

# COMMUNE D'ALTWILLER

## CARTE COMMUNALE

### Rapport de présentation

Lambs et Breton  
Architectes DPLG  
7 Quai Saint-Nicolas  
Strasbourg 67000

AOUT 2003  
(modifié le 21/02/04)

Préfecture du Bas-Rhin  
1<sup>ère</sup> Direction - 2<sup>e</sup> Bureau

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

Strasbourg, le 22 AVR. 2004



Le Préfet  
pour le Secrétaire Général  
absent  
Le Directeur de Cabinet

*Luc DUPRIEZ*



LE MAIRE

*SCHWARTZ Felix*

*Felix*

# COMMUNE D'ALTWILLER

## CARTE COMMUNALE

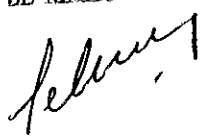
### Rapport de présentation

Lambs et Breton  
Architectes DPLG  
7 Quai Saint-Nicolas  
Strasbourg 67000

AOUT 2003

ALTWILLER - 3 FEV. 2004

LE MAIRE



05 NOV 2003  
René BLAISING  
Commissaire-Enquêteur  
3, rue des Tanneurs  
57400 SARREBOURG  
Tél. 06.82.55.50.77



TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE STRASBOURG

13 OCT. 2003

N° T.A. ....

LE MAIRE



# SOMMAIRE

## CHAPITRE 1 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISIONS

- I. SITUATION GEOGRAPHIQUE
- II. SITUATION ADMINISTRATIVE
- III. COMPOSANTE DU SITE
- IV. RESEAUX DE COMMUNICATION
- V. RESEAUX D'ASSAINISSEMENT ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE
- VI. CARACTERISTIQUE DE L'URBANISATION EXISTANTE
- VII. LES CONTRAINTES
- VIII. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT
  1. Démographie
  2. Logements
  3. Activités – Equipements

## CHAPITRE 2 - CHOIX RETENUS

- I. OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE
- II. CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS
  1. Objectifs de la commune
  2. Analyse par site

## CHAPITRE 3 – INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

- I. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
- II. LES MOYENS DE PRESERVATION

## ANNEXES

- Annexe 1 : Articles I. 120 et L. 121-1 du code de l'urbanisme  
Annexe 2 : Recommandations architecturales

LE MAIRE



VU  
Commissionnaire-Enquêteur



# CHAPITRE 1 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISIONS

## I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

---

La commune d'Altwiller est située à une dizaine de kilomètres environ à l'ouest de Sarre-Union. (Cf. Doc n°1)

Le territoire communal est limitrophe avec celui des communes de Harskirchen, Hinsingen, Sarrewerden, Bischtroff et Diedendorf. Sur son côté Nord-Ouest ce territoire est bordée par celui du département de la Moselle.

Altwiller se trouve par ailleurs à égale distance de Strasbourg, Nancy et Metz ; métropoles régionales qui constituent des référents géographiques à l'échelle du territoire national

## II. SITUATION ADMINISTRATIVE

---

Altwiller fait partie du canton de Sarre-Union et de l'arrondissement de Saverne, de la communauté de communes du Pays de Sarre-Union. La commune est englobée dans le périmètre du SCoT de l'Alsace Bossue arrêtée le 24 septembre 2002 par le Préfet.

## III. COMPOSANTES DU SITE

---

La surface du ban communal est de 1622 hectares comprenant 757 hectares de bois et de forêts.

Le village est installé sur le versant Est de la vallée de la rivière « Rose » dont il reste distant. La « Rose » alimente l'Albe, affluent de la Sarre.

Le site est constitué d'un paysage de collines basses au relief assez tourmenté dont l'altitude varie entre 220 et 260m et sa couverture végétale porte la marque d'un important déboisement (Cf. Doc n°2).

Altwiller constitue avec Hinsingen et Kirwiller au Nord-ouest, Viberswiller, Munster et Inswiller au Sud-est un ensemble de villages qui ponctuent à équidistance le lit de la rivière Rose et exploitent un fond de vallée généreusement irrigué. En amont de ce système hydrographique, on relève l'existence de plusieurs étangs.

La limite sud du ban communal est constituée par le canal des houillères de la Sarre.

## IV. RESEAUX DE COMMUNICATION

---

- **Autoroute :** L'échangeur de Sarre-Union desservant l'A4 est distant d'une quinzaine de kilomètres du village, son accès nécessite la traversée de Sarre-Union
- **Route Nationale :** La RN la plus proche est la N61 qui traverse Sarre-Union du Nord au Sud.



- **Route Départementale** : La départementale D23 constitue la voie principale du village et assure sa connexion au bourg. A la sortie d'Alwiller, elle se ramifie pour donner accès aux villages de Viberswiller et Honskirch, appartenant au département de la Moselle.
- **Chemins communaux** : La rue de la Rose vient dédoubler la rue principale et dessine un îlot central que traverse les ruelles de l'Eglise et des Lilas. L'ensemble de ce réseau viaire interne constitue une bonne desserte « en boucle » de l'agglomération. Se greffant sur cette boucle et la D23, des chemins ruraux ou d'exploitation goudronnés donnent accès aux terres agricoles ainsi qu'aux écarts du village (les sites de Bonne Fontaine et du Neuweyerhof).

L'ensemble du réseau viaire interne du village assure une bonne desserte des habitations existantes et permet d'envisager aisément une bonne accessibilité des secteurs de croissance possibles de la commune.

## V. RESEAUX D'ASSAINISSEMENT ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE (Cf. Doc. n°3)

---

### • Assainissement

La société DIAG-ETUDES a réalisé récemment un diagnostic de l'état de ce réseau dont il ressort les observations suivantes :

- Assainissement collectif :
  - Existence d'un système de collecte unitaire composé de plusieurs branches dont la principale le long de la rue Principale du village.
  - Trois points de rejet se connectent sur la canal du Moulin.
  - Quelques habitations proches du canal ne sont pas raccordées au réseau mais se raccordent directement au canal.
- Evacuation des eaux pluviales :
 

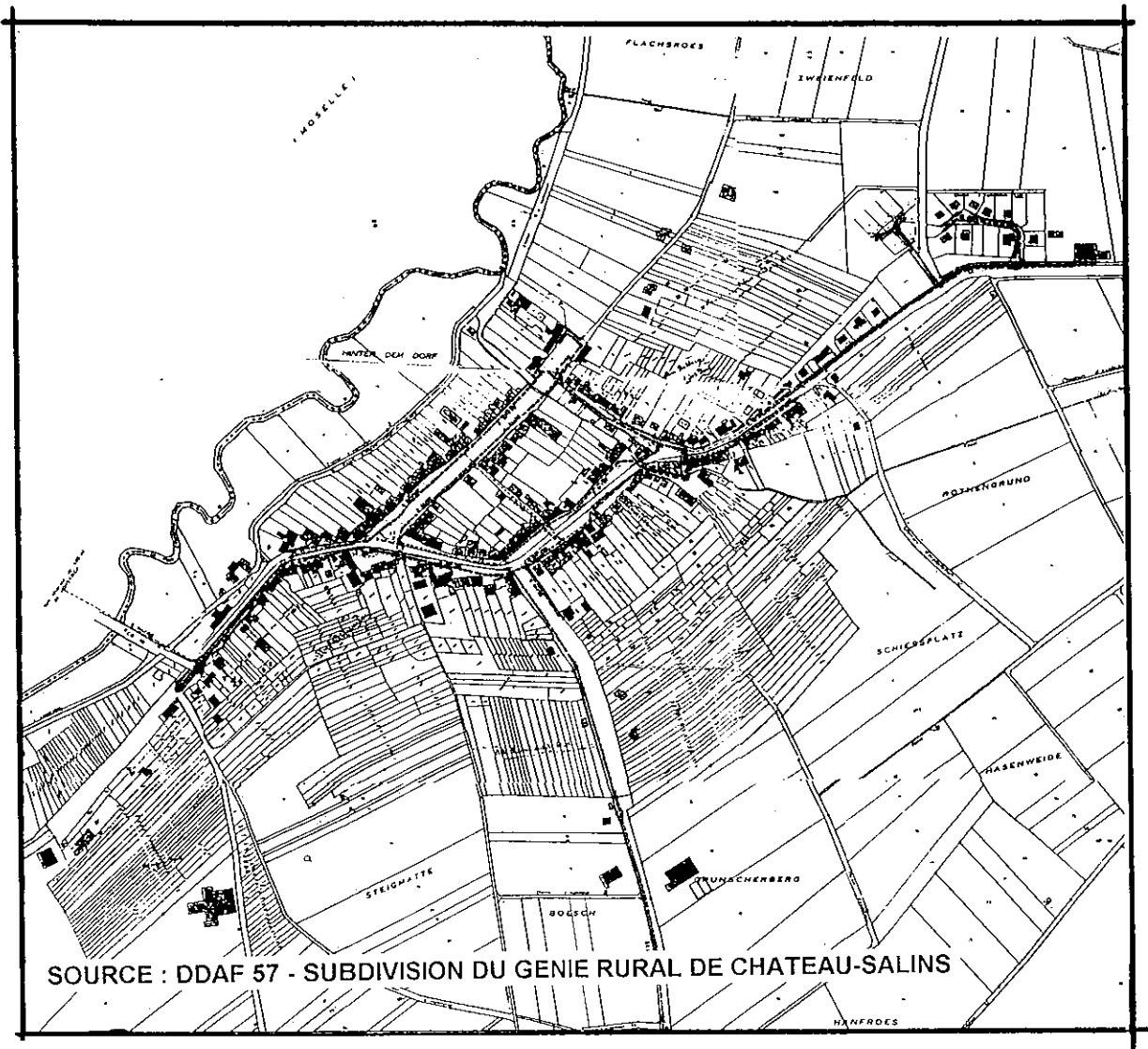
Existence d'un réseau d'assainissement unitaire qui véhicule les eaux de pluie avec les eaux usées.
- Zone inondable :
 

Une zone inondable est clairement identifiable entre le lit de la rivière Rose et le canal du Moulin sur lequel aboutissent les parcelles de la rue de la Rose dont le secteur en contiguïté avec le canal peut être également inondé. Cette zone inondable nommée « Hinter dem dorf » a toujours constitué une limite nette à l'urbanisation de la commune sur son flanc Nord-ouest. Hormis cette aire inondable il apparaît que le sol du secteur est composé principalement d'argile ce qui le rend peu perméable.

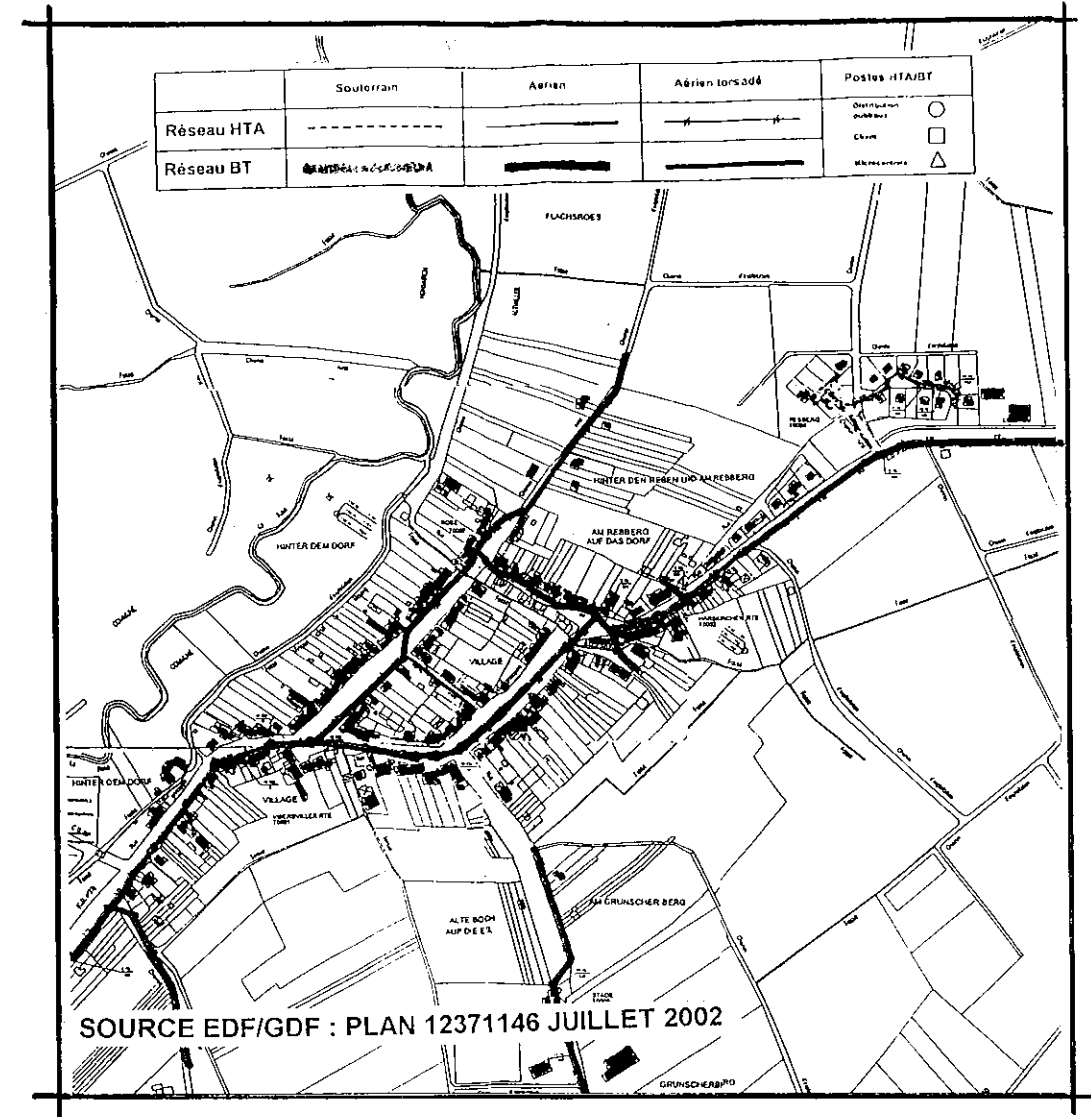
### • Eau potable

Interrogé sur l'état de ce réseau, le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de la Rose indique que ;

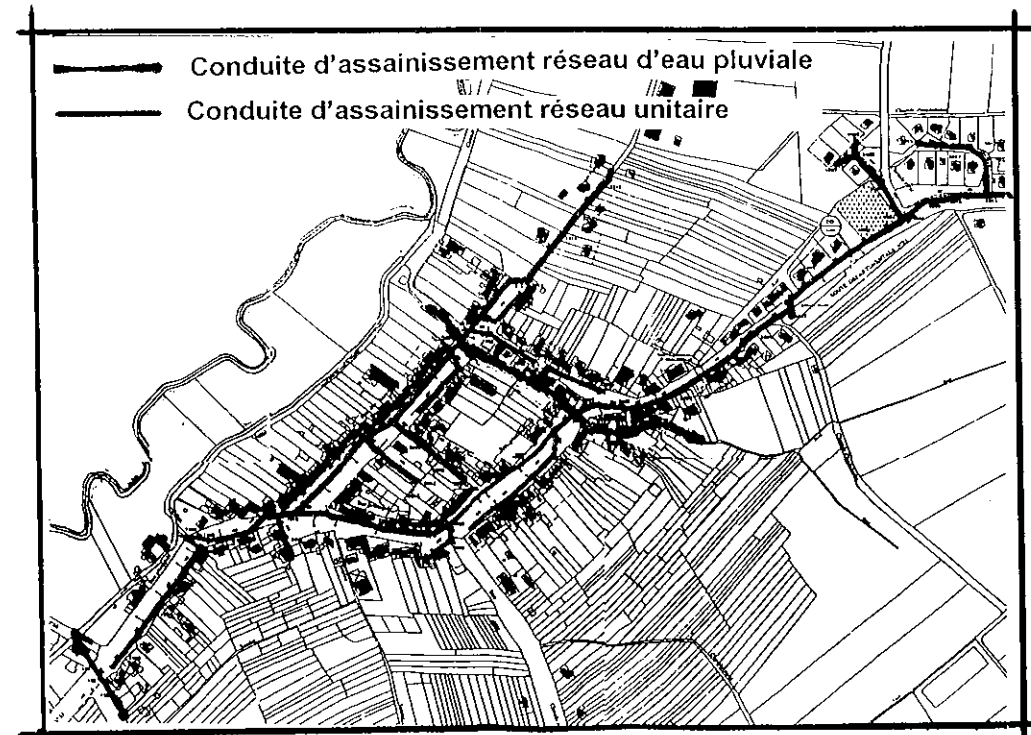
- L'état général des installations existantes sur le site est bon.
- Il n'y a pas de maintenance effective, mis à part quelques réparations au coup par coup.



RESEAU ALIMENTATION EAU POTABLE



RESEAU ELECTRIQUE



RESEAU ASSAINISSEMENT

SOURCE : SYNDICAT DES EAUX ET DE L'ASSAINISSEMENT DU BAS-RHIN  
JANVIER 2003

➤ Le développement du réseau n'est pas limité par les sections des conduites d'amenée, mais pourrait l'être par la capacité de production des sources.

## • Déchets

L'évacuation des déchets ménagers est assurée par la Sté Sarroise sous compétence de la Communauté de Communes du pays de Sarre-Union.

## **VI. CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION EXISTANTE**

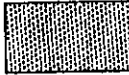
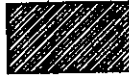

---

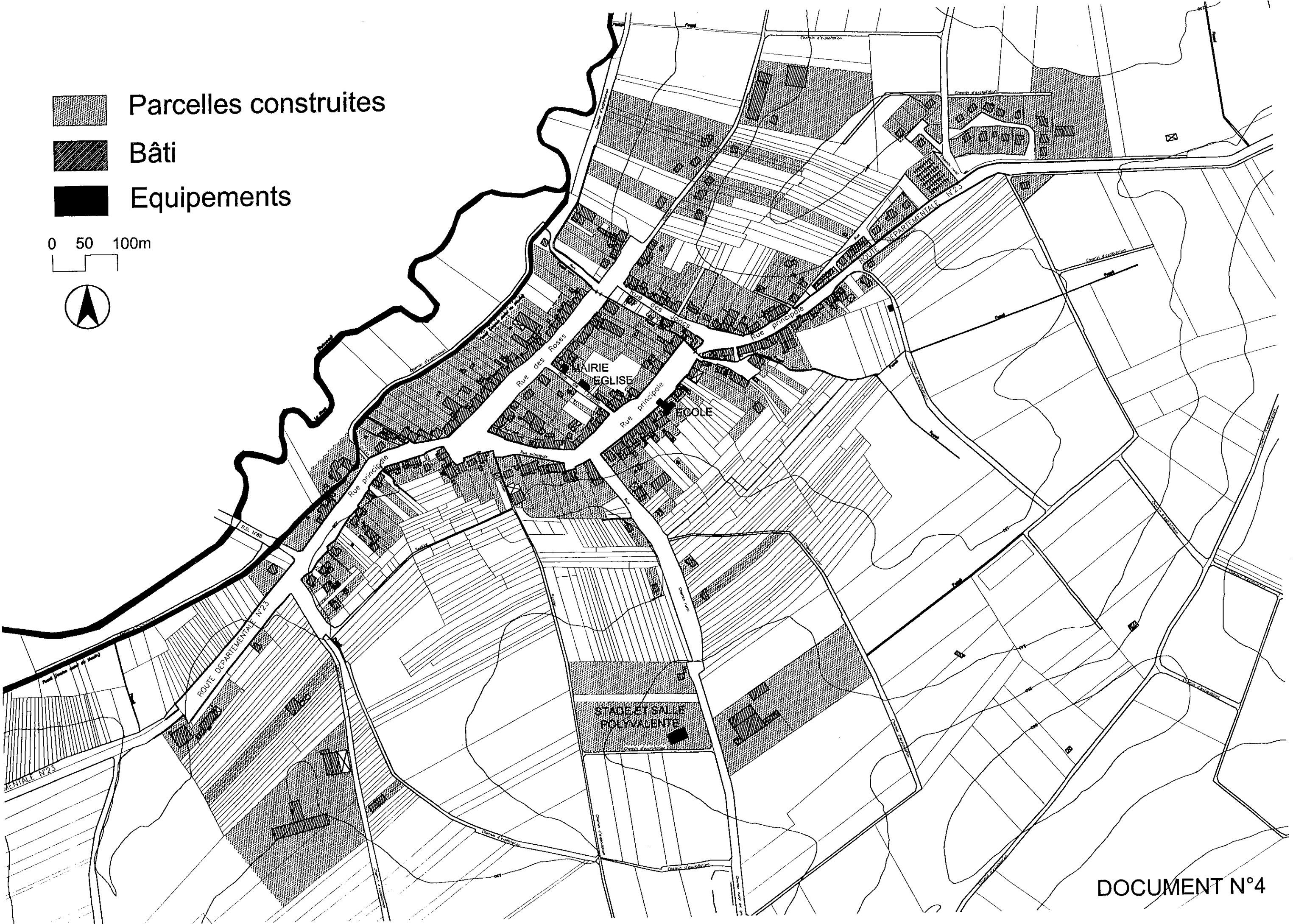
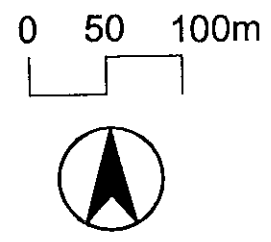
Si l'on excepte les sites du Neuweyerhof et de Bonne Fontaine, le domaine communal se concentre sur le flanc Nord-Ouest du banc de la commune selon un axe principal de direction Nord-Est/Sud-Ouest imprimé par la D23. La localisation du domaine communal correspond à un site peu accidenté du territoire en pente très douce vers la rivière dont il se tient à bonne distance.

- A la périphérie du village, les chemins d'exploitation suivent les crêtes ou les vallons des collines, distribuant perpendiculairement les parcelles agricoles. A proximité de la départementale, la logique de ce découpage parcellaire se retourne afin de présenter un accès sur la rue.
- Les parcelles urbaines découlent pour l'essentiel, de la subdivision d'anciennes parcelles agricoles.
- Le canal du Moulin constitue une limite franche au Nord-Ouest du village et définit une sorte de No-Man's Land (Hinter dem dorf) jusqu'à la rivière Rose. Cette limite est clairement perceptible sur les plans et la photo aérienne, elle s'accompagne d'une rangée de parcelles et de maisons construites en mitoyenneté obéissant à un système urbain très régulier.
- Les autres limites du domaine communal sont moins nettes, elles obéissent partiellement aux caprices de la topographie ou s'étirent le long de l'axe constitué par la D23.

Le domaine des parcelles bâties de la commune apparaît en grisé sur le **document n°4** et amène aux observations suivantes :

- Le tracé de la D23 définit l'axe principal de développement de la commune sans que l'on puisse qualifier Altwiller de Village-rue ; le front bâti n'est ni régulier, ni systématique, dessinant un espace de la rue présentant des séquences variées.
- Le second axe d'importance obéit à la direction générale de la rivière avec un mode d'urbanisation semblable à l'artère principale que constitue la départementale. Cette seconde voie rivalise par la continuité de son front bâti orienté vers le Sud-Est et son gabarit à la voie principale du village donnant l'apparence d'une croissance en « étoile » de l'agglomération, mode de développement généralement propre à un bourg. La comparaison s'arrête là puisque cette voie secondaire ne correspond à aucune direction/connexion avec d'autres agglomérations et s'interrompt brutalement après son intersection avec la rue des Lilas.

-  Parcelles construites
-  Bâti
-  Equipements



- A l'inverse des autres villages de la région, on ne peut cataloguer Altwiller dans un mode de croissance « type » (village-rue ou en étoile), c'est davantage la localisation de la maison sur sa parcelle, la volonté d'adopter un gabarit de voie généreux adapté aux mouvements des attelages et les nécessités de desserte des parcelles cultivées des environs qui ont généré le développement et l'image du village.

La plus grande partie du village est structurée par une typologie d'habitat très homogène dont la construction remonte pour l'essentiel à la fin du XVIIIème siècle et la première partie du XIXème siècle, ce qui correspond au pic de population relevé à Altwiller.

### **1- Le centre ancien du village (Cf. doc. n°5)**

Se développant le long de la rue Principale, de la rue de la Rose et de celle des Lilas, le bâti ancien présente une grande unité typologique se manifestant par ;

- Des séquences de front bâti décrivant des alignements sur rue assez rigoureux qui se déforment en crémaillère à la sortie du village, obéissant ainsi à la topographie du site.
- Une construction en double mitoyenneté quasi systématique.
- Une implantation du bâti sur le premier quart de la parcelle.

### **2- Entrée et Sortie du village**

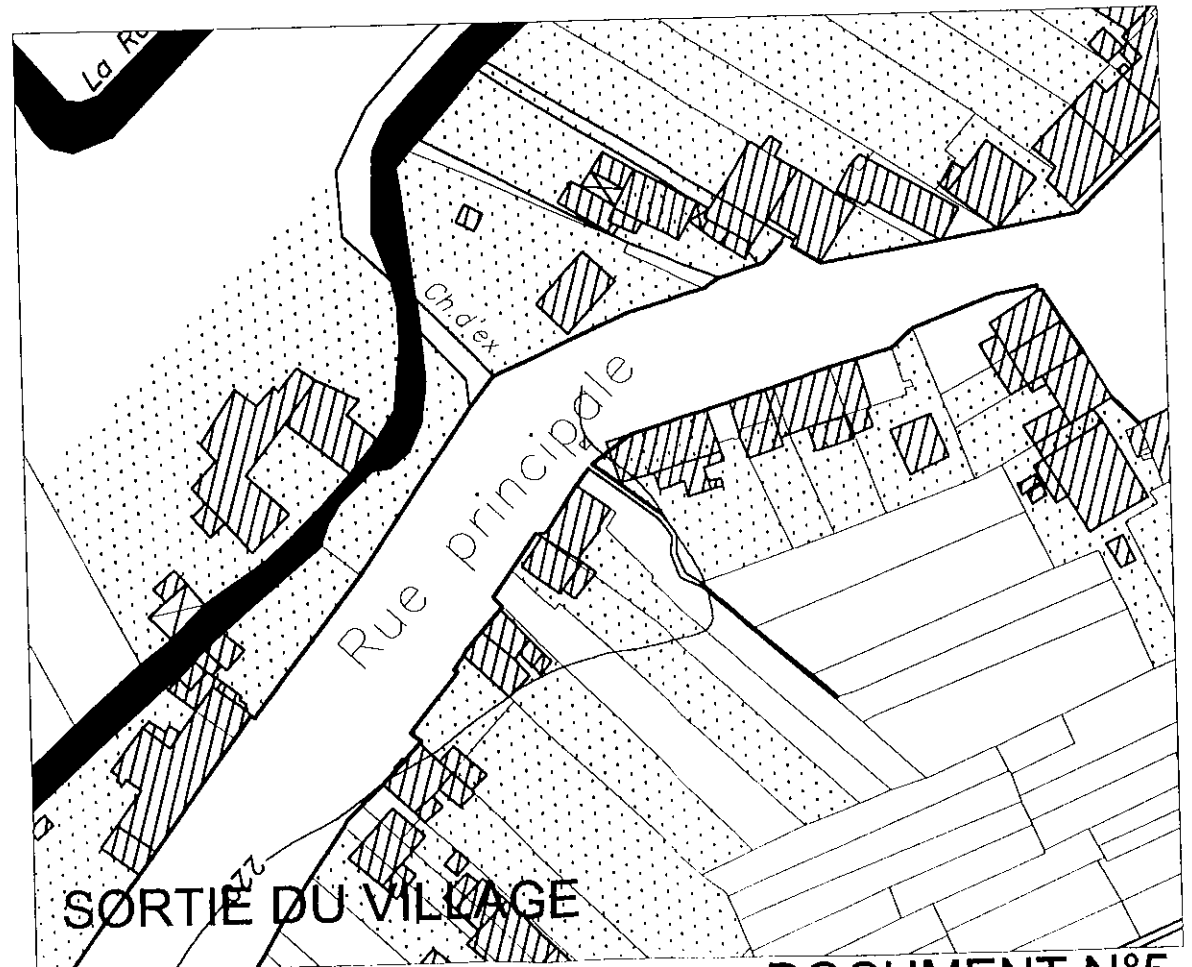
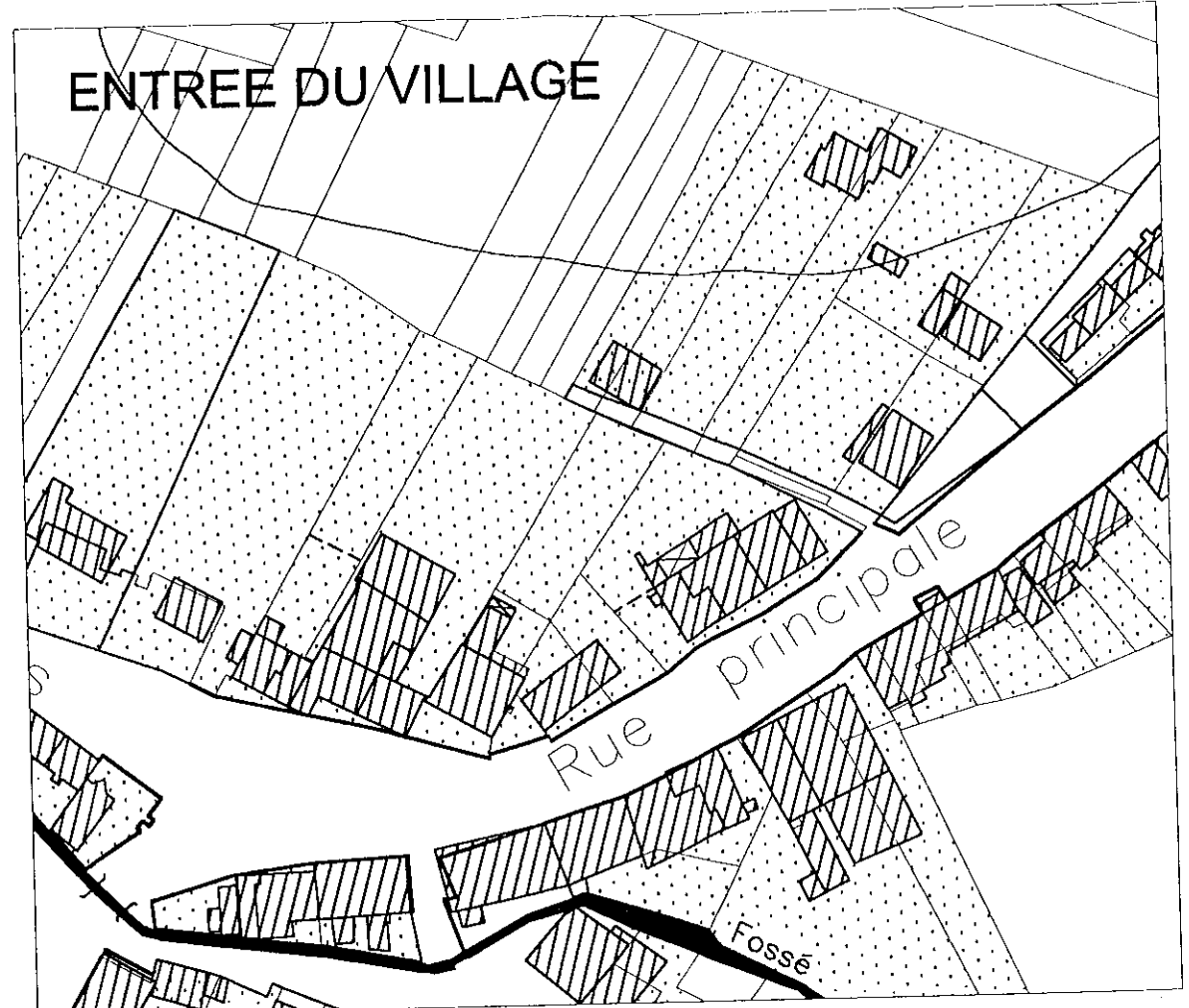
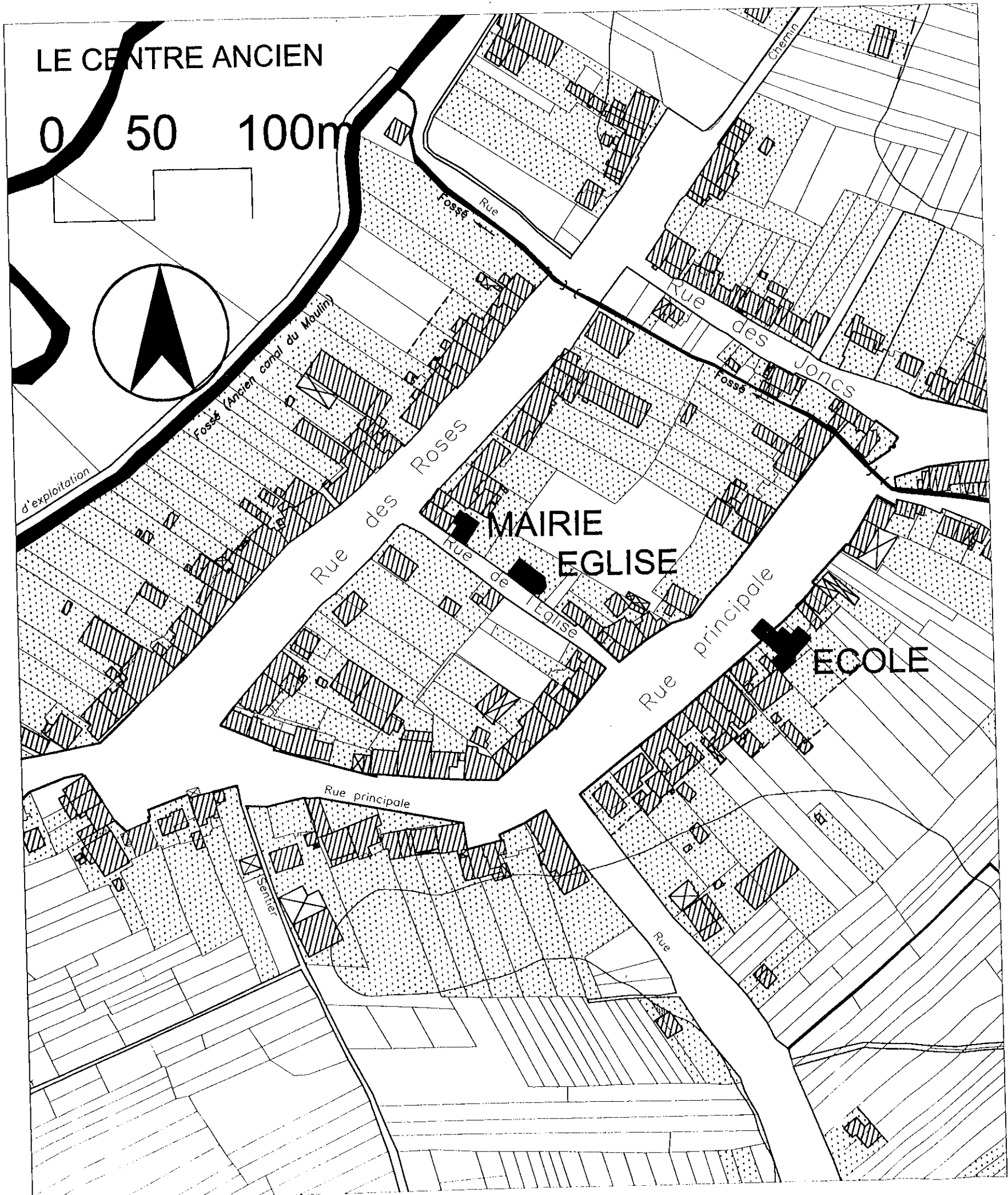
Ces secteurs correspondent à des extensions village remontant à la première moitié du XXème siècle. Les caractéristiques typologiques de l'habitat demeurent identiques (alignement sur rue, double mitoyenneté et localisation des bâtiments sur les parcelles) mais la différenciation tient surtout à l'échelle de ces implantations ;

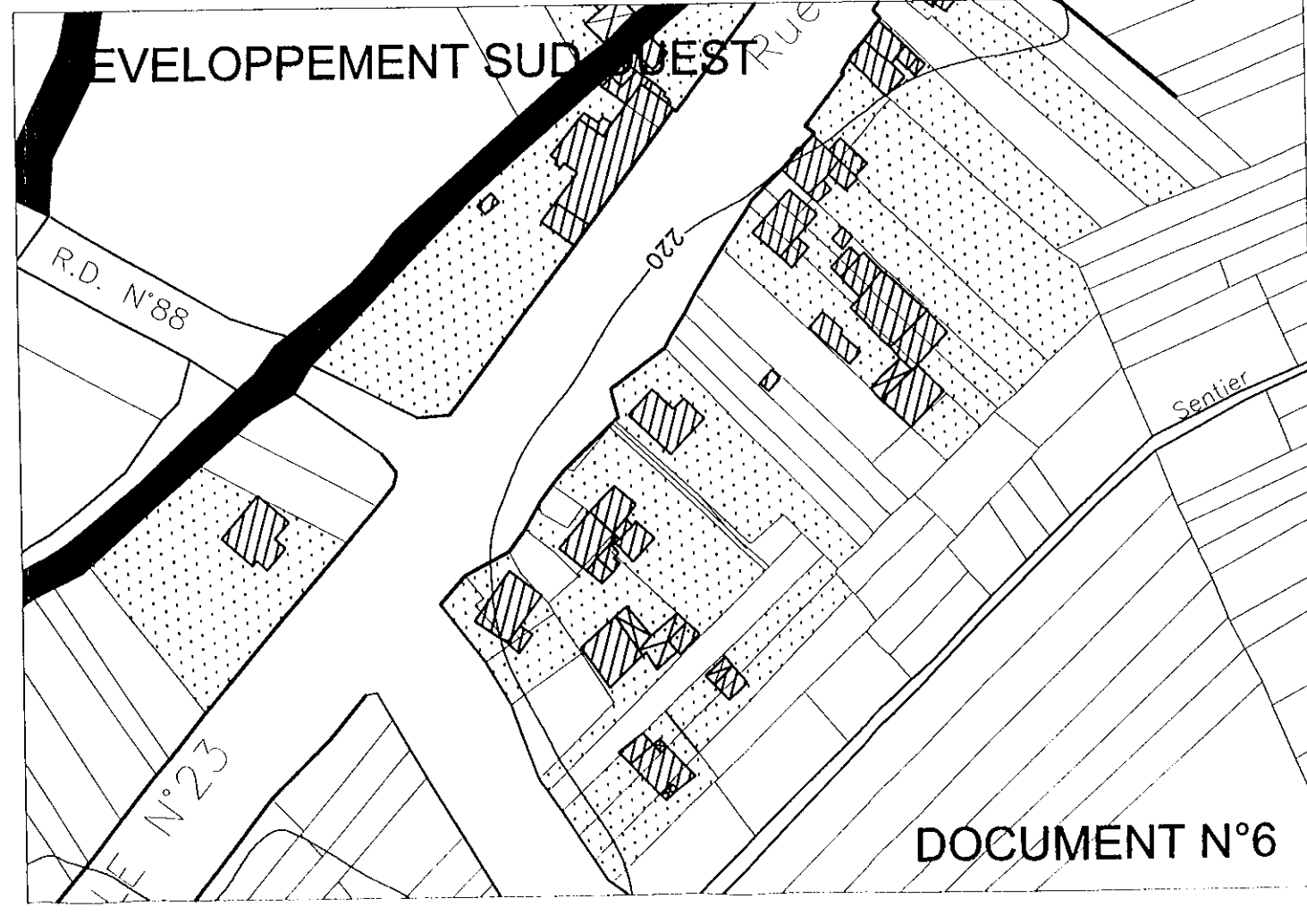
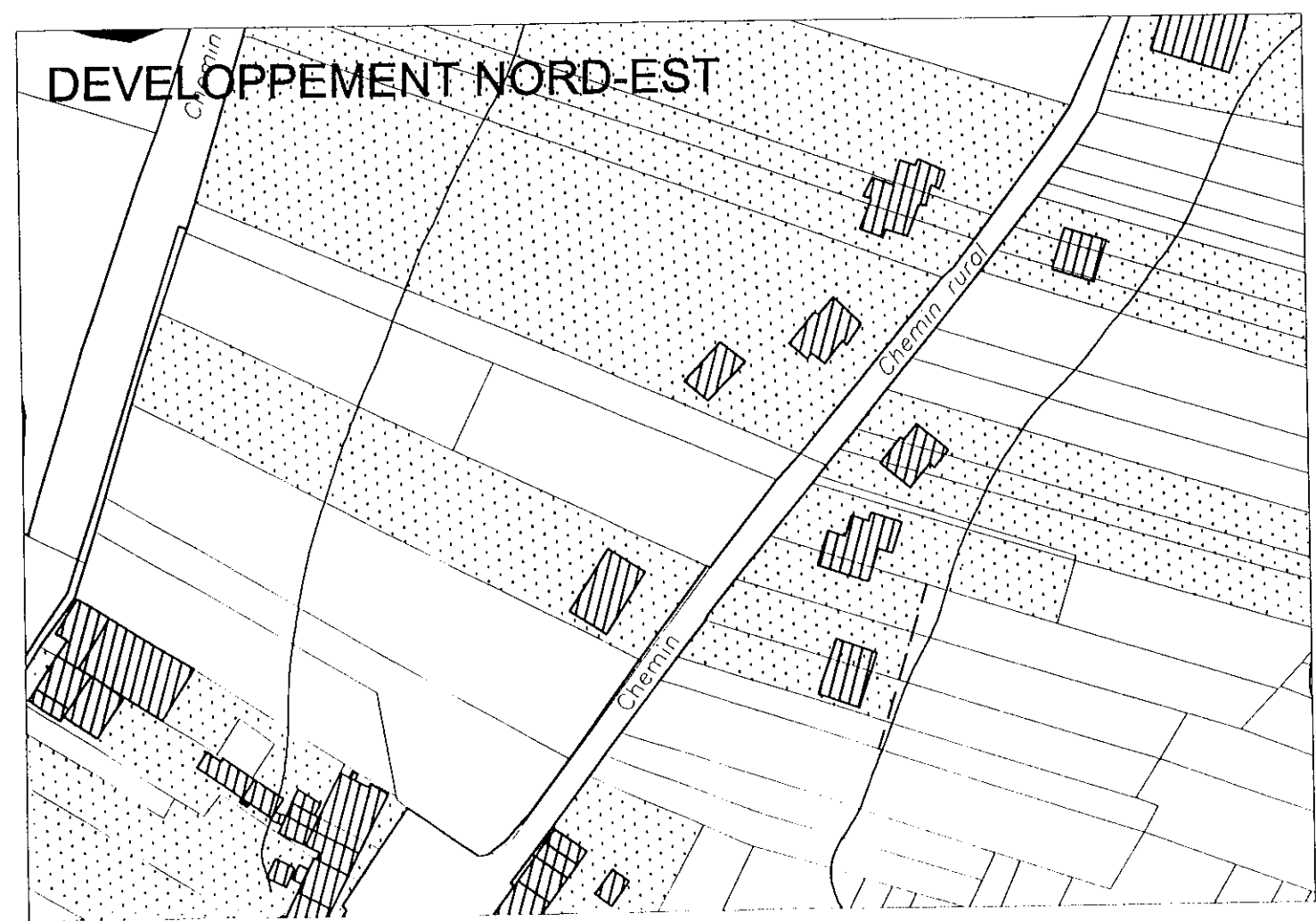
- Parcelles moins larges et/ou moins profondes.
- Réduction très sensible du gabarit de la voie créant un réel effet d'étranglement ou de « porte » aux débouchés de l'agglomération. Cette distinction sensible qui se manifeste autant dans les volumes bâtis que dans l'espace de la rue traduit un changement d'activités des habitants ou les constructions ne jouent plus le rôle exclusif d'exploitations agricoles.

### **3- Le lotissement (Cf. doc N°6)**

Issu d'un modèle-type de développement, le lotissement s'est implanté à l'entrée Nord-Est du village.

- Obéissant à sa propre logique, la rupture de ce quartier avec le reste du village est patente tant par l'organisation des espaces construits que par l'éloignement relatif des équipements publics du village. La Mairie, l'école et l'église sont distants de près d'un kilomètre du centre du lotissement.





#### **4-Autres développements récents (Cf. doc.n°6)**

Nous avons classé dans cette catégorie, les développements contemporains du village qui ne résultent pas d'une opération d'aménagement programmé mais se traduisent d'avantage par une croissance spontanée du village sur d'anciennes parcelles agricoles au gré des disponibilités foncières.

- L'organisation du bâti de ces secteurs semble hésiter entre continuité et rupture avec le bâti existant sans apporter de réponse satisfaisante aux besoins de croissance naturelle de la commune

## **VII. LES CONTRAINTES**

Le document n°7 ci-contre recense l'ensemble des servitudes et contraintes liées aux activités et aux réseaux existants susceptibles d'exercer une interaction sur le développement futur de la commune.

### **1. Zone inondable**

Le sol du terrain d'assiette de l'agglomération est composé principalement d'argile ce qui le rend peu perméable. Une zone inondable est clairement identifiable entre le lit de la rivière Rose et le canal du Moulin sur lequel aboutissent les parcelles de la rue de la Rose dont le secteur en contiguïté avec le canal peut être également inondé. Cette zone inondable nommée « Hinter dem dorf » a toujours constitué une limite nette à l'urbanisation de la commune sur son flanc Nord-ouest. Limite qui est de plus renforcée par la limite administrative du banc communal et du département.

Le développement de l'urbanisation dans le prolongement de la rue de la Rose en direction du Nord ne serait pas menacée par cette contrainte dans la mesure où la déclivité du terrain s'accroît et l'écart de la voirie avec le lit de la Rose et le tracé du canal s'élargit rapidement.

### **2. Contraintes liées au principe de réciprocité agriculture / habitat**

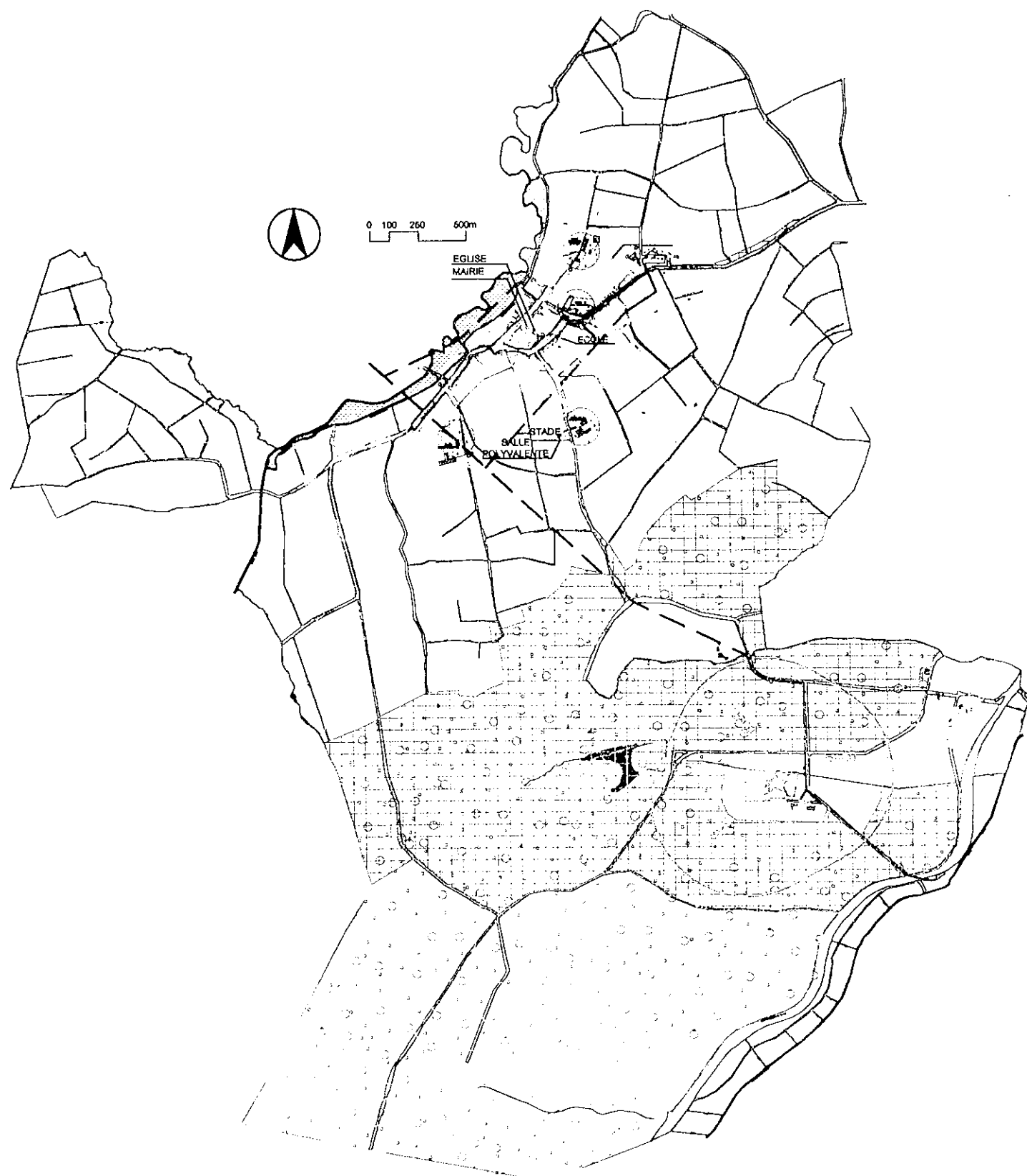
L'activité agricole du village se limite aujourd'hui à neuf exploitations. Les quatre élevages suivants sont déclarés au titre des installations classées répertoriées par les Services Vétérinaires du Bas-Rhin :

- EARL du Charron-LENJOINT
- GAEC de la Rose-BAUER
- GAEC LongChamp
- KLEIN Bertrand

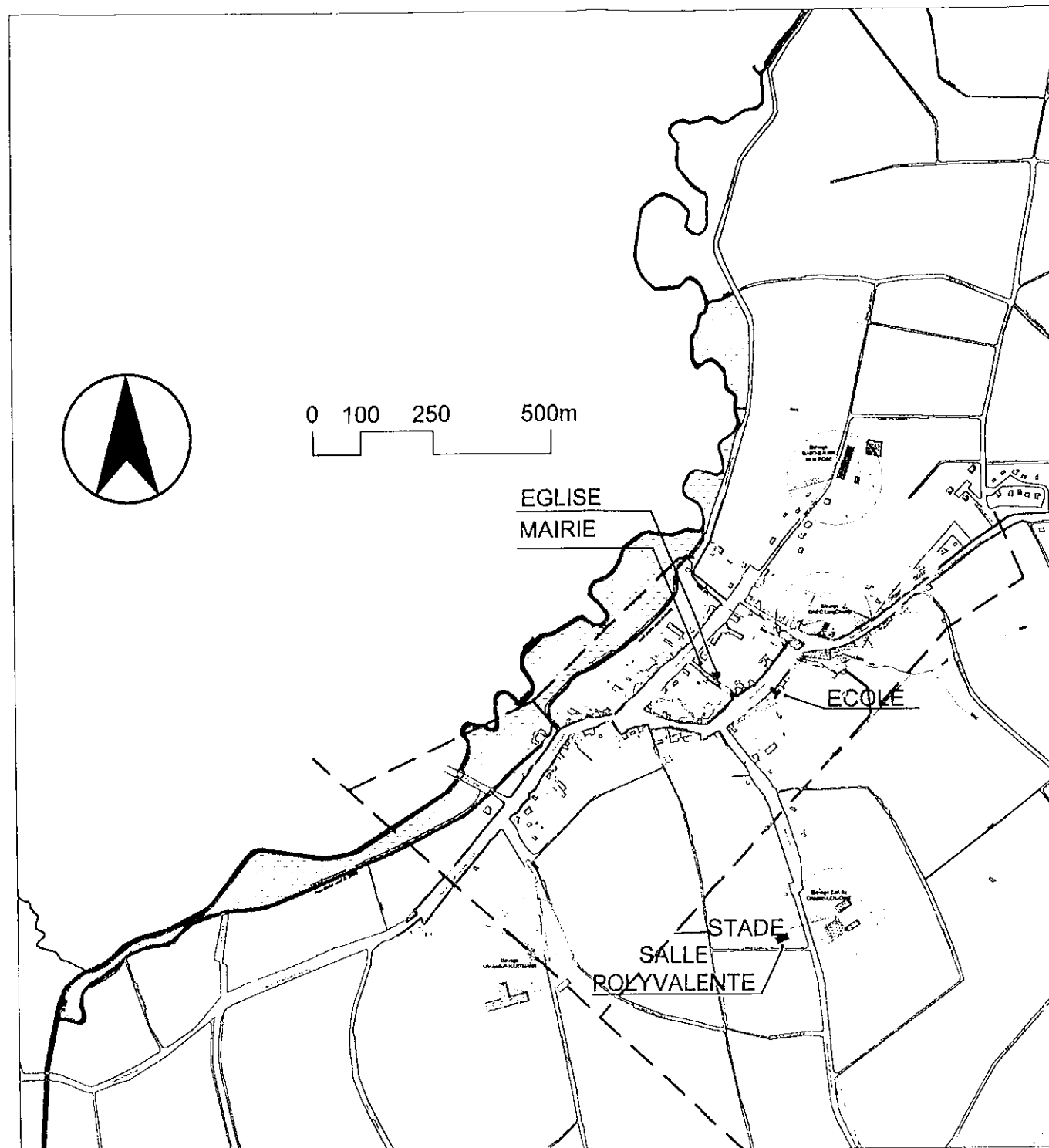
Pour ces exploitations nous avons retenu la réglementation la plus contraignante qui établit à 100m la distance d'implantation entre ces exploitations et leurs annexes par rapport aux tiers et aux zones destinées à l'habitation. Certains des périmètres résultants de cette application (élevage GAEC Longchamp et KLEIN) pourront constituer une contrainte notable pour le développement résidentiel du secteur nord de l'agglomération.





Les cinq autres exploitations, non classées, dépendent du règlement sanitaire départemental.








Source : DDE du Bas-Rhin /DSV du Bas-Rhin/EDF-GDF service Metz-Lorraine



-  Forêt soumise au régime forestier
-  Zone inondable
-  Exploitation agricole classée
-  Ligne HTA 20Kv

-  Périmètre du champ de visibilité d'un monument historique r = 500m
-  Servitude d'extraction de matériaux
-  Monument historique inscrit

DOCUMENT N°7

### **3. Secteurs soumis au régime forestier**

La moitié de la surface du ban communal est couverte de forêts et plus de 50% de ce territoire est soumis au régime forestier instituant sa protection. Encadrant le site de Bonnefontaine et du Neuweyerhof cette vaste étendue contribue à l'attrait touristique de l'agglomération et n'entre absolument pas en conflit avec son potentiel de développement urbain du fait de l'éloignement par rapport au village.

### **4. Servitudes de protection des monuments historiques**

Le château, le pavillon de la source et une partie du parc du domaine de Bonnefontaine constituent des monuments historiques classés. A ce titre un périmètre de champ de visibilité de 500m a été institué au pourtour de ces éléments du patrimoine. Inscrite au cœur de la forêt elle-même protégée, cette servitude ne constitue aucune contrainte au développement urbain de la commune, mais vient au contraire renforcer son potentiel touristique.

### **5. Lignes électriques à haute tension**

Une ligne HTA ceinture la commune sur trois côtés. Une marge de recul de 3m autour de cette ligne doit être respectée pour toute nouvelle construction. Son tracé actuel nous paraît peu contraignant pour les diverses options de développement envisageables de la commune

### **6. Les équipements publics**

Assez rapprochés les uns des autres à l'échelle du territoire communal, la Mairie, l'école et l'église ne permettent pas vraiment de qualifier un centre convivial par leur disposition relative. Cependant, leur localisation dans une aire géographique relativement limitée doit servir d'indicateur aux scénarios de développement potentiels du village. Nous avons relevé à ce titre que la localisation des lotissements du Rebberg institue un éloignement de plus d'un kilomètre par rapport à l'école, ce qui nous paraît pénalisant en termes d'intégration de cette nouvelle population.

## **VII. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT**

---

### **1. Démographie (Cf. Doc n°8)**

Après le pic de population relevé au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, l'exode rural fait redescendre brutalement le nombre d'habitants dès la première moitié du siècle dernier. Depuis une trentaine d'année, on observe une très grande stabilité avec une tendance au tassement à l'inverse de la moyenne des communes de même taille de la région qui présentent généralement une légère remontée de leur population depuis une dizaine d'années.

La population actuelle s'établit aujourd'hui à la moitié de sa valeur maximum du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Le profil de la pyramide des âges est quant à lui semblable à la moyenne régionale et nationale

En ce qui concerne la population active, ici aussi la stabilité est de mise puisque le taux d'activité global de la population n'a pas bougé depuis vingt ans. Cette stabilité résiste par contre au mouvement général de croissance de la proportion des actifs dans les communes rurales de même importance dans la région.

Le nombre d'actifs travaillant sur place représente la moitié de ce qu'il était il y a seulement vingt ans pour s'établir à un rapport de 20% de la population active. Phénomène similaire - quoiqu'un peu plus accentué à Altwiller - à ce qu'on observe généralement dans les communes de même taille.

### **2. Logements (Cf. Doc. n°9)**

Semblable à la moyenne locale, la proportion de résidences principales est élevée et le nombre a augmenté d'une dizaine entre les deux derniers recensements, croissance reflétant l'émergence du lotissement.

Bien qu'ayant diminuée depuis 1990, la proportion de logements vacants demeure cependant assez élevée (10%) pour un village de cette importance.

Le nombre de résidences secondaires a doublé en 10 ans (phénomène qui peut être lié à la réhabilitation du patrimoine immobilier ancien à usage de villégiature).

En dépit d'une proportion de constructions achevées durant la décennie 80 très semblable à la moyenne locale, au cours des années 90 ce nombre est resté très stable reflétant celui de l'évolution de la population.

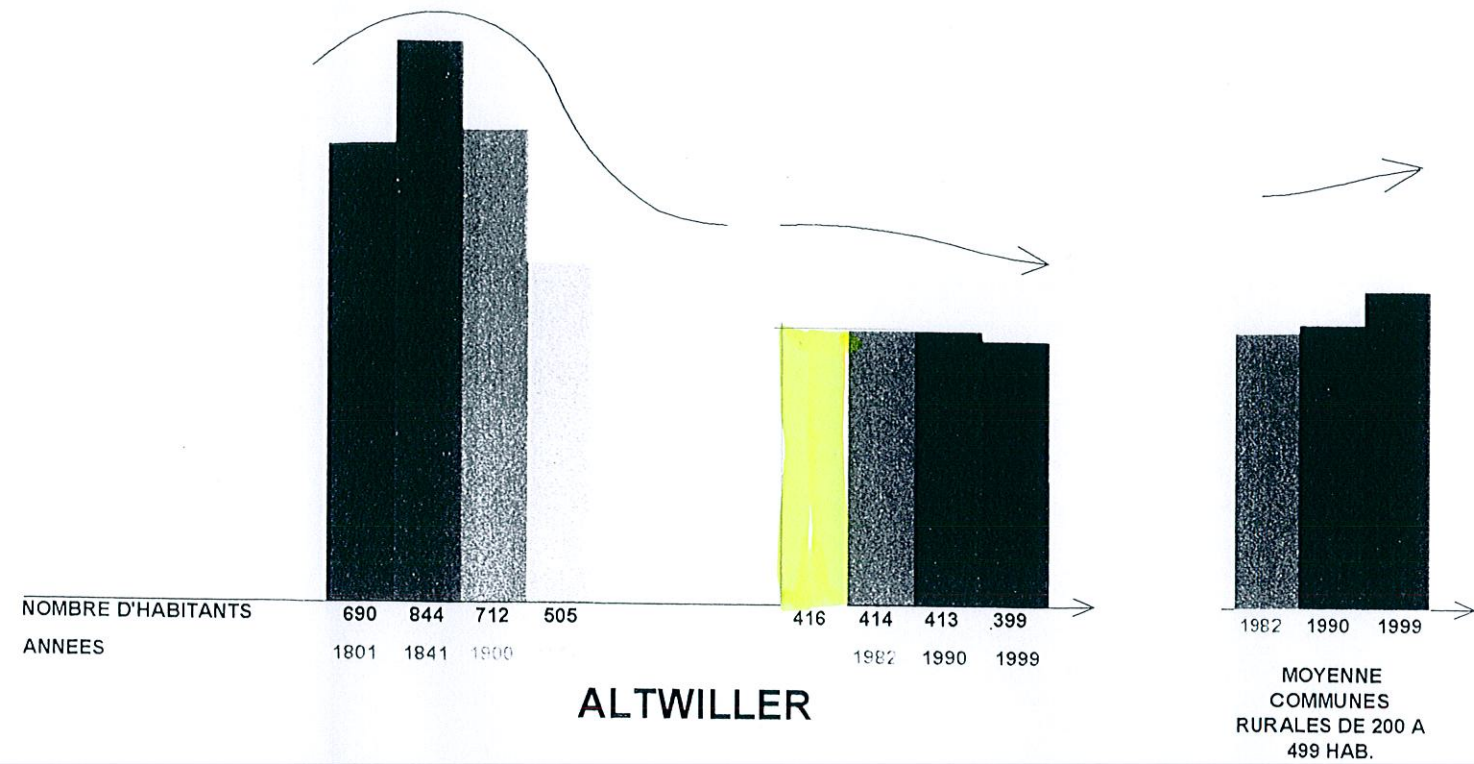
### **3. Activités – Equipements**

Outre les exploitations agricoles qui ne maintiennent sur place qu'une proportion très limitée de la population active, la commune ne possède pas d'activités économiques importantes susceptibles de créer une offre de travail significative sur place.

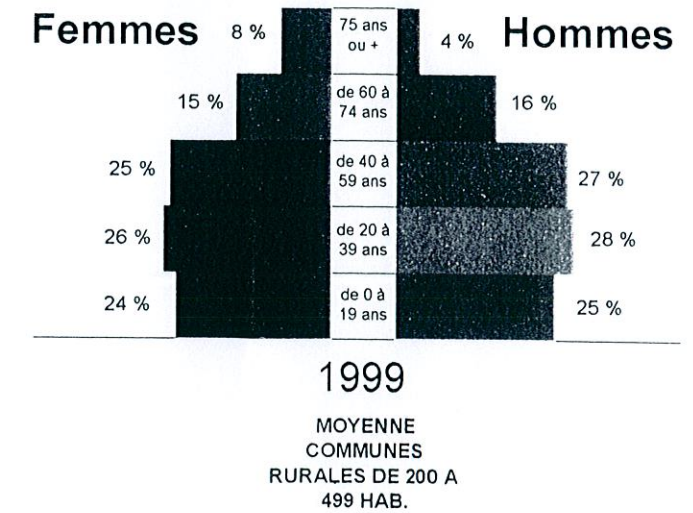
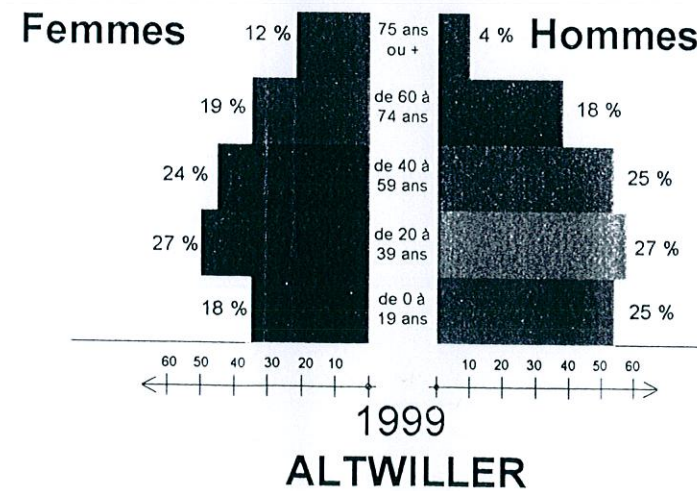
En matière d'équipements (sports, loisirs, culturels, scolaires...) Altwiller possède une école et une salle polyvalente.

# DEMOGRAPHIE

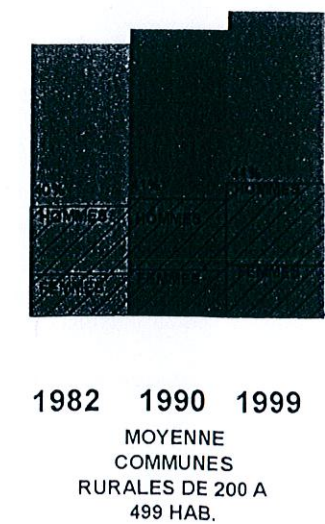
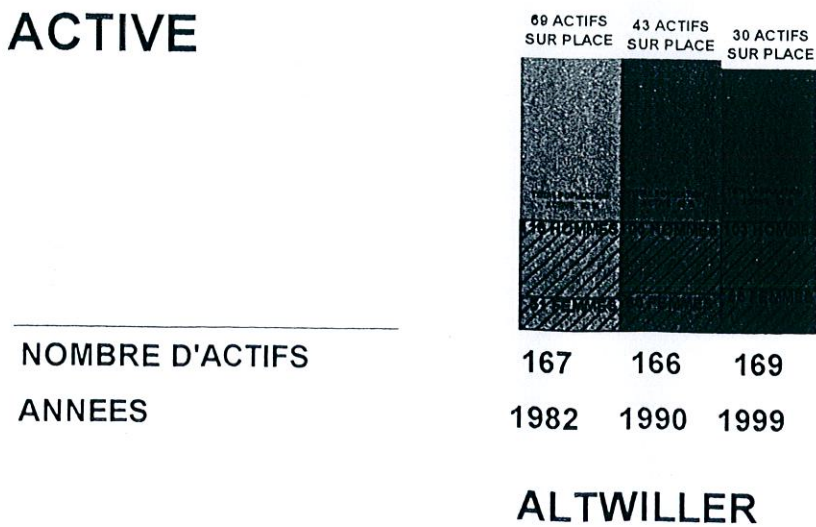
## EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



## DEMOGRAPHIE : REPARTITION PAR SEXES ET TRANCHES D'AGE

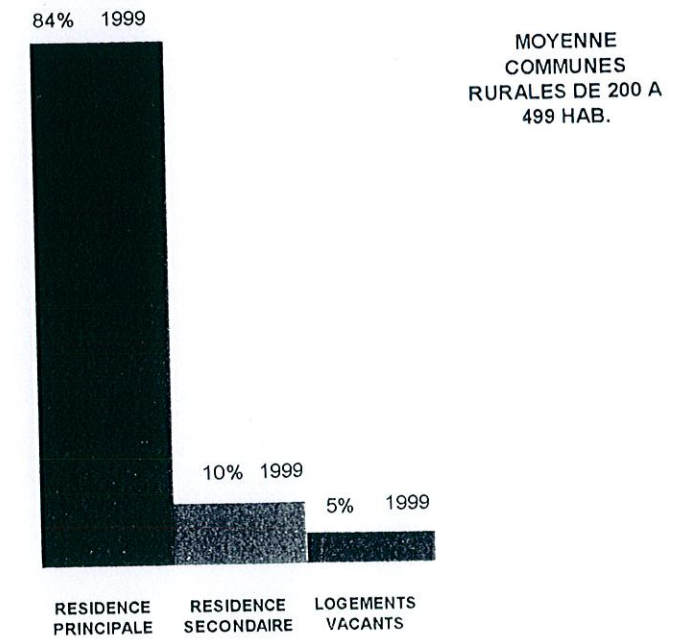
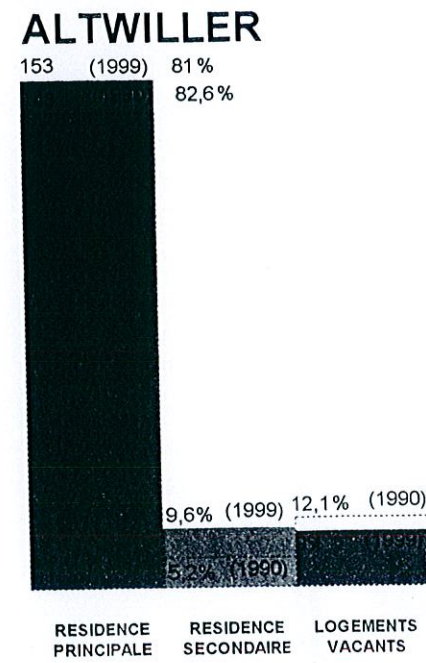


## POPULATION ACTIVE

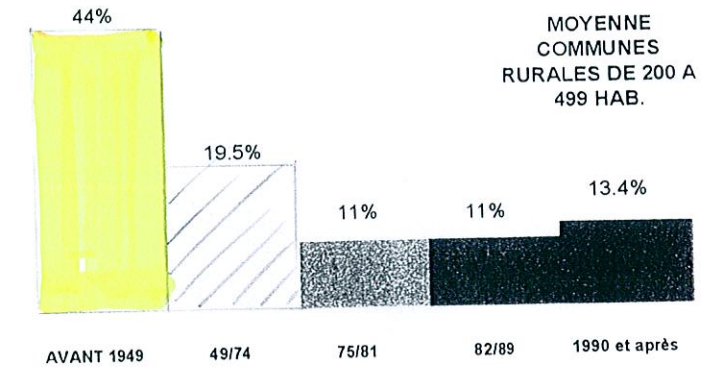
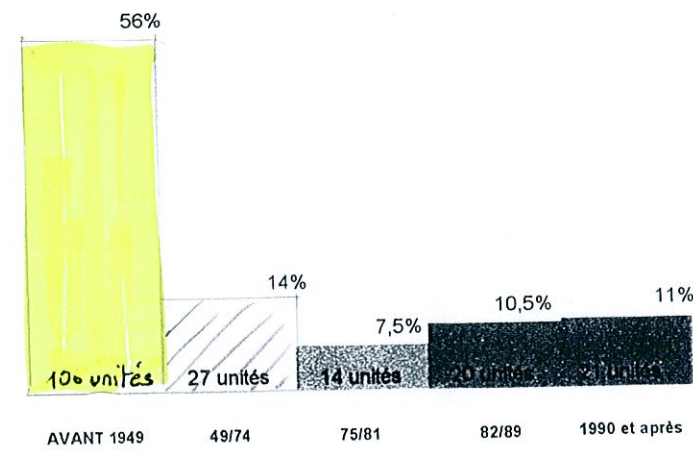


# LOGEMENTS

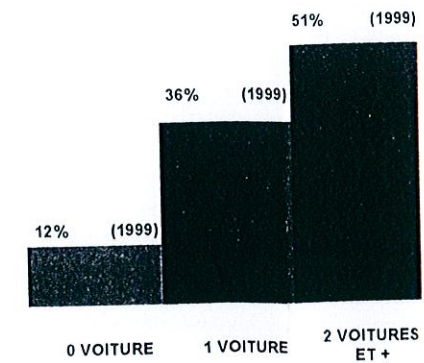
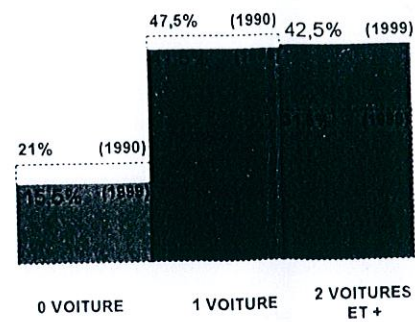
## CATEGORIE



## EPOQUE D'ACHEVEMENT



## NOMBRE DE VOITURES DU MENAGE



Source : INSEE

# CHAPITRE 2 – CHOIX RETENUS

## I. OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

Elaborée à l'initiative de la commune, la carte communale précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme en respectant les principes énoncés aux articles L.110 ET L.121-1 du code de l'urbanisme (voir annexe 1).

Elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

## II. CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS

### 1. Objectifs de la commune

A Altwiller, l'effet conjugué du manque de terrains disponibles à la construction et l'éloignement relatif par rapport aux centres urbains importants pourvoyeurs d'emplois se traduit par un tassement très net de la population, phénomène qui s'est accentué lors de la dernière décennie. De plus, le Plan d'Occupation des Sols existant ne semble plus adapté à la demande locale et son renouvellement en PLU ne répondrait pas aux attentes de la commune dans le contexte actuel, ce qui a motivé la décision d'élaboration d'une Carte Communale.

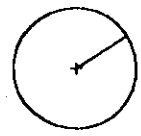
L'objectif de la commune est de créer une offre de terrains constructibles et attractifs dans le cadre d'un développement maîtrisé, cohérent et harmonieux du village, sous la forme de parcelles dispersées dans les parties actuellement urbanisées ou à proximité immédiate, mais également sous une forme plus organisée permettant à terme de reconnecter les extensions récentes du village à son centre ancien


En termes de création d'implantation résidentielle, les besoins de la commune ont été évalués à 1 ou 2 parcelles par an, auxquelles doivent pouvoir s'ajouter les travaux de réhabilitation du patrimoine existant dans de bonnes conditions réglementaires. Si par ailleurs, la commune n'envisage pas dans un avenir proche de création d'équipements publics nouveaux, la carte du développement communal fixera le cadre spatial potentiel de ce développement dans la perspective du moyen ou du long terme.

Compte tenu de ces observations et de l'ensemble de l'analyse qui précède, l'enjeu du développement communal passe par une nouvelle stratégie d'utilisation du territoire communal qui peut se traduire par les orientations majeures suivantes ;


- **Densifier le tissu existant**
- **Créer un secteur de croissance future**
- **Identifier un secteur possible d'équipement public**
  
- **Protéger et dynamiser le parc immobilier existant**  
(Cette orientation sera développée dans les recommandations architecturales jointes en annexe).

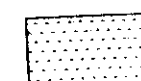
# LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL


 Elevage classé soumis à autorisation

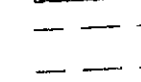
 Règlement de traitement des usoirs


 Secteurs de densification

 Secteurs de croissance future

 Secteur d'équipement public

 Secteurs d'aménagements paysagés



 Voies à créer dans secteurs de croissance future

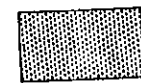
 Cheminements piétons projetés


 Nouvelle voie projetée

0 50 100m  
ECHELLE 1/5000

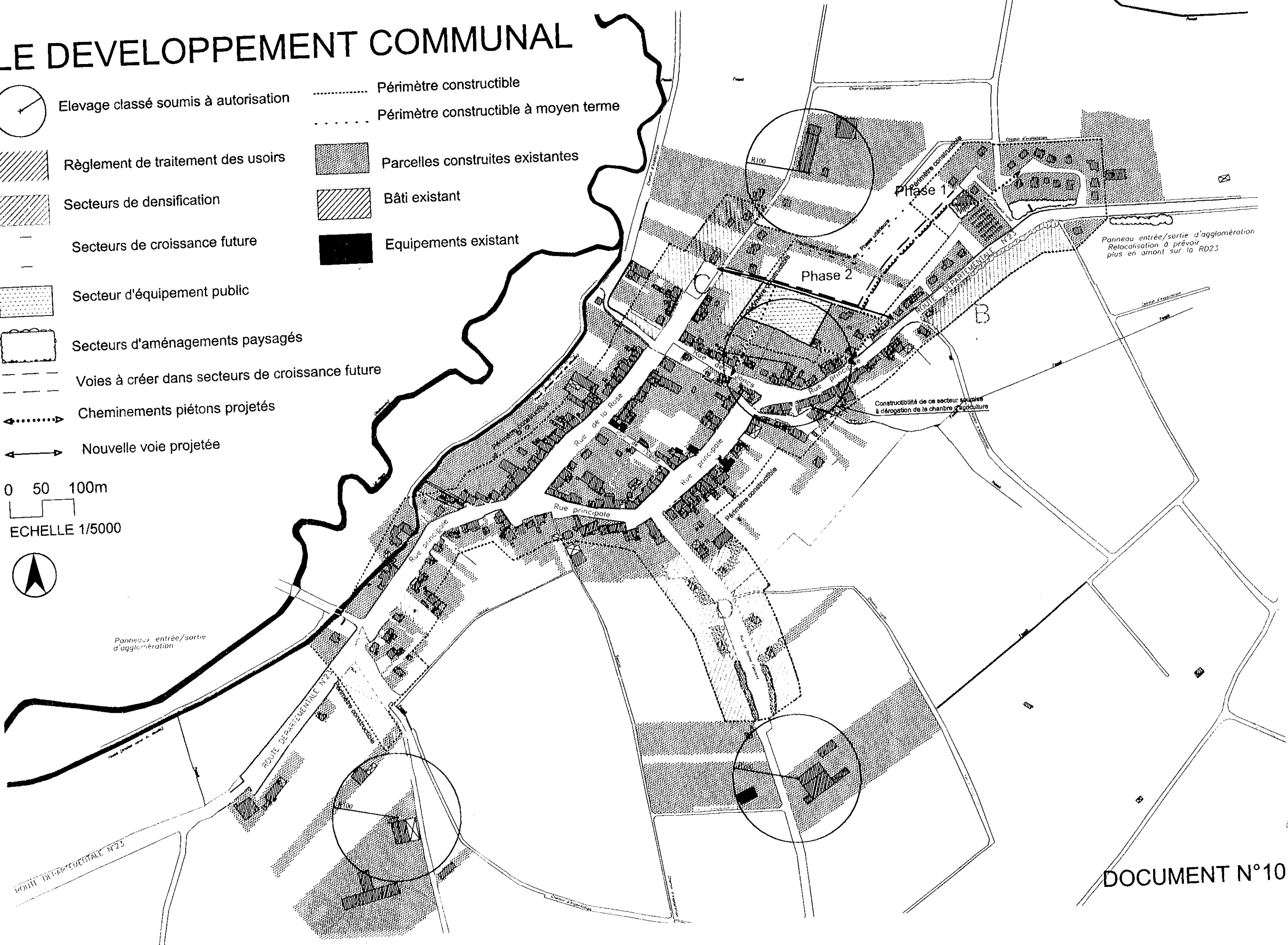


 Périmètre constructible  
 Périmètre constructible à moyen terme

 Parcelles construites existantes

 Bâti existant

 Equipements existant



## 2. Analyse par site

### **Secteurs de densification du tissu existant (Cf. Doc n°10) :**

**Le site A au sud-ouest de la commune** se décompose en deux secteurs de nature différente ; Un ensemble de parcelles en « dent creuse » donnant directement sur la rue principale et permettant de créer une voire deux habitations accolées.

A la sortie du village, un ensemble de parcelles donnant sur une voie perpendiculaire à la rue principale et se ramifiant en chemins d'exploitation, constitue également un secteur aisément viabilisable qui dispose de l'existence ou de la proximité de l'ensemble des réseaux et d'une bonne accessibilité depuis la rue principale ou la RD 23. Déclarées constructibles sur une profondeur de 40m, ces parcelles, une fois construites, contribueront à marquer davantage la sortie de l'agglomération dont la lecture actuelle est assez imprécise. Ce secteur permettrait la création de 5 à 6 habitations.

**Le site B** au Nord-Est du village, le long de la rue principale présente également quelques atouts propices à une urbanisation contrôlée de 6 à 7 parcelles bénéficiant aussi de l'ensemble des réseaux mais profitant en outre d'une orientation favorable et d'une vue dégagée.

Accompagnée d'une végétalisation appropriée du secteur d'entrée du village, cette implantation contribuerait à donner corps à l'entrée du village.

L'urbanisation de ce secteur pourrait par ailleurs se rapprocher de la typologie des habitations situées en vis à vis, à savoir des maisons de plain-pied et de faible hauteur, souvent accolées par leurs pignons et obéissant à des règles communes de recul et d'alignement par rapport à la voie. De plus, la desserte de ce secteur d'habitations ne pourra se réaliser qu'à partir des chemins d'exploitation existants et débouchant sur la RD 23, les voies d'accès aux habitations demeurant à la charge des propriétaires.

**Le site C**, dont la densification devrait permettre de créer 7 à 8 parcelles, présente l'opportunité de remodeler l'extrémité de la rue de la Rose, tout en créant une articulation vers des secteurs de croissance future. Ce secteur présente les avantages d'une viabilisation aisée, de la proximité du centre ancien et de vues dégagées vers le fond de vallée.

Dans l'optique de s'inscrire en continuité avec la logique d'implantation du bâti existant le long de la rue de la Rose, les parcelles devraient s'organiser selon un découpage étroit invitant à une simple ou double mitoyenneté tandis que les constructions devraient respecter le gabarit de la rue et les alignements et faitage parallèle à la rue.

En revanche, l'urbanisation des parcelles disponibles en amont du chemin d'exploitation et à proximité de la ferme est à proscrire du fait de leur situation à l'intérieur du périmètre protégé à la périphérie de l'élevage BAUER.

**Le site D** au sud-est le long du chemin rural menant à la salle polyvalente présente une zone de densification logique qui permettrait de créer une douzaine de parcelles.

La commune ayant déjà retenu cette option de développement, elle a décidé d'entreprendre prochainement des travaux sur ce secteur en vue d'assurer la viabilisation complète de cette voie (rebaptisée rue de Bonne Fontaine) jusqu'à la salle polyvalente dont la desserte sera améliorée.

Les alignements et les bosquets d'arbres existants le long de la route et en amont du secteur constituent un élément paysagé intéressant. Un prospect de 10 mètres minimum, et la proscription d'implantation de clôtures le long de la voie publique permettraient d'en conserver l'originalité.

Le hameau du « **Neuweiershof** » et le **château Bonnefontaine** constituent des sites spécifiques à l'écart du village dont la commune entend revitaliser le développement, tout en mettant en valeur les atouts touristiques liés à leur environnement naturel et patrimonial.

Le site du hameau possède un atout touristique indéniable de part sa situation en pleine forêt. L'installation d'un centre équestre y est prévue prochainement et la commune projette une liaison cyclable qui connecterait cet écart avec le reste du village. Un périmètre de constructibilité a été établi à la périphérie de ce site (**Cf. Doc. n°11b**).

En revanche, le site du château ne justifie pas l'établissement d'un secteur de constructibilité. Un périmètre de protection du champ de visibilité a été établi par le service des monuments historiques. Une petite exploitation agricole existe sur le site et il y est prévu l'implantation d'un élevage de chevaux. Le développement de telles activités, ainsi que toutes constructions liées à la valorisation ou la réhabilitation du patrimoine ne nécessitent pas l'intégration au sein du périmètre de constructibilité.

## **Le secteur d'extension :**

Les secteurs de densification proposés au chapitre précédemment devrait suffire aux besoins d'implantation résidentiels pour la population émergente locale désireuse de s'implanter ou de revenir au village. Par ailleurs, il nous paraît indispensable d'établir dans le cadre de cette étude un scénario de croissance permettant à la commune de projeter son développement à moyen et long terme.

L'aire de croissance ainsi définie se devant de constituer un secteur attractif pour des acquéreurs extérieurs.

Situé en amont du centre ancien et offrant une vue dégagée tant sur l'ensemble du village que dans l'axe de la vallée de la Rose, le site proposé offrirait une logique de croissance en harmonie et en continuité avec les tracés viaires pré-existants et le type de développement urbain qui a généré l'image actuelle du village.

Evoluant en fonction des possibilités de la maîtrise foncière de la commune sur ce secteur, l'extension pourrait se scinder en deux phases.

En **1<sup>ère</sup> Phase**, le prolongement de la voie existante au sein du Reberg II, qui rétablirait la connexion des lotissements en direction du centre ancien. Cette première tranche permettant la création de quatre à cinq parcelles de part et d'autre de la voie créée d'une profondeur de 40m. et qui bénéficieraient d'une orientation et d'une vue intéressante.

Cette première phase correspondant à une aire dont la commune a déjà la maîtrise foncière

En **2<sup>ème</sup> phase** et à moyen terme, cette voie serait à nouveau prolongée et s'accompagnerait à son extrémité par la création d'une nouvelle voie perpendiculaire à la précédente d'orientation Sud-Est /Nord-Ouest .

Cette voie établissant une troisième connexion – à l'image de la rue de l'église et de celle des Joncs – entre la rue des Roses et la rue principale. La rue ainsi créée s'établissant à une altitude moyenne de 235m, soit environ 10m au-dessus de la rue des Lilas. L'amont de cette voie, destiné à une implantation résidentielle, pourrait permettre de créer 6 à 7 parcelles d'une profondeur de 50m et de desservir le secteur destiné à recevoir un futur équipement. L'ensemble de cette deuxième phase permettant à terme la création d'une quinzaine de parcelle au moins.

Articulation entre le centre ancien et l'aire de croissance future, le secteur ainsi créé pourrait faciliter la connexion des nouveaux quartiers au reste du village et instaurer une nouvelle polarité en amont du village. Le terrain identifié pourrait permettre l'établissement d'un équipement à l'échelle du village (ex : école maternelle, maison d'associations en articulation avec une placette ... etc ). Le site proposé présente une légère pente vers le sud-ouest et une couverture végétale intéressante mais de faible intensité.

Au sein du périmètre de constructibilité proposé pour le village, la croissance pourra aisément dépasser la trentaine d'unités, auxquelles pourraient s'ajouter dans la phase ultérieure une quinzaine de parcelles regroupées en un seul site.

# CARTE COMMUNALE

## Périmètre de constructibilité

- ..... LIMITE DE CONSTRUCTIBILITE
- ▒▒▒▒▒ SECTEUR CONSTRUCTIBLE



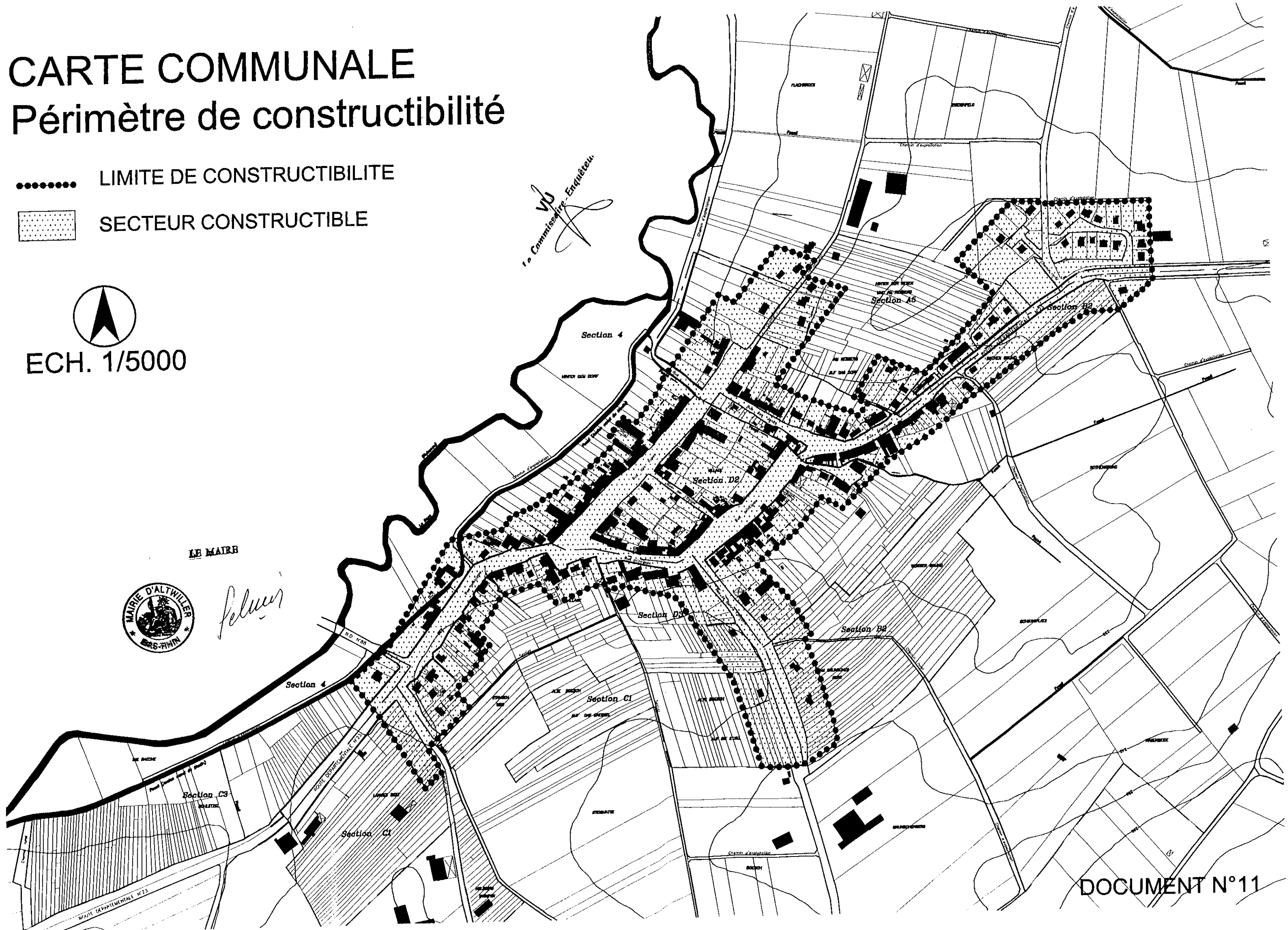
ECH. 1/5000

*VU*  
1<sup>er</sup> Commissaire-Enquêteur

LE MAIRE



*Felmer*




# CARTE COMMUNALE

## Périmètre de constructibilité

VU  
Commission Enquête

..... LIMITE DE CONSTRUCTIBILITE  
[Hatched Box] SECTEUR CONSTRUCTIBLE

  
ECH. 1/5000

■ SITE DU HAMEAU  
DE NEUWEIHERSHOF

■ SITE DU CHATEAU BONNEFONTAINE

Section B11

Section 0

# CHAPITRE 3 – INCIDENCE DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

## I. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les prévisions d'extension de la commune, telles qu'elles ont été présentées précédemment correspondent à une augmentation assez faible mais régulière de la population sur les décennies à venir, le but étant également d'en préserver l'aspect rural et de mettre en valeur le patrimoine local.

Le château de Bonne-Fontaine bénéficie déjà d'un périmètre de protection de monument historique, mais l'attrait touristique du village tient également à la qualité de son architecture vernaculaire dont la commune entend préserver l'originalité et l'authenticité. Les recommandations qui sont annexées au présent document permettent de fixer un cadre pour préserver la nature et l'implantation du village

Le périmètre de constructibilité proposé s'inscrit dans cette continuité en structurant et consolidant la croissance « naturelle » du village. Il amène également à une densification de certains secteurs lorsqu'elle s'avère nécessaire et en harmonie avec le bâti existant.

Le projet d'extension proposé (en phase ultérieure) permettrait à terme de liasonner les nouveaux lotissements très excentrés dans leur état actuel avec le reste de l'agglomération, de les rapprocher des équipements existants ou à venir. Volonté urbaine qui pourra s'accompagner de liaisons piétonnes permettant de créer des « raccourcis » et de rapprocher les nouveaux résidents du cœur du village.

L'intégration dans le paysage des futures constructions (implantation, gabarit, couleurs) devra être recherchée bien que celle-ci ne puisse être formellement réglementée dans le cadre de la carte communale.

Par ailleurs, l'opération d'aménagement devra tenir compte des dispositions de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Le scénario de croissance proposé dans la présente étude a intégré les paramètres liés aux contraintes naturelles telles que la zone inondable existante en aval de l'agglomération et la position des exploitations agricoles en conservant une distance de recul minimal avec les zones d'habitat.

L'accès nord-est de la commune est déjà dotée d'un aménagement paysagé à proximité de l'abri bus existant, le projet propose de venir renforcer cette disposition par une végétalisation choisie du vis-à-vis jusqu'à la hauteur du cimetière, contrôlant ainsi la croissance urbaine le long de la principale voie d'approche du village, tout en préservant une bonne visibilité dans le virage existant de la voie.

A la sortie du village l'implantation proposée d'une petite zone d'activités s'accompagne d'une aire végétalisée le long de la départementale en écho à celle qui accompagne le cours de la Rose et formant écran par rapport aux zones d'habitat.

Le parti d'aménagement retenu par la commune ne porte pas atteinte aux milieux naturels et aux écosystèmes du territoire (pas de déboisement).

## I. LES MOYENS DE PRESERVATION

---

- Des plantations (rideaux d'arbres et de haies) sont préconisées le long de l'accès Sud- ouest de la commune pour permettre une bonne insertion des bâtiments à usage d'activité et préserver le milieu humide.
- Le projet n'entraîne pas de débordements sur des parties boisées remarquables (forêts ou vergers)
- Préserver des échappées visuelles existantes ménageant des vues sur le paysage environnant.
- Accompagnement des projets d'extension par la création d'espaces verts végétalisés et création de promenades piétonnes ombragées des nouveaux quartiers vers le centre ancien.

# ANNEXES

**Annexe 1** : Articles L. 110 et L.121-1 du code l'urbanisme

**Annexe 2** : Recommandations architecturales

## Annexe 1

### **ARTICLE L.110 du Code de l'Urbanisme**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

### **ARTICLE L.121-1 du Code de l'Urbanisme**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° et 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

## Annexe 2

### A- PARC IMMOBILIER ANCIEN

Une des altérations principales de l'aspect du patrimoine se manifeste par la disparition quasi totale des « schopf » à Altwiller, phénomène qui avait déjà débuté au XIXème siècle et s'est amplifié au début du XXème. Le « schopf » (prononcé 'schop'), annexe au bâtiment principal sur lequel il s'appuie, constituait un espace couvert semi-clos aux usages variés liés à l'activité du propriétaire. Fragilisés par la désaffectation, ils ont été retirés afin de libérer les façades principales pour la vue et la lumière.

Il résulte de cette disparition un effet d'élargissement visuel de l'espace de la rue et se traduit par une perte de caractère par rapport à la typologie d'origine. La présence des « schopf » contribuant à créer un double alignement sur l'espace de la rue, enrichit cet espace par l'entremise d'espaces dits « intermédiaires » par leur degré de fermeture et d'appropriation entre le public et le privé.

L'espace de la rue traditionnelle des villages de la région doit sa qualité à une certaine interpénétration entre le public et le privé. Cette qualité est menacée par la multiplication de clôtures et de haies hautes en limite de voirie qui viennent fragmenter cet espace.

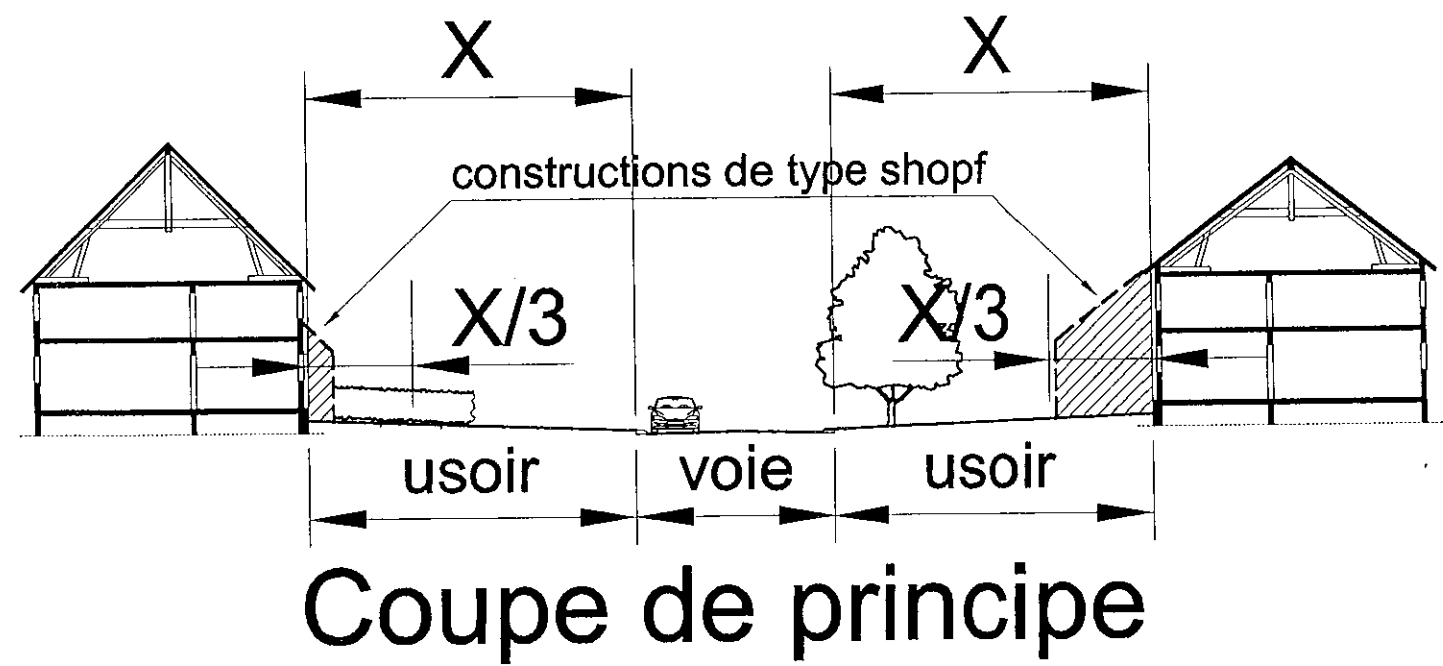
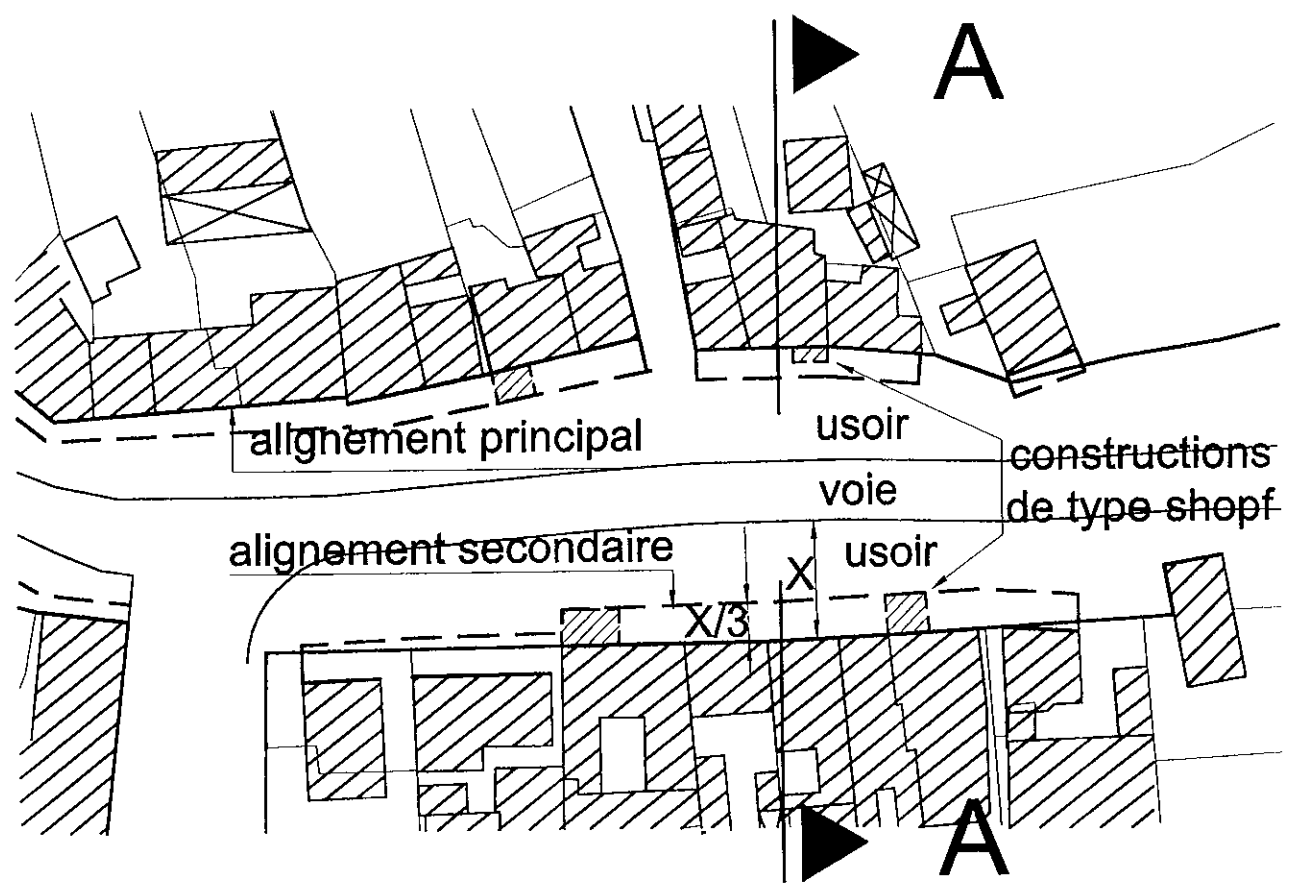
Nous proposons...

- De proscrire toute maçonnerie et clôture sur la première moitié de la parcelle séparant la rue du corps de bâtiment principal.
- De limiter les plantations de haies en hauteur (1.00m) et en linéaire sur la profondeur de l'usoir.
- D'encourager l'utilisation de certains traitements de sol perméable (sol stabilisé, pavé traditionnel avec engazonnement, pavé drainant... à préférer à des matériaux de type asphalte, pavés et bordures béton, etc ... à connotation très urbaine et nécessitant le recueillement des eaux pluviales.

Soucieux de ne pas figer l'état actuel des constructions du centre ancien tout en maîtrisant une évolution future en harmonie avec la typologie d'origine, nous proposons d'autoriser le cas échéant la re-création d'espaces de type « shopf » en constructions légères à dominante bois faisant l'objet d'une convention avec la commune au même titre que l'aménagement des usoirs (accessibilité aux réseaux enterrés). Ces installations nécessitant la mise en place d'une règle de jeu adaptée ;

- Définir un double alignement (alignement du corps de bâtiment principal + alignement des extensions en façade), l'alignement secondaire s'établissant au tiers de la largeur de l'usoir faisant face au volume bâti existant (voir schémas ci-contre)
- Limiter le développement de façade de l'alignement secondaire à une portion de la largeur de la parcelle inférieure à la moitié de la longueur de la façade sur rue (cf. plan ci-dessous)
- Prescrire une continuité de couverture entre le volume principal et le volume annexe soit par une similitude de matériau de couverture, soit par une continuité de la pente de toiture.

Les recommandations proposées concerne le secteur de la rue principale après son embranchement avec la rue des Lilas et jusqu'à celui avec la rue de la Rose ainsi que l'ensemble du linéaire de la rue de la Rose.



## **B- PROJET D'EXTENSION SOUS FORME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

Les deux phases de croissance proposées au chapitre des choix retenus de développement urbain de l'agglomération se doivent de ne pas répéter et amplifier la typologie du lotissement actuel, l'aménagement du secteur devra se développer selon une stratégie d'aménagement visant à :

- Éviter l'effet de masse construite en périphérie d'agglomération
- Adopter une logique d'implantation et de disposition des parcelles plus en rapport avec la typologie locale
- Se connecter au lotissement afin de l'intégrer dans une dynamique d'ensemble et d'éviter une nouvelle juxtaposition en rupture avec l'existant

Afin de favoriser l'intégration de ce nouveau développement au contexte typologique du village, une attention particulière devra être portée sur ;

- La forme et la disposition des parcelles
- L'orientation et la pente des faitages
- La nature et la couleur des matériaux de revêtements
- La valorisation des plantations existantes sur le site

Dans cette optique, nous proposons certaines dispositions préalables d'aménagement du lotissement ;

- Privilégier des parcelles en lanières le long de la voie
- Limiter la profondeur constructible des parcelles.
- Orienter les faitages principaux parallèlement à la voie.
- Inciter la plantation d'essences locales.
- Rétablir une hiérarchie des espaces publics et privés entre l'espace de la rue et celui de la maison en proscrivant la clôture coté rue.
- Rétablir une connexion piétonne entre le lotissement existant et le centre ancien par la création d'un profil de voie comprenant un trottoir élargi accompagné de plantations d'arbres fruitiers

ALTWILLER - 3 FEV. 2004

LE MAIRE



LE MAIRE

