

## PARTAGE DU DIAGNOSTIC

Alteckendorf  
Bossendorf  
Duntzenheim  
Ettendorf  
Geiswiller  
Grassendorf  
Hochfelden  
Hohfrankenheim  
Ingenheim  
Issenhausen  
Lixhausen  
Melsheim  
Minversheim  
Mutzenhouse  
Ringeldorf  
Schaffhouse/Zorn  
Scherlenheim  
Schwindratzheim  
Waltenheim/Zorn  
Wickersheim-Wilshausen  
Wilwisheim  
Wingersheim les 4 bans  
Zoebersdorf



Cabinet  
Claude  
ANDRES



TERRITOIRES  
DURABLES  
CONSEIL



Jean-Christophe BRUA  
Architecte du Patrimoine  
Architecte d.p.l.g.



OTE INGÉNIERIE  
des compétences au service de vos projets

Siège social  
1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55  
www.ote.fr

FORUM DES ÉLUS/SEMINAIRE D'ÉCHANGE – LUNDI 21/11/2016

## 4 BUREAUX D'ÉTUDES AUX COMPÉTENCES COMPLÉMENTAIRES



Juillet à novembre 2016

Novembre 2016 à février 2017

2017 – mi 2018

2<sup>ème</sup> semestre 2018

2019

Diagnostic

DIAGNOSTIC

Repérer

Observer



Recenser

Analyser

- Entretiens avec les communes
- Réunions thématiques :

PADD



Phase réglementaire



Dossier de PLUi



DOSSIER PLU

Procédure





## ■ Diagnostic socio-économique

- Population
- Habitat
- Equipements et services
- Infrastructures de transport/Mobilité
- Emploi
- Commerce/ZA
- Agriculture

## ■ Paysage

- Entités
- Structures
- Dynamiques
- Synthèse/enjeux

## ■ Environnement

- Milieu physique
- Milieux naturels/fonctionnement écologique
- Gestion des ressources
- Risques et nuisances

## ■ Patrimoine et urbanisme

- Urbanisme/forme urbaine/espace public
- Typologie bâti
- Analyse architectural/patrimoine
- Analyse des pathologies

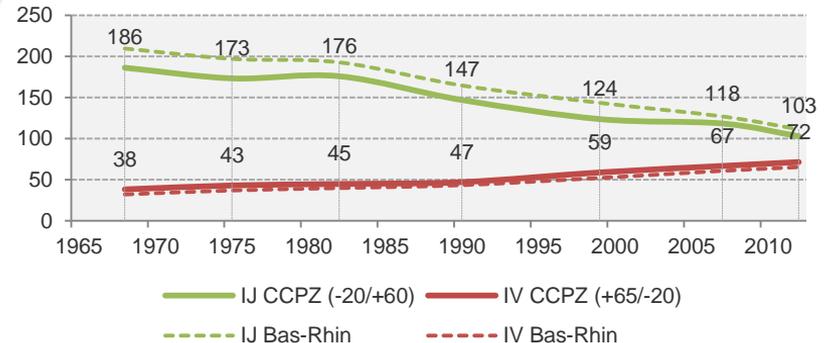
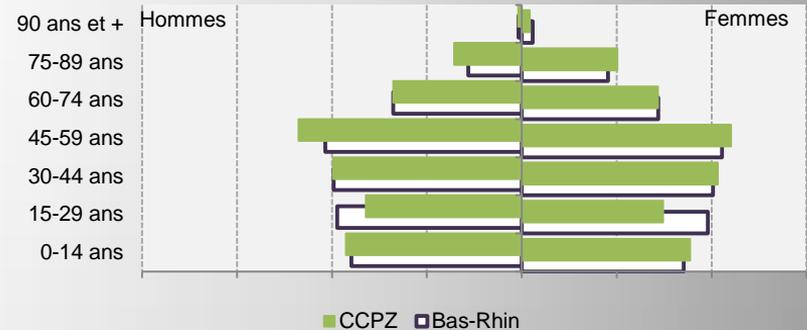


# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE



# POPULATION - UN VIEILLISSEMENT QUI AVANCE

- Le territoire a un trou dans la pyramide des âges lié à la tranche 15-29 ans (étudiants et premiers emplois)
- Un vieillissement de la population : l'indice de jeunesse diminue et l'indice de vieillissement augmente.

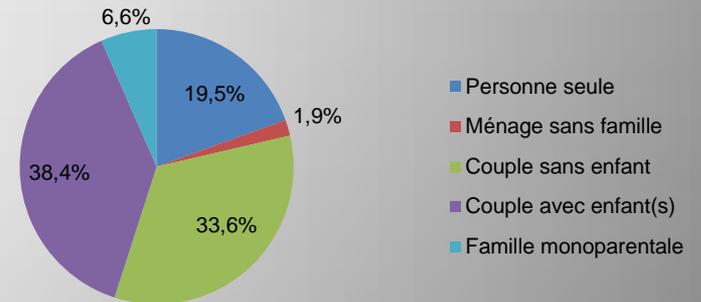
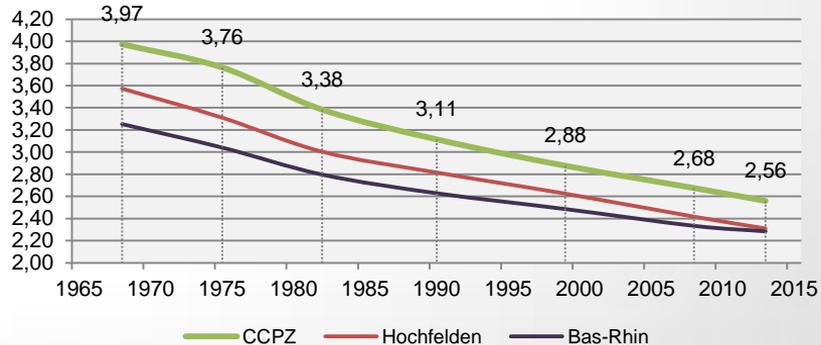


# POPULATION – DES MÉNAGES PLUS NOMBREUX MAIS MOINS GRANDS

## La taille des ménages

- diminution de la taille des ménages
- Une taille importante 2,56 personnes/ménage (Bas-Rhin 2,30).
- Desserrement des ménages
  - progression des personnes vivant seules (+2%)
  - progression du nombre de familles sans enfants (+2,4%)

## Le ménage le plus représenté est le couple avec enfant(s) : 38,4% des ménages

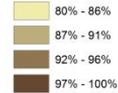


# HABITAT – RÉPARTITION DU PARC

NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2013



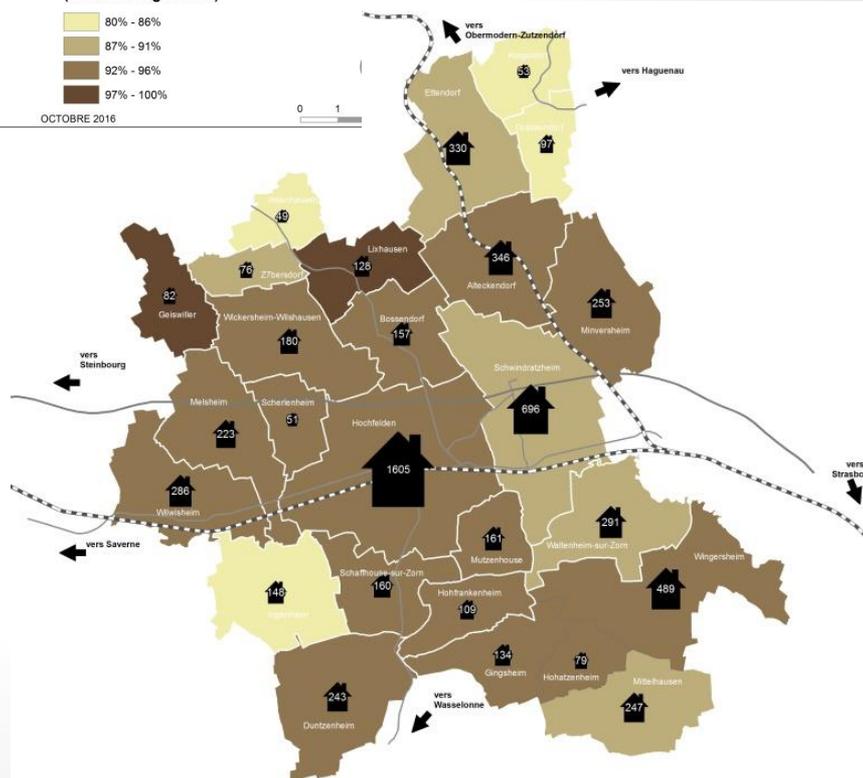
PART DES RESIDENCES PRINCIPALES  
(en % des logements)



OCTOBRE 2016

0 1

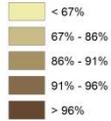
SOURCES : INSEE - IGN.



- En 2013, le pays de la Zorn c'est :
  - 6 675 logements dont
  - 6041 résidences principales (90,5%)
  - 70 résidences secondaires (1%)
  - 464 logements vacants (6,9%)

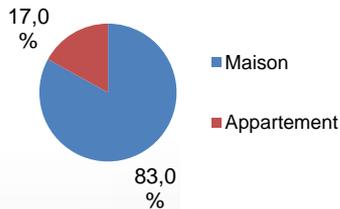
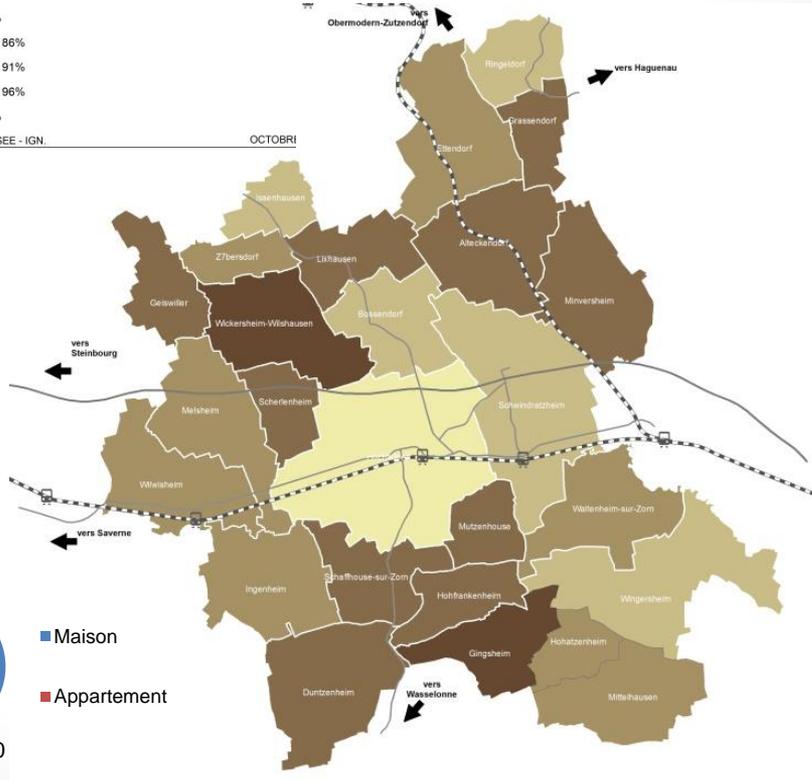
# HABITAT – INDIVIDUEL/COLLECTIF ET LOCATIF SOCIAL

PART DES MAISONS EN 2013 (% des logements)



SOURCES : INSEE - IGN.

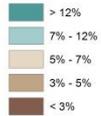
OCTOBRI



- **Un parc de logements dominé par la maison individuelle**
  - La part des maisons varie de 65,6% à 97,7%.
  - La part d'appartements atteint 34,2% à Hochfelden.
- **Un parc locatif public présent dans toutes les communes**
  - Géré par des bailleurs sociaux, soit 243 logements
  - Logements communaux, soit 71 logements
- **Un parc locatif aidé auquel peut prétendre la majeure partie de la population intercommunale**

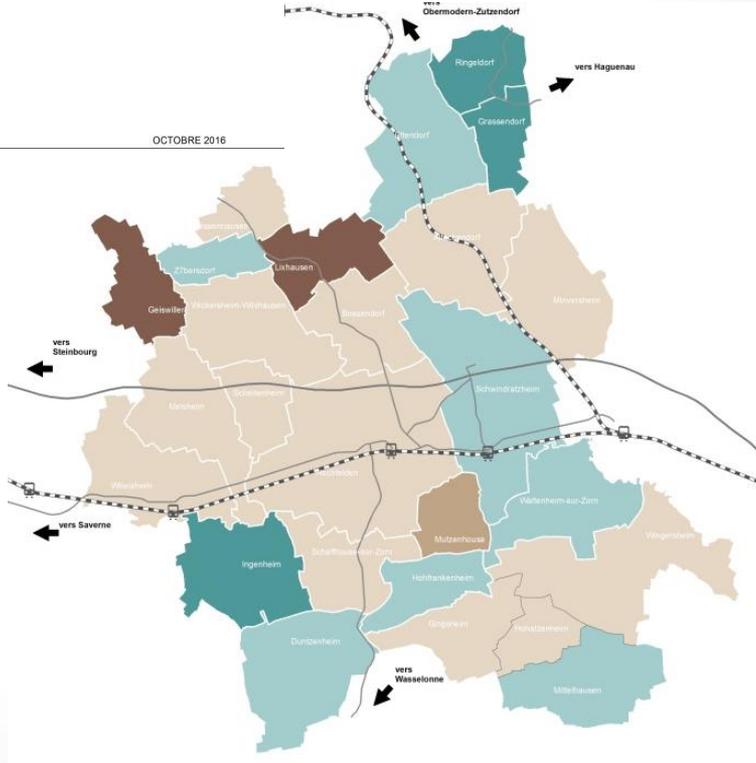
# HABITAT – OCCUPATION DU PARC (VACANCE)

TAUX DE VACANCE EN 2013 (exprimée en % des logements)



SOURCES : INSEE - IGN.

OCTOBRE 2016

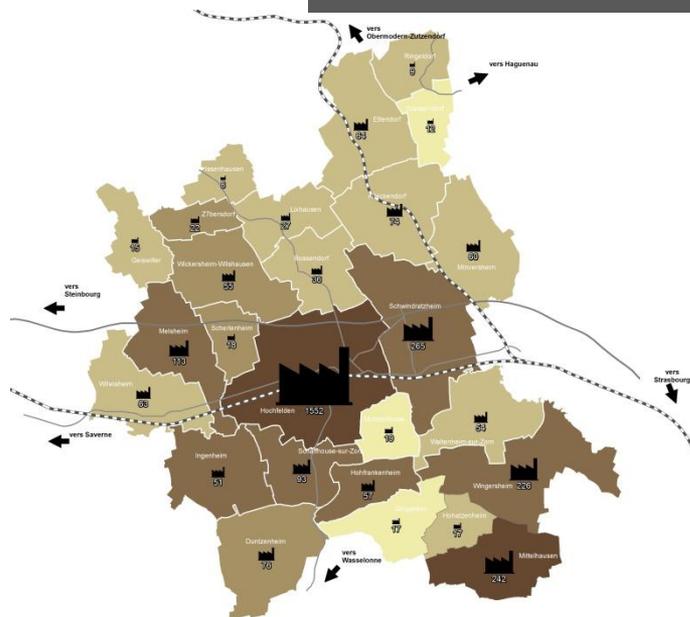


## ■ Un taux de vacance variable en fonction des communes

- De 0% à plus de 16,6%
- 9 communes du territoire connaissent un taux de vacance supérieur au niveau moyen du département (7,2%)  
*Au tour de 7%, un taux de vacance est considéré comme "normal"*
- Ringeldorf pâtit du taux de vacance le plus important (16,6%) en 2013. Aujourd'hui, ce taux est de 0%.

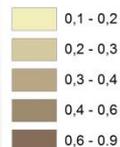
## ■ Une vacance plus importante des maisons que celle des appartements

## ■ Une vacance qui concerne principalement le parc ancien



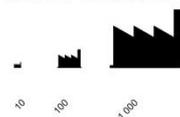
- En 2013, le Pays de la Zorn c'est
  - 3 244 emplois
  - pour 8 050 personnes actives qui habitent le territoire
  - taux de concentration d'emplois 40,3% (de 8,9% à 89,6%)

**TAUX DE CONCENTRATION D'EMPLOIS EN 2013 (nombre d'emplois / nombre d'actifs)**



SOURCES : INSEE - IGN.

**NOMBRE D'EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL EN 2013**

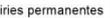
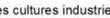
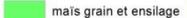
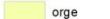
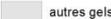
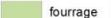


0 1,5 3 km

OCTOBRE 2016

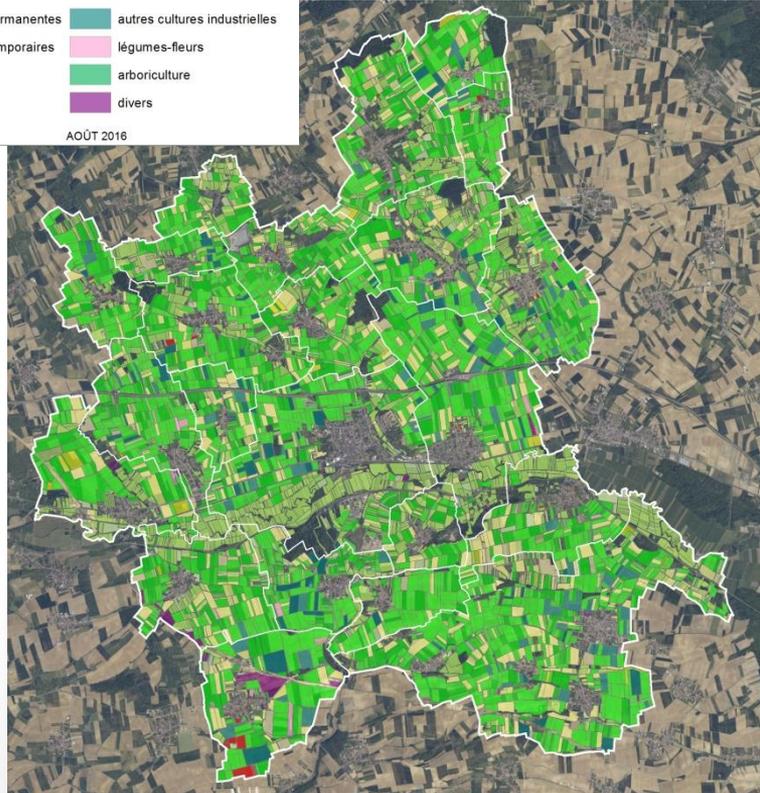


## ÎLOTS CULTURAUX ET GROUPES DE CULTURES MAJORITAIRES DES EXPLOITATIONS

SOURCE : REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2012.

AOÛT 2016



- La superficie exploitée totalise 11 161 ha sur le CCPZ, essentiellement des cultures (maïs, blé, orge)
- 274 exploitations en 2010 qui labourent 8 573 ha
- Cheptel : 10 984 UGB
- Labels AOP : Munster
- Label IGP : volaille, miel, crème fraîche fluide, pâtes

## ■ Et demain

- Poursuite de la croissance démographique ?
- Accueil de nouveaux habitants, dans quelles communes, dans quels secteurs ?
- Parc locatif : suffisant ou à développer ?
- Changement de destination vers de l'habitat, quelle construction ?
- Activités non nuisantes dans le tissu urbain ?
- Commerces : à développer, à préserver ? Où ?
- Foncier des zones d'activité : suffisant ou nécessaire ?
- Maintien des exploitations agricoles dans le tissu urbain ?
- Foncier agricole : préservation, consommation ?
- Hébergement touristique : suffisant ou nécessaire ?



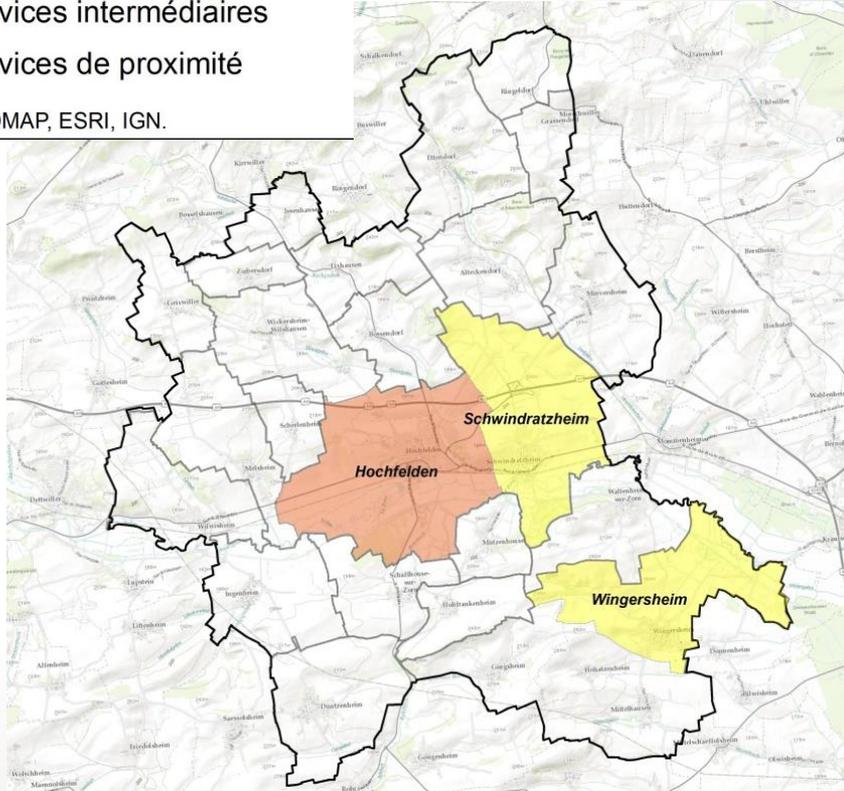
## ■ Défis pour l'avenir lié au SCOT

- Augmenter l'offre en habitat intermédiaire
- Développer un habitat diversifié répondant aux besoins de la population
- Augmenter la part de logements locatifs aidés
- Identifier les sites d'accueil d'activités
- Maintenir les fonctions commerciales dans les centralités urbaines
- Préserver les terres agricoles les plus fertiles
- Ménager des secteurs agricoles constructibles



- pôle de services intermédiaires
- pôle de services de proximité

SOURCES : INSEE ; TOPOMAP, ESRI, IGN.



## ■ BPE 2015

- 1 pôle de service intermédiaire : Hochfelden
- 2 pôles de service de proximité :
  - Schwindratzheim ,
  - Wingersheim-les-4 bans
- Proximité des bassins de vie : Brumath, Saverne, Bouxwiller, Truchtersheim, Haguenau, Strasbourg.
- **Tout le territoire est câblé.**
  - mais tous les logements ne sont pas éligibles.

### ▪ Service intermédiaire bien desservi

- Se faire aider : gendarmerie, centre de secours, pompe funèbre, trésor public
- Apprendre : collègue
- Se soigner : laboratoire d'analyse médicale, orthophoniste, podologue, etc
- Se divertir : piscine
- Consommer : supermarché, opticien, chaussures, etc
- Se déplacer : gare



### ▪ Service de proximité diversifié

- Se faire aider : banque, poste, agence immobilière
- Apprendre : école maternelle et élémentaire
- Se soigner : médecin, dentiste, infirmière
- Se divertir : salle de sport, tennis, terrain de football
- Consommer : boulangerie, boucherie, fleuriste, etc
- Se déplacer : taxi



### ▪ Quid des services supérieurs ?

- Hébergement (gites, meublés de tourisme, chambre d'hôtes, hôtel, camping )
- Restauration
- Activité pêche
- Port de plaisance
- Sentier de randonnées
- Piste cyclable



- **Et demain**

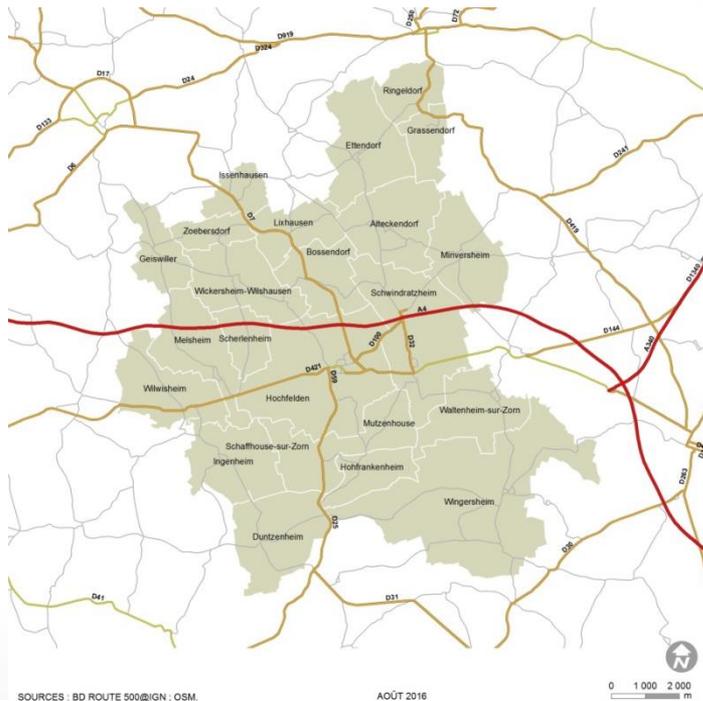
- Valorisation des équipements existants ? Lesquels ?
- Renforcement ou rénovation des équipements ? Lesquels ?

- **Défis pour l'avenir lié au SCOT**

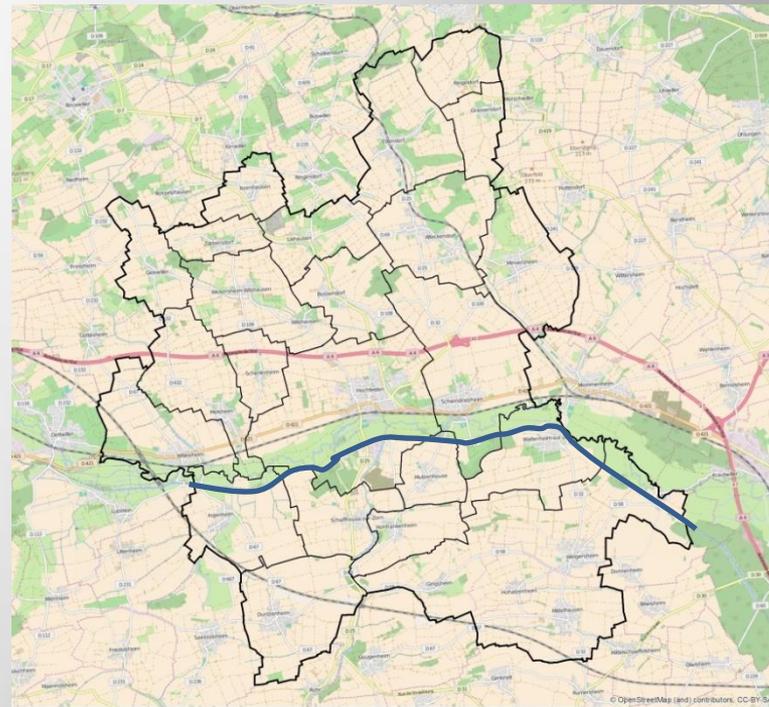
- Accueillir des équipements dans le bourg centre
- Adapter le niveau de service aux besoins



- **A4, RD et liaison intervillageoise**



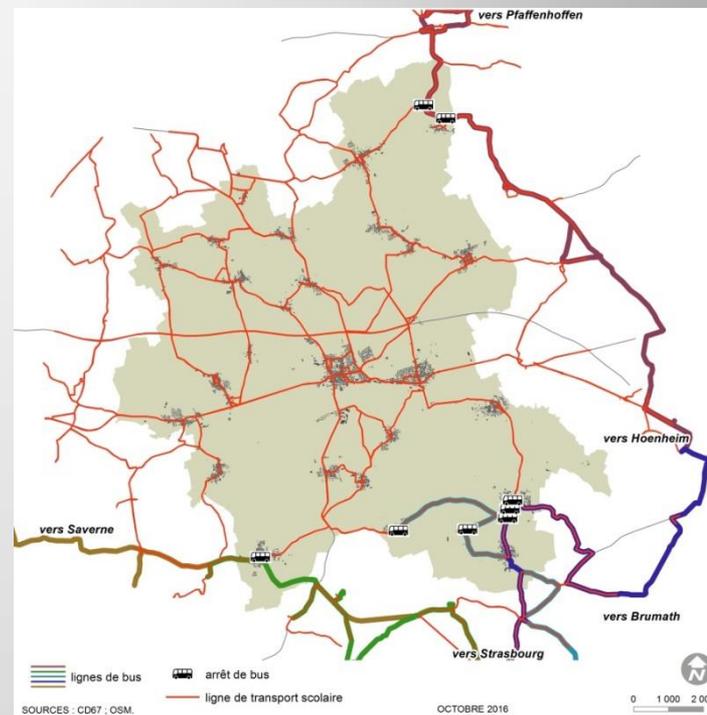
- **LGV, voie ferrée et TER autobus, canal**



## ■ Piste cyclable, le long du canal



## ■ Ligne et bus et ligne scolaire



## ■ Et demain

- Valoriser l'offre ferroviaire
- Renforcer le rabattement vers les gares ferroviaires, comment ?
- Développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle ?
- Compléter le réseau de pistes cyclables et les liaisons piétonnes ?

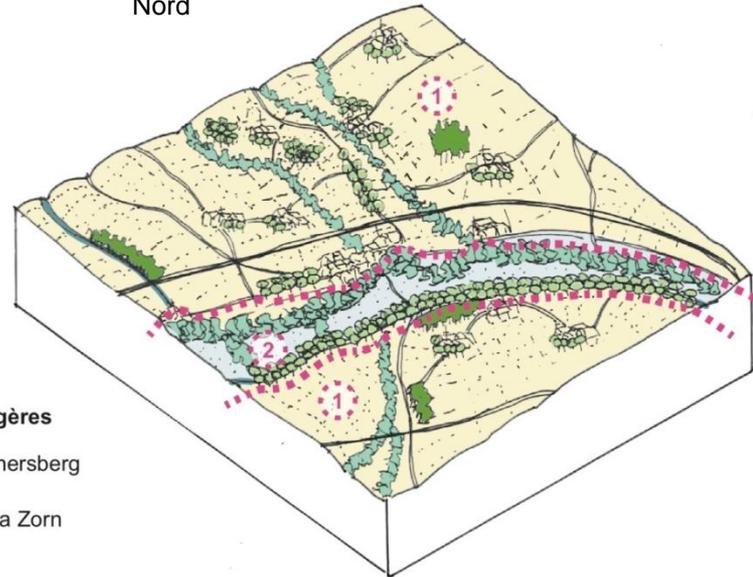
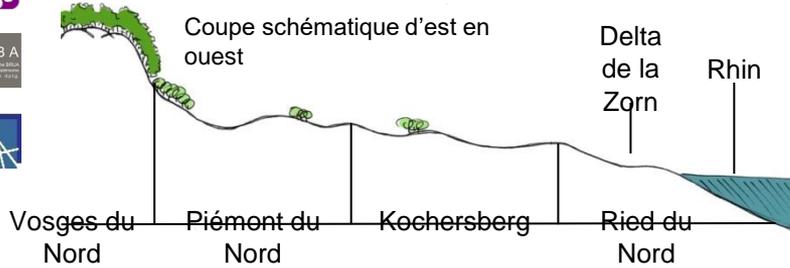
## ■ Défis pour l'avenir lié au SCOT

- Développer l'urbanisation à dominante habitat dans les centres desservis par les transports en commun
- Intégrer les modes doux
- Développer les transports en commun (fréquence)
- Rendre les gares plus accessibles
- Densifier les quartiers gares
- Créer une liaison A4/Bouxwiller





# PAYSAGE



## Les entités paysagères

- 1 L'Arrière-Kochersberg
- 2 La Vallée de la Zorn

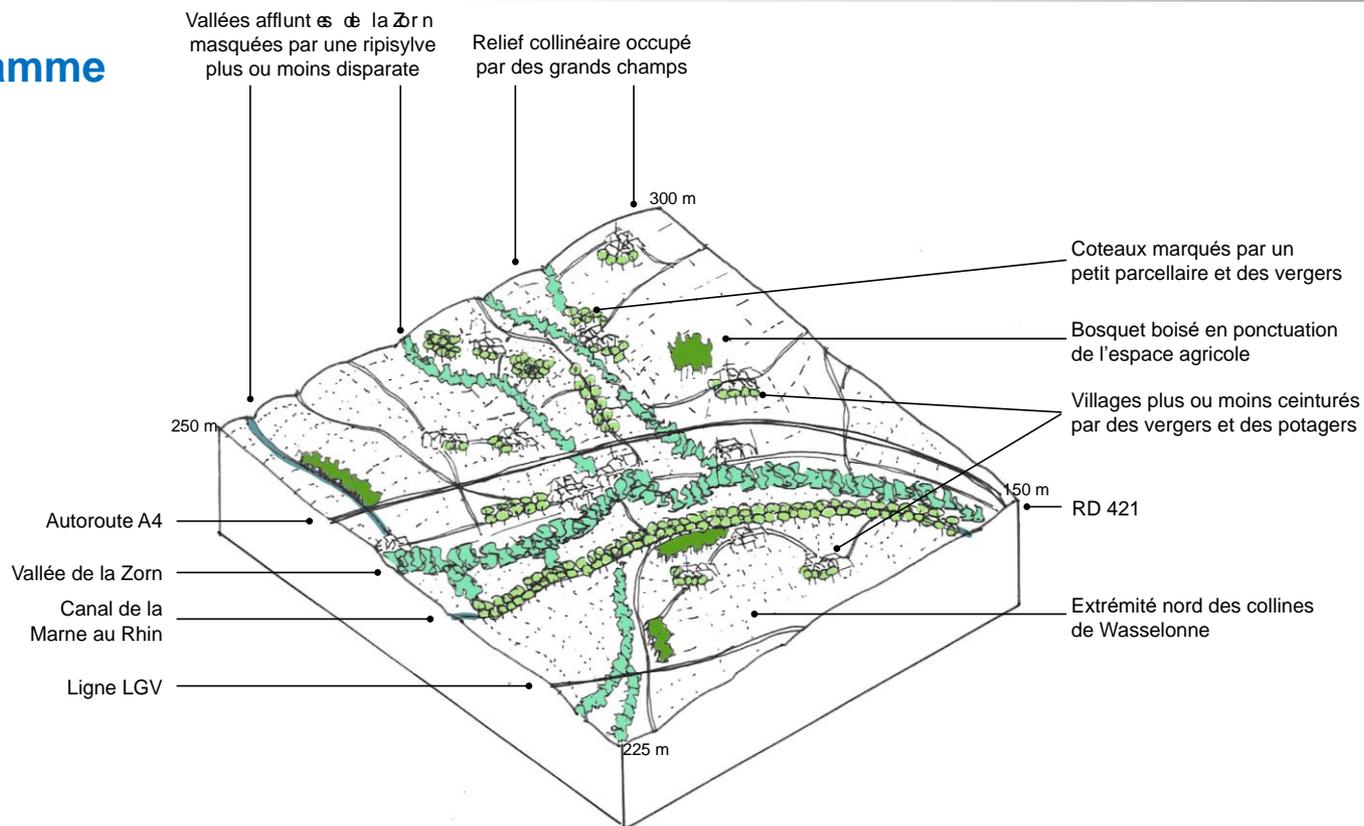
## ■ Un territoire inclus dans l'unité paysagère du Kochersberg

- Structuré d'Est en Ouest par la vallée de la Zorn, qui relie Saverne au Rhin
- Marqué par la partie Nord de l'éperon de Wasselonne

## ■ Deux entités paysagères :

- **L'Arrière-Kochersberg au nord et au sud** du territoire, caractérisé par une succession de **collines cultivées** créant un paysage ouvert rythmé de villages.
- **La Vallée de la Zorn** caractérisée par une **ripisylve structurante** et par une ambiance paysagère indiquant la présence de l'eau, particulièrement agréable.

## ■ Bloc diagramme





L'arrière Kocherberg offre des paysages ouverts homogènes peu diversifiés. Panorama sur Grassendorf



Les arbres isolés en bord de routes animent le paysage



Des arbres qui marquent le paysage



Les vergers sur coteaux, marquent le paysage



La végétation péri-villageoise crée la qualité des transitions



La Zorn et le canal de la Marne au Rhin structurent le territoire et sont une ressource potentielle de cadre de vie pour les habitants.

- **Un espace agricole qui se simplifie**
  - Un parcellaire qui s'est simplifié par la mécanisation de la production agricole



- Des espaces paysagers pérennes sur les reliefs
  - Le maintien du petit parcellaire sur les coteaux



Petit parcellaire et vergers offrent une diversité au paysage

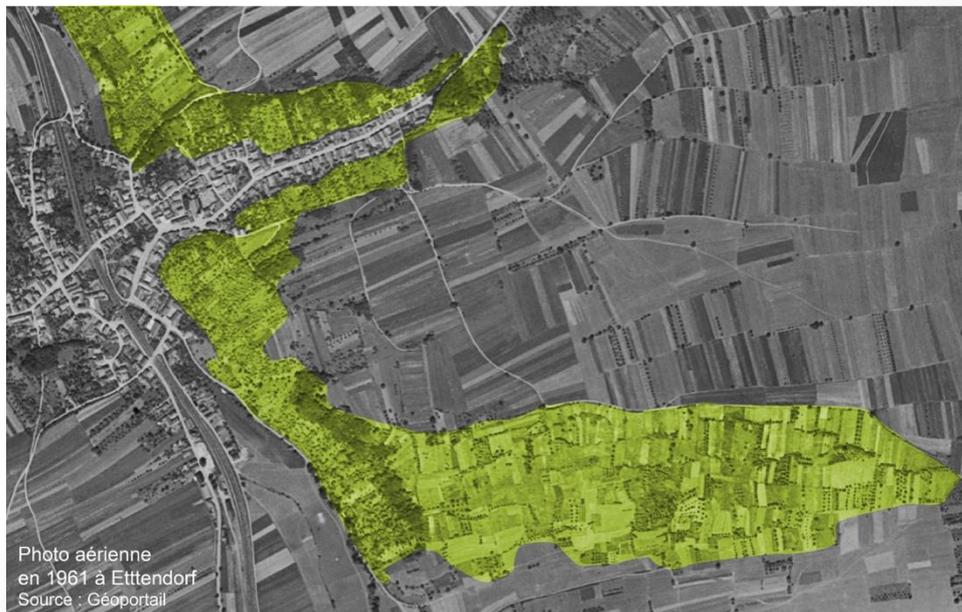


Photo aérienne  
en 1961 à Ettendorf  
Source : Géoportail



Photo aérienne  
actuelle à Ettendorf  
Source : Géoportail

- La réduction de l'emprise des vergers périphériques
  - par l'agriculture et par le développement du bâti



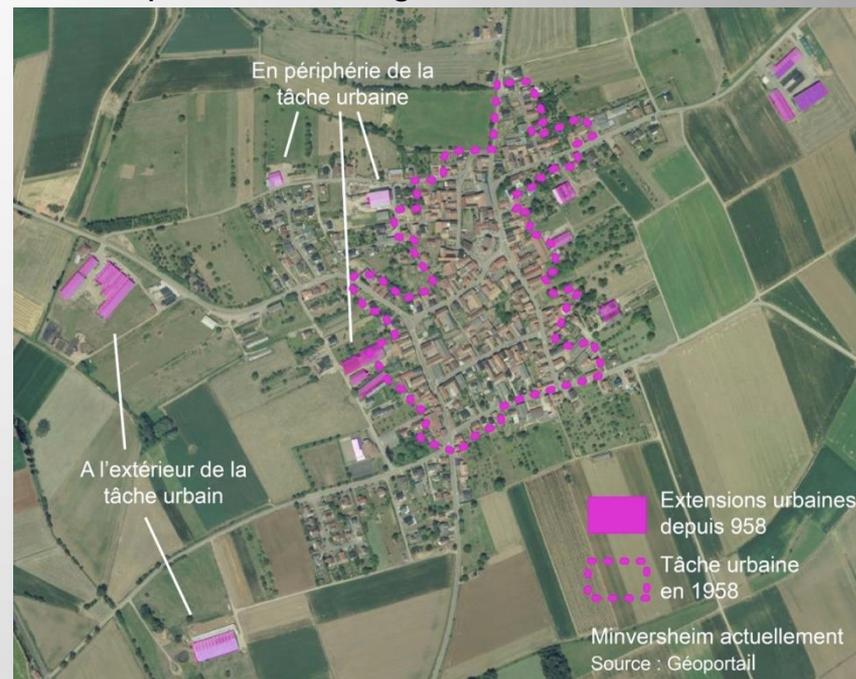
■ **Un développement bâti, périphérique et linéaire**

– extension de l'urbain par des quartiers satellites et des étirements linéaires



## ■ Des bâtiments agricoles sortis du village

- En périphérie immédiate ou en secteurs isolés mais plutôt bien intégrés.



## Des lisières urbaines végétales qui se fragilisent

- Présence végétale en raréfaction / Développement urbain

Extension urbaine en étirement  
le long des routes = **frange abrupte**

Les vergers accompagnent l'urbain =  
**frange douce**



## ■ Une pression urbaine qui décompose les entrées de ville

- L'entrée de ville joue un rôle de connexion entre l'urbain et l'espace agricole, elle participe à la perception du village et à la sécurité.
- Par le phénomène d'extension urbaine, l'entrée de ville est très souvent déplacée le long de la voie principale pour produire une **entrée de ville diffuse**. Ce type d'entrée de ville conforte la sensation d'étirement, dans un vocabulaire d'aménagement urbain standardisé. **On note une majorité d'entrée de ville diffuse sur le territoire.**
- En fonction de la relation avec l'espace agricole et du traitement paysager, on parle d'entrée de ville mise en valeur ou disqualifiée.





Bâtiment agricole en continuité de la tâche urbaine



Bâtiment agricole isolé bien implanté



Ringeldorf



Scherlenheim

- **Le bâti agricole est plutôt bien intégré**
  - Le bâti agricole s'implante majoritairement en continuité du tissu urbain, contribuant ainsi à la définition des franges urbaines de chaque village.
  - Toutefois, on note parfois la présence de bâtiments agricoles en-dehors de la tâche urbaine. Ces localisations génèrent de forts impacts paysagers, qui restent bien géré par une attention aux caractéristiques du terrain (pentes, localisation etc.).
  
- **Le bâti gagne les hauteurs et renforce sa présence**

## ■ Grandes caractéristiques paysagères

- Grand **paysage agraire ouvert**, homogène, avec vue panoramique dégagée et lointaine ;
- **Boisements rares** de faibles surfaces ;
- Paysage **animé par des éléments singuliers** : houblonnière, coteau avec verger, arbre isolé ;
- Vallée de la Zorn, un **paysage humide d'Est en Ouest** et coupe le territoire en deux entités ;
- **Canal de la Marne au Rhin**, une ressource potentielle de cadre de vie pour les habitants ;
- **Eperon de Wasselonne** qui marque le paysage et isole le secteur Sud ;
- Paysage **rythmé par les ensembles villageois** relativement rapprochés ;
- Ensemble urbain homogène dont **les franges végétales se délitent** avec le développement du bâti.
- Présence végétale des périphéries urbaines : qualité à la fois au paysage urbain et au grand paysage.
- **Bâtiments agricoles** plutôt bien positionnés (proximité des villages ou installés à mi-pente).
- **Circuits de balades paysagères à développer et à jalonner**

## ■ Et demain

- Préserver les paysages remarquables du territoire
- Pérennisation de franges urbaines en épaisseurs vertes
- Pérennisation du patrimoine végétal urbain
- Organisation d'entrées de villes plus compactes et qualitatives
- Maîtrise de l'implantation du bâti au niveau des lignes de crêtes
- Préservation des vergers sur les coteaux.

## ■ Défis pour l'avenir lié au SCOT

- Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville
- Préserver les axes paysagers
- Préserver les lignes de crêtes
- Garantir la lisibilité des réseaux hydrographiques



## Les enjeux paysagers du Pays de la Zorn

### Préserver les paysages

-  Le maintien des vergers en zone agricole
-  Le petit parcellaire agricole sur les côteaux
-  Les ripisylves discontinues, marqueurs de la présence de l'eau
-  Les ripisylves structurantes, marqueurs de la présence de l'eau
-  Les alignements d'arbres le long des routes

### Gérer les paysages

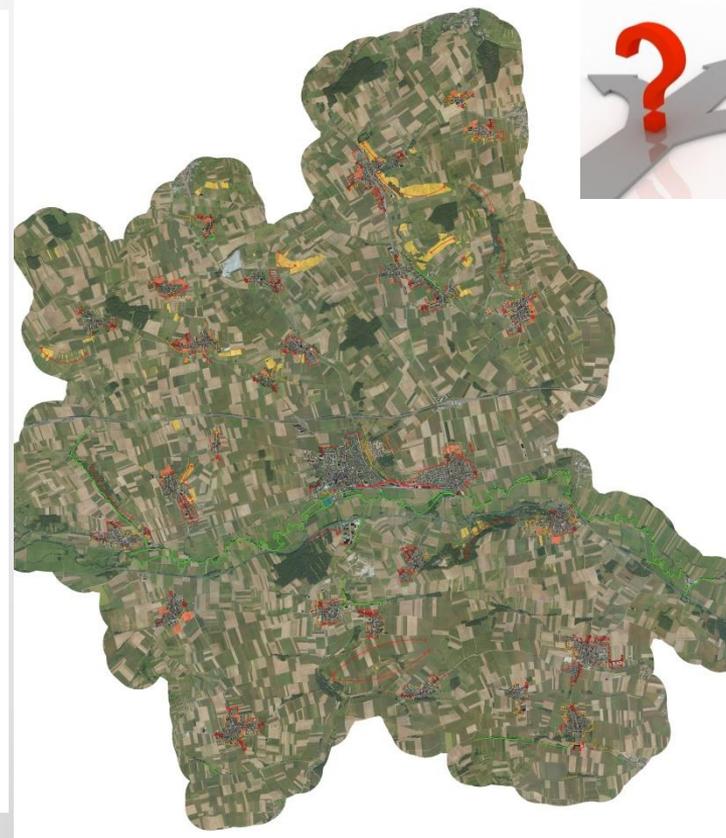
-  Le maintien des ceintures de vergers autour des villages
-   Le caractère de compacité des entrées de ville

### Requalifier les paysages

-   Assurer la transition paysagère entre ville et campagne
-   Mettre en valeur les entrées de ville diffuses
-  Séquencer la conurbation entre Hocheffiden et Schwindratzheim

### Niveaux d'enjeu

-  Faible
-  Moyen
-  Fort





# ENVIRONNEMENT

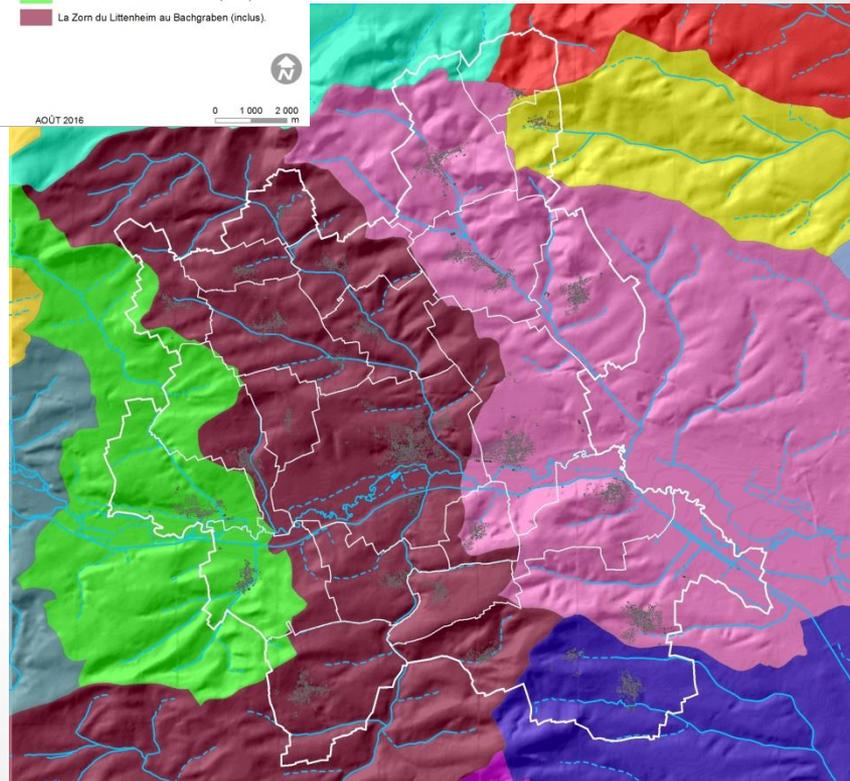
## Bassins versants

- La Moder de la Zinsel du Nord au ruisseau des Jésuites (inclus).
- La Moder du Rothbach à la Zinsel du Nord.
- La Moder du Mittelbach au Rothbach.
- Le Landgraben de sa source au Riedgraben (inclus).
- La Zorn du Bachgraben au Rottgraben (inclus).
- La Zorn de la Mossel au Littenheim (inclus).
- La Zorn du Littenheim au Bachgraben (inclus).

## Tronçon hydrographique

- cours d'eau intermittent
- cours d'eau permanent

SOURCES : BD ALTI, IGN ; BD CARTHAGE ; PLAN CADASTRAL.



## ■ Réseau hydrographique

## ■ 3 bassins versants

- La Zorn incluant les bassins versants du Bachgraben, Minversheimerbach et du Rohrbach
- La Moder
- Le Landgraben

# MILIEUX NATURELS – ZONES HUMIDES

ZORN (BV Moder) - aval Dettwiller - confluence Rottgraben

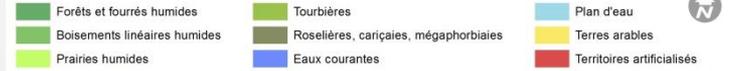
 zone humide remarquable

SOURCE : AGENCE DE L'EAU RHIN-MEUSE.

S



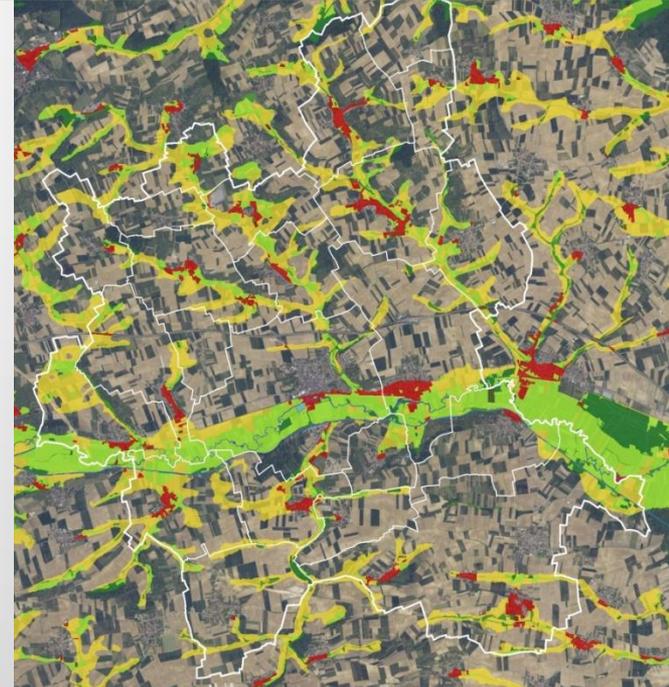
## ZONES A DOMINANTE HUMIDE

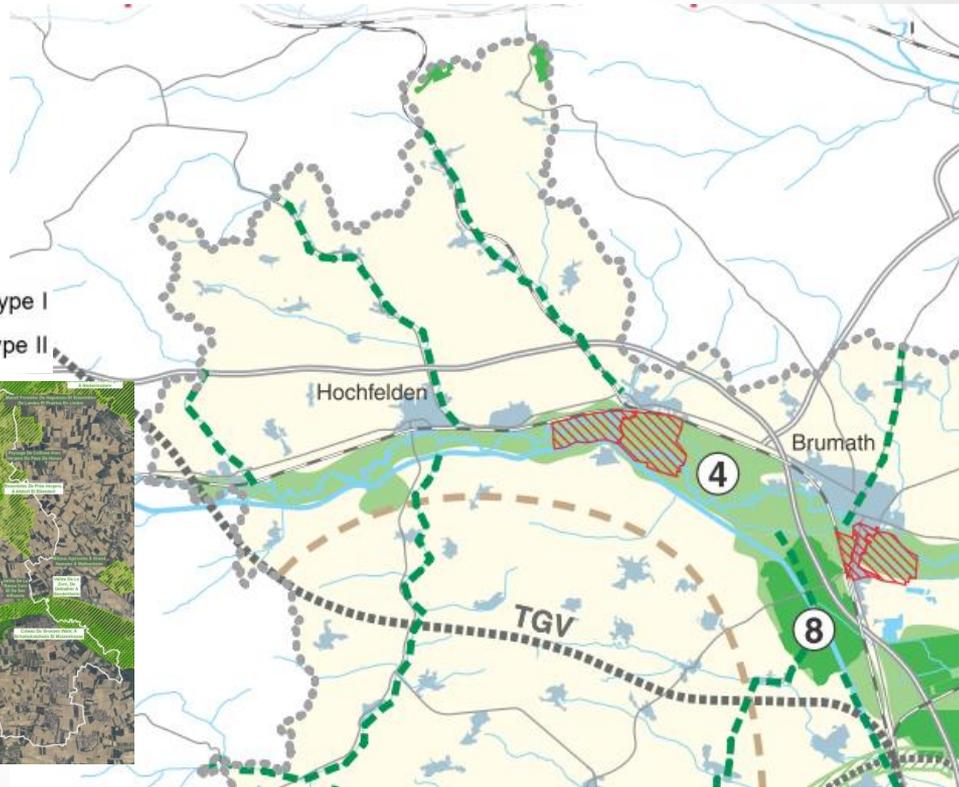


SOURCE : REGION ALSACE, CIGAL

SEPTEMBRE 2016

0 1 000 2 000 m





 ZNIEFF de type I  
 ZNIEFF de type II



## SRCE

- 6 corridors écologiques
- 3 réservoirs de biodiversité

## SCOT

**Restaurer les milieux naturels majeurs dans leur intégrité et dans leurs rôles**

Axe à enjeux environnementaux multiples à préserver  
*(zones humides, Natura 2000, zones inondables, captages d'eau potable, couloir climatique...)*



**Garantir le maillage écologique du territoire**

 Corridor écologique d'échelle régionale à restaurer

 Élément boisé en secteur agricole intensif à préserver

**Enjeux ponctuels**



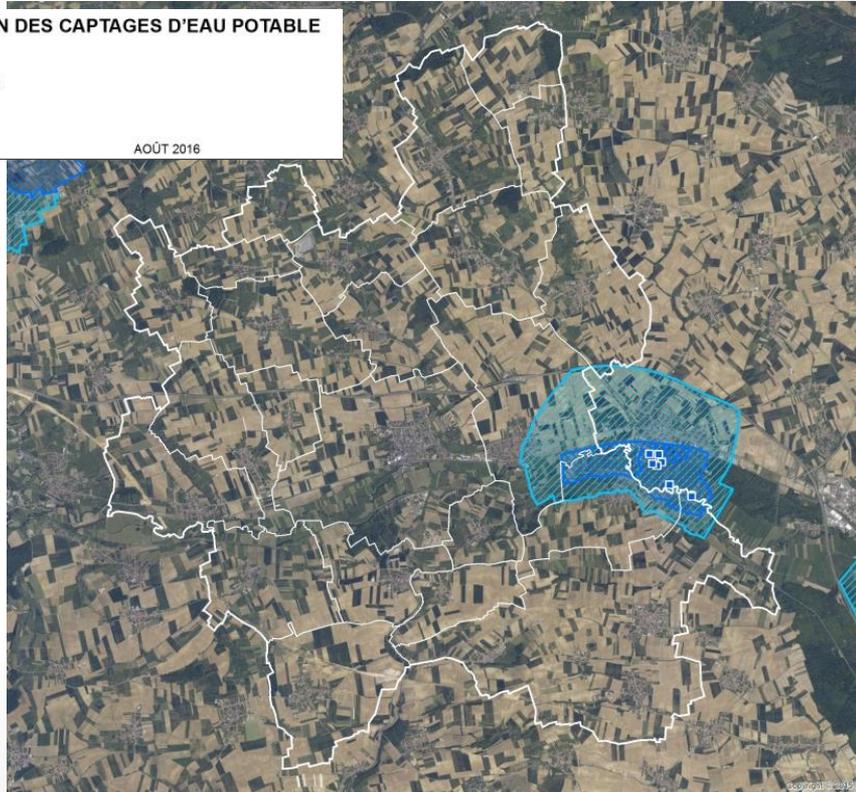
Périmètre rapproché de protection de captages d'eau potable existants à prendre en compte

## PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

- forage
- ▨ périmètre de protection rapprochée
- ▨ périmètre de protection éloignée

SOURCE : ARS.

AOÛT 2016

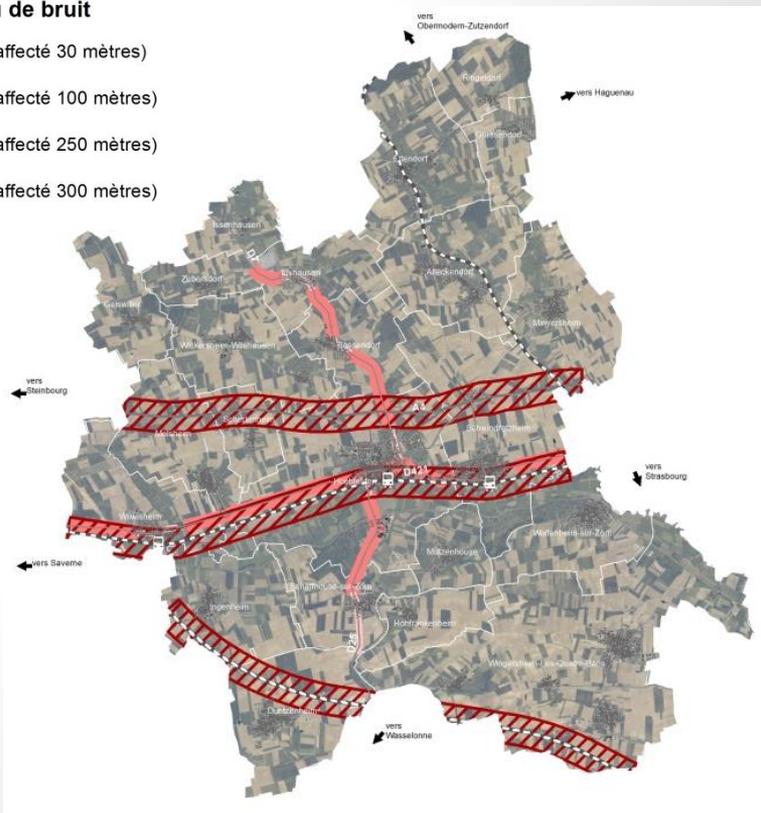


## ■ Cycle de l'eau – alimentation en eau potable et captage AEP

- compétence SDEA (antenne de Hochfelden).
- 7 forages (dont 1 seul sur le territoire) avec périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné.
- Toutes les communes CCPZ sont desservies
- Déclarés d'utilité publique les 16/09/2004 et 08/12/2008, servitude d'utilité publique.

## Classement des voies par niveau de bruit

-  catégorie 4 (largeur du secteur affecté 30 mètres)
-  catégorie 3 (largeur du secteur affecté 100 mètres)
-  catégorie 2 (largeur du secteur affecté 250 mètres)
-  catégorie 1 (largeur du secteur affecté 300 mètres)

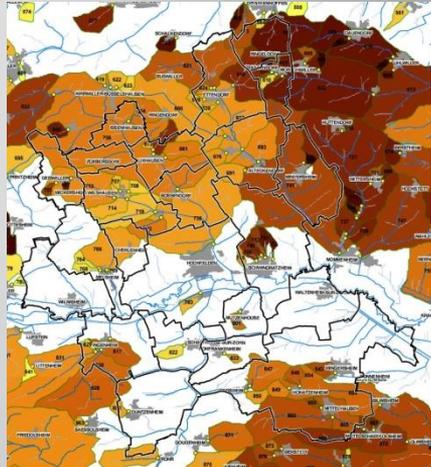


## ■ Nuisances acoustiques

- voies classées bruyantes par arrêté préfectoral :
  - voie ferrée : ligne TGV et la ligne 70000 Sarrebourg/Strasbourg,
  - voie routière : A4, RD25, RD421 et RD7

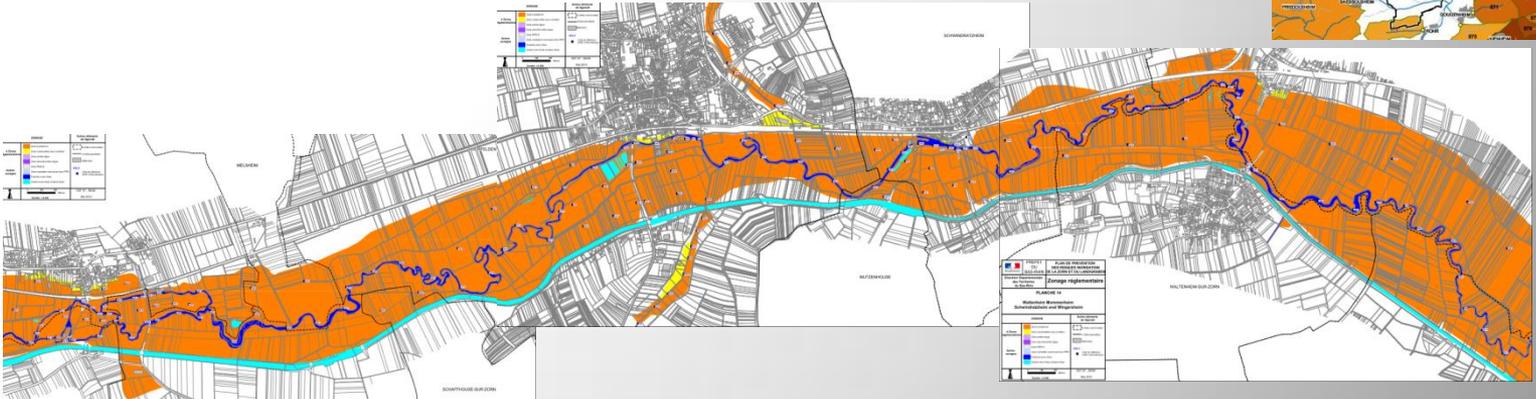
- **Coulées de boues**

- Toutes les communes sont concernées sauf Waltenheim-sur-Zorn



- **Risque inondation**

- PPRi de la Zorn approuvé en date du 26 août 2010 et modifié le 16 mars 2011



## RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

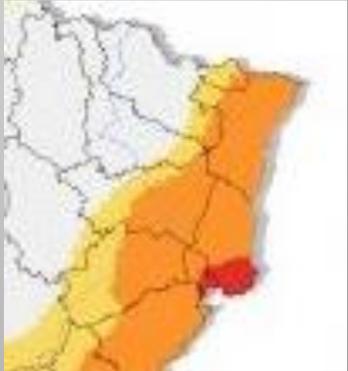
- aléa faible
- aléa moyen

SOURCE : BRGM.

AOÛT 2016



- Retrait et gonflement des argiles**
  - Toutes les communes sont concernées par un aléa faible ou moyen
- Risque sismique modéré**





- **Risques anthropiques – sites et sols pollués**

- centre de stockage de déchets ultimes (lindane)
- comptoir agricole (engrais, produit phytosanitaire, gasoil)

- **Risques anthropiques - ICPE**

- Soumises à autorisation : 13 établissements
- Soumises à enregistrement : 4 établissements dont exploitations agricoles avec périmètre de réciprocité
- Régime inconnu : 3 établissements

- **Risques anthropiques - Transport Matière Dangereuse**

- 1 canalisation d'hydrocarbure
- 4 canalisations de transport de gaz
- Voie ferrée

## ■ Et demain

- Restaurer les corridors écologiques ?
- Préserver la Zorn et ses zones inondables
- Préserver les zones humides remarquables
- Interdire les constructions dans les secteurs de coulées de boue
- Prise en compte des risques naturels et anthropiques ?
- Prise en compte des ressources AEP ?
- Développer les énergies renouvelables ?



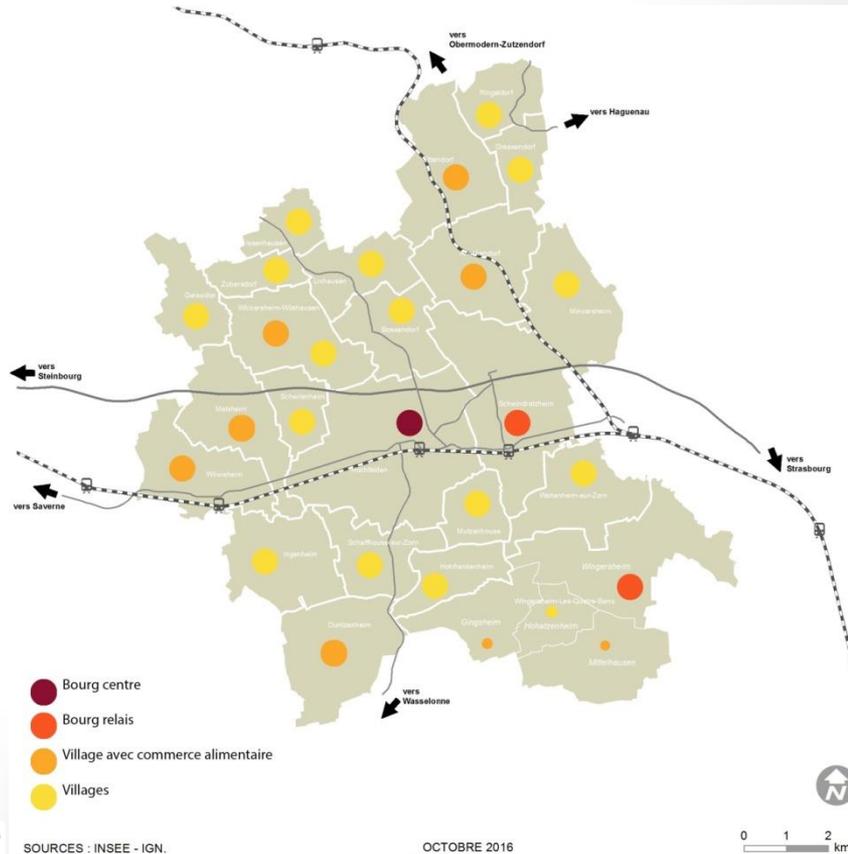
## ■ Défis pour l'avenir lié au SCOT

- Maitriser l'écoulement des eaux pluviales par le maintien de surface d'espaces verts non imperméables
- Préserver les massifs forestiers et leur lisière
- Maintenir les corridors écologiques
- Maintenir le fonctionnement écologique des cours d'eau
- Prévenir les risques (inondation, mouvement de terrain, technologique)
- Préserver les zones inondables



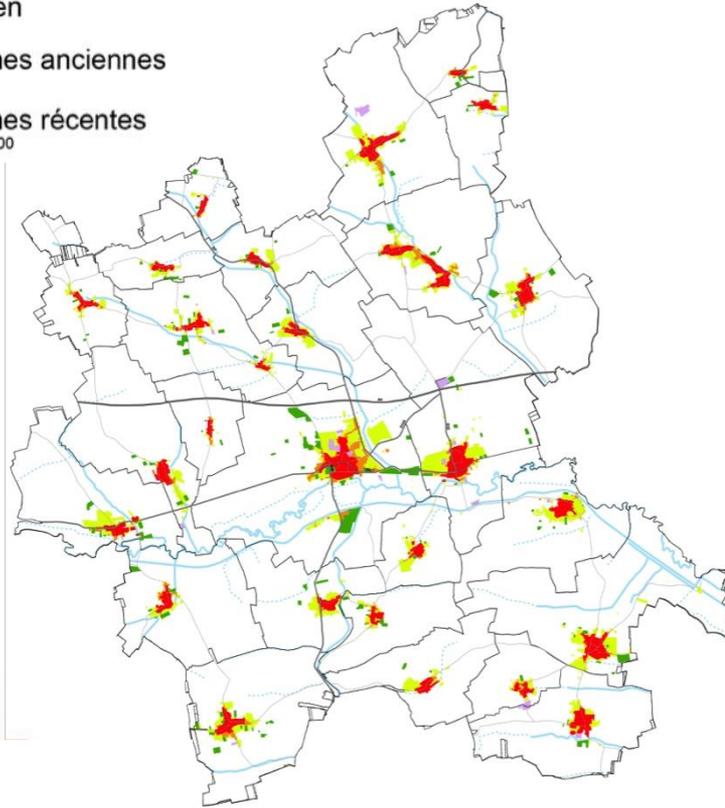


# URBANISME



- **Bourg centre**
  - Hochfelden
  
- **Bourg relais**
  - (disposant d'équipements de service et de d'activités économiques)
  - Schwindratzheim
  - Wingersheim
  
- **Villages**
  - (disposant de commerces alimentaires)
  - Alteckendorf, Duntzenheim, Ettendorf, Wilwisheim, Wickersheim-Wilhausen, Gingsheim, Mittelhausen
  
- **Villages**

-  Tissu urbain ancien
-  Extensions urbaines anciennes  
Fin XIXe - 1ère moitié XXe
-  Extensions urbaines récentes  
2ème moitié XXe - années 2000



## ■ L'espace urbanisé a été multiplié par :

- 1,4 de 1850 et 1950
- 2,3 de 1950 et 2016
- 3,2 de 1850 et 2016

## ■ Enveloppes urbaines

Fractions de territoire accueillant des constructions proches hors constructions isolées

**848 ha**  
**soit 6,9 % du territoire**

## ■ Un rythme d'urbanisation croissant

Période	Surface qui s'est urbanisée par ha et par an
1820-1949	1,12
1950-1980	4,45
1981-1998	6,27
1999-2014	8,28

## ■ Dents creuses en zone d'activité

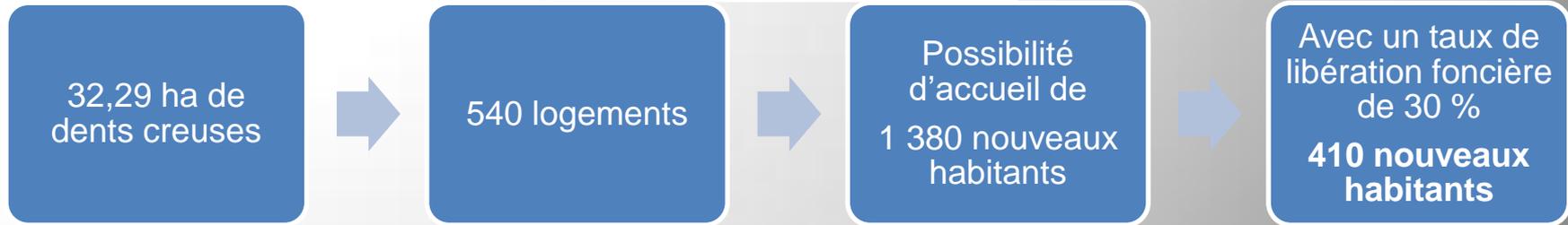
- A Hochfelden : 54 a 38
- A Wilwisheim : 37 a 14
- A Wingersheim : 1 ha 23 a 97

## ■ Dents creuses

Espaces non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine, bénéficiant de la proximité des réseaux et hors périmètres rendant le terrain inconstructible.

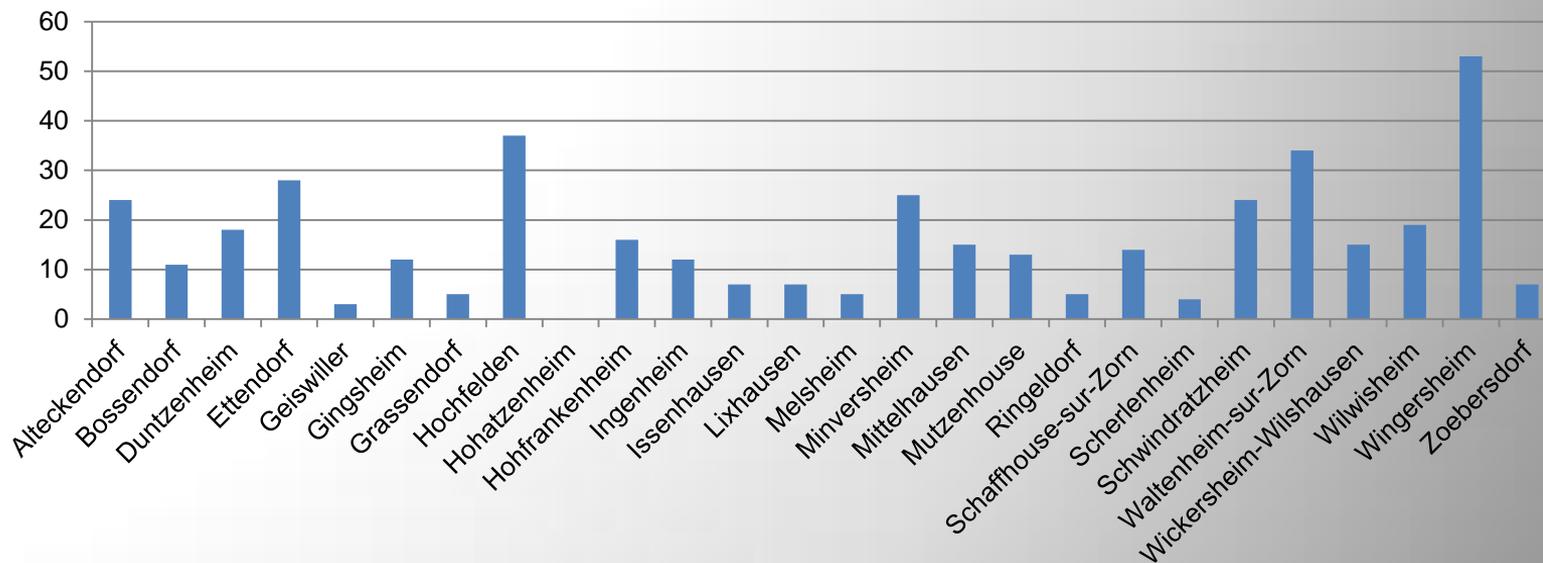
**32,29 ha, soit 4 % des enveloppes urbaines**

Dents creuses	Surface sur le territoire de la CCPZ
Unique	8,06 ha
Multiple	24,23 ha



## ■ Mobilisation des dents creuses par commune et village

– A hauteur de 30% de mobilisation, le nombre d'habitants potentiel par commune



## ■ Et demain

- Attractivité de chacun en fonction des atouts et contraintes
- Réhabilitation des centres anciens ?
- Restructuration urbaine ? Où ?
- Nouveaux quartiers en consommation ? Combien et où ?
- Préservation des cœurs d'îlots verts ?
- Organiser l'urbanisation des fonds de parcelles ?
- Organiser le stationnement ?

## ■ Défis pour l'avenir lié au SCOT

- Favoriser le renouvellement urbain
- Assurer une gestion économe de l'espace

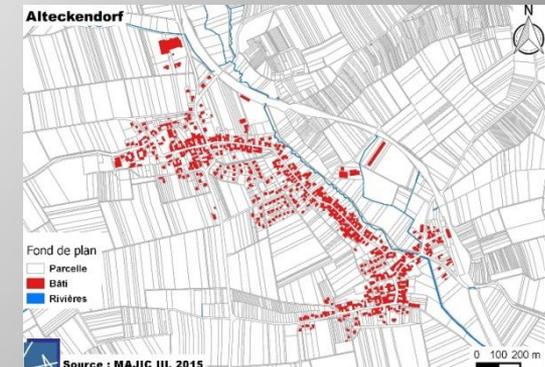
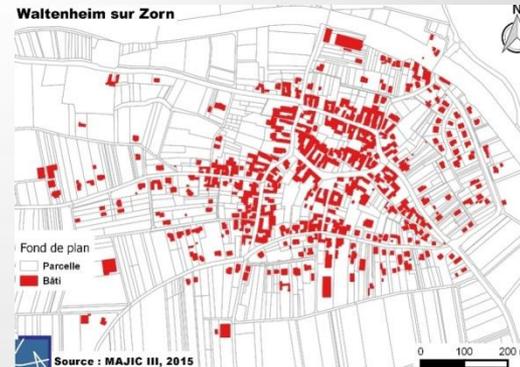
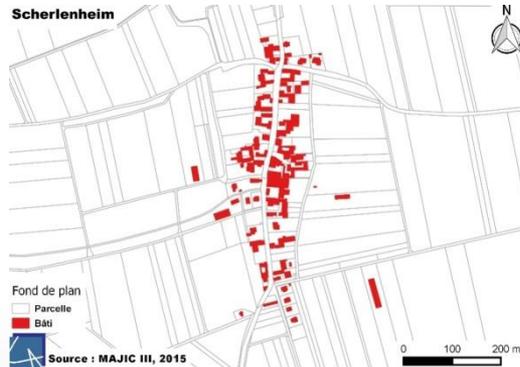




# FORMES URBAINES

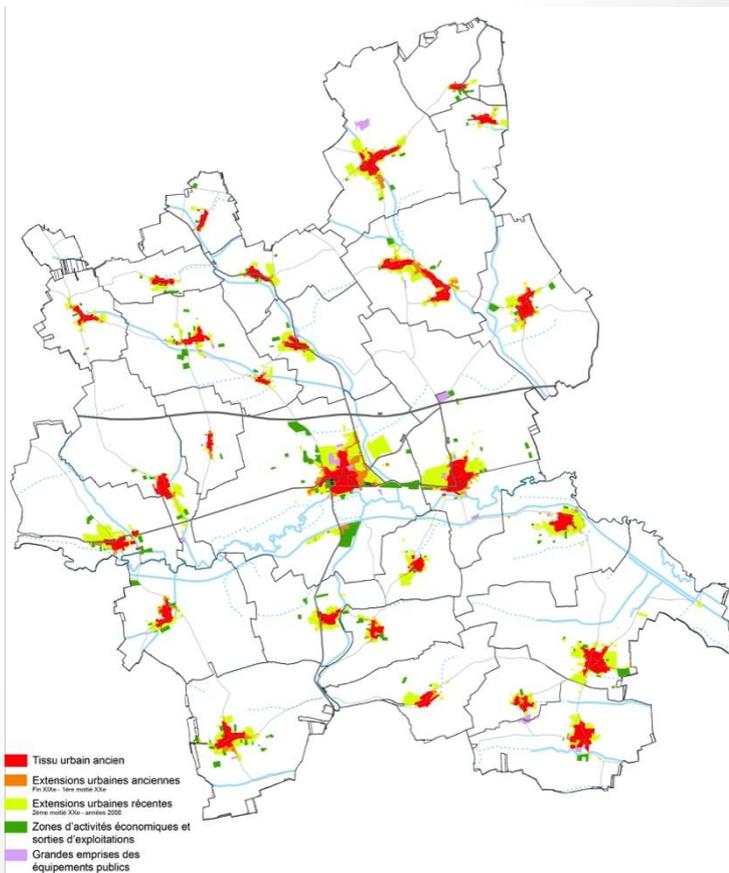
## ■ Deux formes urbaines, et ses combinaisons

- le village-rue
- le village-tas, organisé autour d'un noyau central, au croisement de plusieurs voies
- le village mixte, combinaison du village rue et village tas



La forme urbaine est caractérisée par la typologie du bâti, sa fonction et son rapport à l'espace public, à sa parcelle et au bâti environnant.

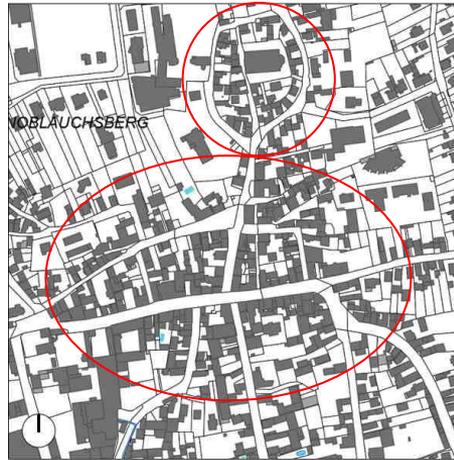
- Tissu urbain traditionnel de bourg
- Tissu urbain traditionnel rural
- Extension urbaine organisée
- Extension urbaine spontanée :
  - . linéaire ancienne
  - . linéaire récente
  - . diffuse, au coup par coup
- Tissu urbain de « grandes emprises »



■ Tissu urbain ancien  
■ Extensions urbaines anciennes  
 Fin XIXe - 1ère moitié XXe  
■ Extensions urbaines récentes  
 2ème moitié XXe - années 2000  
■ Zones d'activités économiques et  
 sorties d'exploitations  
■ Grandes emprises des  
 équipements publics

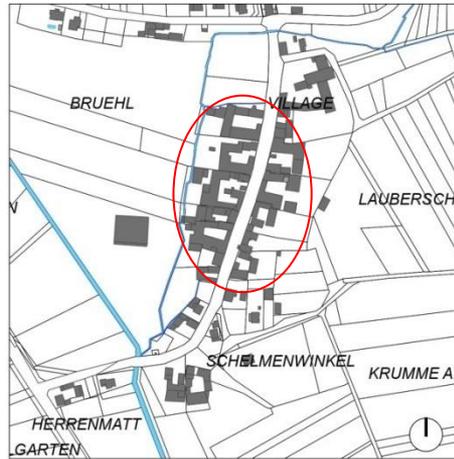
■ Tissu urbain ancien  
■ Extensions urbaines anciennes  
 Fin XIXe - 1ère moitié XXe  
■ Extensions urbaines récentes  
 2ème moitié XXe - années 2000  
■ Zones d'activités économiques  
 sorties d'exploitations  
■ Grandes emprises des  
 équipements publics

## TISSU URBAIN TRADITIONNEL DE BOURG - HOCHFELDEN



- Maison de ville avec ou sans commerces, villa, fermes,
- Bâti formant des îlots denses
- Bâti implanté à l'alignement
- Front bâti continu
- Taille des parcelles de 150 m<sup>2</sup> à 3 500 m<sup>2</sup>
- Forte densité du bâti et forte emprise au sol des constructions
- Hauteur : R +1 + comble, R +2 + comble

## TISSU URBAIN TRADITIONNEL RURAL



Vue aérienne de Issenhausen. GoogleEarth



- Bâti de part et d'autre de la rue
- Bâti de volumétrie simple
- Front bâti continu
- Habitations et dépendances formant des fermes cours fermées par un portail haut ou surbâti
- Vergers situés en arrière de la parcelle
- Taille des parcelles de 500 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup>
- Densité du bâti moyenne et emprise au sol moyenne
- Hauteur du bâti : R +1 + combles, R + combles

## ENSEMBLE BÂTI TRÈS COHÉRENT – URBAIN ET ARCHITECTURAL



*Bossendorf*



*Alteckendorf*

- **Cohérence urbaine** : même implantation et volumétrie des constructions.
- **Cohérence architecturale** : unité d'aspect des constructions, qualité architecturale plus ou moins importante.
- Logique de **fronts bâtis**



*Duntzenheim*



*Issenhausen*

## ENSEMBLE BÂTI SANS COHÉRENCE



Grassendorf



Ringeldorf

- **Pas de cohérence urbaine** : implantation et volumétrie différentes.
- **Pas de cohérence architecturale** : architecture hétérogène, construction disparate, sans qualité architecturale.



Schaffhouse-sur-Zorn



Duntzenheim

# TISSU URBAIN TRADITIONNEL RURAL : JARDINS ET CŒURS D'ÎLOT



*Schwindratzheim, jardins en cœur d'îlot,  
[www.ectm.fr](http://www.ectm.fr)*



*Illustration issue de l'Atlas des Paysages d'Alsace,  
DREAL, François Bonneau, paysagiste*



*Ingenheim – potager situé devant la ferme  
l'habitation*



*Alteckendorf – jardin en cœur de village*

## EXTENSION SPONTANÉE LINÉAIRE ANCIENNE

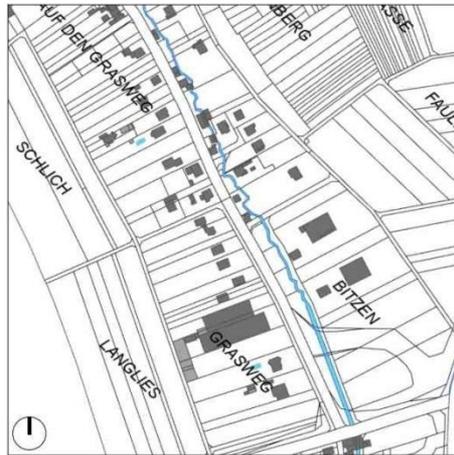


Vue aérienne Hochfelden. GoogleEarth



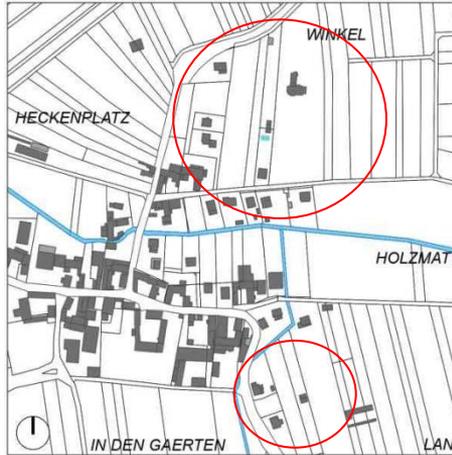
- Développement au coup par coup
- Maison ouvrière et de faubourg alignées sur l'espace public et constructions voisines, recul de 12 à 20 m par rapport à la rue
- Implantation de constructions sur une limite latérale ou centrée sur la parcelle
- Front bâti continu par endroit puis discontinu
- Taille des parcelles de 200 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup>
- Moyenne à faible densité du bâti et moyenne à faible emprise au sol des constructions
- Hauteur du bâti : R + comble, R + 1 + Comble.

## EXTENSION SPONTANÉE LINÉAIRE RÉCENTE



- Bâti pavillonnaire, activité artisanale et sortie d'exploitation implantés avec un recul de 0 à 25 m par rapport à la rue
- Implantation variée par rapport aux limites séparatives
- Front bâti discontinu
- Constructions en deuxième ligne
- Présence d'espace résiduel non aménagé
- Taille des parcelles de 450 m<sup>2</sup> à 4000 m<sup>2</sup>
- Faible densité du bâti et faible emprise au sol des constructions
- Hauteur du bâti : R + comble.

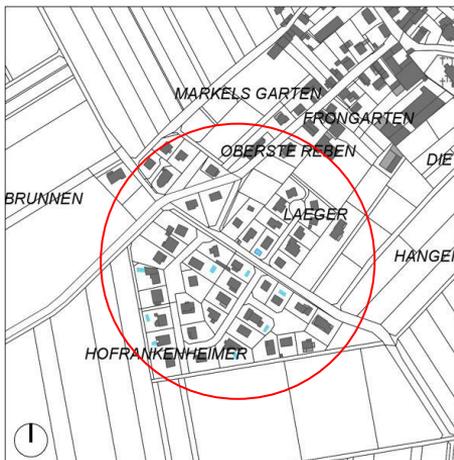
## TISSU URBAIN PAVILLONNAIRE DIFFUS



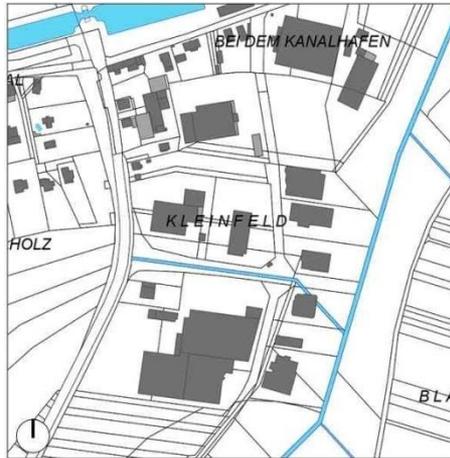
Vue aérienne - Wilshausen. GoogleEarth.

- Bâti pavillonnaire, implanté au milieu de la parcelle ou avec des retraits aléatoires
- Front bâti discontinu
- Présence d'espace résiduel non aménagé
- Taille de parcelles de 1000 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup>
- Très faible densité du bâti et très faible emprise au sol des constructions
- Hauteur du bâti : R + comble





- Opération d'urbanisme organisée, lotissement
- Bâti pavillonnaire en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives
- Front bâti discontinu
- Taille moyenne des parcelles 600 m<sup>2</sup>
- Faible densité du bâti et faible emprise au sol des constructions
- Hauteur du bâti : sous-sol semi enterré + R + comble.



- Bâti hall artisanal ou commercial, implanté en retrait de la voie et des limites séparatives
- Clôtures en recul sur la limite de la voie, bande végétalisée
- Traitement paysager des espaces publics
- Bâti isolé et implanté sur un parcellaire de grande taille
- Surfaces importantes dédiées au stationnement des véhicules
- Taille des parcelles de 2 500 m<sup>2</sup> à 20 000 m<sup>2</sup>
- Faible densité du bâti et faible emprise au sol des constructions
- Bâtiments industriels de un à deux niveaux



## ▪ Et demain

- Optimisation du coût des dessertes et des réseaux
- Artificialisation des sols, consommation des terres agricoles
- Impact paysager

## ▪ Défis pour l'avenir lié au SCOT

- Préserver l'identité des villages : urbanisation traditionnelle groupée et dense





# ESPACE PUBLIC

## ENTRÉES DE VILLES / VILLAGES



*Hochfelden, Schwindratzheim :  
conurbation*



*Ettendorf : bâti dispersé*



*Gingsheim : sortie d'exploitation*



*Waltenheim-sur-Zorn – depuis le canal*

Très rare directement par le tissu bâti ancien.

Essentiellement par la présence de :

- Zones d'activités,
- Lotissements, bâti récent isolé,
- Sorties d'exploitations,

de moindre qualité d'où banalisation du paysage bâti.

## ESPACES PUBLICS – PLACES ET RUES



Hochfelden, place de la République (avec stationnement)



Wingersheim, place en contrebas de l'église

- Places rares dans les villages (généralement parvis de l'église), récentes suite à des aménagements ou démolitions
- Rues principales, secondaires, et venelles, largeurs et traitements divers



Hochfelden, Rue du Gal Leclerc (partagée) (L.10 m)



Scherlenheim, rue principale (L. 9,5 à 14 m)



Gingsheim, rue secondaire (L. 6 m)



Ettendorf, venelle



Geiswiller - bandes enherbées avec des arbres



Alteckendorf - place avec un arbre central



Issenhausen – végétation en façade



Wilshausen – aménagement niant la présence d'un cours d'eau





Waltenheim-sur-Zorn - pavés en pierre naturelle – pose en queue de paon



Grassendorf – pavés récents en granit, avec caniveau central et pose en queue de paon



Alteckendorf - pavés béton, caniveau béton



Wickersheim – voie d'accès enherbée

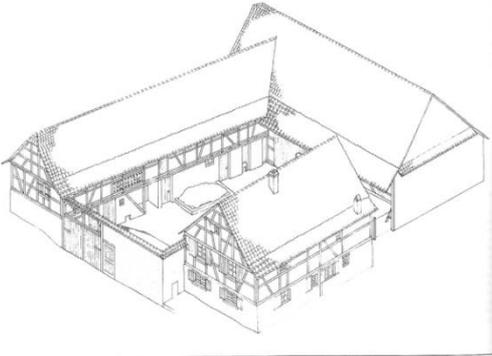


Hohfrankenheim – pavés béton, caniveau en granit



# TYPOLOGIES BÂTIES

## FERMES COUR TRADITIONNELLES



Geiswiller, ferme cour avec porche



Issenheim, ferme cour avec porche subâti



Gingsheim, ferme cour ouverte modeste



Schwindratzheim, ferme cour à gouttereau sur rue



Ingenheim, ferme cour / maison de maître

# MAISONS / IMMEUBLES DE VILLE, AVEC OU SANS COMMERCE (HOCHFELDEN)



# MAISONS INDIVIDUELLES DE TYPE PAVILLONNAIRE



Ettendorf



Hohatzenheim



Hohatzenheim



Grassendorf



Bossendorf



Duntzenheim

# BÂTI GROUPÉ, COORDONNÉ



Schwindratzheim



Hohatzenheim



Duntzenheim



Gingsheim



Lixhausen



Grassendorf

# IMMEUBLES COLLECTIFS



Hochfelden



Ettendorf



Wingersheim



Hochfelden



Wingersheim



Schwindratzheim



Hochfelden



Hohfrankenheim



Wickersheim



Waltenheim-sur-Zorn



Ettendorf



Hochfelden



Mutzenhouse



Wingersheim



Wickersheim



Mittelhausen

# ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES - HOCHFELDEN



# ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES



Schwindratzheim



Duntzenheim



Wingersheim



Mittelhausen



Wickersheim



Wingersheim



# ANALYSE ARCHITECTURALE

## TOITURES DU BÂTI TRADITIONNEL



*Issenheim, toitures à deux pans, pignon sur rue*



*Duntzenheim, toitures à deux pans, gouttereau sur rue*



*Wilwisheim, tuiles plates en terre cuite Biberschwanz*



*Alteckendorf, tuiles mécaniques en terre cuite*

- Type de Toiture
- Matériau de couverture
- Ouverture en toiture



## ■ Pente de toit

- Bâti traditionnel : assez pentu, de 48° à 52°.
- Bâti pavillonnaire : moins pentu, de 30° ou 45° (prescription POS ou PLU).

- Couleur des toitures



Ettendorf



Mutzenhouse



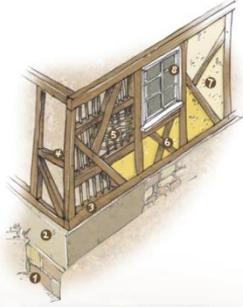
Minversheim

## Matériau de façade

### LA MAISON EN PAN DE BOIS



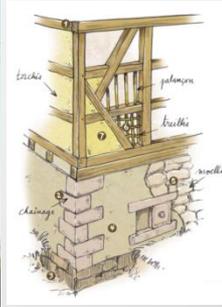
Alteckendorf



### LA MAISON MIXTE



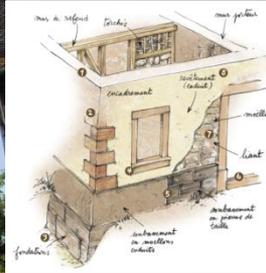
Geisswiller



### LA MAISON EN PIERRE



Wickersheim



# FAÇADES DU BÂTI TRADITIONNEL



Geiswiller

1



Duntzenheim

2



Duntzenheim

3



Alteckendorf

4

- **Matériaux de façade : évolution**
- 1 : maison et portail en bois
- 2 : portail en pierre de taille, maison RDC en maçonnerie
- 3 : porche surbâti par une dépendance
- 4 : maison en pierre, dépendance reconstruite ou en colombages.

## ▪ Modénatures



*Alteckendorf, pignon sur rue d'une ferme à colombages*



*Wickersheim, pignon sur rue d'une ferme du XIXe s.*



## • Couleurs du bâti traditionnel

- couleurs pasteltes parfois plus soutenues entre les colombages
- architecture soulignée par la couleur (soubassements, etc)



## · Couleur du bâti contemporain

- plutôt soutenue
- parfois très vive
- souvent blanc.



Wickersheim



Hohatzenheim



Duntzenheim



Ingenheim, 6 carreaux et petits bois, volets à persiennes 1/3 supérieur



Alteckendorf, 6 carreaux et petits bois, volets à persiennes au 2/3



Issenhausen, croisée avec petits carreaux joint au plomb



Alteckendorf, 6 carreaux et petit bois, volet à panneaux



Ettendorf, volet à panneaux avec des cœurs



# PATRIMOINE

## ENSEMBLES REMARQUABLES



*Hochfelden, îlot de l'ancien château.*



*Bossendorf*



*Alteckendorf*



*Hochfelden, bourg et faubourgs  
plan de l'Etat-Major (1820-1866), Géoportail*



*Duntzenheim*

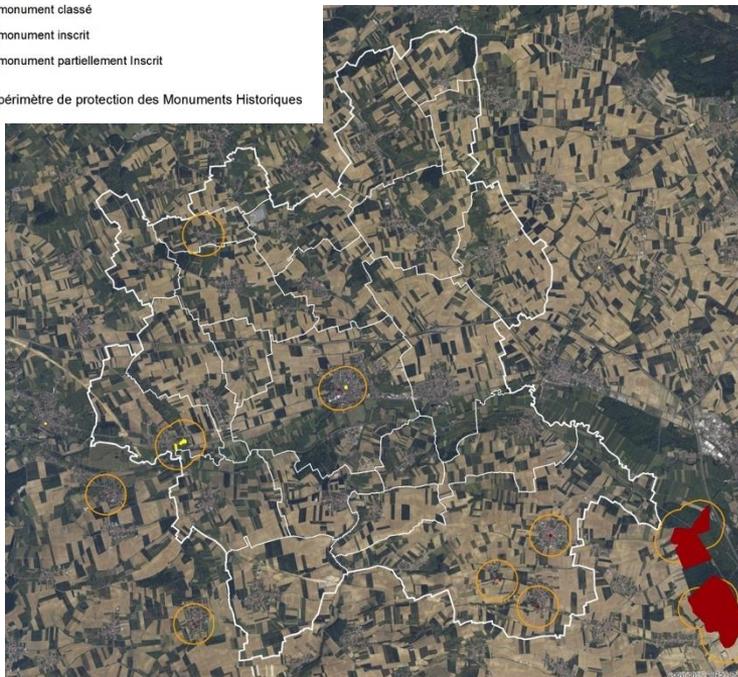


*Issenhausen*

# ÉLÉMENTS REMARQUABLES – MONUMENTS HISTORIQUES

## Type de protection

- monument classé
- monument inscrit
- monument partiellement Inscrit
- périmètre de protection des Monuments Historiques



MONUMENTS HISTORIQUES



## 9 Monuments Historiques

- Ettendorf : cimetière juif et croix de cimetière
- Zoebersdorf : ferme Wendling 1566 (inscrit MH)
- Wilwisheim : château / manoir de Wangen (inscrit MH)
- Hochfelden : chapelle Saint-Wendelin (inscrit MH), et synagogue (ancienne école juive et maison du rabbin) (inscrit MH)
- Mittelhausen : château (vestiges et tour) (inscrit MH)
- Wingersheim : église Saint-Nicolas (inscrit MH)
- Hohatzenheim : église Saint-Pierre-et-Paul (classé MH)

## ELÉMENTS REMARQUABLES – PATRIMOINE RELIGIEUX



*Alteckendorf*



*Ettendorf*



*Mittelhausen*



*Alteckendorf, presbytère*



*Hochfelden*



*Geiswiller*



*Wilwisheim*



*Schaffhouse-sur-Zorn, ancienne synagogue*

## ÉLÉMENTS REMARQUABLES – PATRIMOINE PUBLIC



Hochfelden, Wache



Hochfelden, tribunal



Ettendorf, ancienne gare



Lixhausen, laiterie



Waltenheim-sur-Zorn,  
maison éclusière



Ingenheim, école

- mairie ou hôtel de ville
- tribunal
- corps de garde
- laiterie
- écoles,
- maisons éclusières
- gare
- ateliers municipaux

## ÉLÉMENTS REMARQUABLES – PATRIMOINE INDUSTRIEL



Hochfelden – tuilerie Lanter



Hochfelden – brasserie Météor



Schaffhouse-sur-Zorn - moulin

- brasseries
- tuileries
- moulins / minoteries
- ateliers, usines

## ÉLÉMENTS REMARQUABLES – ÉDIFICES PRIVÉS



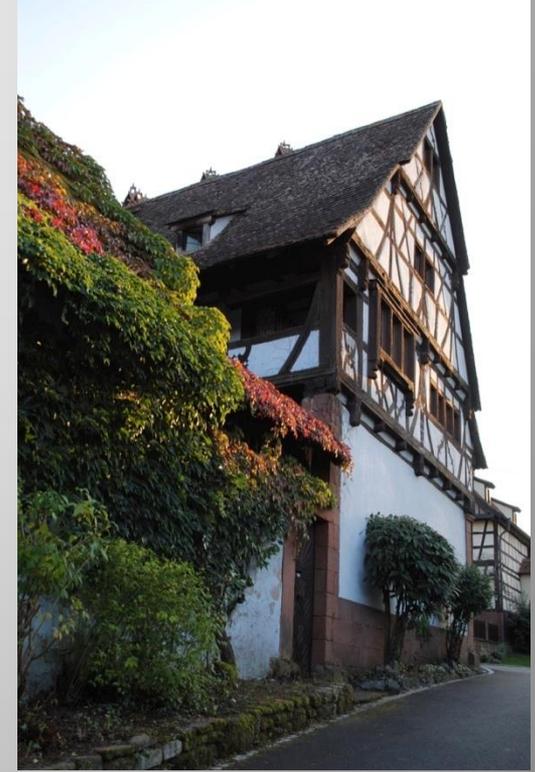
*Hochfelden, maison de maître*



*Mittelhausen, château*



*Hochfelden, maison de maître*



*Zoebersdorf, ferme de 1566*



*Alteckendorf*



*Wickersheim*



*Geisswiler*



*Bossendorf*

### Fermes du Pays de la Zorn, patrimoine ordinaire ?

- très nombreuses
- disparition progressive et dénaturation
- identité architecturale des villages du Pays de la Zorn.

## ÉLÉMENTS REMARQUABLES – PETIT PATRIMOINE



*Lixhausen, calvaire*



*Alteckendorf, pigeonnier*



*Alteckendorf, four à pain*



*Bossendorf, calvaire*



*Alteckendorf, banc*



*Geiswiller*



*Hochfelden, tombes*



*Hochfelden*



*Alteckendorf*



# PATHOLOGIES URBAINES



Wickersheim



Ringeldorf



Schaffhouse-sur-Zorn



Scherlenheim

## • Perte de cohérence du paysage bâti ancien

- implantation du bâti récent : en retrait, en seconde voire en troisième ligne
- destruction du bâti en front de rue
- volumétrie différente



*Alteckendorf*



*Duntzenheim*



*Lixhausen, adjonction sur la façade avant.*



*Alteckendorf*

## • Perte de cohérence du paysage bâti ancien

- rupture du bâti récent de par sa volumétrie et son architecture
- transformations et extensions inadéquates du bâti ancien



*Duntzenheim*



*Alteckendorf*



*Schaffhouse-sur-Zorn*



*Wingersheim*

- **Bâti inoccupé**
- **Bâti qui tombe en ruine**

- Corps de ferme
- Dépendance agricole



Geiswiller



Bossendorf, grange détruite et remplacée par un pavillon



Duntzenheim – après destruction des dépendances



Duntzenheim – avant la démolition (image street-view google maps)





*Wingersheim, transformation de dépendance en logements respectueuse et bien inscrite dans le paysage du centre ancien*



- Corps de ferme
- Dépendance agricole



*Bossendorf, transformation de dépendance en logements, sans conservation du caractère architectural*



*Bossendorf, aménagement d'une ancienne dépendance en conservant son caractère architectural*



Gingsheim



Wingersheim

- Hangar agricole ou artisanal, utilisés ou désaffectés

## · Couleur



*Duntzenheim*



*Ingenheim*



*Melsheim*



*Issenhausen*



*Ettendorf*



*Ingenheim*



*Waltenheim-sur-Zorn*



*Ettendorf*



*Minversheim*



*Bossendorf*

## · Matériaux

- non adaptés au bâti traditionnel



*Ingenheim,  
panneaux solaires  
en toiture*



*Ingenheim*



*Ingenheim, isolation par l'extérieur d'un bâtiment en pierre*

## • Rénovation énergétique

– Isolation thermique par l'extérieur masquant les modénatures et entraînant des pathologies

– Panneaux solaires

## ■ Et demain

- Préservation des centres anciens ?
- Règles d'implantation dans le bâti ancien ?
- Maintien des corps de ferme ?
- Imposer des couleurs en façade ?
- Interdire l'isolation par l'extérieur dans le bâti ancien ?
- Réglementer les panneaux solaires ?
- Interdire les toitures plates dans certains secteurs ?

## ■ Défis pour l'avenir lié au SCOT

- Préserver l'identité des villages :  
urbanisation traditionnelle groupée et dense

