CC

- Carte communale -

Commune de **ISSENHAUSEN**

RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration CC le 25/01/2007
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

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN
HOCHFELDEN
67270

A Hochfelden,
le 31/07/2019,

Le Président,
Bernard FREUND

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

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

TOPOS

Département du Bas-Rhin

LA CARTE COMMUNALE DE ISSENHAUSEN

RAPPORT DE PRESENTATION

Document approuvé

par le Conseil Municipal le :

2 octobre 2006

Le Maire :

Signé :
Georges ROTH

Commune d'ISSENHAUSEN Bas-Rhin

Document approuvé

par arrêté préfectoral le : 25 JAN 2007

PRÉFECTURE du BAS-RHIN (1125) STRASBOURG

Le Préfet :

P. le Préfet
Le Secrétaire Général

Signé : [illegible] CHAUTÉ

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. »

A. 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. »

B. 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 les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et 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, pièces complémentaires facultatives

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

SOMMAIRE

Préambule 1
A. Définition des cartes communales (article L 124-2) 1
B. Pièces constitutives de la carte communale 2
Situation administrative 4
Historique 4

Première partie 5
Analyse de l'état initial 5
Milieu physique 5
Milieu naturel 9
Paysage 11
Paysage socio-économique 18
Réseaux et équipements 23
Milieu agricole 24
Contraintes et servitudes d'utilité publique 26
Prévisions et développement 28
Enjeux pour la commune 28

Deuxième partie : Possibilités d'extensions et choix retenus 30
Possibilités d'extensions 30
Choix retenus par la commune 31
Orientations générales souhaitées par la commune 31
Le principe général 31
Les zones d'extensions retenues 31

Troisième partie : Incidences sur l'environnement 33
Outils existants pour la préservation de l'existant 33
DOMAINE D'ACTION 34
NOM DU PROGRAMME 34
TYPE D'ACTION 34
ECHELON TERRITORIAL 34
ORGANISME 34
GLOBAL 34
ENVIRONNEMENT 34
AGRICULTURE 36
PAYSAGE 36

ANNEXES 39
Compte-rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées 39

Présentation de la commune

Situation géographique

ISSENHAUSEN est une commune rurale de 96 habitants.
Elle se situe à 35 km au nord-ouest de Strasbourg et appartient à l'unité géographique sous-vosgienne.

Le ban communal de ISSENHAUSEN est de 210 ha. Il s'étend du MOENCHBERG au KLEINFELD.
Les communes voisines sont :

- Bosselshausen à l'Ouest : 1 km
- Kirrwiller au Nord : 1 km
- Ringendorf à l'Est : 1 km
- Lixhausen au Sud-Est : 1 km
- Zoebersdorf au Sud-Ouest : 1,5 km.

ISSENHAUSEN est desservie par la route Départementale 659 du Nord au Sud, qui rejoint la route Départementale 69 au Nord et la route Départementale 7 au Sud.

Situation administrative

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

La commune appartient à la Communauté de Communes du Pays de la Zorn et au SICTEU de Hochfelden.

Historique

Le nom du village vient du germanique « Issen », fer, en référence à l'exploitation de fer.
Fruit de nombreuses passations de terres (d'abord propriété de l'abbaye de Marmoutier) et d'appartenance à différentes grandes familles d'Alsace et de Lorraine (Hanau-Lichtenberg), ISSENHAUSEN est une commune rurale au patrimoine architectural riche. En effet, ISSENHAUSEN possède une série importante de fermes à colombages, dont la taille est particulièrement importante pour certaines.

Première partie

Analyse de l'état initial

Milieu physique

Géomorphologie

• Du point de vue géomorphologique, la commune de ISSENHAUSEN se situe à la jonction des grands ensembles alsaciens : la Plaine Ello-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 ISSENHAUSEN est installé sur 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

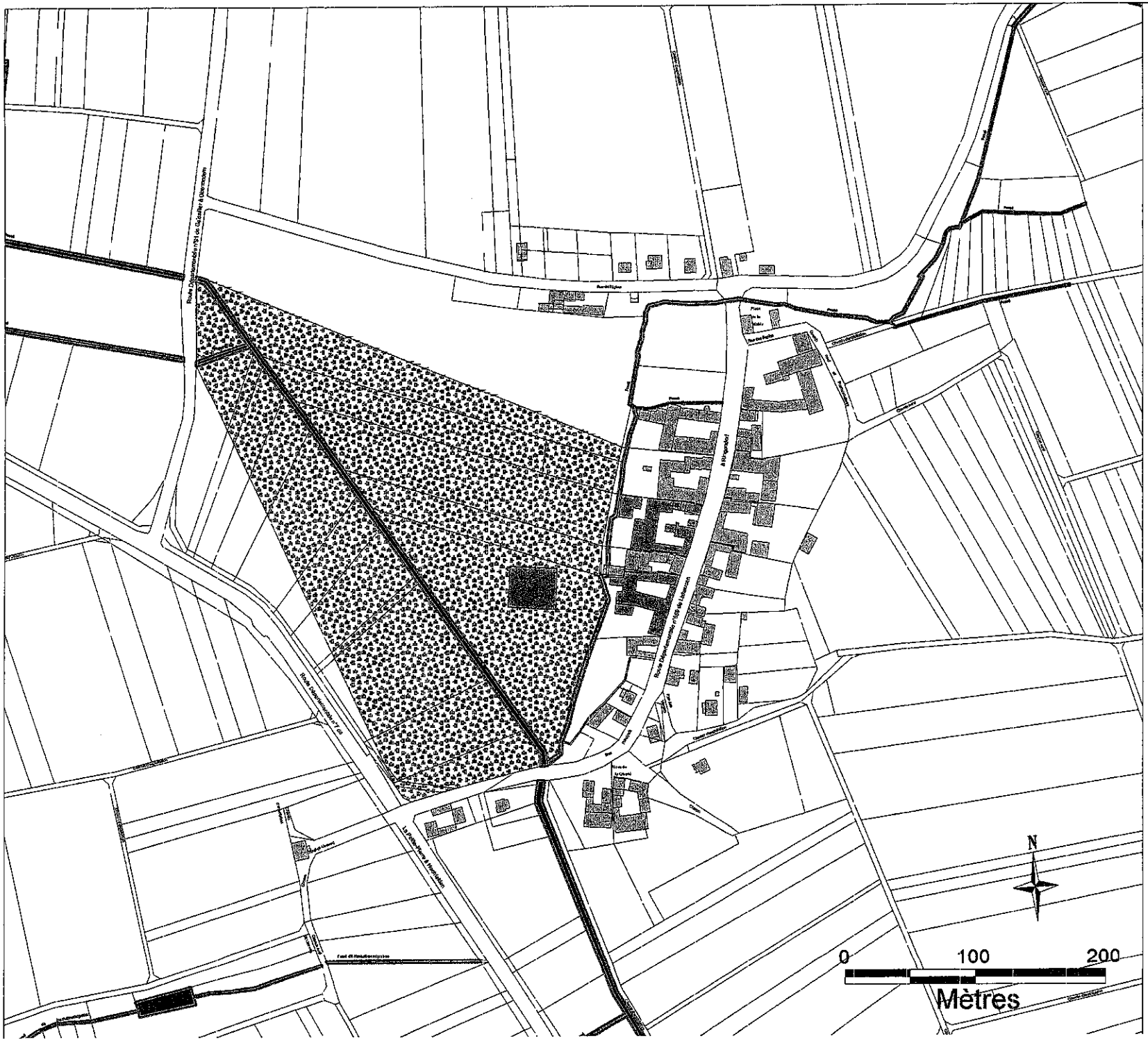
Le noyau de ISSENHAUSEN est installé sur le flanc d'une petite colline et son ban communal prend la forme d'une cuvette. Celui-ci s'échelonne à des altitudes allant de 178 à 253m. L'altitude maximale est donnée au sommet du Moenchberg à l'extrémité Nord du ban communal. L'altitude la plus basse se trouve en extrémité Sud-Est du ban communal.
Au Sud-Ouest du ban communal, les altitudes remontent jusqu'à 217 m au niveau du Froeschberg.

Géologie- Pédologie

La commune de ISSENHAUSEN se place sur une couche sédimentaire composée de dépôts éoliens du quaternaire appelés loess. Ce loess qui se caractérise par une teinte claire à forte teneur en calcaire. Les couches supérieures du sol se composent d'une alternance de couches marneuses et calcaires de granulométrie fine qui favorisent la fertilité des terres agricoles (limons dominants).

Hydrographie

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



Commune de ISSENHAUSEN

CARTE COMMUNALE

Réseau hydrographique

Terrains inondables (source : commune)

Bâti

Bâtiments agricoles

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

AOUT 2005

Réalisation :

TOPOS

atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

5a

Le « *Sonderbach* » et le « *Embsbaechel* » rejoignent le « *Bachgraben* » au Nord-Ouest du ban communal, tout comme les fossés du Nachallmendgraben et du Reitgraben au Sud-Ouest du noyau villageois. Le fossé d'écoulement des eaux claires trace un contour Ouest à la zone bâtie.

Climatologie

• Le climat de ISSENHAUSEN 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 les isohyètes[1] de 600 et 800mm de lame d'eau. Les précipitations étant 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 qui engendrent une entrée facilitée des courants d'Ouest.
On peut considérer que le noyau villageois ancien de ISSENHAUSEN, par son implantation en creux de vallon et sur le flanc d'une colline, est protégé des vents dominants. Il peut être exposé aux vents orographiques[2] locaux.

Risques naturels

• Inondations

Le village d'ISSENHAUSEN 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 sud du village dans la partie basse risque de faire l'objet de stagnation d'eau.
D'après les informations de la commune, les parcelles au Sud du BRUEHL ont déjà fait l'objet d'inondations lors de pluies torrentielles.
ISSENHAUSEN, situé à flanc de colline, pourrait également faire l'objet de coulées de boues, si le sol du versant n'est pas stabilisé par de la végétation. En effet, une

[1] Les isohyètes sont les lignes visibles sur une carte des précipitations correspondant à une même hauteur de lame d'eau annuelle, soit la quantité moyenne de précipitations annuelles.
[2] Les vents orographiques sont provoqués par le relief. Ils sont dus au déplacement de masses d'air à la surface du sol ou à faible altitude et dépendent surtout de l'occupation du sol.

couverture végétale permanente permet de freiner la progression dans la pente de ce type de phénomène. En cas de terre à nu, lors de fortes précipitations, l'eau s'accumule dans les couches superficielles du sol sans que le système racinaire de la végétation ne retienne la matière. La matière gorgée d'eau se détache progressivement du socle et, entraînée par la pente du versant, s'étend jusqu'au replat en contre-bas.

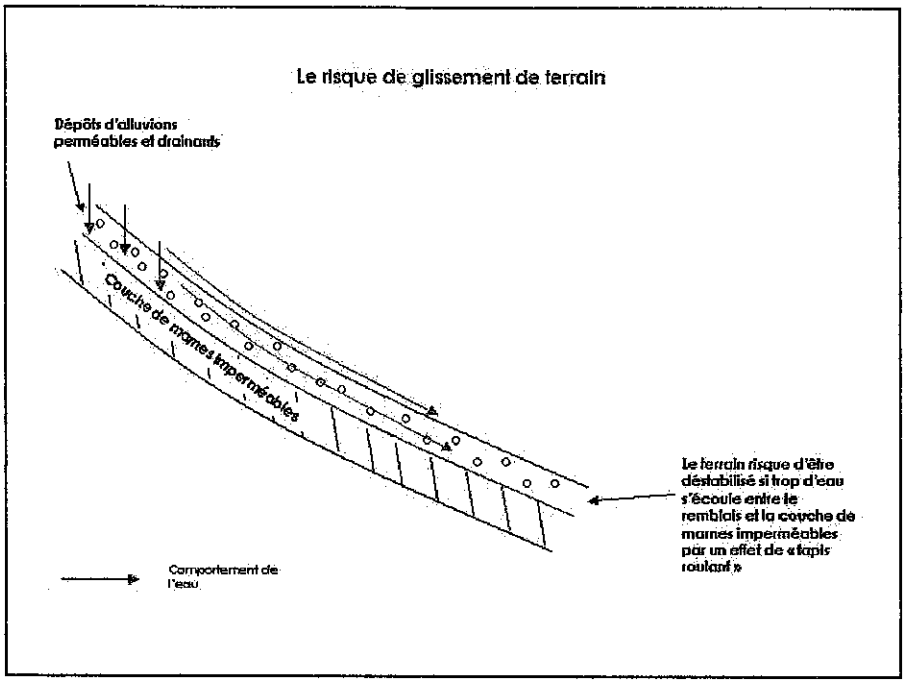


Schéma 1 : Le phénomène de glissement de terrain .

• Sismicité

Au titre de l'arrêté du 29 mai 1997 sur la classification des zones de sismicité, la commune de ISSENHAUSEN 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.

A éviter :
L'imperméabilisation du sol du Nord-Est au Sud-Ouest de la commune favorise le ruissellement et les écoulements vers la zone bâtie.

Synthèse

L'orientation et l'exposition aux vents de certains secteurs du ban communal pourront influencer l'installation des élevages ou d'installations pouvant entraîner

des nuisances olfactives (décharges, stockage de fumier...) mais aussi influencer l'implantation des extensions urbaines dans des secteurs abrités du vent.

Milieu naturel

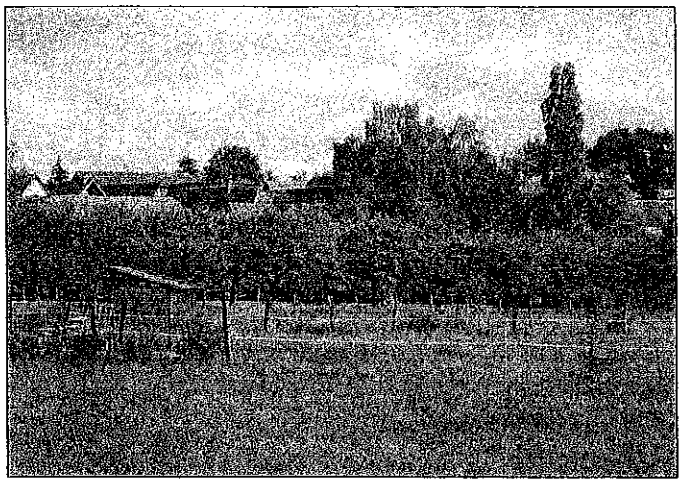


Photo 1 : ISSENHAUSEN et sa ceinture de vergers

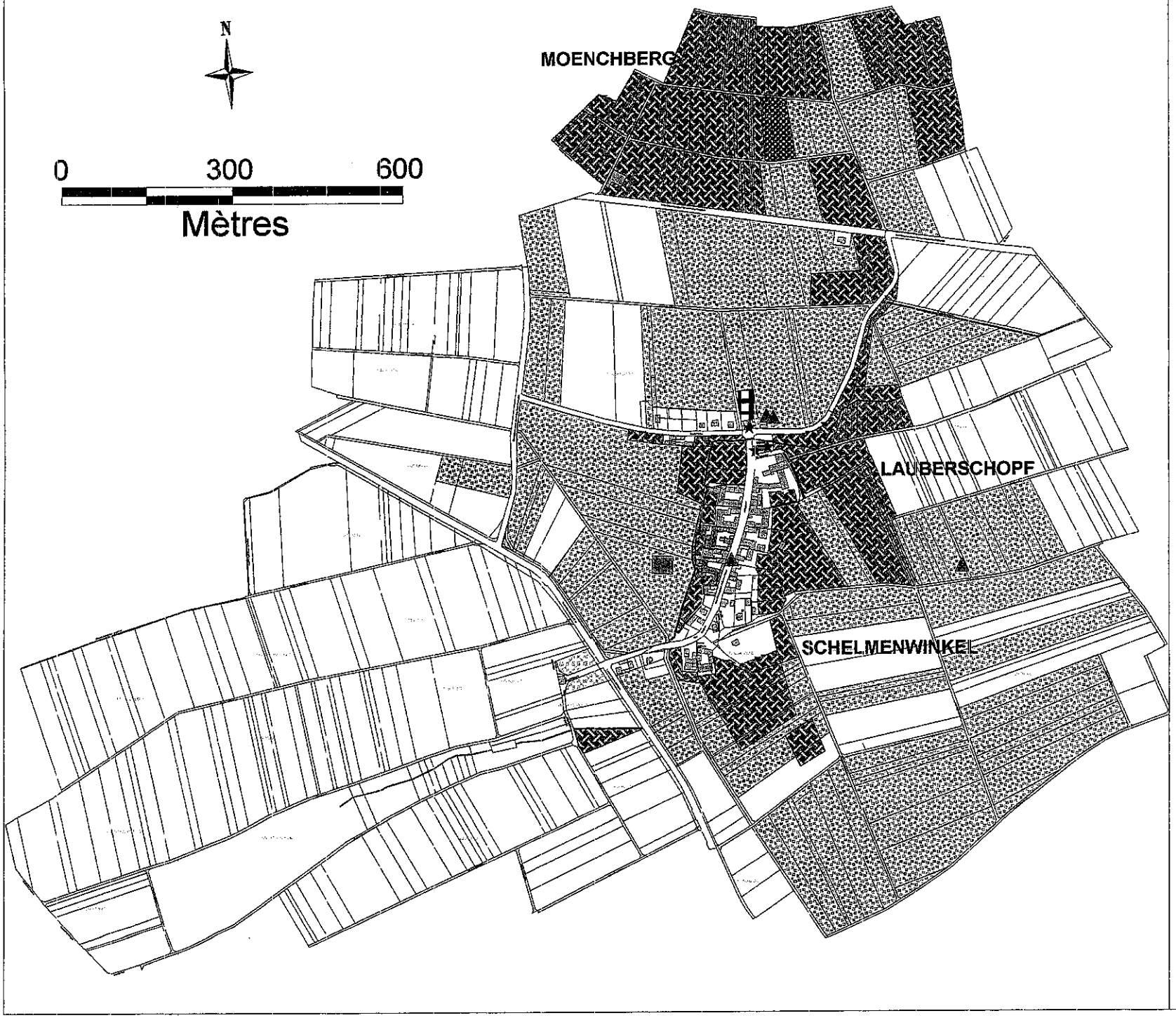
Photo 2 : Les prairies fleuries du MOENCHBERG

Les vergers et espaces semi-ouverts

Sur le versant Nord ainsi que tout autour du village, les vergers occupent une place importante dans le paysage et dans l'occupation du sol de la commune.
Les vergers représentent une surface d'environ 25 ha sur une surface totale du ban communal de 210 ha, soit presque 12%. Les villages traditionnels alsaciens, du piémont vosgien ou du Kochersberg sont presque tous dotés de vergers résiduels ceinturant le bâti.
ISSENHAUSEN a su protéger un ensemble plus important de vergers sur un versant de colline. Ceux-ci sont bien entretenus, accueillent et servent de refuge à de nombreuses espèces animales et végétales spécifiques.

Photo 3 : Les vergers du versant Nord (secteur ZNIEFF)

Photo 4 : Les vergers du SCHELMENWINKEL



Commune de
ISSENHAUSEN

CARTE COMMUNALE

- Vergers
- Prairie
- Vignes
- Jardins
- Bâti
- Bâtiments agricoles
- Cimetière
- ★ Equipements publics
- ▲ Arbres remarquables

OCCUPATION DU SOL

AOUT 2005

Réalisation :

TOPOS

atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

Les espaces ouverts

A l'exception de la colline du Moenchberg et de la ceinture de vergers autour du village, les espaces ouverts dominent l'occupation du sol sur le ban communal de ISSENHAUSEN. La polyculture et la prairie sont les principales pratiques culturales, la plus grande partie étant destinée à la production de maïs.
La surface de prés est d'environ 50 ha et il existe un peu moins d'un hectare de vignes alors que les terres labourables représentent une surface de 162 ha.

Milieux spécifiques localisés

Le lit du ruisseau « *Bachgraben* » et la végétation qui s'y rattache forment un milieu particulier à préserver pour sa diversité et sa richesse spécifique. Le fossé d'écoulement des eaux claires est aussi un milieu particulier qui peut abriter des espèces typiques des milieux humides et des bords de cours d'eau.

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

Les deux grands chênes à côté du cimetière et autres essences de bois de feuillus enrichissent la valeur patrimoniale du village et sont des éléments du paysage à protéger.
Le marronnier conservé au bord de la rue principale au milieu du village est un élément remarquable du paysage urbain de ISSENHAUSEN et symbolise la centralité du village.

Les grands jardins-potagers entourés d'arbres, en face de l'entrée Sud-Ouest du village, confèrent à cet endroit une richesse particulière dans la hauteur et les couleurs de la végétation.

Enfin, en haut de la butte située à l'Est du village, au lieu-dit Pfennigaecker, une rangée d'arbres au milieu de prairies joue un rôle important de liaison écologique pour la faune locale. Etant donné qu'il n'y a aucun espace boisé sur le ban communal d'ISSENHAUSEN, la faune doit pouvoir se nourrir et se reproduire entre ces groupes d'arbres et les vergers.

Photo 5 : Les deux chênes à la sortie Nord du village

Photo 6 : le grand noyer du Pfennigaecker

Paysage

Morphologie urbaine

ISSENHAUSEN est un village rue qui s'est développé de part et d'autre des axes de circulation.
L'église et la mairie ne se trouvent pas au centre du village mais à l'extrémité Nord : il s'agit d'une particularité de ISSENHAUSEN. Les bâtiments publiques sont entourés de constructions récentes et de prairies, alors que le noyau historique s'étale le long de la rue principale vers le Sud.

• La zone urbaine

La zone urbaine est composée d'un axe principal autour duquel se sont développées les habitations et leurs dépendances.
La plupart des constructions qui caractérisent le bâti de ISSENHAUSEN sont des fermes imposantes et bien entretenues organisées en « U » avec granges (dépendances) et maisons d'habitation.
Ces fermes ont pignons sur rue et sont dotées de grands porches traditionnels qui s'ouvrent sur la cour. Les plus anciennes datent de la fin du 18ème et début du 19ème siècle.

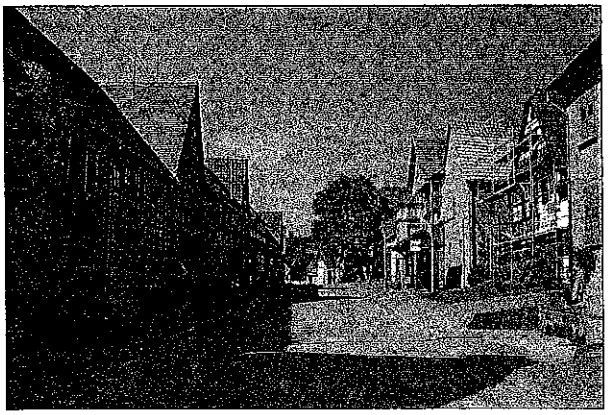


Photo 7 : La rue principale et son marronnier

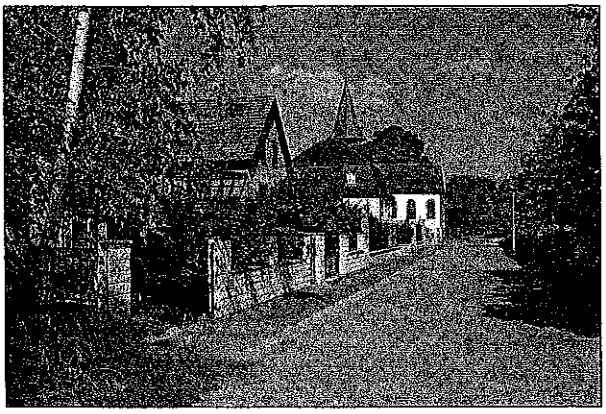
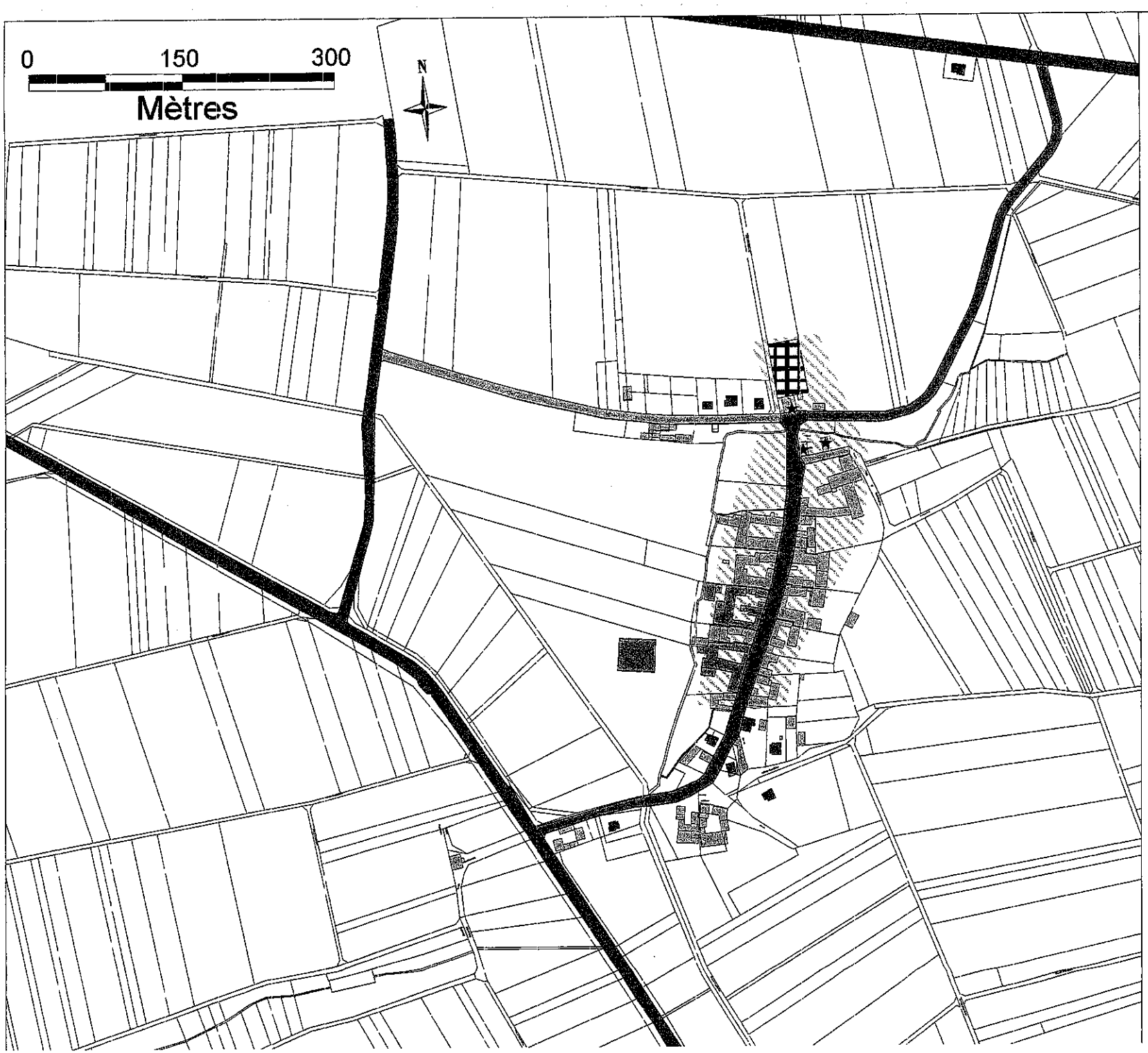


Photo 8 : La rue de l'église



Commune de ISSENHAUSEN

CARTE COMMUNALE

- Centre ancien
- Constructions récentes
- Bâti
- Bâtiments agricoles
- Cimetière
- ★ Equipements publics

- Routes départementales
- Axe principal
- Axes secondaires

ORGANISATION DU VILLAGE

AOUT 2005

Réalisation :

TOPOS

atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

1/5a

La forme urbaine de ISSENHAUSEN n'a pas été profondément modifiée par l'urbanisation récente. En effet, la partie ancienne du village s'étale le long de la rue principale. Une deuxième phase d'urbanisation a eu lieu au Nord et au Sud de la rue principale. La rue des vergers a été créée. En revanche vers le Nord, la rue de l'église a prolongé le village mais pour peu de maisons.
Au Nord, la transition paysagère a disparue. Les constructions neuves sont visibles du Nord, de l'Ouest et du Sud-Ouest. Aucun aménagement paysager ne permet d'établir une progressivité visuelle malgré les quelques arbres plantés le long de la rue de l'église avant l'entrée du village.
De manière générale, la partie Nord devrait faire l'objet d'une étude paysagère fine, surtout en cas de développement de l'urbanisation dans ce secteur.
L'absence de transition paysagère au Nord n'est pas représentative du village de ISSENHAUSEN où les vergers et espaces de transition entre le bâti et les espaces agricoles ont été bien préservés.

Photo 9 : Vue sur le village de la RD 91

Photo 10 : L'entrée du village par la rue de l'église

Les deux exploitations agricoles d'ISSENHAUSEN se trouvent en zone urbaine. Les dépendances agricoles des maisons traditionnelles sont intégrées de fait dans le paysage urbain. Cette intégration paysagère des bâtiments agricoles dans l'organisation du village est un élément valorisant de ISSENHAUSEN.
Cependant, un bâtiment agricole a été construit plus récemment au-delà du rideau végétal. Il est aujourd'hui le premier élément visible à l'entrée Sud-Ouest du village et de la route. Cette absence de transition paysagère confère au village une image altérée au détriment du patrimoine architectural de qualité rencontré au centre de ISSENHAUSEN.

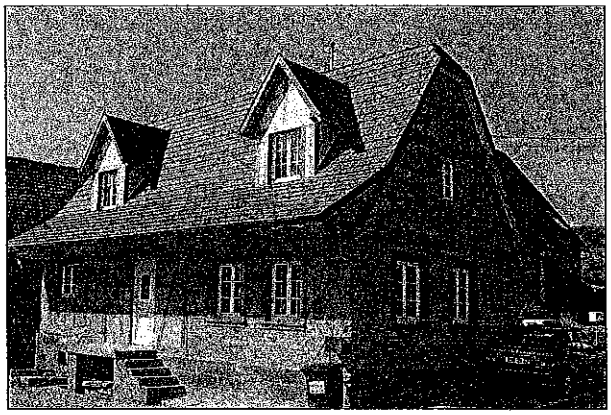


Photo 11 : Maison en cours de réhabilitation

♦ *Exemple à suivre :*

Cette réalisation pourrait servir d'exemple : encourager la rénovation du bâti existant plutôt que l'étalement urbain.

• *A éviter :*

Il est important, pour une bonne lecture du milieu urbain que les bâtiments conservent un alignement par rapport à la rue (façade latérale en pignon) et non comme le montre la photo ci-contre.

Photo 12 : Maison en retrait

Paysage communal

Un maillage de chemins ruraux et de chemins d'exploitation permet de parcourir le village de l'extérieur et d'observer les limites du bâti.

• Le paysage remarquable :

► LAUBERSCHOPF :

Photo 13 : Le Lieu-dit LAUBERSCHOPF

Photo 14 : LAUBERSCHOPF vu du Sud-Ouest

Le lieu-dit LAUBERSCHOPF est situé à l'Est de la zone bâtie actuelle. Il s'agit d'une zone délimitée par le fond des parcelles de la dorsale urbaine et par des chemins ruraux et notamment le prolongement de la rue des vergers. Cet espace est facilement identifiable de par la différence d'occupation du sol des espaces environnants (prairies et maïs surtout.) Il représente le prolongement de la ceinture de vergers qui entoure ISSENHAUSEN à l'Est.
Cette partie du ban communal est particulièrement intéressante. En effet, l'occupation du sol en vergers et en prairies pour l'ensemble des parcelles confère à cet endroit une place importante dans le cadre de vie et le paysage de ISSENHAUSEN.
La variation de couleurs, de hauteurs d'arbres et de surface enherbée est agréable. De ce cadre reposant, loin des routes, se dégage une ambiance intimiste attirant le regard sur le village proche une ouverture sur les alentours.

Il s'agit également d'un milieu propice aux échanges écologiques entre plusieurs types de milieu qui se côtoient : vergers, jardins privatifs, prés, haies et zone bâtie. Cette mosaïque de milieux est importante pour la diversité biologique et visuelle.
La dimension verticale des arbres fruitiers et la couleur des sols enherbés apportent une richesse au paysage.

Cet espace est à préserver car il offre non seulement un lieu de calme et de détente aux habitants du village mais permet également de réduire les effets du ruissellement des eaux pluviales en direction de la zone bâtie. Effectivement, la

végétation arborescente et les prés ont une capacité d'infiltration plus importante que les terres labourables et notamment en période hivernale où celles-ci sont à nu.

► SCHELMENWINKEL :

Photo 15 : Lieu-dit SCHELMENWINKEL

Photo 16 : Un rôle de transition paysagère

Le lieu-dit SCHELMENWINKEL s'inscrit dans la continuité de la qualité paysagère du LAUBERSCHOPF. En effet, situé au Sud-Ouest du LAUBERSCHOPF, il limite le bâti au Sud et sert d'espace de transition entre le monde agricole et la zone urbaine. Son exposition par rapport à la route départementale 7 est très importante et l'aspect visuel joue ici un rôle primordial.
Le côté intimiste du lieu se ressent moins du fait de la proximité de la route et d'une relation différente par rapport au bâti.
En effet, le bâti dans cette zone est plus diffus, les constructions sont plus récentes et les jardins sont moins développés à l'arrière des maisons.
L'ensemble du secteur est occupé par des vergers.
Il reste cependant très intéressant de préserver cette transition paysagère entre la route, les constructions existantes (dont des constructions récentes) et l'espace voué à l'agriculture (terres labourables.)

► MOENCHBERG :

Photo 17 : Lieu-dit MOENCHBERG

Photo 18 : Une végétation diversifiée

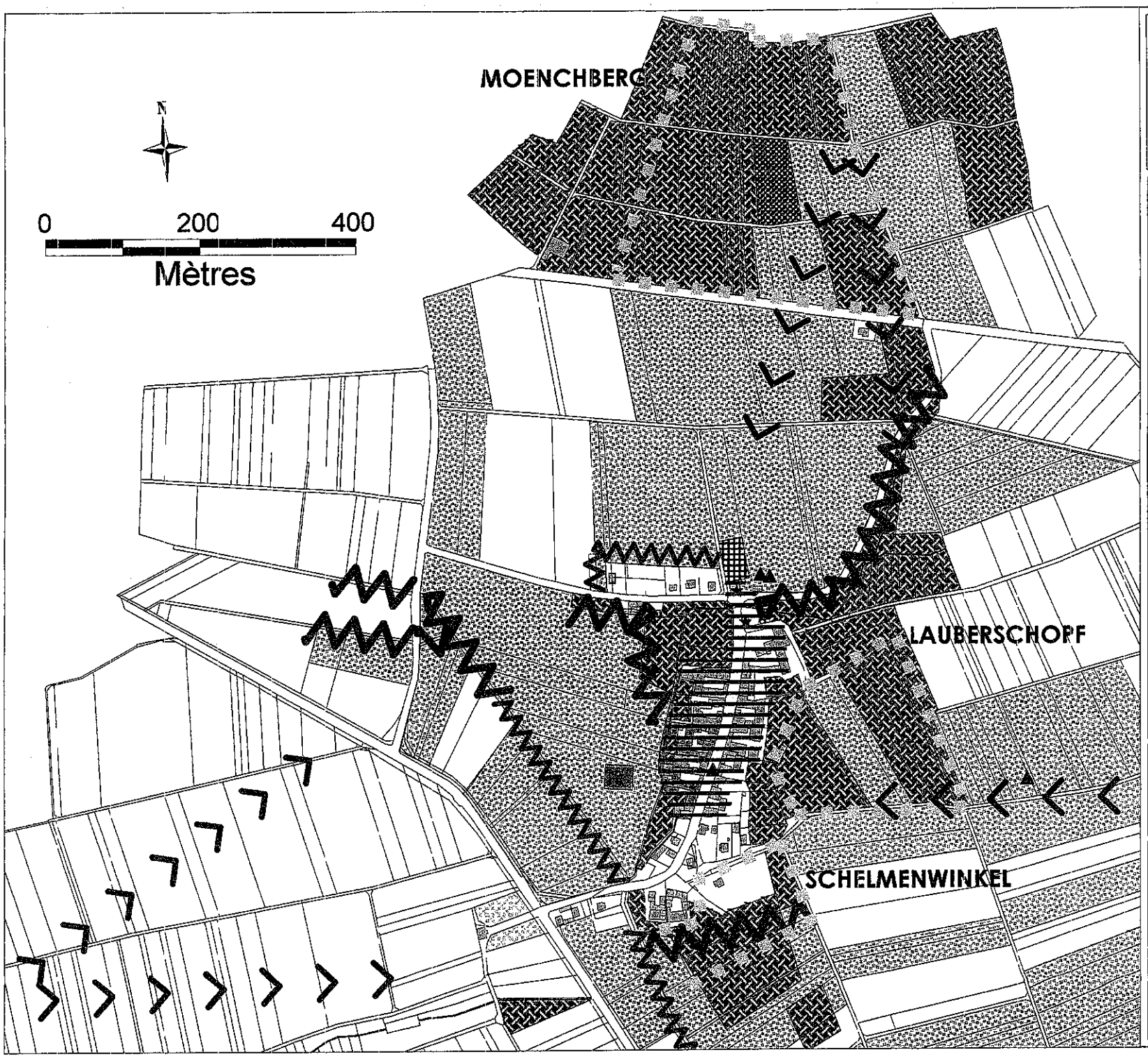
Le lieu-dit Moenchberg est situé au Nord de la zone urbanisée, au-delà de la route départementale 69, sur un flanc de colline. Cette partie du ban communal visible de la RD7 et la RD91 en arrière-plan du village joue un rôle important dans la qualité paysagère des environs de ISSENHAUSEN.
L'occupation du sol de cet espace est très variée. On y trouve à la fois des prairies fleuries, des vergers et des vignes entourées de buissons de mûriers sauvages. Le Moenchberg concentre donc une grande variété de couleurs et de hauteurs de végétation.
Malgré le passage de la route en contre-bas, ce site attire l'attention et place ISSENHAUSEN dans un écrin de végétation agréable et ce, d'autant plus qu'il est exposé à un bon ensoleillement.

• *A améliorer :*
A l'entrée Sud-Ouest du ban communal, l'installation agricole existante mériterait un effort d'intégration paysagère.

• *Exemples à suivre :*
Au sein de la rue principale, mis à part certains détails comme un portail ou une façade qui sont en mauvais état, l'ensemble du bâti est bien entretenu et valorisé. La rue principale est équipée de trottoirs, quelques tapis enherbés subsistent et bordent le bitume ; ils laissent aux piétons la place suffisante pour circuler.

Synthèse

ISSENHAUSEN a su préserver une ceinture presque continue de vergers et de prairies en périphérie du village. Les maisons d'habitations se sont implantées dans le creux du vallon afin d'être protégées des intempéries. Aujourd'hui, il serait intéressant, pour le paysage communal et la qualité de vie, de favoriser le maintien des vergers et de veiller à l'intégration paysagère des futures zones de développement du bâti.



Commune de
ISSENHAUSEN

CARTE COMMUNALE

- Vergers
- Prairie
- Vignes
- Jardins
- Bâti
- Bâtiments agricoles
- Cimetière
- Equipements publics
- Arbres remarquables
- Vues à préserver enjeu paysager fort
- Rideau de végétation à améliorer ou à créer
- Rideau de végétation à préserver
- Secteurs paysagers identifiés
- Façade patrimoniale et architecturale à préserver

CARTE PAYSAGERE

AOUT 2005

Réalisation :
TOPOS
atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

16a

Patrimoine

Le patrimoine de la commune n'est pas classé au registre des monuments historiques.
Cependant, les maisons et fermes traditionnelles alsaciennes font la richesse du village. Les bâtiments principaux et dépendances, construits à partir du 18ème siècle, ont été bien conservés et transformés selon les besoins. Les bâtisses sont le fruit des évolutions des différentes époques et du « bon goût » des familles qui y vécurent.
La ferme *Hans Im Schnockeloch*, dont les dimensions sont imposantes, est tout à fait représentative des constructions du pays de Hochfelden. Sa particularité, hormis le fait qu'on y aperçoive le travail de Charles Spindler, artiste renommé pour ses marqueteries, est qu'elle ait été la première exploitation de la région à posséder une machine à vapeur alimentant une turbine et une dynamo produisant du courant. Cette ferme possède également une horloge remarquable sur le côté Sud du bâtiment.
On trouve aussi une ferme dont la façade est ornée d'une riche décoration peinte ainsi que des inscriptions en langue germanique contenant des sentences. Enfin, l'église protestante en pierre enduite et quelques tombes anciennes qui se trouvent dans le cimetière confèrent à cet espace un intérêt patrimonial.

Photo 19 : Ferme de 1790 (rue principale)

Photo 20 : Ferme de 1809 (rue principale)

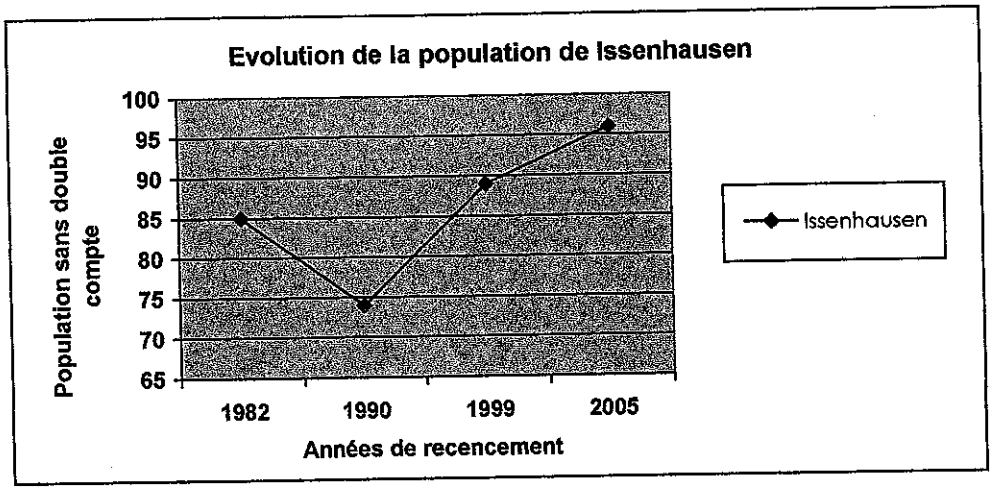
Synthèse

Le patrimoine et l'intérêt de ISSENHAUSEN résident non seulement dans le caractère typique que la commune a su conserver, mais aussi dans sa richesse architecturale et dans le cadre de vie qu'il a su maintenir. ISSENHAUSEN est doté d'un cachet auquel il faudra veiller lors du développement urbain de la commune.

Paysage socio-économique

Démographie

L'évolution démographique de ISSENHAUSEN est positive depuis 1990.
La population de la commune a connu une évolution irrégulière, avec une période de réduction du nombre d'habitants entre 1982 et 1990. Cette décroissance était importante (11 habitants en moins au total) étant donnée la population totale de la commune. Elle était due à un solde migratoire négatif et à un solde naturel nul durant cette période.
A partir de 1990, la population a beaucoup augmenté et est passée de 74 à 96 habitants en 2005, ce qui représente près de 30% d'augmentation, sur une période de 15 ans (due à la construction d'un petit lotissement au Nord du village et de quelques maisons dans les dents creuses.)
Pour l'ensemble du canton de Hochfelden, la population n'a cessé de croître et est passée de 13740 en 1982 à 15223 en 1999, soit une augmentation de presque 11%.
En effet, le solde naturel et le solde migratoire sont tous deux positifs depuis 1975.



A ISSENHAUSEN, le taux de variation annuel est très irrégulier depuis 1975 : positif entre 1975 et 1982 avec un taux moyen de 0,87%, négatif de – 1,72% entre 1982 et 1990 et positif entre 1990 et 1999 avec un taux à 2,07% par an.
Ceci s'explique par le fait que le solde naturel et le solde migratoire de la commune soient tous deux positifs uniquement dans la période 1990-1999.

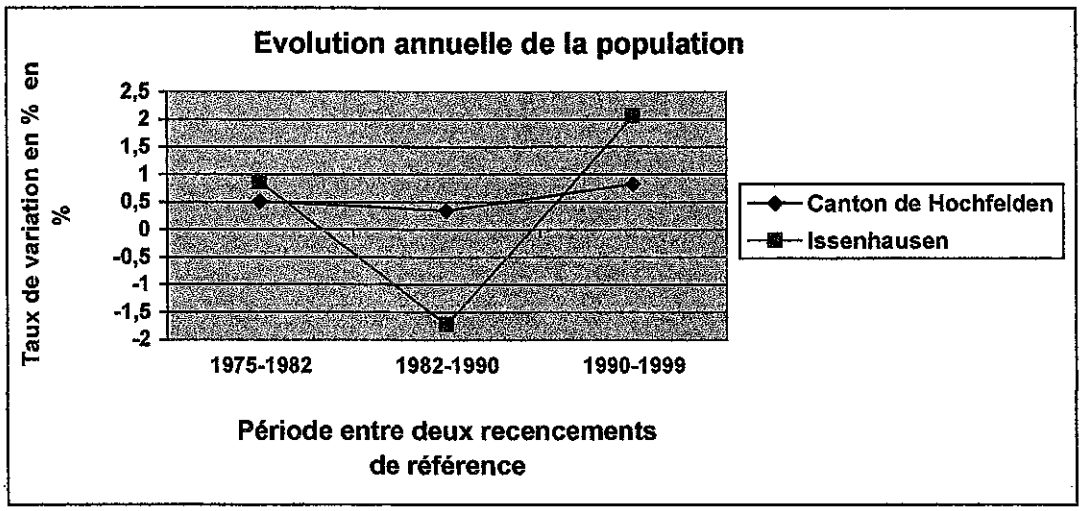


Figure 1 : Graphique de la variation annuelle de la population, comparaison avec le Canton

On peut observer une évolution irrégulière de la population, même si le solde naturel est constant depuis 1975 ; les irrégularités sont en effet plus fortes pour le solde migratoire.

L'évolution de la population de ISSENHAUSEN n'est pas représentative de celle du canton. Cependant, la commune pourrait suivre une croissance similaire à celle du canton. Si l'on considère une croissance similaire dans la période 2005-2015 à l'évolution moyenne dans le canton de 1975 à 1999, c'est à dire de 0,83%, la population de ISSENHAUSEN étant de 96 personnes en 2005, elle devrait être de 104 personnes en 2015.
Ceci correspondrait à moins d'une personne par an dans la commune, soit environ trois ménages et logements supplémentaires sur cette période.

Structure de la population

L'évolution irrégulière de la population de ISSENHAUSEN s'explique en partie par la répartition des classes d'âge. La classe des moins de 20 ans augmente entre 1990 et 1999, même si la population des plus de 60 ans dépasse les 20% de la population totale.
En revanche, le solde naturel positif peut s'expliquer par la très forte croissance de la part des femmes dans la population totale (de 39,2% à 46,1% de la population totale entre 1990 et 1999.) De plus, il s'agit surtout des femmes de 30 à 44 ans, donc d'une classe d'âge intermédiaire en âge fécond.

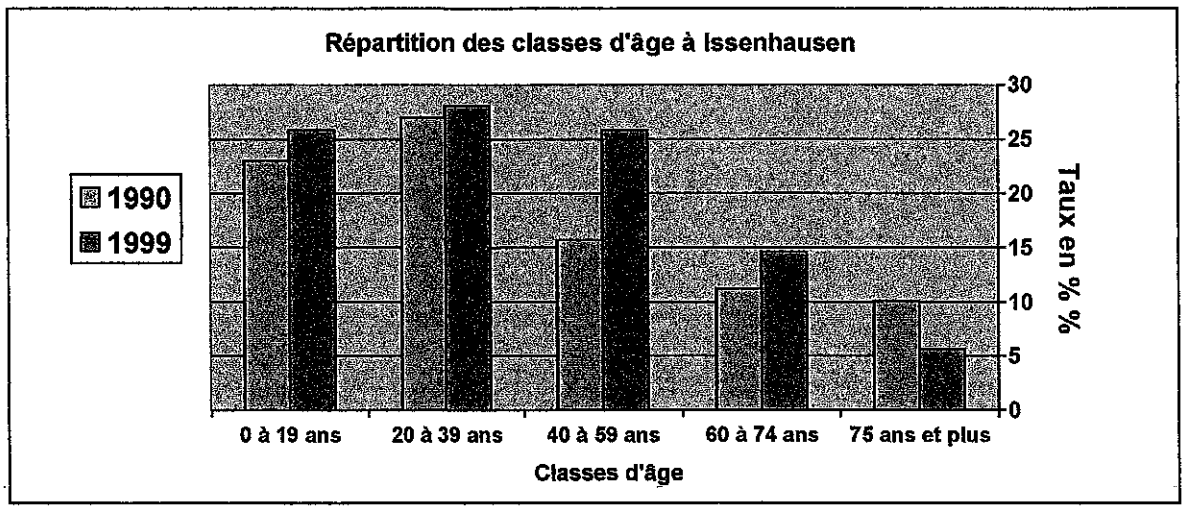


Figure 2 : Répartition des classes d'âge pour les années de recensement 1990 et 1999

A ISSENHAUSEN la réduction de la taille moyenne des ménages est un fait avéré : 2,8 personnes par ménage en 1999 par rapport à 3,3 personnes en 1990.

Synthèse

La croissance progressive de la population est un enjeu important dans le développement communal en vue d'une gestion des équipements nécessaires et de veiller à la pérennité du renouvellement de la population.
Un développement trop rapide peut engendrer un déséquilibre de la vie du village et, à terme, des classes d'âge dominantes pas toujours motrices d'un dynamisme positif pour la commune.

Economie et vie sociale

• Population active

Sur une population de 89 habitants, 43 personnes sont actives dont 7% sont au chômage. Les femmes et les hommes sont touchés de façon à peu près équivalente par le chômage.
Entre 1990 et 1999, le chômage a augmenté dans l'ensemble du canton, mais le pourcentage d'actifs au chômage est plus important à ISSENHAUSEN (7%) que sur l'ensemble du canton (5,2%).

• Activités

Il n'y a pas d'entreprises à ISSENHAUSEN.
Par contre, un camping et un gîte rural situés au centre du village permettent une petite activité touristique.

• Services et commerces de proximité

Il n'y a pas de services de proximité à ISSENHAUSEN.

• Emplois dans la commune

A l'exception des emplois agricoles ou communaux, l'offre d'emploi dans la commune est absente.

• Milieu associatif

Il n'y a qu'une seule association : le Cox Club Ringissen

Synthèse

La population active en 1999 connaît un taux de chômage particulièrement élevé (phénomène ponctuel lors du Recensement Général de Population de 1999 ?)Les offres de services comme les offres d'emplois sont réduites dans la commune. Les actifs sont obligés de quitter la commune pour exercer leur métier.
Même s'il n'y a qu'une seule association, la vie sociale qu'elle génère est un moteur important du fonctionnement du village, c'est pourquoi il faut l'encourager.

Habitat

L'habitat à ISSENHAUSEN se compose en grande partie de maisons individuelles.
L'ensemble des résidences sont des résidences principales et, sur la totalité du parc de logements de la commune aucun n'est vacant.
Les logements ont un degrés de confort satisfaisant même si 62,5% des logements actuels ont été construits avant 1949.
Comme c'est le cas dans de nombreux villages, les logements de petite taille sont très rares voire absents : à ISSENHAUSEN il y a quatre logements dans un immeuble collectif. Ces carences n'encouragent pas la mixité et ne favorisent ni l'installation de jeunes issus du village, ni les familles monoparentales à rester. Il n'y a que deux ménages installés dans la commune dont la personne de référence a entre 15 et 29 ans.
La part de résidences principales en location est assez faible (seulement 6,3%), alors que les propriétaires dépassent un taux de 87%.
Enfin, on ne peut pas négliger que le nombre moyen de personnes par logement a globalement diminué alors que le nombre de logements plus petits n'a pas augmenté.

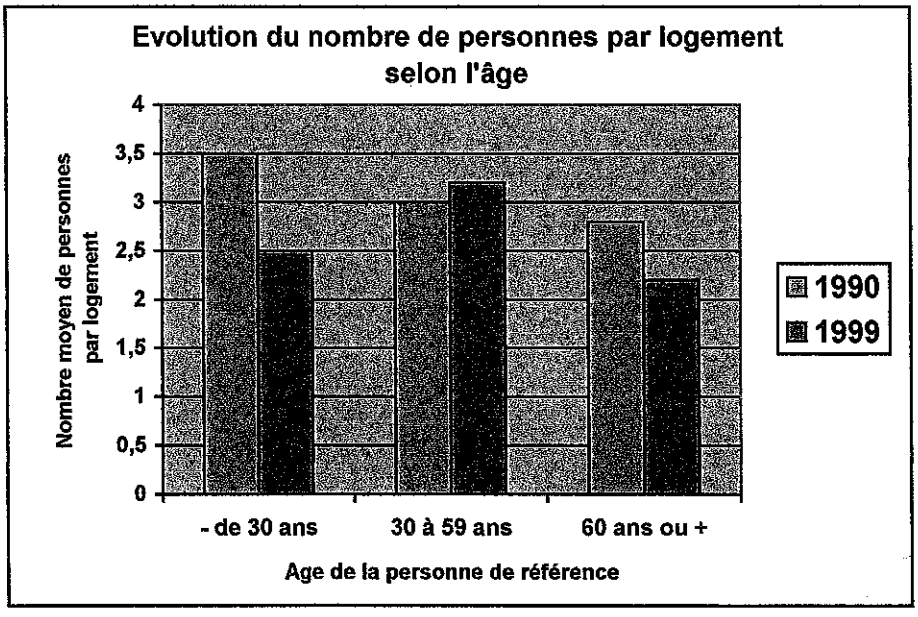


Figure 3 : Evolution du nombre moyen de personnes par logement selon l'âge à ISSENHAUSEN

Synthèse

Afin d'éviter les générations creuses dans la population de la commune, la mixité de l'habitat et un accès au locatif facilité permettraient un renouvellement de population et le maintien des jeunes du village.
La pression foncière de ISSENHAUSEN est assez faible .

Réseaux et équipements

Equipements publics

Le village ne possède pas d'école, ni d'équipements administratifs et sociaux, ni d'équipements sportifs, à l'exception de la mairie.

Desserte

ISSENHAUSEN est desservie par trois routes départementales : la RD 69 venant du Nord, la RD 91 venant de l'Ouest et la RD 7 venant du Sud.

Voirie

La voirie communale représente 544 mètres sur le ban communal de ISSENHAUSEN.

Assainissement et traitement des eaux usées

Le service d'assainissement est géré par le SICTEU de Hochfelden.

Il s'agit d'un assainissement de type unitaire.
L'assainissement est collectif sur pratiquement l'ensemble de la rue Principale ; il est individuel sur une partie du village (à l'entrée Sud.)

Réseau d'eau et bornes incendies

Les réseaux d'eau potable et de sécurité incendie sont gérés par le Syndicat des Eaux de Hochfelden et environs.

Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.
Un ensemble de containers pour les déchets recyclables a été installé sur la place de la mairie.

Synthèse

La commune a pour projet d'améliorer la traversée du village, c'est à dire la voirie de la rue principale.

Milieu agricole

(Source des données : Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin : recensement agricole de 2000)
Les installations agricoles d'élevage sont régies par le Règlement Sanitaire départemental et notamment les Articles 155 et suivants. Les installations classées d'élevage sont régies par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (en particulier l'article 7), et par le décret d'application n°77-1133 du 21 septembre 1977.

La commune d'ISSENHAUSEN est incluse dans l'Appellation d'Origine Contrôlée pour le munster.

Production et exploitation

La commune de ISSENHAUSEN appartient à la région agricole sous-vosgienne. Les terres y sont reconnues comme riches et fertiles.
Sur l'ensemble de la commune et des 210ha de ban communal, 197,3ha sont affectés à l'agriculture. Les activités agricoles sont donc réalisées sur 94% de la surface du ban communal.
Il existe 3 exploitations agricoles à ISSENHAUSEN en 2005 alors qu'il y en avait 7 en 1988. Aucune exploitation n'est soumise à déclaration et il s'agit d'exploitations individuelles. Il y a deux chefs d'exploitation à titre exclusif.

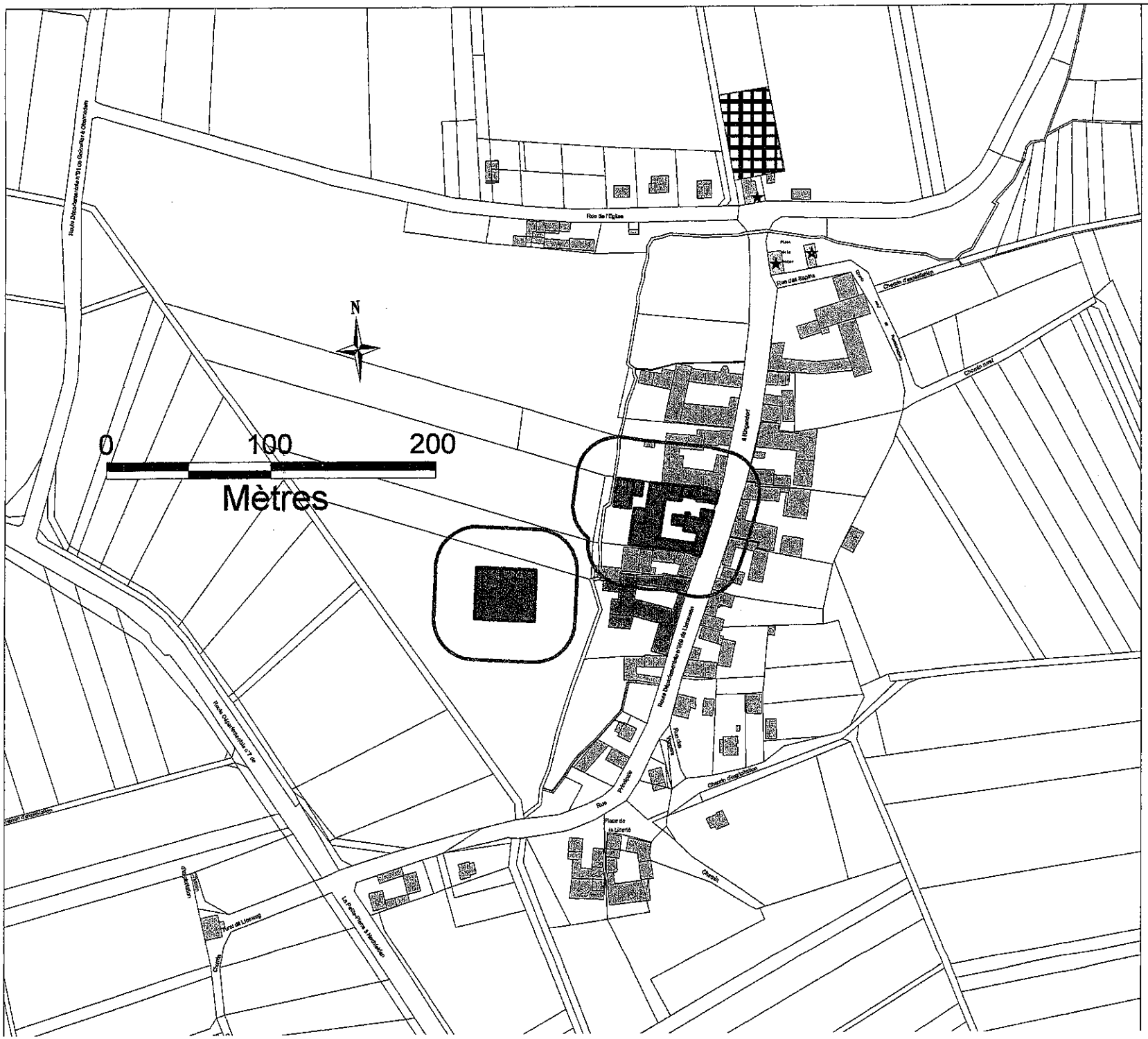
- **Les productions végétales**

Plus de 70% des terres agricoles sont consacrés aux terres labourables dont plus de la moitié est destinée à la production de maïs. Les autres productions sont du blé, de la pomme de terre et quelques surfaces en herbe pour le fourrage.

- **Les productions animales**

Les 3 exploitations individuelles font de l'élevage de Bovins.
Ces élevages sont situés en zone bâtie : d'anciens corps de fermes sur la rue principale et un hangar plus récent un peu en retrait au Sud-Ouest du noyau villageois.
Il y a encore cinq ans, la commune possédait des élevages de volailles et de lapines mères

Photo 21 : Dans les vergers et prairies du MOENCHBERG



Commune de ISSENHAUSEN

CARTE COMMUNALE

- Périmètres de réciprocité agricole
- ★ Equipements publics
- Bâti
- Bâtiments agricoles
- Cimetière

Périmètre agricole

AOUT 2005

Réalisation :

TOPOS

atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

Synthèse

Le caractère préservé des fermes traditionnelles et de leurs dépendances ainsi que le maintien de l'activité agricole dans la commune de ISSENHAUSEN encouragent à veiller à la bonne cohabitation de l'habitat et de l'activité agricole.

L'installation susceptible de créer des nuisances pour les riverains est installée à distance des habitations.

Cette mesure est à encourager en conseillant aux exploitants agricoles, éleveurs en particulier de veiller à l'environnement paysager de leurs installations.

Contraintes et servitudes d'utilité publique

Contraintes environnementales et paysagères

• Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
L'ensemble du ban communal de ISSENHAUSEN 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 ISSENHAUSEN 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 ISSENHAUSEN est susceptible d'accueillir une espèce emblématique de l'Alsace : le Grand Hamster.

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

Il n'existe aucune contrainte à caractère culturel.

Contraintes liées à la prévention des risques naturels

Il n'existe aucune contrainte réglementaire à ce titre sur le ban communal de ISSENHAUSEN.

Contraintes de développement de la forme urbaine

• Périmètres concernant les exploitations agricoles

⇒ Application du règlement sanitaire départemental
Les deux exploitations agricoles d'élevage de la commune de ISSENHAUSEN n'étant ni soumises au régime de déclaration ni d'autorisation appliquent le règlement sanitaire départemental pour l'élevage de Bovins.
Elles bénéficient d'un périmètre de réciprocité équivalent à 25 mètres par rapport aux constructions d'habitation et à 35 mètres par rapport aux cours d'eau de part et d'autre des bâtiments d'élevage.

• 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.

• Maîtrise du développement urbain le long des voies

La route départementale 7 est classée « route à grande circulation » d'après le code de la voirie routière.

Prévisions et développement

Enjeux pour la commune

Milieu physique et naturel

- Encourager l'implantation des constructions dans des zones non exposées aux vents dominants et éviter les implantations sur les hauteurs des versants.
- Encourager l'occupation permanente du sol par des espaces enherbés afin de prévenir le risque de ruissellement sur les versants exposés aux pluies importantes.
- Favoriser la plantation d'essences locales traditionnelles utiles (mellifères ou fruitières) au détriment des plantes d'ornement (surtout à l'Ouest, Nord-Ouest et Sud-Ouest : deux des trois entrées du village.)

Paysages

- Valoriser les transitions paysagères existantes.
- Créer les transitions paysagères manquantes.
- Conserver les rideaux verts d'arbres remarquables
- Favoriser le maintien ou la création de constructions aux formes traditionnelles dans la zone bâtie.
- Préserver les secteurs paysagers identifiés.

Milieu urbain

- Veiller à la bonne intégration architecturale des nouvelles constructions
- Encourager la réhabilitation de bâtiments au sein du noyau historique du village
- Préserver l'aspect typique et la qualité architecturale et organisationnelle du bâti ancien
- Essayer de poursuivre l'urbanisation de manière cohérente et chercher à marquer une centralité plus forte au village (par exemple autour de l'église et du cimetière.)

Démographie

- Maîtriser le développement démographique en fonction des équipements publics actuels ou en projet .
- Veiller au bon équilibre des classes d'âge.

Habitat

- Proposer aux habitants un cadre de vie rural et de qualité en accord avec la tradition villageoise
- Développer une mixité de l'habitat pour l'équilibre démographique :
  ⇒ Diversité des logements en type et en taille, la maison individuelle n'étant pas une solution unique.

- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien.

Réseaux et équipements

- Veiller au bon fonctionnement des réseaux et à leur dimensionnement adapté.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Milieu agricole

- Favoriser la cohabitation du monde agricole et de l'habitat.
- Encourager les exploitants, en tant que modeleurs de paysages à la diversité des cultures, pour les besoins environnementaux des sols et la diversité des paysages
- Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (hauteurs, bardages, forme, couleur...)

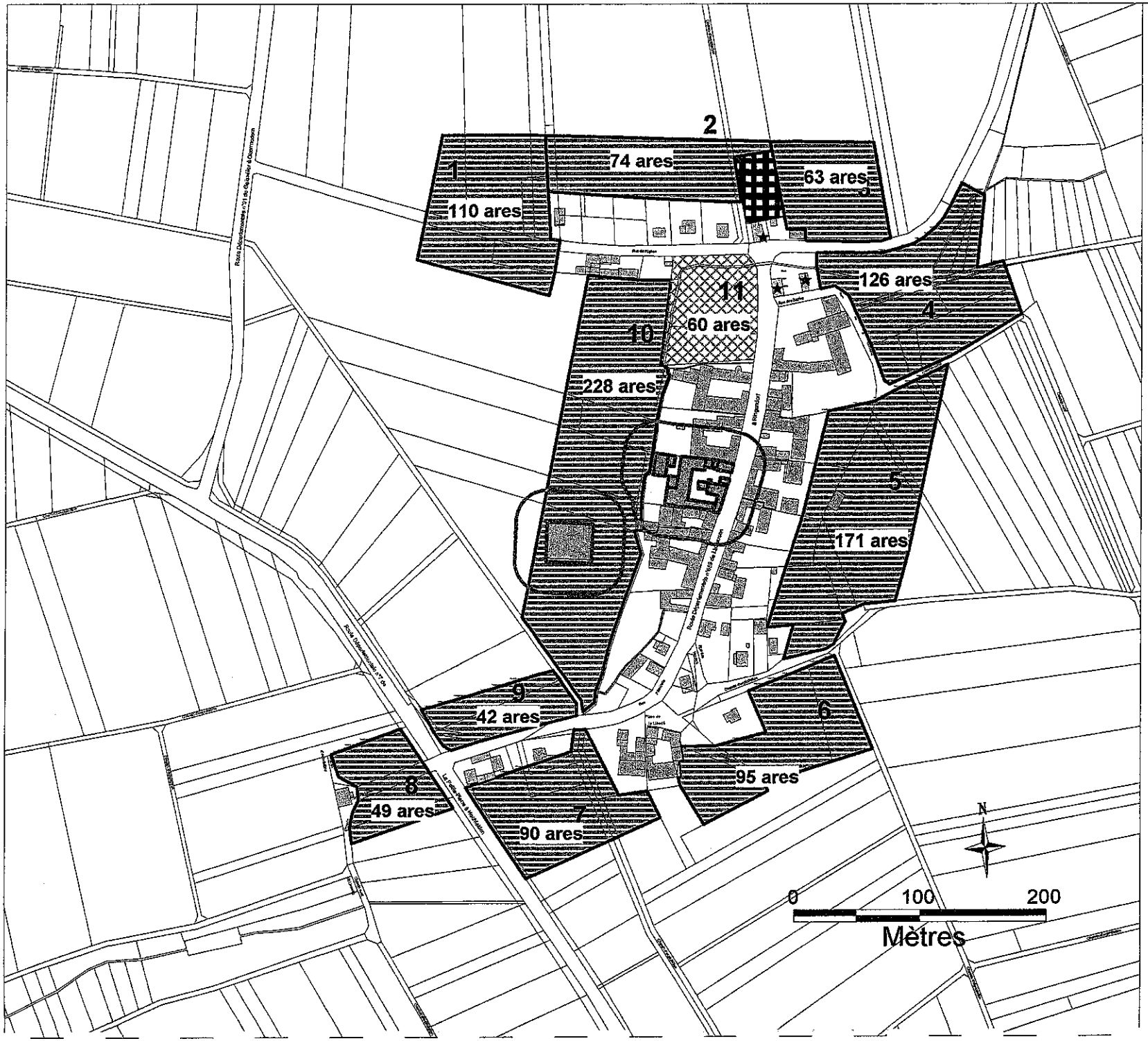
Général

D'une manière générale, la priorité de la commune de ISSENHAUSEN doit être de veiller au développement cohérent de la zone bâtie, dans le respect de la forme urbaine, de l'organisation traditionnelle du village, mais aussi des éléments paysagers et environnementaux présents.

Deuxième partie : Possibilités d'extensions et choix retenus

Possibilités d'extensions

Se référer au plan et au tableau en pages suivantes.



Commune de ISSENHAUSEN

CARTE COMMUNALE

- Périmètres de réciprocité agricole
- Bâti existant
- Cimetière
- ★ Equipements publics
- Parcellaire
- Possibilités d'extensions
- secteur d'extension en zone urbaine

POSSIBILITES D'EXTENSIONS

AOUT 2005

Réalisation :

TOPOS

atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

30a

POSSIBILITES D'EXTENSIONS

N° secteur	Situation	Occupation du sol	Surface (en ares)	Impacts	Parcellaire	Situation urbaine et desserte	Réseaux	Préconisations	Conclusion / Proposition	Procédure d'aménagement / financement à prévoir
1	Nord-Ouest - sortie du village	Prairies et céréales	110	Réduction de la surface agricole et de la surface toujours en herbe - exposition paysagère importante - modification d'entrée d'agglomération - allongement de la forme urbaine	Privé et communal	De part et d'autre de la rue de l'église	A prolonger	Veiller à l'insertion paysagère des constructions dans la zone d'entrée d'agglomération et planter des arbres à haute tige au Nord - attention à l'étalement urbain et veiller à préserver la forme urbaine existante	Secteur d'extension à limiter ou possible sous réserve de proposition d'un schéma de composition avec bouclage	PVR
2	Nord du village	Prairies	74	Zone visible depuis la RD69 : exposition paysagère forte en haut de versant - réduction des prairies - risque création de voie en impasse - rupture architecturale du bâti à construire par rapp au centre - renforcement de la centralité église-mairie	Privé	chemin rural et accès privé existant	Raccordement sur la rue de l'église	Veiller à l'insertion paysagère des constructions et planter des arbres à haute tige au Nord	Site d'extension possible sous réserve de proposition d'un schéma de composition avec bouclage	AFUL ou lotissement privé
3	Nord-Est du village	Prairies	63	Zone très visible depuis la RD69 donc exposition paysagère forte - réduction des surfaces toujours en herbe - modification de l'entrée d'agglomération	Privé	Nord de l'axe principal	A prolonger	Veiller à l'insertion paysagère des constructions dans la zone d'entrée d'agglomération et planter des arbres à haute tige au Nord	Secteur d'extension possible	Lotissement
4	Nord-Est du village	Vergers et fossé	126	Réduction de la surface de vergers et de la végétation rivulaire qui engendrent une baisse de la biodiversité du milieu naturel - impact des futures constructions sur le versant (hauteurs)	Privé	Sud de l'axe principal	A prolonger - rue des sapins	Prévoir une constructibilité le long des axes sur une profondeur donnée, afin de préserver une part conséquente des vergers et de permettre l'insertion des constructions - limiter les hauteurs des constructions sur le versant	Site d'extension à limiter	PVR

N° secteur	Situation	Occupation du sol	Surface (en ares)	Impacts	Parcellaire	Situation urbaine et desserte	Réseaux	Préconisations	Conclusion / Proposition	Procédure d'aménagement / financement à prévoir
5	Est de la zone urbanisée	Vergers et prairies	171	Réduction de la ceinture verte entourant le village constituant un atout important de la commune: un paysage remarquable identifié dans le diagnostic - impact des futures constructions sur le versant (hauteurs)	Privé	Seconde ligne - pas de voie ni de chemin rural	VRD à créer	Préserver au maximum les vergers - créer un bouclage entre la rue des Sapins et la rue des Vergers - privilégier l'extension du Nord du prolongement de la rue des Vergers - limiter les hauteurs des constructions sur le versant	Site d'extension déconseillé	
6	Sud-Est du village	Vergers	95	Réduction de la ceinture verte entourant le village constituant un atout important de la commune: un paysage remarquable identifié dans le diagnostic - impact visuel de la RD7 - impact des futures constructions sur le versant (hauteurs)	Privé	Sud de la rue des vergers - chemin rural	A prolonger	Maintenir les vergers en partie Sud pour permettre l'insertion paysagère des espaces bâtis - limiter les hauteurs des constructions sur le versant	Extension possible en partie (pour 1 ou 2 lots)	PVR ou AFUL
7	Sud-Ouest de la commune	Prairie	90	Réduction de la surface toujours en herbe - impact visuel et sonore de la route D7 en venant du Sud - inondable en partie	Privé	Entrée Sud-Ouest de la commune - à l'Est de la RD7	Zone d'assainissement individuel	Veiller à l'insertion paysagère des constructions en plantant des arbres à haute tige	Site d'extension déconseillé	
8	Sud-Ouest de la commune	Jardins et céréales	49	Isolement des constructions - coupure du village par la RD7 - gène de la circulation et augmentation du danger lié au trafic automobile - réduction de la surface agricole et des jardins - exposition des constructions depuis la RD7 - inondable en partie	Privé	Entrée Sud-Ouest de la commune - à l'Ouest de la RD7	Zone d'assainissement individuel	Créer un rideau végétal pour une transition paysagère - aménager la route pour la desserte de la zone	Site d'extension déconseillé	

N° secteur	Situation	Occupation du sol	Surface (en ares)	Impacts	Parcellaire	Situation urbaine et desserte	Réseaux	Préconisations	Conclusion / Proposition	Procédure d'aménagement / financement à prévoir
9	Sud-Ouest de la commune	Prairies	42	Réduction de la surface agricole et de la surface toujours en herbe - visibilité depuis la RD7 et impact sonore de la route - inondable en partie	Privé	Nord de la rue principale	Zone d'assainissement individuel	Veiller à l'insertion paysagère des constructions - éviter l'isolement des constructions par rapport au centre (création de sentiers piétons)	Site d'extension déconseillé	
10	Ouest du centre ancien	Prairies, zones humides innondables et une exploitation agricole	228	Réduction de la surface agricole et déstabilisation de l'exploitation présente - risque de disparition de la ripisylve - visibilité depuis les D7 et D91 - croissance démographique forte - imperméabilisation du sol - inondabilité du secteur	Privé	Pas de desserte - construction en deuxième ligne	VRD à créer	Veiller à l'insertion paysagère - création de la voirie - respecter les périmètres de réciprocité	Site d'extension déconseillé	

SECTEUR D'EXTENSION EN ZONE URBAINE

11	Secteur en zone urbaine (Nord)	Verger et en partie camping	60	Connection du centre ancien avec les constructions nouvelles de la rue de l'église	privé	Au carrefour de la principale et de la rue de l'église	Réseaux existants	Veiller au respect de l'alignement des constructions existantes de la rue - conserver la ripisylve le long du fossé - respecter une certaine distance par rapport au fossé	Site d'extension conseillé	Raccordement sur réseau public existant

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 7,24% de la surface urbaine actuelle (6,23ha), soit 45,14 ares env.

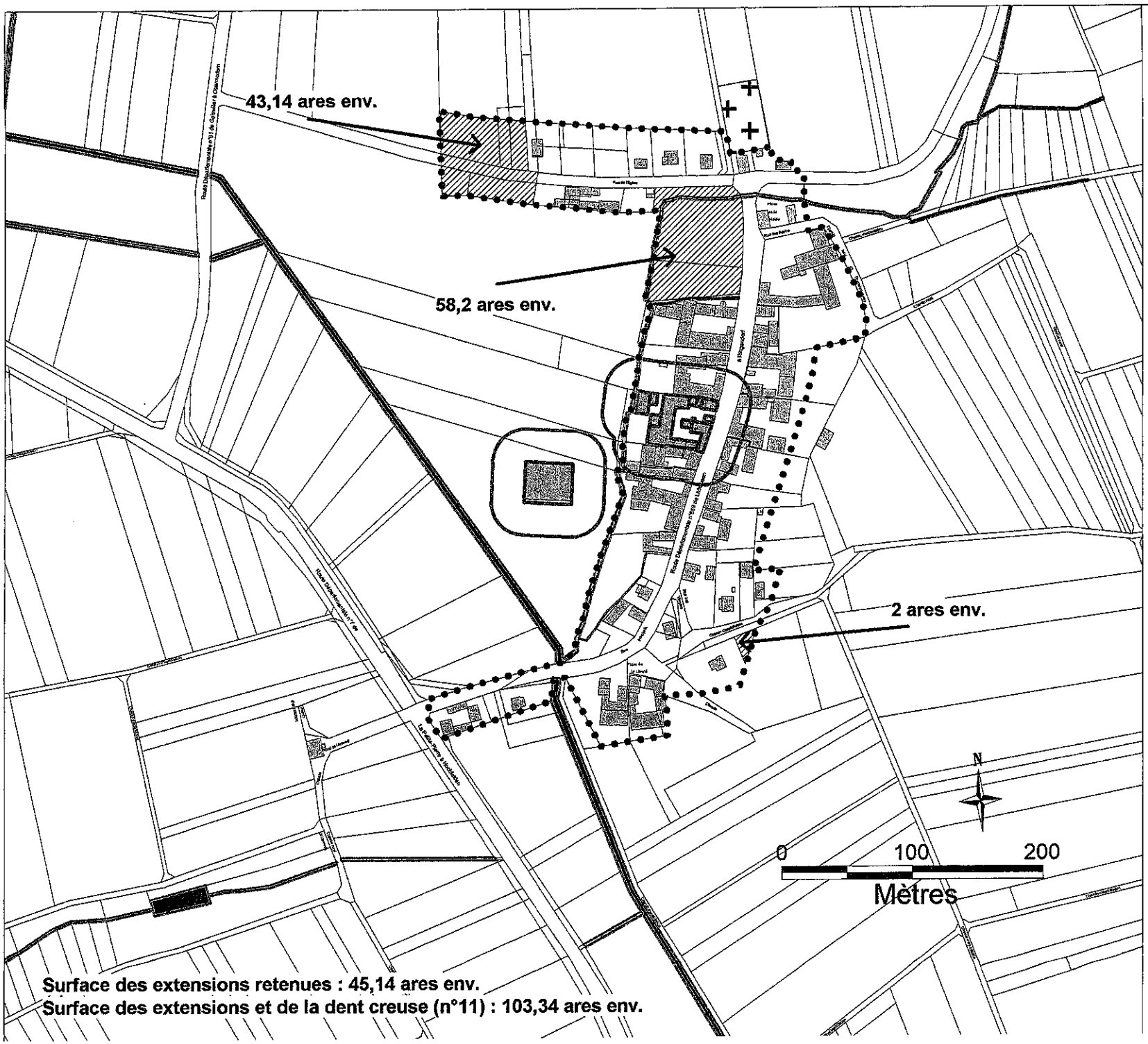
Les extensions retenues prennent en compte les considérations environnementales, paysagères et urbaines.

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

• **Au nord-ouest de la commune, dans le prolongement de la rue de l'église, l'extension n°1** se fera sur une surface de 43,14 ares environ. Cette extension vient allonger la rue de l'église. La forme urbaine est respectée. L'extension est prévue de part et d'autre de la rue de façon à créer une unité des deux côtés de la voie.
Cette extension est composée d'un parcellaire privé qui ne nécessite pas de remaniement.

• **Au Sud de la commune, dans le chemin d'exploitation** qui prolonge la rue des vergers, l'extension n°6 a été retenue sur une surface de 2 ares environ. Cette extension va permettre l'implantation d'une maison d'habitation dans la continuité des constructions existantes au Nord du chemin d'exploitation.

• **Entre la rue principale et la rue de l'église,** l'importante dent creuse de 58,20 ares (extension n°11) a été intégrée au périmètre constructible en raison de son appartenance fonctionnelle au milieu urbain et bâti. Le terrain est actuellement occupé par un camping.



Surface des extensions retenues : 45,14 ares env.
Surface des extensions et de la dent creuse (n°11) : 103,34 ares env.

Commune de ISSENHAUSEN

CARTE COMMUNALE

- Périmètre constructible
- Extensions retenues
- Bâti existant
- Cimetière
- Parcellaire
- Périmètres de réciprocité agricole

ECHELLE : 1/ 4 000

EXTENSIONS RETENUES

JANVIER 2006

Réalisation :

TOPOS
atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

3/a

Le périmètre :

Les possibilités d'extension retenues s'intègrent dans l'organisation urbaine existante.
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. 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, mais aussi pour éviter les constructions en secondes lignes.
Le périmètre retenu devrait permettre un développement maîtrisé de la commune, respectant les équipements existants.

Les modifications apportées au périmètre constructible après enquête publique sont les suivantes :

• **Au nord-ouest de la commune, dans le prolongement de la rue de l'église, l'extension n°1**augmente d'une surface de 16,4 ares environ. Cette modification suite à enquête publique ne va pas modifier la forme urbaine du village.
De plus, la commune prévoit l'instauration d'une Participation pour Voies et réseaux afin de viabiliser ce secteur.

Troisième 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 préserver les fossés et les secteurs sensibles du point de vue physique.
Les extensions retenues vont réduire l'espace agricole de 45 ares environ soit % 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.

Incidences sur le paysage

L'extension n°6 est exposée visuellement depuis la RD n°7 et risque de modifier l'entrée du village. En effet, le terrain intégré au périmètre constructible se place dans la pente ascendante du versant. Selon la hauteur du bâtiment et les aménagements paysagers sur la parcelle, la construction risque d'être fortement visible. Cependant, dans la mesure où il s'agit d'une extension de surface très faible, l'impact sur le paysage sera limité.

Pour l'ensemble pour les secteurs d'extensions retenues, l'exposition paysagère sera limitée et la qualité paysagère sera conservée.

Incidences sur le milieu urbain

Les choix retenus par la commune ne vont pas modifier la forme urbaine actuelle. Les extensions vont permettre l'implantation de constructions dans la continuité du bâti existant.
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.

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 ▪ Maîtrise des déchets	- Gestion des déchets - Promotion d'énergies propres et / ou	Site concerné ou organisme compétent	

	▪ Requalification de friches industrielles ▪ Amélioration de l'environnement	renouvelables - Protection et connaissance de la nappe phréatique - Maîtrise foncière et gestion des milieux naturels remarquables - Restauration de milieux naturels - Qualité environnementale des constructions		Région Alsace
		- Préservation des milieux naturels présents et de leur valeur patrimoniale	Commune ou propriétaires privés	
	▪ Participation aux programmes européens de protection des espaces (LIFE, INTERREG)			Union Européenne par l'intermédiaire de collectivités compétentes.

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 après enquête	Loi française applicable sur l'ensemble du

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

		Les études de diagnostics et d'aide à l'aménagement en logements des dépendances agricoles		
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

ANNEXES

Compte-rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées

TOPOS

ATELIER D'URBANISME

Urbanisme ▪ Environnement ▪ Paysage ▪ Assistance maîtrise d'ouvrage

COMPTE RENDU DE REUNION des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Date : 13/12/05

Dossier : 05 67 225 1

Lieu : ISSENHAUSEN
Personnes présentes :
Monsieur ROTH, Maire de ISSENHAUSEN

Monsieur WISSELMANN, Atelier TOPOS
Personnes publiques, chambres consulaires et services représentées :
Monsieur SOCCOJA, Service Urbanisme Etat, DDE
Madame ACKERMANN, Subdivision de Saverne, DDE
Monsieur LEPRINCE Chambre d'Agriculture
Personnes publiques excusées :
DDAF
Conseil Général du Bas-Rhin
DDASS
Services fiscaux
SDAP
DRIRE
DIREN
CCI
CMA

Après une introduction de Monsieur le Maire, Monsieur WISSELMANN rappelle brièvement les principaux enjeux de la commune.

- L'enjeu paysager de la commune de ISSENHAUSEN est fort et la commune en a conscience. La prise en compte des considérations paysagères dans les choix de la commune a été constante.
- Les possibilités d'extensions qui ont été étudiées par le Conseil Municipal ont permis de mettre en avant la volonté communale.
- Les choix retenus par la commune sont cohérents avec la taille du village, avec les possibilités d'intégration des nouveaux arrivants à la vie du village et par rapport aux équipements disponibles.

- **Monsieur WISSELMANN** excuse les personnes publiques absentes pour la présente réunion et cite les remarques formulées par les différents services.

Avis des PPA :

- La **DDAF** indique que toute extension de bâtiment agricole situé dans le secteur inondable pourra être soumise à des prescriptions afin de minimiser l'impact sur l'écoulement des eaux. Par ailleurs, toute extension devra être limitée et ne pas comporter de maison d'habitation.

Bas-Rhin ▪ 3 place de l'Étoile ▪ 67210 Obernai
Haut-Rhin ▪ 9 rue Principale ▪ Wintzfelden 68570 Soultzmatt
Tél. 03 88 95 58 50 ▪ Fax 03 88 95 64 70
Web : www.toposweb.com ▪ Courriel : mail@toposweb.com
SIRET 437 533 961 00011 - APE 742 C

• **Monsieur LEPRINCE** indique que la **Chambre d'Agriculture** est favorable au périmètre retenu.
Il propose de modifier le rapport de présentation. En effet, le passage concernant le nombre d'exploitants à la p. 27 devra être modifié afin de clarifier le nombre d'exploitations d'élevage.
Cette modification sera prise en compte par Topos.

• Remarques de **Monsieur SOCCOJA, pour la DDE et le préfet** :

Concernant le rapport de présentation :

- Indique qu'il convient de rajouter p.27 une contrainte liée à la loi BARNIER pour la RD 7 (RGC)

Concernant les extensions retenues :

- Est favorable à l'extension n°1 bien que l'impact paysager soit non négligeable, étant donné que les possibilités de la commune sont limitées.

- Concernant l'extension n°4 : **Monsieur SOCCOJA** précise à la commune que cette extension n'est pas sans conséquences financières pour la commune étant donné que les réseaux sont situés rue Principale. Le raccordement par branchement particulier n'est pas souhaitable.

- **Monsieur le Maire** approuve cette remarque et propose de supprimer cette extension étant donnée qu'elle risque de nécessiter un financement communal.

- Extension n°6 : La remarque de **Monsieur SOCCOJA** est la même que pour l'extension n°4, exception faite qu'elle concerne une seule construction potentielle. Dans ce cas, le financement d'un branchement privé de moins de 100m (sauf assainissement) serait possible.

- **Monsieur le Maire** approuve cette remarque et propose de supprimer cette extension étant donnée qu'elle risque de nécessiter un financement communal.

• **Madame ACKERMANN Corinne** et **Monsieur SOCCOJA**, informent le maire qu'il serait souhaitable que la commune mette en place la TLE pour les constructeurs afin de financer une partie des équipements à créer.

- Concernant l'extension n°10, **Madame ACKERMANN** précise qu'un CU a été déposé mais non délivré comme cela est indiqué en page 32 du rapport de présentation.
- **Monsieur SOCCOJA** est défavorable à cette extension. En effet, non seulement, l'intégration de ce terrain au périmètre constructible créerait un précédent inopportun pour la préservation de la zone mais de plus répond à une demande particulière qui favorise l'inéquité par rapport aux autres propriétaires fonciers en terme de profondeur de construction.
- Néanmoins, Afin de répondre suffisamment aux besoins de la commune, au plan quantitatif, **Monsieur SOCCOJA** et **Madame ACKERMANN** proposent d'augmenter l'extension n°1, d'une vingtaine de mètres, vers

l'ouest, de façon à produire, de part et d'autre de la voie en tout, deux terrains constructibles. Cette extension permettra, en outre, à la commune de mieux rentabiliser la mise en place de la PVR dans ce secteur qui nécessitera des extensions de réseaux publics.

- De plus, l'impact visuel ne sera que très légèrement augmenté comparé à l'extension prévue initialement.

- **Monsieur le Maire** approuve cette proposition.

- **Topos** se charge d'apporter les modifications souhaitées te se charge de la diffusion du compte-rendu.

Urbanisme ▪ Environnement ▪ Paysage ▪ Assistance maîtrise d'ouvrage

Bas-Rhin ▪ 3 place de l'Étoile ▪ 67210 Obernai
Haut-Rhin ▪ 9 rue Principale ▪ Wintzfelden 68570 Soultzmatt
Tél. 03 88 95 58 50 ▪ Fax 03 88 95 64 70
Web : www.toposweb.com ▪ Courriel : mail@toposweb.com
SIRET 437 533 961 00011 - APE 742 C