

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Approuvé*

## Communauté de Communes Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES



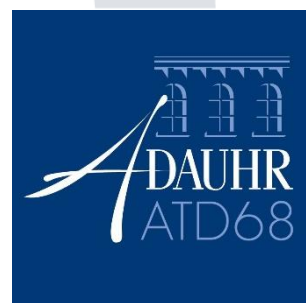
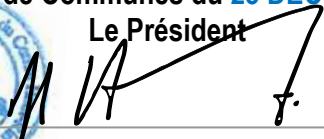
### Tome 1.6 : Analyse urbaine

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

PLUi APPROUVÉ par délibération du Conseil de la  
Communauté de Communes du 23 DÉCEMBRE 2019



Le Président



Décembre 2019



## Sommaire

1.	ETAPES DE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	3
1.1	<i>Des communes implantées le long de l'Ill .....</i>	3
1.2	<i>Les huit villages de la CCCHR.....</i>	5
1.3	<i>Synthèse sur le développement urbain des villages .....</i>	17
1.4	<i>Le développement urbain d'Ensisheim.....</i>	19
2.	MORPHOLOGIES URBAINES.....	22
2.1	<i>Les huit villages de la CCCHR.....</i>	22
2.2	<i>Synthèse sur la morphologie urbaine des villages .....</i>	47
2.3	<i>Ensisheim .....</i>	55



## 1. Etapes de développement urbain

L'implantation d'une communauté humaine s'opère généralement en fonction des possibilités offertes par l'hydrographie (rivière proche, sources d'eau) et la topographie des lieux (surfaces planes ou au contraire mouvementée, en balcon...).

La Communauté de Communes Centre Haut-Rhin (CCCHR) n'échappe pas à cette logique. En effet, c'est avant tout l'Ill qui a dicté et guidé l'implantation historique, puis les développements urbains ultérieurs, de ces communes ancrées dans la plaine de l'Ill.

### 1.1 Des communes implantées le long de l'Ill

De tout temps, les hommes ont essayé de contenir les crues de l'Ill, en commençant par des levées de terre autour des villages de la plaine dès le Moyen-Age.

Cependant ce n'est qu'à partir du XVIII<sup>ème</sup> siècle qu'un programme global d'aménagement a été mis en place. Le cours de l'Ill a fait l'objet d'un endiguement destiné à contenir les humeurs vagabondes de la rivière et à protéger ainsi les riverains. Les aménagements qui ont été réalisés ont eu pour effet d'artificialiser la rivière qui perd ainsi en partie sa dynamique naturelle.

En effet, les méandres de l'Ill ont été rectifiés, et des digues parallèles au cours d'eau érigées à partir de 1830. La lecture des cartes historiques permet de dater ces travaux. Ainsi l'Ill a été endigué de Meyenheim à Niederhergheim entre 1840 et 1880. Entre le Nord d'Ensisheim et Réguisheim, l'Ill est beaucoup plus libre ; il s'agit du site de l'Eiblen.

La plaine avec ses vastes zones de terrains plats est un terroir particulièrement propice aux labours. Ainsi, elle a connu de vastes défrichements notamment dans les années 1750 à 1850.

Une polyculture évoluée s'est mise en place sur la base de l'openfield (champs ouverts), structure foncière bien connue dans le Nord-Est de la France. Le morcellement était important et le système de propriété tel que tous les membres de la communauté avaient droit de façon égalitaire aux risques et aux avantages



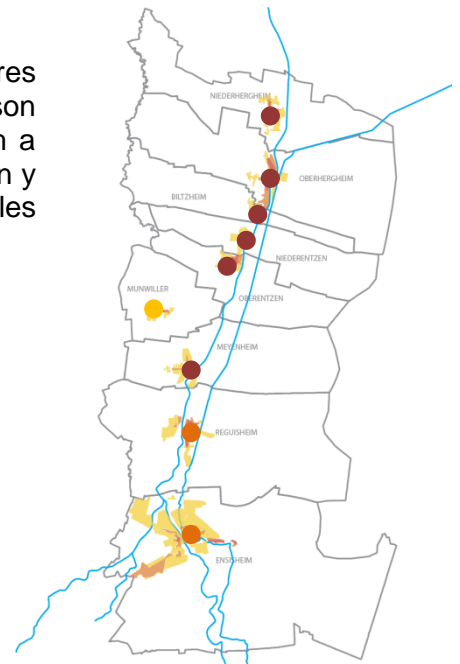
## PLUi approuvé

de chaque lanière de terre. Les labours pouvaient se faire en commun. A l'Est de l'III, des rangs de vigne étaient plantés en bout de parcelles, indiquant ainsi le changement de direction du labour par rapport aux parcelles voisines.

Un autre élément marquant dans le paysage de la CCCHR est le canal Vauban. Ce canal a servi à la construction de la citadelle de Neuf-Brisach, œuvre de Vauban. Le canal, construit en 1698, raccorde l'III à Neuf-Brisach à partir d'Ensisheim. Il longe le cours de l'III du côté Est.

## 1.2 Les huit villages de la CCCHR

On différenciera dans cette analyse Ensisheim des huit autres communes qui composent la CCCHR. En effet, de part son histoire et ses différentes fonctions successives Ensisheim a connu un développement urbain plus complexe, même si on y retrouve de nombreuses logiques communes avec les villages.



### → Les villages de la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin en 1840

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°3 et N°3 bis.]

La lecture des Cartes d'Etat Major, datant approximativement de 1840, c'est-à-dire avant les aménagements de l'III, permet de faire ressortir trois grandes logiques d'implantation :

- Les villages implantés en rive gauche de l'III : Niederhergheim, Oberhergheim, Biltzheim, Niederentzen, Oberentzen et Meyenheim.
- Le village implanté en rive droite de l'III : Réguisheim.
- Le village implanté sur la Vieille Thur : Munwiller.

### Les villages de rive gauche

Les villages implantés sur la rive gauche de l'III répondent aux mêmes logiques : ils sont établis le long de l'III, au centre de bans qui s'étire d'Est en Ouest incluant la basse terrasse rhénane (Harth) et la basse terrasse loessique, entre l'III et la Thur. Du Nord au Sud on distingue un chapelet de cinq communes (Niederhergheim, Oberhergheim, Biltzheim, Niederentzen, Oberentzen), puis Meyenheim qui se détache bien plus au Sud.

**Niederhergheim** : En 1840, la commune affiche une structure urbaine mixte : celle d'un « village-rue » organisé le long de l'actuelle rue d'Oberhergheim, qui s'est développé vers l'Est le long de trois axes (rue du Château, rue de l'Eglise et rue d'Oberhergheim) pour former un « village groupé ». La commune était entourée par une ceinture de vergers, jardins et vignes.

**Oberhergheim** : En 1840, Oberhergheim offre une forme urbaine unique dans la Communauté de Communes : celle d'un « village-rue » dont l'urbanisation a pleinement épousée le cours de l'III. C'est en effet le long de l'actuelle rue Principale que s'est développé le village, avec au milieu de cet axe structurant l'Eglise. Deux ponts permettent de traverser l'III.

Le pont le plus au Sud relie le village à un moulin implanté sur le Canal Vauban.

On notera évidemment la présence, à l'époque, du château des Schauenbourg construit par François Joseph, fils de Jean-Baptiste Klinglin. Après la dispersion de son mobilier en 1754, le château fut vendu en 1796 puis démoli au XIX<sup>ème</sup> siècle.

**Biltzheim** : Biltzheim présente en 1840 une morphologie compacte et groupée. Ce petit « village-tas », se distingue quelque peu des autres communes par la présence de jardins et vergers au cœur du bâti en plus de la traditionnelle ceinture de pré-vergers ceinturant les bourgades agricoles de l'III. L'enveloppe urbaine de l'époque correspond évidemment au centre ancien actuel qui est très facilement reconnaissable.

**Niederentzen** : En 1840, Niederentzen est un village agricole typique de la plaine de l'III. La commune présente la forme compacte et groupée d'un « village groupé ». Le Chemin de la Krutenau marquait la limite Nord de l'urbanisation, la Route de Rouffach n'existait pas encore et le franchissement de l'III se faisait à la hauteur de l'actuelle rue de l'III. L'enveloppe urbaine de l'époque correspond à l'actuel noyau ancien.

**Oberentzen** : Le village se caractérise par un urbanisme compact lié à l'openfield. L'enveloppe urbaine de l'époque correspond à l'actuel noyau ancien. La transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole se faisait par une ceinture de jardins, de vignes et de vergers. Oberentzen présente la morphologie caractéristique des « villages groupé ».

Tout comme à Biltzheim, Oberentzen s'illustre par l'importance des jardins et vergers en cœur du bâti.

Niederentzen et Oberentzen ne sont pas encore conurbés en 1840, mais les deux villages sont très proches (environ 150 mètres) et reliés par deux rues/chemins.

**Meyenheim** : En 1840 Meyenheim possède un tissu homogène organisé autour d'un système de mailles. Le bâti se répartit le long de deux axes parallèles d'orientation Nord-Sud (actuelles Grand rue et Rue de l'Eglise), qui convergent à l'approche de la rivière. Le tissu urbain se complète d'une voirie transversale délimitant des îlots réguliers. Le village est environné d'une ceinture de vergers, de jardins et de vignes.

On notera également la présence d'un pont sur l'III qui supporte des constructions.



### Le village de rive droite

**Réguisheim** est le seul village à s'être implanté en rive droite de l'Ill. Ensisheim ayant suivi la même logique, on peut supposer qu'il s'agit d'une implantation visant à éviter les inondations qui étaient fréquentes dans ce secteur, où l'Ill a toujours un comportement très libre et méandreux.

Malgré son implantation différente, Réguisheim présente un ban similaire aux communes étudiées précédemment : soit un ban s'étirant d'Est en Ouest incluant la basse terrasse rhénane (Harth) et la basse terrasse loessique, entre l'Ill et la Thur.

Le village présente en 1840 une structure urbaine quasi-unique dans la CCCHR : il s'agit d'un « village-étoile », ou « village-carrefour ». Le village est en effet organisé par plusieurs axes structurant qui se rejoignent en son centre.

Cette spécificité s'explique facilement : l'actuelle rue de Munchhouse faisait historiquement partie de la « route de Bâle », puis progressivement cet axe a été délaissé par l'actuelle Grand rue devenue la nouvelle « route de Bâle ».

L'implantation du village entre l'Ill à l'Ouest et le Canal Vauban à l'Est contraint l'agglomération qui commence déjà à se développer de façon linéaire vers le Sud (actuelle Grand rue).

Semblablement aux villages voisins, Réguisheim est entourée de jardins, vignes et vergers.

### Le village sur la Veille Thur

**Munwiller** est l'unique commune de la CCCHR à s'être implantée sur la Veille Thur. La forme du ban de Munwiller est de fait différente de celles des autres communes du territoire. A l'Est le ban conserve la même limite que les autres villages (il s'arrête sur le Wohlbach), mais à l'Ouest il s'arrête sur l'Ill.

Munwiller présente en 1840, comme Réguisheim, une structure de « village-carrefour ». Plus spécifiquement l'implantation originelle de Munwiller épouse la forme d'un « T renversé ». Le premier axe structurant du village est orienté Nord-Sud, parallèlement à la Veille Thur, il correspond aux actuelles rue Principale/rue de Rouffach. Le second axe est perpendiculaire au premier et le rejoint au niveau de l'Eglise, il s'agit de l'actuelle rue Principale, orientée Est-Ouest.

**→ A retenir**

Sur les huit villages de la CCCHR, six se sont implantés en rive gauche de l'Ill, Régisheim s'est implantée en rive droite et Munwiller sur la Veille Thur.

Niederhergheim, Oberhergheim, Biltzheim, Niederentzen et Oberentzen forment un chapelet de cinq communes.

Les villages présentent des structures urbaines différentes :

- villages-groupé : Biltzheim, Niederentzen, Oberentzen.
- village-rue : Oberhergheim.
- villages-carrefour : Régisheim, Munwiller.
- villages mixtes rue/groupé : Niederhergheim, Meyenheim.

Les villages étaient tous entourés d'une ceinture de jardins, vergers et vignes.

Biltzheim et Oberentzen se différencient légèrement des autres villages par une présence plus importante de jardins et vergers au cœur du bâti.

## → Les villages de la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin en 1957

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°4 et N°4 bis.]

Plus de 100 ans et trois guerres séparent les cartes analysées précédemment des cartes établies par l'IGN en 1957. L'analyse commune par commune se fera dans le même ordre que précédemment.

En 1957, plusieurs évolutions notables sont apparues. Les réseaux de transports s'étoffent par la création de la ligne de chemin de fer Colmar-Ensisheim et la voie de contournement (RD201).

### Les villages de rive gauche

**Niederhergheim** : Le bâti se développe assez peu entre 1840 et 1957. Aucune nouvelle poche d'urbanisation n'apparaît, le village s'agrandit dans sa continuité.

Quelques nouvelles constructions apparaissent au Nord dans la continuité de l'actuelle rue de Sainte-Croix en Plaine, au niveau de l'intersection avec la rue de Logelheim. La partie Sud de la rue d'Oberhergheim accueille de nouvelles constructions jusqu'à son intersection avec la rue du Cimetière. Enfin deux rues parallèles apparaissent : les rues des Herbes et du Cimetière, créant ainsi un nouveau quartier dans la continuité directe du centre historique (entre la rue du Château au Nord et la rue du Stade au Sud).

**Oberhergheim** : En 1957, Oberhergheim est toujours fortement marqué par sa structure en « village-rue ». Le village ne s'est pas allongé, ni vers le Nord, ni vers le Sud. Il s'est cependant épaissit au niveau des actuelles rues de l'III et Principale.

On note également un début d'extension linéaire le long de la route de Rouffach.

Le château des Schauenbourg a été rasé et n'apparaît plus sur la carte de 1957. Il apparaissait encore sur la carte allemande de 1880.



**Biltzheim** : La commune a très peu évoluée entre 1840 et 1957. Une petite dizaine de constructions apparaissent en continuité directe du bâti existant.

**Niederentzen** : La commune a subi quelques évolutions importantes entre 1840 et 1957. D'abord la partie Nord du village a été remaniée et densifiée.

Mais le changement le plus important est la continuité du bâti vers le Sud : avec ces nouvelles constructions Niederentzen et Oberentzen sont à présent conurbées.

**Oberentzen** : Oberentzen s'est développée dans la continuité directe de son centre originel entre 1840 et 1957. A l'Est un nouveau quartier apparaît, organisé

autour de l'actuelle rue de l'III. A l'Ouest le village s'épaissit autour de la rue de la Krutenau principalement.

Oberentzen et Niederentzen sont désormais conurbées.

**Meyenheim** : Le bâti se développe par l'apparition de quelques constructions nouvelles au Sud, dans la continuité villageoise, et à travers l'émergence sur la rive droite de l'III d'une nouvelle poche d'urbanisation.

A l'Ouest la rue de la gare s'urbanise. On retrouve ici une urbanisation linéaire, diffuse, non-organisée et très consommatrice d'espace.

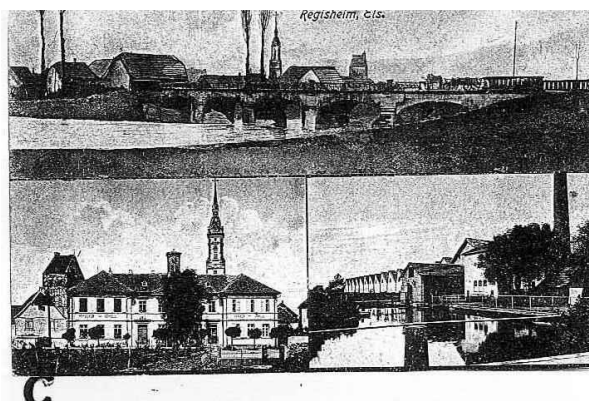
Au Nord la Grand rue accueille également de nouvelles constructions dans sa continuité. Il s'agit là aussi d'urbanisation linéaire spontanée, mais légèrement plus dense que celle de la rue de la Gare.

La base aérienne 132 de Colmar-Meyenheim est achevée en 1956.

### Le village de rive droite

**Régisheim** a connu plusieurs évolutions notables entre 1840 et 1957. L'III a été franchie par une nouvelle poche d'urbanisation articulée autour des actuelles rues des Champs, de la Gare et René Birr.

Le noyau villageois originel s'épaissit quelque peu et une toute nouvelle rue fait son apparition : la rue de la Tuilerie.



### Le village sur la Veille Thur

**Munwiller** a vraiment très peu évolué entre 1840 et 1957. Seules quelques constructions viennent étoffer les fronts bâtis du noyau originel, notamment à l'extrémité Est de la rue Principale.

**→ A retenir**

Entre 1840 et 1957 les villages du territoire ont finalement assez peu évolués.

Les noyaux villageois originels s'étoffent dans leur continuité directe.

On note ici et là des débuts d'urbanisation linéaire le long de certaines voiries ou chemins ruraux.

Niederentzen et Oberentzen sont à présent conurbées.

Meyenheim et Régisheim sont les premières communes à franchir l'Ill avec de nouvelles poches d'urbanisation sur la rive opposée.

## → Les villages de la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin en 1987

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°5 et N°5 bis.]

Trente années séparent les cartes IGN de 1957 et 1987 ; années marquées en France par la période des « Trente glorieuses ».

La France était alors marquée par un essor démographique et économique considérable. Pour répondre à cette croissance forte les POS et SDAU ont été imaginés en 1967 comme des outils à-même de palier rapidement aux besoins en termes de logements, des zones d'activités, d'équipements, d'infrastructures. L'époque des POS et SDAU fut donc marquée par de grandes vagues d'urbanisation et ce principalement sous forme d'étalement urbain.

Le rôle des plans d'urbanisme était d'organiser cette croissance urbaine de la manière la plus fonctionnelle et cohérente possible, d'identifier et de délimiter les futures zones d'urbanisation.

La CCCHR a évidemment également connu une phase de développement important durant cette période. On notera notamment la construction de l'autoroute A35 qui traverse tout le territoire du Nord au Sud. Le contournement Est de Colmar (section Nord de l'A 35) ne sera réalisé qu'autour des années 1995, date à partir de laquelle la pression urbaine s'amplifiera sur les communes de La CCHR.

La voie ferrée de Colmar-Sud à Bollwiller via Ensisheim n'est plus exploitée pour le trafic des voyageurs depuis le 31 décembre 1945 et pour le fret depuis le milieu des années 2000.

### Les villages de rive gauche

**Niederhergheim** : Niederhergheim a connu une diffusion urbaine importante entre 1957 et 1987, sans pour autant être le village qui s'est le plus développé du territoire.

En effet, la morphologie globale de l'agglomération reste la même. On notera d'abord l'apparition d'un nouveau quartier tout autour du cimetière. Ces nouvelles constructions s'inscrivent dans des rues existant déjà en 1957.

De nouvelles rues font leur apparition autour de ce quartier du cimetière : rue des Coquelicots, rue des Bleuets, rue de l'III, rue des Acacias.

Au Nord la rue des Vignes commence son urbanisation. Tout comme les rue de Sainte-Croix en Plaine et rue de Logelheim. Ces nouveau développements urbains au Nord se font spontanément le long de la voirie, sans réelle organisation, d'où une consommation foncière importante.

**Oberhergheim** : Le village s'est bien développé entre 1957 et 1987. Au Sud, dans la continuité du centre ancien, un nouveau quartier apparait. Très linéaire, il est organisé autour des rues Martin Drolling et de Biltzheim. Ce quartier enserré entre l'III et la rue Principale engendre un urbanisme plutôt organisé, géométrique. Avec ce nouveau quartier Oberhergheim et Biltzheim sont à présent conurbées.

## PLUi approuvé

A l'Ouest, la rue de Rouffach voit apparaître de nombreuses nouvelles constructions le long de la voie, souvent sur plusieurs profondeurs/rangées de constructions. Il s'agit d'une urbanisation linéaire lâche et diffuse, beaucoup de foncier est consommé.

Fait marquant dans l'histoire du village : l'III est franchie. En effet, deux nouvelles poches d'urbanisation apparaissent en rive droite. La première au Sud organisée linéairement le long de la nouvelle rue des Vergers ; parallèlement au cours d'eau. La seconde au Nord formant un petit hameau (rue de Dessenheim et rue Vauban). Ces deux poches sont reliées par la rue des Tilleuls, également support de nouvelles constructions.

**Biltzheim** : Comparée à d'autres communes, Biltzheim n'a pas connu un développement très important entre 1957 et 1987. Le centre ancien voit apparaître quelques nouvelles constructions, dont une serre.

Un nouveau quartier apparaît à l'Ouest, organisé autour de la rue Au Ban du Lieu. Il s'agit ici d'un quartier type lotissement pavillonnaire.

On note également quelques nouvelles constructions rue Saint Georges et rue de l'Ecole.

Au Nord Oberhergheim et Biltzheim sont à présent conurbées et partagent notamment une rue. En effet la rue Principale de Biltzheim se poursuit dans les nouveaux quartiers Sud d'Oberhergheim, elle prend alors le nom de rue de Biltzheim.

**Niederentzen** : Entre 1957 et 1987 la commune de Niederentzen a assez peu bougé. Des constructions sont apparues de manière diffuse autour de la route de Rouffach. Mais la principale évolution consiste en la construction d'un nouveau quartier type lotissement au Nord, organisé le long de la nouvelle rue de Biltzheim.

**Oberentzen** : La commune d'Oberentzen voit apparaître quelques nouvelles constructions dans la partie Sud du noyau originel.

Cependant on retiendra surtout la création d'un nouveau quartier à l'Ouest dans la continuité de la Krutenau. Organisé en triangle entre les rues Saint-Nicolas, des Seigneurs et des Vosges, ce quartier présente un habitat pavillonnaire classique.

**Meyenheim** : La diffusion urbaine est nettement plus marquée entre 1957 et 1987 que pendant les périodes précédentes. L'essentiel de la croissance s'effectue par des extensions spontanées et diffuses le long de la voirie existante et de chemins ruraux.

Le verrou ferroviaire cède sous la pression urbaine : de nombreuses implantations bâties se diffusent au-delà de la ligne de chemin de fer.

On observe une urbanisation linéaire le long de la rue de la Gare vers l'Ouest et la Grande rue vers le Nord, qui s'étendent linéairement sans organisation.

Le quartier en rive droite de l'III s'étoffe Le contournement Est (RD201) reste une barrière à l'urbanisation et s'impose comme une limite nette au développement urbain.

### Le village de rive droite

**Réguisheim** a connu un développement en deux facettes entre 1957 et 1987. Côté rive droite, très peu de mouvements, on note juste quelques nouvelles constructions rue d'Ensisheim.

Par contre, sur la rive gauche le développement urbain a été beaucoup plus important. Au Nord la voie ferrée a été franchi et un quartier organisé de type lotissement pavillonnaire apparaît autour de la rue du Dr. Albert Schweitzer. Ce nouveau quartier rejoint au Sud la rue du 5 Février et la Rue René Birr qui étaient déjà urbanisées en 1957.

Directement au Sud des rues précitées s'est développée une grande poche d'urbanisation organisée. Au final cette poche dessine un quadrilatère délimité au Nord par la rue Les Tilleuls et au Sud par le Chemin du Muehlweg.

On notera également l'apparition d'une scierie et d'autres bâtiments d'activités rue de la Forêt.

### Le village sur la Veille Thur

**Munwiller** a quelque peu évoluée entre 1957 et 1987. On note l'apparition de quelques constructions le long des voies et chemins existant à l'Est : rue Principale et rue des Acacias. Cependant la plus importante évolution est la création d'un nouveau quartier à l'Ouest, sous la forme d'un lotissement. Organisé entre les rues du Lohfled et de la Forêt, ce nouveau quartier regroupe en 1987 un peu moins d'une trentaine de maisons pavillonnaires.

#### → A retenir

Entre 1957 et 1987, du fait de l'amélioration sensible des voies de communication, les villages connaissent pour la plupart un développement important.

Les centres anciens s'étoffent par des constructions en 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> rang, l'urbanisation linéaire, diffuse et spontanée se propage le long de certains axes, et de nouveaux quartiers organisés (type lotissements) apparaissent.

Oberhergheim franchit l'III et développe deux nouvelles poches d'urbanisation en rive droite.

Oberhergheim et Biltzheim sont à présent conurbées.

Meyenheim et Réguisheim sont les deux villages qui se sont le plus développés. Meyenheim a notamment franchi la barrière que constituait la voie ferrée. Réguisheim affiche en 1987 une enveloppe urbaine en rive gauche quasiment aussi grande que celle située en rive droite



## → Les villages de la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin en 2012

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°6 et N°6 bis.]

La dernière étape de développement étudiée dans ce chapitre se base sur l'analyse de photos aériennes prises au courant de l'année 2012. Par ailleurs un travail de terrain a été mené dans toutes les communes afin de tenir à jour une cartographie des constructions nouvelles apparues après 2012.

L'idée ici est d'étudier l'évolution globale des agglomérations. Une analyse plus détaillée présentant le nombre de constructions apparues et le foncier consommé entre 2002 et mars 2016 est présentée dans le Tome 3.

### Les villages de rive gauche

**Niederhergheim** : Entre 1987 et 2012 Niederhergheim n'a pas connu un développement urbain très important. Les extensions linéaires de la commune se sont quelque peu densifiées sans s'étendre (rue des Vignes, rue des Eglantines, rue d'Oberhergheim par exemple).

La plus grande évolution de la commune est évidemment la création d'un nouveau quartier au Sud-Est. Il s'agit d'un quartier organisé sous la forme classique type lotissement, les rues portent des noms de fleurs. On y compte environ 70 logements.

**Oberhergheim** : Oberhergheim a gardé la même structure urbaine entre 1987 et 2012. La commune ne s'est que très peu étendue, privilégiant la densification, conformément aux objectifs du RNU appliqué.

On notera tout de même une opération d'extension organisée au Sud de la rue de Biltzheim.

**Biltzheim** : La commune de Biltzheim a bien évolué entre 1987 et 2012. On note l'apparition de plusieurs grandes serres directement au Sud du village. Directement au Nord du noyau originel un nouveau lotissement est construit : le Domaine des Trois Lys.

Plus au Nord une nouvelle rue fait son apparition : la rue de la Liberté, elle se prolonge au Sud et prend le nom de rue des Coquelicots.

Depuis 2012 la rue des Coquelicots a continué son urbanisation vers le Sud, avec une forme pavillonnaire typique des lotissements. Enfin la salle communal « Espace Horizons » a été construite à l'Ouest du village (accès par la rue de Gehren).

Le circuit automobile l'anneau de Rhin a été implanté en 1996 en bordure de la forêt à l'Est du village.

**Niederentzen** : Entre 1987 et 2012, la commune de Niederentzen s'est bien développée. De nouvelles constructions sont apparues dans les quartiers existants en 1987.

Mais de surcroît plusieurs nouveaux quartiers, type lotissements, ont été construits. Notamment au Nord : un premier lotissement organisé autour de la

rue de l'Avenir et de la rue Vauban, puis à l'Ouest de la RD8 un second lotissement (rue du Schauenberg, rue des Vosges et rue du Bollenberg).

Enfin un troisième nouveau quartier fait son apparition à l'Ouest du village : lotissement organisé autour de la rue des Violettes et de la route de Rouffach.

**Oberentzen** : Sur la même période (1987-2012), Oberentzen s'est moins développée que Niederentzen.

Les quartiers existants en 1987 se sont étoffés, mais ne note pas de création de grands quartiers nouveaux.

La rue de la Chapelle et la rue de la Gare forment les deux seules grandes extensions notables.

**Meyenheim** : Meyenheim s'est développée sans s'étendre entre 1987 et 2012. En effet, les nouvelles constructions recensées apparaissent dans la tâche urbaine existante. On notera quelques nouvelles constructions qui viennent densifier l'urbanisation très lâche de la rue de la Gare.

Un groupe de plusieurs collectifs fait également son apparition à l'extrémité Nord de la rue de l'Eglise.

### Le village de rive droite

**Réguisheim** a connu des développements notables entre 1987 et 2012. La zone d'activités rue de la Forêt a accueilli beaucoup des nouvelles constructions.

Concernant l'habitat, les rues de Gundolsheim au Nord et de Munchouse au Sud se sont bien densifiées. Tandis que deux nouveaux quartiers sous forme de lotissements apparaissent : le premier à l'Ouest (les rues portent le nom d'essences d'arbres, rue des Hêtres notamment), et le second au Sud (rue des Lilas).

### Le village sur la Veille Thur

**Munwiller** a connu des développements urbains conséquents rapportés à la taille du village. La rue de la Forêt s'urbanise côté Ouest, achevant ainsi une grosse opération de lotissement commencé avant 1987. Un nouveau lotissement apparaît à l'Est du centre ancien, autour des nouvelles rues des Fleurs et des Lilas. La rue Principale voit apparaître trois collectifs. Enfin la rue des Vosges s'urbanise.

→ **A retenir**

Entre 1987 et 2012 les villages de la CCCHR s'urbanisent de façons différenciées.

Niederentzen et Biltzheim accueillent plusieurs grands lotissements.

Tandis que d'autres communes comme Oberentzen, Meyenheim ou Oberhergheim ne créent pas de nouveau quartier.

Des communes se situent dans une situation intermédiaire : Niederhergheim et Munwiller par exemple.

La zone d'activité de Régisheim s'est bien développée.

Le circuit automobile s'implante à Biltzheim en 1996.

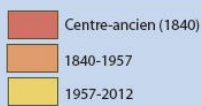
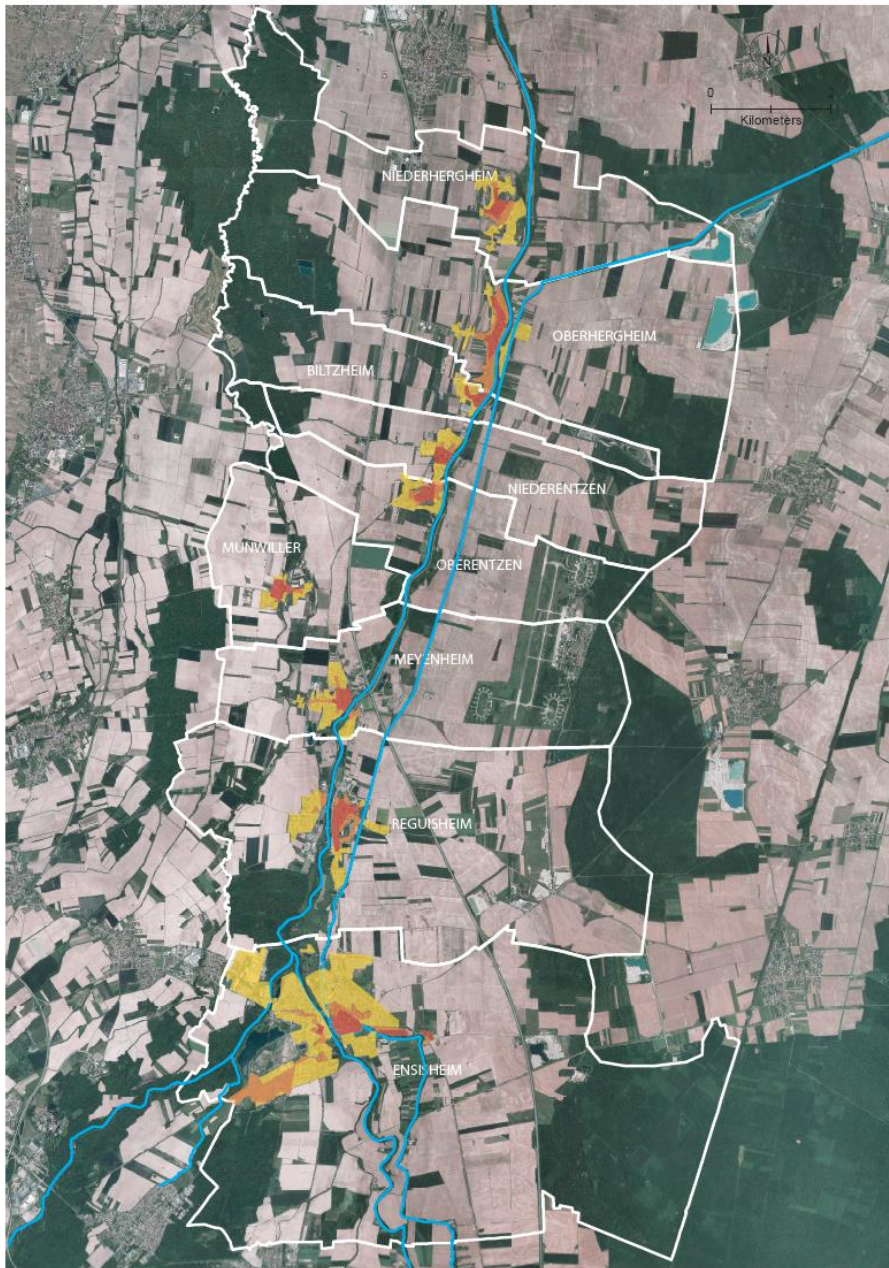
### 1.3 Synthèse sur le développement urbain des villages

[Voir dans l'atlas cartographique la planche N°7a.]

La planche N°7a synthétise le développement urbain des villages de la CCCHR en trois grandes phases :

- Le noyau ancien de 1840 en rouge ;
- les développements urbains de 1840 à 1957 en orange ;
- les développements urbains de 1957 à 2012 en jaune.

## PLUi approuvé



Mars 2016

→ **A retenir**

Quelle que soit l'implantation originelle du village (rive gauche/rive droite/Veille Thur), que le cours d'eau ou le canal soit franchi ou non, au final le développement urbain des villages répond aux mêmes logiques.

En effet, on différencie toujours un noyau ancien, une première vague d'extensions diffuses (plus ou moins grandes selon les communes), et enfin une vague d'extensions organisées (type lotissement).

## 1.4 Le développement urbain d'Ensisheim

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°8a, N°8b et N°7b]

### → Les grandes lignes du développement urbain d'Ensisheim

Pendant des siècles, l'urbanisation est restée contenue à l'intérieur des remparts. Avec l'achèvement de la période de trouble (Ensisheim ayant été détruite lors de la guerre de 30 ans), une forme de desserrement urbain se dessine sous la forme de développements linéaires le long des axes routiers. Ainsi le Faubourg Saint-Martin et la rue de Réguisheim fixent les premières extensions spontanées à l'Est du noyau ancien au 19<sup>ème</sup> siècle.



1886, marque un tournant dans l'histoire de la commune avec la réalisation d'une liaison avec Mulhouse par le tramway, puis en 1901 le chemin de fer dessert Ensisheim. A partir de cette période, les faubourgs se développent en rive gauche de l'III, amorçant ainsi une brèche vers l'Ouest du ban communal.

Edifiée à partir de 1923, la Cité Sainte-Thérèse directement associée au carreau des mines, exprime une forme d'urbanisation spécifique, totalement déconnectée spatialement et fonctionnellement du tissu bâti existant. Cet ensemble aux caractéristiques urbaines et architecturales particulières, disposant de ses propres équipements, marque le début d'un processus d'éclatement de l'urbanisation qui se poursuit aujourd'hui.

Ainsi jusqu'en 1950, des extensions spontanées se poursuivent le long des axes tissant en quelque sorte un réseau en étoile et réalisant la jonction entre le noyau ancien et la cité des mines. Un nouveau pont sur l'III est réalisé lors de la mise en place de la RD 2 en 1956 dont la vocation de déviation se confond avec celle de desserte locale compte tenu du développement de l'urbanisation de part et d'autre de cet axe.



Dans la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, l'urbanisation s'est poursuivie sous différentes formes. Pour répondre à un besoin urgent en logements, plusieurs phases planifiées d'urbanisation se sont succédées.

Entre 1963 et 1996, une quinzaine de lotissements pavillonnaires sortent de terre, qui ajoutent plus de 500 logements à la commune. Dans la même période, on construit une proportion équivalente de logements collectifs et des logements sociaux.

Au cours de la dernière décennie, de nouvelles réalisations de type résidentiel à caractère collectif, complètent le panel de l'offre en logement, pour mieux répondre aux besoins de la population.

Peu à peu, les espaces interstitiels desservis par les équipements ont été occupés par des constructions, réalisées au coup par coup. L'extension progressive de la nappe urbaine s'est ensuite amplifiée lors de la réalisation des zones économiques.

La RD 201, correspondant à l'ancienne route nationale, faisant office de contournement de l'agglomération par l'Est, a conservé jusqu'ici un rôle de limite à l'extension urbaine.

### → Ensisheim en 1840

La carte nous montre que la ville est encore bien close dans ses murs médiévaux. Seule la « Vorstadt », appelée quartier Saint-Martin, et les abords de la gare sont bâtis extra-muros.

Les abords du Quatelbach sont marqués par le cimetière et les quelques maisons qui s'égrènent jusqu'aux Octrois (Zoll).

Plus haut, la ferme Saint-Jean et sa chapelle profitent d'un méandre de l'III. La rivière divague avec son cortège boisé à l'amont de la ville forte.

La Thur elle aussi profite d'un environnement forestier complexe. On remarque le très vaste ensemble de prés-vergers de Belle-Ile.

### → Ensisheim en 1957

Après la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, Ensisheim porte la marque de l'évolution industrielle minière. L'activité des puits Ensisheim I et II s'accompagne de la création de la Cité Sainte Thérèse et de l'aménagement d'une nouvelle gare.

Le réseau ferré relie peu à peu entre elles les cités et les sites de production du bassin potassique tout entier.

Si l'urbanisation évolue lentement côté est, les nouveaux quartiers se construisent à l'opposée (Quartier Briand) et comblent peu à peu l'intervalle entre vieille ville et cité.

### → Ensisheim en 1987

A la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, Ensisheim a beaucoup grandi : de nombreux nouveaux quartiers résidentiels se sont installés tout autour du noyau, résultant de la mutation économique après le déclin de l'activité minière : zone industrielle, gravières et sablières.

L'amélioration du réseau routier autour d'Ensisheim rend aussi la ville plus attractive, de même que le développement des équipements. En revanche, le réseau ferré est partiellement démantelé.

Le paysage se simplifie avec la canalisation de la Thur, le remembrement rural et l'extension de la nappe urbaine au détriment des jardins péri-urbains.

### → Ensisheim en 2012

Le développement de l'urbanisation qui résulte de cette juxtaposition de nouveaux quartiers au cours du temps trouve aujourd'hui ses limites. La présence d'une zone inondable très étendue, l'existence de friches issues de l'exploitation minière (carreau, terrils) ... constituent des freins au développement spatial.

En s'appuyant sur l'expérience et l'observation de l'évolution urbaine, il est possible d'œuvrer davantage en direction de la densification de l'enveloppe existante, de lutter contre les friches urbaines et de s'intéresser de plus près au renouvellement.

Il est envisageable par exemple, pour améliorer les relations inter-quartiers, de diminuer peu à peu les discontinuités (routes, rivière, canal...), en considérant ces éléments comme des supports d'un aménagement plutôt que des obstacles.

En outre, une partie du trafic issu de l'autoroute, connectée à l'agglomération par la RD 2, est dirigée à travers la vieille ville contrariant ainsi les projets de réaménagement de la rue principale et de mise en valeur du patrimoine. Une nouvelle hiérarchisation des voies urbaines pourrait être imaginée si certaines options sont prises pour étoffer le réseau routier, en particulier pour l'accès aux zones d'emploi actuelles et futures.

#### → A retenir

De part ses rôles et fonctions historiques, la ville d'Ensisheim a connu un développement urbain plus complexe et marqué par plus de phases différentes que les villages de la CCCHR.

Néanmoins de nombreux constats sont partagés entre Ensisheim et les villages :

- Un centre ancien dense marqué par le bâti en aligné en ordre continu.
- Des premières extensions plus diffuses, qui prennent la forme de faubourgs.
- Un développement organisé, notamment pavillonnaire, important.

## 2. Morphologies urbaines

Le présent chapitre traitera de la morphologie urbaine au travers de critères suivants : emprise du bâti, logiques d'implantation, hauteurs des constructions, etc.

Ces critères d'analyses sont à mettre en relation avec les règles d'urbanisme qui ont été appliquées sur le territoire.

L'objectif consiste à mettre en exergue par une analyse statistique, urbanistique et architecturale, les grandes entités morphologiques communes aux membres de la CCCHR.

Cette analyse morphologique, couplée au chapitre précédent et à l'analyse fine des documents d'urbanisme encore en vigueur servira d'approche de départ dans le travail de délimitation du zonage du futur PLUi. En effet, un critère important à prendre en compte dans la délimitation d'un zonage est la cohérence en termes de morphologie urbaine.

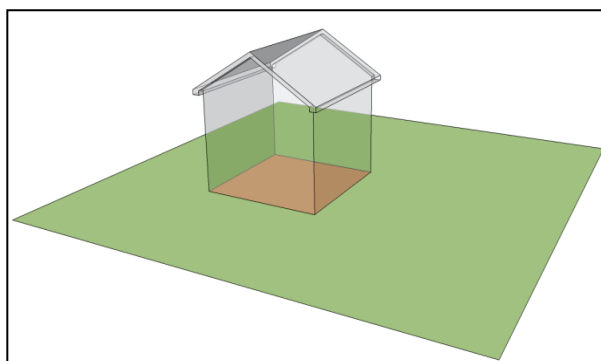
Le chapitre précédent a déjà souligné l'importante cohérence qui lie les communes entre-elles de part leur développement urbain. L'enjeu sera ici d'aller plus loin en illustrant les nombreuses similitudes morphologiques qui existent au sein des communes de la CCCHR.

### 2.1 Les huit villages de la CCCHR

#### → L'emprise du bâti et la notion de densité(s)

##### L'emprise du bâti, l'approche classique de la densité dans les documents d'urbanisme

L'approche urbanistique classique consiste à étudier l'emprise du bâti, c'est-à-dire le rapport entre la construction (surface totale des planchers) et la surface du terrain.



***Emprise au sol = surface au sol du bâtiment / surface verte (= surface de la parcelle)***

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°9a et N°9b.]

Les planches 8a et 8b récapitulent toutes les parcelles bâties présentes dans les huit villages du territoire et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction(s) sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l'emprise parcellaire) sont également celles où l'on peut imaginer, demain, dans le cadre du PLUi des



## PLUi approuvé

formes de densification possibles (confer attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations a permis le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle.

Tous les résultats obtenus ont été synthétisés en six catégories sur les cartes.

Une première analyse graphique fait ressortir une tendance générale partagée par les huit villages :

- la présence d'un centre ancien dense, apparaissant sur les carte dans des teintes rouges/orangées ;
- ces noyaux anciens sont entourés de tissus d'habitat pavillonnaire moins denses (teintes vertes).

Le tableau suivant vient compléter cette lecture graphique en présentant les chiffres d'emprise du bâti (exprimés en pourcentage).

	Nombre d'habitants (2012)	Superficie du ban (ha)	Emprise du bâti	
			Centre ancien	Tissus pavillonnaires
<b>NIEDERHERGHEIM</b>	1 021	1 248	38,1%	19%
<b>OBERHERGHEIM (RNU)</b>	1 200	1 986	24%	
<b>BILTZHEIM</b>	419	713	23,6%	17,5%
<b>NIEDERENTZEN</b>	544	874	26,3%	18%
<b>OBERENTZEN</b>	579	881	31,4%	16,7%
<b>MUNWILLER (POS)</b>	468	674	23%	
<b>MEYENHEIM</b>	1 040*	1 277	35,1%	14,8%
<b>REGUISHEIM</b>	1 810	2 387	29,9%	16,5%
<b>Moyenne</b>			<b>26%</b>	<b>16%</b>

*\* Pour Meyenheim le chiffre utilisé est celui de la population des ménages afin d'éviter de comptabiliser les militaires (la base étant exclue de la présente analyse).*

A noter que la distinction, même si elle existe, n'a pas été réalisée à Oberhergheim et Munwiller, parce que la présente analyse se base sur les documents d'urbanisme en cours d'application (Oberhergheim est au RNU et Munwiller applique un POS qui ne définit qu'une seule zone urbaine).

## PLUi approuvé

Ce premier critère d'analyse illustre la pertinence des documents d'urbanisme actuellement en vigueur qui différencient au travers du zonage :

- un centre ancien dense (souvent appelée UA) ;
- un tissu pavillonnaire moins dense (généralement nommé UC).

Les bâtiments des centres anciens sont très souvent constitués de grands corps de fermes avec habitation sur rue, remise accolée, et grandes dépendances en retrait de la rue (granges, garages, étables, etc.).

On observe quelques anciennes exploitations agricoles dans les villages ; les dépendances sont également susceptibles d'évoluer à terme (potentiel de renouvellement urbain).

**On observe encore aujourd'hui encore de nombreuses fermes en exploitations**



*Commune d'Oberhergheim*

**On relève plusieurs anciennes exploitations agricoles qui souvent représentent un grand volume bâti**



*Commune de Niederhergheim*

**Exemple d'une ancienne grange reconvertie en logements.**



*Commune de Niederhergheim*

**→ Quelques questions se présentent :**

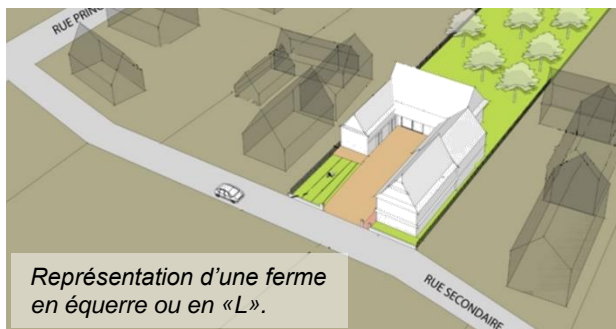
Quelles évolutions pour ces grands volumes bâtis ?

Comment accompagner et favoriser les reconversions de ces grands volumes à l'abandon, qui font partie du patrimoine bâti des villages ?

Faut-il les protéger pour ne pas dénaturer le paysage urbain ?

Comment encadrer les possibilités de reconversion ?

- Les fermes traditionnelles



Représentation d'une ferme en équerre ou en «L».



Implantation du pignon perpendiculaire par rapport à la voie publique.



Certains corps de ferme sont répertoriés dans la base patrimoniale « Mérimée ».

Généralement la partie d'habitation est de grande taille souvent en R+1+comble allant parfois jusqu'à R+2+comble. Néanmoins la hauteur sous plafond est souvent inférieure à la moyenne actuelle, et les bâtiments sont faits en ossatures de pans de bois. Le toit est traditionnellement à deux pans avec, souvent, une demi-coupe en pignon. Cette morphologie se trouve largement répandue encore dans les villages et participe fortement à leur identité.

Les dépendances sont souvent accolées au bâtiment principal et offrent de grands volumes ouverts ou fermés. La forme de l'ensemble dessine généralement un « L » (comme le montre le schéma précédent) et quelques fois un « U ». Le bâtiment donnant sur la rue, qui est généralement le logement est souvent implanté perpendiculaire à la voirie.

La présence de ces grandes dépendances influe sur le coefficient d'emprise au sol.

Ces dépendances qui ne sont plus toutes exploitées, sont parfois laissées à l'abandon, menaçant parfois l'effondrement des toits. Ces granges offre de grands volumes, facilitant leur mutation fonctionnelle en logements. Il reste ainsi un potentiel intramuros important, même si les bâtiments en question doivent subir d'importantes opérations de réhabilitations avant d'être exploitables.

- **Maison type d'après-guerre**

Certains villages ont peu évolués entre 1950 et les années 70. On voit néanmoins des maisons types en dehors du tissu ancien dense, le long des voies de communication, souvent de manière plus diffuse.

Les bâtiments sont généralement cossus.

L'implantation du bâti commence à se détacher des limites séparatives pour une implantation en léger retrait de 3 mètres environ. Les bâtiments sont dotés d'un toit soit à deux pans ou quatre pans. La plupart de ses maisons sont des maisons de 2 niveaux (RDC + comble habitable), et plus rarement à trois niveaux.

Ces constructions préfigurent le début du modèle pavillonnaire des années 1970/1980. Elles posent les premiers principes des lotissements qui vont peu à peu se standardiser.



- **Les lotissements organisés des périodes plus récentes**

C'est aux alentours des années 1970, 1980 que les villages se sont réellement développés spatialement.

Cette période correspond à la généralisation de la voiture, suivi du phénomène de péri-urbanisation (desserrent des villes en faveur des communes péri-urbaines) qui a bénéficié au développement de la CCHR.



Les villages ont donc pour certains doublés de superficie. Le développement du lotissement pavillonnaire se généralise, avec une typologie urbaine bien marquée



*Commune de Meyenheim*



*Commune d'Oberentzen*



Il s'agit là d'une époque où se mettent en place les normes de production du paysage urbain, qui nous marque encore aujourd'hui :

- la construction est au centre de la parcelle et évite les limites mitoyennes,
- le surdimensionnement des voiries pour la voiture,
- des parcelles plus standardisées, de 7 à 9 ares,
- majoritairement des habitations à rez-de-chaussée et comble (non habitable),
- des garages souvent semi-enterrés.



### - Les lotissements organisés d'aujourd'hui

Aujourd'hui une nouvelle politique voit le jour avec la raréfaction des terrains et l'augmentation du prix du foncier. Les parcelles diminuent de superficie : de 4 à 6 ares en moyenne. La marge de recul des trois mètres reste souvent la norme tout autour de la maison.

## PLUi approuvé

On voit progressivement apparaître de nouvelles formes urbaines dans les villages (habitat groupé, petits collectifs).



*Commune de Réguisheim*



*Commune de Biltzheim*

Les typologies sont plus diverses, mais on retrouve essentiellement des toits à deux pans avec des hauteurs variables entre le R+1 et R+2 (combles habitables). Les fenêtres sur les faces sont plus grandes et plus ouvertes sur le jardin. On rejoint doucement le profil standardisé de la maison cube surplombée d'un toit à deux pans.



*Maisons accolées*



L'emprise des voiries diminue et une hiérarchie entre sentiers piétons, voies principales et secondaires se développe. Des espaces entièrement dédiés aux usagers, comme des parcs de jeu, apparaissent, là où autrefois on dessinait uniquement des placettes pour faciliter les manœuvres automobiles.

PLUi approuvé



*Sentier piéton*



*Aire de jeux*

## Nouvelles approches de la densité, à intégrer dans les documents d'urbanisme

### → A savoir

L'approche géographique classique de la densité vise à exprimer le rapport du nombre d'habitants et de la surface du terrain (en habitants/km<sup>2</sup>, ou en habitants/hectare).

En urbanisme ce rapport peut également être entendu comme le nombre de logement par hectare (log/ha).

Cette densité en termes de logements par hectare varie évidemment avec le mode d'implantation et le type de constructions :

Extensions linéaires diffuses  
Moins de 10 log/ha



Pavillons en lotissement  
Environ 10 log/ha



Maisons en ordre continu  
Jusqu'à 40 log/ha



Logements d'habitat intermédiaire  
Jusqu'à 25 log/ha



Immeubles d'appartements  
40 log/ha et plus



Tissu urbain mixte



...]



[...]

La densité peut être déterminante dans le développement des services, ainsi que leur proximité. A partir d'une certaine densité, on peut s'attendre à trouver dans le voisinage proche des équipements (commerces, écoles, lieux d'activités, transports en commun, etc.). Naturellement, la rentabilité des équipements croît avec la densité des logements.

Au contraire, les densités très basses engendrent des quartiers où règne une certaine impression d'isolement (dans le bon ou mauvais sens de ce terme) ; elles impliquent une grande dépendance vis-à-vis de l'automobile ; et sont, bien entendu, grandes consommatrices d'espace.

Les densités très élevées posent quant à elles des problèmes d'aération, de pollution, et parfois de congestion ; psychologiquement elles peuvent créer une impression d'entassement.

En général l'alternance des densités fortes et faibles est bénéfique au caractère urbain

Le tableau suivant récapitule les densités moyennes calculées pour chaque village de la CCCHR.

Les nombres d'habitants et de logements sont ceux issus des chiffres de l'INSEE de 2012.

	Nombre d'habitants (2012)	Densités nettes**	
		Habitants/hectare	Logements/hectare
NIEDERHERGHEIM	1 021	27	11,8
OBERHERGHEIM (RNU)	1 200	28,4	12,8
BILTZHEIM	419	27,5	10,6
NIEDERENTZEN	544	23,3	9,5
OBERENTZEN	579	25,7	11,52
MUNWILLER (POS)	468	25,6	10
MEYENHEIM	1 040*	16,6	6,5
REGUISHEIM	1 810	29,9	12,2
<b>Moyenne</b>		<b>25,5</b>	<b>10,4</b>

\* Pour Meyenheim le chiffre utilisé est celui de la population des ménages afin d'éviter de comptabiliser les militaires (la base étant exclue de la présente analyse).

\*\* Les densités présentées dans ce tableau sont exprimées en valeurs nettes. C'est-à-dire que les mesures de surfaces tiennent uniquement compte des parcelles bâties, on retire de ce calcul les voies et emprises publiques.

Ainsi la densité moyenne calculée sur l'ensemble des huit villages est d'environ 25,5 hab/ha, soit 10,4 log/ha. Cette densité est classique pour des villages alsaciens.

Il est intéressant de noter que le village qui offre la densité la plus importante en termes de logement par hectare est Oberhergheim, commune qui applique le

Règlement National d'Urbanisme (RNU). L'objectif premier du RNU étant justement de préférer le comblement des vides intra-urbains à l'extension urbaine.

On notera également une commune qui se détache largement des autres : Meyenheim. Ce village affiche en effet une densité bien plus faible que la moyenne : environ 6,5 log/ha.

**→ A retenir**

L'étude la densité permet de faire ressortir deux grandes entités morphologiques différentes et communes à tous les villages :

- Les centres anciens denses ;
- Les tissus pavillonnaires moins denses.

Les analyses suivantes permettront d'entrer plus précisément dans la description de ces deux entités morphologiques et de voir à quelles logiques ces espaces répondent. Comme annoncé en préambule, cette étude servira de première approche pour l'élaboration du zonage et du règlement du futur PLUi

**→ L'emprise de la voirie et des espaces publics**

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°10a et N°10b.]

**L'emprise viaire**

L'objectif consiste ici à étudier les emprises viaires et espaces publics. Ces derniers impactent fortement le paysage urbain et participent à la consommation d'espace.

Les planches cartographiques relatives aux infrastructures présentent le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques des communes et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publics (voiries, places, etc.).

Les emprises publiques sont par définition non cadastrées et apparaissent de fait en creux sur le fond de plan cadastral disponible. Afin de les cartographier et d'analyser leur impact spatial, il convient dans un premier temps de les créer spatialement afin de les délimiter et de pouvoir les quantifier.

L'approche proposée ici porte sur l'emprise et non le linéaire de voies : l'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures et notamment leur impact dans les zones et secteurs urbains et urbanisables.

Le tableau suivant récapitule les grands taux d'emprises viaires mesurés sur les huit villages de la CCCHR, selon les fonctions des secteurs analysés.

## PLUi approuvé

	Nombre d'habitants (2012)	Emprise en zone urbaine	Emprise en zone de service et loisirs	Emprise en zone d'activité économique	Total
<b>NIEDERHERGHEIM</b>	1021	14,0%	-	8,0%	<b>4,9%</b>
<b>OBERHERGHEIM (RNU)</b>	1200	14,5%	1,4%	-	-
<b>BILTZHEIM</b>	419	15,3%	15,0%	-	<b>3,5%</b>
<b>NIEDERENTZEN</b>	544	19,0%	4,50%	-	<b>5,70%</b>
<b>OBERENTZEN</b>	579	15,1%	-	-	<b>2,8%</b>
<b>MUNWILLER (POS)</b>	468	15,4%	-	-	<b>5,9%</b>
<b>MEYENHEIM</b>	1040	18,0%	3,9%	14,7%	<b>4,7%</b>
<b>REGUISHEIM</b>	1810	15,5%	-	7,2%	<b>4,7%</b>
<b>Moyenne</b>		<b>15,9%</b>	<b>6,2%</b>	<b>10%</b>	<b>5,5%</b>

*\* Pour Meyenheim le chiffre utilisé est celui de la population des ménages afin d'éviter de comptabiliser les militaires (la base étant exclue de la présente analyse).*

Au final, en moyenne l'emprise des voies et espaces publics occupent 15,9% des zones urbaines des villages étudiés. C'est un taux tout à fait classique.

Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 % (chiffre que l'on retrouve en moyenne dans les villages du territoire).

Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

### Le traitement des espaces publics

Les villages de la CCHR ont apporté un soin particulier au traitement des espaces publics. Des aménagements paysagers et de sécurité valorisent les ensembles villageois.

Les espaces publics accueillent souvent des fleurissements et des embellissements, qui donnent une tonalité aux paysages urbains et une ambiance (décorations de Noël, de Pâques etc.). Certains villages ont créé une place centrale autour de l'Eglise et de la Mairie au centre du village avec un traitement spécifique du sol et des places de stationnement créant un espace convivial et central du village.

### Les stationnements

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°11a, N°11b, N°11c et N°11d]

Les villages de la communauté de communes ne sont pas desservis par un réseau étoffé de transports en commun et les déplacements se font essentiellement en voiture individuelle. Les taux de motorisation atteignant couramment deux véhicules par ménage, l'usage de la voiture individuelle est quotidien pour faire ses courses, accéder aux services et aux lieux de travail. L'utilisation de la voiture concerne également les déplacements internes aux communes, sur de petites distances, pour rejoindre les équipements sportifs, récupérer les enfants à la sortie de l'école.

Dans les centres anciens comme dans les zones pavillonnaires, les besoins en stationnement résidentiel sont largement couverts par la structure du parcellaire, le type d'habitat et la largeur des voies (zones pavillonnaires notamment).

Les ensembles d'habitat collectif, à caractère social ou privé, et les maisons bi-familles disposent de leurs propres aires de stationnement destinées à répondre aux besoins des résidents.

Les principales aires de stationnements publics se trouvent au centre des villages proche de la mairie ou de l'Eglise, ou encore proche du cimetière et enfin à côté des équipements sportifs, de loisirs et d'éducation qui accueillent généralement un nombre important de places. Certaines rues principales comme à Meyenheim sont bordées tout du long de stationnements en créneau, diminuant l'emprise de la chaussée.

Et certain commerces possèdent leurs propres places de stationnement pour leurs clientèles.

Dans cette organisation, c'est la voiture individuelle qui domine, le stationnement des vélos et généralement dans les villages peu pris en compte.

En résumé, la majorité des villages apparaissent suffisamment dotées en stationnement pour véhicules motorisés.



*Oberhergheim –  
stationnement lotissement*



*Meyenheim- long de la rue  
principale*



### Les différentes trames viaires

Aux différentes entités qui composent les structures urbaines des villages, correspondent des types de trames viaires caractéristiques :

- la trame serrée des rues, ruelles, venelles piétonnes et places correspondant aux noyaux anciens
- la trame distendue et linéaire des premières extensions spontanées
- les voies des lotissements, organisées pour desservir rationnellement les constructions, favorablement greffées sur la trame viaire d'ensemble
- les voies rectilignes traversant les cultures, typiques des parcelles agricoles remembrées
- l'importante emprise de l'autoroute et des routes départementales qui fragmentent le territoire

## PLUi approuvé

La rue est un espace public important pour les villages car c'est l'espace de tous les usagers, un espace commun et partagé. C'est également l'espace le plus utilisé et pas toujours avec un gabarit de chaussée adapté à son usage.

En effet, la cohérence entre usage et largeur des voies n'est pas toujours bien proportionnée. Les premières extensions organisées surdimensionnent souvent l'emprise des voiries de circulation mettant en première place la voiture dans la rue. On voit apparaître de larges voies trop larges pour leur usage, des places de stationnement et des placettes en cœur de lotissement réservées aux manœuvres des véhicules. Ce dimensionnement excessif pensé pour l'automobile ne contribue pas à l'ambiance villageoise que nous retrouvons dans les rues historiques.



Il existe des disparités dans le traitement des espaces publics et notamment concernant les circulations. On trouve ainsi, des routes enrobées bordées de trottoirs très étroits, voire des routes avec une absence totale d'aménagements piétonniers, ou au contraire des routes avec de larges trottoirs.



*Commune de Niederentzen*



*Commune de Biltzheim*



## PLUi approuvé



*Commune de Niederentzen*

Les villages sont marqués par un réseau viaire piéton présent autant dans les centres anciens que dans les lotissements de première génération et les lotissements actuels. Ces cheminements font office de raccourcis vers les centres anciens et souvent vers les équipements et places publics, mais également vers l'extérieur des villages permettant des ballades le long de l'Ill. De nombreuses communes ont aménagé les abords de l'Ill pour les piétons et cyclistes, permettant un circuit le long de l'ensemble des communes de la communauté de communes.

Cette trame viaire hiérarchisée allant de la route principale aux ruelles piétonnes en passant par des ruelles non enrobées donne aux villages une image rurale qui conserve une relation de proximité avec la nature environnante.

### → Les centres anciens :



Les rues principales des tissus bâtis anciens sont larges avec des trottoirs étroits. Cette impression d'étroitesse est due à l'alignement sur rue des constructions. Ces rues traversent souvent tout le village et supportent un trafic important. Certains aménagements sont prévus pour faire ralentir les conducteurs le long de ces axes. Comme des aménagements de chaussée ou des zones trente. Certaines rues principales des centres anciens ont fait l'objet de traitement et d'aménagement pour laisser une place plus importante aux piétons comme à Oberentzen qui a réaménagé le parvis de l'Église et changé le revêtement du sol, incitant ainsi les conducteurs à ralentir.



*Commune de Niederhergheim*

Cependant on retrouve très peu de pistes cyclables sur l'ensemble des villages de la CCHR laissant parfois peu de marge de sécurité aux cyclistes.

Les rues secondaires des centres anciens sont quant à elles vraiment très étroites et souvent sans aménagement de trottoirs. Deux voitures auront ici du mal à se croiser.

## PLUi approuvé

Dans la plus part des villages de la communauté des communes, se regroupent au centre du village l'église et la mairie qui forme un pôle central souvent accompagné d'un petite place entretenue par un revêtement minéral et des ornements végétales. En bordure de ces places on trouve quelques petits parkings allant de 5 à 20 stationnements environs.

### → Les extensions des années 1970-1980



Les extensions des années 1970-1980 présentent une toute autre logique. Souvent les rues desservent uniquement les résidences, les trottoirs sont au même niveau que la chaussée, permettant aux voitures de se garer facilement.

Les rues ont un aspect plus rectiligne et leurs largeur est plus imposante, voire excessive, ce qui peut poser des problèmes de vitesse de circulation.



On observe souvent ilots de stationnement au sein des différents lotissements.

Cette mutualisation de l'offre en stationnement permet un gain d'espaces verts privés.

*Commune de Biltzheim*

→ Les extensions d'aujourd'hui



*Commune de Biltzheim*

L'objectif actuel n'est pas de supprimer l'emprise nécessaire de la voiture, mais d'y amener de nouvelles utilisations par d'autres types de déplacement (piétons, vélo). L'espace public devient un espace partagé pour les déplacements et investi par les habitants. On voit apparaître dans les lotissements non plus des places uniquement dédiées à la voiture mais des bancs ou des aires de jeux.



*Commune de Niederentzen*

Si la voiture garde encore une place prédominante dans l'aménagement des emprises publiques, les rues diminuent quelque peu de largeur. Le calibrage se calcule également pour les réseaux d'entretien et le ramassage de déchet. La fonction d'espace de circulation résulte souvent dans les esprits d'un espace de nuisances sonores. La tendance est encore actuellement de préserver une certaine distance avec cet espace et donc le recul des habitations est encore largement répandu. De plus les parcelles sur rue sont souvent bordées de haies, de thuyas, de murets de pierre. Peu à peu ces délimitations tendent à disparaître au profit d'un espace ouvert partagé sur rue et sur des placettes aménagées.

**Quelques points à noter :**

- La largeur des voies à tendance à diminuer, les espaces sont partagés entre tous les modes de déplacement ;
- Des espaces de rencontre et de partage sont créés ;
- Le traitement du sol reste très minéral malgré quelques plantations ;
- Les places de stationnement sont regroupées ;
- Le stationnement est de plus en plus géré sur l'espace privé, en contact avec la rue donnant un aspect plus piéton à la rue et un impact visuel de la voiture moins important.



→ **A retenir**

La part moyenne des emprises publiques est d'environ 16% dans les parties urbaines des villages de la CCCHR.

Aux différentes étapes de développement urbain correspondent des trames viaires différenciées qui répondent à des logiques différentes.

- La trame ancienne donne une ambiance villageoise aux communes, notamment en passant devant les mairies et les Eglises.
- Les extensions diffuses et linéaires conservent leur rôle premier d'axe de transport ;
- Les extensions organisées de 1970-1980, donnent une importance centrale au déplacement automobile ;
- Les extensions actuelles réduisent la place de l'automobile en essayant de construire un espace public partagé.

L'avènement de l'automobile a modifié en profondeur les façons d'appréhender les voies et espaces publics.

**Que faire demain ?**

- **Conserver la trame viaire villageoise qui donne l'ambiance des centre ancien ;**
- **Hiérarchiser les voies selon leurs usages et répondre aux différents moyens de déplacement ;**
- **Opter pour des aménagements qui favorisent la réduction des vitesses automobiles ;**
- **Mettre en avant les circulations douces dans les villages et entre les villages ;**
- **Assurer un dialogue entre la trame viaire ancienne et les nouvelles trames à créer.**

→ **Les logiques d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°12a et N°12b]

→ **A savoir**

Chaque espace urbain crée une ambiance qui lui est propre.

Une rue à l'alignement strict frappe tout d'abord par la mise en valeur de sa perspective ; elle suggère à l'œil un mouvement constant, rapide, dépourvu de surprises.

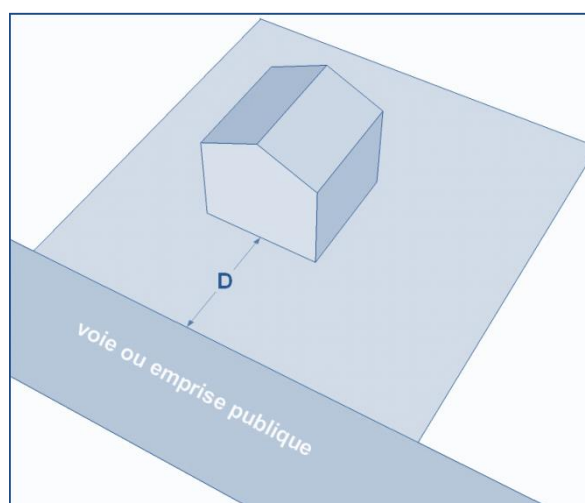
En cas d'absence d'alignement les éléments visuels n'ont pas de rapports perceptibles entre eux. Le caractère de l'espace est changeant selon l'emplacement de l'observateur.

La mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les îlots.

Il s'agit ici de mesurer la distance séparant les bâtiments des voies et emprises publiques afin de résumer les grands types d'implantation par rapport à la voirie.

Trois catégories d'implantation sont retenues :

- mètres ;
- 1-3 mètres ;
- supérieure à 3 mètres.



La lecture des planches 10a et 10b fait ressortir un constat partagé avec tous les villages :

- les centres anciens ressortent graphiquement plus « rouge », et sont donc marqués par des une part importante de constructions à l'alignement ;
- les tissus pavillonnaires sont « verts » sur la carte : les implantations en recul de plus de 3 mètres sont largement prédominantes.

Le tableau suivant donne des indications sur la distances des bâtiments par rapport aux emprises publiques (voies, places), selon le type de tissu (centre ancien, extensions).

## PLUi approuvé

Les communes d'Oberhergheim et de Munwiller ne figurent pas dans ce tableau, car l'analyse se base sur les documents d'urbanisme en cours d'application, or Oberhergheim est au RNU et Munwiller applique un POS qui ne définit qu'une seule zone urbaine.

	Centres anciens			Extensions pavillonnaires		
	Distance du bâtiment (en mètres) par rapport aux voies et emprises publiques			Distance du bâtiment (en mètres) par rapport aux voies et emprises publiques		
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m
<b>NIEDERHERGHEIM</b>	31%	4%	65%	4%	6%	90%
<b>BILTZHEIM</b>	26%	8%	66%	7%	5%	88%
<b>NIEDERENTZEN</b>	30%	8%	62%	2%	1%	97%
<b>OBERENTZEN</b>	29%	5%	66%	8%	6%	86%
<b>MEYENHEIM</b>	34%	6%	60%	5%	5%	90%
<b>REGUISHEIM</b>	27%	7%	66%	7%	6%	86%
<b>Moyenne</b>	<b>30%</b>	<b>6%</b>	<b>64%</b>	<b>11%</b>	<b>6%</b>	<b>84%</b>

Dans les centres-anciens, 30% des bâtiments sont construits à l'alignement, contre seulement 11% dans les tissus pavillonnaires.

Représentant environ 84% de constructions, l'implantation en recul de plus de 3 mètres est quasiment la règle dans les tissus pavillonnaires.

Pour Oberhergheim on peut constater que le bâti ancien est principalement implanté à l'alignement alors que le tissu pavillonnaire est majoritairement implanté en retrait de 3 mètres.

A Munwiller, l'existence d'une zone urbaine unique dans le P.O.S. n'a pas eu pour effet de lisser les modes d'implantation et, à l'instar des autres villages, une distinction peut être faite entre le noyau ancien et les extensions pavillonnaires.

### → A retenir

Les villages de la CCCHR sont composés principalement de deux tissus urbains différents :

- les centres anciens marqués par les constructions à l'alignement ;
- les quartiers d'habitat pavillonnaire où les constructions en recul sont largement prédominantes.

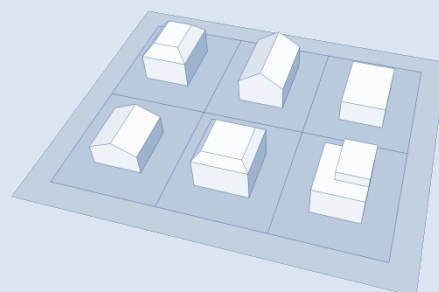
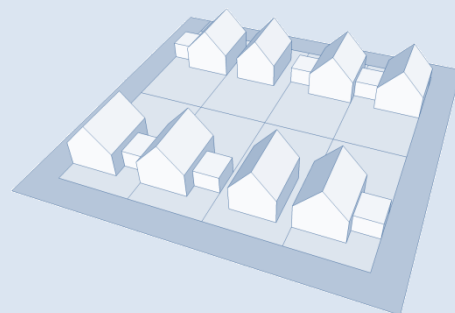
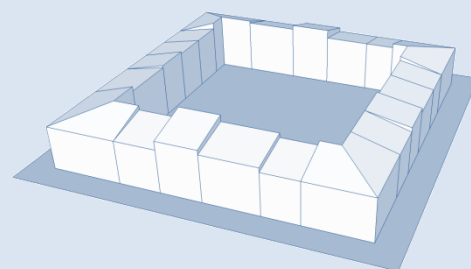
→ **Les logiques d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°:13a et N°13b]

→ **A savoir**

Les logiques d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives peuvent aboutir à la création de trois grands ordres urbains :

- **L'ordre continu** où les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives. Solution urbaine par excellence, cette implantation crée un îlot ; les espaces publics et espaces privés sont totalement scindés. En termes d'utilisation de l'espace, de coût de construction, comme en termes de voiries et d'équipements, ce mode d'implantation est le plus économique.
- **L'ordre semi-continu** (ou semi-ouvert) où une part importante de constructions sont implantées sur une ou plusieurs limite(s). Ce mode d'implantation crée une alternance entre le bâti et la verdure ; il permet d'obtenir une grande diversité de l'espace. En termes de rentabilité de l'espace, l'ordre-semi continu se situe à mi-chemin entre ordre continu et ordre ouvert.
- **L'ordre ouvert** est très répandu puisqu'il est l'essence du lotissement où les constructions sont implantées en cœur de parcelle. Seules les annexes sont implantées sur limite. Il permet une expression maximale de l'individualité. Cette solution est dispendieuse en matière d'équipements et de voirie, comme en coût de construction et en utilisation de l'espace.

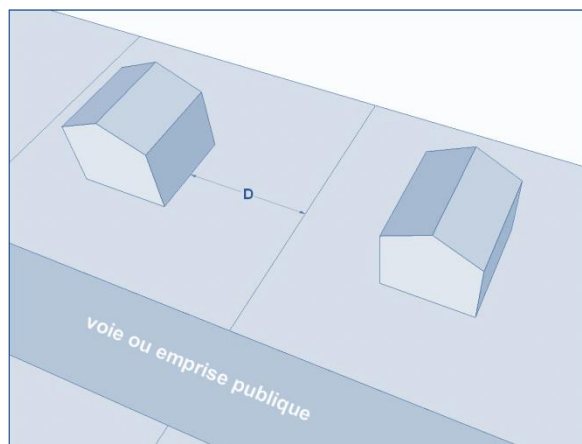


La souplesse réglementaire en terme d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.

Il s'agit de mesurer la distance séparant les constructions des limites séparatives.

A nouveau trois catégories d'implantations ont été retenues :

- 0-1 mètres ;
- 1-3 mètres ;
- supérieure à 3 mètres.



La lecture des planches N°13a et N°13b différencie encore une fois les mêmes entités urbaines :

- d'un part les centres anciens qui ressortent graphiquement très « rouge », marqués par des implantations sur limites séparatives en ordre continu et semi-continu correspondant à l'implantation traditionnelle du bâti ancien ;
- d'autre part les tissus pavillonnaires visuellement très « verts » sur la carte, où l'odore ouvert est prédominant et seules les annexes sont implantées sur limites.

On notera tout de même que cette distinction est moins prononcée que celle concernant l'implantation par rapport aux voies. Ainsi, sur le critère implantation par rapport aux limites, les villages montrent une plus grande diversité.

## PLUi approuvé

Le tableau suivant identifie les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

A nouveau, les communes d'Oberhergheim et de Munwiller ont été réintégrées de cette analyse, car elle se base sur les documents d'urbanisme en cours d'application, or Oberhergheim est au RNU et Munwiller applique un POS qui ne définit qu'une seule zone urbaine.

	Centres anciens			Tissus pavillonnaires		
	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Distance en mètres par rapport aux limites séparatives		
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m
<b>NIEDERHERGHEIM</b>	76%	5%	19%	35%	10%	55%
<b>BILTZHEIM</b>	63%	7%	31%	32%	9%	59%
<b>NIEDERENTZEN</b>	63%	8%	29%	32%	5%	63%
<b>OBERENTZEN</b>	70%	6%	24%	33%	11%	56%
<b>MEYENHEIM</b>	68%	7%	25%	39%	12%	48%
<b>REGUISHEIM</b>	75%	6%	19%	40%	6%	54%
<b>Moyenne</b>	<b>69%</b>	<b>7%</b>	<b>25%</b>	<b>35%</b>	<b>9%</b>	<b>56%</b>

Sans surprise les chiffres viennent confirmer l'analyse cartographique. En effet, on retrouve bien des centres anciens marqués par un bâti implanté sur limites (69% des constructions) et des tissus pavillonnaires où les implantations en recul dominant (56%).

### → A retenir

Ainsi, on peut compléter l'analyse précédente : les villages de la CCCHR sont composés principalement de deux tissus urbains différents :

- les centres anciens denses marqués par les constructions à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu ;
- les quartiers d'habitat pavillonnaire moins denses où les constructions en recul sont largement prédominantes et implantées en ordre ouvert.



→ **Les hauteurs de constructions**

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°:14a et N° :14b]

→ **A savoir**

Un des facteurs fondamentaux de l'aspect d'une rue – ou de tout autre espace urbain – est le rapport entre sa hauteur et sa largeur.

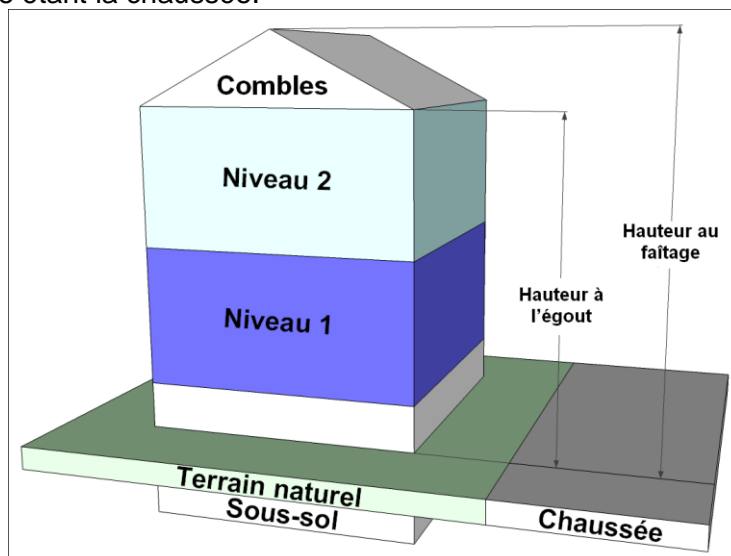
L'irrégularité des gabarits, dans une même rue, ne produit pas en général un effet cohérent. Faute d'une hauteur de corniche sensiblement constante l'espace-rue ne possède plus vraiment sa dimension propre.

Il ne faudrait pas cependant voir ici une règle absolue. La cohérence de l'ensemble est due à la compatibilité des échelles plus qu'à celle des gabarits. Si le gabarit est une dimension mesurable, l'échelle est une donnée plus subtile, d'ailleurs difficile à définir. Deux bâtiments aux gabarits différents peuvent avoir des échelles compatibles entre elles, et leur juxtaposition est de fait justifiée.

La mixité urbaine souhaitée par le législateur depuis la loi SRU passe aussi par des amplitudes de hauteurs peut-être un peu plus importantes dans des zones de type AU indicés.

Les cartes produites (planches N°14a et N°14b) classent les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol, un étage et éventuellement des combles. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages.

Les hauteurs sont ici mesurées à l'égout du toit. En effet, aucune source d'information actuelle ne donne la hauteur maximale des constructions. Le point de référence étant la chaussée.



## PLUi approuvé

Le tableau suivant comptabilise, en pourcentages, le nombre de constructions par catégories de hauteurs dans les huit villages de la CCCHR.

Hauteur (m)	0 – 4	5 – 7	8 – 10	11 – 13	14 – 15	16 et +
Niveaux	1	2	3	4	5	6 et +
NIEDERHERGHEIM	23,3%	58,6%	16,8%	0,5%	0,3%	0,6%
OBERHERGHEIM	30,6%	67,3%	2,0%	0,1%	-	-
BILTZHEIM	36,7%	62,2%	0,8%	0,2%	-	-
NIEDERENTZEN	41,1%	57,8%	0,6%	-	-	0,6%
OBERENTZEN	33,4%	65,1%	1,4%	-	-	-
MUNWILLER	21,2%	76,8%	2,0%	-	-	-
MEYENHEIM	34,5%	63,1%	1,7%	0,7%	-	-
REGUISHEIM	32,7%	62,3%	4,1%	0,6%	0,1%	0,3%
<b>Moyenne</b>	<b>31,7%</b>	<b>64,1%</b>	<b>3,7%</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,5%</b>

La lecture des cartes fait apparaître une grande homogénéité des hauteurs sur l'ensemble des villages, en effet c'est avant tout les teintes bleutées qui ressortent.

Les chiffres viennent confirmer cette impression : dans tous les villages c'est la classe 5-7 mètres qui domine largement (64,1% des constructions en moyenne). Cela correspond à des constructions à deux niveaux avec éventuellement un sous-sol et des combles.

La classe 0-4 mètres est la seconde catégorie la plus représentée avec environ 31,7% des constructions. Il s'agit là de constructions présentant un seul niveau avec éventuellement un sous-sol et des combles.

Les villages affichent ainsi une très forte homogénéité au niveau des hauteurs de constructions. Les centres anciens offrent un peu plus de variétés que les tissus pavillonnaires, sans pour autant atteindre des hauteurs élevées.

Pour finir on rappellera que les constructions les plus hautes (16 et mètres et plus) sont très souvent des silos agricoles implantés dans des zones spécifiques.

### → A retenir

Les villages de la CCCHR présentent une forte homogénéité en termes de hauteurs des constructions.

Le gabarit le plus fréquent correspond à des constructions à deux niveaux avec éventuellement un sous-sol et des combles (64% des constructions).

Les constructions présentant un seul niveau avec éventuellement un sous-sol et des combles sont également fortement représentées sur le territoire (32%).

## 2.2 Synthèse sur la morphologie urbaine des villages

### → Les noyaux anciens

Les villages de la CCCHR sont des communes rurales comme en témoigne la morphologie des noyaux anciens. Pour ce bâti rural, les règles d'implantation sont dictées par la nécessité d'utiliser le sol avec pragmatisme, la densité du bâti n'étant que la résultante des besoins générés par l'activité agricole qui a façonné ce cadre de vie.

Les noyaux anciens comportent des fermes dont la majorité est à cour ouverte. Il ne se dégage pas de règle systématique en ce qui concerne les implantations sur rue, on dénombre quasiment autant de pignons que de longs pans sur rue. Toutefois, dans la majorité des cas, les constructions sont implantées à l'alignement des voies et quelquefois en léger retrait.

La combinaison de constructions édifiées à l'alignement et des murs de clôtures relativement hauts aboutit à un paysage urbain où dominent les éléments minéraux, et à un ordre urbain continu dont la rigueur est atténuée par le tracé sinueux des voies publiques.

La quasi-totalité des constructions est en outre implantée sur une ou plusieurs limites séparatives et quelquefois en léger retrait de ces limites, la valeur de ce retrait correspondant au débord de la toiture.

Le recours à l'implantation sur les limites séparatives s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux annexes qu'elles soient de faible gabarit comme les garages par exemple ou de gabarit imposant comme les granges.

Pour les volumes affectés à l'habitat ou aux activités, la hauteur des constructions dans le noyau ancien varie de 1 à 3 niveaux habitables, la majorité de ces édifices comportant 2 niveaux dont le rez-de-chaussée n'est pas de plain-pied.

La structure parcellaire se caractérise par une juxtaposition d'unités foncières de faible superficie avec des propriétés de surface importante. Dans ce dernier cas, les espaces libres sont occupés par des jardins, des vergers ou des plantations d'arbres isolés dans des prés. Il en résulte un environnement bâti dense qui laisse une place importante aux espaces libres.

Les espaces publics sont constitués par les voiries communales, qui dessinent une trame serrée de rues, ruelles, venelles piétonnes et places.

### → Les extensions urbaines

#### Les premières vagues d'extensions diffuses

Les toutes premières extensions des villages se font par un étouffement des noyaux anciens, avec notamment l'apparition des constructions en deuxième, voire troisième rangée.

Parallèlement à ces développements contigus aux centres anciens apparaît progressivement une nouvelle logique : celle de l'extension linéaire et diffuse le long des voies. Il résulte de ces extensions linéaires un urbanisme très lâche, sans organisation, ni alignement et très consommateur d'espace. A noter que toutes les communes n'ont pas été marquées de la même manière par ces développements linéaires.

Par la suite, après les années 1950, cette logique d'extension linéaire se poursuit, tandis qu'on voit apparaître les premières extensions organisées sous la forme de lotissements.

Ces deux urbanismes opposés, l'un étant diffus, l'autre organisé, vont se poursuivre en parallèle jusqu'à ce qu'un nouveau basculement des logiques urbaine s'opère : le passage au tout organisé aux alentours des années 1980.

### Les vagues d'extensions récentes organisées

Les extensions récentes sont fortement marquées par la prédominance des opérations organisées de type lotissement.

La morphologie des ces extensions est caractéristique d'un bâti issu de l'application des règles de l'urbanisme.

Les constructions sont implantées en retrait des voies, ce retrait définissant une marge de recul perceptible du fait de la faible hauteur des clôtures. La linéarité des rues, associée à des marges de recul souvent régulières aboutissent à la formation d'un pseudo alignement architectural le long des plans de façades des pavillons.

Le recours à l'implantation sur les limites séparatives ne s'applique généralement qu'aux constructions annexes de faible gabarit comme les garages par exemple, les autres constructions étant systématiquement implantées en retrait des limites séparatives.

La hauteur des constructions varie de 1 à 2 niveaux habitables, la majorité de ces édifices comportant 1 niveau dont le rez-de-chaussée n'est pas de plain-pied et des combles aménagés.

Au final, le paysage urbain résultant n'a pas la variété ou la richesse de celui du noyau ancien et s'apparente à un ordre urbain discontinu et souvent monotone. On parle dans certains cas de « nappe urbaine pavillonnaire ».

→ **A retenir**

Les villages de la CCCHR se sont développés selon les mêmes grandes logiques.

Historiquement et morphologiquement on distingue :

- des noyaux anciens denses marqués par les constructions à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu ;
- des extensions urbaines :
  - linéaires diffuses et lâches le long de certains axes ;
  - organisées sous formes de lotissement en ordre discontinu avec des maisons isolées en cœur de parcelle.

→ **Les centralités**

- **Mairies et églises**

Les centralités des villages et d'Ensisheim sont souvent au pied des édifices religieux.

Les églises sont souvent les édifices les plus hauts des villages et marquent un repère visuel vers le centre du village. Près de l'église au centre du village se retrouve généralement la mairie mais aussi souvent les écoles, constituant ainsi la vraie centralité des communes. Dans d'autres communes les équipements pédagogiques ont souvent été relocalisés et reconstruits plus loin.



Cette centralité visible et souvent identifiée comme le cœur du village est accompagnée quelques fois de commerces (boulangerie, bureau de poste, ...) et d'espaces publics fonctionnels.



Un parvis souvent aménagé avec des parkings voiture et vélo. Ces places qui peuvent accueillir les marchés et les manifestations du village, deviennent des lieux conviviaux et de rencontre. Ce sont souvent des espaces très minéraux avec quelques plantations. Ces espaces centraux fondent les centres de gravité des communes et donnent aux villages leurs identités.

## PLUi approuvé

A Ensisheim la place de l'Eglise, véritable centre de gravité de la cité, assure tour à tour les fonctions administrative (mairie), culturelle (musée), culturelle (église) et de service (restaurant, marché hebdomadaire). En outre, le caractère prestigieux des bâtiments, qui encadrent cette place, tant du point de vue architectural des façades que des volumes, renforce le caractère remarquable du lieu.

Le réaménagement récent de cet espace public lui permet de développer à nouveau ses fonctions de lieu de rencontre et d'animation habituellement attachés à l'espace central.





### - Les équipements de sport et loisirs

Il s'agit généralement des salles de sport (terrains de foot, de tennis, grande salles, club-house et vestiaire) mais aussi des salles de fêtes.

A Réguisheim, par exemple, tout un complexe appelé l'Espace des Trois Cœurs regroupe une salle de sport une salle de réception et des salles de réunions.



Ces espaces constituent des pôles d'attractivité légèrement en retrait des centres anciens. On y retrouve souvent une concentration d'équipements de sport, de culture et de loisirs ce qui permet de rationaliser les déplacements vers une centralité. Ces zones sont accessibles à pied pour les habitants de la commune. Evidemment, ces lieux générateurs de déplacements sont très souvent accompagnés de larges parkings.



### - Les zones d'activités

La communauté de communes Centre Haut-Rhin se trouve tout le long d'une partie de l'autoroute A35 de ce fait les différentes zones d'activités des communes se situent à l'écart des habitations tout en étant proches de l'autoroute. La situation géographique et l'accessibilité des communes est un atout majeur pour le développement économique de la CCCHR.

La zone d'activité de Niederhergheim qui s'agrandie encore est traversée directement par l'A35. Pour certains autres villages les zones d'activité se trouvent le long d'un axe principal qui se connecte directement à l'autoroute.

Seules Ensisheim et Réguisheim ont des zones d'activités qui se trouvent le long de l'ancien axe ferroviaire qui n'est plus en activité.

Ces zones d'activités sont génératrices d'emplois et donc de déplacement, elles constituent un autre type de centralité pour les communes. Certaines voies d'accès aux zones d'activité sont en cours de réaménagement et permettront un meilleur confort de déplacement comme c'est le cas à Oberhergheim ou à Ensisheim.

### **Les zones d'activités Ensisheim**

La zone industrielle située à l'ouest de l'agglomération s'intercale entre Ensisheim et la cité minière du Moulin à Ungersheim. La coulée de l'III l'isole quelque peu des quartiers neufs de la rue de la gare limite avec le ban d'Ungersheim entre les espaces, présente les traits communs à de nombreuses zones de ce type : hétérogénéité architecturale, maillage orthogonal, faible lisibilité du tissu.

S'agissant de la zone de la Passerelle à l'entrée Nord de l'agglomération, une volonté de qualité architecturale et urbaine est exprimée en liaison avec la position stratégique du site en façade le long d'un axe à grande circulation (RD 201) et en situation d'entrée de ville.

### **La Zone d'Activité d'Intérêt Départemental**

Au cœur du département du Haut-Rhin, la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin souhaite préserver la qualité du cadre de vie agréable à ses habitants et offrir un dynamisme économique au territoire. C'est pourquoi la Communauté de Communes a fait le choix de créer une nouvelle zone d'activités pour accueillir de nouvelles entreprises et ainsi favoriser l'emploi et l'économie locale.

En mai 2008, lors du Conseil Communautaire, les élus ont délibéré sur l'intention d'aménager le site de la Zone d'Activités d'Intérêt Départemental (ZAID).

## → Le patrimoine urbain

Le patrimoine bâti et naturel est un élément important dans le paysage de la communauté de communes. Il témoigne de l'histoire passée des lieux et offre aux communes un cachet particulier.

### - Les monuments historiques

Un certain nombre d'édifices sont inscrits sur la liste des monuments historiques et sont donc soumis à une protection spécifique.

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions sur le bâti (façades, toitures, matériaux), et sur les espaces publics (traitement des sols, mobilier urbain, éclairage), voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

Ainsi, dans un périmètre de protection, les demandes d'autorisation concernant les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La publicité est, quant à elle, soumise à un régime particulier lorsqu'elle se situe aux abords d'un monument historique. Elle est notamment interdite dans un rayon de 100 m autour d'un immeuble classé ou inscrit.

### Les bâtiments inscrit Monument historique :

#### Niederhergheim

- Eglise catholique Sainte-Lucie rue d'Oberhergheim.
- Ancienne ferme 2 rues des vignes datant du 3<sup>ème</sup> quart du 18<sup>ème</sup> siècle.



#### Niederentzen

- Eglise catholique Sainte Agathe rue principale datant du 4e quart 15e siècle ; 1er quart 18ème siècle.

### Meyenheim

- Eglise catholique Saints-Pierre-et-Paul 10 rue de l'Eglise datant du 11<sup>e</sup> siècle ; 18<sup>e</sup> siècle ; 1<sup>er</sup> quart 19<sup>e</sup> siècle.
- Motte castrale croisement de la rue de l'Eglise, de la rue du Vignoble et de la rue Basse datant du Moyen Age.



### Réguisheim

- Ancien système fortifié urbain du 13<sup>e</sup> siècle ; 14<sup>e</sup> siècle ; 4<sup>e</sup> quart 15<sup>e</sup> siècle ; 16<sup>e</sup> siècle ; 17<sup>e</sup> siècle; 18<sup>e</sup> siècle.
- Eglise catholique Saint-Etienne rue de l'Eglise datant du 12<sup>e</sup> siècle la protection est sur le clocher.

### - Bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire

Les communes comptent également des bâtiments inscrits dans l'inventaire général du patrimoine. Cet inventaire recense tous les édifices présentant un intérêt culturel, historique ou scientifique.

Cet inventaire a pour mission « recenser, étudier et faire connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ».

Cet inventaire n'a toutefois pas l'objet de prescription réglementaire mais de base d'information. On remarque d'ailleurs que certaines des constructions recensées n'existent plus et ont été remplacées par de nouvelle construction.

## 2.3 Ensisheim

### → Emprise du bâti et densité

[Voir dans l'atlas cartographique les planches N°9c]

La planche N°9c est basée sur les mêmes principes que les planches 9a et 9b. Elle récapitule toutes les parcelles bâties du territoire et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction(s) sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l'emprise parcellaire) sont également celles où l'on peut imaginer demain dans le cadre du PLUi des formes de densification possibles (confer attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014).

Une première analyse graphique fait ressortir une tendance générale partagée avec les huit villages :

- la présence d'un centre ancien dense, affichant cartographiquement des teintes rouges/orangées ;
- plus ou moins entouré de tissus d'habitat pavillonnaire moins denses (teintes vertes).

Le tableau suivant complète la lecture graphique en présentant les chiffres d'emprise du bâti.

	Nombre d'habitants (2012)	Superficie du ban (ha)	Densités (emprise du bâti %)	
			Centre ancien	Tissus pavillonnaires
<b>ENSISHEIM</b>	6 992	3 650	40,8%	20%

Au final l'analyse quantitative rejoint la lecture des cartes : comme pour les villages on observe un centre ancien affiche systématique un taux d'emprise du bâti plus élevé que les tissus pavillonnaires environnant.

Ce premier critère d'analyse illustre la pertinence des documents d'urbanisme actuellement en vigueur qui différencient au travers du zonage :

- un centre ancien dense (souvent appelée UA) ;
- un tissu pavillonnaire moins dense.

Le tableau suivant récapitule les densités moyennes calculées pour Ensisheim.

Les nombres d'habitants et de logements sont ceux issus des chiffres de l'INSEE de 2012.

	Nombre d'habitants (2012)	Superficie du ban (ha)	Densités nettes*	
			Habitants/hectare	Logements/hectare
<b>ENSISHEIM</b>	6 992	3 650	43,2	19,6

\* Les densités présentées dans ce tableau sont exprimées en valeurs nettes. C'est-à-dire que les mesures de surfaces tiennent uniquement compte des parcelles bâties, on retire de ce calcul les voies et emprises publiques.

Rappelons-le, la densité moyenne calculée sur l'ensemble des huit villages est d'environ 25,5 hab/ha et soit 10,4 log/ha. Cette densité est classique pour des villages alsaciens. Comparativement à Ensisheim qui est une ville, et dont la densité moyenne est plus élevée soit 43,2 habitants/hectare et 19,6 logements/hectare.

La vieille ville conserve de son passé prestigieux de nombreux éléments architecturaux et urbains (Hôtel de la Régence, Auberge de la Couronne, Maison 4 rue de l'Eglise...) recensés par différentes études. Le noyau ancien est traversé en son milieu par la rue de la Première Armée française, axe structurant majeur, orienté Est-Ouest, reliant les deux anciennes portes d'accès à la ville (porte de l'Ill à l'Ouest, porte de Réguisheim à l'Est).



Un réseau de voies d'ordre inférieur, rues ou impasses, perpendiculaires à l'axe principal compose un plan de voirie resté inchangé depuis le Moyen Age qui irrigue bien l'ensemble du bâti. Il est à noter que la liaison circulaire parallèle aux remparts a été rompue par la suppression de la jonction entre la rue de la Monnaie et la rue du Moulin par l'édification de la Maison Centrale de détention.



Au centre de la ville se trouve la place de l'Eglise entourée de la mairie d'un musée etc. Centre important de la ville et véritable marque visuelle connue par les habitants mais également par les nombreux touristes.



Les rues et ruelles du centre ancien (rue de la Monnaie, rue du Rempart...) sont bordées de bâtiments plus modestes (1 à 2 niveaux droits plus combles) et d'un intérêt architectural moindre. Il n'en



demeure pas moins que la forme urbaine mérite d'être préservée. Certaines constructions présentent des encorbellements, coursives en bois et autres modénatures qui animent les façades arrières et perceptibles depuis les remparts.

Véritables lignes de force dans le paysage urbain, les remparts, avec les perspectives offertes sur la vieille ville, ainsi que le cours de l'Ill et du Quatelbach sont le support de coulées vertes, de continuités destinées à la promenade dont les potentialités sont de plus en plus exploitées. Le Quatelbach pourrait ainsi devenir un véritable axe structurant dans l'environnement urbain, par le biais d'un cheminement piéton longeant les remparts.

De nombreux édifices ou parties d'édifices, les remparts de la ville, présentent un intérêt du point de vue patrimonial et historique. Sans entrer dans le détail exhaustif des monuments remarquables, citons-en néanmoins quelques-uns :

#### **Ancien collège des Jésuites, prison** 49 rue de la Première-Armée-Française

Vers 1570, l'ancienne école est transformée en séminaire Saint-Erhard par le curé Rasser, remplacé en 1614 par un collège fondé par les jésuites de Fribourg en Brisgau (début des travaux en 1628). Repris par les jésuites de Champagné en 1656. Une église est construite vers 1690 avec des pierres provenant du couvent de Schwartzenthann à Soulmatt. Collège fermé en 1764, affecté en 1773 comme dépôt de mendicité et agrandi du côté ouest vers 1786, il servit d'hôpital militaire de 1793 à 1800, puis de dépôt de mendicité de 1800 à 1811. En 1811, il devint maison centrale de dépôt. D'importants travaux ont été réalisés entre 1820 et 1840, extension maximale opérée après 1864. En 1886, construction du quartier cellulaire. Restructuration et reconstruction après bombardement en 1945 et 1946.

En 1988, une mutinerie et un incendie important obligèrent à la démolition de bâtiments dont l'église, excepté la première travée affectée au culte protestant à la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

Ensemble des façades et toitures sur rues et sur cours du bâtiment principal comprenant le bâtiment administratif et l'ancienne église (actuelle chapelle protestante). Piliers conservés à l'intérieur de l'ancienne église, ancien cellier en sous-sol sous le terrain de sport.

#### **Auberge de la Couronne** 47 rue de la Première Armée Française



L'auberge de la Couronne, daté 1610, est un édifice important d'Ensisheim. Elle comporte une ornementation Renaissance concentrée sur l'oriel qui repose sur une colonne engagée; la date 1610 figure sur la porte d'entrée sur rue et sur la porte de la tourelle d'escalier. L'aile latérale date du 18<sup>e</sup> siècle. La grange aux dîmes qui se trouvait dans la cour datait de 1770, daté par travaux historiques; le second pignon découvert date de la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>e</sup> siècle; lors de la dernière restauration, entre 1975 et 1979, suppression des bâtiments annexes. L'oriel est couvert de deux voûtes d'ogives à chaque niveau.

### Hôtel de Ville

De l'ensemble bâti il ne subsiste que le logis du 18<sup>e</sup> siècle servant de mairie depuis 1954. Deux petits bâtiments annexes, du côté de l'église, ont été démolis vers 1854 ; deux ailes en équerre qui délimitaient une cour et servaient de remise, écuries, forge et logement ont été démolies en 1983.

L'édifice, propriété de la commune, a subi des dommages de guerre.

### Ancien hôtel de l'Intendant d'Alsace, dit ancienne Ecole des Filles 6, place de l'Eglise

Ancienne résidence du bailli impérial de l'Autriche antérieure, construite au début du 17<sup>e</sup> siècle, ayant subi des transformations au 18<sup>e</sup> siècle (ajout d'un niveau) et ayant fait l'objet, récemment, d'importants travaux (suppression de l'ajout).

### Ancien système fortifié



On le doit à l'architecte Daniel Specklin.

Le premier système fortifié d'Ensisheim est renforcé à la fin du 12<sup>e</sup> et dans le courant du 13<sup>e</sup> siècle (mentionné en 1224). Portes aménagées en 1282, 1338 et 1525. Agrandissement de 1581 à

1583 par Daniel Specklin et entre 1610 et 1616. Remise en état en 1685 et 1691. Réduction en hauteur des murs en 1753, liée à un projet de fortifications bastionnées. Suppression de pont-levis en 1803 et des deux portes médiévales en 1806, puis démantèlement des tours et d'une partie des murs au cours du 19<sup>e</sup> siècle.

Les portes de la ville sont citées au 14<sup>e</sup> siècle. Le système de défense semble avoir été réorganisé entre 1370 et 1420, avec construction de tours, et transformé au cours du 15<sup>e</sup> siècle. Au 16<sup>e</sup> siècle, modifications des fortifications : en 1525, reconstruction de la porte de l'III, une pierre portant cette date et une inscription a été retrouvée lors de fouilles, et construction de la 2<sup>e</sup> enceinte, achevée vers 1580 d'après les plans de l'architecte Daniel Specklin. Réparations au 17<sup>e</sup> siècle après la guerre de Trente Ans ; murs réduits en hauteur en 1753 ; portes démolies dans la 1<sup>ère</sup> moitié du 19<sup>e</sup> siècle.

### Château

Construction du château des Habsbourg au 13<sup>e</sup> siècle, séparé de la ville par sa première enceinte. Il est brûlé par les Armagnacs en 1445, et peut-être réparé. Il bénéficie de remaniements importants en 1510 et 1512, puis d'autres réparations au 16<sup>e</sup> siècle. Définitivement ruiné au cours de la guerre de Trente Ans, il subsiste quelques fragments de murs en grès.

### Arsenal, école 7 rue Xavier-Mossmann

Enclos de 1601

Construction dans le 1<sup>er</sup> quart 17<sup>e</sup> siècle, la date 1601 entoure un blason aux armes d'Ensisheim, il est converti en école en 1816 et diminué d'un étage. Une

représentation de la Vierge peinte sur un enduit intérieur date vraisemblablement de cette époque.

#### **Caserne de Gendarmes** 9 rue du Faubourg Saint Martin

Vraisemblablement construit vers 1864 comme caserne de gendarmerie par l'architecte Laubser (date et attribution par source), le bâtiment est transformé en 1904 pour servir de tribunal. Après modification au niveau de la travée centrale, il permet actuellement 4 logements de fonction pour le personnel de la prison centrale.

#### **Chapelle Saint-Jean-Baptiste**

Le premier édifice, cité dès 1302, était l'église du village de Machtolsheim. Lors de la destruction du village en 1444, il semble que l'église resta debout. Tombée en ruines en 1627 puis reconstruite elle devint après 1670 pastorat des capucins d'Ensisheim et accueillait un important pèlerinage ; l'édifice fut vendu comme bien national à la Révolution. En 1870, son propriétaire Ferdinand Habig fit reconstruire une chapelle ; une inscription sur le tympan de la porte donne la date et la dédicace : «honneur à la très Ste Vierge Marie à St Jean». Ferdinand Habig légua la chapelle à la paroisse d'Ensisheim. Vers 1980, restauration avec installation de parois intérieures qui camouflent les peintures murales d'origine.

#### **Cimetière Saint-Martin**

Pierres tombales encastrées dans les murs de la chapelle : 15e siècle, 16e siècle, 18e s. Statue du Christ mutilée et croix encastrée dans le mur nord : 1er quart 16e siècle, 18e s.

#### **Couvent de Capucins**

Du couvent de capucins fondé en 1602, il ne reste plus qu'une partie des fondations. Entre 1701 et 1704, construction des nouveaux bâtiments, suite à un incendie, puis en 1791, suppression du couvent, qui devient une maison d'habitation, occupée vers 1840 par les Cointes. Vers 1870, elle passe à la famille Mossmann. En 1960, les anciens bâtiments sont démolis et on construit un hôpital ; une partie de la maison de retraite est construite sur les vestiges du couvent du 18e s.

#### **Couvent de tiercelines** 7 rue de la Première Armée Française

Couvent de tiercelines fondé en 1620. En 1791, suppression de l'ordre, il ne subsiste aujourd'hui plus qu'une aile du couvent.

#### **Eglise Paroissiale Saint-Martin**

En 1297 première mention d'une église ; plusieurs mentions de réparation, d'agrandissement aux 15e, 16e, 17e siècles. En 1854, effondrement partiel de l'église suivi d'une démolition. Une nouvelle église est construite de 1857 à 1869, sur l'emplacement de l'ancienne, par l'architecte A. Poisat de Belfort.

#### **Hôtel de la Régence**



Edifice construit entre 1535, date portée sur la façade, et 1547 par le maître d'œuvre Steffan Gadinner et le maître maçon Heinrich Hermann, attribution par travaux historiques, pour y abriter l'administration territoriale autrichienne. Pendant la guerre de 30 ans, il est converti en caserne. Restauré en 1637, il est cédé à la ville en 1701 et après des travaux d'aménagement devient hôtel de ville

jusqu' en 1961. Il abrite actuellement un musée.

Au rez-de-chaussée de l'aile principale portique à arcades brisées et à voûte d'ogives. Mélange des formes renaissance et gothique, il comporte une tour d'escalier octogonale demi hors-œuvre.

### **Ferme Saint Jean**

Le logis a été construit fin 18e siècle, début 19e siècle, comme en témoignent les dates 1792, 1793 inscrites à l'entrée de la propriété, et la date 1804 sur la porte de la cave. Les initiales de Georges Habig et de son épouse accompagnent ces inscriptions. Cette construction est implantée sur le site du village de Machtolsheim qui a disparu au 14e siècle, daté par travaux historiques. Tous les bâtiments annexes ont été remaniés récemment.

### **Auberge à la Ville de Mulhouse** 40 rue de la Première Armée Française

Construction dans le 1er quart du 19e siècle, avec des pierres provenant du château de belle île, sur la même commune. Emblème de brasseur dans la cour. Certains éléments d'architecture semblent plus anciens, peut-être du 17e siècle.

### **Moulin à Farine**

Les bâtiments actuels ont été reconstruits en 1884, après un incendie : une pierre porte cette date, accompagnée des initiales de Hubert Gerspach qui avait acquis le moulin vers 1770. Sur une autre pierre figurent l'inscription 1946 et les initiales ah qui sont celles du propriétaire Haas qui avait acheté l'ensemble en 1919. La majorité des machines et turbines datent de 1920, 1925; l'habitation a été reconstruite sur le même emplacement après le bombardement de 1945, elle était bâtie à la place d'une huilerie citée sur les plans du 19e siècle. Ce moulin est cité dès le moyen âge comme propriété des Habsbourg. La ville l'acheta en 1586 et y entreprit d'importantes réparations, avant de le céder à la fin du 18e siècle.

### **Moulin d'Adolsheim**

Construction début 3e quart 19e siècle, la date 1853 est inscrite sur le logis, un plan daté 1854 porte la mention de l'autorisation de l'établissement du moulin en 1852.

Le dernier niveau du moulin à été modifié après 1945 (dommages de guerre), le mécanisme intérieur a été supprimé.

### **Savonnerie 14 rue Saint Martin**

Le projet d'implantation d'une savonnerie sur la propriété Mann est daté 1842 ; l'autorisation de construction a été donnée en 1844 et le bâtiment construit peu après.

### **Croix Monumentales, Calvaires**

Sur 5 monuments en grès répertoriés 1 seul calvaire. 3 monuments portent une date : 1814, 1846, 1879 ; 2 croix sont signées : une est l'œuvre de Ladstetter d'Altkirch en 1879, l'autre est de Saur, sculpteur à Oberhergheim durant les 2e et 3e quarts du 20e siècle ; une croix peut être attribuée à X. Friderich sculpteur à Rouffach.



## - Les extensions périphériques

Les premiers développements spontanés et les différentes phases planifiées d'extension de l'habitat, sous la forme de lotissement pavillonnaire ou d'habitat collectif qui se sont succédés, se distinguent par leurs caractéristiques architecturales et urbaines.

### • Les premières extensions

Le Faubourg Saint-Martin a fixé les premières constructions hors des murs de la vieille ville. Il s'agit de bâtiments à caractère agricole qui s'organisent autour d'une cour. Le corps principal d'habitation est implanté avec le pignon à l'alignement de la voie. Ces éléments rappellent le passé rural et agricole de la commune. Il convient de relever la qualité de cette ancienne porte d'entrée soulignée par le cours du Quatelbach



*Le Faubourg Saint-Martin : une ambiance rurale aux portes de la cité médiévale*

L'habitat rural traditionnel se retrouve également au niveau du hameau des Octrois, à l'entrée sud de la ville, ainsi que sur les corps de ferme isolées au sein de l'espace agricole (ferme St-Jean, ferme St-Georges, Moulin d'Adolsheim).



### • La cité Sainte-Thérèse

Il s'agit de la plus importante opération immobilière puisqu'elle couvre une superficie qui atteint 3,5 fois celle de la vieille ville et comprend au départ 500 logements. Cet ensemble, qui bénéficie d'une forte unité et d'une forte identité, subit néanmoins l'éloignement du centre dont elle est coupée à la fois par l'III et la RD 2.





Cette position marginale au sein de l'agglomération est amplifiée par la proximité du carreau minier, des terrils et de leurs franges formant un secteur à l'aspect délaissé à ce jour, typique des friches minières alsaciennes. Toutefois, adossée à la forêt, la cité Sainte-Thérèse bénéficie de la proximité d'un espace naturel et jouit d'une ambiance interne agréable.



Cet ensemble urbain édifié dans les années 20 doit son originalité à la morphologie du parcellaire et à une diversité inégalée du tissu bâti, qui comporte 11 types différents de constructions. En outre, le tracé des voies, nettement hiérarchisé, confère à l'ensemble une organisation spatiale caractéristique.



Au-delà de cette prise en compte remarquable de l'urbanisme à l'échelle du quartier, il convient de souligner la qualité architecturale des constructions par le soin du détail, une recherche de formes autour des toitures et des pignons.

Enfin, la part donnée aux jardins contribue à noyer cet ensemble dans un environnement végétal qui déborde sur la rue, compte tenu de la faible hauteur des clôtures, et prolonge ainsi utilement les espaces publics permettant un dialogue permanent entre architecture et urbanisme.

Ce patrimoine demeure un témoignage de l'activité minière qui mérite pleinement d'être conservé et entretenu.

Si jusqu'ici les transformations successives n'ont pas gommé l'image initiale, compte tenu d'une certaine stabilité sociologique de la population, le risque existe à terme d'une perte d'identité progressive sous l'effet de mutations en rupture avec l'harmonie d'origine, et en raison des améliorations des conditions d'habitabilité des constructions.

Des signes de cette évolution sont déjà observables :

- abandon progressif des clôtures d'origine pour des clôtures avec murets pleins ;
- extensions et agrandissements en discordance avec le bâtiment d'origine ;
- implantation de garages entre la rue et la construction ;
- implantations de clôtures végétales denses masquant les façades...



• Les lotissements pavillonnaires

Les nombreux lotissements pavillonnaires, réalisées à partir de 1963, présentent des points communs en ce qui concerne le mode d'implantation de la maison qui se fait d'une manière générale au centre de la parcelle, sauf pour le lotissement E.D.F. du type maison en "bande". Ce type d'organisation en rupture avec le bâti traditionnel est la traduction urbanistique de l'évolution des aspirations des familles à posséder un logement individuel que l'on retrouve dans les villages de la communauté de communes. La hauteur des constructions, un niveau plus combles, demeure une constante de même que la présence du garage semi-enterré ou en surface et des clôtures basses prolongeant à aussi visuellement l'espace public.



Parfois des annexes du type garage, remise, dissociées du corps principal d'habitation, sont implantées en fond de parcelle sur limite séparative.

Pour les lotissements les plus anciens édifiés dans les années 60, le style des constructions emprunte souvent à l'architecture universelle avec des toitures à 4 pans de pente 30°, des ouvertures plus larges que hautes. Le crépi blanc étant souvent utilisé. Les emprises de la voirie (chaussée et trottoir) sont relativement larges. Compte tenu de leur ancienneté, certains de ces lotissements sont agrémentés par des arbres et arbustes de taille adulte qui débordent sur la rue et confèrent un aspect paysager à l'ensemble.

Dans les lotissements plus récents, du fait du renchérissement du coût des terrains, les parcelles sont plus petites. Le style des constructions exprime un retour à des teintes et des formes plus traditionnelles. La pente des toitures, le plus souvent à 2 pans, est plus forte avec parfois une petite croupe. Les ouvertures, dans certains cas, sont plus hautes que larges et munies de volets en bois.



Enfin, dans certains cas comme le lotissement des Habsbourg, une volonté d'innovation et de créativité est exprimée à travers le style architectural des constructions (décrochements au niveau de la façade, toiture basse, ouvertures de toitures, faitage en "L", emploi de couleurs vives, ...).

• Les ensembles collectifs

Ensisheim compte des ensembles d'immeubles collectifs construits tout au long de la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle. D'abord en périphérie de la ville, l'étalement urbain les a peu à peu intégrés dans le tissu.

Pour beaucoup, ces immeubles constituent aujourd'hui le réservoir de logements sociaux.



→ **Emprise de la voirie et des espaces publics**

[Voir dans l'atlas cartographique la planche N°10c]

L'étude ici est identique que celle menée pour les villages de la communauté de communes.

Sans surprise, les chiffres d'emprises des voies viennent étayer l'analyse de la morphologie viaire, soulignant à nouveau la pertinence du zonage PLU en vigueur.

En effet, la zone UA (centre ancien), affiche un taux d'emprise viaire classique : 17%, ce qui correspond en effet à une trame d'un centre-ville ancien. L'organisation des espaces publics dans l'hyper-centre médiéval a été modifiée dans les dernières années, notamment pas des travaux de traitement de la voirie, de la signalétique et des stationnements.

La zone UB, qui comprend les faubourgs et les premières extensions diffuses affichent un taux plus élevé : 18%, reflétant bien la trame distendue de ces quartiers de faubourg.

La zone UC affiche globalement un taux de 18,6%, correspondant à une voirie organisée et greffée sur la trame viaire préexistante.

Dans les lotissements pavillonnaires les espaces publics sont dominés par la voirie, qui certes offre une desserte satisfaisante des constructions, assure une bonne irrigation du tissu et un bon écoulement de la circulation, mais limite les lieux de convivialité et de rencontre à la portion congrue.

Certains ensembles immobiliers plus récents, comme le lotissement III -Thur présente une nette hiérarchie des voies avec une artère principale sur laquelle viennent se greffer des voies secondaires, elles-mêmes reliées par des cheminements piétons qui, en outre, mettent ce quartier en relation avec l'III et ses milieux riverains. Ce type de tissu reste cependant fortement consommateur d'espace.

Les secteurs destinés à l'accueil de loisirs ou de services sont très variables selon leurs types de destination et présentent des taux d'emprise viaire allant de 4,4% à 11,6%.

### → Logiques d'implantation par rapport à la voie

[Voir dans l'atlas cartographique la planche N°12c]

Nous reprenons à nouveau les mêmes principes d'analyse que pour les villages.

La lecture de la planche N°12c fait ressortir un constat partagé avec les villages :

- le centre ancien ressort graphiquement plus « rouge », et est donc marqué par une part importante de constructions à l'alignement ;
- les tissus d'extension sont très « verts » sur la carte : les implantations en recul de plus de 3 mètres sont largement prédominantes.

Les chiffres viennent étayer l'analyse graphique : dans les centres-anciens 46% des bâtiments sont construits à l'alignement, contre seulement 8% dans les tissus d'extensions.

Représentant environ 88% de constructions, l'implantation en recul de plus de 3 mètres est quasiment la règle dans les tissus pavillonnaires.

### → Logiques d'implantation par rapport aux limites séparatives

[Voir dans l'atlas cartographique la planche N°13c]

La lecture de la planche N°13c différencie encore une fois les mêmes entités urbaines :

- d'un part les centres anciens qui ressortent graphiquement très « rouge », marqués par des implantations sur limites séparatives en ordre continu et semi-continu ;
- d'autre part les tissus pavillonnaires visuellement très « verts » sur la carte, où l'odore ouvert est prédominant et souvent seules les annexes sont implantées sur limites.

On notera tout de même l'exception que constitue la cité minière où les maisons sont presque constamment implantées en limite séparative et accolées à la maison voisine.

### → Hauteurs de constructions

[Voir dans l'atlas cartographique la planche N°14c]

La ville d'Ensisheim présente une véritable variété de hauteurs de constructions : la carte illustre ce patchwork sans pour autant atteindre des points hauts importants. Du point de vue de la morphologie, le caractère urbain d'Ensisheim, qui distingue le centre des quartiers périphériques, est marqué par la hauteur des bâtiments et leur implantation à l'alignement de la voie. Cependant au sein même du centre ancien, le tissu bâti n'est pas homogène. Dans la rue principale les constructions se distribuent à l'alignement de la voie en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Les bâtiments atteignent une hauteur moyenne de 2 à 3 niveaux droits plus comble et sont occupés au rez-de-chaussée par des commerces.

- **Les extensions périphériques**

• Les premières extensions

Les faubourgs qui se distribuent le long de la rue de la Gare et du Faubourg de Belfort ont donné naissance à un tissu bâti présentant une mixité des fonctions, habitat, activités commerces, services, caractérisé par une relative densité avec des constructions à l'alignement de la voie, souvent en limite séparative, à 2-3 niveaux.

→ **Synthèse de la morphologie urbaine Ensisheim.**

D'une manière générale, la qualité des opérations tend à s'améliorer tant du point de vue du confort des logements, que de l'architecture (adoption des toitures à 2 pans, traitement des façades...), des volumes (nombre de niveaux inférieur à celui des premières réalisations, notamment le quartier de l'Europe qui par sa forme urbaine crée une rupture dans le tissu bâti) et de l'insertion dans le tissu bâti environnant.

Les opérations récentes s'intègrent également davantage dans un tissu mixte.

L'effort qu'il reste à accomplir concerne le traitement des espaces périphériques et la réalisation d'espaces publics d'accompagnement. Pour toute opération future de ce type, il est souhaitable de bien appréhender les relations au reste de l'agglomération.



**PLUi approuvé**

PLUi approuvé

