



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### 1. Rapport de présentation

Elaboration du PLU approuvée par  
délibération du CM le 24 juin 2013

Le Maire,  
Mireille GOEHRY

**Vidal**  
consultants

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION DE LA COMMUNE</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE I. ANALYSE DE LA COMMUNE</b>	<b>6</b>
<b>1. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT</b>	<b>6</b>
1.1 L'environnement naturel	6
1.2. La structure paysagère et urbaine	17
1.3. Le patrimoine historique et culturel	29
1.4. Les réseaux	31
<b>2. LA DEMOGRAPHIE</b>	<b>37</b>
2.1. La population totale	37
2.2. La structure par âge de la population	39
2.3. Les ménages	40
<b>3. LE LOGEMENT</b>	<b>41</b>
3.1 Les stocks	41
3.2 Les flux	44
<b>4. LES ACTIVITES</b>	<b>44</b>
4.1. Les commerces et les services	45
4.2. L'agriculture	45
4.3. La construction à usage d'activités	47
<b>5. LES EQUIPEMENTS</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE II. PERSPECTIVES GENERALES D'EVOLUTION</b>	<b>48</b>
<b>1. LES OBJECTIFS</b>	<b>48</b>
<b>2. LES BESOINS</b>	<b>50</b>
2.1. L'Habitat	50
2.2. Les Activités	50
2.3. Les Équipements	50
<b>3. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION</b>	<b>51</b>
3.1. Habitat	51
3.2. Population	51
3.3. Activités	52
3.4. Equipements	53
3.5. Zones Naturelles	53

**4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE** **54**

**CHAPITRE III. DISPOSITIONS DU P.L.U.** **58**

---

- 1. CARACTERES GENERAUX DES ZONES** **58**
- 1.1. La zone naturelle N **58**
  - 1.2. La zone agricole A **60**
  - 1.3. Les zones à urbaniser à long terme AU **58**
  - 1.4. Les zones urbaines U **64**

**CHAPITRE IV. RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL** **68**

---

- 1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE** **68**
- 2. PROGRAMME D'INTERET GENERAL** **69**
- 3. AUTRES INFORMATIONS** **70**

**CHAPITRE V - LES INCIDENCES DU P.L.U.** **72**

---

- 1. LES INCIDENCES DU PROJET DE P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT** **72**
- 2. MESURES COMPENSATOIRES ET RECOMMANDATIONS** **75**

**CHAPITRE VI - TABLEAUX DES SUPERFICIES** **74**

---

## **PRESENTATION DE LA COMMUNE**

Mittelhausen est une localité du Kochersberg, située dans le département du Bas-Rhin.

Elle est localisée à 23 km au Nord-Ouest de Strasbourg, préfecture du Bas-Rhin et chef lieu d'arrondissement.

Les communes limitrophes sont :

- Hohatzenheim, Wingersheim et Donnenheim au Nord
- Gougenheim à l'Ouest
- Bilwisheim à l'Est,
- Gimbrett, Rumersheim et Mittelschaeffolsheim au Sud

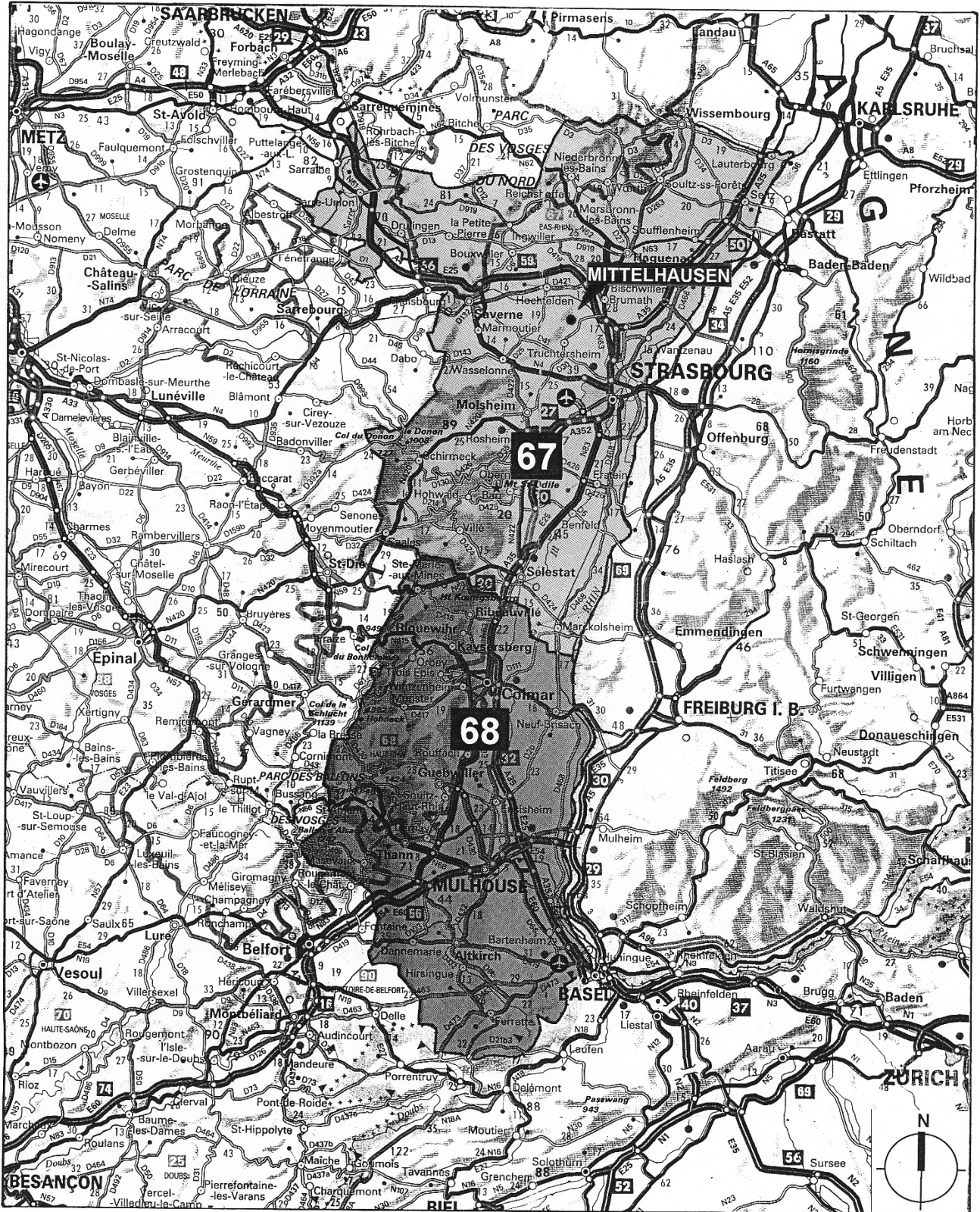
Hochfelden, le chef-lieu de canton se situe à 12 km au Nord-Ouest de la commune.

La commune appartient au bassin de vie de Hochfelden.

Elle se situe dans le bassin d'emplois de Saverne et fait partie de la communauté de communes du Pays de la Zorn.

Mittelhausen compte 541 habitants en 2009 et son territoire s'étend sur 481 hectares.

# PLAN DE SITUATION



# CHAPITRE I. ANALYSE DE LA COMMUNE

---

## 1. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 1.1 L'environnement naturel

#### ■ Relief

Mittelhausen appartient au Kochersberg, pays d'Alsace localisé sur un plateau loessique régulièrement incliné vers l'Est, entaillé de vallons plus ou moins parallèles.

L'altitude décroît régulièrement de l'Ouest vers l'Est, depuis les reliefs du *Vorderen berg* (alt. 240 mètres) jusqu'au fond du vallon du *Vierbruckgraben* (alt. 173 mètres).

La topographie du Kochersberg se révèle assez ordonnée et régulière. Au niveau du village, trois vallons parallèles structurent le relief de la commune.

#### ■ Hydrologie

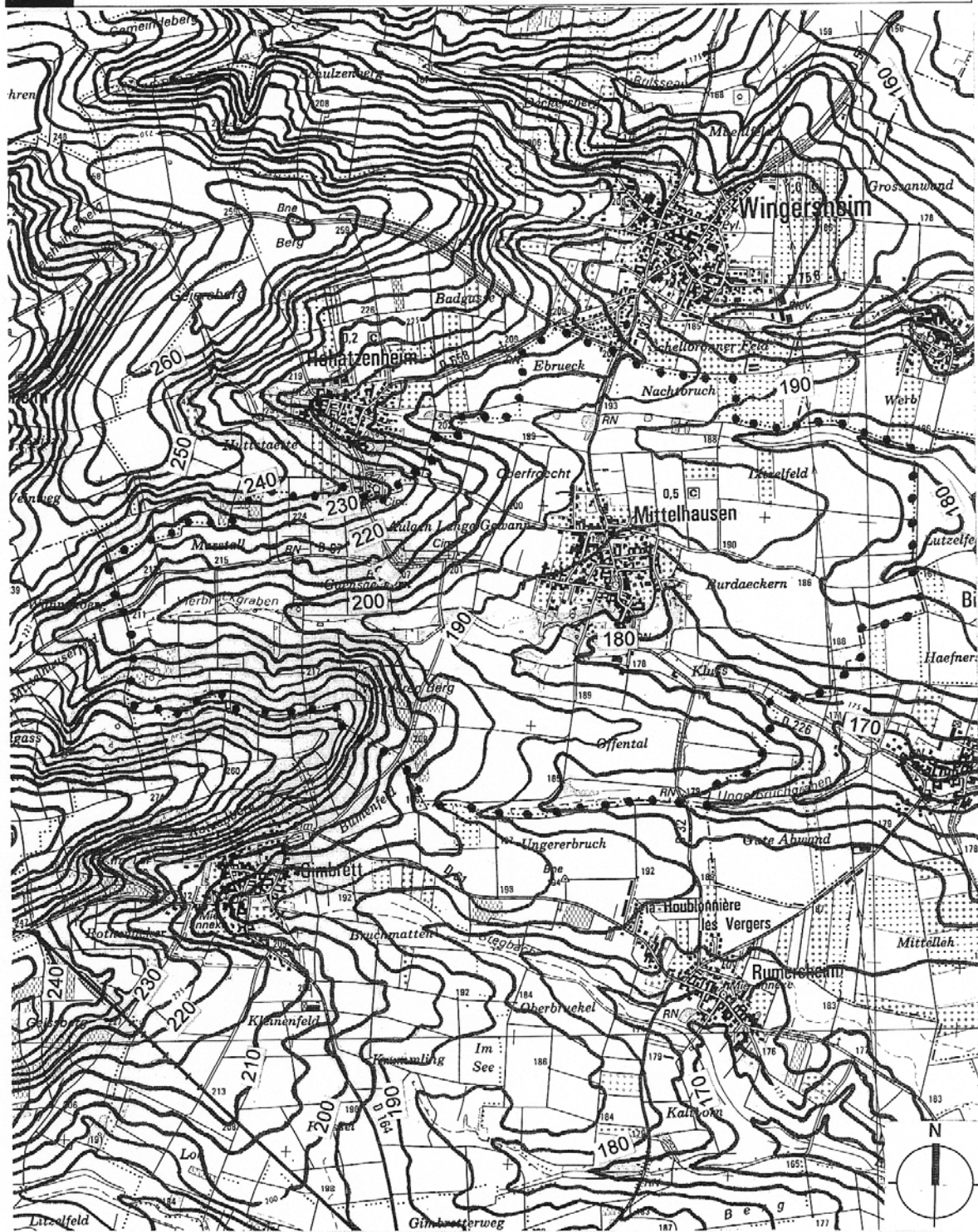
Le territoire est sillonné par plusieurs fossés ou ruisseaux dont les eaux coulent toutes d'Ouest en Est :

- au Nord de l'agglomération l'*Ebrueckgraben*, fossé originaire de la commune d'Hohatzenheim, traverse le ban communal de part et d'autre.
- au Sud du village, deux fossés traversent également le territoire :
  - ⇒ le *Vierbruckgraben* originaire de la limite de commune de Gougenheim sert d'émissaire aux sources situées sur les bassins versants Sud. Il alimente en eau un petit étang;
  - ⇒ l'*Ungerbruchgraben* situé à l'extrême Sud du territoire de la commune

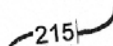

Il existe deux petits étangs de pêche au lieu-dit "Froeschen Wiligen".

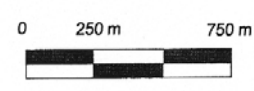
Un fossé ayant initialement longé la rue de la Hey est comblé.

# RELIEF



Extrait de la carte IGN de 1996, Wasselonne

-  215 Courbe de niveau
-  Limite communale



## ■ Géologie

Le territoire communal couvre essentiellement du Loess, limons déposés à la fin du quaternaire dont l'épaisseur atteint plusieurs mètres et dépasse peut-être même 10 mètres à certains endroits.

Le loess présente une très bonne fertilité, avec une bonne capacité de rétention de l'eau.

Cette qualité agronomique du sol a largement contribué à faire du Kochersberg l'une des grandes régions agricoles de l'Alsace.

Les fonds de vallons présentent une géologie distincte.

On trouve :

- un dépôt alluvionnaire sablo-limoneux. Ce dépôt constitue le fond du cours d'eau du *Vierbruckgraben* et du *Ebrueckgraben*.
- des colluvions limoneux qui tapissent l'amont des fonds de vallons des différents fossés.

## ■ Flore et faune

Le ban communal de Mittelhausen ne comporte pas de bois ou forêt, mais quelques bandes boisées le long des ruisseaux et fossés et quelques bosquets.

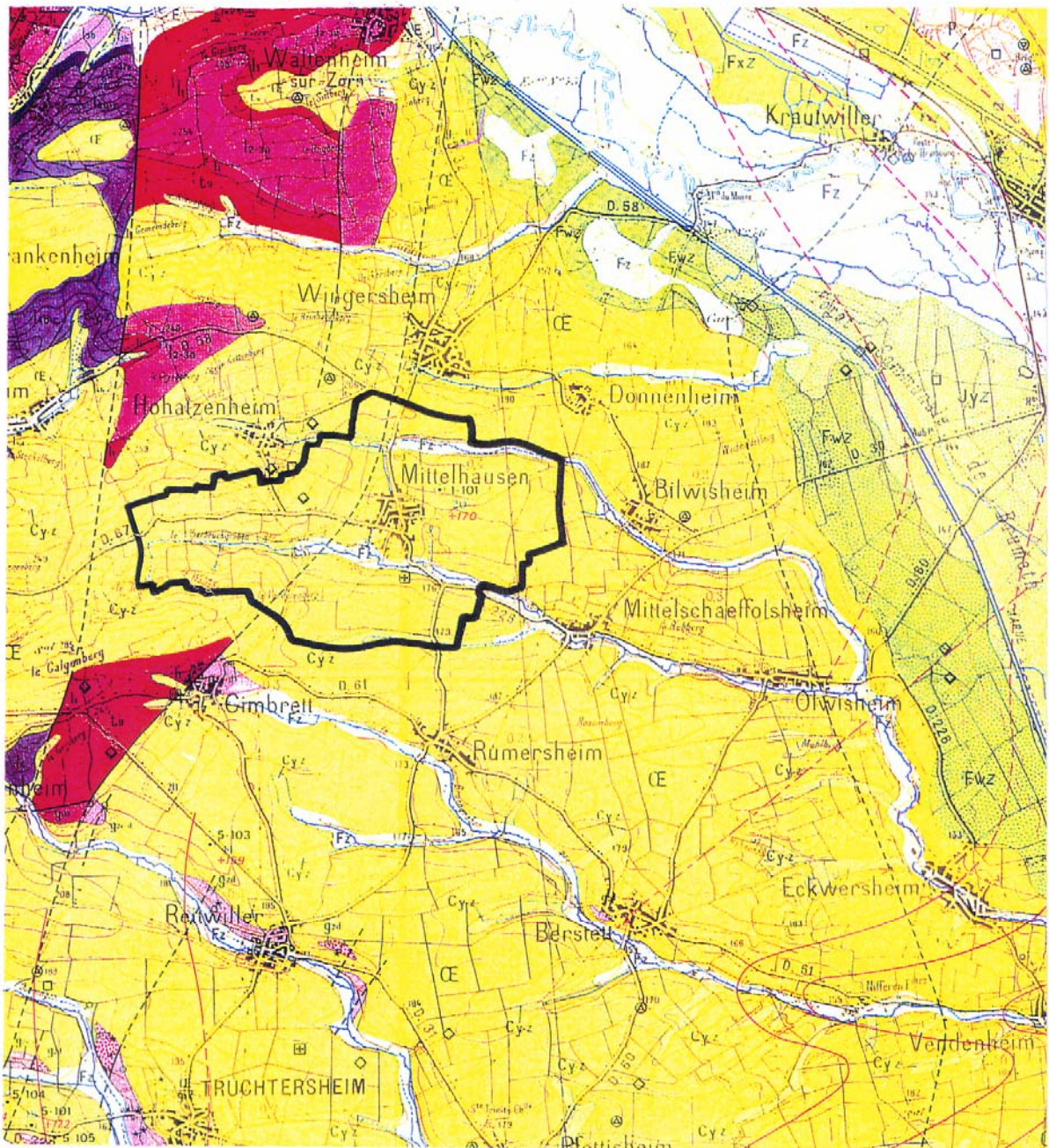
### • La ripisylve

Le cortège végétal du *Vierbruckgraben* est très présent sur la majeure partie du cours d'eau. Seul le tiers Est semble avoir été profondément remanié. Les tronçons rectilignes dépourvus de végétation y sont nombreux.

*L'Ungerbruchgraben* présente une ripisylve encore bien préservée.



# GÉOLOGIE



- CE** Loess
- Cyz** Colluvions limoneuses (loess remanié)
- Fz** Alluvions sablo-limoneuses vosgiennes



Les peuplements continus, associés aux prairies humides qui les longent, soulignent et marquent les fonds de vallons.

Les formations arborées de ces deux cours d'eau sont des associations de type aulnaies-frênaies dans lesquelles se mêlent çà et là de grands peupliers noirs et de grands saules blancs.

Les arbustes sont en général associés à des saules divers, des prunelliers, des viornes obiers, des groseilliers rouges, des aubépines épineuses, des cerisiers à grappes, de la clématite et dans une moindre mesure : du fusain d'Europe, du cornouiller sanguin, du noisetier et du sureau noir.

Ces fonds de vallons boisés constituent des zones de refuges pour la faune. Elle se compose d'espèces caractéristiques des milieux ouverts : passereaux nicheurs, grimpeur des jardins, moineau friquet, loriot d'Europe...

Les rapaces sont représentés essentiellement par l'épervier d'Europe, la buse variable et le faucon crécerelle.

L'*Ebrueckgraben* qui traverse le Nord de la commune a été rectifié par le premier remembrement effectué sur le territoire.

- **Les bosquets**

Il n'y a que très peu de bosquets sur le territoire communal. Les petites formations végétales existantes sont d'autant plus importantes dans le paysage du fait de leur rareté. On observe :

- un bosquet composé principalement de frênes, situé entre les vignes et les vergers du *Wolfsbruennel*.
- une charmaie relictuelle, associée de quelques frênes localisée au Sud du cortège du *Vierbruckgraben* et du village.
- de petites peupleraies et plantations résineuses accompagnent les cortèges arborés du *Vierbruckgraben* et de l'*Ebrueckgraben*. Ces plantations, par leur caractère artificiel, ont tendance à appauvrir le paysage de Mittelhausen.
- une plantation composée de robiniers, d'épicéas, de merisiers, de frênes, de bouleaux et d'arbustes divers, localisée au bord du chemin rural qui mène à l'église d'Hohatzenheim. (Le long de ce chemin, on peut noter la présence d'une ancienne décharge.

- **Les terres de cultures**

L'intensification de l'agriculture, la diminution des prés, des bosquets, de la ripisylve, l'emploi systématique d'engrais, de pesticides et de fongicides a considérablement fait chuter les populations animales dans ces espaces.

Les lapins ont quasiment déserté les terres agricoles, les perdreaux et les faisans sont presque totalement absents. En revanche, on note la présence de quelques chevreuils.

Le campagnol des champs et l'alouette des champs apprécient ces milieux ouverts. Le vanneau huppé, oiseau limicole s'est également bien adapté à ces espaces.

- **Les arbres isolés remarquables**

Les arbres sont très rares dans les parties cultivées. Ils constituent pourtant des repères visuels et contribuent au pittoresque du paysage de Mittelhausen.

On peut noter la présence :

- d'un beau tilleul à la silhouette très régulière situé près d'un banc napoléonien sur la route de Rumersheim
- d'un grand noyer à l'angle Nord-Ouest de la houblonnière au Nord du village
- d'un noyer à la silhouette ample au cœur des grandes cultures à l'Ouest au lieu-dit *Marstall*.

## ▪ Le grand hamster

Le Hamster commun ou Grand Hamster (*Cricetus cricetus*) est originaire des steppes de l'Europe centrale et de l'est. Son expansion vers l'ouest a été favorisée par le déboisement et l'extension des terres cultivées. Pour ce qui concerne la France, il est uniquement présent en Alsace, le massif des Vosges correspondant à la limite occidentale de son aire de répartition. Il s'agit d'un mammifère rongeur (famille des Muridés), d'environ 25 cm à l'âge adulte, fouisseur, solitaire, actif au crépuscule et la nuit, hibernant (fin octobre à mars) et omnivore (graines, luzerne, carottes, vers de terre, limaces, insectes, oeufs, etc.). Il affectionne les grandes étendues ouvertes à sol facilement affouillable et sec pour l'installation de ses terriers.



Ainsi les terrasses loessiques cultivées avec maillage de cultures représentent son habitat de prédilection, car il y trouve les conditions nécessaires à son implantation et à sa reproduction : à savoir des ressources alimentaires abondantes et variées, ainsi que des terrains limono-loessiques légers et peu caillouteux propices à la construction de profonds terriers (le terrier d'hiver peut descendre jusqu'à 2 mètres). Il a besoin également de sols non inondables et d'un couvert végétal, notamment à sa sortie d'hibernation pour le prémunir des prédateurs.

Le Grand Hamster a payé un lourd tribut en terme d'effectifs, d'une part en tant qu'espèce considérée jusqu'en 1993 en France comme nuisible, d'autre part à cause de l'altération et de la destruction de son milieu de vie.

Aujourd'hui, cette espèce animale est en voie de disparition dans la partie occidentale de son aire de répartition, notamment en Alsace. Présent sur 387 communes, il y a trente ans, il est actuellement recensé dans moins de 90 communes alsaciennes.

Cette espèce est inscrite sur la liste rouge de la faune menacée en France dans la catégorie "rare" et sur celle d'Alsace en catégorie "espèce en danger".

Le Grand Hamster est protégé à divers titres :

- en Europe par la Convention de Berne (*annexe II*), adoptée en 1979, ratifiée par la France en 1990 et entrée en vigueur en 1982, et par la Directive Habitat (*annexe IV : espèce animale d'intérêt communautaire nécessitant une protection stricte*), entrée en vigueur en 1992, ratifiée par la France en 1996 ;
- en France depuis 1993 par les arrêtés ministériels du 17 avril 1981, du 09 juillet 1999 et du 23 avril 2007.

L'arrêté ministériel du 23 avril 2007 prescrit la protection stricte du Hamster mais également celle de son milieu de vie particulier (sites de reproduction et aires de repos de l'animal, actuels ou à venir par recolonisation de milieu favorable).

Le Grand Hamster fait par ailleurs l'objet d'un Plan National d'Action, engagé par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, suivi par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement (DREAL) Alsace, avec la contribution scientifique et technique de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS) ; ce plan lancé en 2000 a été reconduit pour la période 2007 – 2011.

### ***Situation par rapport aux zonages Hamster***

La commune n'est pas considérée comme un secteur de reconquête, ni comme une zone d'action prioritaire dans le plan de conservation de l'espèce ; elle figure au sein de la liste des communes de l'aire historique.

Le territoire communal ne touche pas et ne se situe pas à proximité d'une Zone d'Action Prioritaire (ZAP).

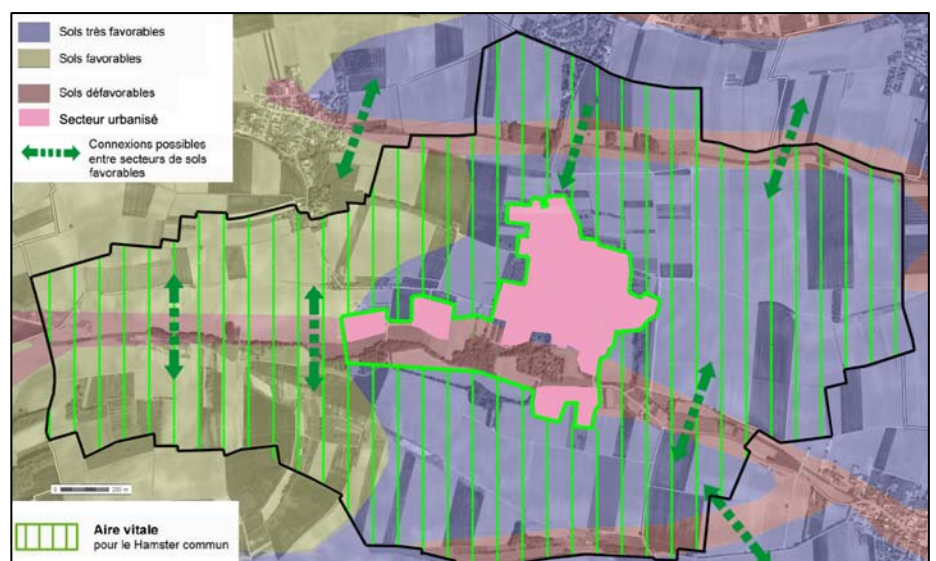
### ***Milieu favorable et aire vitale***

Les caractéristiques physiques des sols et le couvert végétal permettent de définir si le milieu est favorable ou non au hamster : sont favorables des sols meubles profonds, secs, stables, de loess ou de limons peu caillouteux, non inondables, et un couvert préférentiellement composé de cultures fourragères pluriannuelles ou de céréales d'hiver ou de printemps.

#### Les sols

Une carte établie par l'ARAA (Association pour la Relance Agronomique en Alsace) délimite trois catégories de zones, basées sur des critères pédologiques définis avec l'ONCFS : zones très favorables, zones favorables et zones défavorables au Hamster.

Cette carte indique :



- des sols très favorables au hamster sur la moitié Est du ban communal ;
- des sols favorables pour l'autre moitié du territoire
- et des sols défavorables le long des fossés.

### ***Présence historique du Hamster commun***

D'après les données historiques de l'ONCFS, le hamster a disparu du territoire de Mittelhausen (et de toutes ses communes voisines) depuis au moins 1972.

Le hamster était présent à Marlenheim jusqu'en 1997, selon des données historiques de l'ONCFS (Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage) ; il n'y a plus été détecté depuis. L'ONCFS réalise des prospections systématiques sur les parcelles de cultures favorables (légumineuses et céréales à paille d'hiver), depuis 1998 au niveau des secteurs noyaux et depuis 2001 en dehors de ces secteurs ; ces prospections consistent en un recensement des terriers à la sortie d'hibernation de l'animal (à cette époque de l'année, 1 terrier = 1 hamster) et permettent ainsi d'assurer un suivi de l'espèce.

Aucun terrier depuis 2001 n'a été recensé sur le ban communal.

Le terrier le plus proche se situe à Berstett (recensé en 2001), soit à presque 3 km au Sud-Est de Mittelhausen.

### ***Les aires vitales du Hamster sur le ban communal***

*(Source : Plan national d'action pour le Hamster commun en Alsace 2007/2011)*

L'objectif est de sauvegarder des territoires de milieu favorable pouvant accueillir des populations génétiquement viables de Hamsters communs.

Les recherches scientifiques en matière de génétique et de dynamique des populations ont montré que les populations sont génétiquement viables lorsqu'au moins 1500 individus sont connectés entre eux. En se basant sur une densité de 2,5 individus par hectares (densité compatible avec l'agriculture), les territoires de milieu favorable doivent avoir une superficie de 600 hectares minimum, soit d'un seul tenant, soit par connectivité, pour être qualifiés d'aires vitales. Les territoires de vie effective du Hamster de moins de 600 ha et isolés, sont considérés comme non viables à long terme pour l'espèce.

Les zones de connexion constituent des lieux d'échanges entre les populations.

Ces zones peuvent être occupées par du milieu défavorable au Hamster, mais dans ce cas leur largeur ne doit pas excéder 300 m (distance maximale parcourue en 1 an par le Hamster en

migration) ; elles doivent être dépourvues d'obstacles infranchissables (les infrastructures linéaires de type route à 2x2 voies et/ou à fort trafic, voie ferrée importante, canal, ou encore des rivières larges, des zones bâties...).

Les zones de connexion s'avèrent indispensables lorsqu'elles mettent en relation deux territoires distincts de milieu favorable qui, ainsi réunis, couvrent une superficie d'au moins 600 ha : ils constituent ainsi une aire vitale par connectivité.

Les milieux favorables du territoire communal, en continuité avec ceux des communes voisines, font partie d'aires vitales de grande étendue sur le plateau agricole loessique du Kochersberg.

A Mittelhausen, les limites de cette aire vitale sont formées par :

- l'obstacle infranchissable par le hamster que constitue la zone bâtie ;
- des milieux défavorables étendus sur une largeur proche ou supérieure à 300 m : c'est le cas du vallon du Vierbruckgraben, en continuité de zones bâties.

En revanche, les routes, de largeur modérée et au trafic relativement faible, ainsi que les vallons humides du plateau loessique sont en général assez étroits pour être facilement franchissables par le hamster lors de ses migrations.

La carte page précédente montre l'aire vitale potentielle et ses limites à l'échelle de la commune de Mittelhausen.

Cette aire vitale s'étend sur les communes voisines et par connexions sur une grande superficie : ne serait-ce que sur le champ couvert par la carte présentée page suivante, elle dépasse déjà 10 000 ha.

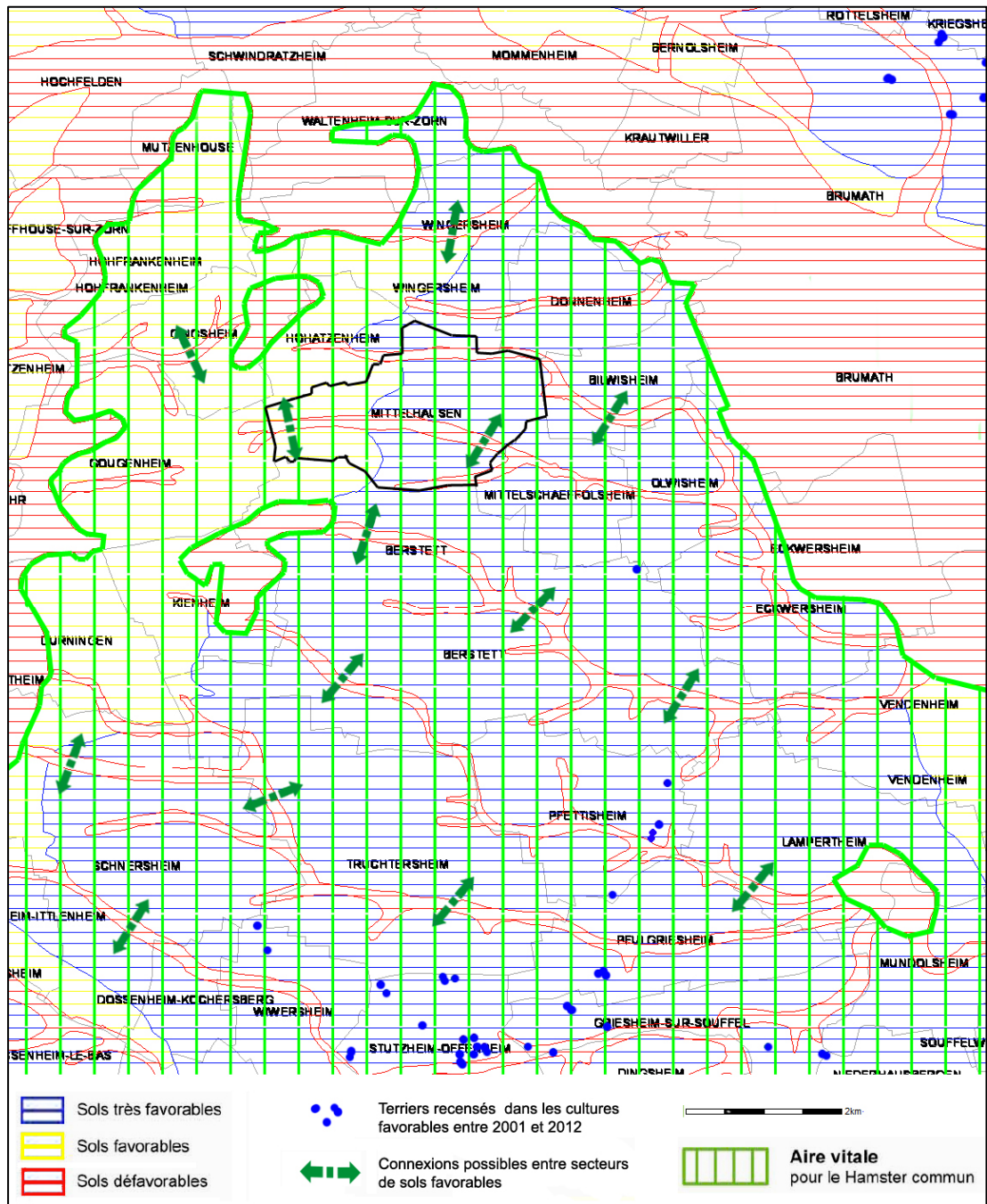
L'aire vitale du Grand Hamster se développe davantage vers le Sud que vers le Nord du ban communal de Mittelhausen.

Vers le Sud, elle s'étend jusqu'à la RD 1004 (obstacle considéré comme infranchissable), englobant le secteur où des terriers sur cultures favorables ont été observés au cours des dix dernières années (entre Pfettisheim au Nord et la RD 1004 au Sud).

Au Nord et au Nord-Est, en revanche, l'aire vitale du Grand Hamster est interrompue par la présence de sols défavorables d'une largeur nettement supérieure à 300 mètres et correspondant au passage d'infrastructures de transport conséquentes (A4 et routes départementales parallèles, canal de la Marne au Rhin), associées à des zones urbanisées étendues (Brumath notamment).

A l'Ouest, la bande de sols défavorables qui interrompt l'aire vitale est de plus faible largeur ; elle correspond au Rohrbach et à sa confluence avec la Zorn.

**AIRE VITALE DU GRAND HAMSTER DANS LE SECTEUR DE MITTELHAUSEN  
D'APRÈS L'ÉTUDE DE SOLS A.R.A.A.**





## 1.2. La structure paysagère et urbaine

Plusieurs cartes nous renseignent sur la structure paysagère et urbaine. Nous avons retenu celle de 1914, 1953 et 1996.

En effet, le paysage actuel est en grande partie le fruit de toute une série d'initiative individuelle et collective. Chaque époque a aménagé en matière d'architecture, d'urbanisme, d'agriculture et d'équipement suivant sa propre logique économique ou culturelle.




**En 1914**, la structure paysagère et urbaine de Mittelhausen s'organise autour d'éléments fortement identifiables et très ordonnancés :

Il s'agit :

- du *Vierbruckgraben*, cours d'eau au bord duquel s'est édifié le village, qui se situe au bas d'un versant incliné vers le Sud.
- d'un habitat traditionnel groupé et composé de nombreuses fermes d'architecture typiquement alsacienne. Le village de Mittelhausen s'identifie à l'intérieur du ban par une aire autrefois dénommée *Etter*. Cet espace avait une délimitation irrégulière. Il regroupait les rues, les bâtiments d'habitation et d'exploitation, les sols liés aux bâtiments (cours), les jardins, les vergers et certaines autres cultures dites spéciales : tabac, vigne...
- d'une ceinture de vergers sur prés associée à des jardins, des potagers, des parcelles de vignes;
- tout autour de cette ceinture de vergers, les parcelles étaient consacrées aux houblonnières;
- à l'Ouest du territoire, le haut des versants était planté de vignes. Au bas du talus, se développaient les houblonnières;
- le fond des trois vallons, milieux humides, était réservé aux prairies et aux prés de fauche;



Extrait de la carte de Hochfelden au 1/25 000<sup>ème</sup> de 1914

 prairie     vigne     houblonnière



- En ce qui concerne les infrastructures routières, les voies anciennes qui apparaissent sur la carte de 1914 forment l'essentiel du dispositif actuel. Ces voies d'origine agricole, sont en cohérence avec le parcellaire.

**En 1953**, on observe le début d'un changement dans l'occupation du sol et de l'agriculture :

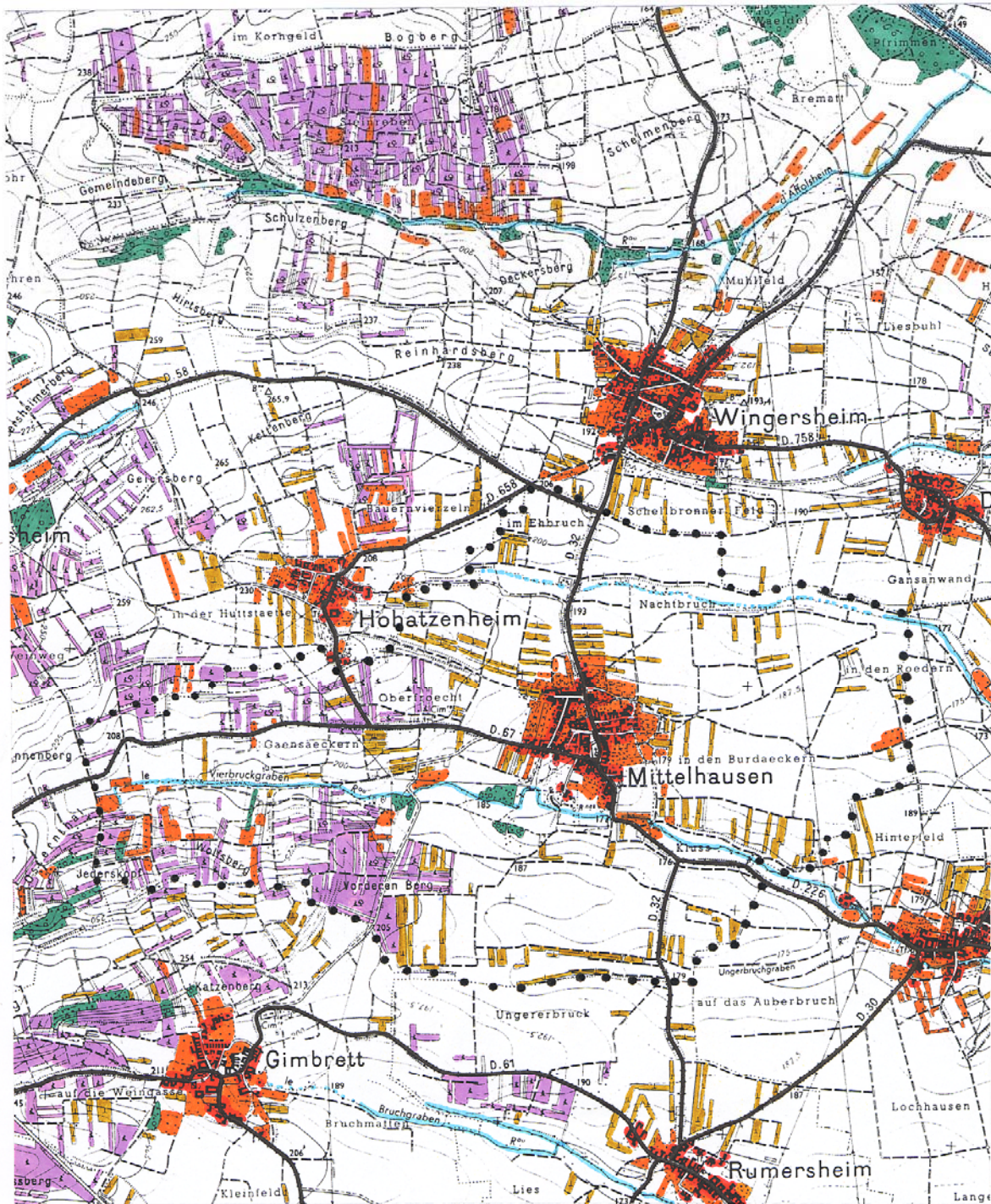
- les houblonnières disparaissent le long des talus du *Vierbruckgraben* à l'Ouest de la commune. De plus on peut voir une diminution de la taille des parcelles consacrées au houblon;
- le vignoble s'effrite en de petites parcelles en lanière;
- cependant le village conserve sa structure urbaine traditionnelle, entouré de sa ceinture de vergers. Il ne s'étend pratiquement pas entre 1914 et 1953. Quelques maisons sont construites au bout des petites rues perpendiculaires à l'axe principal, la RD32;
- quelques bosquets apparaissent çà et là autour du *Vierbruckgraben*.

**La carte de 1996**, montre de grands changements notamment dans l'occupation de l'espace agricole :




- les houblonnières ne sont plus dispersées sur le ban communal, la production se concentre sur deux grandes parcelles (3,7ha) dans le Nord-Est du territoire communal;
- quelques parcelles de vignes subsistent au lieu-dit Vorderen Berg au Sud-Ouest du village;
- l'abandon des prairies humides permet la mise en place d'un cortège végétal le long du *Vierbruckgraben*.

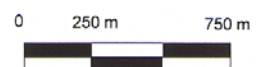
# OCCUPATION DU SOL

1953



Extrait de la carte IGN de Brumath au 1/25 000<sup>ème</sup> de 1953

 forêt, bois     verger, jardin     construction



- Il reste encore quelques prés :
  - le long du fossé Nord
  - le long de l'*Ungerbruchgraben*
  - sur les terrains en forte pente du versant Nord du Galgenberg aux lieux-dits "*Am Vorderen Berg*", "*Neben den Tannenhag*", "*Gemeiner Berg*" et "*Ringelsholz*".

Du fait de l'extension du village vers le Nord, les constructions ont percé la ceinture de vergers qui ne couvre plus désormais cette partie du village.

Pourtant, les vergers sur prés constituent une caractéristique majeure de Mittelhausen..

Ils sont un espace tampon pittoresque en périphérie de la commune, filtrant les vues tant vers l'extérieur que vers l'intérieur. Cette ceinture laisse apparaître çà et là quelques toitures, le clocher de l'église, une partie d'une façade, une enfilade de maisons et de jardins. Ils participent largement à l'identité du paysage communal. Sa préservation doit être impérative.

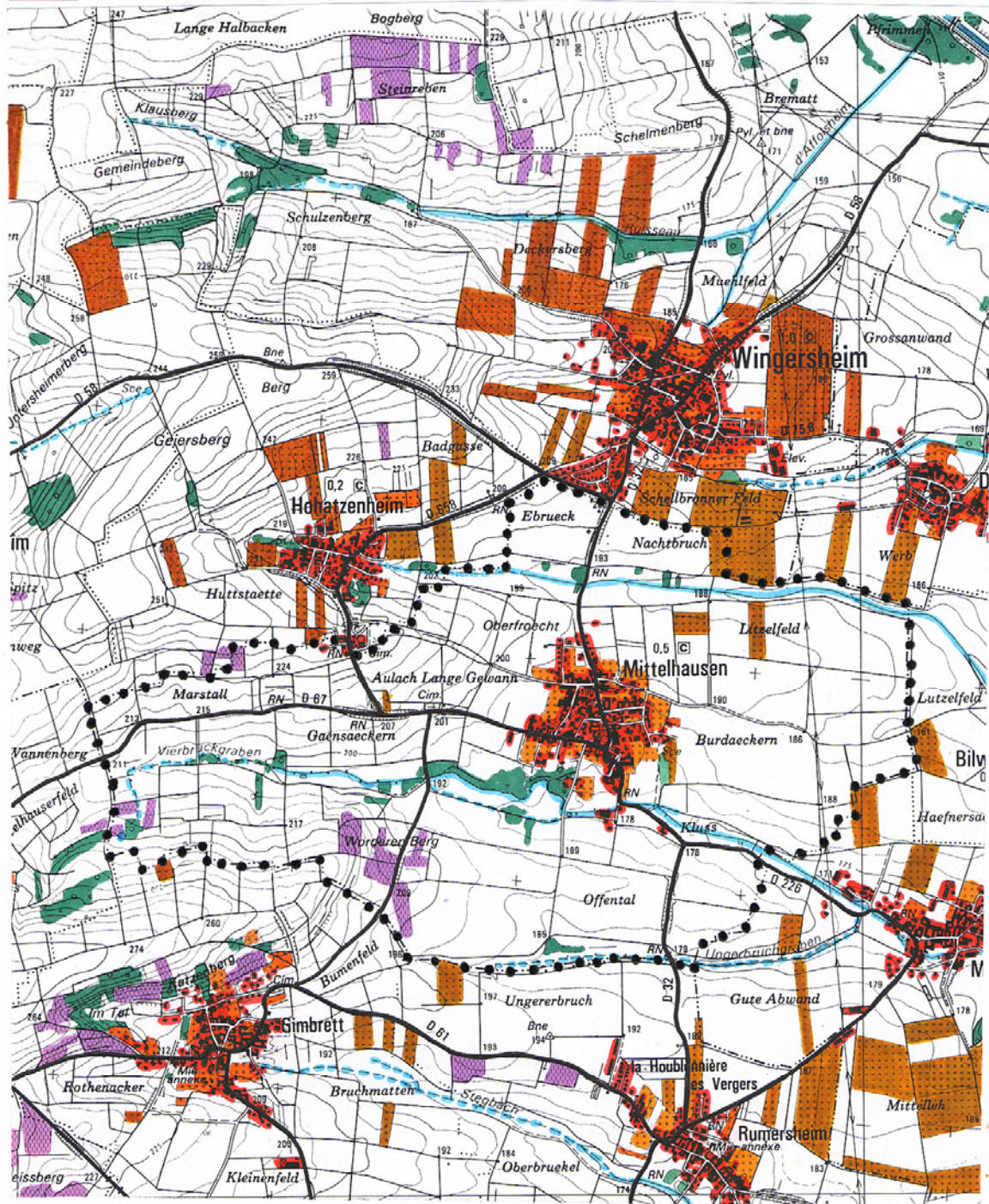
Le relief, le parcellaire, la végétation, les voies, le bâti et plus généralement tous les éléments constitutifs du paysage sont organisés dans une cohérence spatiale forte.

Il est impératif de maintenir les lignes permanentes de ce paysage et de composer l'aménagement de la commune avec les éléments du patrimoine qui soulignent la trame paysagère et qui lui confèrent son identité.

La ceinture des vergers qui subsiste dans ses structures, doit résister dans les années à venir à une certaine pression urbaine. En effet, la commune de Mittelhausen étant très attractive, notamment en raison de sa situation privilégiée (proximité de Strasbourg), et de sa richesse paysagère, les nouvelles constructions devront s'insérer dans le tissu actuel sans mettre en péril son paysage et son patrimoine.

# OCCUPATION DU SOL

1996

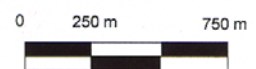


Extrait de la carte IGN de Wasselonne au 1/25 000<sup>ème</sup> de 1996

— axe principal

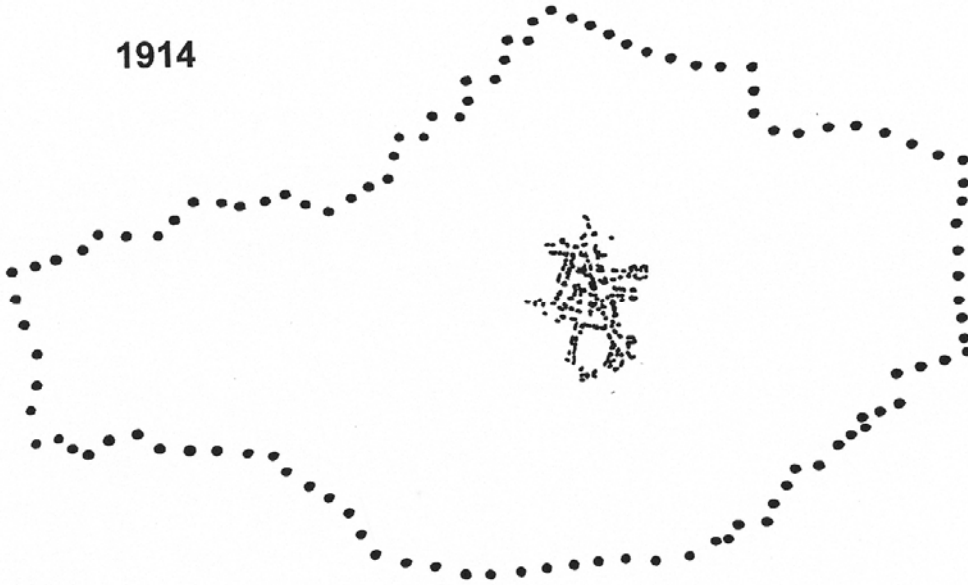
— cours d'eau

••• limite communale

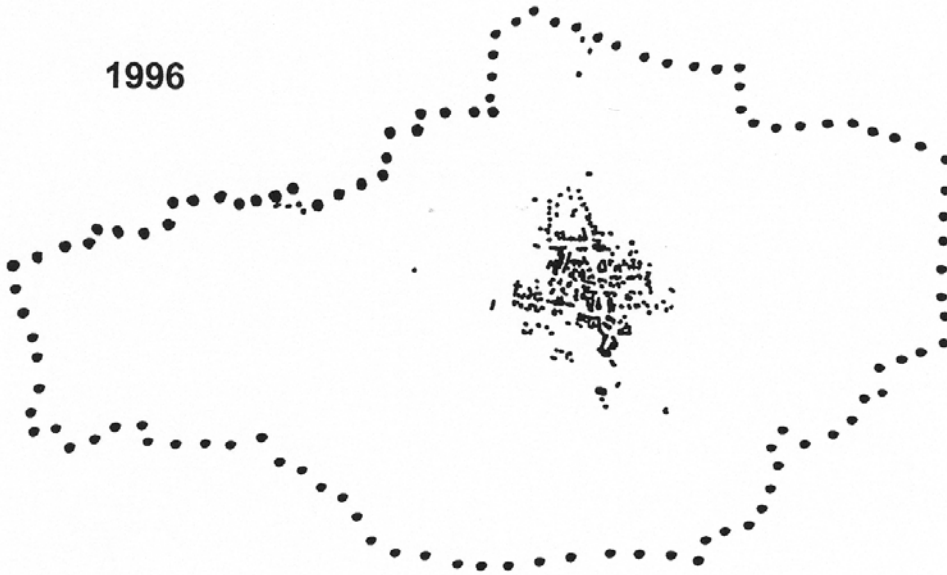


## EVOLUTION DE L'URBANISATION

1914



1996



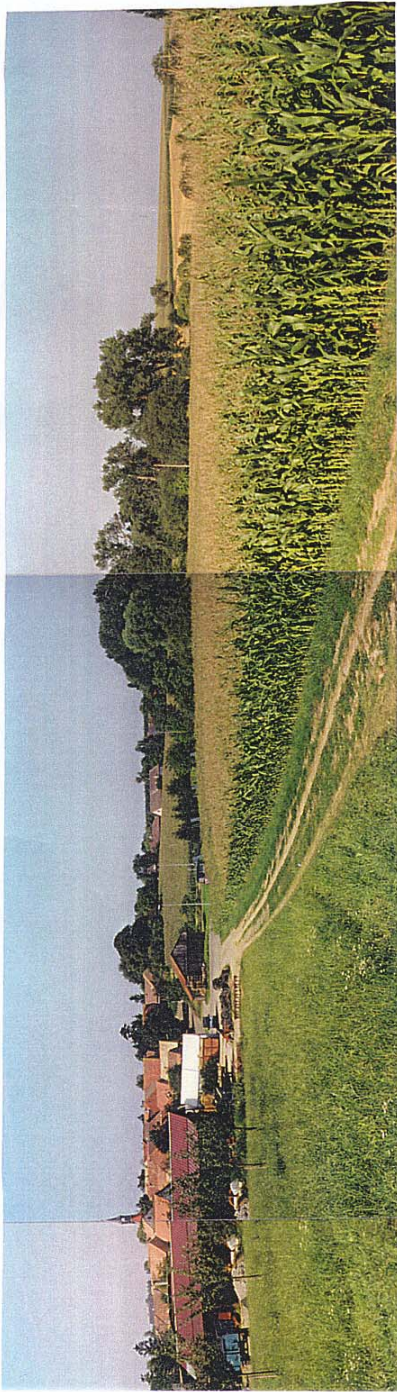


**Vue du village de Mittelhausen à partir de l'église de Hohatzenheim**

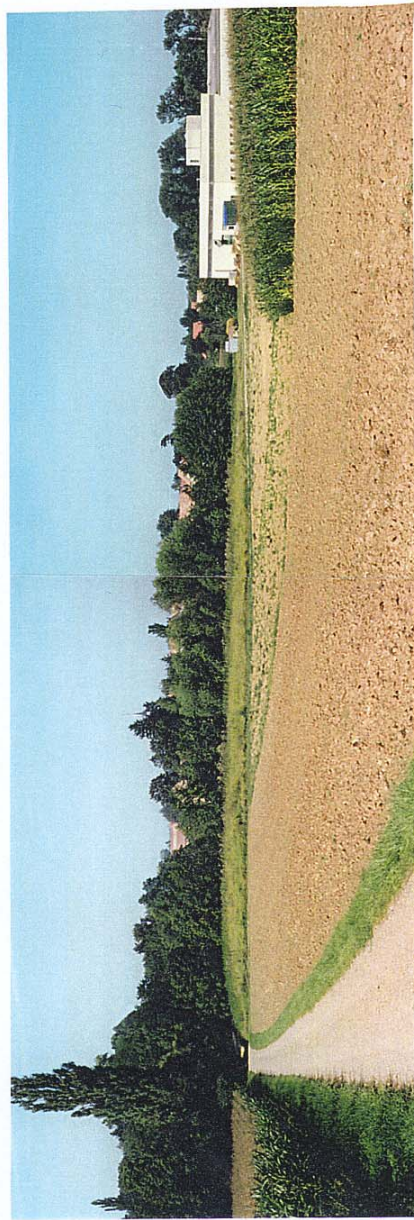


**Vue de l'entrée ouest du village à partir de la D67**

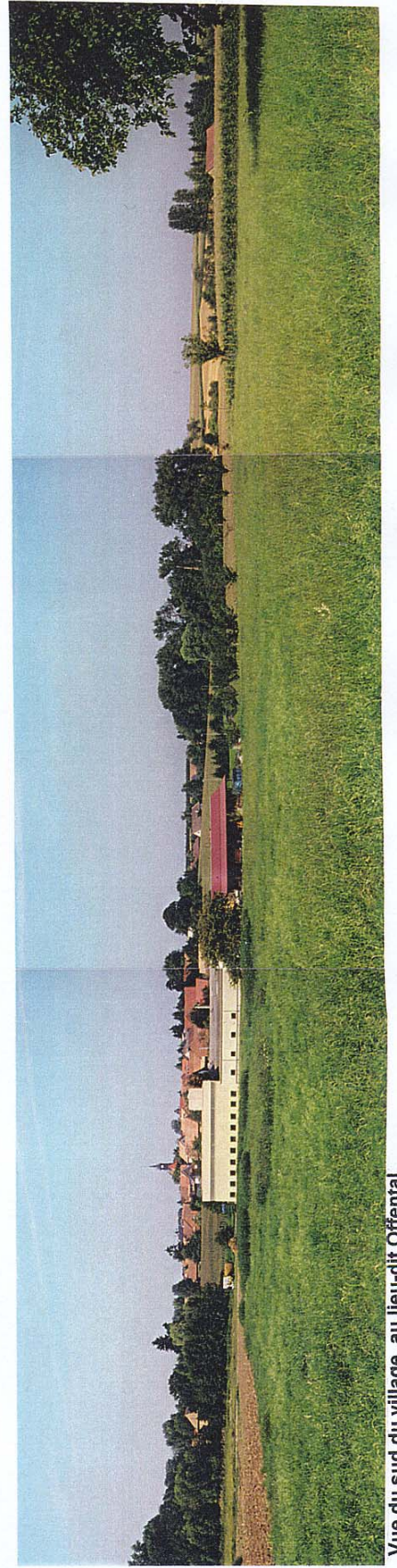




Vue du sud du village, au lieu-dit Offental



Vue du sud du village à l'arrière de l'entreprise COLIN



Vue du sud du village, au lieu-dit Offental



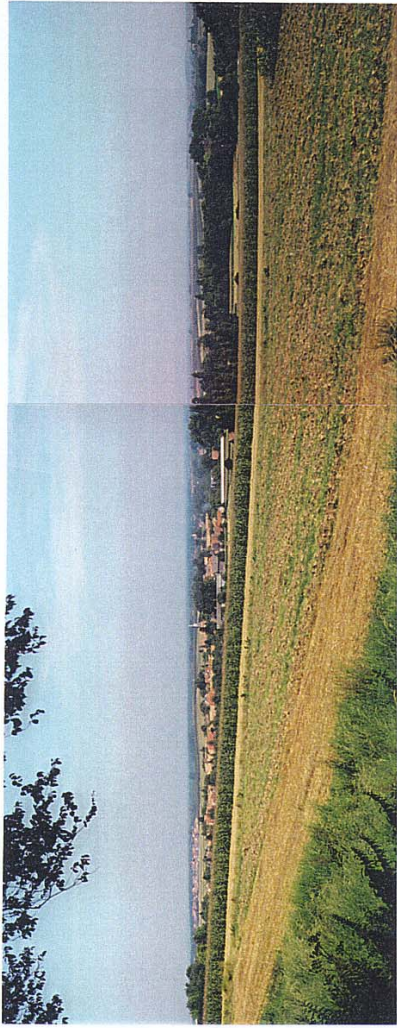
Entrée sud au carrefour de la D226 et de la D32



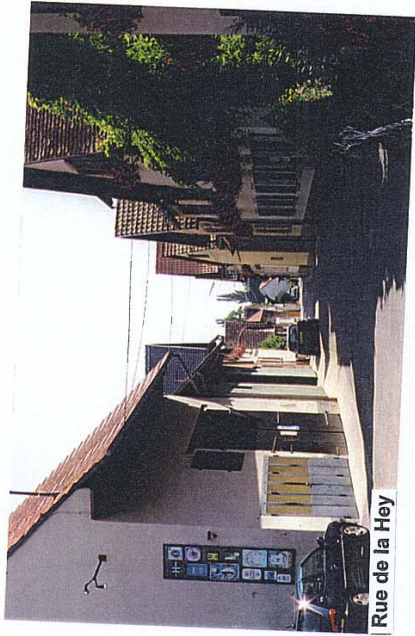
Vue de l'entrée sud du village



Vue des jardins familiaux le long de la D32



Vue du village de Mittelhausen à partir de l'église de Hohatzenheim



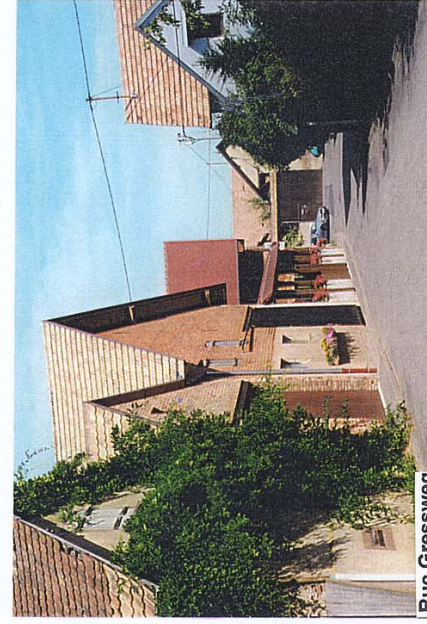
Rue de la Hey



Vue de l'ouest du village



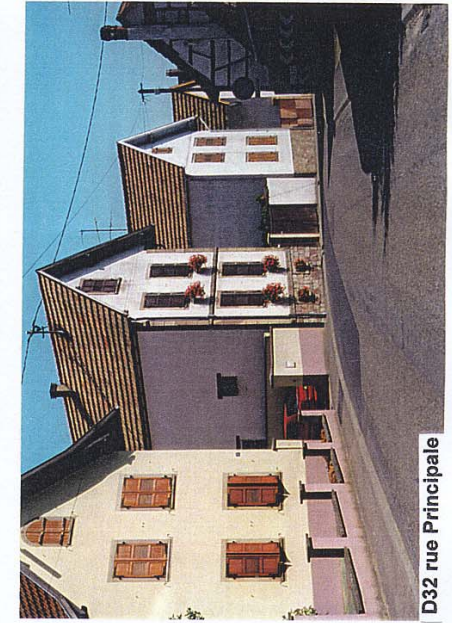
Rue Gressweg



Rue Gressweg



Entrée nord du village



D32 rue Principale



Rue Aulach



Mur de soutènement le long de la D32



Mur de soutènement le long de la D32



Rue Aulach



Rue des Vergers



Mur le long du Vierbruckgraben (ancien lavoir à chevaux)



Tilleul au bord de la D32

### 1.3. Le patrimoine historique et culturel

Des prospections archéologiques ont permis de relever les traces d'occupation humaine à différentes époques.

Les terres loessiques très fertiles, situées dans le secteur Ouest de Strasbourg, ont favorisé l'implantation humaine.

On recense actuellement selon le relevé de la Direction régionale des Affaires Culturelles et des fouilles récentes :

#### ■ Préhistoire

- Une fosse, fouillée en 1960 au lieu-dit *Breitnung*, à l'Ouest de l'église du village. Elle comprenait quelques tessons, des os, plusieurs pierres calcaires plates et calcinées, de la terre brûlée et du charbon de bois
- une lamelle de silex d'époque mésolithique au lieu-dit *Gensaeckern* à l'Ouest de Mittelhausen
- une hache et un marteau
- de l'habitat sur pilotis, le long du *Vierbruckgraben*.

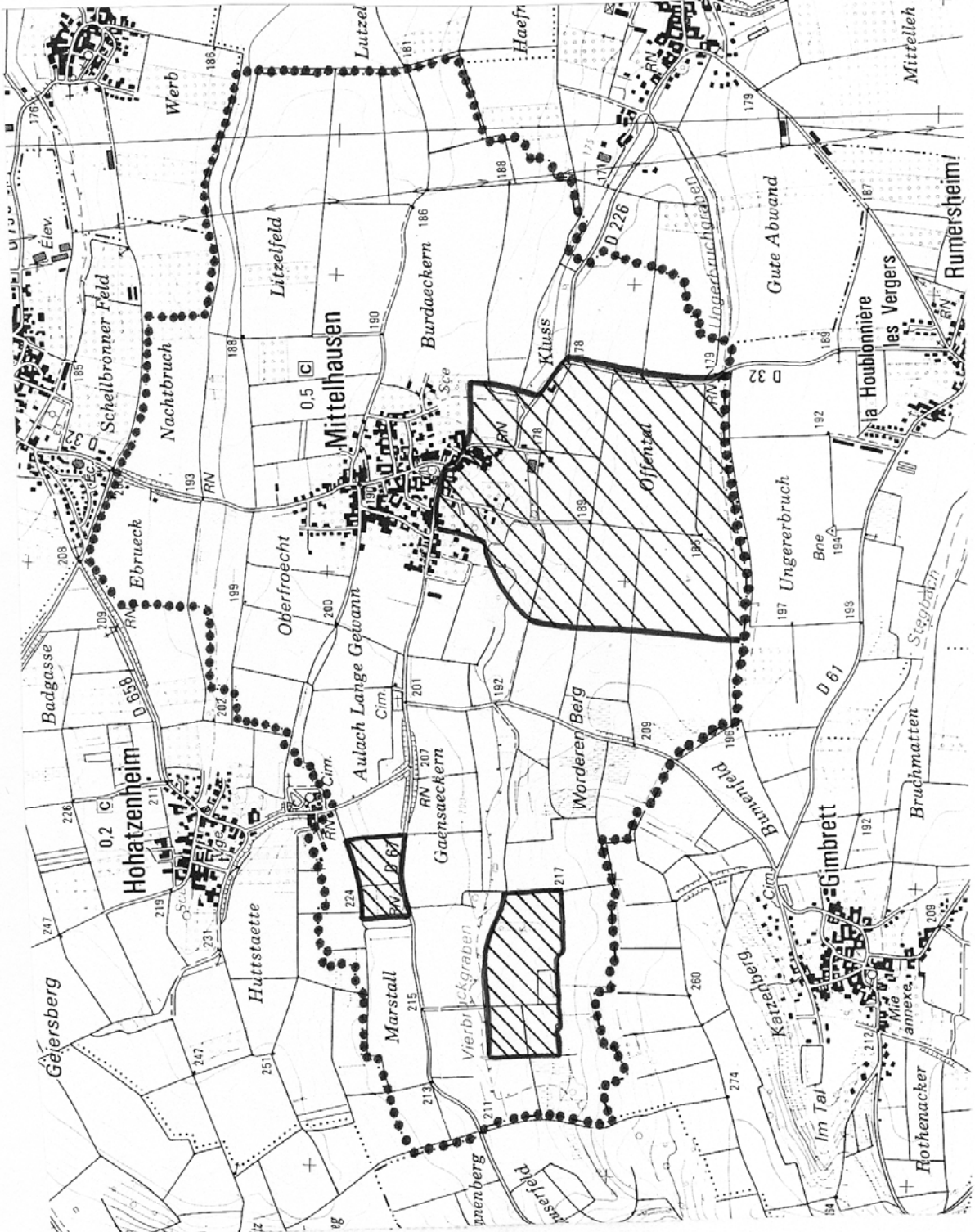
#### ■ Moyen âge

- six tombes d'époque mérovingienne découvertes en 1960 sur les lieux-dits *Uberjohn* et *Schelmengrube*. Des ossements humains, des perles, de minuscules clous ou rivets de bronze et un petit scramasaxe y ont été observés.
- Une inhumation avec parure funéraire mérovingienne a été découverte en 1931 au lieu-dit *Seelen*, à la sortie Ouest du village
- les vestiges d'une forteresse médiévale avec du matériel daté du XIV au XVI<sup>ème</sup> siècle, à l'emplacement du village actuel.

#### ■ Temps modernes

- un vase au lieu-dit *Wittumshub*

# SITES ARCHEOLOGIQUES



## 1.4. Les réseaux

### ■ L'infrastructure routière

#### • Voirie

La commune de Mittelhausen est traversée par les routes départementales suivantes:

- Axe Est-Ouest formé par la RD226 qui va vers Mittelschaeffolsheim et la RD 67 qui va vers Gougenheim.
- Axe Nord-Sud : RD 32 qui relie les communes de Rumersheim et Mommenheim en traversant Mittelhausen

Un chemin rural en bitume partant du cimetière au bord de la D67 rejoint la commune de Gimbrett.

#### • Trafic

Ces données sont extraites du recensement du trafic effectué en 1996 et complété pour certains axes en 2011 par le Conseil Général du Bas-Rhin.

**En entrant dans le village de Mittelhausen en venant de Hohatzenheim**, le trafic journalier moyen est passé de 295 véhicules en 1996 à 390 en 2011, soit une augmentation de 32%.

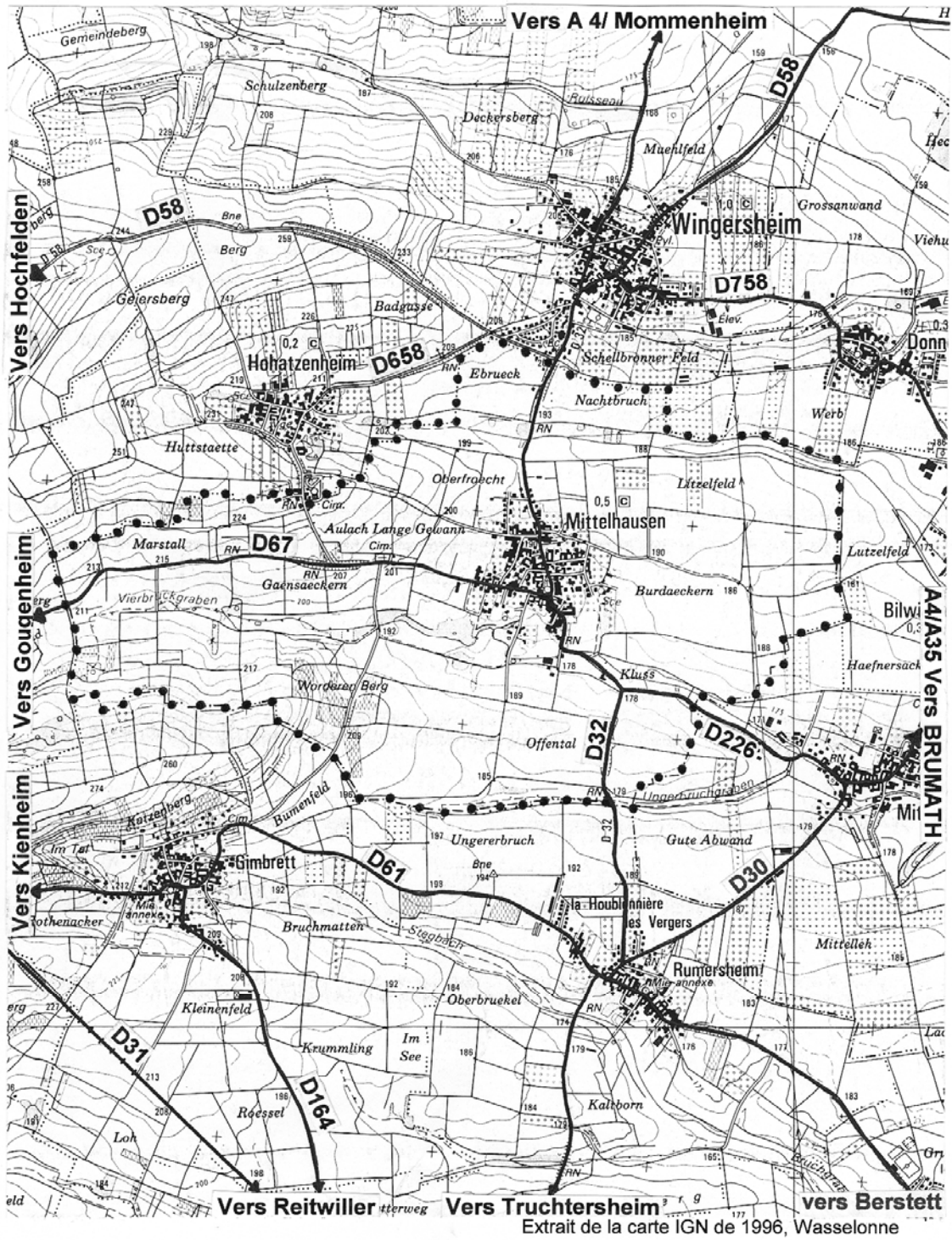
**A l'entrée de Mittelhausen en venant de Wingersheim** : le trafic journalier moyen atteint 2020 véhicules en 2011.

**Placé à la hauteur du croisement de la rue du Gressweg et de la rue Principale**, ce compteur a mesuré le trafic côté droit vers la sortie du village en direction de Wingersheim (833 véhicules/jour). – *données non disponibles pour 2011.*

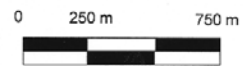
Le trafic moyen maximum se situe aux environs de 18h (68 véhicules/heure)

**A l'entrée du village en venant de Mittelschaeffolsheim**, la moyenne journalière de véhicules est de 947 – *données non disponibles pour 2011.*

# ACCÈS

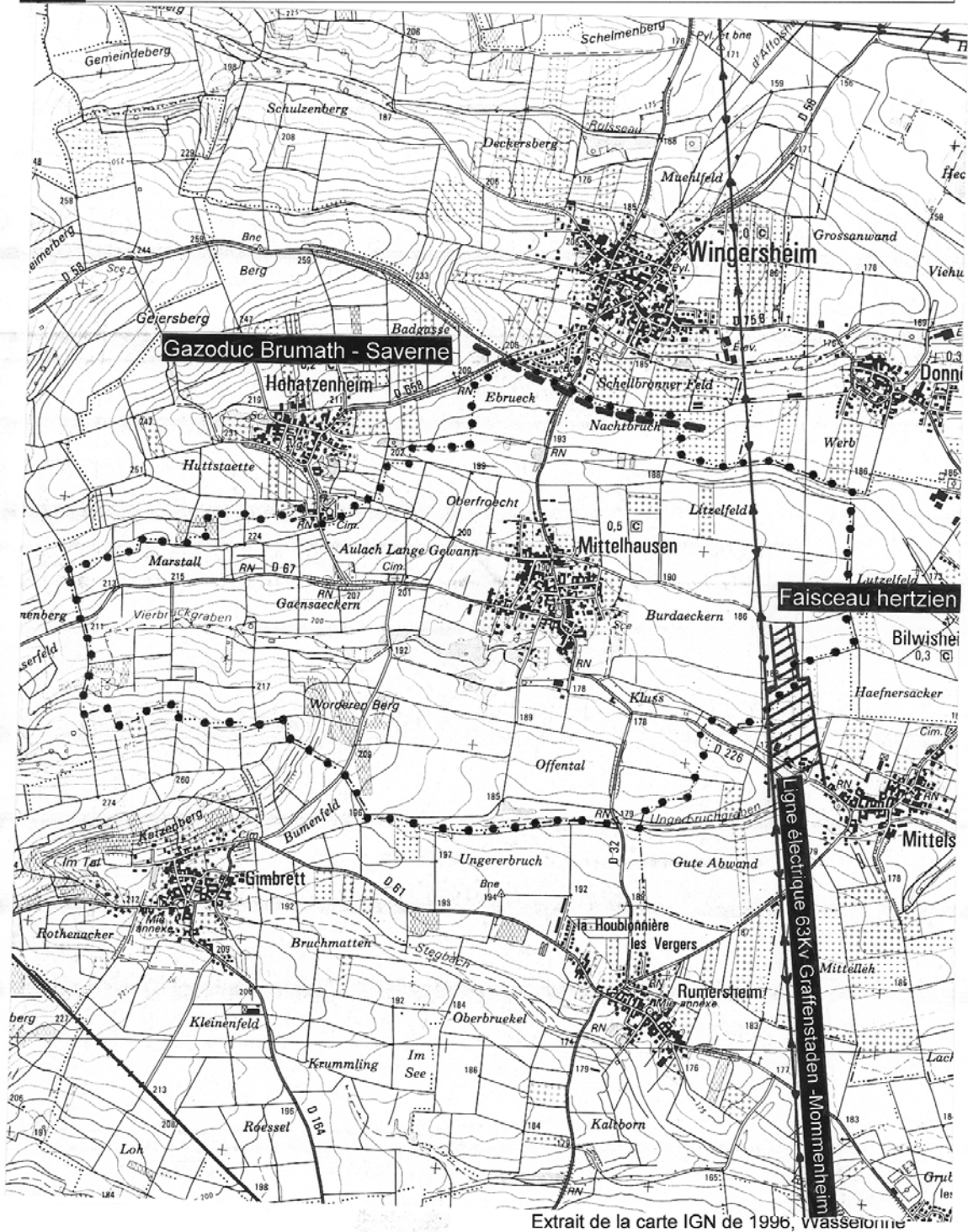


... Limite communale



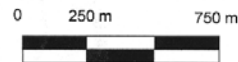


# RESEAUX DIVERS



Extrait de la carte IGN de 1996, wasserlonne

... Limite communale



L'heure de pointe se situe vers 18 h, heures à laquelle il y a un trafic de 82 véhicules /heure environ.

### ■ **Projet TGV EST**

Le tracé TGV traverse le Sud-Ouest de Mittelhausen à 600 mètres des premières habitations. Les travaux d'aménagement sont en cours.

### ■ **Les lignes électriques**

Différentes lignes électriques traversent le territoire de la commune :

- Lignes électriques de 63 000 volts Brumath/Reichstett et Pfettisheim/Wingersheim
- Lignes électriques de 20 000 volts de Truchtersheim/Erables et Brumath/Truchtersheim

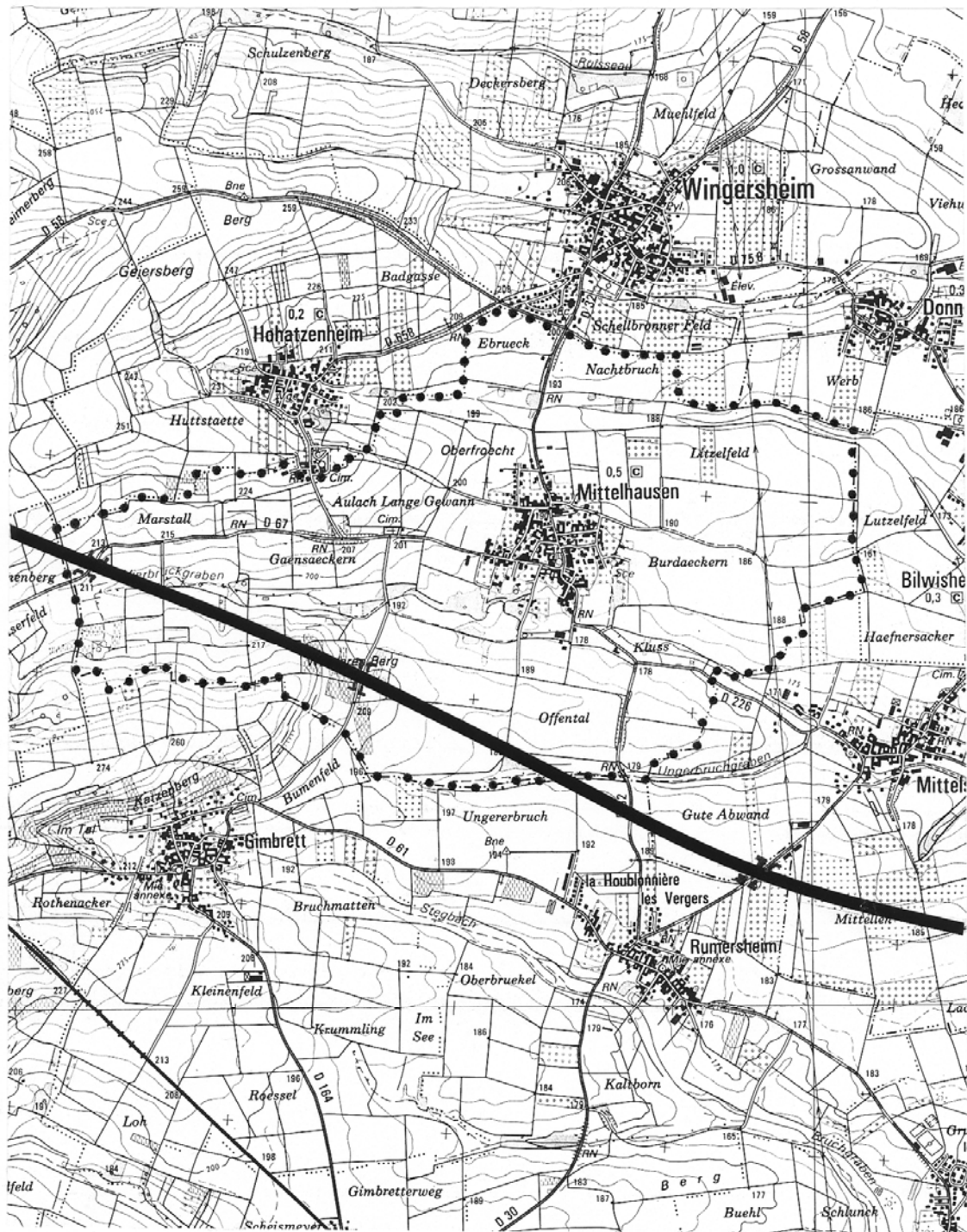
### ■ **Le réseau d'assainissement**

Le réseau d'assainissement récolte les eaux usées du village de Mittelhausen et du village en amont (Hohatzenheim), pour les acheminer vers la station d'épuration intercommunale située à Olwisheim. Le réseau d'assainissement est de type unitaire. Ce système est pourvu de déversoirs d'orage, raccordé au *Vierbruckgraben*.

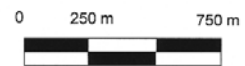
### ■ **L'alimentation en eau potable**

Le réseau d'eau potable est géré par le Syndicat des Eaux de Hochfelden et son entretien est assuré par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement du Bas-Rhin. La conduite principale (Ø 150 mm en cours de renouvellement) en provenance de Wingersheim distribue l'eau dans le village par des conduites de 80 à 150 mm de diamètre qui seront renforcées.

# PROJET T.G.V. EST



Extrait de la carte IGN de 1996, Wasselonne



### ■ Gazoduc

Le gazoduc de Brumath-Saverne passe en limite Nord du ban à côté de la route départementale 58.

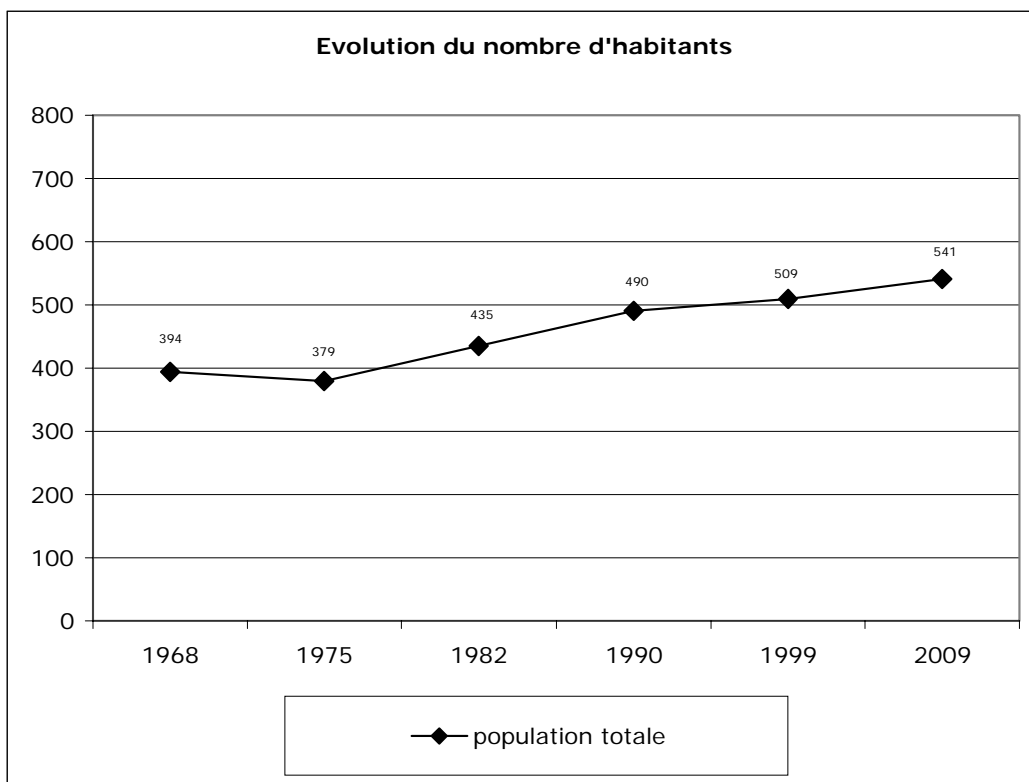
### ■ Les lignes de téléphone

Les lignes de téléphone reliant les villages voisins suivent les trajets des routes départementales (RD32 et RD226), sauf celle qui va vers Gimbrett qui passe par la rue du Château, puis en plein champ et sous la ligne à grande vitesse pour rejoindre le Gimbretterweg.

## 2. LA DEMOGRAPHIE

### 2.1. La population totale

#### ■ Population



La commune de Mittelhausen compte 541 personnes en 2009.

Le nombre d'habitants a régulièrement augmenté depuis 1975. La population totale a ainsi crû de 42,7% entre 1975 et 2009. Pour la dernière période intercensitaire, cette croissance est de 6,3%.

Dans la Communauté de Communes de la Zorn la population totale n'a augmenté que de 24,7 % pour la période 1975 à 2009, entre 1999 et 2009, la croissance est de 8,6 %.

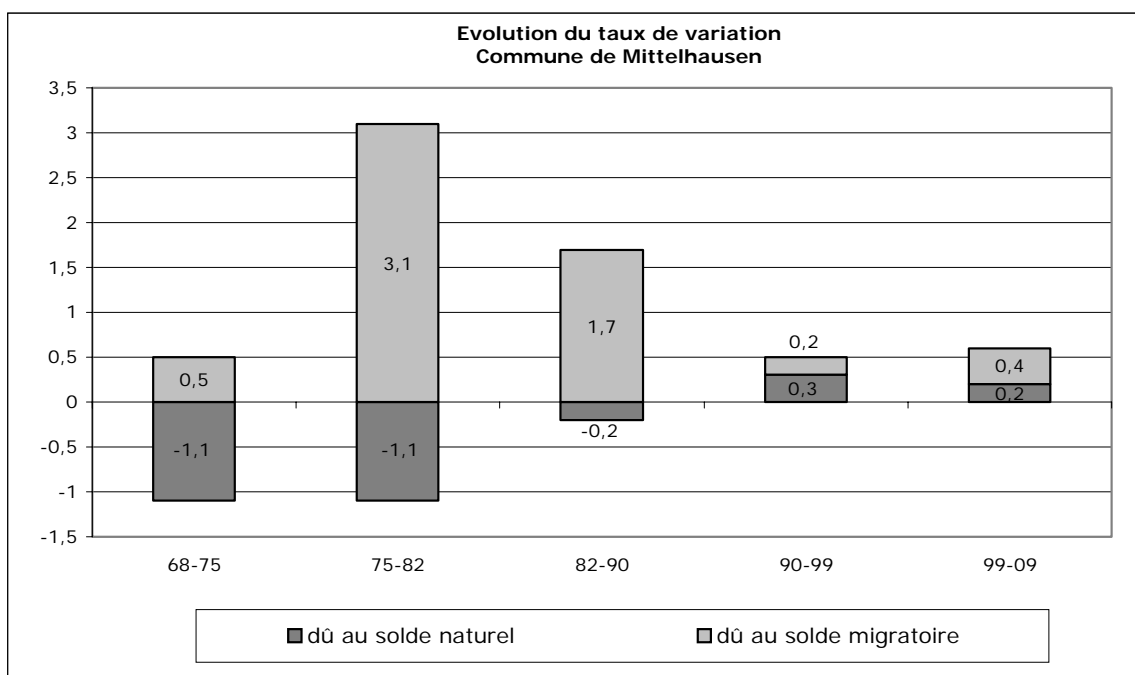
## ■ Taux de variation

Le taux de variation annuelle moyen est positif depuis 1975, principalement dû à un solde migratoire positif.

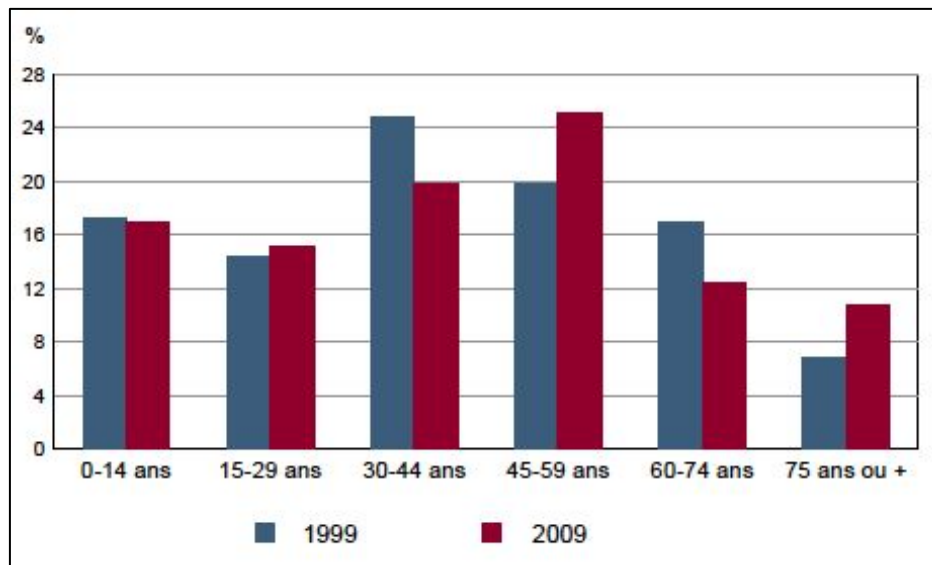
Ce phénomène est très net jusqu'en 1990 : solde naturel négatif et solde migratoire positif. Entre 1990 et 1999, le solde migratoire diminue, mais reste positif. Le solde naturel s'inverse et devient positif. Ceci suppose que la migration entre 1975 et 1990 concernait de jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants pendant la période intercensitaire suivante.

Entre 1999 et 2009, le solde migratoire est légèrement plus important et le solde naturel continue d'être positif, alimentant la croissance de la population.

Sur la Communauté de Communes, le solde naturel est très faible mais positif et assez stable. Le solde migratoire est aussi assez faible mais en légère augmentation depuis 1982.



## 2.2. La structure par âge de la population



Source : Insee RGP 2009

En 2009, un peu moins de la moitié de la population de Mittelhausen a entre 30 et 59 ans (45,1%).

Les moins de 14 ans sont assez nombreux puisqu'ils représentent 17,0 % de la population. Les 15-29 ans sont moins nombreux avec 15,2 %.

Cette tendance nationale de vieillissement est aussi visible sur l'évolution du nombre de personnes de plus de 75 ans (10,5 %). En effet, leur part a augmenté entre 1999 et 2009. En revanche les 60-74 ans sont moins nombreux en 2009 (12,2 %) qu'en 1999.

Ces tendances sont similaires à celles observables sur la Communauté de Communes à la différence près que la part des 15-29 ans est en baisse sur la dernière période intercensitaire.

### 2.3. Les ménages

*Note : Le recensement de 2009 n'ayant pas de données disponibles concernant la structure des ménages, la référence utilisée est le recensement de 2006.*

Depuis 1968, le nombre des ménages augmente de plus en plus entre chaque recensement. On en dénombre 201 au dernier recensement de 2006.

La taille des ménages a baissé régulièrement entre 1968 (3,5 personnes par ménage en moyenne) et 1999 (2,69 personnes par ménage en moyenne). Depuis cette date, elle augmente légèrement et atteint en 2006 : 2,8 personnes par ménages.

#### ■ Evolution des ménages suivant la taille de la famille

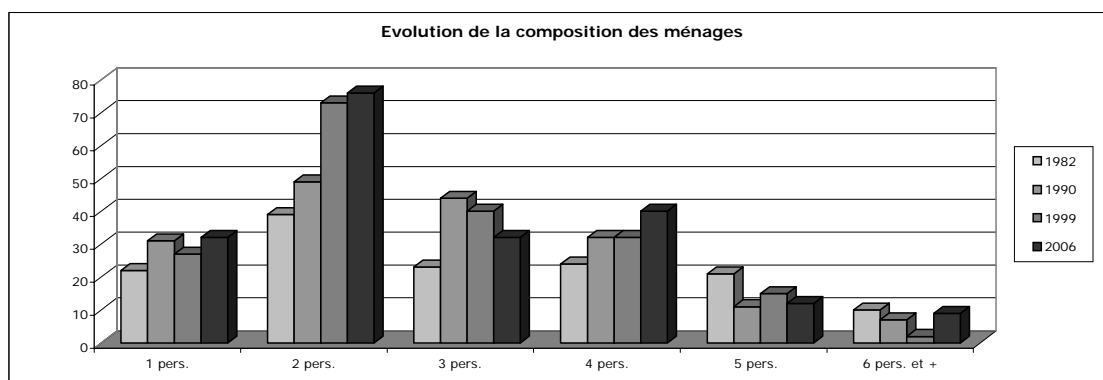
*Note : Le recensement général de la population de 2006 ne fournit pas les données sur la répartition des ménages par taille. Les chiffres de 2006 sur la commune sont le résultat d'un calcul à partir des tableaux détaillés.*

L'accroissement du nombre des ménages a surtout bénéficié à la catégorie des ménages de 2 personnes (+55 % entre 1990 et 2006). Ils représentent 37,8% des ménages en 2006.

Le nombre de ménages de 1 personne est assez fluctuant, mais globalement en hausse depuis 1982.

Après une forte hausse entre 1982 et 1990, le nombre et la part des ménages de 3 personnes est en baisse.

Les grands ménages (plus de 5 personnes) sont globalement en baisse bien qu'il y ait eu un gain de 7 ménages de plus de 6 personnes entre 1999 et 2006.

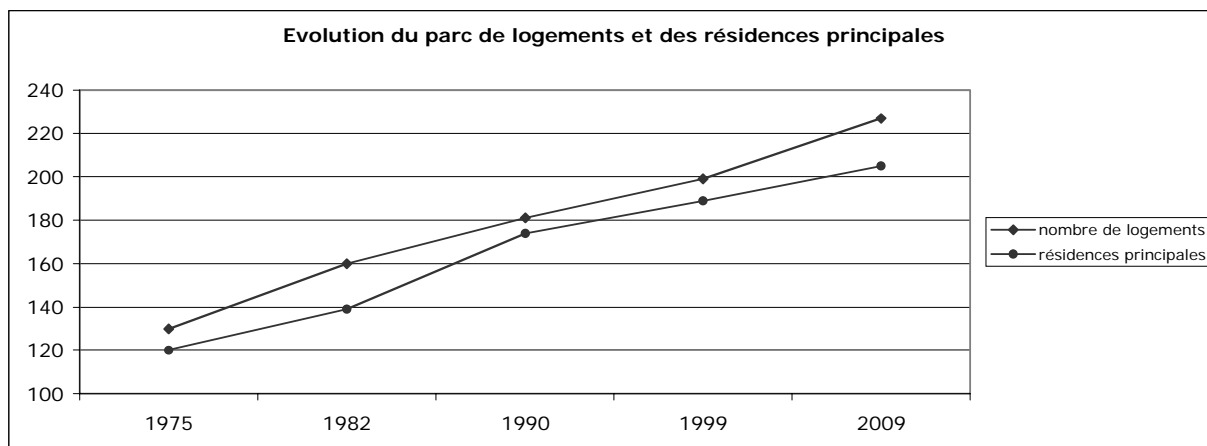




### 3. LE LOGEMENT

#### 3.1 Les stocks

##### ■ Le parc de logements



La croissance du parc de logement et la croissance démographique évoluent dans le même sens. Le parc de logements s'est enrichi de 46 habitations depuis 1990, soit une augmentation de **+25,4 % en 19 ans**. Il comptait **227 unités** en 2009.

Il était constitué, en 2009, à 86,8 % de maisons individuelles et de 13,2% de logements situés dans des immeubles collectifs.

En 1999, on dénombrait **21 fermes** sur le territoire communal de Mittelhausen.

Ce parc de logements se caractérise par une majorité de résidences principales (90,0 % en 2009). Le nombre de résidences secondaires oscille entre 2 et 6 unités depuis 1982, représentant 2,5% du parc en 2009.

Dans la Communauté de Communes, le nombre de résidences secondaires a quasiment doublé entre 1975 et 2009, affichant cependant une très légère baisse depuis 1982. Il représente en 2009 : 1,1% du parc de logements.

## ■ Les résidences principales

Il y a 205 résidences principales en 2009. Après une hausse importante entre 1982 et 1990 (25,2%), leur nombre augmente régulièrement depuis (8,6% entre 1990 et 1999 et 8,5 % entre 1999 et 2009).

Entre 1990 et 1999, l'augmentation du nombre de résidences principales est plus importante que celle de la population. Il en est de même pour la période intercensitaire suivante (8,4% contre 6,3 %).

(voir courbe au § Parc de logements).

## ■ Statut d'occupation

En 2009, 84,7 % des familles étaient propriétaires du logement qu'elles occupaient. Ce chiffre est en hausse par rapport à 1999 (76,2%).

La faible part du parc locatif (12,4 %), caractéristique en milieu rural, est un facteur qui contribue à l'exode de la population jeune et donc déséquilibre la composition par âge de la population.

On peut observer une diminution du nombre de ménages logés gratuitement (ils étaient 10,6% en 1999 et 3,0% en 2009).

## ■ Taille des logements

Les logements sont en général de grande taille. En effet, en 2009, 55,4% des logements comportent 5 pièces ou plus. C'est moins qu'en 1999 (62,4%).

Il n'y a que très peu de logements de 2 pièces (2,0%), et aucun d'une pièce. On peut considérer que cette tendance perdure.

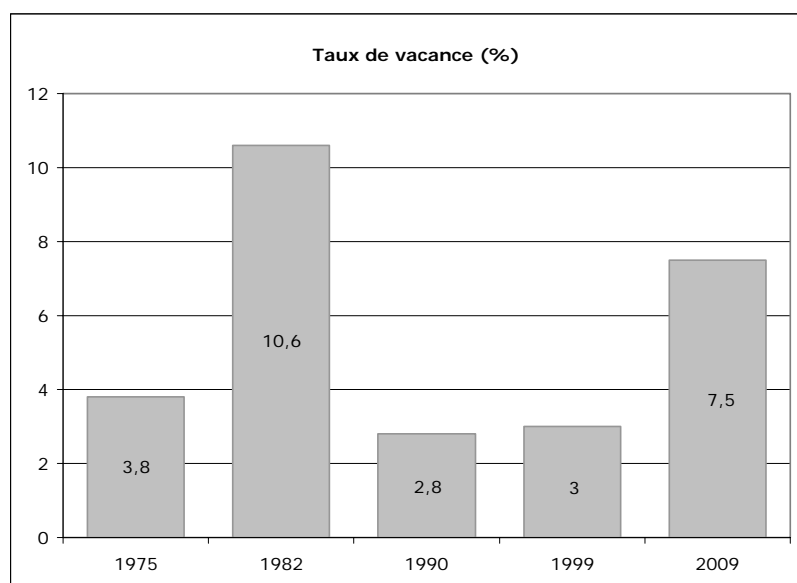
## ■ Ancienneté des logements

La construction de près de la moitié du parc de logement de Mittelhausen date d'avant 1949 (46,7%). Peu de logements ont été construits entre cette date et 1974 (9,2%).

En ce qui concerne le rythme d'évolution en matière d'habitat dans les périodes récentes, on remarque une croissance plus importante entre 1975 et 1989 qu'entre 1990 et 2003.

La première période représente 26,7% du parc environ et la seconde période 17,4% des résidences principales.

## ■ Vacance dans le parc de logements



Le taux de vacance dans le parc de logements de Mittelhausen est assez variable d'un recensement à l'autre. Il était de 10,6% en 1982 et de 2,8% au recensement suivant. Il est en hausse depuis 1990.

En 2009, le taux de vacance est de 7,5%, équivalant à 17 logements. Ce taux est légèrement au-dessus de la limite de tension.

En comparaison, les logements vacants représentent 6,4% du parc de la Communauté de Communes en 2009.

### 3.2 Les flux

Logements commencés	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL	Moyenne Annuelle
Mittelhausen	5	4	3	6	1	1	0	3	2	4	29	2,9 log/an

Source : Sitadel

Ce tableau analyse le rythme de la construction neuve sur 10 années récentes.

Il fait apparaître la demande réelle de logements, c'est-à-dire celle qui a rencontré l'offre sur la commune.

On remarque un rythme de **3 logements par an en moyenne**.

Le parc communal augmente ainsi de 1,3 % par an.

### 4. LES ACTIVITES

Il y avait 258 actifs à Mittelhausen en 2009, ce qui équivaut à un taux d'activité de 73,1% de la population.

Sur les 249 actifs ayant un emploi en 2009, 18,7 % travaillent dans la commune, 74,8 % dans une autre commune du département.

En 2009, le taux de chômage est de 4,3%, il est en hausse par rapport à 1999 qui affichait un résultat de 2,8%.

Selon l'INSEE, Mittelhausen offrait 228 emplois en 2009.

Selon UNISTATIS, qui recense l'emploi salarié privé, il y avait 168 emplois dans la commune en 2009, réparti dans 14 établissements. L'essentiel des emplois se concentre dans le secteur de la fabrication.

		Etablissements	Hommes	Femmes	Total H/F
<b>Total zone géographique</b>		<b>14</b>	<b>97</b>	<b>71</b>	<b>168</b>
<b>Résultats définitifs au 31.12. 2009</b>					
Code	Libellé activité économique A17	Etablissements	Hommes	Femmes	Total H/F
C1	Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac	2	67	39	106
FZ	Construction	4	12	2	14
GZ	Commerce, répar. automobile & motocycle	3	9	10	19
IZ	Hébergement et restauration	1	6	16	22
MN	Ac. spé., sci. & tec., svces adm. & stn	2	3	1	4
OQ	Admin. pub., enseign., santé & act. soc.	1		2	2
RU	Autres activités de services	1		1	1

#### 4.1. Les commerces et les services

Par rapport à sa taille, la commune de Mittelhausen est dotée de nombreuses entreprises.

On trouve : une boulangerie-pâtisserie, un café-tabac, un viticulteur.  
Deux gîtes et un hôtel-restaurant complètent l'équipement commercial.

Les services aux particuliers consistent en 2 médecins, un masseur - kinésithérapeute, un chirurgien - dentiste, une pharmacie, une école de conduite, une société immobilière, et un salon de coiffure.

Il existe quelques entreprises liées aux bâtiments et à l'artisanat : peintre en bâtiments, installation et conseil en chauffage, installation électrique...

Une entreprise de produits déshydratés se situe à l'entrée Sud du village. Cette entreprise emploie environ 150 personnes.

#### 4.2. L'agriculture

On recense actuellement 6 exploitations en activité sur la commune pour 7 chefs d'exploitation à titre principal et 4 doubles actifs.

Leur nombre a progressivement diminué : il y en avait 18 en 2000 et 23 en 1988. Le nombre d'exploitations a diminué de moitié entre 1970 (41 exploitations) et 1988 (23 exploitations).

Selon l'étude d'aménagement foncier, le nombre d'agriculteurs était de 21 en 1993 (dont 9 avaient plus de 50 ans).

Cette baisse du nombre d'exploitations a pour conséquence l'agrandissement de la surface moyenne par exploitant : elle passe de 18 hectares en 1988 à 28 hectares en 2000 et 36 hectares en 2010.

La Superficie Agricole Utilisée a augmenté entre les deux derniers recensements : elle est passée de 394 hectares en 2000 à 436 hectares en 2010. La part des prés est marginale avec 49 hectares (11,2%). Les terres labourables représentent 383 hectares.

Trois exploitants se sont orientés vers les cultures spéciales : houblon, betteraves sucrières. La production de houblon se répartit sur 5,7 ha (1998) pour un seul exploitant. Cette production est en progression sur le ban communal de Mittelhausen.

Deux exploitations sont orientées vers l'élevage bovin relevant des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) et générant vis-à-vis des habitations occupées par un tiers un périmètre de réciprocity de 100 mètres.



### 4.3. La construction à usage d'activités

<b>Locaux (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Moyenne Annuelle</b>
Commerces	0	0	0	0	-	0	0	-	0	0	0	-
Bureaux	0	0	0	0	-	0	0	-	0	0	0	-
Artisanat	0	0	0	0	-	0	0	-	0	0	0	-
Industrie	0	0	0	0	-	0	2128	-	0	360	<b>2488</b>	<b>248,8 m<sup>2</sup></b>
Agricole	0	25	0	1955	-	0	0	-	384	0	<b>2364</b>	<b>236,4 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>1955</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>2128</b>	<b>-</b>	<b>384</b>		<b>4852</b>	<b>485,2 m<sup>2</sup></b>

Sources : Sitadel - DRE/DDE Système SICLONE

L'analyse du rythme de construction à usage d'activités nous informe sur la dynamique économique de la commune.

Seuls les domaines agricole et industriel enregistrent une activité de construction au cours de la dernière décennie. Les constructions agricoles se répartissent sur 3 années, affichant une moyenne annuelle de 236,4 m<sup>2</sup>. Quant aux locaux industriels, leur construction se concentre sur 2 années avec une moyenne annuelle de 248,8 m<sup>2</sup>. Sur la période 2000-2009, la moyenne annuelle totale s'élève à 485,2 m<sup>2</sup>.

Si l'on considère l'ensemble des constructions à usage d'activités, il s'est construit 5975 m<sup>2</sup> de locaux sur 10 ans, correspondant à l'ajout de locaux d'hébergement hôtelier et de service public dans l'enseignement et la recherche.

## **5. LES EQUIPEMENTS**

Depuis la rentrée 1994, en matière scolaire, un regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec la commune de Hohatzenheim a été réalisé.

Mittelhausen dispose d'une école primaire qui accueille une classe maternelle et une classe élémentaire regroupant les élèves du C.P et du CE1.

Les classes élémentaires du CE2 et CM2 ont lieu à l'école de Hohatzenheim.

Les enfants de Mittelhausen vont au collège à Hochfelden et au lycée à Strasbourg.

La capacité d'accueil en hôtellerie de la commune est de 31 chambres auxquelles il faut ajouter quelques chambres d'hôtes.

## **CHAPITRE II. PERSPECTIVES GENERALES D'EVOLUTION**

---

### **1. LES OBJECTIFS**

Les objectifs cités ci-dessous, reflètent les volontés municipales et les priorités fixées pour le développement de la commune.

Ces choix constituent une option fondamentale des élus sur le devenir de leur commune. Bien entendu, cette liberté de choix est limitée par les contraintes socio-économiques de la commune, par les caractères du territoire communal ainsi que par les capacités financières locales.

Le Plan Local d'Urbanisme traduit les objectifs suivants :

**\* . Protéger l'identité du village en prenant en main la gestion de l'urbanisme, c'est à dire se doter d'un P.L.U.**

En l'absence de P.L.U., la commune est soumise aux règles du Règlement National d'Urbanisme et notamment à celle de "la constructibilité limitée".

Cette règle favorise les extensions linéaires en continuité du tissu urbain le long des réseaux, comme le long de la route de Wingersheim.

Outre les problèmes posés par ce type d'extension : sécurité des accès, allongement des réseaux, ..., le développement linéaire vient s'opposer à la logique de développement pluriséculaire du village de Mittelhausen, groupé au centre de son finage.

La mise en oeuvre d'un P.L.U. va permettre à la commune de choisir les secteurs géographiques de développement de l'urbanisation en respectant les caractères fondamentaux du village.



\* . **Gérer le foncier**, rare, entre une agriculture pérenne qui possède un véritable avenir et une demande de construction à usage d'habitat qu'il faut partiellement satisfaire afin de maintenir le dynamisme général de la commune, mais également offrir une possibilité de desserrement des activités déjà existantes sur le ban communal.

Plus qu'ailleurs, il convient de valoriser au mieux les opportunités foncières compatibles avec les choix communaux.

\* . **Maintenir l'équilibre des fonctions qui caractérise Mittelhausen** et qui est particulièrement rare dans des communes de même taille.

Cela signifie, réguler l'implantation de logements nouveaux, adapter les équipements à la démographie, sans se laisser dépasser par celle-ci, favoriser le maintien d'entreprises et favoriser le développement des exploitations agricoles.

\* . **Prévoir un développement de l'urbanisme mais protéger la qualité et les éléments du paysage communal.**

Il s'agit de l'enjeu essentiel que va induire le choix des secteurs de développement ayant le moins d'impact sur le paysage urbain et naturel de la commune.

## **2. LES BESOINS**

### **2.1. L'Habitat**

L'analyse du rythme de la construction neuve sur 10 années a fait apparaître la demande réelle de logements, c'est-à-dire celle qui a rencontré l'offre sur la commune.

On remarque un rythme moyen de 3 logements neufs par an.

Précisons qu'en l'absence de document d'urbanisme, Mittelhausen s'est développée ces dernières années, principalement par comblement de dents creuses et renouvellement urbain ; ce potentiel tend à se raréfier et/ou se heurte aujourd'hui à la rétention foncière.

Ainsi, afin de continuer d'assurer un certain dynamisme démographique; la commune a besoin de dégager des zones d'extension ex-nihilo.

La poursuite de la croissance tendancielle correspond bien au besoin de la commune et est compatible avec le niveau d'équipement de la commune.

### **2.2. Les Activités**

La commune de Mittelhausen présente une diversité et un dynamisme du tissu économique certain.

L'entreprise Colin est historiquement attachée au ban communal et les élus souhaitent maintenir cette activité dynamique sur place. Les bâtiments actuels existent depuis de nombreuses années. Un projet d'extension étant actuellement en cours, il s'agit de répondre à de futurs besoins.

Par ailleurs, quelques artisans sont également présents dans le tissu existant. Des possibilités d'extension ou de relocalisation devront être trouvées.

### **2.3 Les Équipements**

La commune a récemment amélioré la qualité de ses équipements scolaires pour accueillir l'accroissement de population attendu, avec la construction d'une nouvelle école.

Elle se donne, également, la possibilité de créer un terrain multisports.

Les équipements d'infrastructures devront être réalisés au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

### **3. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

#### **3.1. Habitat**

##### **. Dans le tissu existant :**

Dans le périmètre de l'urbanisation existante, les possibilités de construction apparaissent relativement peu importantes puisqu'elles sont estimées à une dizaine, surtout localisées en frange Ouest et Sud-Ouest (lots potentiels à bâtir, sans tenir compte de l'occupation du sol, ni de la volonté d'urbanisation des propriétaires).

Par ailleurs, un certain potentiel de densification du tissu urbain central existe, au travers de la réhabilitation de bâtiments patrimoniaux ; il peut être évalué à une quinzaine de logements.

##### **. Dans les zones d'extension future :**

Sur la base d'environ 19 logements par hectares, les zones AU représentent un potentiel de 70 logements.

Cette offre programmée correspond à une vingtaine d'années de construction au rythme répondant au besoin et choisi par la commune (3-4 logements par an)

Notons qu'une seule zone est ouverte à court-moyen terme et devra s'opérer forcément en deux phases minimum, de manière à bien réguler le développement urbain.

Cette programmation sur le très long terme présente l'avantage de préciser, sans ambiguïté, les secteurs dans lesquels les extensions sont souhaitables.

Il conviendra de gérer au mieux ces possibilités, selon la réalisation des équipements de la commune.

#### **3.2. Population**

Entre 1999 et 2006, la population de Mittelhausen a légèrement crû.

Il s'agit de permettre le maintien de ce rythme de progression.

Le présent PLU propose un scénario démographique en deux temps :

- **court/moyen terme** (*zone 1AU+ dents creuses+ renouvellement urbain*) : avec un potentiel entre 50 et 55 logements. Précisons que ce potentiel représente la

fourchette la plus haute, ne tenant pas compte du phénomène de rétention foncière qui existe à Mittelhausen et qui peut être estimé autour de 30%.

Ajoutons que la mise en œuvre de la seule zone 1AU se fera obligatoirement en deux phases d'urbanisation, assurant un accroissement progressif du nombre d'habitants.

Cette première phase de développement pourrait porter à l'horizon 10-15 ans, la population de Mittelhausen à un apport d'une centaine d'habitants.

- **A long terme** (*zones 2AU*) : une fois la zone 1AU urbanisée, la municipalité pourra envisager d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'extension, et ce, de façon graduelle (une seule zone à la fois). A très long terme, ce potentiel représente également une centaine d'habitants.

### 3.3. Activités

L'entreprise Colin est historiquement attachée au ban communal ; sa présence et son potentiel d'emplois participent à l'identité de la commune qui fait figure d'exception dans le secteur. Notons que le site bénéficie de conditions d'accessibilité favorables par la RD 32.

C'est pourquoi, la municipalité a pour ambition non seulement de maintenir cette activité sur place mais également permettre son extension. Aujourd'hui les bâtiments existants occupent environ 3ha de terrains viabilisés. Un projet d'extension est en cours.

Ainsi, la commune créée, en continuité de l'établissement Colin et de son unité foncière, une offre d'environ 3 ha.

Le PLU dégage par ailleurs un potentiel d'accueil pour d'autres entreprises en continuité de l'établissement Colin.

Il s'agit d'un produit s'adressant d'une part à l'activité déjà présente dans la zone et d'autre part au desserrement des activités artisanales implantées dans le tissu urbain. Cette zone est destinée à rester de taille modeste afin de ne pas se banaliser.

Les exploitations agricoles susceptibles de quitter le périmètre du village pourront s'implanter en différents lieux-dits où des secteurs spécifiques prévus à cet effet ont été délimités.

### 3.4. Equipements

Les emplacements réservés (E.R.) permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs. Ils figurent sur le plan de zonage en hachurés et sont récapitulés sur une liste.

Ils permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle ils sont affectés.

Des emplacements réservés ont été imposés au plan de zonage afin de garantir l'aménagement et la sécurité des accès vers le cimetière.

Les réseaux suivront le développement de l'urbanisation afin de raccorder l'ensemble des constructions nouvelles.

L'extension de la mairie et l'organisation de son stationnement est également programmée.

L'accessibilité à certaines zones d'extension ou l'amélioration de certains carrefours font également l'objet d'emplacements réservés.

Enfin, l'État demande de maintenir une emprise pour terminer l'aménagement de la ligne de TGV Est.

### 3.5. Zones Naturelles

Les extensions d'urbanisation sont prévues sur des zones naturelles. Néanmoins, la plus grande partie du ban communal demeure cultivable au terme du P.L.U. .

Les espaces les plus sensibles reçoivent une protection supplémentaire.

#### **4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le projet d'aménagement et de développement durable<sup>1</sup> découle des choix suivants :

##### **⇒ Adapter le développement du village à ses capacités de fonctionnement**

La localisation des futurs quartiers a pris en compte le tracé et la capacité des réseaux actuels (notamment eau potable et assainissement).

Afin de maîtriser le rythme de développement de la commune, l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension se fera de façon graduelle et est accompagnée d'orientations d'aménagement.

Notons la volonté forte des élus de maîtriser le développement urbain.

Les zones classées AU se localisent soit à l'intérieur des limites d'appartenance du village, soit à la périphérie immédiate du tissu urbain existant.

##### **⇒ Améliorer l'accueil et la qualité de vie**

Des zones à vocation homogène ont été délimitées avec précision : noyau ancien, habitat récent, habitat très aéré sur des parcelles boisées, équipements sportifs et de loisirs, activités agricoles, activités économiques,...

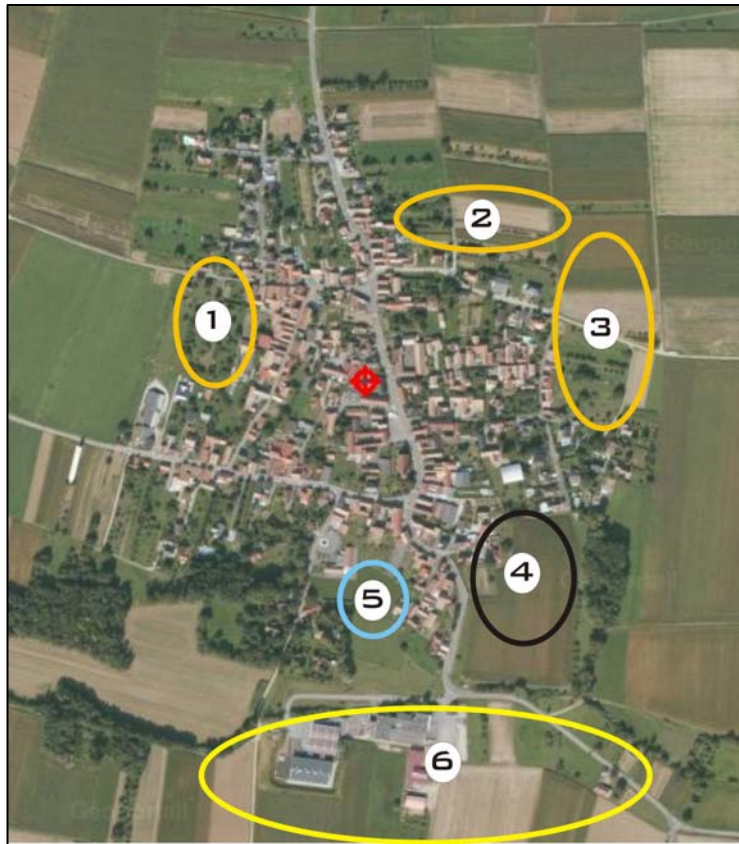
Le choix des sites d'extension résulte d'un relevé exhaustif de toutes les « zones manoeuvrables », c'est à dire là où un développement urbain pouvait être envisagé.

Toutes ces possibilités (*cf. carte de localisation ci-après*) ont ensuite été étudiées par le biais d'une analyse multi-critères (occupation du sol, insertion urbaine et paysagère, contraintes et servitudes, accès et desserte par les réseaux techniques,...) et ont fait l'objet de schémas de composition afin notamment de s'assurer l'intégration des nouveaux quartiers à la trame urbaine existante.

Le choix final des sites retenus répond à la combinaison de plusieurs objectifs, de laquelle découle un parti d'aménagement équilibré entre besoin de développement et besoin de protection. Précisons que ces choix sont également guidés par des prescriptions supra-communales, telles que le SCOTERS et les textes législatifs qui affichent notamment des objectifs de modération de la consommation foncière.

---

<sup>1</sup> Pour les détails de ce projet : cf document joint



Aussi,  
ont pu être retenus:

quatre sites

➤ 3 sites à vocation dominante d'habitat :

Le site 1 apparaît comme une dent creuse, encadré au Nord, à l'Est et au Sud par des constructions existantes. En revanche, son occupation des sols en vergers, et ses conditions d'accès et de viabilisation posant quelques difficultés techniques, expliquent une classification pour une urbanisation à long terme (zone 2AU).

Le site 3 entre également dans les « limites d'appartenance » du tissu existant, même si son urbanisation étirera quelque peu le village vers l'Est. La partie Nord du secteur (au Nord du chemin rural) a été abandonnée pour des raisons d'insertion paysagère et de gestion économe du foncier.

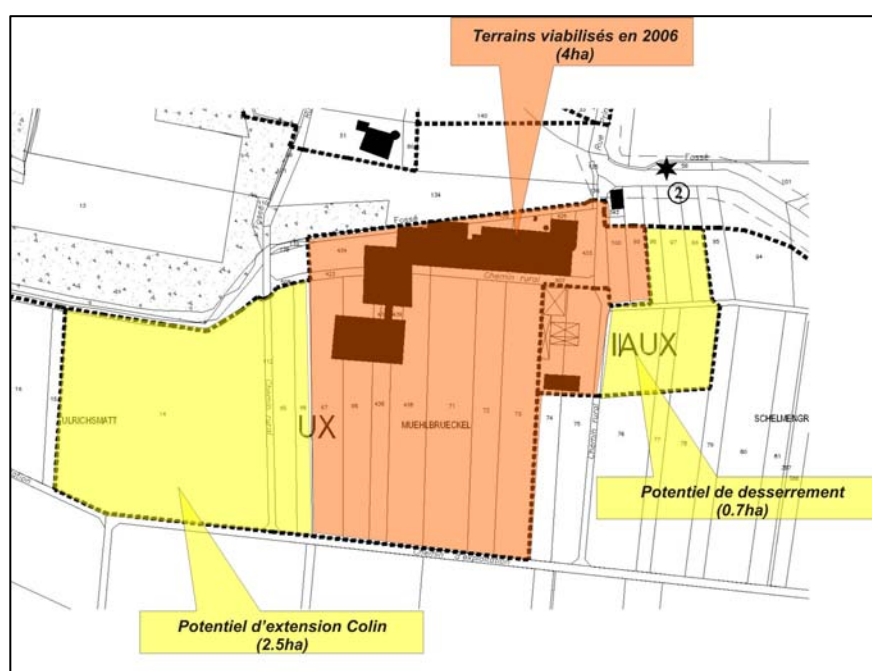
Le site 2 est depuis de nombreuses années pressenti comme le lieu de développement privilégié du village. S'appuyant sur un réseau de chemins existants, permettant, à terme, sa desserte en bouclage, il bénéficie d'une bonne insertion paysagère et urbaine. Son périmètre a été calibré pour, d'une part répondre au

besoin en respectant l'échelle du village et d'autre part, ne pas trop étirer le tissu urbain vers le Nord, même si le développement naturel et futur de Mittelhausen pousse dans cette direction.

Le site 6 est dédié à l'activité économique et son développement à long terme.

Il s'agit d'une part de prendre en compte l'entreprise Colin, historiquement attaché à Mittelhausen, et faisant figure d'exception dans les alentours. Les élus ont ainsi l'ambition de maintenir cette activité sur place et continuer à lui offrir des possibilités d'extension, s'agissant d'une entreprise très dynamique.

Le schéma ci-dessous donne une image de l'emprise foncière de l'entreprise Colin début 2006, avant l'approbation du SCOTERS. Le potentiel d'extension dégagé par le PLU apparait en jaune et fait d'ores et déjà l'objet d'un permis de construire sur la quasi-totalité du terrain.



A l'Ouest de cet établissement, une petite zone d'activité à été dégagée afin de répondre au besoin d'extension de l'activité existante, et de desserrement des artisans actuellement implantés dans le village.

Notons que ce potentiel de développement à long terme (hors partie déjà urbanisée) atteignant environ 4 ha est compatible avec les dispositions du Scoters.



L'analyse de la silhouette urbaine de Mittelhausen démontre que le village se structure de part et d'autre du Vierbruckgraben délimitant au Nord le tissu à dominante résidentielle et au Sud un tissu économique.

L'objectif est de respecter cette segmentation de l'espace et de maintenir un espace tampon inconstructible de part et d'autre du Vierbruckgraben afin de ne pas aggraver les nuisances entre ces deux modes d'occupation du sol très différents.

C'est pourquoi seule l'extrémité Nord du site d'extension n°4 pourra être urbanisable à long terme.

Ajoutons en outre que toute la frange Sud du village aujourd'hui peu bâtie, revêt une grande importance paysagère, en offrant, depuis le Sud une belle mise en scène des façades patrimoniales du village. Le mur de soutènement présent d'un côté de la rue Principale, en entrée Sud a été identifié en élément bâti remarquable, venant « enrichir » l'identité de cette entrée de village.

Quant au site n°5, sa vocation se limite à des équipements publics ou d'intérêt collectif, dans le prolongement de l'école existante.

#### ⇒ **Préserver et valoriser le milieu naturel, les paysages et le patrimoine bâti**

Tous les secteurs sensibles du ban communal ont été protégés (zones humides, coupures d'urbanisation, boisement, vues, certains vergers...).

Les secteurs agricoles constructibles ont été choisis en fonction des perspectives des agriculteurs et des besoins en surface, afin d'une part de préserver le village d'éventuelles nuisances et d'autre part de localiser les éventuelles sorties d'exploitation dans des secteurs de faible impact visuel.

Concernant l'espace bâti et les paysages, la silhouette générale du village sera préservée par la limitation et l'harmonisation des hauteurs du bâti et l'adaptation, selon les secteurs, de l'implantation et de l'aspect extérieur des constructions.

## **CHAPITRE 3. DISPOSITIONS DU P.L.U.**

---

### **1. CARACTERES GENERAUX DES ZONES**

Le P.L.U. divise le territoire en autant de zones qu'il y a d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le P.L.U. comporte 4 grandes catégories de zones : les zones naturelles et forestières (zones N), les zones agricoles (zones A), les zones urbaines (UA, UB, UC, UE, UX) et les zones à urbaniser (zones IAU, IIAU et IIAUX).

#### **1.1. La zone naturelle N**

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger principalement en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

Elle englobe les zones non-bâties les plus sensibles en terme de milieu naturel.

Il s'agit du vallon du Vierbruckgraben, des abords de l'Ebrueckgraben et de l'Ungerbruchgraben.

Les limites de zone N couvrent la ripisylve associée à ces vallons, lorsqu'elle existe, notamment le long du Vierbruckgraben à l'Ouest du village.

En outre, certains de ces espaces méritent d'être préservés de toute urbanisation en raison de leur fragilité paysagère et de leur impact visuel.

Il s'agit des deux coupures d'urbanisation, respectivement en limite de Mittelschaeffolsheim et de Wingersheim, du point haut de la commune autour de l'église de Hohatzenheim ainsi que d'un secteur boisé situé au Nord du coteau du Vierbrueckgraben, entre Mittelschaeffolsheim et Mittelhausen.

Le règlement, très protecteur, n'autorise que la réalisation d'infrastructures et les abris de chasse.

La superficie totale de la zone N s'élève à 83.6 hectares, soit 17.4% du territoire communal.

La zone N comporte deux secteurs :

☞ **secteur Nb** : il s'agit d'un secteur naturel non protégé, déjà urbanisé. Les capacités résiduelles de construction en Nb sont donc limitées.

Ce tissu correspond en fait au débordement du village de Hohatzenheim sur le ban communal de Mittelhausen.

Ces constructions sont en outre situées au-delà de la ligne de crête séparant les deux communes.

Il inclut également trois constructions éparses situées au Nord du ban communal.

Cet état de fait doit donc être limité à l'existant, afin de ne pas multiplier les constructions mal desservies par les équipements et limiter le mitage paysager.

C'est pourquoi le secteur Nb recouvre strictement les constructions existantes et ne permet que leur amélioration, sans nouveau droit à construire.

Le règlement autorise uniquement les extensions des constructions existantes et fixe un COS de 0.25.

Il régleme l'aspect du bâti de façon équivalente à la zone UB.

Sa surface est de 3.9 hectare.

☞ **le secteur Nj** : c'est un secteur naturel couvrant les arrières de parcelles principalement occupées par des jardins. Son droit des sols est assez restrictif de manière à maintenir son actuel caractère végétal. Seules les installations et constructions « légères » liées à l'habitation sont autorisées : piscine, cabanons, abris de jardins.... Afin de garantir une bonne intégration paysagère, leur volumétrie est définie en hauteur et emprise au sol.

Notons la particularité du secteur Nj délimité en entrée Sud du village, à droite de la RD226 : très exposé visuellement du fait de sa localisation géographique (entrée de village) et topographique (en léger surplomb), les franges de ce secteur sont accompagnées de plantations à réaliser afin d'assurer insertion et transition paysagère des éventuelles constructions même si ces dernières sont encadrées. Cet « écran végétal » devra présenter l'aspect d'une haie vive (haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire).

Le secteur Nj couvre 2.3ha.

Conformément à l'alinéa 14 de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, les secteurs Nb et Nj sont de tailles et capacités limitées, représentant respectivement 0.8 et 0.5% du ban communal.

## 1.2. La zone agricole A

Cette zone correspond à l'ensemble des terres agricoles, à l'exception de celles qui sont incluses en N. Elle a pour finalité première, la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU), la délimitation et la réglementation de cette zone ont été précisées : seules les constructions liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont admis.

Ce zonage n'autorise que des installations, ou des abris pour animaux, afin de limiter au maximum le risque de mitage de l'espace non-bâti dans une commune disposant d'un ban communal de petite taille.

Cette zone ne comporte aujourd'hui aucune exploitation agricole.

En revanche, quelques constructions éparses existent, et le règlement de la zone permet leur évolution pour des usages agricoles.

Le développement des exploitations agricoles par sortie, est limité aux secteurs Aa et Aa1. Ces secteurs autorisent l'implantation de l'ensemble des constructions et installations à vocations agricoles ainsi que l'habitation de l'exploitant si l'obligation de sa présence sur place est avérée.

D'une surface totale de 23.5 hectares, le zonage différencie les secteurs Aa et le secteur Aa1 :

Les secteurs Aa sont localisés :

- au Nord-Est, au lieu-dit Litzelfeld limité au Nord par la prairie de l'Ebrueckgraben (11.4 hectares),
- au Sud-Est (3.8ha) afin de permettre l'extension d'une exploitation déjà présente sur le ban voisin de Mittelschaeffolsheim.
- au Sud de la RD 67, partie Ouest, à environ 200 mètres du village, dans un secteur bas qui ne se situe pas dans l'axe des vues principales de la commune, aux lieux-dits Salzweg, Pfahlaeckern (4.9 hectares) ;

Le secteur Aa1, d'une superficie de 3.4ha se situe au Sud de la RD67, partie Est (lieu-dit Niederweiher) ; il se différencie du secteur voisin Aa en raison d'un projet d'implantation d'une habitation dans la partie haute du site et donc très exposé visuellement. Afin d'assurer une bonne insertion paysagère, l'aspect extérieur de l'éventuelle habitation est encadrée.

⇒ Les secteurs Aa et Aa1 situés au Sud de la RD67 font l'objet d'une Orientation d'Aménagement fixant leurs conditions d'accès.

Les secteurs agricoles constructibles bénéficient d'une bonne accessibilité grâce à la présence de voies routières ou de chemins d'exploitation existants.

Leur éloignement des habitations permet de garantir la tranquillité réciproque des agriculteurs et des autres habitants.

Les constructions autorisées dans cette zone devront respecter des règles d'intégration au paysage.

Hormis pour le secteur Aa1, les constructions à usage d'habitation, les mêmes prescriptions de pente de toiture, de couleurs, d'aspect des matériaux que celles de zones IAU et UB sont établies.

La surface de la zone A est de 350.2 hectares (dont 7% ouvert à l'implantation de bâtiments agricoles) ce qui représente 73% de la superficie totale du ban communal.

### 1.3. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU sont des zones en mutation. Elles sont, au moment de leur classement, encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement,...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Elles doivent être dimensionnées pour répondre aux besoins futurs de la commune en matière de logements, d'équipements et d'activités tout en garantissant le respect de l'équilibre nécessaire entre impératif de protection et d'aménagement en application de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

Leurs programmes et leurs formes urbaines sont définis; le règlement a fixé les conditions de leur urbanisation.

Leur aménagement pourra être réalisé par phase et à condition que chaque phase soit compatible avec celui de la totalité de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le PLU de Mittelhausen dégage trois types zone AU :

### **. Zone IAU**

Il s'agit de zones destinées à l'urbanisation à court ou moyen terme, pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation ainsi que les diverses fonctions (équipement notamment) qui les accompagnent.

Le PLU dégage une seule zone IAU localisée au Nord-Est du village, au lieu-dit Niederfroecht auf die wingersheimer Gasse ; elle couvre une superficie de 1,6ha et bénéficie d'un réseau de chemins existants, certes insuffisant à l'heure actuelle, mais permettant de servir de trame de référence au développement de l'urbanisation, y compris au coup par coup.

S'agissant de futures zones UB, les règles applicables à cette zone sont très similaires, afin d'entraîner une urbanisation qui se fera dans un esprit de continuité et de cohérence architecturale par rapport à la zone UB.

L'implantation de la façade des constructions dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voiries, ainsi que la nécessité de présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire aux voies, permettra de maintenir une urbanisation structurée.

Les prescriptions concernant les couleurs (tuiles et enduits) et l'aspect de matériaux doivent favoriser la continuité entre le bâti existant et les extensions futures.

Enfin, une norme de stationnement est appliquée afin d'éviter l'encombrement de l'espace public par l'automobile.

La superficie de la zone IAU représente moins de 0.5% de la surface totale du ban communal.

### **. Zones IIAU**

Il s'agit de zones naturelles destinées à l'urbanisation à long terme.

Elles ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.

Seules quelques occupations et utilisations du sol (relatives aux réseaux publics) y sont admises dans l'immédiat.

Le classement en zone IIAU plutôt qu'en zone IAU permet à la commune de maîtriser le rythme d'urbanisation des zones d'extension. En effet, contrairement à la zone IAU, la zone IIAU est inconstructible dans l'immédiat.

Elle constitue une sorte de "potentiel foncier" et sera urbanisée au moment opportun.

Trois zones ont été dégagées :

- 0.9ha à l'Ouest, au lieu-dit « Hinter dem Dorf » ;
- 0.8ha à l'Est, au lieu-dit « Ostermatt » ;
- une troisième zone de taille modeste (0.4ha) sur la frange Sud-Est du village.

L'ensemble de ces zones sont contiguës aux tissus urbains existant du village ; elles constituent leur prolongement logique à l'horizon 20 ans et plus, tant de façon quantitative, que d'un point de vue d'urbanisme (continuité des voies).

La zone située la plus au Sud-Est du village, reste suffisamment en recul par rapport au secteur très sensible d'entrée du bourg pour ne pas avoir un impact trop important.

Sa faible surface permet d'accepter un accès unique à la rue des Vergers.

La superficie totale de la zone IIAU s'élève à 2.1 hectares. Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement garantissant une diversité de l'offre en logement et un rythme d'ouverture à l'urbanisation.

### **. Zone IIAUX**

Il s'agit d'une zone naturelle peu ou mal desservie, destinée à répondre, le moment venu et après renforcement des réseaux, au besoin de desserrement des activités existantes.

Cette n'est pas vouée à être urbanisée de suite en raison de l'absence de projet ; elle sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.

Elle se situe au Sud de la RD32 au lieu-dit Schelmengrube, en prolongement, vers l'Est de la zone UX et couvre une superficie de 1 hectare.

Seules quelques occupations et utilisations du sol (relatives aux réseaux publics) y sont admises dans l'immédiat.

Elle comporte aujourd'hui un ensemble de bâtiments agricoles sans nouvelle possibilité d'extension.

Sa localisation géographique, a été étudiée pour minimiser son impact visuel. Elle se situe ainsi en recul de plus de 20 mètres par rapport à la RD32, et son cône de visibilité, en venant de Mittelschaeffolsheim, est dégagé.

Elle reste également en partie basse du vallon du Vierbruckgraben, moins visible depuis la route de Rumersheim, ou depuis le reste du ban communal.

#### 1.4. Les zones urbaines

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et suffisamment équipés (viabilité, capacité des équipements, sécurité,...) pour être directement constructibles.

Ces zones présentent une dizaine de parcelles potentiellement urbanisables.

##### ▪ **la Zone UA**

Elle correspond au tissu urbain ancien de Mittelhausen.

Afin de permettre le maintien de la mixité fonctionnelle, le règlement autorise la plupart des types de construction et d'activités, à condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.

Compte tenu de la valeur patrimoniale de l'ensemble bâti, les démolitions sont soumises à autorisation préalable (permis de démolir).

Pour réduire les risques de conflit d'usage et favoriser un bon fonctionnement urbain :

- . les accès et voies devront présenter des dimensions adaptées aux besoins ;
- . les normes de stationnement sont définies : la réoccupation du patrimoine bâti existant par transformation d'un bâtiment individuel en plusieurs logements demande une réglementation du stationnement sur les unités foncières destinée à éviter le débordement du stationnement privé sur l'espace public.



Les règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions se calquent sur le bâti existant afin de limiter la possibilité de mutation des formes bâties.

Afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, qui présente des bâtiments implantés aussi bien à l'alignement qu'avec des reculs divers, voire des orientations de faîtage différentes sur une même unité foncière (disposition autour d'une cours par exemple), celles-ci devront respecter quelques caractéristiques de l'identité communale.

Ainsi, par rapport à la voirie et à l'emprise publique, les constructions peuvent s'implanter de différentes manières (à l'alignement ou en retrait), à condition d'assurer un effet de continuité visuelle.

Le maintien ou la reconstitution d'une mitoyenneté en Schlupf est prévu par le règlement, lorsque le bâtiment est implanté faîtage perpendiculaire à la rue.

Les pentes des toitures des volumes principaux seront comprises entre 45 et 52° et les matériaux utilisés présenteront l'aspect de la terre cuite rouge ou brun flammé.

En outre, les constructions annexes diverses devront présenter l'aspect du bois foncé pour être discrètes.

Ajoutons que la réglementation des espaces verts répond à ce même objectif de respect de l'identité locale en nommant les essences des haies.

La superficie totale de la zone UA est de 19,7 hectares.

### ▪ **la Zone UB**

Elle englobe les quartiers plus récents. Le tissu urbain est beaucoup moins homogène qu'en UA. L'urbanisation est plus diffuse, elle s'est principalement réalisée au coup par coup et regroupe des constructions de type et d'origine diverses, localisées en périphérie du centre ancien.

Malgré ces différences, certaines règles applicables au centre ancien ont été reprises pour ce tissu urbain (justifications identiques) : tel est le cas pour l'occupation et utilisations du sol admises/interdites, la desserte par les réseaux ou encore le stationnement.

Si les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont également les mêmes qu'en UA pour assurer une référence à l'existant, un recul plus

important est demandé par rapport aux limites séparatives en raison du caractère plus aéré de ce tissu.

Les autres règles applicables à cette zone tiennent également compte de l'existant. Elles recherchent l'harmonie générale du village en termes de couleurs et d'aspect des matériaux, ainsi que pour la forme et la pente des toits.

En ce qui concerne les bâtiments annexes, la réglementation est également identique à UA.

Concernant la réglementation des espaces libres dans cette zone, afin d'assurer une transition avec l'espace naturel ou agricole situé à proximité immédiate, mais également favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la parcelle devra garder un certain pourcentage d'espace vert (20%).

La superficie de cette zone atteint 6 hectares.

#### ▪ **la Zone UC**

Cette zone, essentiellement réservée à l'habitat est située au Sud de la rue du Château.

Elle est déjà occupée par de grandes maisons occupant de vastes parcelles partiellement boisées.

Les éléments règlementaires veillent à préserver cette situation, tout en autorisant une certaine marge de manœuvre pour l'urbanisation nouvelle, à travers la définition d'une emprise en sol maximale et d'un coefficient d'occupation du sol.

Les conditions d'implantation génèrent des reculs plus importants dans le même objectif de maintien d'un tissu historiquement peu dense.

La réglementation des accès, voirie, réseaux techniques ou stationnement des autres tissus urbains est reprise dans cette zone.

Pour ce qui concerne la qualité architecturale, les constructions sont soumises aux mêmes règles que celles de la zone UB.

Comme dans les autres zones, la protection des murs en pierre est prescrite.

La superficie de cette zone est de 2.7 hectares.

### ▪ **la Zone UE**

Cette zone regroupe les aménagements et équipements publics, à usage sportif, de loisirs, éducatif et culturel.

Les règles sont proches de celles de la zone UA quant à la souplesse d'implantation en limite ou non, ou à la qualité et l'aspect des constructions, car cette zone est largement incluse à l'intérieur du bâti villageois.

Elle couvre une superficie de 1.6 hectare.

### ▪ **la Zone UX**

Il s'agit d'une zone destinée principalement à des constructions et installations à usage d'activités.

Elle correspond au terrain d'assiette de l'entreprise existante, et préserve une capacité d'extension.

La zone dispose des mêmes qualités d'implantation que la zone IAUX, elle préserve l'espace en prairie et en culture entre le bâtiment industriel existant et l'urbanisation du village.

Afin de ne pas gâcher le foncier, le règlement autorise une occupation maximum du site, sous réserve de la localisation du stationnement sur l'unité foncière.

Des prescriptions qualitatives figurent à l'article 11 du règlement, elles concernent principalement les couleurs et l'aspect des matériaux, comme développé en IAUX.

Les hauteurs autorisées sont supérieures à celle de la zone IAUX (15m contre 12m et 20m pour les équipements techniques exceptionnels) en raison de la spécificité de l'activité qui demande des conditions de stockage particulières.

La surface de la zone UX est d'environ 6.5 hectares, dont la moitié est aujourd'hui occupée par des constructions existantes et est sur le point de recevoir un nouveau bâtiment d'une grande superficie au sol (permis de construire déposé).

Ainsi, seule la moitié de cette zone apparaît comme un véritable potentiel d'extension donné par le présent PLU.

## **CHAPITRE IV. RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

### **1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

#### **Servitudes de protection d'un monument historique (AC1)**

Les vestiges du château des Mittelhausen datant d'après le milieu du 15ème siècle situés au 58, rue du Château, dont l'élément le plus visible est une tour carrée, ont été inscrits à l'Inventaire Supplémentaire le 3 avril 1984.

#### **-Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)**

Une canalisation de gaz traverse la commune au Nord du ban :

- canalisation de gaz HP Ø125 Brumath-Saverne.

Elle entraîne d'une part une servitude non aedificandi et non sylvandi à proximité immédiate du gazoduc, ainsi qu'une contrainte de faible densité dans un couloir plus étendu.

Ces secteurs concernés par cette servitude ne sont pas situés dans une zone constructible.

#### **Réseau Électrique (I4)**

Des servitudes d'utilité publique relatives à la protection du réseau d'électricité à haute tension affectent le territoire communal :

- Lignes électriques de 63 000 volts Brumath/Reichstett et Pfettisheim/Wingersheim
- Lignes électriques de 20 000 volts de Truchtersheim/Erables et Brumath/Truchtersheim

La première ne concerne pas la zone du village ou ses extensions.

### **Réseau de Télécommunication (PT2)**

Une servitude d'utilité publique concernant la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles télécommunication affecte la commune de Mittelhausen :

- Liaison hertzienne Nancy-Strasbourg

Elle crée, dans une zone de dégagement située à l'Ouest de la commune, une limite non altus tolendi de 25 mètres.

Aucune construction de cette hauteur n'est autorisée dans le règlement des terrains concernés.

### **Réseau de Télécommunication (PT4)**

Une servitude d'élagage relative aux lignes de télécommunication empruntant le domaine public s'impose.

### **Circulation Aérienne (T7)**

Une servitude aéronautique à l'extérieur de la zone de dégagement de l'aérodrome d'Entzheim affecte le territoire communal.

## **2. PROGRAMME D'INTERET GENERAL**

Le tracé du TGV Est européen a été qualifié de Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 10 Juin 1994.

Son tracé fait l'objet d'un emplacement réservé et le règlement des zones concernées autorise les infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements liés.

### **3. AUTRES INFORMATIONS**

#### **Sites archéologiques**

Des zones de contrainte archéologique sont définies à l'emplacement de l'extension reconnue ou probable des sites archéologiques inscrits à l'inventaire archéologique de la région Alsace.

Sur le territoire de Mittelhausen existent les sites archéologiques ci-dessous :

- Périmètre archéologique englobant plusieurs sites (château, cimetière mérovingien, habitat du Moyen-Age et pointes de flèches chalcolithiques,
- Fosse de La Tène finale et pointe de flèche néolithique au Sud du Vierbruckgraben,
- Occupation du premier Age de Fer et dépôt du 17<sup>ème</sup> siècle au lieu-dit Breitung.

Ces zones à contrainte archéologique sont directement soumises, en tant que site archéologique attesté, à la réglementation archéologique en vigueur, à savoir :

- travaux d'aménagement et notamment de construction soumis à avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, qui pourra refuser la demande de permis de construire ou ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales : " si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques " (article R 111.3.2 du code de l'urbanisme)

- signalement immédiat au Service Régional de l'Archéologie d'Alsace de toute découverte fortuite intervenant sur le site. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'état et tout contrevenant serait passibles des peines prévues aux articles 322.1 et 322.2 du code pénal.

- possibilité d'ouverture d'une instance de classement aux termes du paragraphe 3 de l'article 1 de la loi du 31 décembre 1913 (loi du 27 septembre 1941)

Les zones à contrainte archéologique définies ne présentent aucun caractère restrictif quant à la présence archéologique sur le territoire communal, et la réglementation archéologique s'applique à tous les sites ou vestiges archéologiques non encore recensés qui viendraient à être découverts à l'occasion d'opérations archéologiques ou de trouvailles fortuites.

## **Le Schéma de Cohérence Territoriale**

La commune appartient au périmètre du SCoT de l'agglomération strasbourgeoise (SCOTERS) approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006.

### **Marges de recul**

Le Conseil Général demande que soient respectées, pour des raisons de sécurité, des marges de recul de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales, hors agglomération.

Le règlement des zones concernées prévoit un recul des constructions au moins égal à la demande du Conseil Général.

## **CHAPITRE V - LES INCIDENCES DU P.L.U.**

---

### **1. LES INCIDENCES DU PROJET DE P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 481 hectares :

- zones urbanisées (UA,UB, UC, UE et UX)	36,4 hectares
- zones d'urbanisation future (IAU, IIAUX et IIAU)	4,7 hectares
- zone agricole (A)	326,7 hectares
dont secteur constructible (Aa et Aa1)	23,5 hectares
- zone naturelle (N)	83,5 hectares
. dont secteur naturel bâti (habitat) (Nb) :	3,9 hectares
. dont secteur de jardins (Nj) :	2,3 hectares

#### **• Sur l'environnement bâti**

Le P.L.U. aura comme principale incidence, la pérennisation du tissu bâti traditionnel. En effet, le règlement des zones urbaines reçoit un certain nombre de caractères communs :

- la recherche d'un alignement des constructions et le refus de l'urbanisation en deuxième rideau,

- la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti :

- . couleurs,
- . aspect des matériaux de façade, de toiture, de menuiserie, ... pour la réhabilitation comme pour les extensions nouvelles,
- . pente, rythme des toitures et position des faîtages par rapport aux voies,
- . implantation des constructions par rapport aux voies dans un souci de continuité urbaine comme en zone UA, la réglementation de l'implantation en Schlupf,
- . protection des éléments patrimoniaux comme les murs en pierre existants.

Ceci correspond au souhait de la commune de privilégier la valeur patrimoniale du bâti, et d'éviter que des constructions de style indifférencié ne viennent effacer la qualité du village.



La zone UA est également concernée par l'instauration du permis de démolir, destiné à prévenir des destructions-reconstructions non conformes à la logique patrimoniale du P.L.U. .

Plus globalement, la silhouette du village est protégée, puisqu'aucun alignement nouveau de construction ne viendra masquer la structure bâtie depuis les principaux accès à la commune.

• **Sur l'environnement naturel**

La création des zones AU entraînera à long terme, la disparition d'environ 4,7 hectares de surface naturelle.

L'urbanisation future s'effectuera essentiellement au détriment de terres labourables. Afin d'induire un apport de population lissé dans le temps, garantissant une bonne intégration des nouveaux habitants mais aussi respectant le niveau d'équipement de la commune, les élus affichent une forte volonté de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. En effet, si une seule d'extension est classée en zone IAU (court-moyen terme), elle devra en outre être mise en oeuvre en deux phases minimum ; les autres sites ne pourront être ouverts que dans un deuxième temps où si la zone AU ne s'urbanisait pas et ce, à raison d'une seule zone à la fois (cf. Orientations d'Aménagement).

La zone IIAUX permettra de maintenir la dynamique économique du village en permettant le desserrement de quelques entreprises, autour d'une activité déjà existante et dans un site séparé du village (minimisation des potentielles nuisances).

Les zones A couvrent 350,2 hectares et protègent les terres cultivées de l'urbanisation incontrôlée.

Enfin, les grands axes du paysage, entrées du village, vues sur l'église de Hohatzenheim, vallon du Vierbruckgraben sont protégés, même si la zone IIAUX entraîne une excroissance de l'urbanisation aux franges de l'entrée Sud-Est.

Ajoutons que les sites d'extension sont localisés en contact direct avec l'espace bâti existant, et qu'ils sont peu étendus (moins d'1% du territoire communal).

- **Sur le milieu de vie du grand hamster**

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones naturelles et agricoles, qui deviendront constructibles après approbation du PLU, entraîne un risque d'impact sur le milieu de vie du hamster.

Il s'agit d'un impact indirect puisque le prélèvement de milieu ne sera effectif que *si* une opération d'aménagement est effectivement mise en œuvre, *quand* elle le sera, et pour la *surface* qui sera alors effectivement urbanisée.

Le hamster n'étant pas présent sur le territoire communal ni à proximité, et en tout cas pas à 600 m des zones urbanisables, depuis de nombreuses années, **le projet de PLU n'a aucun effet sur le milieu de vie actuel** de l'animal protégé.

Il pourrait avoir un impact sur le milieu de vie à terme du hamster, dans la mesure où les milieux favorables concernés font partie d'aires vitales potentielles.

Aussi, dans le souci de ne pas contrecarrer une possibilité de re-colonisation future du milieu par une population de hamster, il faut prendre en compte l'impact du projet sur ces aires vitales en terme de fragmentation et en terme de perte de connectivité.

L'impact d'un projet est considéré effectif si son emprise (ici, l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation au sein de l'aire vitale considérée), du fait de la superficie de milieu favorable prélevée, entraîne une **fragmentation** de l'aire vitale en la faisant passer sous le seuil de 600 ha (ou bien si le projet réduit une aire de vie de moins de 600 ha actuellement occupée par le hamster, ce qui n'est pas le cas ici).

L'aire vitale du Grand Hamster se développe davantage vers le Sud que vers le Nord du ban communal de Mittelhausen.

Les surfaces potentiellement prélevées sont très faibles vis-à-vis de la taille des aires vitales (plusieurs milliers d'hectares) et ne compromettent en aucune façon la viabilité à terme de ces aires vitales pour le Hamster commun.

**⇒Le projet de PLU n'entraîne aucune fragmentation d'aire vitale.**

## **Impact du projet sur la connectivité**

Les zones ouvertes à l'urbanisation par le PLU sont plutôt situées en limite Nord d'aire vitale et adossées aux zones déjà urbanisées.

Ces diverses zones ne se situent pas sur des lieux de connexion entre des noyaux potentiels de recolonisation par le hamster, leur urbanisation n'entraîne donc **aucune perte de connectivité**.

*⇒ Le projet de PLU n'entraîne aucune coupure de connexion potentielle dans une aire vitale du Hamster commun.*

## **2. MESURES COMPENSATOIRES ET RECOMMANDATIONS**

### **• la sécurité :**

Les extensions de l'urbanisation ne s'effectuent pas le long des principales voies desservant la commune.

Le terrain destiné à l'extension de l'école permettra un accès plus sécurisé rue du Château.

### **• l'identité du village :**

\* la préservation du patrimoine

En raison de leur participation à la structure du paysage, la commune souhaite protéger éléments patrimoniaux (cf. photos) dispersés sur le ban communal.

Afin de les préserver et maîtriser leur évolution, ces éléments font l'objet d'une protection accrue (en plus d'un classement en zone naturelle N) au titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993, complétée par la loi du 9 février 1994.

Les éléments bâtis repérés dans les planches photographiques et numérotés au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, déplacement - la démolition de ces éléments étant interdite - il s'agit :

1. du mur de soutènement en pierre et en brique rue Principale,
2. du lavoir à chevaux le long du Vierbrueckgraben à la sortie Est du village,
3. du banc du Roi de Rome le long de la RD32 au Sud.

Ces éléments donnent à Mittelhausen son identité propre et font partie intégrante de son patrimoine historique.

Par ailleurs, plusieurs éléments naturels sont également repérés. Il s'agit d'éléments ponctuels comme un tilleul isolé situé le long de la RD32 au Sud, de bosquets mais surtout d'éléments boisés qui revêtent une importance particulière. En effet, l'unité paysagère du Kochersberg est plutôt dominée par une agriculture intensive créant un paysage ouvert où les éléments boisés sont rares. Mittelhausen présente la particularité de posséder un certain nombre de boisements relictuels qu'il convient à ce titre de protéger en raison de leur rôle visuel participant à l'intégration paysagère de l'urbanisation proche.

Outre leur fonction de structuration paysagère, ces espaces bordent deux fossés et jouent ainsi un rôle écologique primordial dans la gestion des interfaces naturelles ; leur fonction écologique est une autre justification de leur préservation.

Ajoutons que le maintien de ces espaces boisés permet de maintenir à distance des fossés, l'urbanisation et l'imperméabilisation des terres qui en perdraient leur fonction écologique et viendrait encore aggraver la disparition des reliquats boisés et « appauvrir » la diversité paysagère de la commune.

- \* la limitation des possibilités de sorties d'exploitation agricole à des zones le moins possible exposées visuellement.

- \* des prescriptions réglementaires cadrant des éléments majeurs d'intégration comme les couleurs, l'aspect des matériaux ou l'implantation des constructions.

- \* les murs en pierre doivent être protégés.

- **la valorisation des haies traditionnelles** : à titre de recommandation et de guide, un certain nombre d'espèces végétales indigènes, adaptées aux haies sont citées. L'objectif est d'essayer de limiter l'appauvrissement végétal des plantations des maisons d'habitation.

- **la structuration du secteur d'urbanisation récente UB** : le règlement de cette zone reprend des prescriptions d'ordre qualitatif dans l'article 11 afin de favoriser l'intégration des constructions récentes au tissu traditionnel.

- **la protection des boisements** :

Une petite zone boisée située au Sud-Est du village est classée N.

La majorité des boisements, bosquets et cortèges des cours d'eau (22,3 hectares) est par ailleurs répertoriée et classée au titre du paragraphe ci-dessus.

Dès l'application du P.L.U., la commune créera le Droit de Prémption Urbain.



1 Mur de soutènement en pierre et en brique – rue Principale



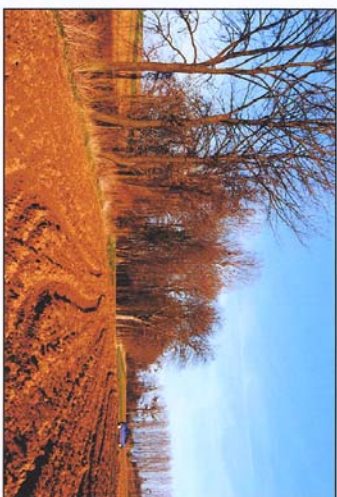
9 Talus le long de la RD226



3 Banc du Roi de Rome et 4 Tilleul



2 Lavoir à chevaux



Exemple d'espace paysager remarquable :  
ripisylve du Verbrückgraben

## CHAPITRE VI – TABLEAU DES SUPERFICIES

---

### 1. Zones Urbaines

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare
UA	19,7 ha
UB	6,0 ha
UC	2.7 ha
UE	1.6 ha
UX	6.4 ha
<b>TOTAL U</b>	<b>36,4 ha</b>

### 2. Zones d'Urbanisation Future

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare
IAU	1,6
IAUX	1ha
IIAU	2,1 ha
<b>TOTAL AU</b>	<b>4,7 ha</b>

### 3. Zones Agricoles

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare
A	326.7 ha
Aa	20.1 ha
Aa1	3.4ha
<b>TOTAL A</b>	<b>350,2 ha</b>

### 4. Zones Naturelles et Forestières

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare
N	83,5 ha
Nb	3,9 ha
Nj	2,3 ha
<b>TOTAL N</b>	<b>89,7 ha</b>

Superficie totale du ban communal : 481 ha