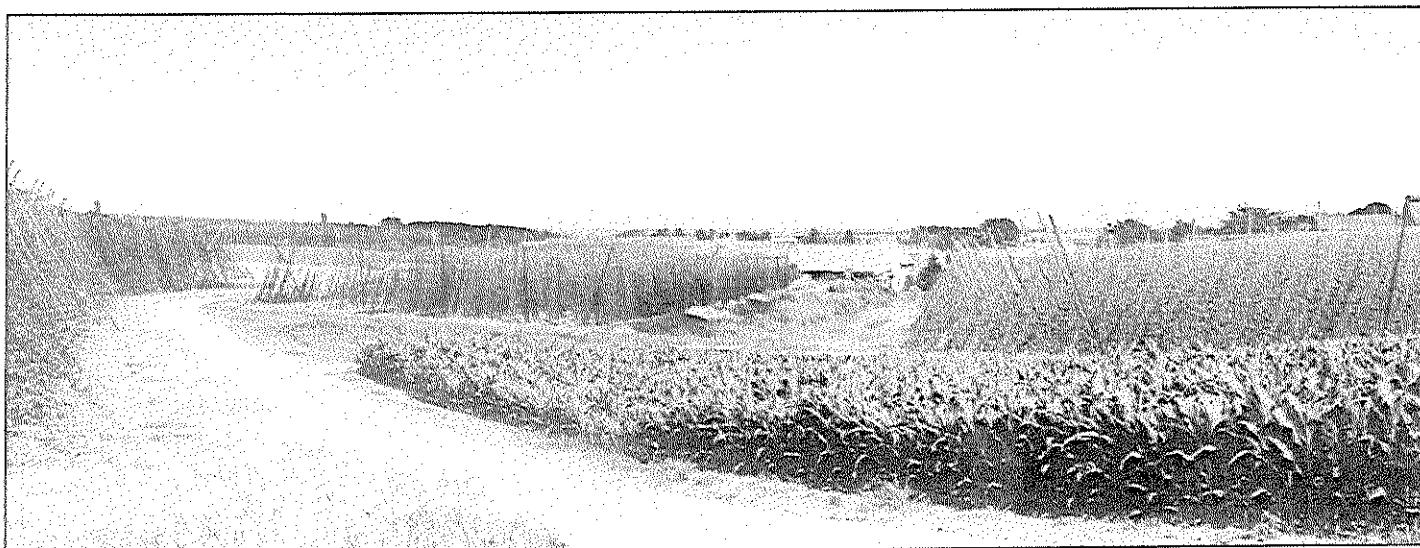
Les houblonnières créent avec leur structure de perches et de câbles, des paysages pittoresques intéressants. Ces structures couvertes de houblon, camouflent l'urbanisation. En hiver, dénudées de végétation, elles accompagnent et rehaussent la silhouette du bâti.



VEGETATION



Vue depuis la R.D. 658 à l'approche du village en venant de Wingersheim, le clocher de l'église merge de la végétation en haut du coteau

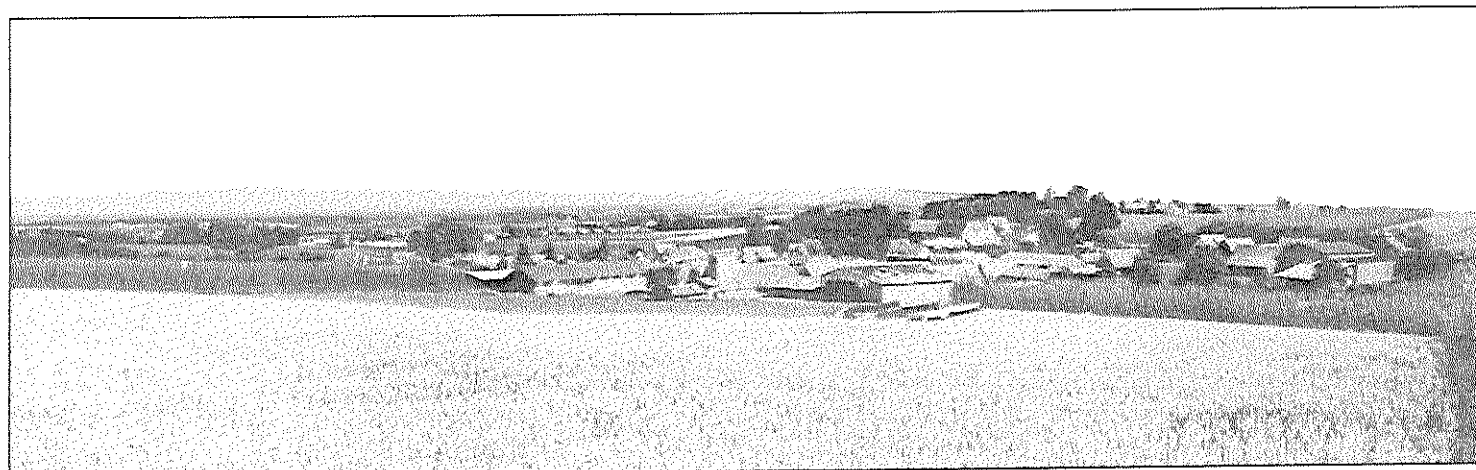


Vue depuis l'Ouest sur le fond de la vallée, le village est en partie camouflé par les houblonniers

PAYSAGE



Vue depuis le coteau au Nord-Est du village, seules quelques toitures mergent de la vgtation qui semble se prolonger sur le versant jusqu'à l'glise



Vue dominante depuis le coteau au Nord-Ouest du village qui apparait group dans le vallon, l'glise est isole un gros bosquet en haut du versant

PAYSAGE

6. LES MESURES DE PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

La Direction Régionale de l'Environnement n'a pas recensé d'espaces réglementairement protégés au titre de la loi, ni de zones recensées dans les inventaires scientifiques dont elle dispose.

Le Grand Hamster.

Le **Grand Hamster** ou Marmotte de Strasbourg (*Cricetus cricetus*) est un gros cobaye nocturne caractérisé par un pelage bariolé brun, roux et blanc, et par une extrême agressivité. Ce rongeur ne vit que dans la plaine loessique d'Alsace. Il aime particulièrement les sols secs et profonds de loess ou d'argile.

Il vient des steppes d'Europe centrale et est installé depuis le Moyen-Âge dans les champs de céréales sèches et de luzernes de la plaine alsacienne. Il ne s'aventure pas sur les terrains à alluvions, inondables et à proximité de nappe phréatique. Ce sont autant de facteurs rédhibitoires pour lui.

Malheureusement, il a vu ses effectifs s'effondrer en quelques années au point d'atteindre une situation critique. Il est inscrit sur la liste rouge des espèces menacées en Europe. Cette espèce est classée dans la liste des «Espèces de faune strictement protégées» de la Convention de Berne (1979) signée par 45 pays (annexe II). Elle fait aussi partie des «espèces animales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte» de la Directive Habitats.

Le Grand Hamster figure enfin sur diverses listes rouges dans les pays européens.

En France, le Hamster est protégé actuellement par l'arrêté interministériel du 16 décembre 2004, au même titre que le lynx, l'ours ou le phoque moine. On y insiste notamment sur "l'interdiction ou l'altération du milieu particulier" où vit ce mammifère. Son habitat est protégé depuis le 23 avril 2007.

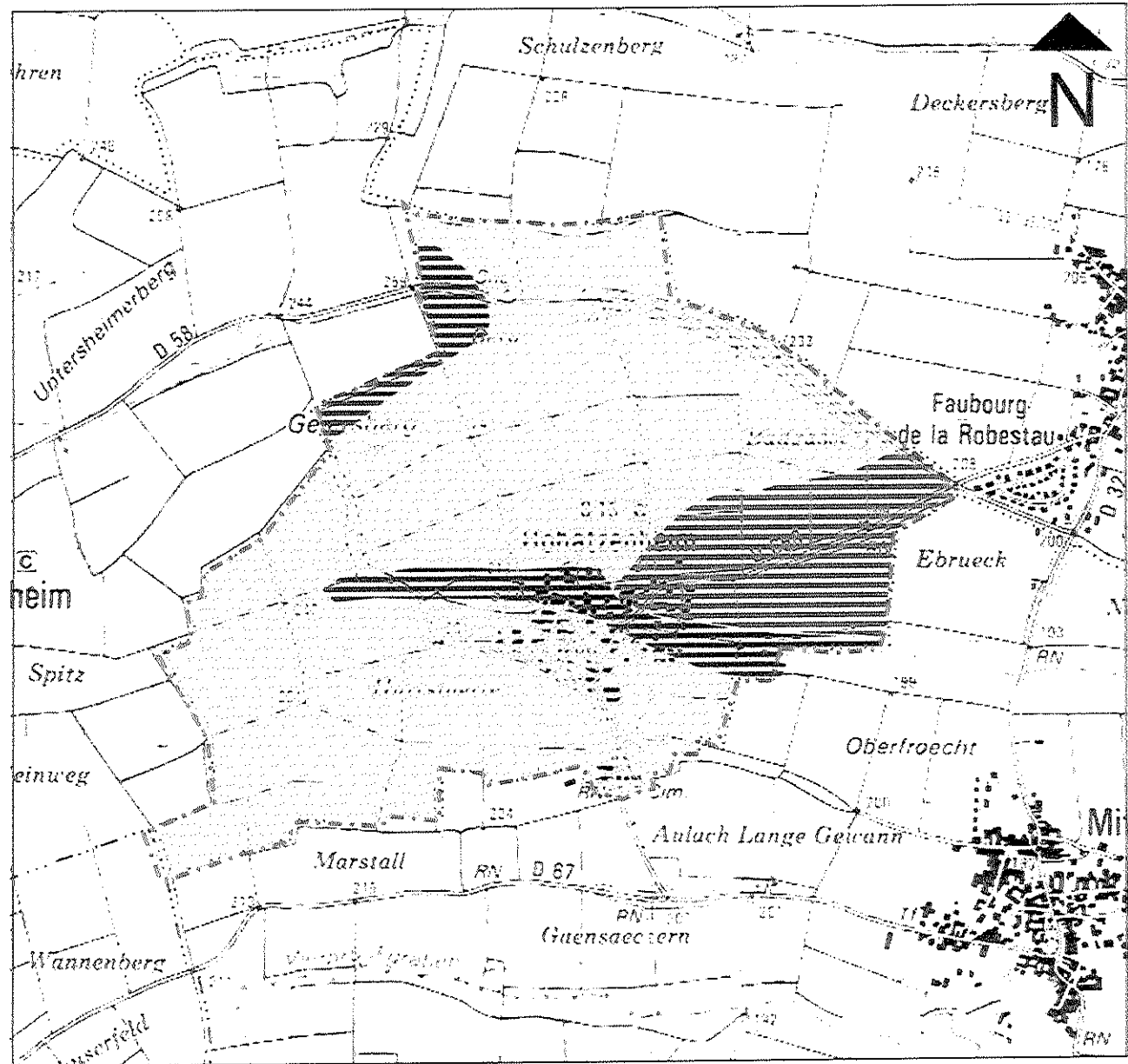
La commune est située dans l'aire historique de présence du Grand Hamster qui concerne 301 communes et s'étend sur 280 000 ha. Les communes concernées intègrent la préservation de l'espace favorable au hamster dans leur planification en matière d'urbanisme.

Une carte des habitats potentiels favorables au Grand Hamster a été établie par l'ARAA (Association pour la Relance Agronomique Alsacienne) en se basant sur la nature du sol. Compte tenu de la nature du sol :

La majorité du territoire communal est jugé favorable à l'habitat du Grand Hamster, voire très favorable dans la partie Nord-Est du village. En revanche, le fond humide du fossé du Dorfgraben et la crête du Geiersberg ne sont pas propices à l'habitat de ce rongeur.

Aucune prospection n'a été effectuée sur le ban communal ces dernières années. Les prospections effectuées en 2009 sur les communes riveraines de MITTELHAUSEN et GINGSHEIM n'ont relevé aucun terrier.

Source DIREN Alsace DDE 67 Juin 2010



- Limite du ban communal
- ▨ Zone très favorable
- ⋯ Zone favorable
- ▩ Zone défavorable

HABITAT POTENTIEL DU HAMSTER D'ALSACE

7. L'AGRICULTURE

La superficie agricole utilisée (SAU) communale est de 177 ha.

Les données ci-dessous correspondent aux exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles

7.1 Evolution du nombre d'exploitants agricoles

La fiche comparative des trois derniers recensements agricoles montre une diminution des exploitations professionnelles qui était de 10 en 1979, puis de 8 en 1988. En 2000, le résultat est confidentiel et non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

Le nombre total des exploitations est lui aussi en baisse puisqu'il était de 15 en 1979 contre 8 en 2000.

En 2007, la commune compte 7 exploitations : 5 exploitations pour 6 chefs d'exploitation, dont deux sont menées par 2 cotisants de solidarité exploitants moins de 10 ha.

En 2007, il y avait 5 chefs d'exploitations à titre principal, 1 chef d'exploitation à titre secondaire ou double actif et 2 cotisants de solidarité.

Il y a 3 exploitations de type polycultures et 4 de type polycultures-élevage.

7.2 Productions végétales

La surface agricole utilisée (SAU) représente 235 hectares en 2000, et est en très légère baisse par rapport au recensement de 1988 (-14 ha).

Les terres labourables avec 189 ha sont en très légère hausse, les céréales représentent environ 50%, le maïs est la culture principale.

La superficie fourragère principale est de 98 hectares dont 45 ha en superficie toujours en herbe.

Les cultures principalement cultivées sont le maïs grain, le maïs fourrage et le blé.

7.3 Productions animales

En 2003, le cheptel bovin comptait 225 têtes, un chiffre en légère diminution par rapport à 2000 (282 têtes)

Les volailles ont quasiment disparues lors du dernier recensement agricole de 2000.

Il n'y a pas d'ovin, ni de caprin dans cette commune.

II. LE MILIEU URBAIN

1. LA MORPHOLOGIE DU BATI

1.1 Les formes urbaines

Le village s'est développé autour de l'activité agricole le long de la rue du Village et de la rue Laugel, puis le long de la rue de l'Eglise. C'est dans ces rues que sont situés les corps de ferme construits en briques, en grès et à colombage qui constituent un patrimoine ancien intéressant.

Les deux entrées principales pour accéder au centre de HOHATZENHEIM sont :

-par la R.D.658 en venant de WINGERSHEIM situé à l'Est. Le village est aperçu en vue lointaine, l'entrée est marquée par un lotissement.

-par la R.D.658 en venant du Sud, l'entrée en hauteur est marquée par l'église et le presbytère.

Les extensions récentes correspondent soit au lotissement implanté au Nord-Est du village, soit à l'habitat pavillonnaire le long des voies existantes, comme par exemple au Sud du noyau ancien en bordure des terres agricoles.

HOHATZENHEIM a été construit le long du ruisseau qui est aujourd'hui couvert par la rue du Village et la rue des Houblonnières.

La mairie-école est située à la limite du noyau ancien et du lotissement situé à l'Est du village.

La rue des Houblonnières qui dessert le lotissement se termine en impasse et offre des vues intéressantes sur STRASBOURG et l'église.

1.2 Les associations

Quatre associations sont implantées sur la commune :

-Vita Gym

-Amicale des Sapeurs Pompiers

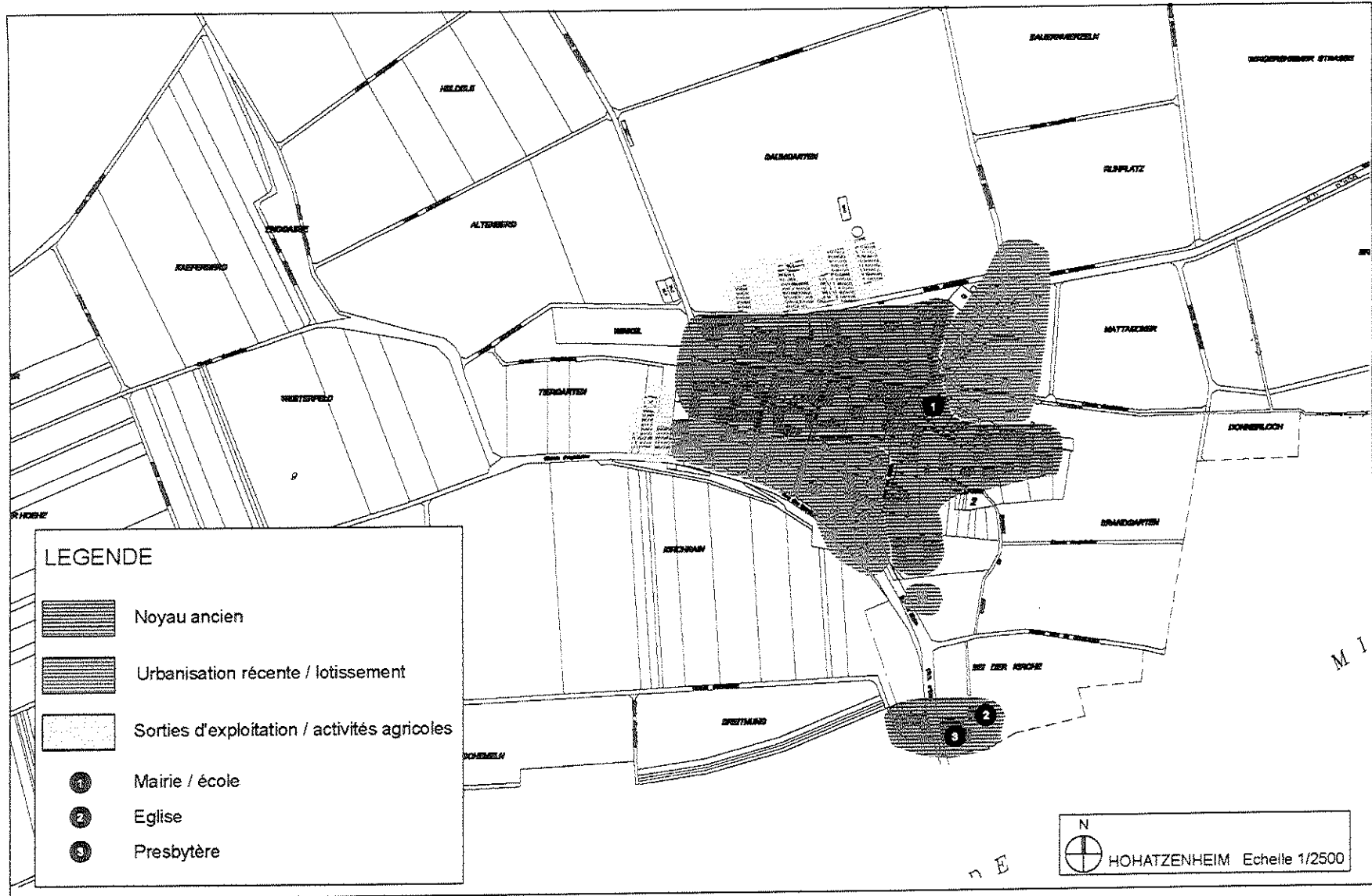
-Chorale

-Office Municipal des Sports, Culture, Loisirs de Hohatzenheim (OMSCCL)

-Œuvre de bienfaisance

1.3 Les manifestations culturelles

Depuis 1998, le pèlerinage des Franciscains a lieu tous les ans, le 15 août.



TYPLOGIE DU BATI

2. LES ENTREES DE VILLAGE

Deux entrées principales sont à distinguer.

-l'entrée Est, par la RD 856 depuis le Faubourg de la Robertsau:

La RD 658 traverse des terrains cultivés et descend en pente douce vers l'entrée Est de HOHATZENHEIM.

Sur la gauche le clocher de l'église est aperçu avant de pénétrer dans le lotissement récent marquant l'entrée du village.

-l'entrée Sud, par la RD 658:

La RD 658 monte à l'abri de quelques arbres vers l'entrée Sud du village.

Celle ci est dominée sur la droite par l'église et le presbytère.

3. LES EXTENSIONS RECENTES

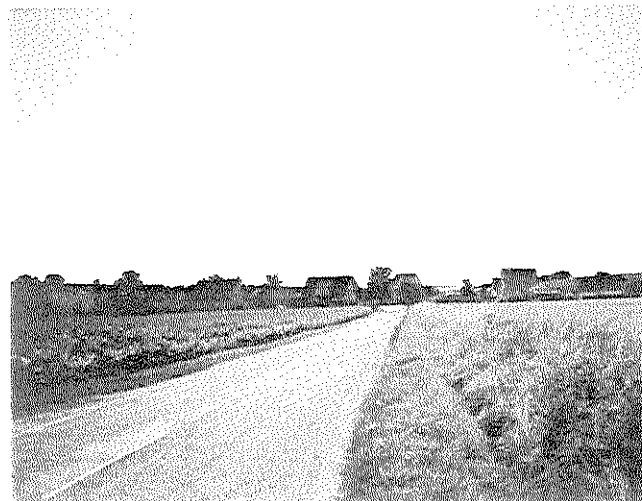
Les extensions récentes existent principalement sous formes:

-de lotissement au Nord-Est et Sud-Ouest du village.

-d'implantations diffuses d'habitat pavillonnaire le long des voies existantes

A l'entrée Est du village, un lotissement datant d'une quinzaine d'années est implanté autour de la RD 658.

Au Sud du noyau ancien, de l'habitat pavillonnaire s'est implanté le long des voies existantes en bordure de terrains agricoles.



1- entrée Est du village

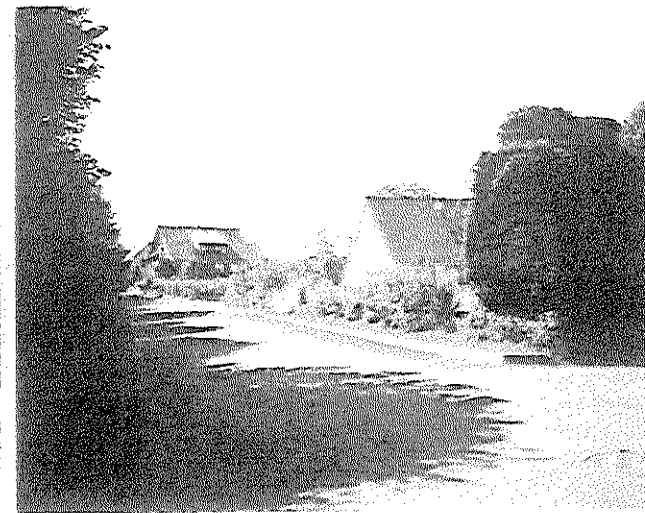


2- entrée Sud du village

3- vue sur le lotissement à l'entrée Est du village



4- vue sur l'habitat pavillonnaire au sud du noyau ancien



ENTREES DU VILLAGE – EXTENSIONS RECENTES

4. L'AXE RUE DU VILLAGE / RUE DES HOUBLONNIERES

HOHATZENHEIM a été construit le long du ruisseau qui est aujourd'hui enterré sous la rue du village (noyau ancien) et la rue des houblonnières (extension récente). Cet axe est prolongé dans l'espace agricole par un cortège végétal qui accompagne le ruisseau.

L'axe se décompose en séquences d'amont en aval

- à l'ouest du village, des terrains cultivés font l'objet d'une étude de création d'une zone humide.
- la voirie et le patrimoine bâti de la rue du village devraient être aménagés pour mettre en valeur le noyau ancien du village.
- la mairie-école située au croisement entre l'axe et la RD 658 joue un rôle pivot dans le village. Ce bâtiment est implanté à la transition entre le noyau ancien et l'extension récente au Nord-Est du village.
- la rue du village a été prolongée par la rue des Houblonnières vers l'Est. Cette rue distribue une partie du lotissement bâti il y a une quinzaine d'années. La rue se termine en impasse sur l'espace rural et offre des vues intéressantes sur STRASBOURG et sur l'église.

Malgré ses atouts, cet axe ne sert aujourd'hui que de desserte aux fermes et aux constructions pavillonnaires.

5. LES BATIMENTS PUBLICS

La mairie-école intercommunale.

La mairie et l'école intercommunale sont regroupées dans un même bâtiment datant du début du 20ème siècle. La partie scolaire du bâtiment a été étendue récemment vers l'arrière dans la cour de récréation.

L'église Saint-Pierre-et-Paul et son presbytère.

L'église située à l'entrée Sud du banc communal, surplombe le village. Elle est isolée du reste de l'urbanisation par le parc qui l'entoure et un terrain cultivé.

Cette église du 13ème siècle, a été modifiée au 19ème siècle. Elle est aujourd'hui classée monument historique.

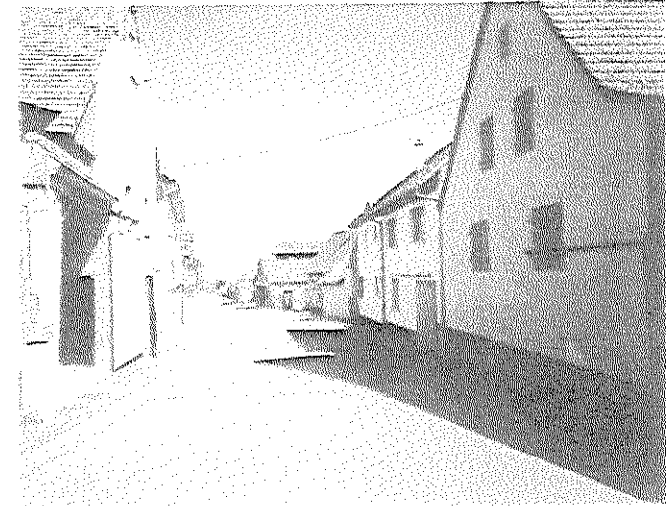
Le presbytère avec son toit mansardé, jouxte l'entrée de l'église.

La commune a récemment réorganisé les abords de l'église en aménageant un parking.

A proximité de l'église, des pavillons en rupture de typologie traditionnelle du village ont été récemment implantés sur le banc communal de Mittelhausen.

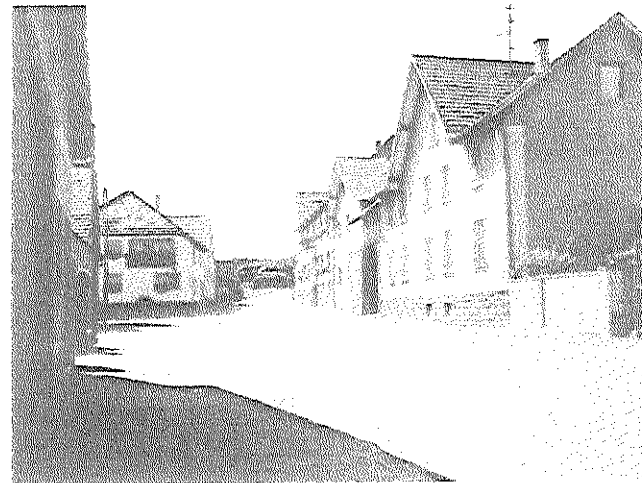


1- vue à l'Ouest depuis la future zone humide



2- vue vers l'Est de la rue du Village

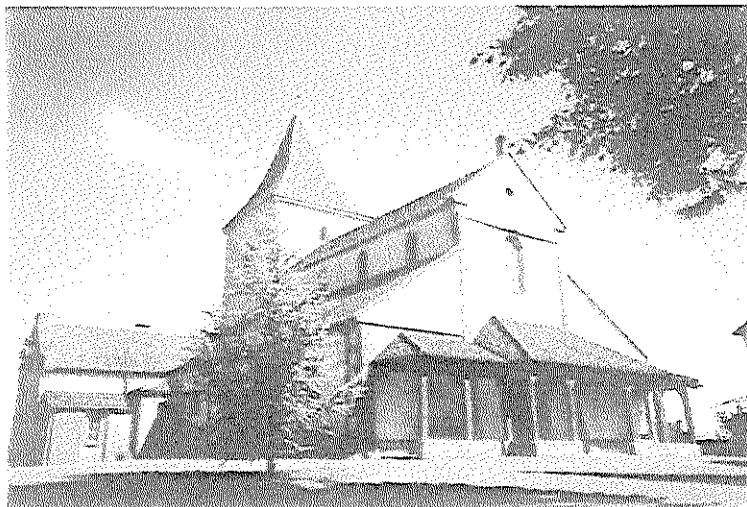
3- vue vers l'Ouest de la rue du Village



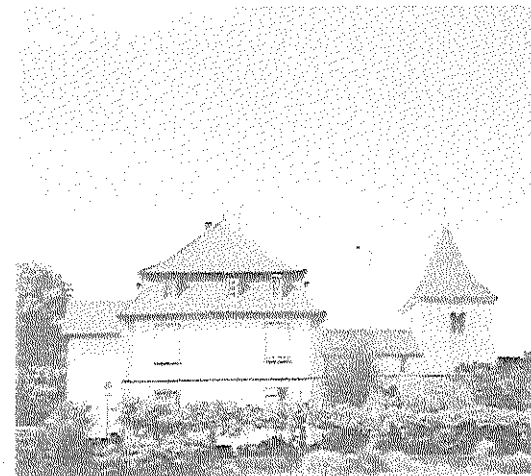
4- vue depuis l'Est de la rue des Houblonnières



AXE RUE DU VILLAGE-RUE DES HOUBLONNIERES



1- l'église Saints-Pierre-et-Paul



2- l'église et son presbytère depuis le parking de l'église

3- la mairie / école intercommunale



4- vue sur la cour de l'école



BATIMENTS PUBLICS

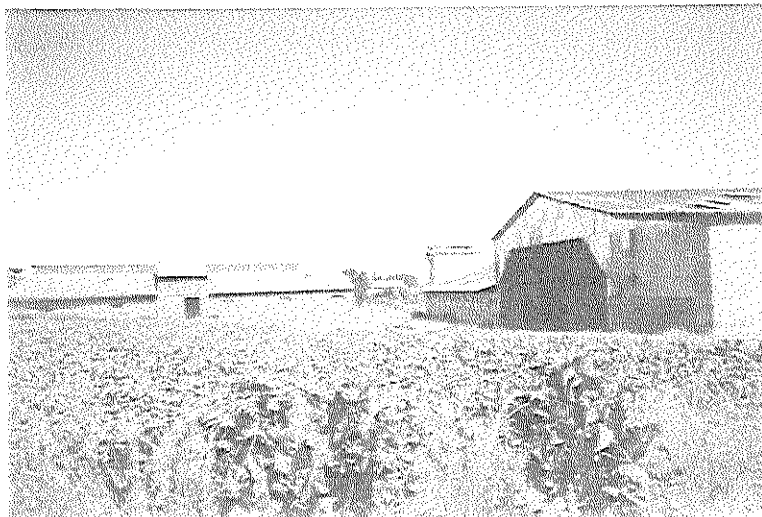
6. LES BATIMENTS AGRICOLES

Le village s'est constitué à partir de l'activité agricole le long de la rue du Village et de la rue Laugel, puis le long de la rue de l'Eglise (RD 658). De nombreux corps de ferme, construits en briques, en grès et à colombages, constituent un patrimoine bâti intéressant. Ils sont essentiellement situés dans la rue du village et le long de la rue de l'Eglise.

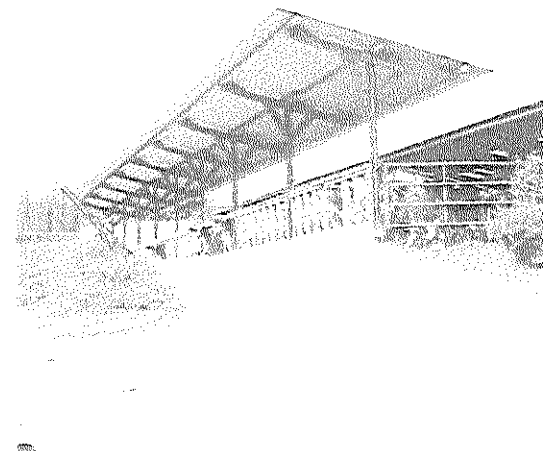
Il existe aujourd'hui encore quatre exploitations en activité. Leurs fermes appartiennent au noyau ancien et leurs exploitations sont situées au Nord et à l'Est en périphérie immédiate de l'urbanisation.

Les agriculteurs exploitent les terres agricoles de HOHATZENHEIM, ainsi que des parcelles situées dans les communes voisines.

Deux élevages de vaches et deux élevages de poules sont implantés dans le village.

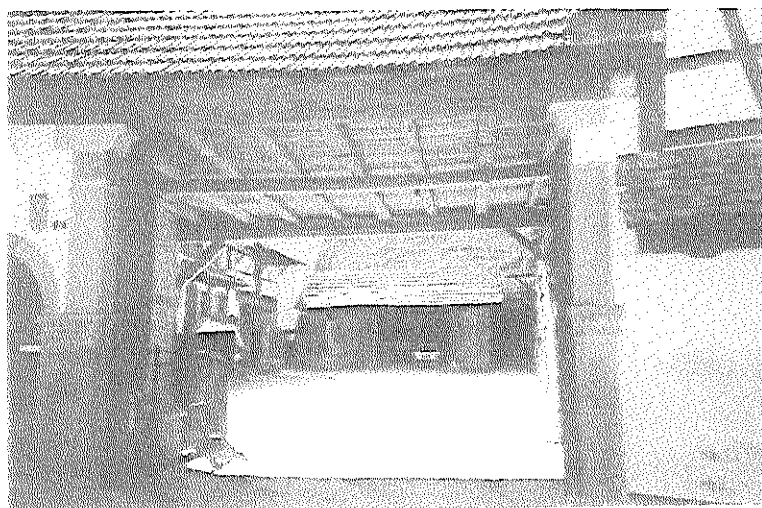


1- vue sur les exploitations depuis le Nord-Ouest du village

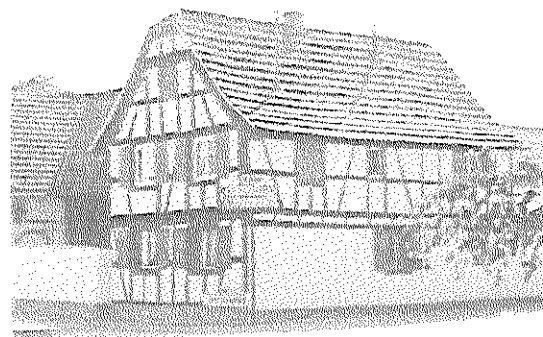


2- vue sur un élevage au nord du village

3- vue sur la cour intérieure d'une ferme rue du maire



4- vue sur une maison à colombage à l'angle de la rue du village et de la place de la mairie



BATIMENTS AGRICOLES

7. LES RESEAUX PUBLICS

7.1 L'eau potable

Le réseau est géré par le Syndicat des eaux d'Hochfelden.

7.2 L'assainissement

Le réseau d'eau est géré par le SIVU de BRUMATH.

Le réseau d'assainissement est géré par la commune.

7.3 Le gaz

Le Nord du ban communal est traversé par une conduite de gaz géré par Gaz de France.

7.4 Internet

La commune est dotée du câble et d'un accès à internet haut débit.

8. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

8.1 Les équipements scolaires

Un regroupement pédagogique intercommunal a été mis en place avec la commune de MITTELHAUSEN.

HOHATZENHEIM regroupe une classe de 26 élèves pour les niveaux allant du CE2 au CM2.

MITTELHAUSEN accueille une classe de maternelle avec 23 élèves et une classe de primaire de 20 élèves pour les niveaux CP, CE1 et une partie du CE2).

8.2 Les équipements sportifs et culturels

La commune est dotée de différents terrains permettant la pratique de la pétanque et du basket.

Il existe une table de ping-pong extérieur.

Un terrain multisports a été mis en place à la sortie du village.

Depuis 2002, la commune d'HOHATZENHEIM est dotée d'une salle des fêtes.

9. LES DEPLACEMENTS

Une ligne de bus de la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS) relie la commune à STRASBOURG tous les jours de 6 h à 20 h, avec une fréquence d'un bus toutes les 20 à 30 minutes. En juin 2007, il y avait 16 allers-retours par jour sur la ligne de bus reliant HOHATZENHEIM à STRASBOURG.

Un bus du Réseau des transports du Conseil général dessert HAGUENAU à raison d'un départ le matin et de deux retours en début ou en fin d'après-midi.

10. LES PROJETS COMMUNAUX

La commune a mis en place 2 bassins écrêteurs de crues en amont du village, traitant ainsi le bassin versant Ouest, et finalise une seconde étude traitant des coulées en provenance du bassin Nord-Est, aux lieux-dits « Grünenbrunnen et Baumgarten ».

La municipalité aimerait progressivement réaliser une réfection des voiries communales.

11. LES SERVITUDES ET RISQUES

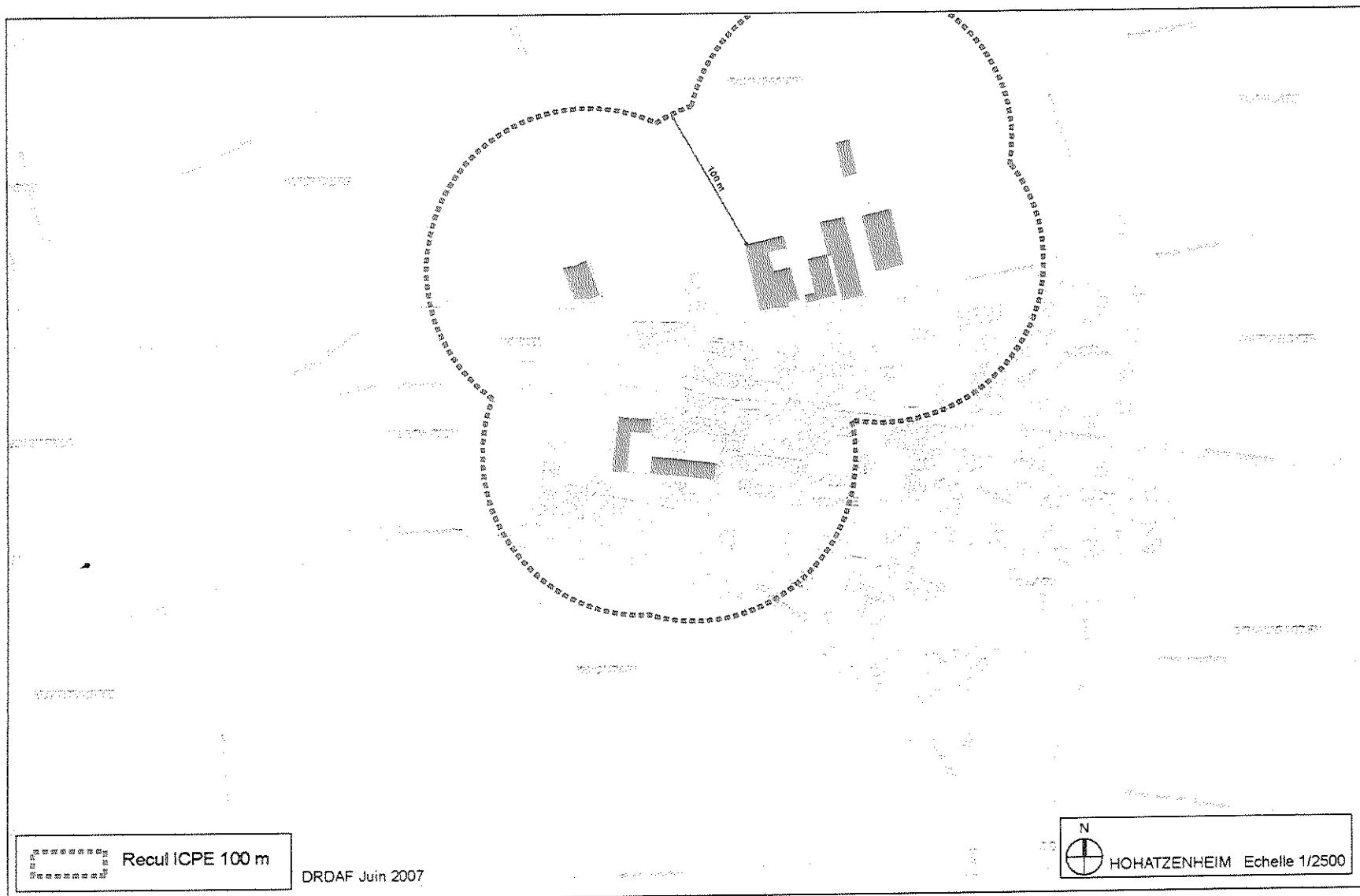
11.1 Périmètre de protection du patrimoine

Un périmètre de 500 m de rayon cerne l'église classée aux Monuments Historiques.

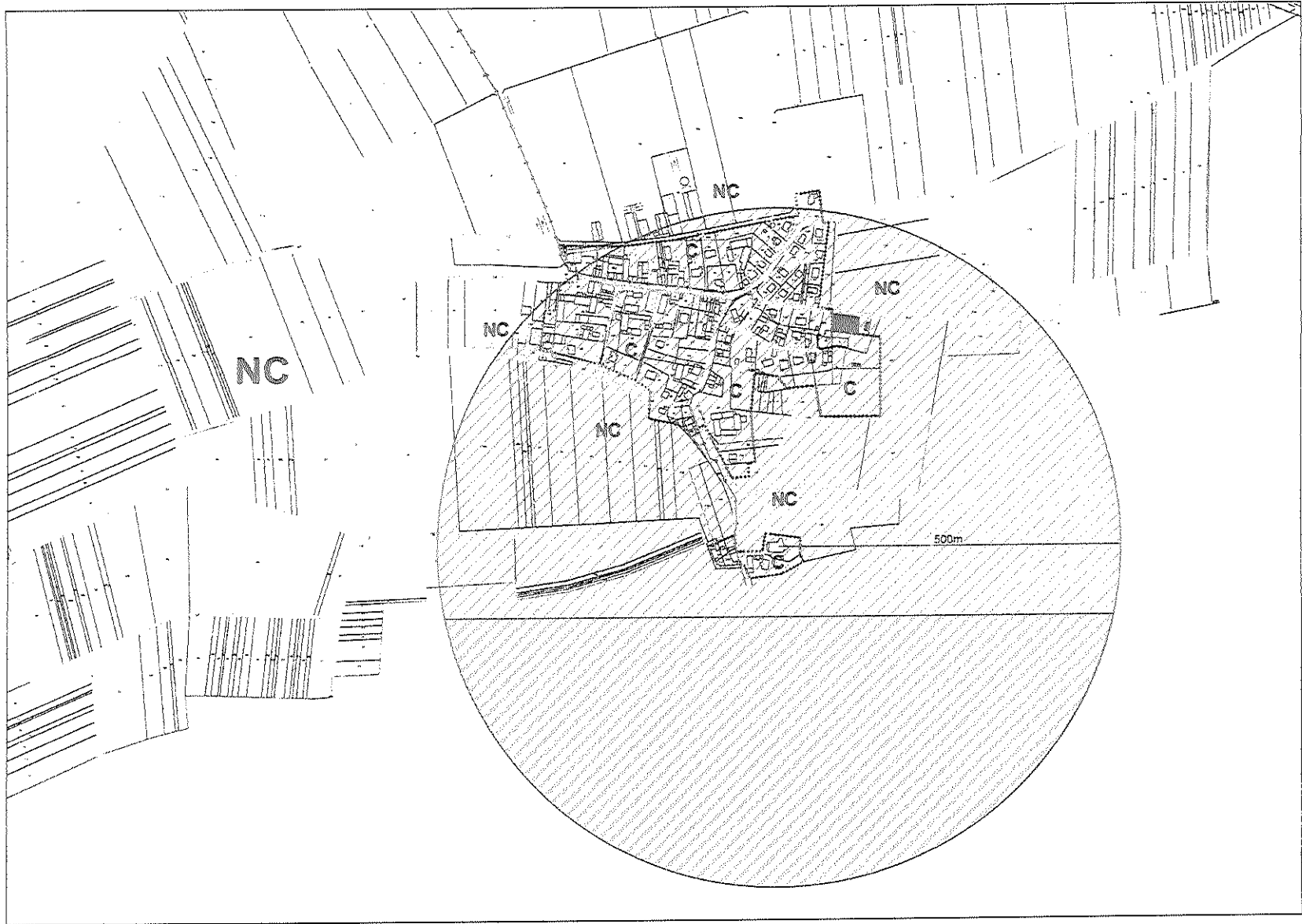
11.2 Installations classées soumises à déclaration ou à autorisation

En juin 2007, neuf bâtiments répartis dans 3 exploitations agricoles sont répertoriés à l'inventaire des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et imposent un périmètre inconstructible de 100 m de rayon.

Par ailleurs, un bâtiment d'une exploitation relève du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il s'agit d'un élevage de volailles, au Sud-Ouest du village.



PERIMETRES DE RECULS AGRICOLES



PERIMETRE DE REcul MONUMENT HISTORIQUE

11.3 Crues et coulées de boues

Le village d'HOHATZENHEIM est installé dans une cuvette aux confins d'un petit bassin versant rural, en forme d'entonnoir, dont le sol est constitué de loess. Du printemps à l'automne, la commune est fréquemment touchée par les inondations et les coulées de boues, à la suite de violents orages. Ces risques d'inondations et de coulées de boues, parfois remarquables, touchent le centre du village et notamment la Place de la Mairie.

Les dernières grandes crues ayant causées des dégâts ont eu lieu en août 2001, juin 2003, juin 2006 et le 30 mai 2008, avec classement en catastrophe naturelle de la commune.

Pour prévenir et limiter ces risques naturels, plusieurs solutions sont envisagées :

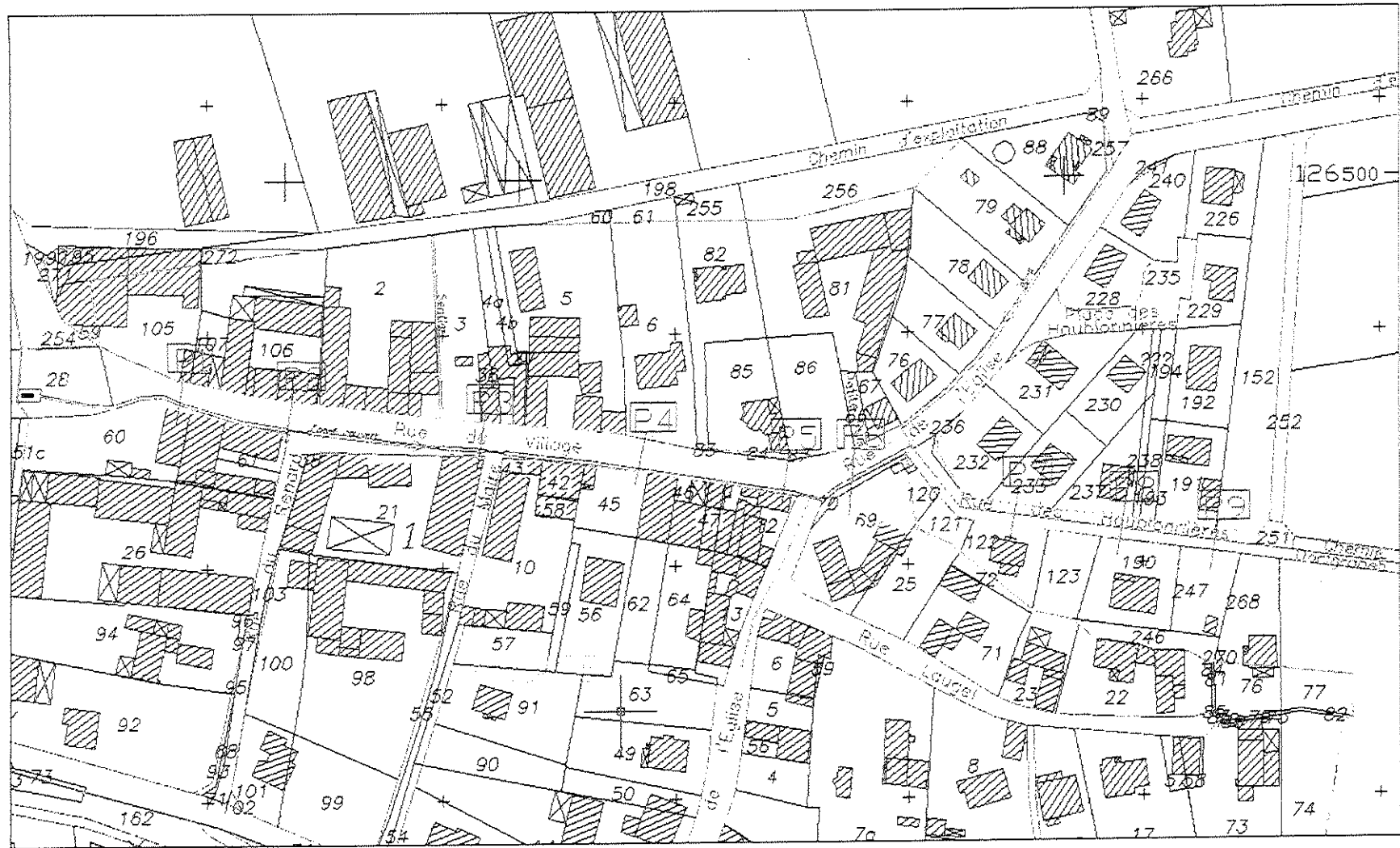
- favoriser la rétention par des ouvrages modestes et démontables (recyclables). Il s'agit de réaliser deux retenues destinées à écrêter les crues qui ennoient le village. Deux ouvrages en cascades sont étudiés à l'Ouest du village.
- adapter la vulnérabilité aux aléas,
- mettre en œuvre des mesures d'accompagnement : sentier botanique, renaturation du vallon, haies basses arbustives en limite de houblonnières...
- adapter les exploitations agricoles : mesures agri-environnementales, jachères pertinentes, plan d'assolement, bandes enherbées, cultures adaptées.

Un dossier de demande d'autorisation de travaux pour lutter contre les inondations et les coulées de boues a été établi en novembre 2006. Ce dossier a été porté à l'enquête publique en février 2007. L'arrêté préfectoral en date du 20 septembre 2007 autorise la commune à entreprendre les travaux des bassins. Ces derniers ont été réceptionnés courant août 2008.

En outre, la réalisation d'un fossé perpendiculaire à la pente, le long d'un chemin à mi-coteau, est actuellement en cours d'études. Ce fossé permettrait de récupérer les eaux de ruissellement du bassin versant et de les dévier vers l'Est du village.

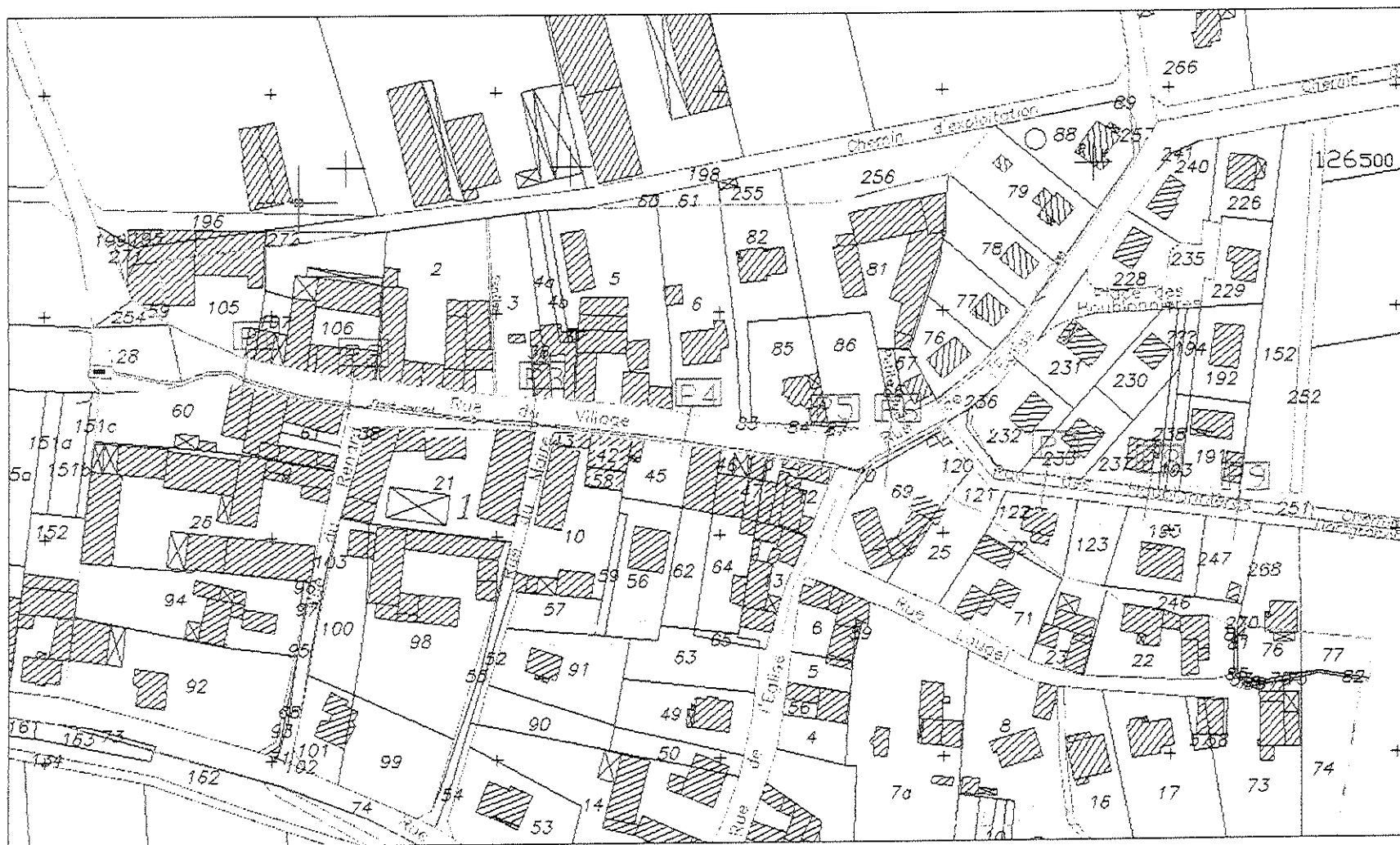
A l'Est du village, le réseau de collecte des eaux de ruissellement du village n'est constitué que d'un seul collecteur situé sous la rue Laugel. Celui-ci arrive rapidement à saturation en cas de fortes pluies induisant des crues dans ce secteur de la commune.

Le SIVU de BRUMATH va construire un nouveau réseau d'assainissement et de collecte des eaux usées en 2010, dans ce secteur. Ces nouvelles canalisations, renforcées par des bassins de rétention, vont permettre d'alléger l'absorption en eaux du réseau passant rue de Laugel. Ces travaux permettront d'éliminer les problèmes de crues et de recueillir toutes les eaux de ruissellement et d'assainissement provenant de la partie Est du village.



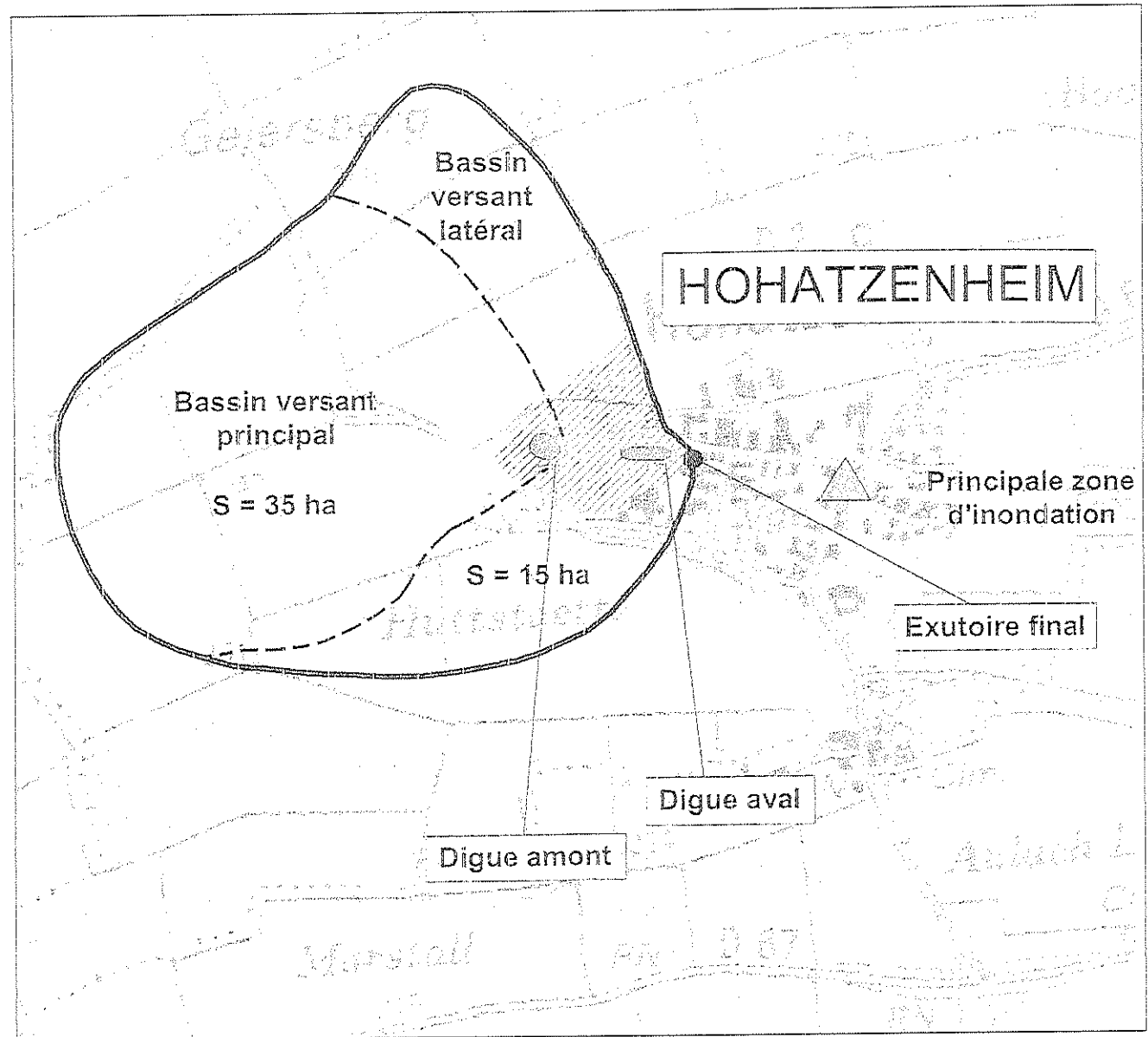
Hauteurs d'eau : P1=0.14m P3=0.17m P5=0.26m P7=0.18m P9=0.15m

ZONES TOUCHÉES PAR L'ONDE DE CRUE CENTENNALE (DEBIT 5 M³/S) ETAT ACTUEL



Hauteurs d'eau : P1=0.27m P3=0.34m P5=0.51m P7=0.35m P9=0.29m

ZONES TOUCHÉES EN CAS DE RUPTURE DES DIGUES (DEBIT 15 m³/s) ETAT ACTUEL

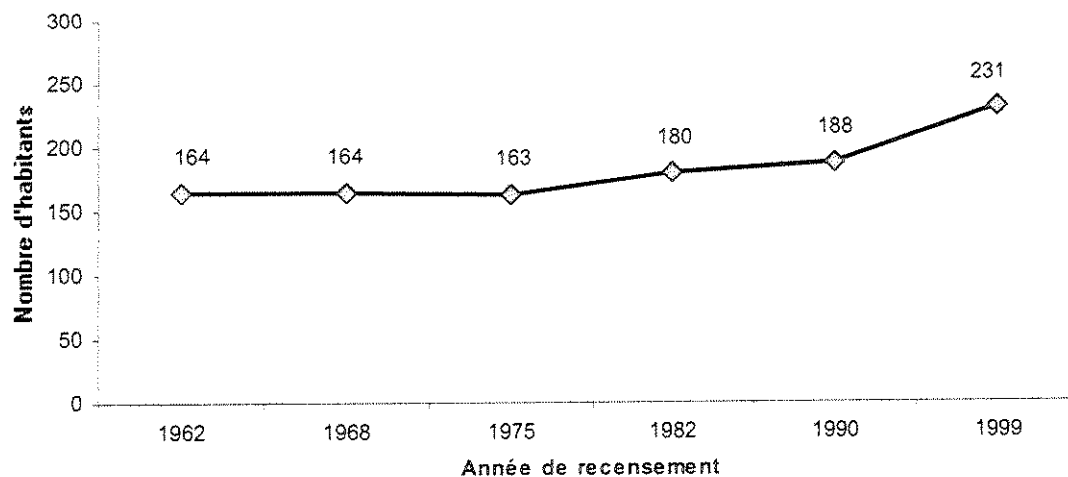


PROJET DE DIGUES-ECRETEUSES DE CRUES

III. LE MILIEU SOCIO-ECONOMIQUE

1. LA DEMOGRAPHIE

1.1 La population et les facteurs démographiques

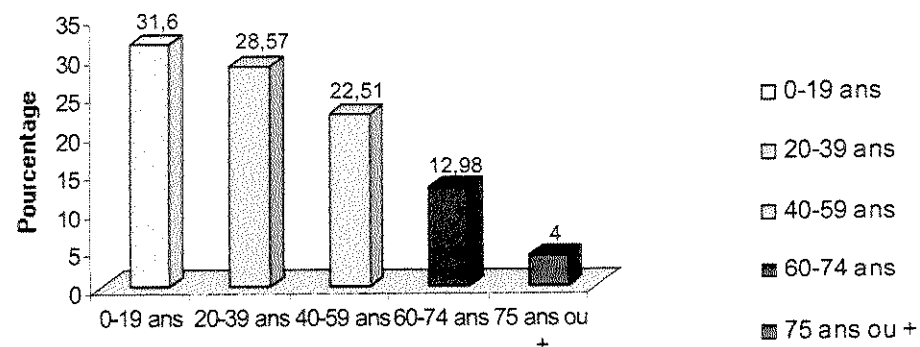


HOHATZENHEIM compte 231 habitants au recensement de 1999. La courbe démographique est en hausse constante avec 180 habitants pour 1982 et 188 habitants en 1990.

Les naissances au nombre de 24 entre 1990 et 1999 sont en augmentation. Le mouvement naturel a augmenté puisqu'il représente 0,38% entre 90 et 99 contre 0,07 entre 1982 et 1990.

Le solde migratoire est lui aussi en hausse avec 1,94% contre 0,48% au précédent recensement.

1.2 La structure de la population



La tranche d'âge des 0-19 ans représente 31,60 % de la population. Ce pourcentage est en augmentation de près de 3 % par rapport au recensement de 1990.

Le pourcentage des autres tranches est assez proche, les 20-39 ans et les 40-59 ans sont en légère baisse; -2% pour la première et -0,22% pour la seconde.

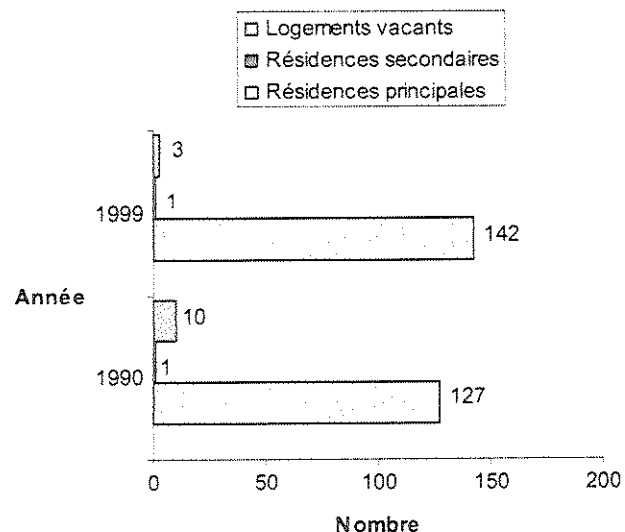
Les +60 ans avec 16,98% représentent 40 personnes.

1.3 La taille des ménages

Le nombre global de ménages est en forte augmentation sur la commune de HOHATZENHEIM, notamment les ménages de 3 personnes. Ce sont les 40-49ans qui sont le plus représentés avec 31 ménages.

2. LES LOGEMENTS

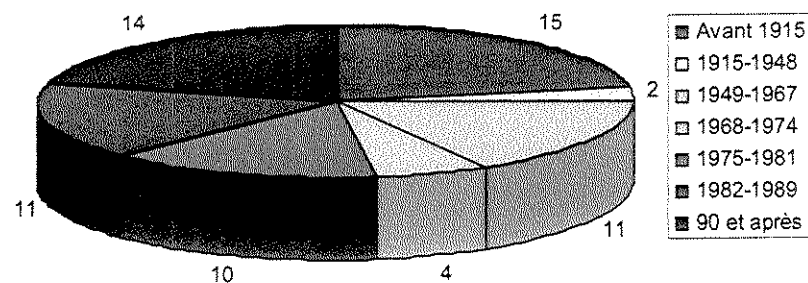
2.1 La structure et l'évolution des logements



Les résidences principales en développement sont au nombre de 67 au recensement de 1999 contre 50 en 1990. Le nombre de résidences secondaires est stationnaire mais les logements vacants sont passés de 4 à 1.

Sur l'ensemble des résidences principales, 88,05% sont des maisons individuelles et 8,95% des immeubles collectifs. Les propriétaires de leur logement sont 59 (88,05%) et ceux logés gratuitement 5 (7,46%). Les locataires sont en augmentation de 5,46% et sont au nombre de 5.

2.2 Répartition des résidences principales par date d'achèvement



22,38% des logements ont été achevés avant 1915. Ce pourcentage est très proche de celui des résidences achevées après 1990 qui est de 20,89% soit 14 constructions, ce pourcentage est nettement plus haut que la moyenne départementale qui est de 13%.

Les tranches les plus faibles sont celles allant de 1915 à 1948 et de 1968 à 1974 avec respectivement 2 et 4 constructions achevées.

TROISIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS

I. LES SOUHAITS DE LA COMMUNE

Le conseil municipal de HOHATZENHEIM souhaite étendre les zones constructibles de la commune afin d'accueillir de nouvelles habitations dans la continuité du bâti tout en :

- conservant le caractère rural du village,
- évitant la dispersion des constructions,
- protégeant les espaces naturels.

II. LE ZONAGE

1. PRESENTATION DES ZONES

La carte communale précisant les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) divise le territoire communal en deux zones déterminées en fonction de la destination des sols :

La zone C : zone constructible

Dans cette zone sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat.

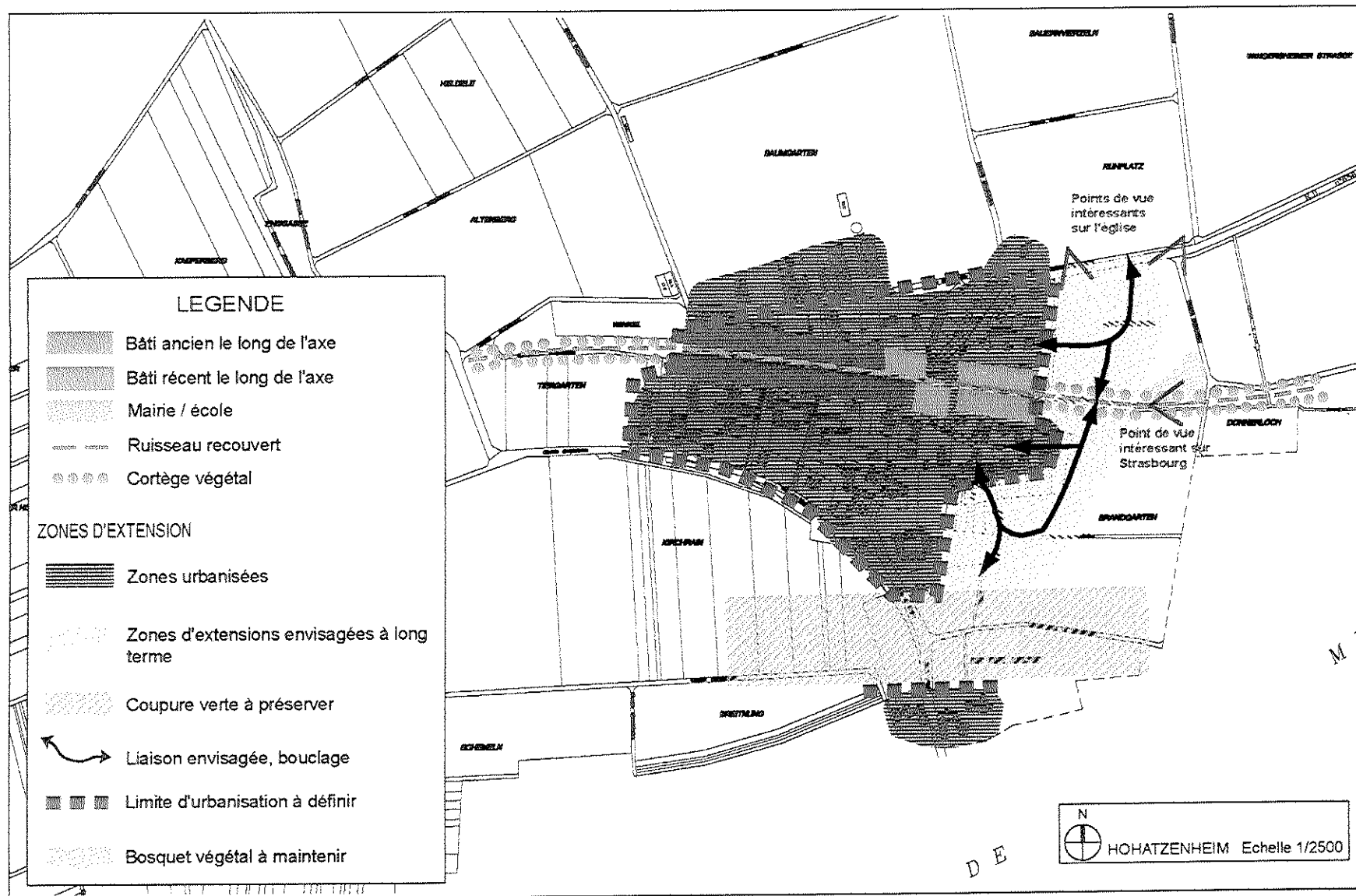
Cette zone inclut l'espace urbanisé actuel et ses extensions.

La zone NC : zone non constructible

Dans cette zone, les constructions qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole ne peuvent être autorisées en zone NC. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes y sont néanmoins admis.

Le reste du territoire est inclus dans cette zone.

Une zone d'extension future de l'urbanisation présentée sur le schéma « enjeux et développement », a été envisagée dans la zone NC à l'Est du village.



ENJEUX ET DEVELOPPEMENT A TRES LONG TERME

2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS ADOPTEES

Les zones d'extension ont été délimitées :

- en respectant l'organisation du village
- en renforçant la continuité du bâti existant,
- en tenant compte des voies de communications et des réseaux existants
- en fonction des contraintes liées aux bâtiments d'élevage
- en fonction des contraintes paysagères.

Le périmètre constructible a été délimité comme suit :

- + un premier périmètre englobe le centre du village :
 - au Sud, la limite suit les constructions existantes,
 - à l'Est, la limite s'appuie sur le bâti existant, englobe les parcelles 7a, 8, 16, 17 et 73. Elle intègre les parcelles vierges 74, 77, 82 et 269 et la partie Ouest de la parcelle 267 au lieu-dit « Brandgarten », participant ainsi à une extension urbaine, en adoptant les règles suivantes :
 - . la limite Nord de l'extension urbaine est parallèle à la limite de l'emprise de la rue des Houblonnière, avec un recul au Sud de 25 m, car dans ce secteur, les abords de cette rue sont soumis aux risques de coulées de boues,
 - . la limite Est de cette extension est parallèle à la limite orientale de la parcelle 73, avec un recul vers l'Est de 70 m, pour rendre possible la réalisation d'une première tranche d'un lotissement résidentiel,
- La limite de constructibilité continue ensuite vers le Nord en se confondant avec la limite parcellaire à l'Ouest de la parcelle 152.
- au Nord, la limite du périmètre constructible longe le bord Sud du chemin d'exploitation en excluant les bâtiments installés au Sud des parcelles 197, 56 et 57,
 - à l'Ouest, la limite longe le bâti existant en excluant les installations de la parcelle 5 b.

Les fonds des parcelles 16, 17 et 73 à l'Est du village sont entièrement englobés dans le périmètre constructible, mais par les dénivelées importantes de ces terrains, ces fonds de parcelles ne peuvent recevoir de nouvelles constructions.

- + un second périmètre, au Sud du village, encercle le groupement de constructions près de l'église, de part et d'autre de la RD 658.

Le périmètre constructible permet de réduire fortement l'étalement urbain de la commune, afin de préserver le cadre rural et le milieu naturel de la commune et de pérenniser son cadre de vie intéressant. Des parcelles vierges à l'Est du tissu urbain, à Brandgarten, vont permettre la réalisation d'un lotissement afin de répondre à la demande de nouvelles constructions. Les installations agricoles sont exclues des zones constructibles afin de limiter le mitage du bâti au sein du territoire agricole et de maintenir la surface agricole cultivée.

3. LES ZONES D'EXTENSION

Une zone d'extension urbaine présentée dans le schéma « enjeux et développement à très long terme », est envisagée à l'Est du village. Cette zone n'a pas été entièrement incluse dans la zone C constructible, pour éviter toute urbanisation anarchique et précipitée.

Cette zone pourra être progressivement ouverte à l'urbanisation par tranches successives, avec un projet d'aménagement d'ensemble cohérent, après une procédure de révision de la carte communale,

4. LA SUPERFICIE DES ZONES

La superficie du territoire communal est de 200 hectares.

Dénomination	Superficie
Zone constructible C	10,76 ha
Zone inconstructible NC	<u>189,24 ha</u>
Total de la superficie des zones	200 ha

QUATRIEME PARTIE : INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

I. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

1. IMPACT SUR L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le village de HOHATZENHEIM est alimenté par le réseau du syndicat des eaux de HOCHFELDEN pour la gestion de l'eau. Les zones constructibles seront facilement raccordables au réseau existant.

2. IMPACT SUR L'ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement de HOHATZENHEIM dépend du SIVU de Brumath. Les zones constructibles seront facilement raccordables au réseau existant

3. IMPACT SUR LES DECHETS

Le ramassage des ordures ménagères est effectué à HOHATZENHEIM par le SICTOM qui assure le tri. Les zones constructibles C sont desservies par le circuit de collecte existant.

II. IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

Les impacts sur l'agriculture sont liés à la modification de l'occupation des sols par les mutations de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation d'accueillir des constructions à usage d'habitat et d'activités.

Le zonage de la carte communale prévoit une extension urbaine à court terme en périphérie du tissu urbain existant, à l'Est du village. Ces parcelles cultivées seront amenées à disparaître.

Le zonage de cette carte communale n'a pas d'incidence sur les autres terres agricoles du territoire communal qui seront inconstructibles.

III. IMPACTS PAYSAGERS

1. UNITE DU VILLAGE

La constructibilité dans la continuité du bâti existant entraînera peu de modification paysagère. La forme du village reste cohérente.

Les constructions nouvelles ne pourront se réaliser que dans les terrains non-bâtis du tissu urbain actuel (dents creuses).

2. LE PAYSAGE URBAIN

L'intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein du bâti existant et du paysage environnant sera assurée par l'application :

- des articles du règlement National d'Urbanisme régissant la nature des constructions à édifier (hauteur, implantation, espaces verts et plantations, ...)
- des articles complémentaires du code de l'urbanisme régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

I. LE RNU DANS LES ZONES CONSTRUCTIBLES C

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir :

Les accès et la voirie : article R 111-4 du code l'urbanisme.

La desserte par les réseaux : article L 421-5 du code l'urbanisme, article L 111-6 du code l'urbanisme, article R 111-8 du code l'urbanisme à article R 111-12 du code l'urbanisme.

L'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4 du code l'urbanisme, article R 111-5 du code l'urbanisme, article R 111-6 du code l'urbanisme, article R 111-18 du code l'urbanisme, article R 111-24 du code l'urbanisme.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-19 du code l'urbanisme, article R 111-20 du code l'urbanisme.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16 du code l'urbanisme/ article R 111-17 du code de l'urbanisme.

La hauteur des constructions : article R 111-14-2 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code l'urbanisme, article R 111-22 du code l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules : article R 111-4 du code l'urbanisme.

Les espaces verts et les plantations : article R 111-7 du code l'urbanisme, article R 111-21 du code l'urbanisme, article R 111-24 du code l'urbanisme.

II. LE RNU DANS LA ZONE INCONSTRUCTIBLE NC

Dans cette zone sont seulement autorisées en application de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme :

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, » à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national. (L n° 2000-614, 5juill. 2000, art. 8).

Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale ». le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VT du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. (L. n° 95-115, 4 févr.1995, art. 5-A-I et L. no 2000-1208,13 déc. 2000, art. 33).

Les constructions développées ci-dessus sont également autorisées dans le cadre des règles générales d'urbanisme sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation.

III. DISPOSITIONS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES DE LA CARTE COMMUNALE

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme

Article R 111-15 du code l'urbanisme relatif aux Directives Nationales d'Aménagement.

Article R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du code l'urbanisme relatif à l'environnement.

Article R 111-3-1 du code l'urbanisme relatif aux Nuisances graves.

Article R 111-3-2 du code l'urbanisme relatif aux vestiges et sites archéologiques.

Article R 111-13 du code l'urbanisme relatif au financement des équipements publics.

Article L 332-15 du code l'urbanisme relatif aux cessions gratuites de terrain.

Article L 421-4 du code l'urbanisme relatif à la déclaration d'utilité publique.

Article R 442-1 et R442-2 du code l'urbanisme relatif aux installations et travaux divers.

BIBLIOGRAPHIE

INSEE

Base de données
Communes... Profils

AGRESTE

Recensement agricole 2000
La fiche comparative Alsace

Dictionnaire des monuments historiques d'Alsace

Editions : La Nuée Bleue

Le patrimoine des communes du Bas-Rhin

Editions : Flohic

Carte géologique 1/50000^{ème}

BRGM

Carte 1/25000^{ème}

Photographies aériennes contact couleur 1998

IGN

Atlas des Contraintes Eaux et Nuisances

Ressources Naturelles et aménagement de la Région

Alsace - ULP Strasbourg

ORGANISMES CONSULTES

Mairie d'HOHATZENHEIM

Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF)

Direction Régionale de l'Environnement (DIREN)

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

Cellule carte archéologique