



CC

- Carte communale -

Commune de

WALTENHEIM-SUR-ZORN

RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration CC le 17/05/2004
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



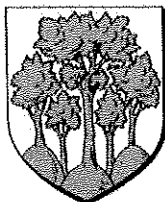
Communauté de communes
du Pays de la Zorn
43 route de Strasbourg
67270 HOCHFELDEN



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

ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

MAIRIE DE WALTENHEIM-SUR-ZORN



R A P P O R T D E P R E S E N T A T I O N

26 Février 2004

Préfecture du Bas-Rhin
II^{ème} Direction - 2^{ème} Bureau

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

Strasbourg, le 17 MAI 2004

Le Préfet

Michel LAFON

En sa qualité

Le Secrétaire Général



Terraplano

URBANISME - PAYSAGE

ENVIRONNEMENT

Allygoz





SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE
 - 1.1 Son contexte législatif
 - 1.2 Ses objectifs
 - 1.3 Les besoins exprimés par la municipalité
2. LA GÉOGRAPHIE
 - 2.1 Sa situation
 - 2.2 Sa position dans la Communauté de Commune
 - 2.3 La géologie et la pédologie
 - 2.4 L'hydrologie
 - 2.5 La topographie
 - 2.6 Le paysage
 - 2.7 Le climat
3. LA POPULATION
 - 3.1 Analyse de l'évolution démographique
 - 3.2 Structure démographique de la population
 - 3.3 Mobilité de la population
 - 3.4 Formation
 - 3.5 Evolution des ménages
 - 3.6 La population active
 - 3.7 La structure de l'emploi
 - 3.8 Localisation des emplois
 - 3.9 Le chômage
4. L'HISTOIRE DE LA COMMUNE
 - 4.1 Histoire de la commune
 - 4.2 Typonymie
 - 4.3 L'exploitation du gypse
 - 4.4 Le canal de la Mame au Rhin
5. LE TERRITOIRE ET L'URBANISATION DE LA COMMUNE
 - 5.1 L'urbanisation de la commune
 - 5.1.1 Le patrimoine architectural urbain
 - 5.1.2 La morphologie urbaine
 - 5.1.3 Le patrimoine vernaculaire
 - 5.1.4 Les zones urbaines
 - 5.1.5 Les zones d'extension
 - 5.2 Le parc des logements
 - 5.3 Les infrastructures
 - 5.4 L'utilisation du sol
 - 5.2 Le parc des logements
 - 5.2.1 Typologie des logements
 - 5.2.2 Age des logements et rythme de construction
 - 5.2.3 Confort des logements
 - 5.2.4 Taille des logements
 - 5.2.5 Statut des occupants
 - 5.3 Les infrastructures
 - 5.3.1 L'assainissement
 - 5.3.2 L'eau potable
 - 5.3.3 La collecte et le traitement des déchets et ordures ménagères
 - 5.3.4 Les transports
 - 5.3.5 Les écoles
 - 5.3.6 Les équipements et services publics
 - 5.3.7 Les routes principales
 - 5.3.8 Les espaces publics majeurs
 - 5.3.9 Les entrées de village
 - 5.3 L'utilisation du sol
 - 5.3.1 L'agriculture
 - 5.3.2 La sylviculture
 - 5.3.3 Les risques liés à l'ancienne exploitation minière
 - 5.3.4 Les zones d'activités économique
 - 5.3.5 Les espaces naturels
6. Les projets répertoriés
7. Les enjeux
8. Conclusion
9. Bibliographie

COMMUNE DE WALTENHEIM-SUR-ZORN



ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

le territoire et l'urbanisation de la commune -

les projets répertoriés -

les enjeux -

conclusion -

bibliographie -



1- PRÉAMBULE

LA CARTE COMMUNALE

1.1 Son contexte législatif

La Carte Communale remplace le M.A.R.N.U. dans le cadre de la nouvelle Loi dite "Solidarité et Renouvellement Urbain". Elle devient depuis le 1er Avril 2001 le préalable indispensable à toute extension du bâti de chaque commune.

La planification nécessitée par cette démarche doit se faire selon les préceptes du "Développement Durable":

- assurer la diversité du territoire,
- assurer l'économie du territoire,
- valoriser la mixité de la population,
- valoriser l'économie des déplacements,
- préserver la santé publique,
- assurer la protection de l'environnement,
- favoriser la démocratie locale.

1.2 Ses objectifs

Les objectifs de la réalisation de la Carte Communale de Waltenheim-sur-Zorn sont:

- de définir les enjeux du développement de la commune pour les années à venir,
- de définir les objectifs à poursuivre selon les enjeux arrêtés,
- de formaliser et de cartographier les zones potentielles de développement de la commune,
- de proposer un ensemble de recommandation qui puisse guider le contrôle et la validation des actes d'urbanisme (Certificats d'Urbanisme, Permis de Lotir, Permis de Construire,...), ou être traduit dans des règlements de lotissements.

1.3 Les besoins exprimés par la municipalité

La municipalité a exprimé le besoin de maîtriser les constructions et le développement de la commune afin de préserver l'identité du village.

A long terme, la municipalité souhaite transformer la Carte Communale en PLU (Plan Local d'Urbanisme) pour réglementer l'implantation et la qualité urbaine et architecturale.

COMMUNE DE WALTENHEIM-SUR-ZORN



ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

le territoire et l'urbanisation de la commune -

les projets répertoriés -

les enjeux -

conclusion -

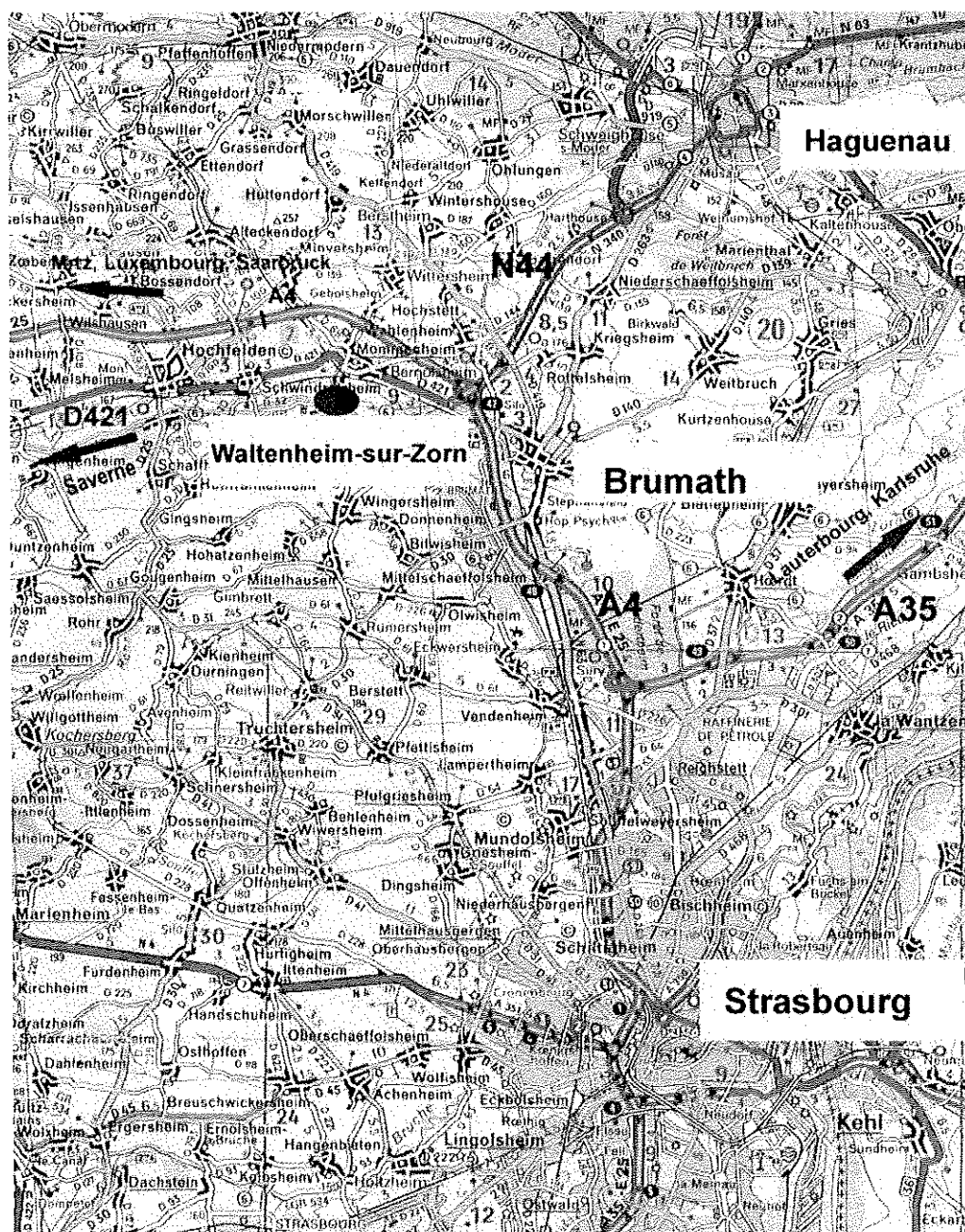
bibliographie -



2. LA GÉOGRAPHIE

2.1 SA SITUATION

Waltenheim-sur-Zorn est situé dans le canton de Hochfelden, à vingt kilomètres au Nord de Strasbourg et 14 kilomètres à Sud-Est de Haguenau. La commune est desservie par l'autoroute A 4 Strasbourg - Metz, la RN 44 vers Haguenau, l'A 35 vers l'Allemagne et la RD 421 en direction de Saverne. Cet accès direct aux grands axes routiers rapproche la commune des pôles économiques de la région.





2.2 SA POSITION DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

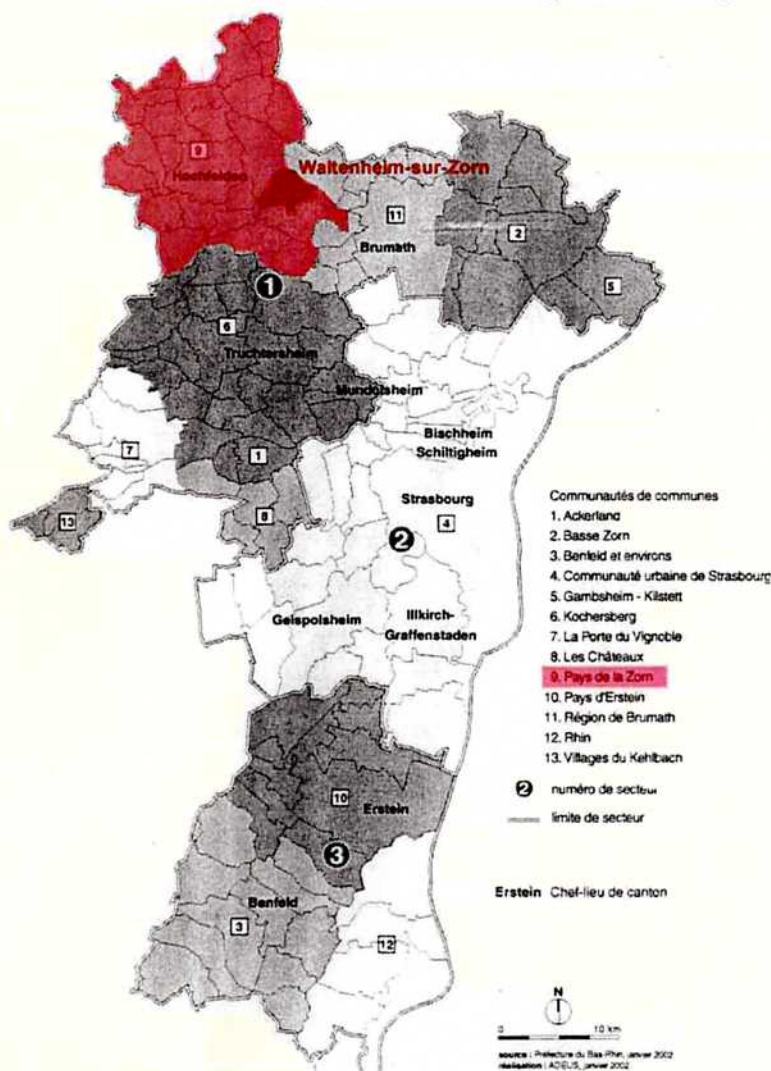
Waltenheim-sur-Zorn fait partie des 26 communes de la "Communauté de communes du Pays de la Zorn". Créée en 1997, la Communauté de communes coordonne les actions d'aménagement du territoire, de développement économique, d'habitat (PLH, OPAH, aides aux communes pour la création des logements locatifs) ainsi que de protection de l'environnement (collecte et traitement des déchets, " Schéma d'aménagement de gestion et d'entretien des cours d'eau " - SAGEECE).

En dehors de sa compétence d'aménagement, la Communauté de Communes gère l'acquisition et l'entretien du matériel en commun pour les associations, la mise en oeuvre des actions touristiques, des animations pour les jeunes et la construction ainsi que l'entretien des piscines (ATOO-O).

Siégeant à la mairie de Hochfelden, la Communauté de communes se substitue au SIVOM de Hochfelden.

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ET LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG (SCOT):

Schéma de COhérence TErritoriale de la Région de Strasbourg



En mars 2001, la région de Strasbourg a initié l'élaboration d'un SCOT regroupant treize communautés de communes (cf. carte), dont la Communauté de communes du Pays de la Zorn. Le projet de SCOT est actuellement en phase de diagnostic.

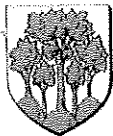


LES PROJETS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES:

- Création d'un périscolaire sur la commune de Schwindratzheim permettant l'accueil des enfants en dehors des heures de cours (permis de construire obtenu).
- "Regroupement Pédagogique Intercommunal" des communes de Mutzenhouse Schaffhouse-sur-Zorn et Hohfrankenheim.
- Création d'une halte garderie - crèche - relais AMAT à Hochfelden pour les 26 communes adhérentes (début de travaux).
- Création de la Maison du Pays (étude en phase de réflexion, emplacement non repéré).
- Mise en place d'un réseau de téléviseur câblé (fin de travaux prévue en 2003/2004).
- Création d'une nouvelle gendarmerie entre Schwindratzheim et Hochfelden (acquisition foncière réalisée, adaptation des compétences).
- Mise en place d'un réseau Intranet entre les 26 communes adhérentes.

COMMUNES ADHÉRENTES :

Alteneckdorf, Bossendorf, Dunzenheim, Ettendorf, Geiswiler, Gingheim, Grassetendorf, Hochfelden, Hohatzenheim, Hohfrankenheim, Ingenheim, Issenhausen, Lixhausen, Melsheim, Minversheim, Mittelhausen, Mutzenhouse, Ringeldorf, Schaffhouse-sur-Zorn, Scherlenheim, Schwindratzheim, Wickersheim-sur-Wilshausen, Waltenheim-sur-Zorn, Wilwisheim, Wingersheim, Zobersdorf.



2.3 LA GÉOLOGIE ET LA PÉDOLOGIE

Les terrains du ban communal sont situés dans l'emprise du fossé rhénan dont une faille principale avec un rejet estimé à 1800 m de profondeur passe à l'Est de l'agglomération. Parallèlement à ce fossé principal un réseau de failles secondaires traverse l'ensemble des terres communales. Ces failles secondaires sont plus ou moins perceptibles à la surface.

Sur ces formations d'effondrement du fossé rhénan reposent des roches sédimentaires de l'Ere secondaire : les couches du " Keuper ", du " Rhétien " et du " Hettangien ". Au Sud-Est du village, ces formations sont couvertes par des limons loessiques des dernières glaciations (Mindel et Würm). De même, les sols de la vallée de la Zorn se forment sur des alluvions récentes constituées des sables et des limons vosgiens.



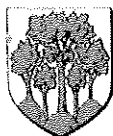
Sol agricole issus des sédiments loessiques après les dernières glaciations.

LES FORMATIONS GÉOLOGIQUES DE L'ERE TERTIAIRE:

Keuper : Il s'agit d'anciens dépôts sédimentaires marneux, marins, déposés en milieu sursalé.

Rhétien : Cette formation gréseuse et argilo-schisteuse correspond à un changement de faciès (mer normale non sursalée) annonçant les dépôts du Jurassique.

Hettangien : Dépôts du Lias formé par des marnes et des calcaires fossilifères.



2.4 L'HYDROLOGIE

Les eaux superficielles:

Le seul cours d'eau important du ban communal est la Zorn, qui constitue la limite communale au Nord. Son débit d'étiage de référence quinquennale sèche (QMNA 1/5) est relativement faible (environ 1,5 m³/s à Waltenheim) ce qui s'explique par les prélèvements d'eau par le Canal de la Marne au Rhin, par les irrigations des cultures ainsi que par les captages d'eau potable.

Par contre, les débits de crue se situent entre 90 et 120 m³/s. La vulnérabilité aux risques d'inondation est restreinte, car la plupart des bâtiments est située sur des points élevés. De plus, le Canal de la Marne au Rhin constitue une barrière pour les eaux.

La surface inondée au sud du canal se limite à une petite zone autour de la conduite du " Nartelbach " en-dessous du Canal de la Marne au Rhin (cf. carte " Contraintes et sensibilités ").





Les eaux souterraines :

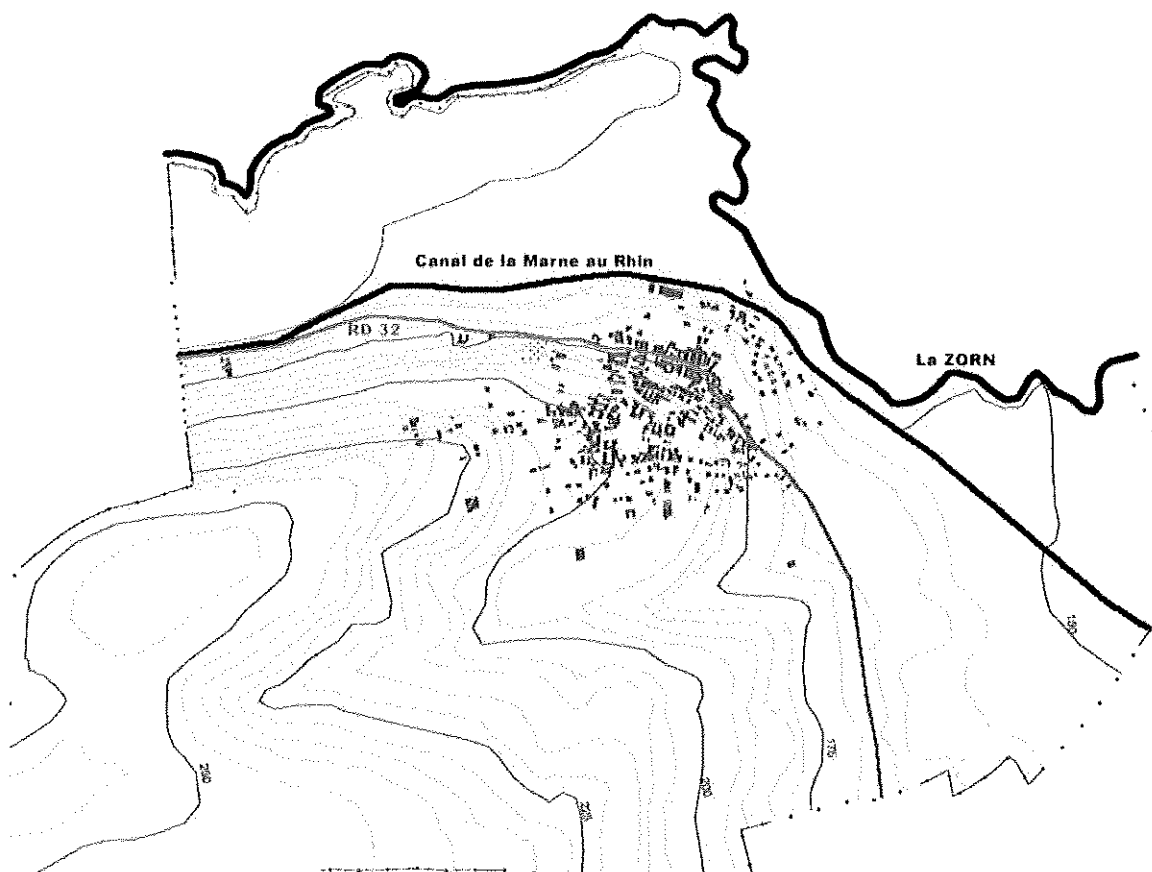
Dans le secteur vallonné au sud-ouest du ban communal, les couches géologiques formées par des intercalations calcaires et gréseuses plus ou moins fracturées provoquent des infiltrations et des circulations des eaux en profondeur. Par contre, sur les terrains de la plaine fluviale de la Zorn, la nappe phréatique est proche de la surface. En période de recharge de cette nappe alluviale, les eaux superficielles de la Zorn sont susceptibles de polluer les eaux souterraines par infiltration. Notamment après de longues périodes de sécheresse le risque de pollution est accru.

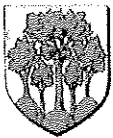
2.5 LA TOPOGRAPHIE

La commune de Waltenheim-sur-Zorn est située sur les coteaux nord des collines du " Kochersberg ". Le Nord du ban communal est formé par la plaine alluviale de la Zorn. L'agglomération, surplombant la vallée, est située sur les flancs constituants les premières élévations importantes au sud-ouest de la plaine du Rhin.

Le relief au Sud de l'agglomération est formé par les collines du massif du " Kochersberg ". Liés aux différentes entités topographiques, les dénivelés sont relativement importants : 148 mètres au bord de la Zorn et 258 mètres au " Gipsberg ".

L'agglomération se situe entre 150 et 220 m.





2.6 LE PAYSAGE

Les grandes unités paysagères

Le Canal de la Marne au Rhin divise le ban communal en deux entités paysagères: la vallée de la Zorn, où les méandres de la rivière sont bien perceptibles grâce au cordon arboré, et les collines du " Kochersberg " dominées par l'agriculture intensive. Le village de Waltenheim et les flancs nord des collines du "Kochersberg", surplombant la vallée de la Zorn, constituent la première élévation perceptible depuis la plaine du Rhin.

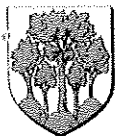
Les zones boisées et bâties sont perceptibles par des horizons nets : la limite nord de l'agglomération lisible par la ligne du canal, la crête des coteaux vue de Mommenheim et les lisières séparant les zones boisées des champs et des prés. Perceptible de loin, le silo constitue le principal point d'appel de l'agglomération. Au Sud de l'agglomération, une zone à caractère de verger ancien forme une transition douce entre le village et les cultures et souligne ainsi le caractère traditionnel de la commune.



Le village surplombe la vallée de la Zorn avec le Canal de la Marne au Rhin.



Zone de transition arborée entre l'agglomération et les terres agricoles.



Les vergers - éléments de transition vers le milieu agricole



La plaine alluviale avec le canal et la Zorn bien perceptible par le cordon arboré.



Le village avec le silo constituant un signal fort



2.7 LE CLIMAT

Le climat de Waltenheim est un climat océanique avec une influence continentale, caractérisé par des hivers froids avec une température moyenne de 0°C en janvier et des étés chauds et orageux avec +25°C en moyenne pour le mois d'août. En hiver la température peut baisser jusqu'au -20°C.

62 jours de gel en moyenne sont enregistrés lors de la période des 30 dernières années.

Quant aux précipitations, les 658 mm annuels sont bien répartis dans l'année (174 jours à plus de 0,1mm) et tombent sous forme de neige pendant 12 jours (moyenne trentenaire). La fréquence de brouillards se situe autour de 25 jours par an.

Les vents soufflent majoritairement du Nord-Ouest et de l'Est. Ils sont généralement faibles (50% entre 2 et 4 m/s).



ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

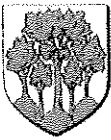
le territoire et l'urbanisation de la commune -

les projets répertoriés -

les enjeux -

conclusion -

bibliographie -



4 L'HISTOIRE DE LA COMMUNE

4.1 HISTOIRE DE LA COMMUNE

Un site archéologique sur les collines du " Kochersberg ", à l'extrême sud-ouest du ban communal témoigne d'une colonisation néolithique. Les premiers documents mentionnant le lieu datent de 889, quand le roi Arnulf de Carantie donne les terrains de Waltenheim à l'abbaye bénédictine de LORSCH, situé en Hesse (Allemagne). Les Comtes de WERT exercent leur droit de seigneur jusqu'en 1332, puis à la famille de LICHTENBERG jusqu'à la Révolution. Lors de la Révolution, des possessions du couvent de SINDELSBERG reviennent à la commune de Waltenheim. Aujourd'hui, ces terrains forment la partie sud du ban communal. De plus l'emprise de l'ancien village de BODERSHEIM, mentionné en 1179 et aujourd'hui disparu, est situé sur le finage de Waltenheim-sur-Zorn.

Source : " Les Carrières Souterraines de Waltenheim-sur-Zorn et Schwindratzheim " p. 21

4.2 TOPONYMIE

Au cours des siècles, la commune porte plusieurs nominations successives : WAHALON, WALCHISHOVE, WALCHENHEIM, puis WALTENHEIM en 1335 et Waltenheim-sur-Zorn suite à une décision du Conseil Municipal en 1926.

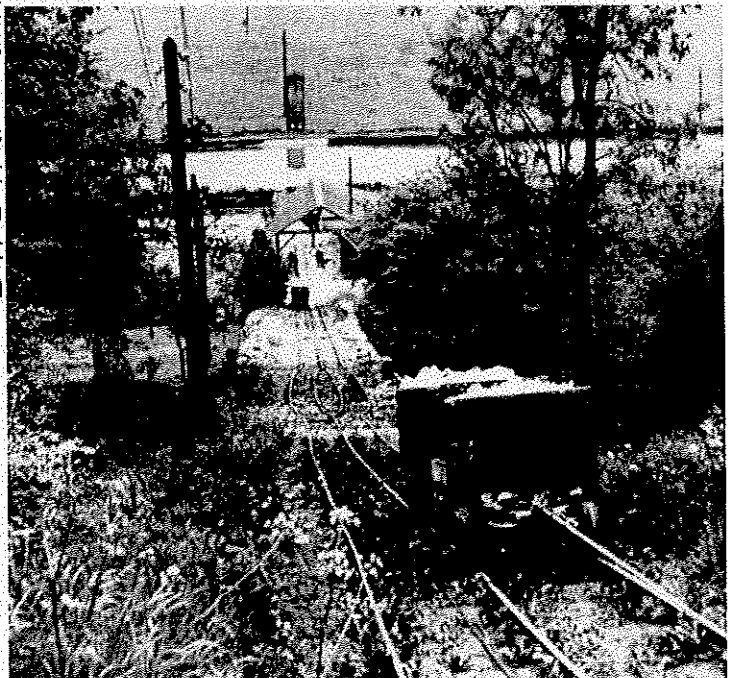
4.3 LES MINES DE GYPSE

Les mines de gypse sont situées au flanc nord du " Gipsberg ", anciennement Holzberg (terrain initialement boisé), à cheval entre les territoires des communes de Schwindratzheim et de Waltenheim. Les premières exploitations de gypse datent de 1608. Pendant cette première période le gypse est exploité dans des carrières à ciel ouvert. A partir de 1875, quand les réserves accessibles à ciel ouvert disparaissent, l'extraction du gypse est poursuivie dans des carrières souterraines. Les galeries creusées sont étayées en utilisant des piliers de soutènement.

Seules les galeries liant les mines d'exploitation sont étayées avec des poutres en bois. Ces galeries d'accès sont construites principalement au début du 20ème siècle.

L'exploitation des mines dans les années 60.

Source : " Les Carrières Souterraines de Waltenheim-sur-Zorn et Schwindratzheim "





Maison de fonction de l'ancienne plâtrerie BERGTHOLD vue d'aujourd'hui".



FIGURE 21 - Grande carrière BRILL - Galerie d'entrée (N° 5) boisée - Photo A.N.E.P.A.M. (1985)

Source: Les carrières souterraines de Waltenheim-sur-Zorn et Schwindratzheim

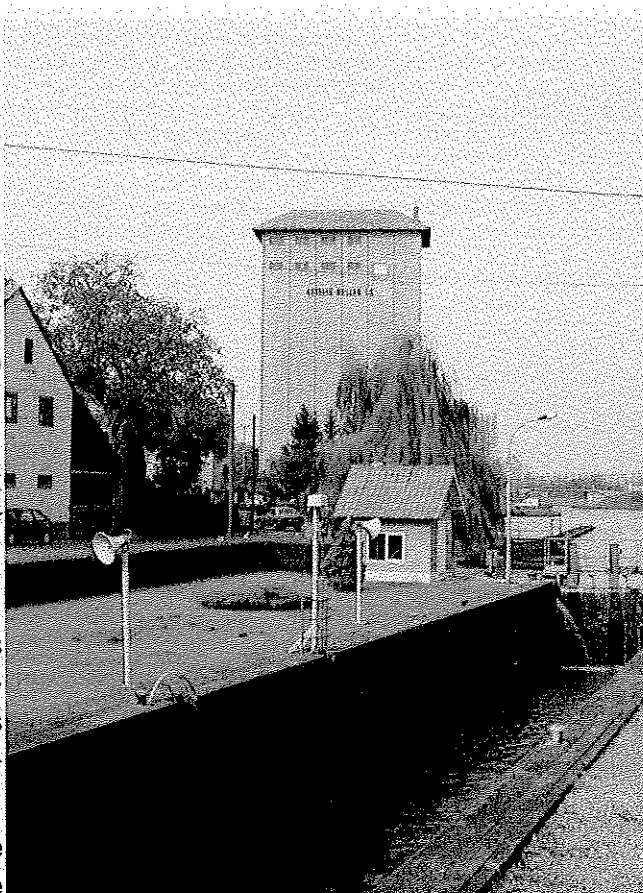


4.4 LE CANAL DE LA MARNE AU RHIN

Le Canal de la Marne au Rhin relie les voies navigables du bassin de la Seine à celle de la vallée rhénane. Projeté à la fin du 18ème siècle, le canal a été construit au cours de la première moitié du 19ème siècle. Il a été mis en service en 1853. Avec une longueur de 314 km, il comportait à l'origine 178 écluses d'une dimension de 1,80 mètres d'enfoncement (mouillage) et de 38,5mètres de longueur. Entre temps, de nombreux travaux ont été entrepris pour augmenter les dimensions des écluses.

Elles sont toutes mécanisées, c'est-à-dire que les portes et les vannes sont aujourd'hui manœuvrées par un système de vérins hydrauliques depuis un poste central de commande.

L'écluse de Waltenheim ne nécessite donc plus la présence d'un éclusier. D'autres améliorations comme des estacades de guidage, des rectifications des courbes et des élargissements des passages étroits ont été réalisés au cours des dernières décennies par VNF (Voies Navigables de France).





ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

le territoire et l'urbanisation de la commune -

les projets répertoriés -

les enjeux -

conclusion -

bibliographie -

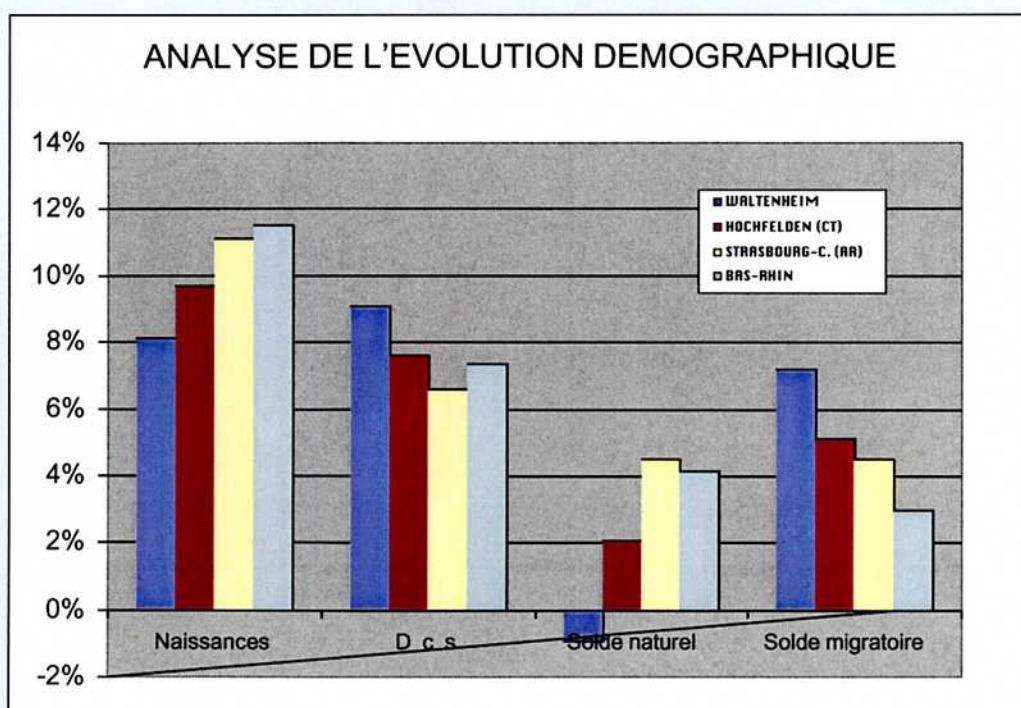
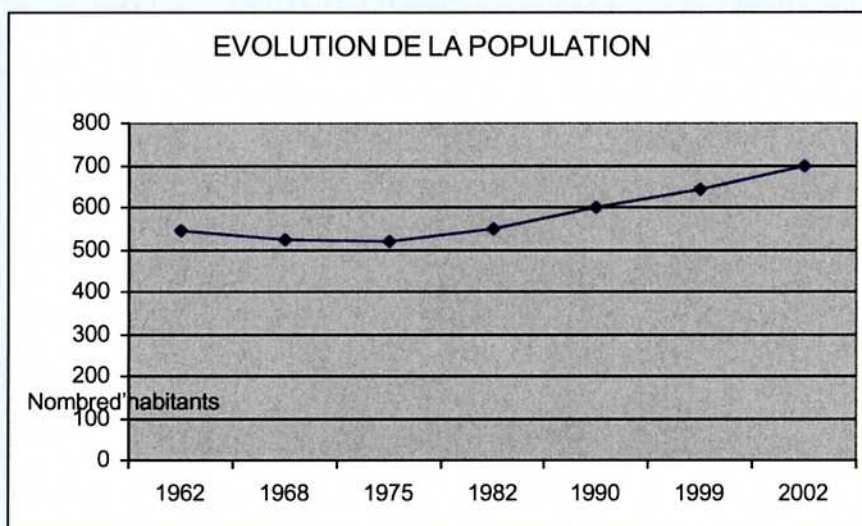


3 LA POPULATION

3.1 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Ayant connue une évolution en dent de scie pendant plus d'un siècle, la population se stabilise dans les années 1960 autour de 550 habitants pour augmenter depuis constamment. Aujourd'hui on compte environ 700 habitants dans la commune. Cette augmentation de la population va en parallèle avec le développement des moyens de transport permettant de faire la navette entre Waltenheim et les pôles d'emploi de la région.

De plus, se loger à la campagne et travailler en ville est devenu un mode de vie recherché par un nombre croissant de citoyens. Par exemple en 1999, l'augmentation de la population résulte des afflux de l'extérieur, tandis que le solde naturel, c'est-à-dire la différence entre naissances et décès reste négatif.





3.2 STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION

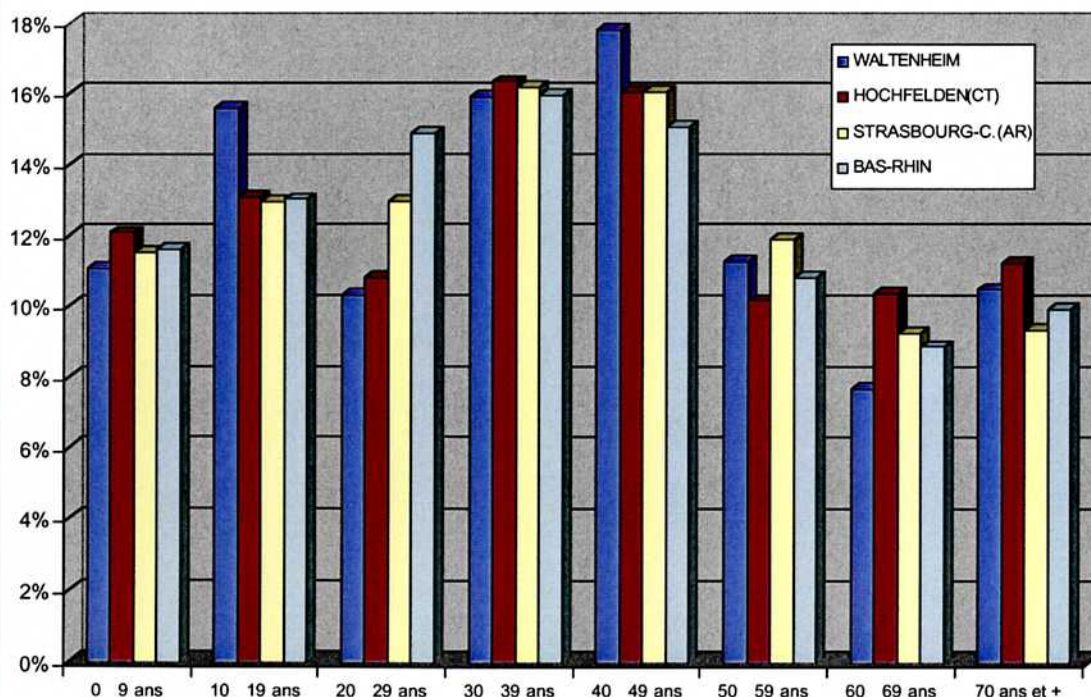
L'analyse des tranches d'âge relève des écarts significatifs entre la structure de la population de Waltenheim et celle du département du Bas-Rhin.

D'abord, la population entre 40 et 49 ans est fortement représentée dans la commune (18% à Waltenheim contre 15% dans le Bas-Rhin). Ce fort taux s'explique par un grand nombre de maisons individuelles. En même temps, le nombre d'adolescents (les enfants des ménages de la tranche 40 à 49 ans) est relativement élevé.

En contre partie, le taux d'habitants entre 20 et 29 ans reste faible par rapport à la moyenne départementale (10% à Waltenheim contre 15% dans le Bas-Rhin). La sous-représentation de cette tranche d'âge résulte en partie d'un manque de petits logements. Les gens en début de carrière professionnelle, travaillant dans la région ne trouvent pas d'appartement à Waltenheim et sont obligés de se loger ailleurs. Le faible taux de cette tranche d'âge entraîne un recul de natalité (enfants entre 0 et 9 ans) et mène ainsi à un solde naturel négatif qui peut avoir des effets préjudiciables pour les infrastructures scolaires.

La faible représentation de la génération arrivant à la fin de carrière professionnelle (60-69 ans) et cherchant à réduire la taille de leur habitation est également liée à la pénurie en petit logement.

ANALYSE DES AGES DE LA POPULATION

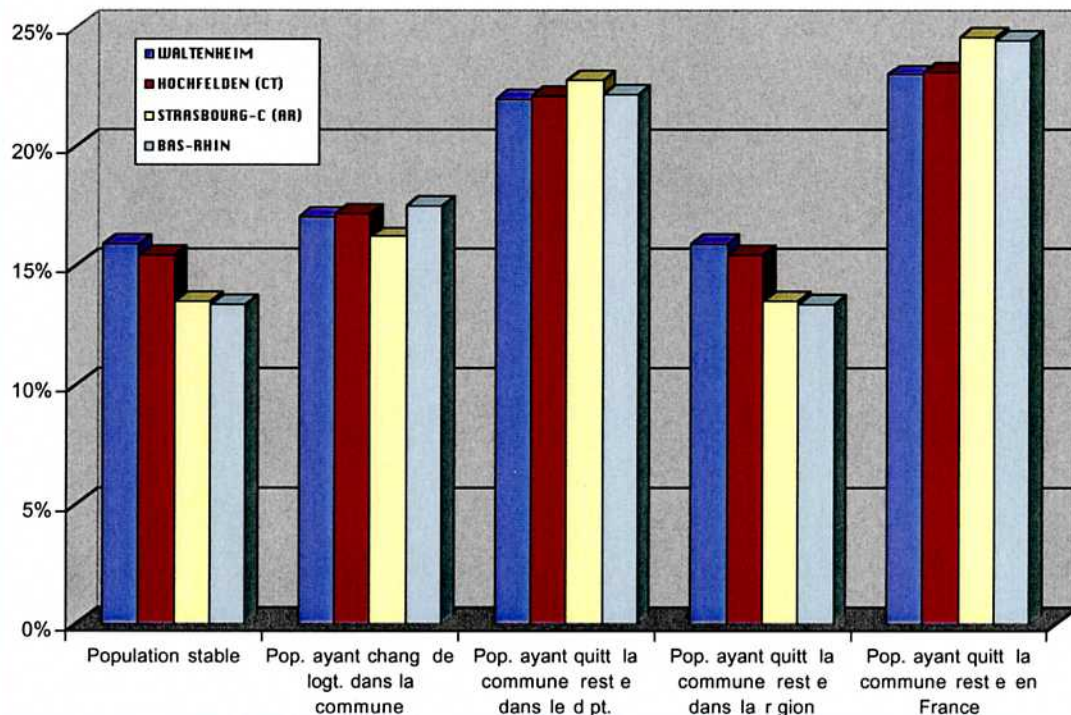




3.3 MOBILITÉ DE LA POPULATION

La population de Waltenheim-sur-Zorn est relativement sédentaire. Cette stabilité est liée à la proximité des pôles d'emploi permettant aux habitants de faire la navette entre le lieu de travail et le domicile.

MOBILITE DE LA POPULATION

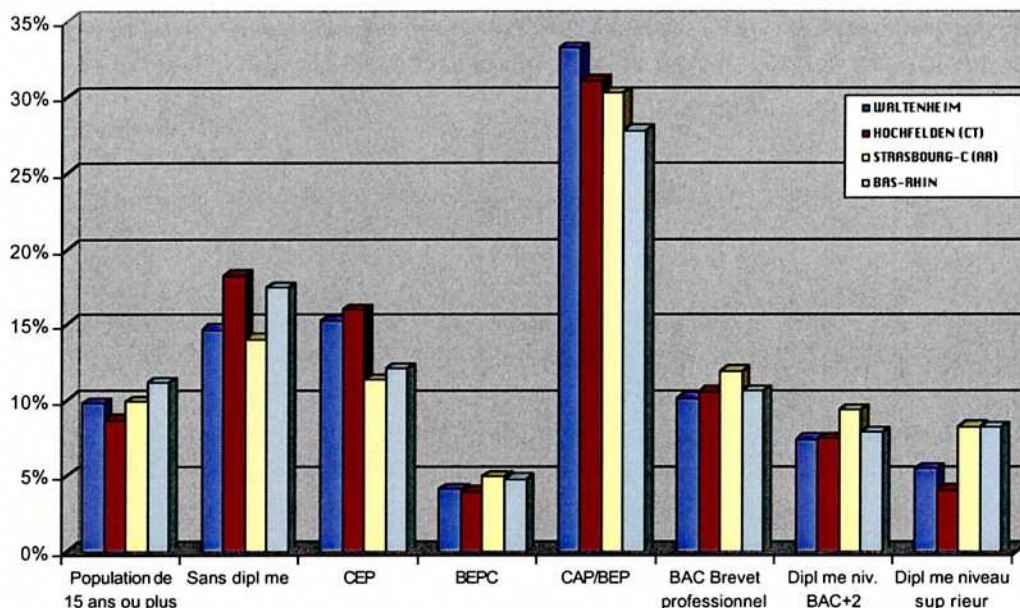


3.4 FORMATION

Le niveau de formation le plus répandu et lié aux formations manuelles, ce qui s'explique par la proximité du tissu industriel offrant de l'emploi principalement à des niveaux CAP/BEP. De même, la proximité des pôles d'emploi comme Strasbourg et Haguenau mène à un taux de cadres relativement élevé. Le taux d'étudiants est également élevé, car la situation proche de Strasbourg donne accès à un large éventail de formations. Par contre, le taux des sans diplômes est relativement faible, du fait, entre autres, de la faible offre en petits logements et en logements sociaux permettant d'accueillir une main d'oeuvre ne possédant une formation manuelle ou technique.



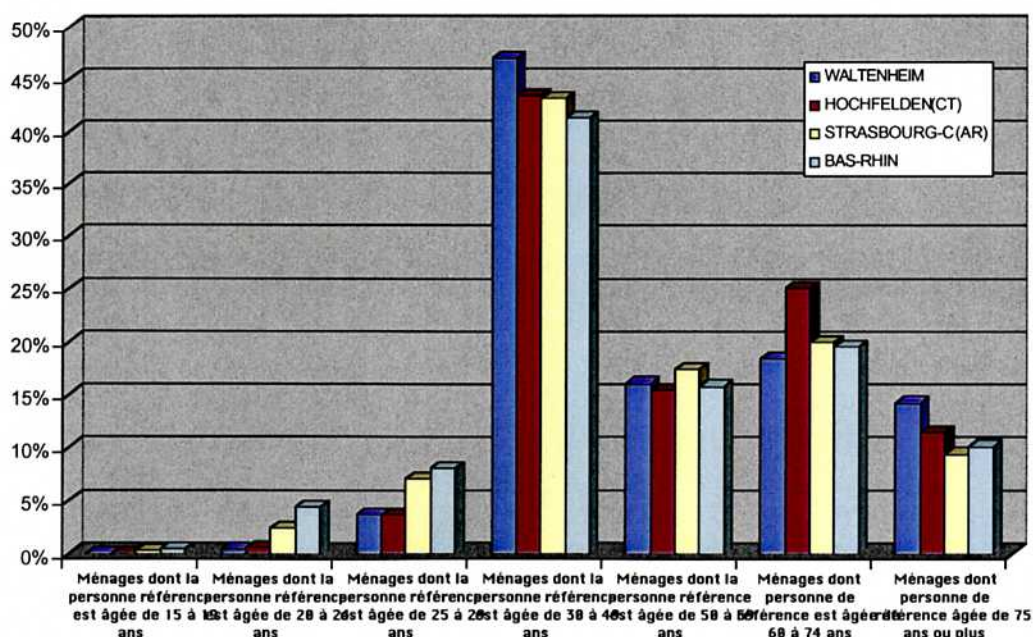
NIVEAUX DE FORMATION



3.5 ÉVOLUTION DES MÉNAGES

Analogue à la pyramide de la structure de la population, la structure des ménages montre une forte représentations de la tranche d'âge 30 à 40 ans et un faible taux de "jeunes" ménages. Notamment l'absence des ménages avec une personne de référence entre 20 et 25 est flagrante. Par contre, les ménages des personnes de plus de 75 ans sont relativement fréquents par rapport à la moyenne départementale, ce qui cache également le manque en petit logement. Faute de petits logements, les personnes âgées sont obligées de rester dans de grandes habitations, qui pourraient être occupées par des couches de population plus jeune.

STRUCTURE DES MENAGES

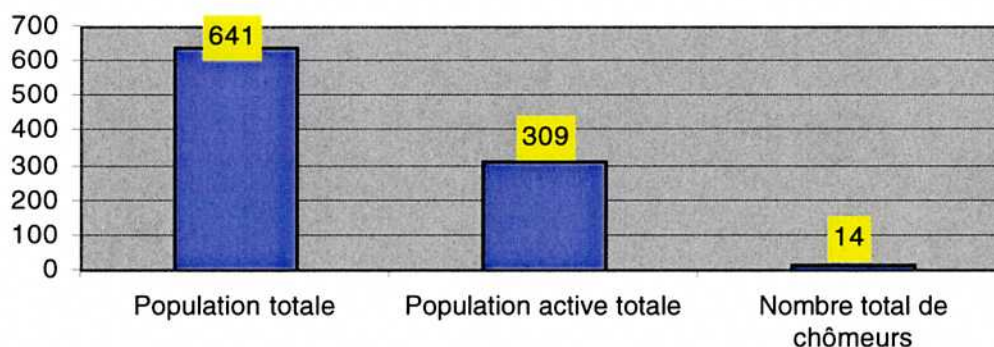




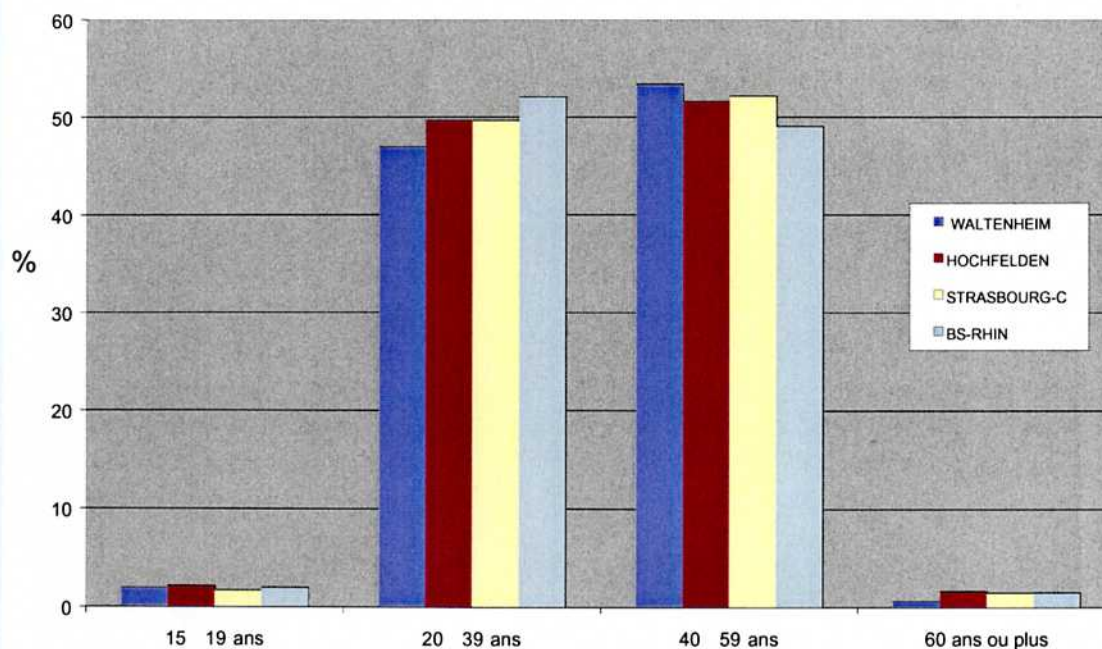
3.6 LA POPULATION ACTIVE

Le nombre d'actifs représente un peu moins que la moitié de la population totale, ce qui correspond à la moyenne départementale. Quant à la représentation des actifs par tranche d'âge, les proportions reflètent bien la structure d'âge de la population totale: les quadragénaires et les quinquagénaires actifs sont fortement représentés, tandis que le taux dans la tranche d'âge de 20 à 39 ans est faible. Il y a notamment peu de jeunes entre 20 et 30 ans.

POPULATION, POPULATION ACTIVE ET CHOMAGE EN 1999



Structure démographique de la population active

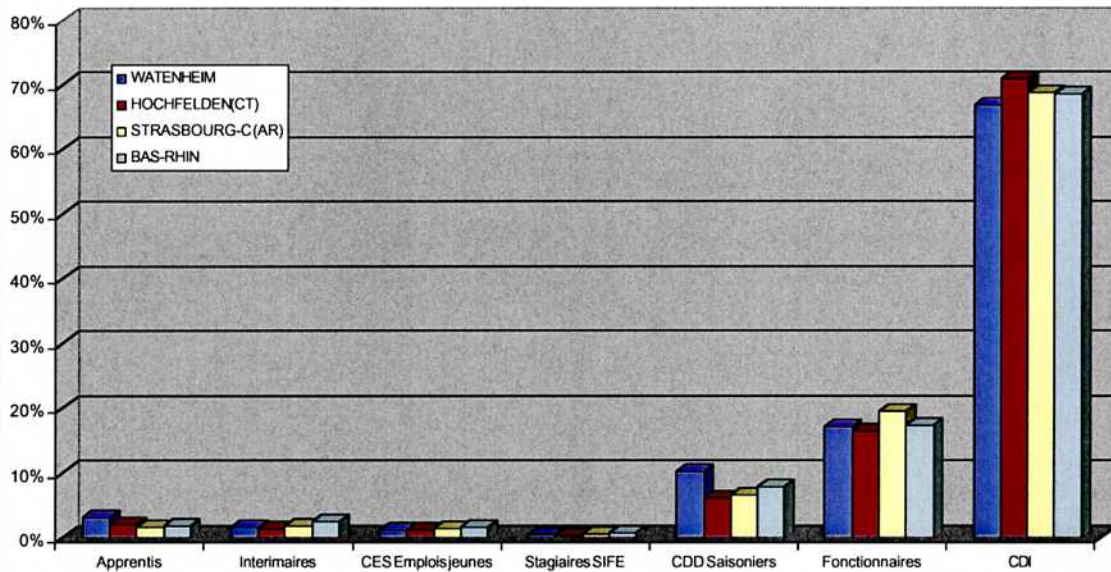




3.7 LA STRUCTURE D'EMPLOI

L'emploi stable (Contrat à Durée Indéterminée) représente la majorité des emplois, bien que les CDI sont moins fréquents dans la commune (67%) que dans le département (69%) et dans le canton (70%). De ce fait, le taux d'emploi précaire (Contrat à Durée Déterminée) est plus élevé, mais reste marginal.

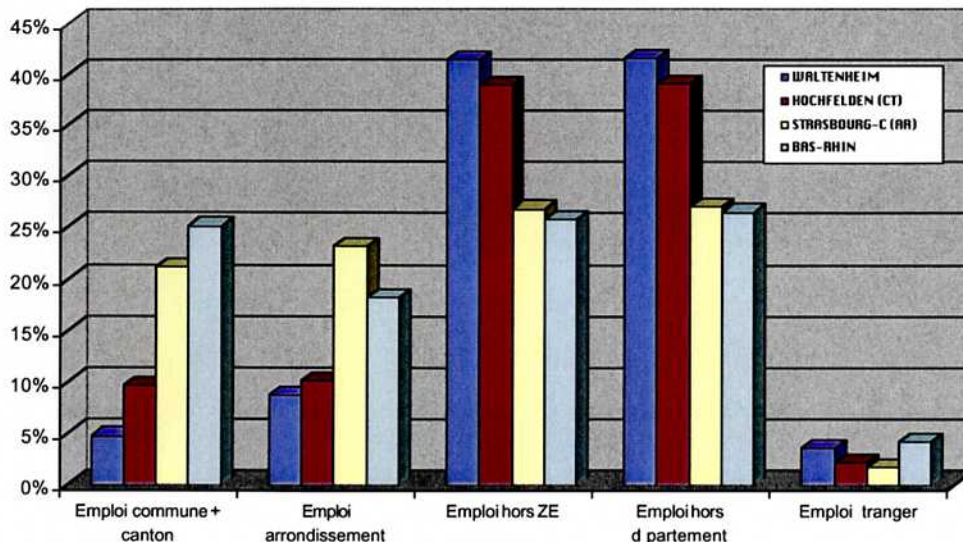
COMPARATIF DE LA STRUCTURE DE L'EMPLOI



3.8 LOCALISATION DES EMPLOIS

La commune et ses environs offrent peu d'emplois et la majorité des habitants travaille dans l'agglomération strasbourgeoise ou dans des pôles d'emploi hors département.

LOCALISATION DES EMPLOIS

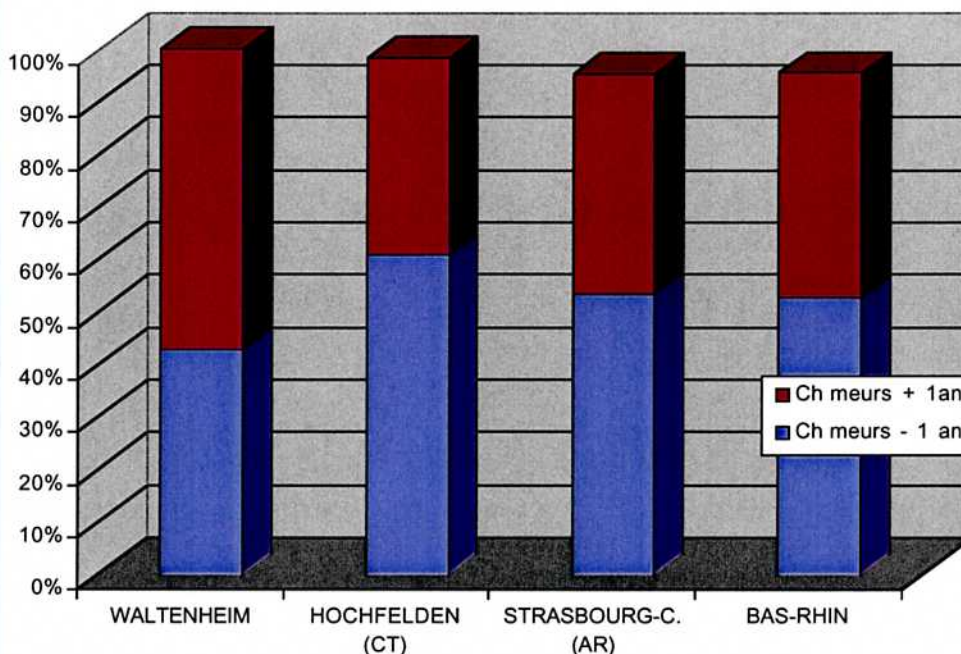




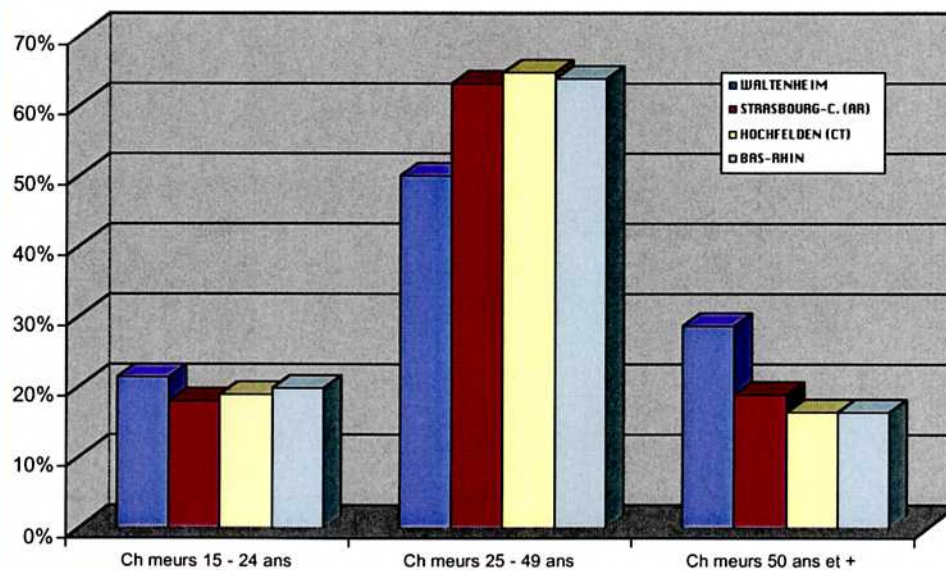
3.9 LE CHOMAGE

Avec 14 chômeurs, le taux de chômage est faible (4,6% de la population active). Les personnes de 50 ans et plus particulièrement les femmes semblent touchées par le chômage de longue durée (1999).

DUREE DE CHOMAGE



STRUCTURE DU CHOMAGE PAR TRANCHE D'AGE





ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

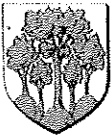
le territoire et l'urbanisation de la commune -

les projets répertoriés -

les enjeux -

conclusion -

bibliographie -



5- LE TERRITOIRE ET L'URBANISATION DE LA COMMUNE

L'URBANISATION DE LA COMMUNE

Le patrimoine architectural et urbain

Eglise:

Utilisée alternativement par les protestants et les catholiques depuis 1686 selon le règle d'église mixte appelé "simultaneum", la propriété est devenue communale après avoir été protestante depuis l'introduction de la réforme en 1570. La partie ancienne du clocher-choeur est datée 1312, la nef a été reconstruite et agrandie en 1779, le clocher surélevé en 1843. La nef unique en style baroque abrite un orgue construit par ROETHINGER en 1897 et transformé par LINK en 1912. Sur la façade extérieure à l'avant de la sacristie a été érigé le monument aux "Morts".

Ancien cimetière:

Le cimetière avec des pierres tombales du 19^{ème} siècle, dont celle d'Eugène Muckensturm de 1881, est situé derrière l'église.



La fontaine "ROHRBRUNNEN":

Datant de 1823, cette fontaine est conçue en sortie double et se déverse dans deux grands abreuvoirs ainsi que dans un troisième, plus petit. Aujourd'hui, elle ne fonctionne plus.



La source était captée à environ un kilomètre dans le versant de la colline à l'ouest du village.



La morphologie urbaine

Le centre ancien du village est compact, développé autour de trois rues : rue Principale, rue de l'Eglise et rue de l'Ecole qui se rejoignent en boucle. Le reste du bâti traditionnel est situé le long des rues "rayonnantes" du premier îlot : rue de l'Eglise, rue de la Montée et la rue de la Laiterie. La rue de la Forêt se raccorde perpendiculairement à la rue de l'Eglise. Le plupart des fermes de Waltenheim appartenaient aux exploitants de grande ou moyenne taille. Contrairement à la majorité des villages alsaciens, nous ne trouvons pas de "quartiers" de maisonnettes à Waltenheim. Les petites maisons d'un seul étage sont présentes dans le village mais éparpillées parmi un bâti plus cossu. Quelques petites maisons se trouvent sur la rue Principale ou la rue de la Forêt. Le bâti traditionnel est dense et implanté en alignement sur la rue.

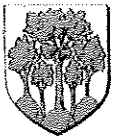
Les rues des Vignes et des Noyers forment la deuxième boucle située au sud sur les côtes. Leur urbanisation s'est développée tout au long du 20^e siècle. Le bâti qui referme les îlots du Nord est le plus ancien. Il respecte encore des alignements sur la rue. La continuité de la rue se perd en descendant vers l'Est; la fin de la rue des Noyers est composée de maisons de type "pavillons" implantées en retrait au milieu des parcelles. Le côté Sud des deux rues a été construit progressivement à partir des années 1960, en suivant une typologie de lotissement.



La majorité des extensions s'est faite au coup par coup en prolongement des rues dans d'anciens chemins ruraux. Les constructions sont implantées sur les parcelles sans prescriptions d'urbanisme spécifiques. En plus, les nouveaux bâtiments sont souvent implantés par groupes qui sont séparés entre eux et d'avec le village par des espaces non construits.

La seule opération d'urbanisme groupé est le lotissement la rue des Roses, créé en impasse dépourvu d'espaces publics, et ne respectant pas la typologie urbaine du village.





Patrimoine vernaculaire

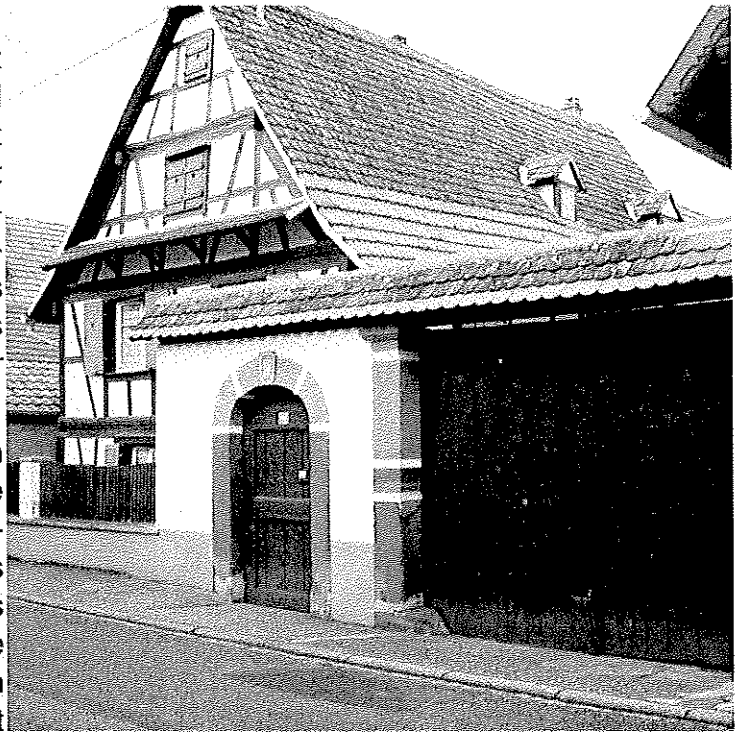
Waltenheim sur Zorn fait partie de la région traditionnelle du Kochersberg. Plus exactement il se trouve sur sa limite Nord, délimitée par le canal de la Marne au Rhin. Son architecture vernaculaire est caractéristique de maisons de cette région. Les fermes de Waltenheim sont en moyenne de taille inférieure à celles de la partie orientale plus fertile du Kochersberg dite l' "Ackerland." Un certain nombre de petites maisons se trouve encore entre les fermes dont la plupart a été démolie pour agrandir les propriétés voisines.

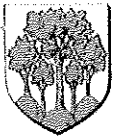
Elles nécessitent souvent des travaux conséquents de restauration. Le manque de confort et la petite taille de ces maisons sont à l'origine du faible intérêt pour leur rénovation.

Les fermes de grande et moyenne taille sont en général orientées perpendiculairement à la rue. Elles forment ensemble avec les dépendances des grandes cours fermées de la rue par des porches très élevés, construits en maçonnerie et couverts par un toit à deux pans.

Le porche est percé d'un portillon en arc et d'une porte cochère. Ces porches importants sont encore très présents à Waltenheim. Les habitations sont soit alignées sur la rue ainsi qu'au porche, soit en léger retrait avec un jardinet

aménagé entre la rue et l'habitation. Les porches sont toujours alignés sur l'espace public. Dans certaines parties du centre ancien (la rue de l'Eglise), les dépendances ou des parties des grands murs maçonnés ont été détruites. Dans ce cas, les porches situés en avant de la maison ne ferme plus les cours.



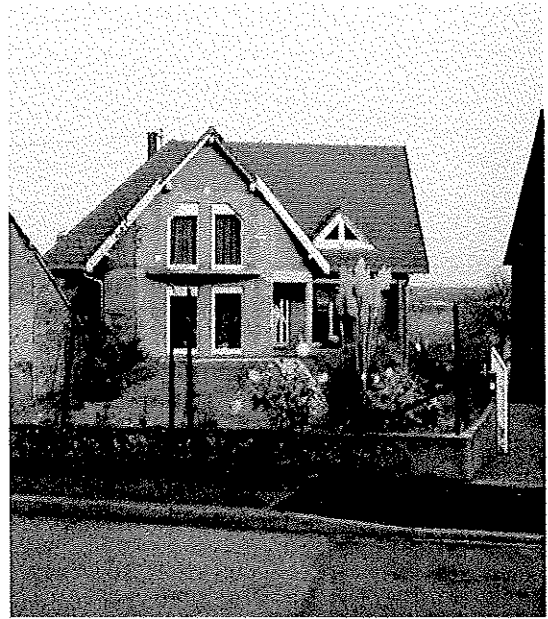


Les fermes avec des constructions orientées le long de la rue sont plus rares. Ce type de maisons se trouve le long de la rue de l'Ecole. L'habitation est placée perpendiculairement à la rue, mais prolongée latéralement par une construction qui surplombe le porche, donnant à l'ensemble une véritable allure de forteresse.

Le toit de la maison est raide avec les demi-croupes. Elle est traditionnellement couverte par des tuiles plates. Les auvents très présents dans le village sont typiques de la région (Wetterdächle).



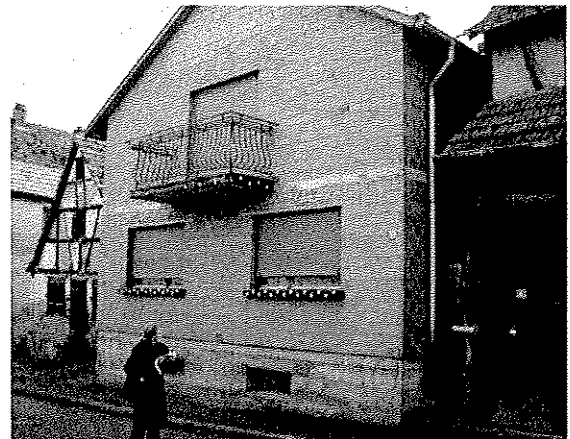
Maison traditionnelle.



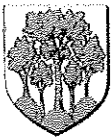
Maison ne respectant pas l'emplacement ni la typologie du coeur du village.

Le centre de Waltenheim, a su sauvegarder son unité architecturale. Néanmoins quelques constructions récentes implantées à l'intérieur de parcelles ne respectent pas l'alignement à la rue. Certaines maisons ont des proportions inadéquates et des angles de toitures ne correspondent pas aux caractéristiques régionales et perturbent l'harmonie des rues traditionnelles.

Les règles concernant l'implantation et l'aspect extérieur des constructions nouvelles seront définies dans le cahier de recommandations. Lors de rénovations, il est important de veiller à ne pas dénaturer des éléments typiques de la maison traditionnelle.



Ouvertures et balcons dénaturant l'alignement des façades.

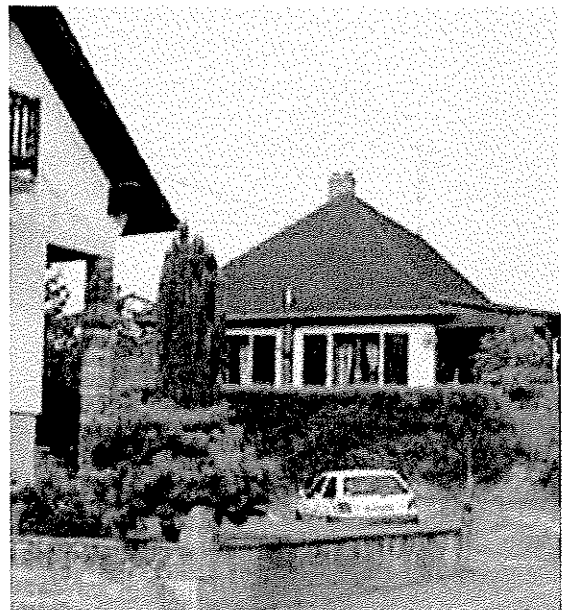


Les zones urbaines

Le centre traditionnel dense, avec ses maisons en alignement, et en continuité des rues occupe 14 ha. Cette surface correspond à 40 % de l'ensemble des zones bâties.

Les 17 parcelles du lotissement sont actuellement construites et occupent 1,3 ha (4 %).

Le reste des extensions correspond aux constructions faites au coup par coup. Ce type de bâti, peu économe en l'espace, occupe plus que 20 ha ou 56 % de l'ensemble des terrains urbanisés.



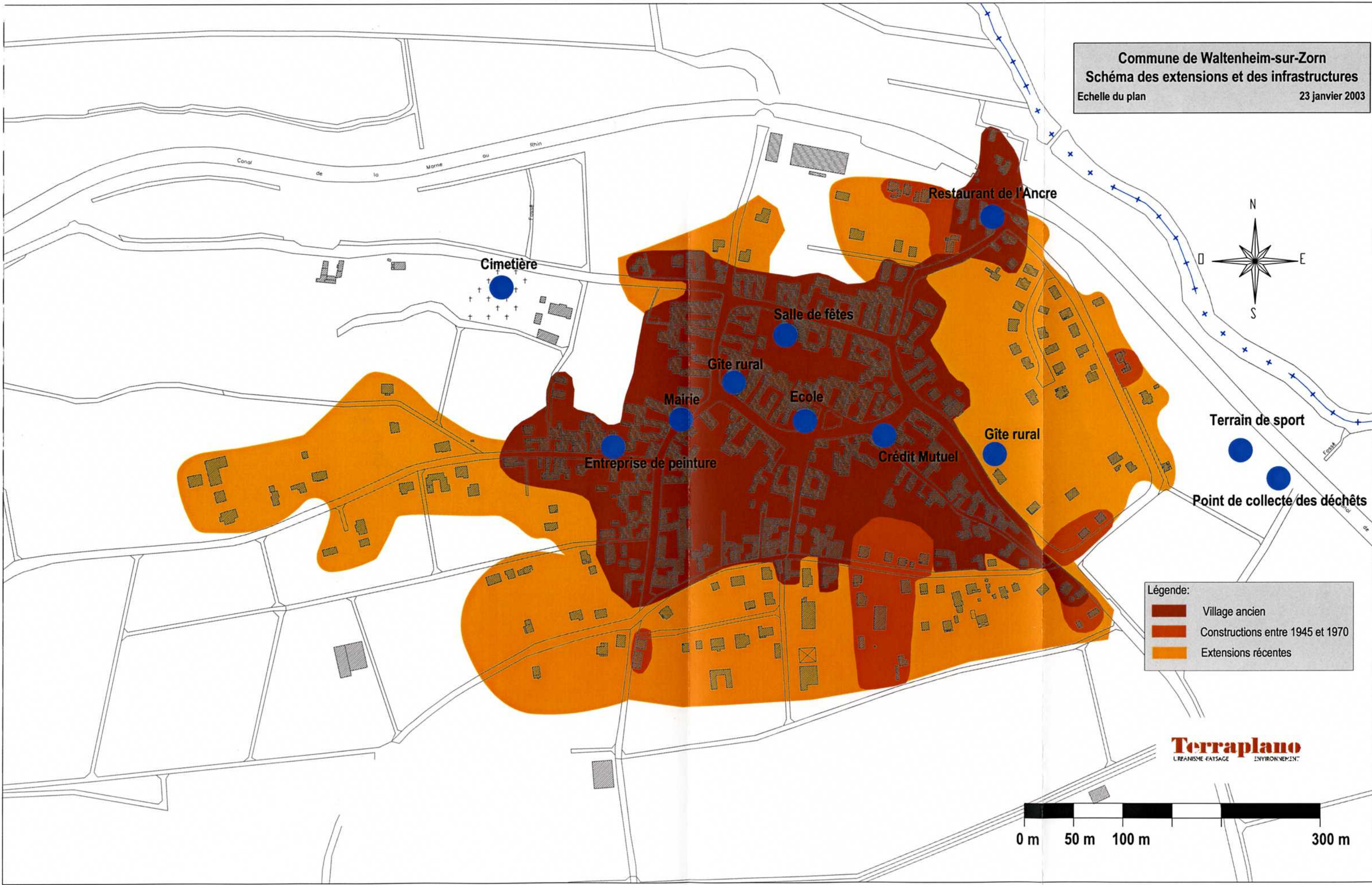
Les zones d'extension

Les nouvelles constructions ont occupé l'espace en périphérie du village en laissant de nombreuses dents creuses. Il est important de définir un règlement qui permette de densifier de manière organisée ces terrains sans construction en 2^{ème} et 3^{ème} rang.

Les espaces qui permettent de densifier le tissu urbain jouxtant la partie centrale du village se trouvent à l'intérieur des îlots délimités par les rues de l'Ecole, de l'Eglise, de la Montée, des Vignes et des Noyers. Un projet d'aménagement d'ensemble serait nécessaire pour l'ouverture de ces espaces à l'urbanisation, et la préservation d'une bonne accessibilité.



Commune de Waltenheim-sur-Zorn
Schéma des extensions et des infrastructures
 Echelle du plan 23 janvier 2003



Légende:

- Village ancien
- Constructions entre 1945 et 1970
- Extensions récentes

Terraplano
 L'ÉCRANISSE-ÉCRISAGE ENVIRONNEMENT

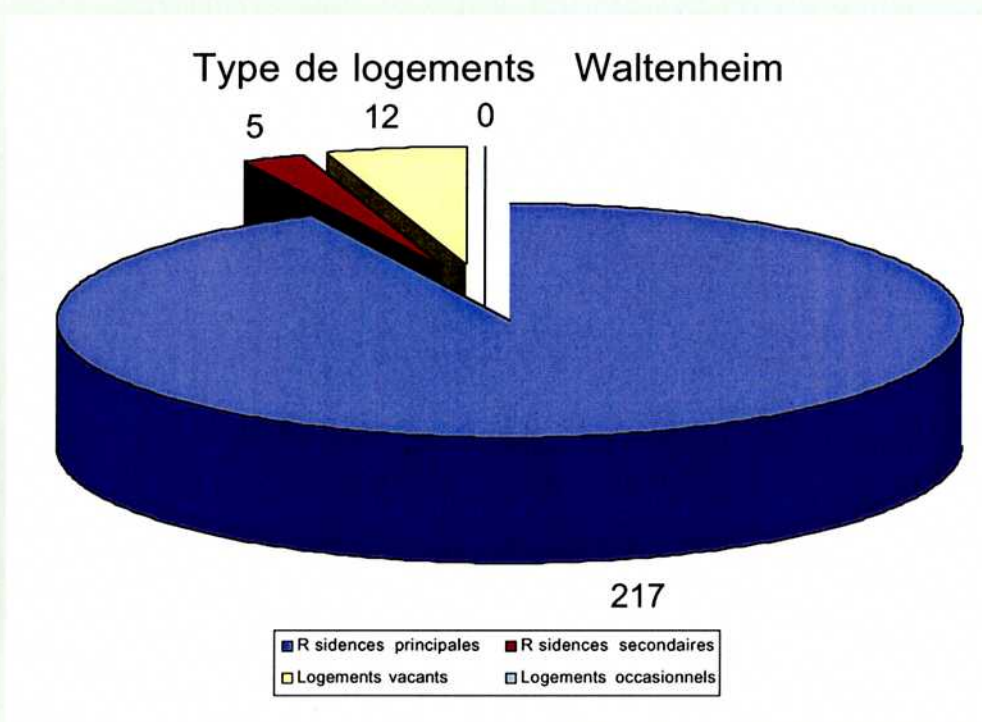




LE PARC DES LOGEMENTS

Typologie des logements

En 1999, le nombre de logements sur le ban communal s'élève à 234 dont la majorité sont des logements principaux. Par rapport à la moyenne départementale (7%) le taux de logements vacants est faible (5%), ce qui s'explique par une forte pression foncière sur les communes à la périphérie de l'agglomération strasbourgeoise. En outre, le nombre de résidences secondaires est peu élevé et il n'y a pas de logements occasionnels.

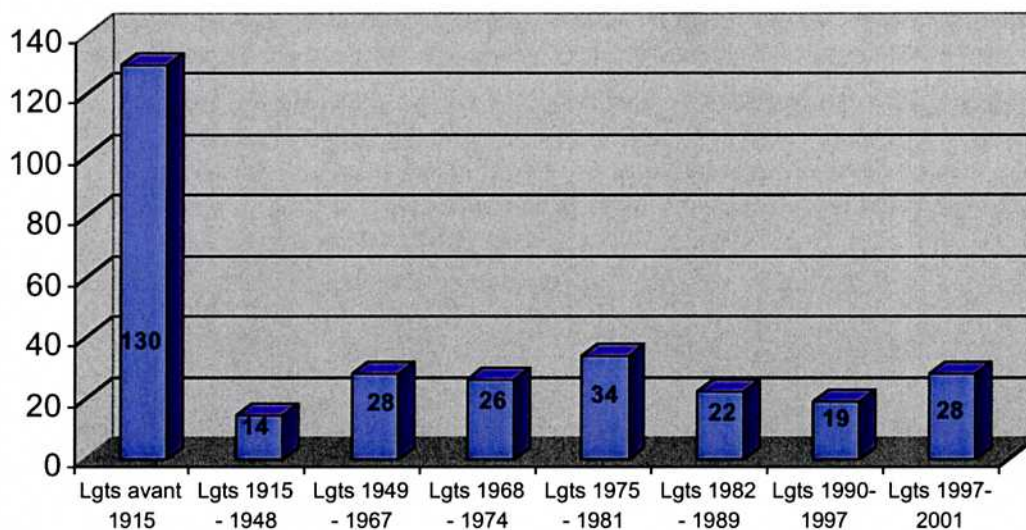


Age des logements et rythme de construction

Plus d'un tiers des logements (44%) est aménagé dans le bâti ancien du village (datant d'avant 1915). La courbe d'évolution après 1915 montre une baisse de la construction dans la période entre les deux guerres. Après les années 1960 on observe un essor soutenu. Notamment les constructions les plus récentes résultent d'une pression foncière accrue. Les propriétaires des nouvelles maisons viennent en partie de l'extérieur. Néanmoins, la majorité des bâtiments est construite par les villageois, très peu de terrain étant vendu, et aucune opération d'envergure n'étant réalisé depuis des années.



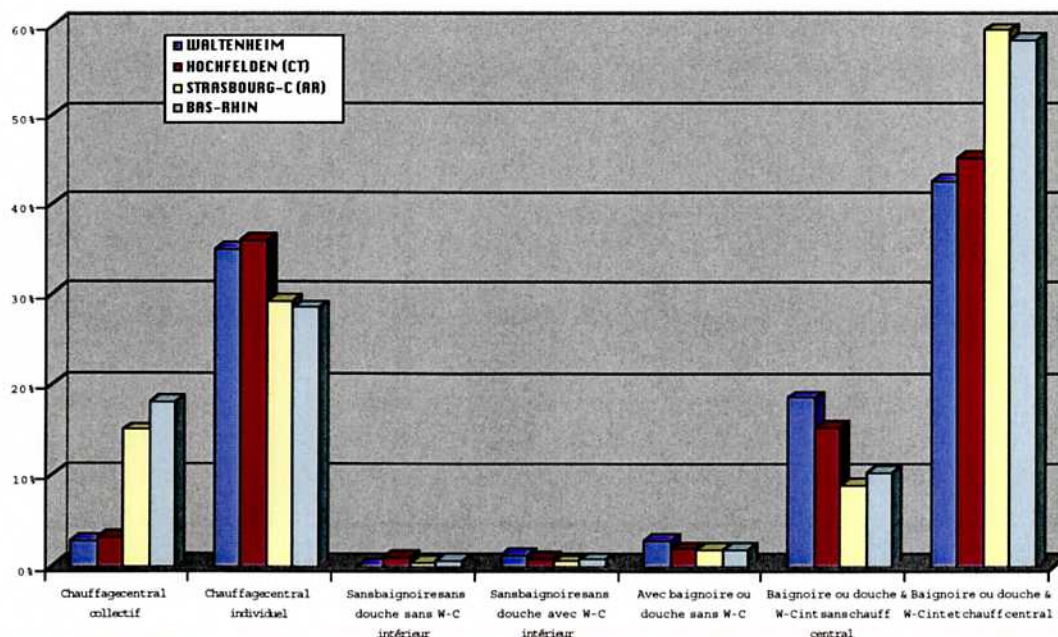
Nombre de logements construits dans les différents périodes



Confort des logements

Lié à la prépondérance du logement en propriété, ainsi qu'à la proximité de pôles économiques importants, le confort des logements est nettement plus élevé que ceux de la moyenne départementale. La présence d'un grand nombre de logements sans chauffage central n'est pas un signe de manque de confort. Il reflète plutôt un mode de vie lié au chauffage à bois (poêles, cheminées), courant dans un environnement rural.

Confort des logements

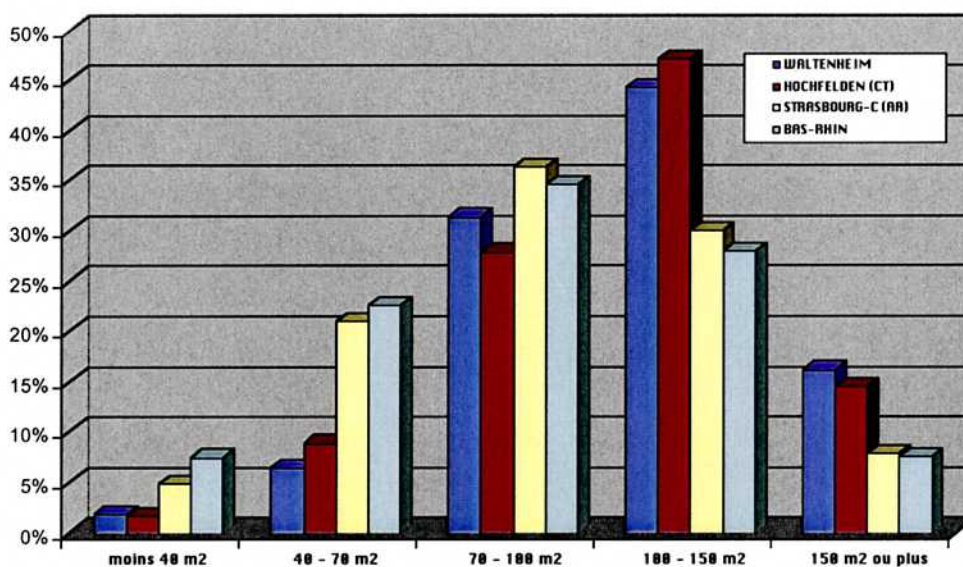




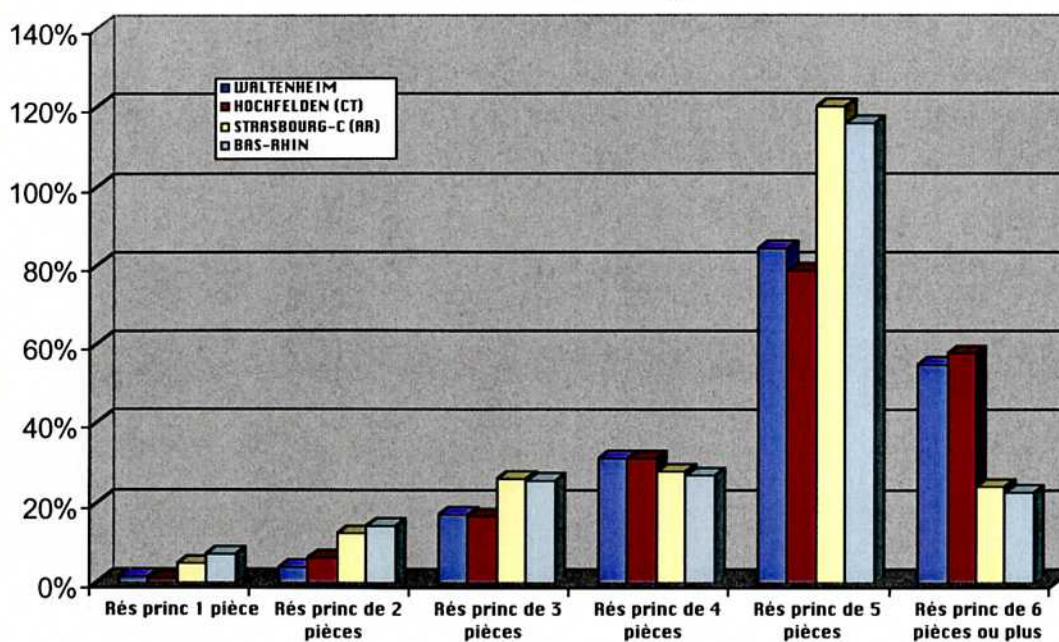
Taille des logements

L'analyse de la taille des logements révèle une forte proportion de grands appartements entre 70 et 150 m² (5 à 6 pièces). Une grande partie des logements sont des maisons individuelles. En revanche, il y a une pénurie de petits logements de moins de 70 m² (1 à 3 pièces - espace insécable).

Surface des logements



Nombre de pièces par logement



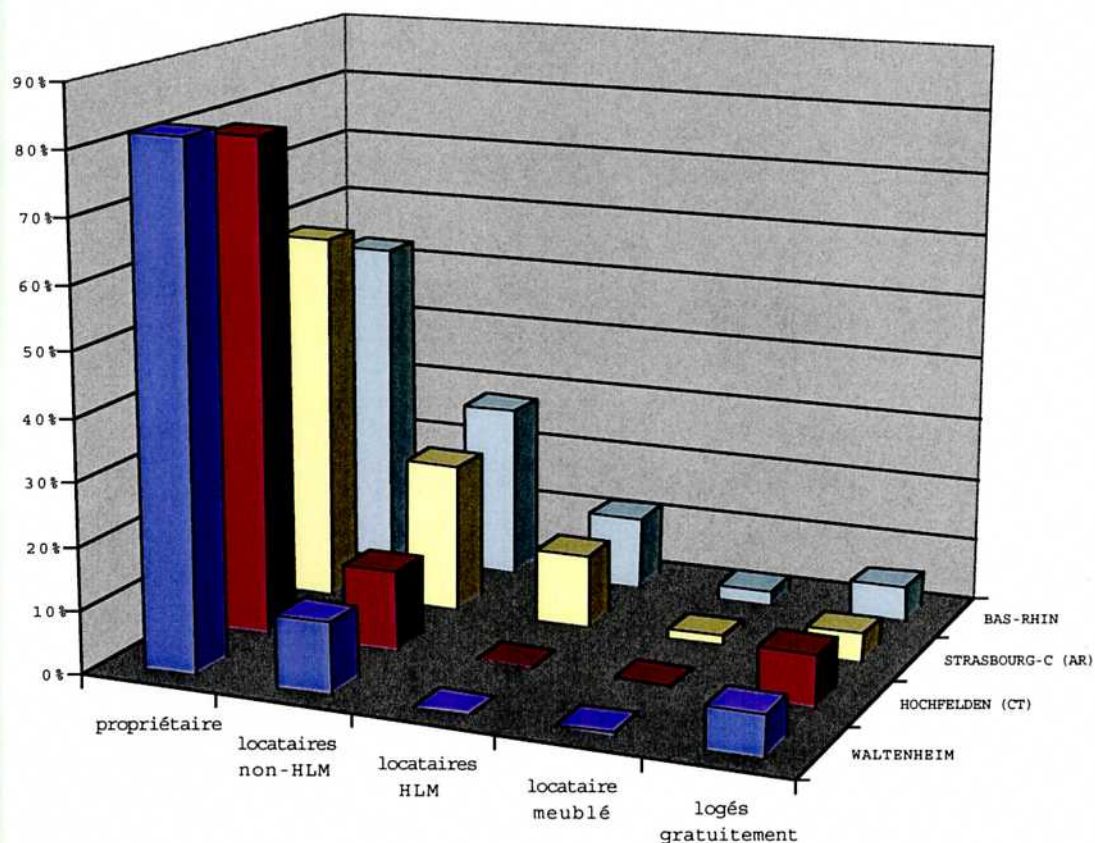


Statut des occupants

Le parc de logement est caractérisé par une dominance de propriétaire (80% à Waltenheim contre 50% dans le Bas-Rhin) lié à une faible représentation en logement locatif ainsi que par l'absence de HLM. Les logements gratuits sont relativement fréquents, car beaucoup d'habitants vivent chez leurs proches.

Comme mentionné dans les chapitres précédents, l'offre en logement a des répercussions directes sur la pyramide des âges. A Waltenheim, le manque en petit locatif mène à la sous-représentation de la tranche d'âge entre 20 et 30 ans. Or, les jeunes en début de carrière professionnelle contribuent fortement à la vie active de la commune. Pour offrir de l'habitat à cette population, il sera donc nécessaire d'augmenter l'offre en logements de 1 à 3 pièces.

Statut d'occupation - comparaison





LES INFRASTRUCTURES

L'assainissement

A l'exception des bâtiments dispersés sur la pente nord-ouest de l'agglomération et des deux écluses situées de l'autre côté du canal, toutes les constructions du ban communal sont desservies par un réseau unitaire. Les eaux usées sont conduites vers un bassin de pollution de 300m³, puis refoulées vers la station d'épuration de Schwindratzheim.

La commune adhère au " Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées de Hochfelden et Environs - S.I.C.T.E.U. " qui a été créé en 1995. Avant, le S.I.C.T.E.U. était propriétaire des collecteurs intercommunaux et de la station d'épuration de Schwindratzheim, tandis que le réseau de collecte était sous la responsabilité des communes. Suite à un arrêté préfectoral le 23 décembre 2002, étendant les compétences du S.I.C.T.E.U., le syndicat gère et exploite désormais l'ensemble des réseaux. Par ailleurs, le S.I.C.T.E.U. est engagé dans la rénovation de la station de Schwindratzheim qui a été mise en service dans les années 80 et dont les capacités ne répondent plus aux besoins d'aujourd'hui. Dans le cadre de ce projet, les eaux de la brasserie " Météor " à Hochfelden, actuellement traitées par la station de Schwindratzheim, seront gérées séparément.

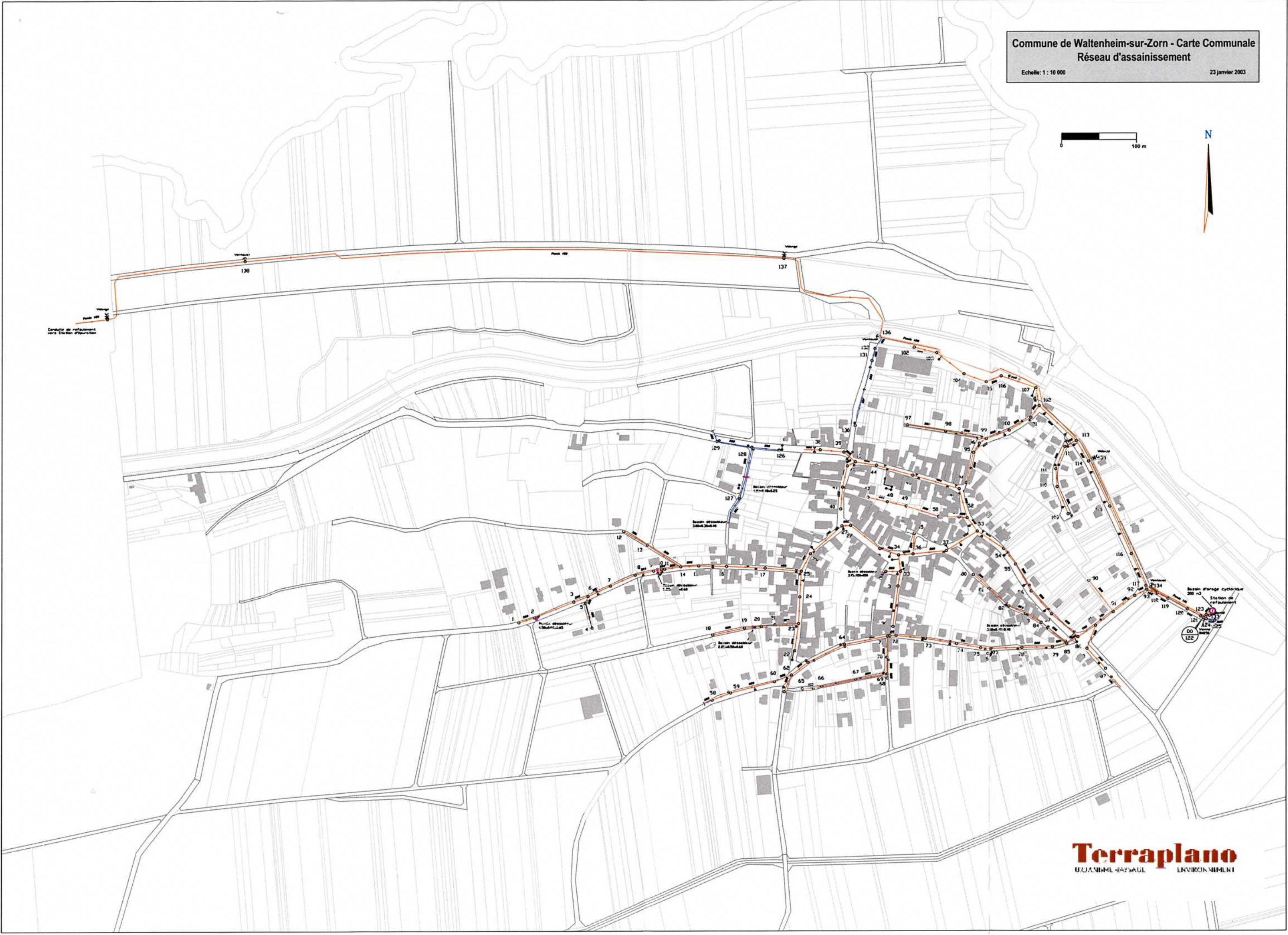
Les communes adhérentes au S.I.C.T.E.U. :

BOSENDORF
GEISWILLER
GINGSHEIM
HOCHFELDEN
HOHFRANKENHEIM
ISSENHAUSEN
LIXHAUSEN
MUTZENHOUSE
SCHAFFHOUSE-SUR-ZORN
SCHWINDRATZHEIM
WALTENHEIM-SUR-ZORN
WICKERSHEIM-WILSHAUSEN
ZOEBERSDORF

Commune de Waltenheim-sur-Zorn - Carte Communale
Réseau d'assainissement

Echelle: 1 : 10 000

23 janvier 2003



Terraplano
ÉQUILIBRE - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT



L'eau potable

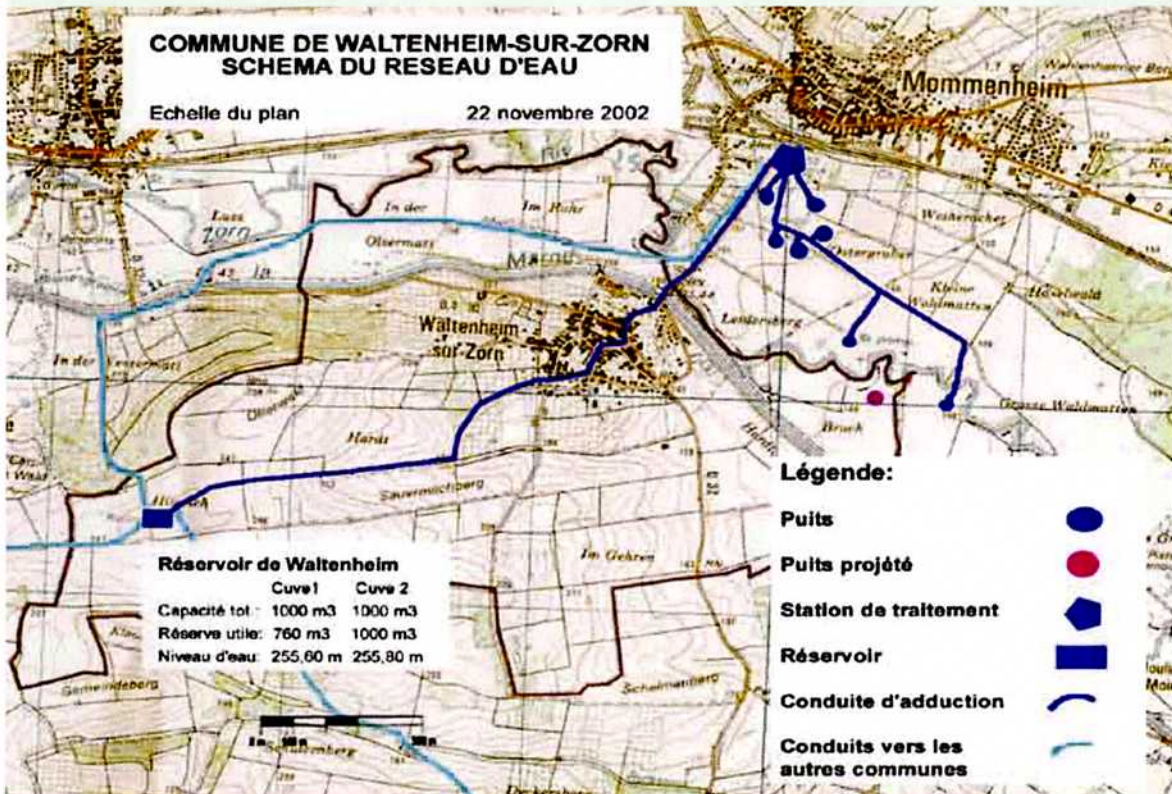
La distribution d'eau potable est prise en charge par le Syndicat des Eaux de HOCHFELDEN auquel adhèrent environ 55 communes avec 10 519 abonnés. Depuis 1999, le syndicat sous-traite la plus grande partie de la gestion du réseau au Syndicat des Eaux et de l'Assainissement du Bas-Rhin - S.D.E.A..

Le groupement exploite deux stations de pompage et de traitement dont la station de Mommenheim qui approvisionne la commune de Waltenheim-sur-Zorn.

Le réseau communal est également lié au réservoir " Himrich-Waltenheim " d'une capacité de 2000m³ (cf. carte). Raccordée à ces deux réserves d'alimentation, le réseau répond largement aux besoins en eau de la commune et permet d'envisager un développement urbain conséquent sans contrainte particulière.

Défense incendie :

Avec une quinzaine de poteaux d'incendie, environ 25 poteaux auxiliaires et une pression d'eau entre 10 et 11 bar, la défense incendie peut être assurée sur l'ensemble de l'agglomération. Pour les seuls bâtiments hors réseau, situés au bord de la route départementale vers Schwindratzheim, l'eau nécessaire pour la défense incendie peut être prélevée dans le Canal de la Marne au Rhin (SDEA).





La collecte et le traitement des déchets et ordures ménagères

L'évacuation des ordures ménagères est prise en charge par le Syndicat Mixte pour le Traitement des Ordures Ménagères -S.M.I.T.O.M. qui sous-traite la collecte et le traitement à l'entreprise SITAL. Le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine. La déchetterie la plus proche, traitant la plupart des déchets de la commune, se situe sur le territoire de Mutzenhouse proche du ban communal de Waltenheim. L'autre déchetterie du S.M.I.T.O.M. est située à Bosenheim. Mis à part le ramassage hebdomadaire des ordures ménagères, le S.M.I.T.O.M. met à disposition une collecte semestrielle des objets encombrants et des points d'apport volontaire "bennes" pour le plastique, le papier, les verres et les huiles.

Les écoles et le collège

Pour l'école maternelle et l'école primaire, la scolarité est prise en charge par un regroupement pédagogique intercommunal entre les communes de Waltenheim-sur-Zorn et de Wingersheim. L'éducation de la maternelle ainsi que des trois premiers niveaux CP, CE1 et CE2 est assurée sur les sites de Wingersheim qui accueillent actuellement une seule classe par niveau. L'enseignement des deux derniers niveaux CM1 et CM2 se déroule à l'école de Waltenheim avec également une classe par niveau. En cas de besoin, les infrastructures des deux communes permettent de dédoubler une ou deux classes. Un mini-bus, financé par le département, assure le ramassage scolaire entre les deux communes.

Les collégiens de la commune vont généralement au collège de Hochfelden qu'ils gagnent avec un car de ramassage.

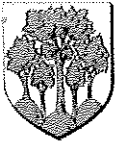
Pour les autres scolarités, par contre, il n'existe pas de point de ramassage sur la commune. Pour les lycéens, les écoles les plus proches sont à Haguenau ou à Strasbourg.

Transports publics

La commune n'est pas raccordée à un réseau de transport en commun ouvert au public. La gare la plus proche est située à Mommenheim sur la ligne Strasbourg-Saverne à une distance de 2 kilomètres par la route. La commune souhaite un transport du type Minibus pour la quasi totalité des lycéens ou étudiants se rendant à la gare. A défaut, une piste cyclable sécurisée, longeant la RD332 jusqu'au raccourci existant, pourrait être aménagée et le raccourci remis en état.

Une liaison avec navettes régulières par autobus fonctionne entre Wingersheim (3 km au sud) et Strasbourg. Ancienne ligne suburbaine de la CTS (Compagnie de Transport Strasbourgeoise), elle fonctionne dans le cadre des liaisons "Réseau 67" sous l'impulsion du Conseil Général. Un essai d'extension par boucle passant par la commune de Waltenheim à certains horaires a été sollicité à titre d'essai.

Le canal constitue un axe peu utilisé pour le transport de marchandise. Le tourisme fluvial a pris la relais. Il est par ailleurs flanqué par une piste cyclable reliant le village avec l'agglomération strasbourgeoise.



Les équipements et services publics

La commune offre les équipements et services publics suivants:

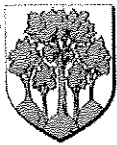
- une mairie
- une école primaire
- une salle de fêtes
- un terrain de sport



Salle des fêtes

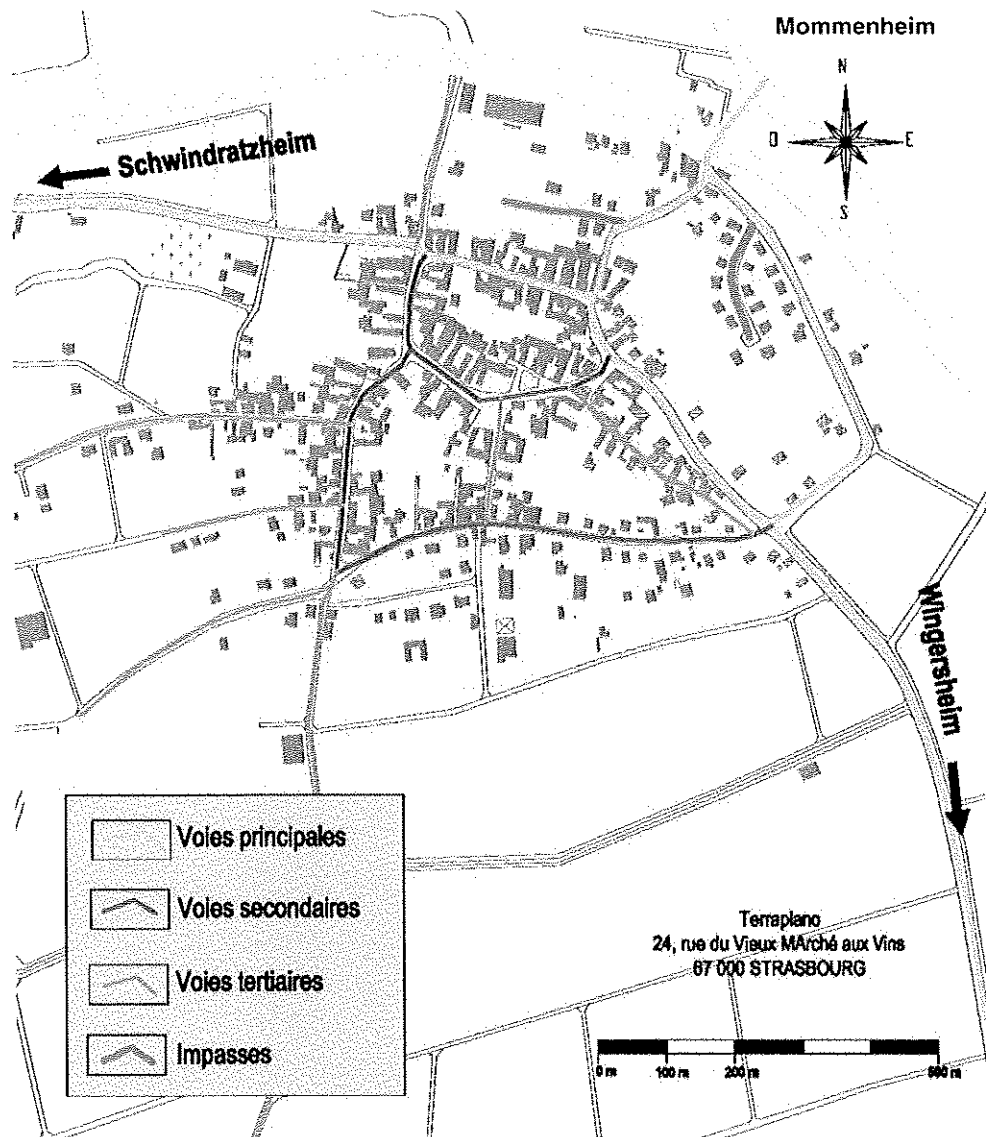


Ecole primaire



Les routes principales

Le principal itinéraire est la route vers Mommenheim. De plus les habitants de Wingersheim traversent le village pour aller à Mommenheim ou à Schwindratzheim. Les autres rues sont utilisés pour les déplacements à l'intérieur du village (voies secondaires et tertiaires).





Les espaces publics majeurs

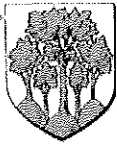
La commune de Waltenheim-sur-Zorn ne possède pas d'espaces publics aménagés. Néanmoins, il y a des endroits offrant un fort potentiel pour la création d'espaces de qualité, comme la "Place du Tilleul".



D'autres endroits à mettre en valeur sont:

- le cimetière derrière l'église, qui pourrait éventuellement être intégré dans une liaison piétonne entre la rue de l'Eglise et la rue du Côteau (photo ci-dessous).
- les zones de la rive droite du Canal de la Marne au Rhin.

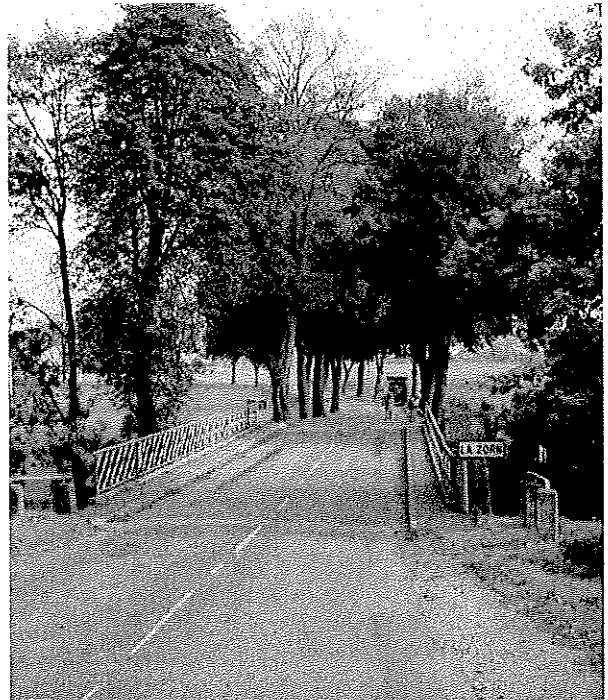




Les entrées de village

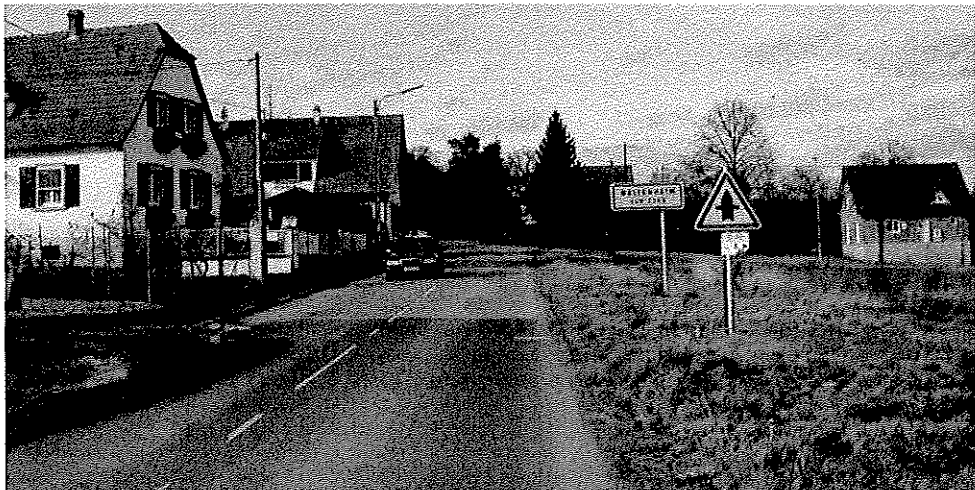
Les entrées de Waltenheim sont au nombre de trois. Etant donné qu'il n'y a pas d'extensions importantes, ces entrées donnent directement accès au centre du village.

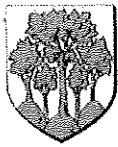
L'entrée la plus fréquentée est celle par la route venant de Mommenheim. Bordée par des arbres d'alignement et traversant la Zorn ainsi que le canal de la Marne au Rhin, cette section de route contribue à la qualité paysagère du village.



Venant de Schwindratzheim, la route d'entrée longe d'abord le Canal de la Marne au Rhin, puis elle monte au centre du village en traversant des terrains arborés.

L'accès par la RD 32 en direction de Wingersheim est caractérisé par une transition abrupte entre la zone d'agriculture intensive et le bâti du village.





L'UTILISATION DU SOL

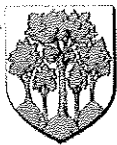
L'agriculture

Plus de 70% des 504 hectares du ban communal sont des terres agricoles dont la plus grande partie est occupée par des cultures céréalières (192 hectares) avec une dominance du maïs (135 ha) et de prés à fourrage (92 hectares). Environ 8 hectares sont exploités en houblonnière par un agriculteur de Wingersheim. Quant au nombre d'agriculteurs, la commune subi un fléchissement lors des dernières décennies. 17 exploitations ont été recensées en 1979, 11 en 1988 et 5 en 2000. Aujourd'hui, la plupart des terrains appartient aux exploitants demeurant dans les communes avoisinantes et seulement deux agriculteurs professionnels ont leur siège à Waltenheim. Avec le déclin des fermes professionnelles sur le ban communal, le nombre de bovins a également chuté de 75% au cours de deux dernières décennies. En 2000, seulement 163 bovins ont été recensés à Waltenheim. Par contre, l'élevage du cheval et l'équitation joue un rôle relativement important dans la commune. En 2000, on comptait 26 chevaux.



Sylviculture

Sur la commune il ne reste plus qu'une petite partie d'environ 2 hectares de l'ancienne forêt communale de la colline qui en raison de sa forte pente est difficilement exploitable.

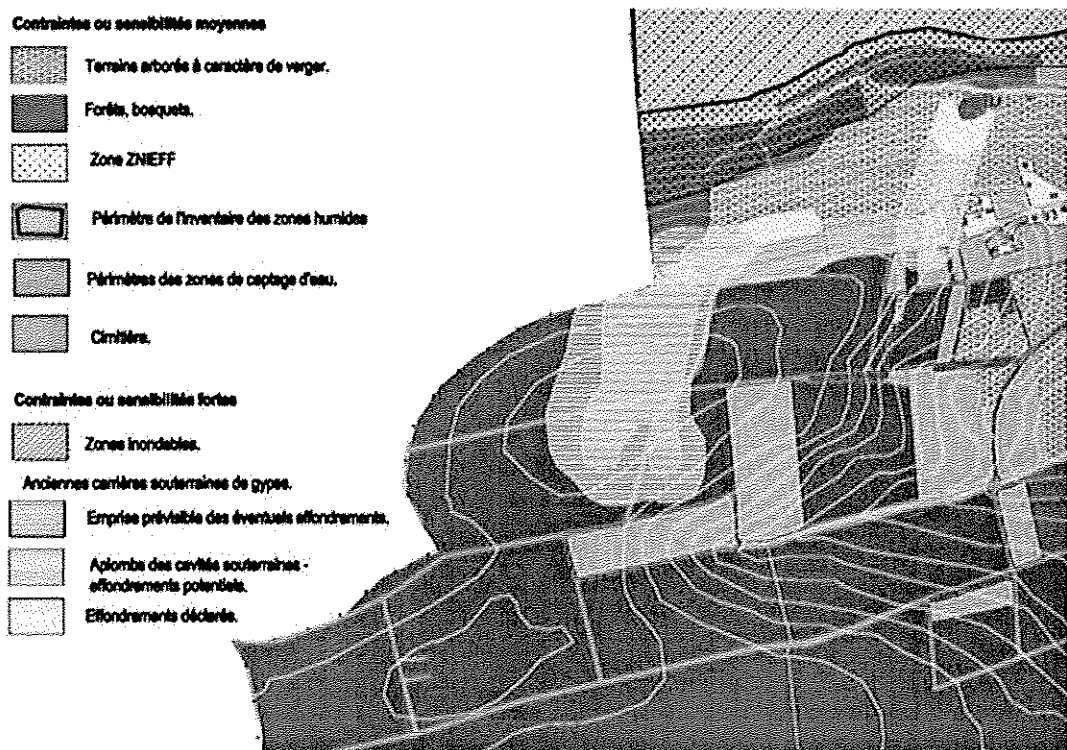


Les risques liés à l'ancienne exploitation minière

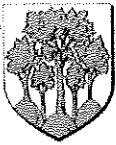
Le gypse est un matériau fortement soluble à l'eau et les gisements se préservent uniquement grâce à la protection des couches géologiques étanches. Suite à l'exploitation minière, l'eau pénètre dans les vides d'extraction et décompose les restes de gypse - notamment les piliers. Le danger d'effondrement est donc accru sur les terrains à l'aplomb des anciennes mines, d'autant plus que les dimensions des mines sont importantes par rapport à l'épaisseur des couches surplombantes (20 à 50 mètres). La largeur des creux dépasse souvent les 40 mètres et la hauteur les 5 mètres (cf. Carte des contraintes et de sensibilités).

Dans la partie basse du versant, des effondrements peuvent s'effectuer d'une manière brutale et être accompagnés de glissements superficiels. Sur la partie haute, des éventuels effondrements se traduiraient par des tassements lents et réguliers. Un périmètre de 20 à 50m autour de l'aplomb des cavités forme une zone d'influence dans laquelle les glissements des terrains peuvent rayonner lors de l'effondrement d'anciennes galeries.

Dans la zone d'influence, des infrastructures légères peuvent être tolérées, tandis que dans le périmètre de l'aplomb des mines toute construction est exclue.

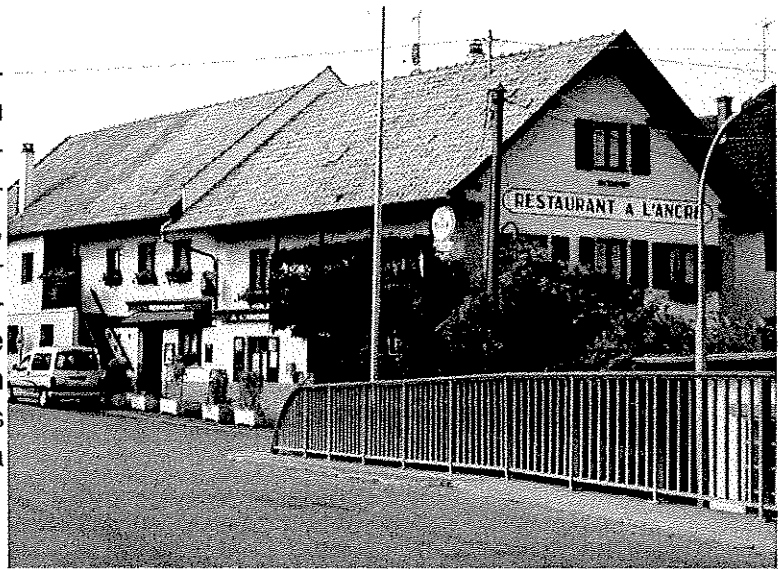


Extrait de la carte des contraintes avec les emprises des anciennes mines ainsi que des périmètres à risque hachurés en jaune.



Les zones d'activités économiques

A Waltenheim, les activités économiques sont peu développées. Elles comprennent une filiale de l'entreprise " Gustav Muller ", propriétaire du silo de stockage de céréales, une filiale du " Crédit Mutuel ", une entreprise de construction et de peinture, quatre gîtes ruraux, et le " Restaurant à l'ancre ".

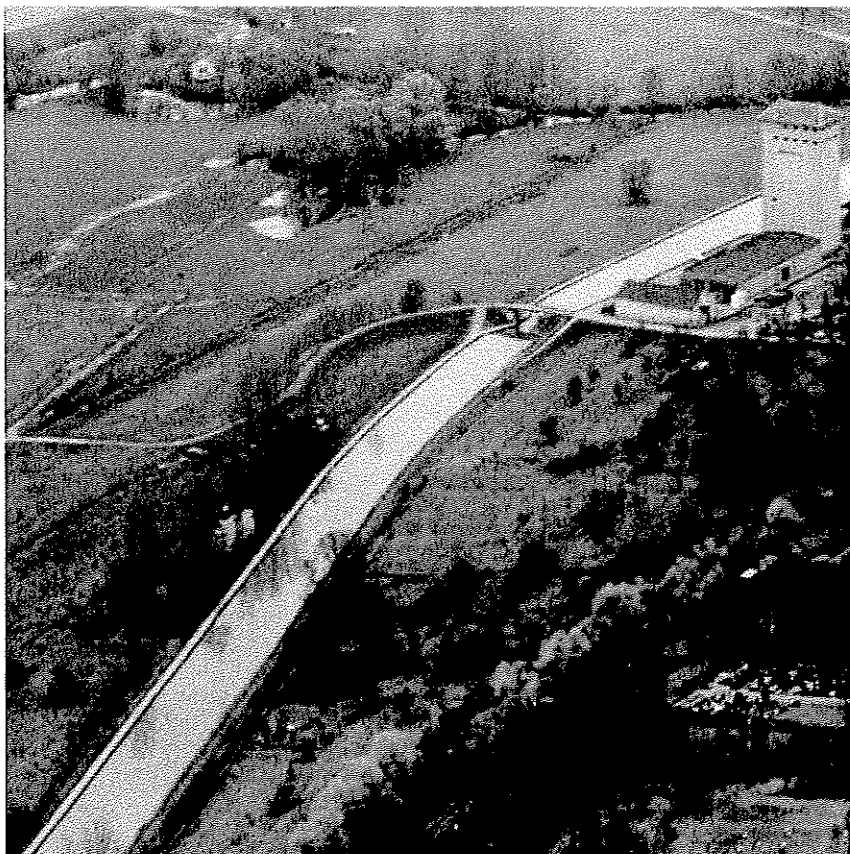


Les espaces naturels

Analogue aux entités paysagères, on identifie quatre types d'espaces naturels.

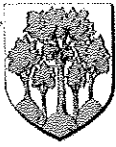
La vallée de la Zorn :

Les terrains au bord de la Zorn font partie de l'entité écologique de la vallée de la Zorn constituant une coulée verte entre les Vosges et le Rhin. Cette coulée verte abrite une multitude d'espèces rares et protégées notamment des oiseaux se reproduisant dans les prairies.



A Waltenheim, les terrains autour de la Zorn sont classés en Zone humide remarquable (inventaire des zones humides cf. carte des sensibilités) et en Zone Ecologique d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF du type II).

La valeur écologique de ce secteur réside dans la morphologie du lit assez naturel et une prairie humide existante à l'Ouest de la route vers Mommenheim.



L'agglomération :

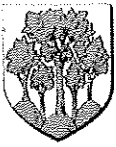
Les friches et des terrains à caractère de verger offrent des habitats à de nombreuses espèces.



Les collines du " Kochersberg " :

Dominé par l'agriculture intensive, ce secteur constitue un espace relativement pauvre en espèces. Néanmoins, certains endroits, comme la ceinture arborée autour du village, des haies et le cordon végétal le long du " Nartelbach " offrent des habitats diversifiés. Or, dans beaucoup de cas, l'emplacement isolé de ces espaces " naturels " limite leur valeur écologique, leur résistance et leur pérennité.





Les facteurs de dégradation du milieu naturel se manifestent par :

-une morphodynamique restreinte du lit due aux nombreux seuils et barrages en amont de la rivière.

-la disparition de la ripisylve qui n'est représentée que par des un cordon végétal le long de la rivière ainsi que l'introduction des arbres non adaptés au milieu (peuplier),

-l'occupation des sols par des cultures à l'Est de la route vers Mommenheim.

-la pollution de la rivière qui devrait être diminuée après la construction de la nouvelle station d'épuration.

-la présence d'espèces indésirables, comme la Renouée du Japon dont la propagation est encore renforcée par l'eutrophisation des milieux. Une occupation excessive de cette espèce mène à un appauvrissement de la flore et la faune, dangereux pour l'écosystème de la Zorn.

Dans le cadre de son adhésion à la Communauté de communes du Pays de la Zorn, la commune participe au " Schéma d'aménagement de gestion et d'entretien écologique des cours d'eau " - SAGEECE.

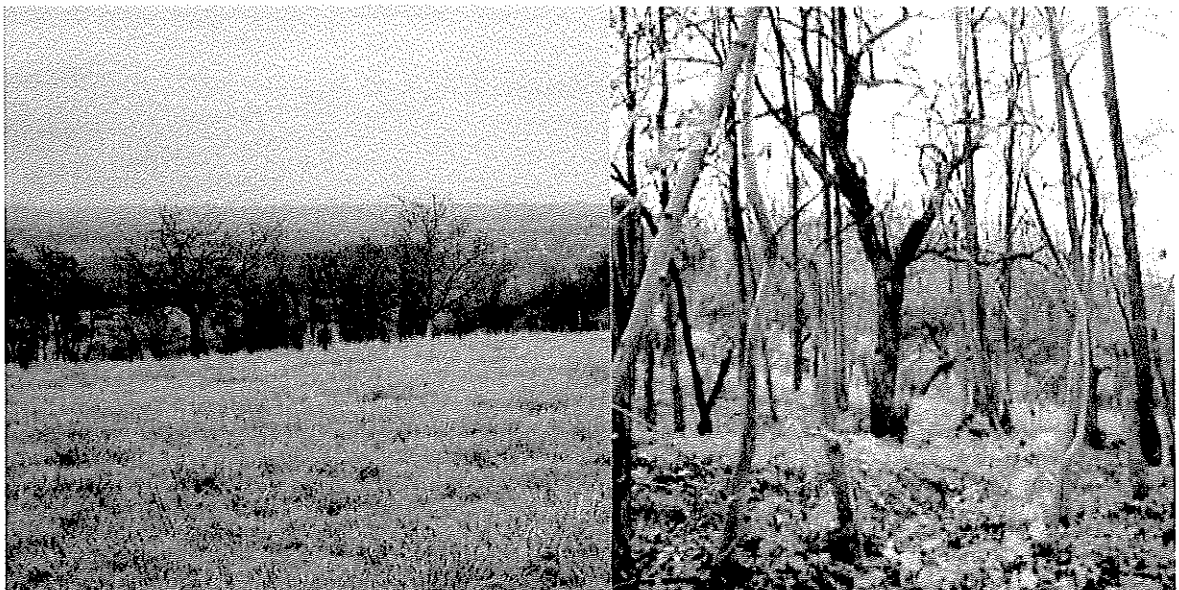
A Waltenheim, l'objectif de gestion devrait être la préservation et la restauration de l'espace humide naturel. Ces mesures sont indispensables:

-pour préserver la pérennité de la diversité écologique du milieu.

-pour renforcer l'attractivité touristique des berges de la Zorn et du village.











Les coteaux boisés sur les anciennes carrières de gypse :

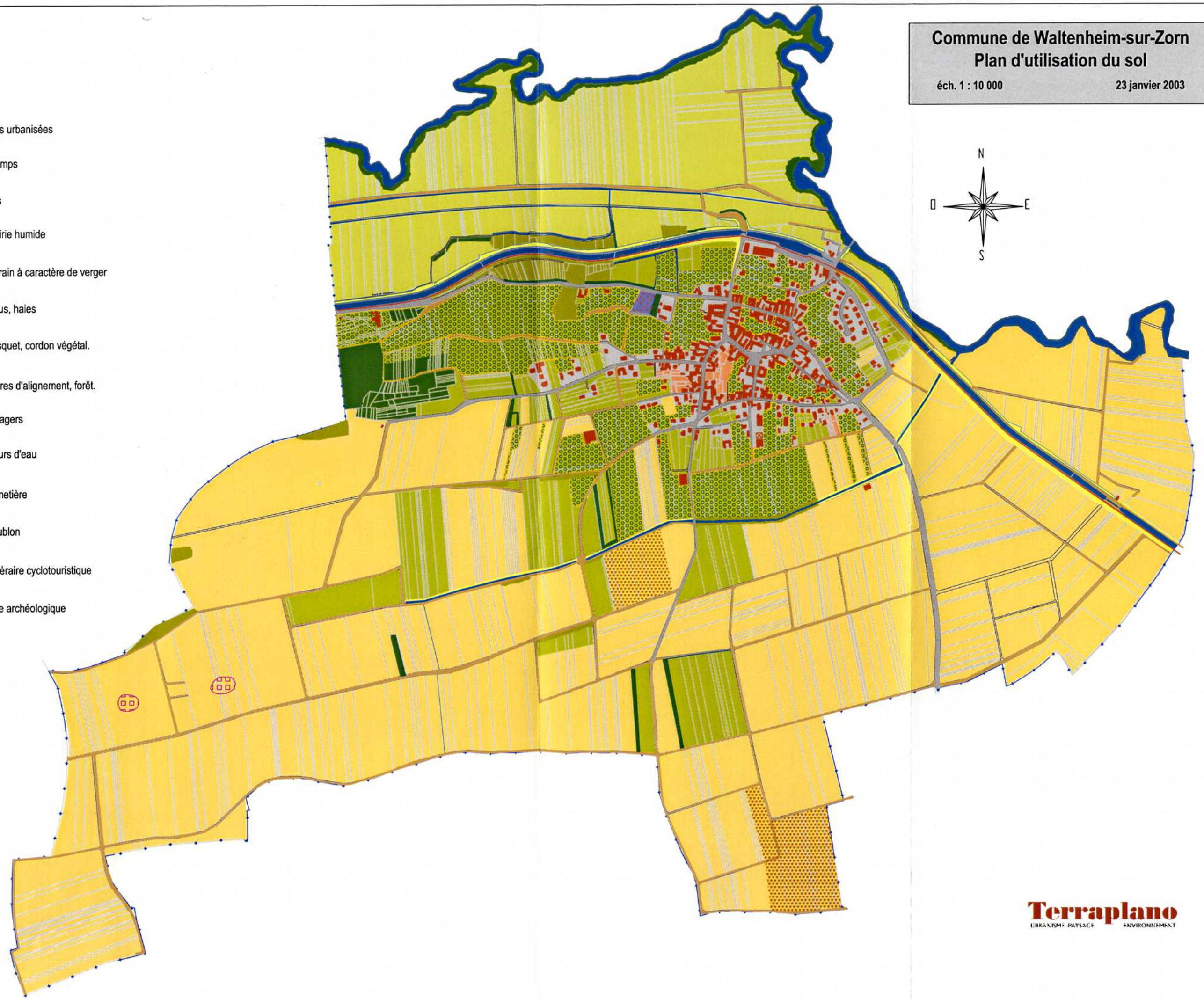
Ces coteaux, en partie à caractère de verger, constituent une transition douce entre les milieux humides de la vallée et les espaces du plateau du " Kochersberg ". Avec ses vieux arbres, cette zone offre des niches écologiques pour un grand nombre d'espèces, notamment de l'avifaune. A terme, ce milieu peut être mis en danger par une succession végétale menant à un appauvrissement de la biodiversité. Un danger particulier constitue la présence des ronces qui couvrent aujourd'hui des grandes parties des terrains. Le dégagement des anciens vergers serait donc une mesure nécessaire pour préserver la valeur écologique de ce secteur.



Commune de Waltenheim-sur-Zorn
Plan d'utilisation du sol
 éch. 1 : 10 000 23 janvier 2003





Légende:

-  Zones urbanisées
-  Champs
-  Prés
-  Prairie humide
-  Terrain à caractère de verger
-  Talus, haies
-  Bosquet, cordon végétal.
-  Arbres d'alignement, forêt.
-  Potagers
-  Cours d'eau
-  Cimetière
-  Houblon
-  Itinéraire cyclotouristique
-  Site archéologique



Légende:






Contraintes ou sensibilités faibles

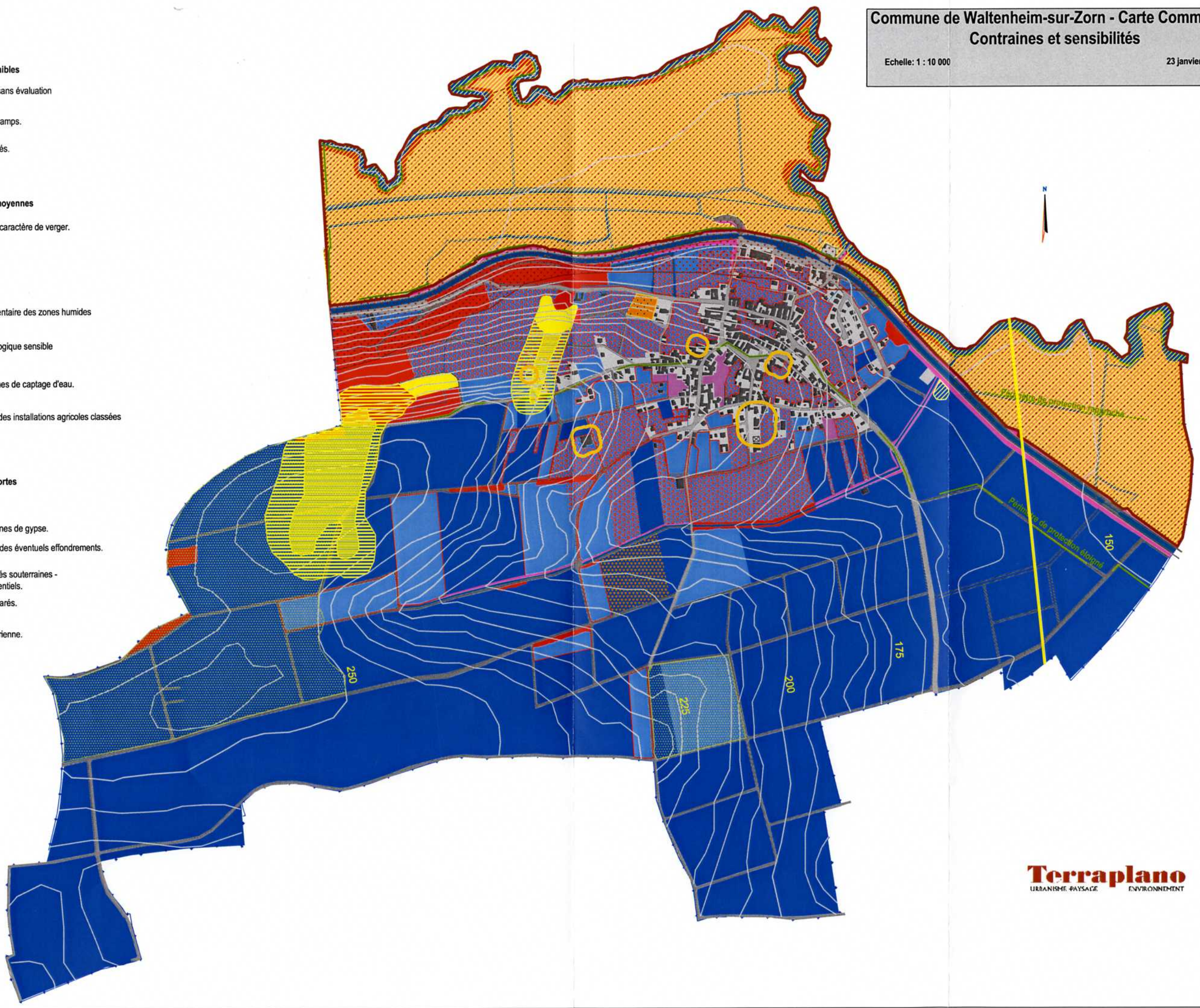
-  Zones urbanisées sans évaluation
-  Zones agricoles, champs.
-  Zones agricoles, prés.
-  Potagers.

Contraintes ou sensibilités moyennes

-  Terrains arborés à caractère de verger.
-  Forêts, bosquets.
-  Zone ZNIEFF
-  Périmètre de l'inventaire des zones humides
-  Périmètre archéologique sensible
-  Périmètres des zones de captage d'eau.
-  Périmètres autour des installations agricoles classées
-  Cimetière.

Contraintes ou sensibilités fortes

-  Zones inondables.
- Anciennes carrières souterraines de gypse.**
-  Emprise prévisible des éventuels effondrements.
-  Aplombs des cavités souterraines - effondrements potentiels.
-  Effondrements déclarés.
-  Ligne électrique aérienne.





ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

préambule -

la géographie -

la population -

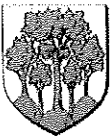
l'histoire de la commune -

le territoire et l'urbanisation de la commune -

les projets répertoriés -

les enjeux -

la bibliographie -



6- LES PROJETS RÉPERTORIÉS

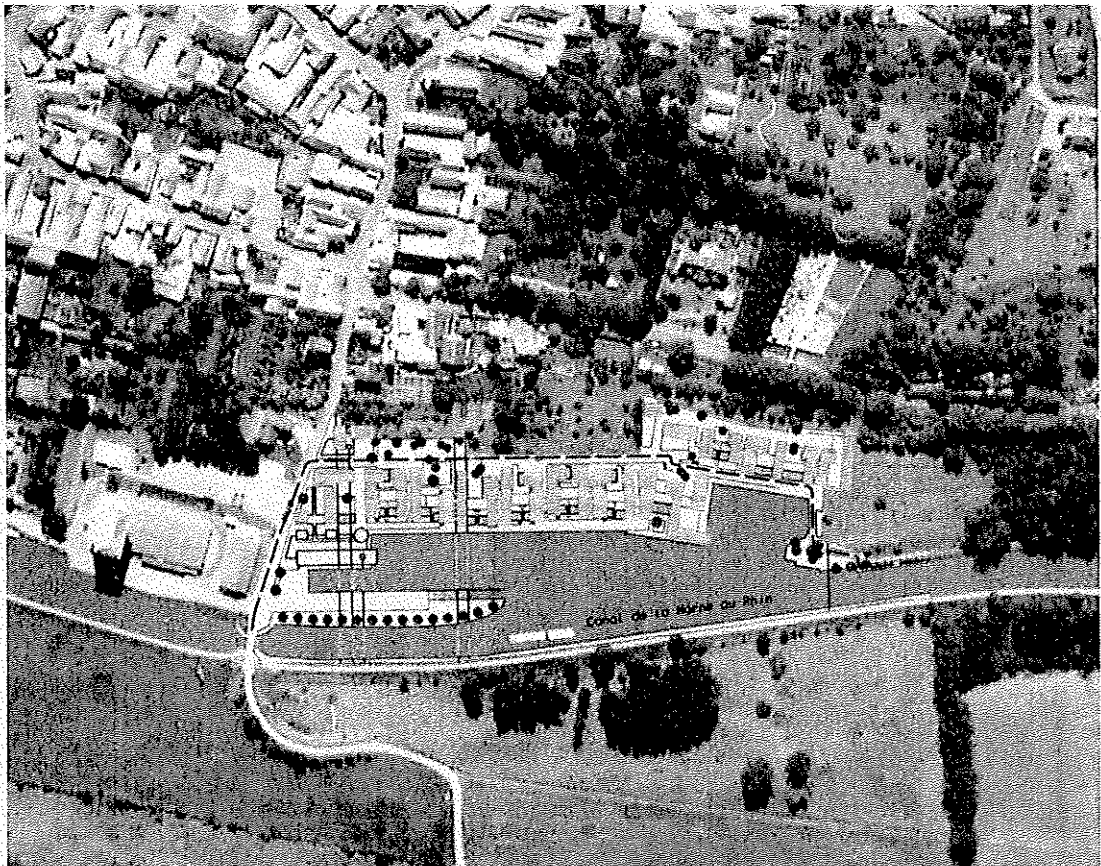
LE PORT DE PLAISANCE

L'idée de mettre en valeur le site de Waltenheim-sur-Zorn en aménageant un port de plaisance existe depuis une quinzaine d'années et une première étude a été approuvée en 1990. Ce premier projet a été conçu principalement pour le tourisme. Entre temps, les besoins et les attentes ont évolués.

Le projet pourrait intégrer aujourd'hui un programme mixte avec une surface bâtie totale de 6.600m² comprenant entre 60 et 80 logements destinés à l'habitation principale (petits logements insuffisants actuellement sur la commune), plus des résidences hôtelière ou para-hôtelière, quelques commerces ainsi qu'un atelier pour l'entretien des bateaux. Cette mixité favoriserait l'intégration de la structure d'accueil touristique dans le tissu villageois. Ces actions immobilières sont en outre susceptibles de favoriser l'aménagement du port.

Les terrains prévus pour le projet, d'une surface de 18 hectares, sont situés entre la RD 32 vers Schwindatzheim et le canal. La maîtrise foncière n'est pas encore acquise.

Ce projet représente une opportunité importante pour la commune, pour développer l'offre en logements de petite taille qui manque actuellement et pour développer la mixité démographique et sociale souhaitée.





ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

le territoire et l'urbanisation de la commune -

les projets répertoriés -

les enjeux -

conclusion-

bibliographie -



7 LES ENJEUX

QUEL DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ?

Waltenheim-sur-Zorn est une commune dans l'aire d'influence des agglomérations de Haguenau et de Strasbourg. Du fait de la proximité des pôles d'emploi, la commune représente un attrait important pour une population extérieure travaillant sur ces bassins d'emploi, et a provoqué un accroissement irrégulier de la population. Cette croissance démographique a créé un déséquilibre dans la pyramide des âges avec une population importante dans la tranche 30 à 49 ans ainsi qu'une faible présence des jeunes entre 20 et 30 ans. Cette structure démographique est liée à la prépondérance de l'habitat propriétaire et un manque de petits appartements offrant des logements aux jeunes en début de carrière professionnelle.

Il serait souhaitable de diversifier l'offre en terme d'habitat afin d'attirer une population mixte permettant de pérenniser le fonctionnement des équipements scolaires et de dynamiser la vie sociale et économique du village.

ENJEU N°1:

Améliorer la mixité de l'habitation et de la population.

Objectifs:

Diversifier l'offre d'habitat pour diversifier la structure de la population.
Renforcer la mixité en termes de population ainsi qu'en termes d'activités dans les quartiers.



QUEL CADRE DE VIE DANS LA COMMUNE?

Avec sa situation au bord de la vallée de la Zorn et son paysage intact et varié, Waltenheim est doté d'un site exceptionnel. De plus, le Canal de la Marne au Rhin longé par une piste cyclable, constitue un atout touristique pour attirer la population des agglomérations à proximité.

Cependant, les structures d'accueil ne sont pas suffisamment développées.

Pour mieux dynamiser l'économie locale, la commune souhaite développer le tourisme en offrant des structures d'accueil touristique (chambres d'hôte, petits commerces, location bateaux etc.). Un projet d'aménagement d'un port de plaisance au bord du canal pourrait contribuer à un tel développement.

En dehors de ce projet, il serait nécessaire d'entretenir les berges des rivières et les vergers pour éviter la colonisation par une végétation non désirée (ronces, Renouée du Japon) qui appauvrit la biodiversité actuelle des berges des cours d'eau et la qualité des paysages.

ENJEU N°2:

Profiter du patrimoine exceptionnel pour développer des activités touristiques.

Objectifs:

Offrir des petites infrastructures pour dynamiser le tourisme local.
Préserver le cadre paysager et naturel.



QUEL DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR LA COMMUNE?

Malgré des extensions pavillonnaires récentes, la commune a réussi à garder son image traditionnelle dominée par son centre ancien. Cependant, depuis quelques années, la commune fait face à une pression foncière accrue. Pour préserver l'identité et l'image du village, il est donc nécessaire de réglementer la construction en définissant des directives permettant de maîtriser la forme architecturale ainsi que les implantations du bâti.

Afin d'éviter d'autres extensions pavillonnaires, la commune devrait privilégier la construction sur les terrains disponibles (dents creuses). Pour cela, il est souhaitable que la commune (ou un aménageur privé) obtienne la maîtrise foncière des terrains suffisamment vastes pour assurer une cohérence d'aménagement et éviter des problèmes de constructions en deuxième ligne.

ENJEU N°3:

Préserver l'image et l'identité architecturale du village.

Objectifs:

- Permettre aux habitants de construire dans leur commune.
- Offrir une possibilité maîtrisée d'accueil d'une population nouvelle.
- Développer le bâti et densifier la construction au centre village, dans le respect de l'identité et de la qualité urbaine et architecturale.

Légende

- Parcelles constructibles à court terme
- Dents creuses
- Dents creuses dans le tissu ancien
- Dents creuses avec forte pente
- Projet du port de loisir
- Espace public à mettre en valeur
- Liens piétons à créer

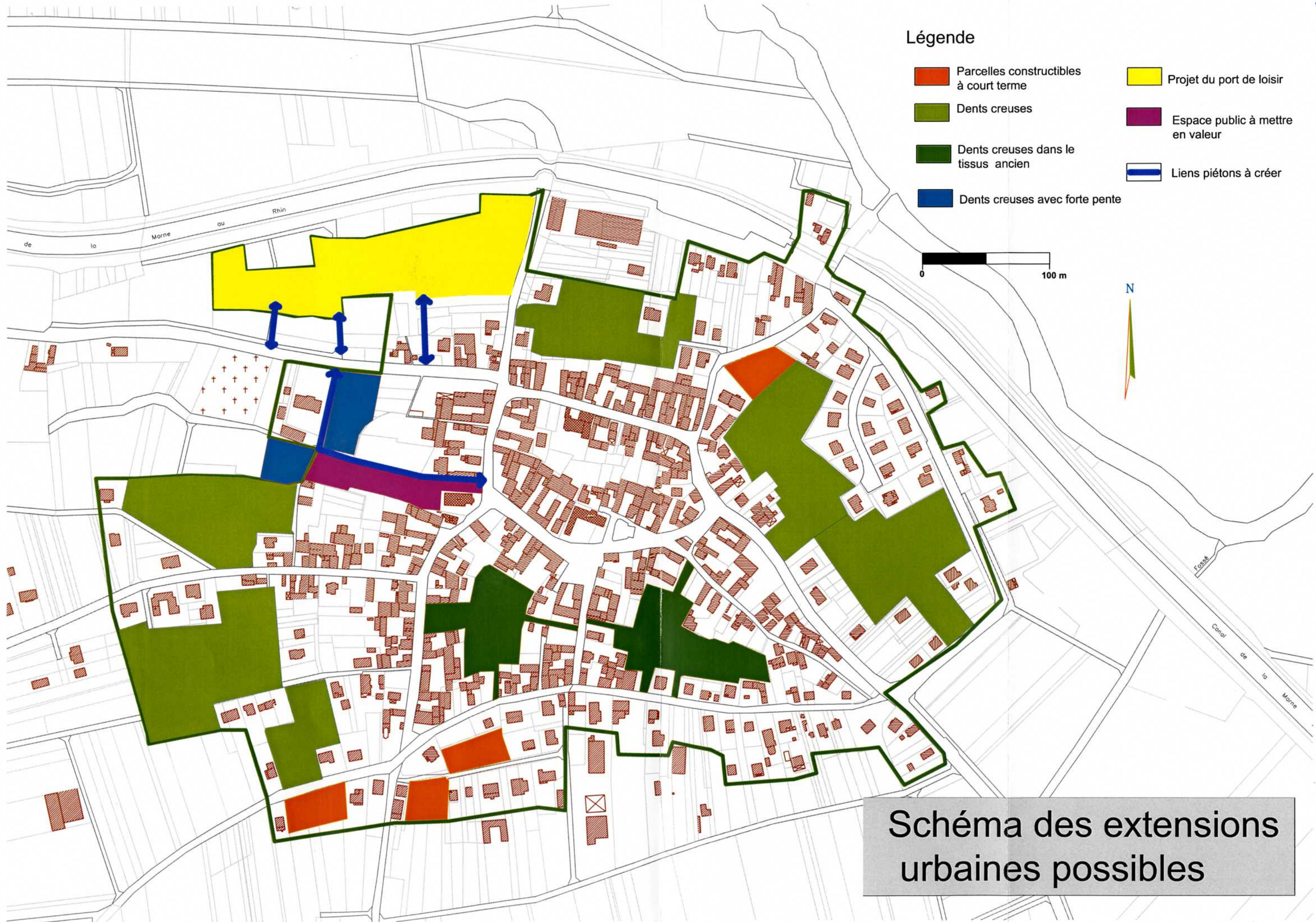


Schéma des extensions urbaines possibles



ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

le territoire et l'urbanisation de la commune -

les projets répertoriés -

les enjeux -

conclusion -

bibliographie -



8- CONCLUSION

UN PÉRIMÈTRE PERMETTANT DE RECOUDRE LE TISSU DU VILLAGE ACTUEL

Sur la base des enjeux discutés en conseil municipal, un périmètre a été élaboré pour la carte communale. Il intègre l'ensemble des espaces en attente d'affectation répertoriées par les sites U1 à U10.

Le site R1 (projet de port de tourisme fluvial avec habitat mixte) ne sont pas ouvert à la construction mais la commune envisage de s'assurer la maîtrise foncière de ces terrains afin de maîtriser leur développement à moyen terme en les intégrant dans des périmètres de ZAD. En effet, la maîtrise foncière communale, dans le cadre d'une carte communale, est le seul outil qui permette à la commune de réglementer le développement et l'équipement d'un territoire.

Le site R3 est réservé à un projet de lotissement pour lequel il n'existe actuellement pas de maîtrise foncière. Il est également recommandé de le mettre en ZAD, parallèlement à l'élaboration de la carte communale afin de préparer le développement à moyen et long terme de la commune.

LES RECOMMANDATIONS

Bien que la carte communale ne différencie pas les zones à urbaniser, nous proposons ci-après différentes recommandations affectées aux différentes zones.

Elles pourront soit servir d'éléments de négociation dans le déroulement des procédures de permis de construire, soit être traduites dans de projets de lotissements dans le cadre réglementaire.

Site U1 (Lieu-dit Im Sauergarten)

Ce site est urbanisable à moyen terme. L'aménagement des terrains devrait se faire normalement sous la forme d'une opération coordonnée et cohérente. L'accès du terrain par la rue du Moulin se situe sur les parcelles 182/158 et 168/158. Afin de prohiber toute construction privée sur ses deux parcelles, et de s'assurer d'une cohérence globale de l'urbanisation de ce territoire, la collectivité souhaite s'assurer sa maîtrise foncière par l'intermédiaire de l'exercice de son droit, nouveau, de préemption, et par la négociation directe avec les propriétaires.(cf périmètre de préemption sur la carte communale).

Recommandations urbanistiques

Les maisons, afin de donner une image organisée, devront être alignées avec le pignon du corps principal sur la rue avec un recul maximum de 1,50m, par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique à réaliser.

Les voiries devront être dessinées afin de ne pas créer d'impasses. Les niveaux de rez-de-chaussée et de garage devraient être calés approximativement sur le niveau fini de la voirie devant la parcelle (sous réserve de s'intégrer dans le relief pentu existant).

Recommandations architecturales

Pour compléter les prescriptions, il serait souhaitable de réglementer les pentes et couleurs de toitures:

Pentes entre 45° et 60°.

Couleurs de toitures rouge brunâtre.

Il serait intéressant de plus de promouvoir l'usage (surtout sur les façades sur rue):

-d'encadrements de fenêtres et de portes en grès,



Sites U2-U10

Recommandations urbanistiques

Les maisons, afin de donner une image organisée, devront être alignées avec le pignon du corps principal sur la rue avec un recul maximum de 1,50 m.

Les voiries devront être dessinées afin de ne pas créer d'impasses. Les niveaux de rez-de-chaussée et de garage devraient être calés approximativement sur le niveau fini de la voirie devant la parcelle.

Recommandations architecturales

Pour compléter les prescriptions, il serait souhaitable de réglementer les pentes et couleurs de toitures:

Pentes entre 45° et 60°.

Couleurs de toitures rouge à rouge brunâtre.

Il serait intéressant de plus de promouvoir l'usage (surtout sur les façades sur rue):

-d'encadrements de fenêtres et de portes en grès,

-de volets pour obturer les fenêtres,

-de proportions d'ouvertures correspondant aux usages locaux.

Site R3 (Lieu-dit Im Kleinfeld)

Recommandations paysagères

Le terrain au lieu-dit "Im Kleinfeld" se situe dans la zone d'entrée de village au bord de la RD 32. Il est donc indispensable que les limites Nord-Est et Sud-Est soient traitées paysagèrement pour assurer une bonne interface entre espace urbanisé et espace agricole. La plantation de haies campagnardes ou de lignes de fruitiers sur prairies seraient idéales pour cette intégration.

Les haies présentent l'intérêt de ne pas nécessiter d'entretien important après installation. Les essences à utiliser devront être exclusivement indigènes. Elles permettent également de préserver le paysage du morcellement généré par la succession de haies de conifères ou d'autres plantations horticoles mal intégrées, sans avoir à réglementer les plantations sur domaine privé.

Recommandations urbanistiques

Les maisons, afin de donner une image organisée en entrée de ville et à l'intérieur du site, devront être alignées avec le pignon du corps principal sur la rue avec un recul maximum de 1,50 m.

Les voiries internes au site devront être dessinées afin de ne pas créer d'impasses. Les niveaux de rez-de-chaussée et de garage devraient être calés approximativement sur le niveau fini de la voirie devant la parcelle.

Recommandations architecturales

Pour compléter les prescriptions, il serait souhaitable de réglementer les pentes et couleurs de toitures:

Pentes entre 45° et 60°.

Couleurs de toitures rouge brunâtre.

Il serait intéressant de plus de promouvoir l'usage (surtout sur les façades sur rue):

-d'encadrements de fenêtres et de portes en grès,

-de volets pour obturer les fenêtres,

-de proportions d'ouvertures correspondant aux usages locaux.



ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

préambule -

la géographie -

la population -

l'histoire de la commune -

le territoire et l'urbanisation de la commune -

les projets répertoriés -

les enjeux -

conclusion -

bibliographie -



9- BIBLIOGRAPHIE

ARRETE déclaratif d'utilité publique concernant les périmètres de protection autour des captages d'eau potable (1996).

ARRETE portant la création de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn - Préfecture de la Région Alsace / Préfecture du Bas-Rhin (1996).

Encyclopédie de l'Alsace vol. 12, 7675, édit. Total (1986)

Etude géotechnique - Laboratoire régional de Strasbourg (1985)

Les Carrières Souterraines de Waltenheim-sur-Zorn et Schwindratzheim - Mémoire retrouvée d'un Mineur Alsacien - Wagner, D. - édit. Oberlin (1987)

Etude pour l'aménagement d'un port de plaisance -

Navigation pratique: le canal de la Marne au Rhin, section Réchicourt-Strasbourg - Voies NAvigables de France - VNF.

Patrimoine des communes du Bas-Rhin, Tome 1, p. 530 - édit. Floluc (1999).

Plan de Prévention des Risques d'Inondation - PPRI - Direction Département le de l'Agriculture et de la Forêt du Bas-Rhin - DDAF / SOGREAH (1998).

Plan du réseau d'assainissement - Syndicat Des Eaux et de l'Assainissement du Bas-Rhin - SDEA (2002).

POS (Plan d'Occupation du Sol) - Agence d'urbanisme pour l'agglomération strasbourgeoise (1985).

Recensement agricole - AGRESTE (2000).

Recensement des contraintes environnementales: commune de Waltenheim-sur-Zorn - Direction Régionale de l'Environnement - DIREN (2002).

Syndicat des Eaux de Hochfelden - Fiche descriptive (2001).

Syndicat des Eaux de Hochfelden - Rapport Annuel 2001 sur la Qualité et le Prix du Service Public d'Eau Potable.