

Plan Local d'Urbanisme de Waldighoffen

 **TOPOS**

Rapport de présentation Partie 1

Document approuvé par délibération du
conseil communautaire le :

Le Président

4, rue des Artisans
Z.A. du Sta de
67210 Bernardwiller
www.toposweb.com

une société

 **TOPOS**
INGENIERIE



Papier recyclé

Sommaire

Première Partie : Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement.....5

Présentation de la commune.....	6
Environnement physique.....	13
Environnement naturel.....	23
Environnement agricole	32
Environnement paysager.....	33
Environnement urbain.....	37
Environnement socio-économique.....	59
Renouvellement urbain et consommation foncière.....	69
Servitudes d'Utilité Publique.....	75
Synthèse et enjeux de développement.....	77

PREMIÈRE PARTIE

DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Présentation de la commune

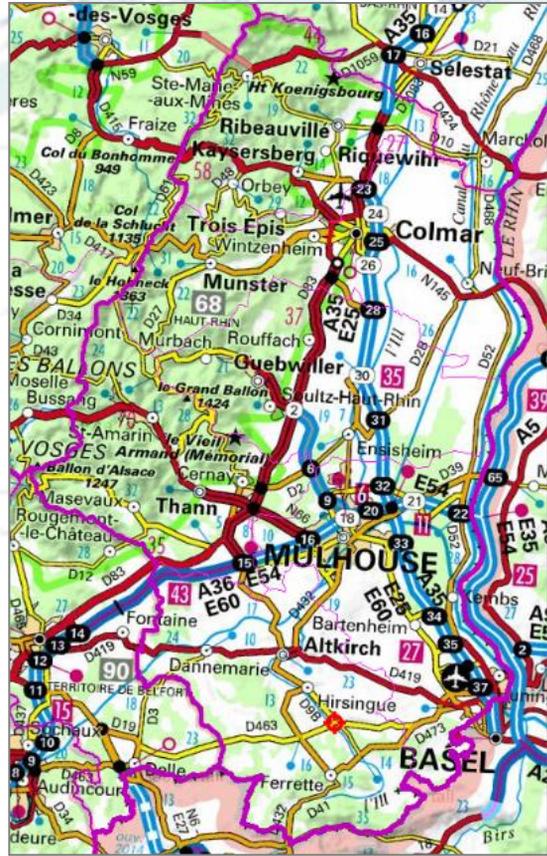
Générale

La commune de Waldighoffen se situe dans le Sundgau, à l'extrémité Sud du Haut-Rhin. A mi-chemin entre Bâle et Mulhouse, elle se trouve au Sud- Est d'Altkirch.

Il s'agit d'une commune de taille moyenne présentant une population qui s'élevait en 2008 à 1441 habitants pour une superficie communale de 414 hectares.

Les altitudes du ban varient entre un minimum de 342 mètres et une altitude maximale de 446 mètres.

La commune se caractérise par la présence d'importants espaces agricoles ainsi que de zones boisées.



Source : Géoportail

Situation géographique



Source : Géoportail

Les communes limitrophes et les plus proches du village de Waldighoffen, sont les suivantes :

- La ville d'Altkirch, chef lieu d'arrondissement à 10km au Nord-Ouest
- Oberdorf à 1.1km au Nord.
- Steinsoultz à 1.6km à l'Est.
- Roppenswiller à 1.6 km au Sud-Est.
- Riespach à 2.4 km à l'Ouest.

Concernant les pôles principaux, il est intéressant de relever que Mulhouse ne se situe qu'à une vingtaine de kilomètres au Nord-Est, Bâle étant située à 22 kilomètres à l'Est.

Historique

Les origines du village sont anciennes puisque des traces d'activités humaines datent du néolithique.

Au début du 13^{ème} siècle, Waldighoffen ne comptait que quelques familles mais notamment des familles de nobles en provenance de Suisse.

Devenu fief de ces familles nobles au 14^{ème} siècle l'édification d'un château fut entreprise, château qui subit de fortes destructions au cours du tremblement de terre de Bâle en 1356 avant d'être reconstruit.

En 1445 la ville fut assiégée par les confédérés comme représailles de l'attaque de Bâle, et la ville fut mise à feu et à sang.

La guerre de 30 ans toucha fortement le Sundgau, les paysans de la région s'étant rassemblés à Waldighoffen dans le but de repousser l'ennemi Suédois à Altkirch avant d'être massacrés, avant que le territoire ne vive une période de misère.

En 1648, le traité de Westphalie ramena la paix et le Sundgau revint à la couronne de France. Les destructions et pertes humaines étant énormes, le territoire mit longtemps à se reconstruire, certains villages ayant été abandonnés à jamais. La région vécut dans une forte insécurité avant que des populations étrangères soient invitées à venir repeupler la zone, en les exemptant d'imposition et en leur donnant des avantages. De nombreux Suisses vinrent s'installer.

La révolution française agita à nouveau le Sundgau et Waldighoffen où le château fut entièrement détruit.

Au 19^{ème} siècle, les impositions dues aux campagnes Napoléoniennes rendirent la population encore plus pauvre entraînant de la contrebande. La création d'une entreprise de tissage en 1856 permit de redonner un peu de dynamisme au village et fonctionna jusqu'en 1990.

Le 20^{ème} siècle vit enfin les conditions de vie s'améliorer et le territoire se développer. (chemin de fer, centrale électrique...)

Après les remous de la seconde guerre mondiale où les destructions furent limitées, le village reprit son développement d'artisanat et de services, pour former un petit bourg centre.



Extrait de la carte de Cassini

Situation administrative

La commune de Waldighoffen est rattachée à différentes entités administratives :

- Canton de Hirsingue
- Arrondissement de Altkirch
- Communauté de Communes Ill et Gersbach
- Syndicat mixte de l'III
- Syndicat mixte pour le Sundgau
- Syndicat intercommunal pour la gestion forestière de la région d'Altkirch
- Syndicat intercommunal pour les affaires culturelles de Hirsingue
- Syndicat mixte des gardes champêtres intercommunaux
- Syndicat départemental d'électricité et de gaz du Haut-Rhin.

Appartenance à la Communauté de Communes Ill et Gersbach

Cette communauté de communes créée par arrêté préfectoral du 6 mars 1992 comprend 9 communes pour 7342 habitants : Durmenach, Roppentzwiller, Werentzhouse, Muespach, Muespach le haut, Ruederbach, Grentzingen, Waldighoffen et Steinsoultz.

Périmètre de la Communauté de communes



Source : Site de la Communauté de Communes

Les compétences et thématiques retenues pour l'intercommunalité sont les suivantes :

Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace : documents d'urbanisme, élaboration de la charte intercommunale, aménagement des pistes cyclables...
- Action de développement économique :
 - Création, aménagement, entretien de la zone d'activités de Werentzhouse (2 ha), Waldighoffen (6 ha), Durmenach (3 ha). Ces 3 zones sont inscrites au SCOT comme zones communautaires,
 - Actions de développement économique d'intérêt communautaire de type Plates-Formes d'Initiative Locale (PFIL), Permanences d'Accueil d'Information et d'Orientation (PAIO), par le biais d'organismes dépassant le périmètre de la Communauté de Communes,
 - Actions de soutien aux projets de développement agricoles, commerciaux, artisanaux ou industriels à travers des procédures de type ORAC, OGAF.
 - Actions visant à renforcer la coopération transfrontalière,
 - Actions en faveur du tourisme et du développement touristique,
 - Adhésion à un Office de tourisme proche de la Communauté de Communes pour promouvoir le territoire

Compétences optionnelles :

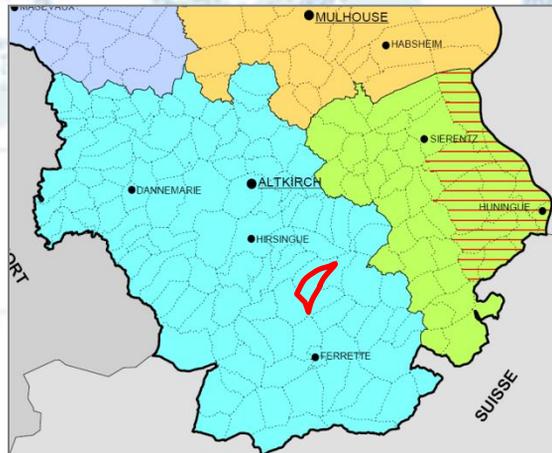
- Protection et mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie :
 - Collecte, Elimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés,
 - Réalisation des travaux d'investissement et d'entretien du réseau d'alimentation en eau potable,
 - Mise en place d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif pour contrôler les installations des particuliers qui ne sont pas branchés sur les réseaux,
- Politique du logement et du cadre de vie :
 - Mise en place d'Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire communautaire,
 - Création, aménagement, entretien, gestion de structures d'accueil pour les personnes âgées et les personnes dépendantes.

Compétences facultatives :

- Petite enfance et jeunesse :
Création, aménagement, entretien et gestion de l'ensemble des équipements de petite enfance

Le Schéma directeur du Sundgau

-La commune de Waldighoffen, tout comme la Communauté de Communes Ill et Gersbach, sont couvertes par le périmètre du schéma directeur du Sundgau. Ce schéma directeur couvre un territoire varié et comporte 112 communes. Il est désormais caduque depuis le 1^{er} janvier 2013.



Source : DDE68

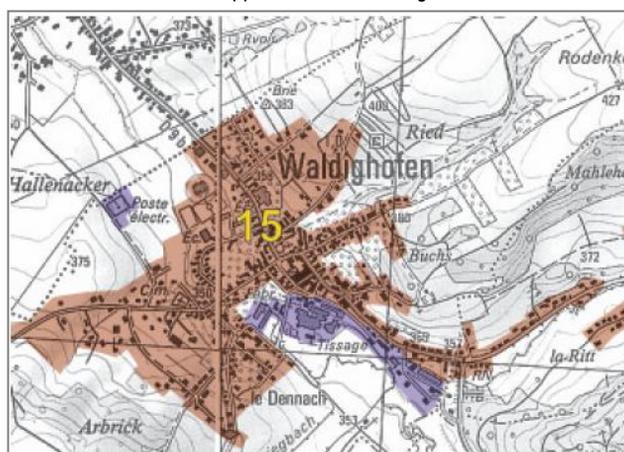
Concernant les prescriptions du SDAU du Sundgau pour la commune de Waldighoffen, il était prévu 15 hectares de surfaces urbanisables.

Le SDAU définit aussi que : « Lorsque les options spatiales du Schéma Directeur se verront traduites en termes de constructibilité de terrains au niveau des documents d'urbanisme communaux, il devra être tenu compte du phénomène de rétention foncière, faisant qu'une part des terrains classés constructibles pour des motifs d'urbanisme (présence des viabilités, continuité de zones agglomérées...) ne deviennent pas effectivement des terrains de construction.

Les possibilités d'extension urbaines de chaque commune pourront alors se voir majorées d'un coefficient de 30%, de manière à compenser la part incompressible de terrains immobilisés par les différentes formes de bocage foncier ». Le total urbanisable est de ce fait porté au maximum à 19,5 hectares.

Concernant les surfaces urbanisables à des fins d'activités, le secteur concernée est celui de la zone existante sur la rive gauche de l'III. La desserte se fait par la RD46, entraînant des traversées de village. De ce fait, les activités doivent être le moins génératrice de flux possible. Les surfaces maximales de développement sont de 6 hectares.

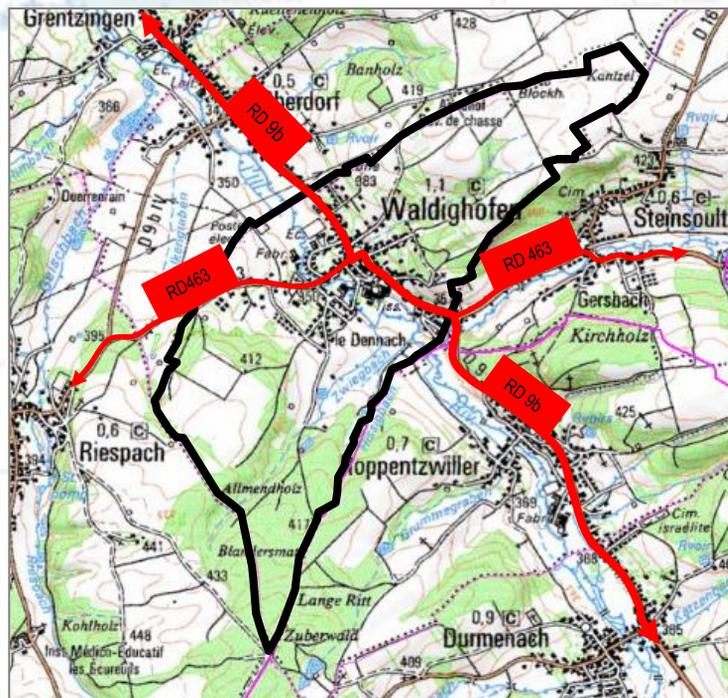
Enveloppe urbaine de Waldighoffen



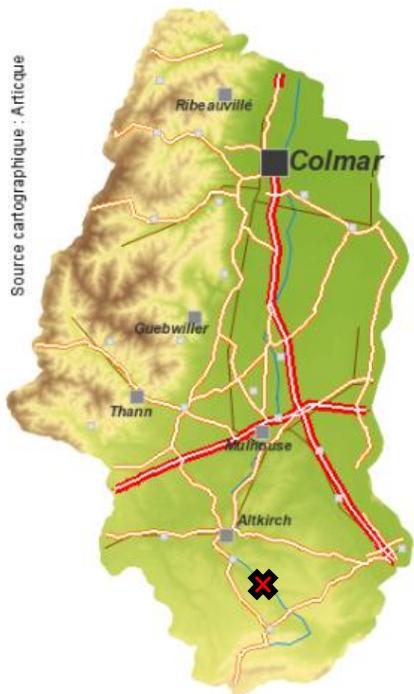
Source : SDAU du Sundgau

Réseaux et accessibilité

Le territoire communal



Source : géoportail



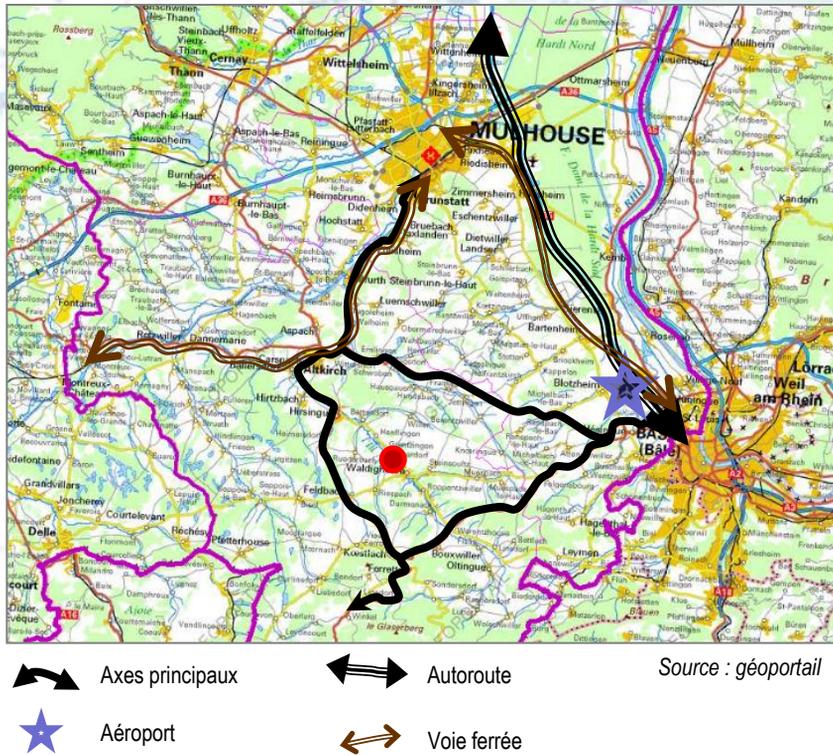
Source cartographique : Artique

La commune de Waldighoffen bénéficie d'une bonne situation en terme d'infrastructures de déplacement et d'accessibilité.

Deux axes principaux drainent le territoire communal, la RD 463 d'Est en Ouest et la RD 9b suivant un axe Nord-Sud permettant de rallier la RD432 en direction d'Altkirch au Nord et la RD473 vers Bâle à l'Est.

La commune se trouve en effet à proximité d'axes de circulation importants permettant de rejoindre les villes principales. L'autoroute la plus proche est l'A 35 entre Bâle et Mulhouse.

Position de Waldighoffen par rapport aux grands axes de communication



La commune se trouve, grâce à ces axes de communication proches, à des distances/temps raisonnables des principaux pôles urbains voisins. Elle se situe ainsi à 18 minutes d'Altkirch, à une trentaine de minutes de Bâle, à 44 minutes de Mulhouse, à une cinquantaine de minutes de Montbéliard ou encore à environ une heure de Colmar.

L'accessibilité est donc relativement correcte pour les habitants de la commune, pouvant rejoindre des villes importantes assez rapidement grâce à ces infrastructures routières.

Waldighoffen ne possède pas de gare ferroviaire, la plus proche étant la gare d'Altkirch. La ligne de TER Belfort-Mulhouse, permet, grâce à la présence d'un parking voiture, d'effectuer des rabattements depuis les territoires voisins. La liaison en transport en commun est ainsi possible vers les entités urbaines voisines.

Toutefois, la commune se trouve assez proche des pôles d'emploi principaux et la gare se situe tout de même à près de 13 kilomètres. Ceci tend à limiter l'intérêt de l'utilisation du train, devenant peu rentable en terme de distance/temps.

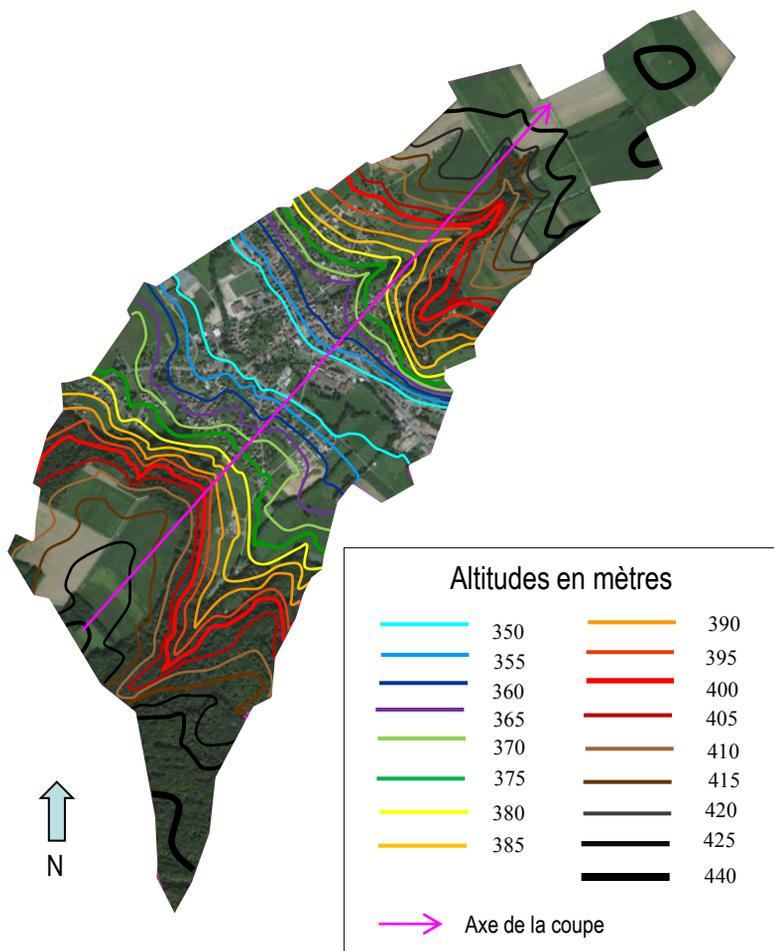
Deux lignes de bus sillonnent aussi le territoire, la ligne 713 reliant Saint-Louis, Ferrette et Sondersorf avec environ 7 passages quotidiens, et la ligne 851 reliant Bouxwiller, Altkirch, Ferrette et Mulhouse à raison d'une quinzaine de trajet journaliers. Ces liaisons permettent à la population d'avoir une alternative à la voiture individuelle.

Enfin, Waldighoffen se situe à une distance intéressante de l'aéroport de Bâle-Mulhouse, facilitant l'utilisation de ce mode de déplacement.

Environnement physique

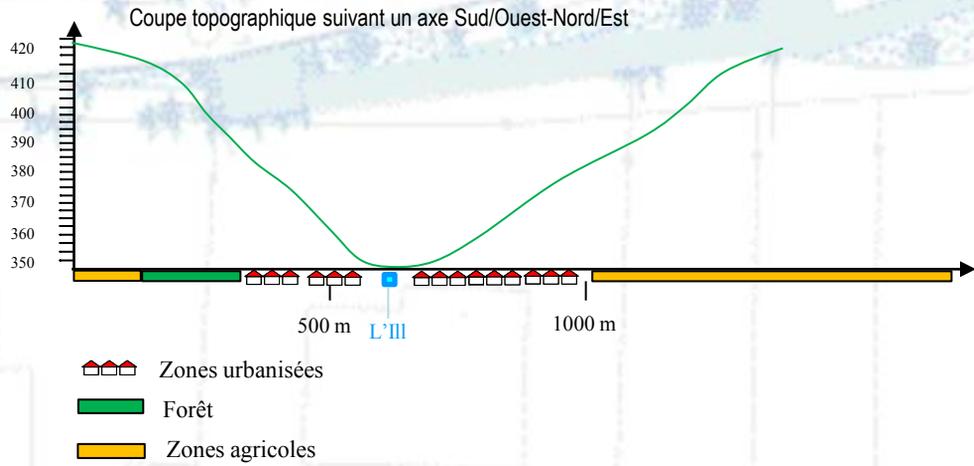
Topographie

Lignes topographiques du ban communal de Waldighoffen



Le ban communal de Waldighoffen présente un relief assez marqué des deux cotés de l'Ill, cours d'eau principal coupant le territoire suivant un axe Nord-Ouest/Sud-Est. Il s'agit ainsi des versants de la vallée de l'Ill constitués de coteaux en pente douce.

Les altitudes varient entre 342 mètres au minimum dans le fond de vallée et 446 mètres maximum aux extrémités du ban.



Le village s'est développé de part et d'autre de l'III sur les versants ainsi que dans le fond de vallée. Le relief a donc influencé l'urbanisation qui a dû s'adapter à la pente et peut aussi influencer le paysage, les constructions devenant plus visibles. L'exposition de la zone urbaine, particulièrement en ce qui concerne le versant orienté vers le Sud/Ouest permet d'envisager le développement des énergies solaires.

Réseau hydrographique de Waldighoffen



Le réseau hydrographique de Waldighoffen est assez important, trois rivières drainant le territoire : l'Ill, l'Hissigbach et le Zwiegbach.

La rivière la plus importante est l'Ill qui traverse le territoire du Sud-Est vers le Nord-Ouest. Ce cours d'eau majeur en Alsace s'étend sur près de 223 kilomètres, prenant sa source dans le Jura alsacien et se jetant dans le Rhin en aval de Strasbourg.

Elle est alimentée par de nombreux affluents dont l'Andlau, la Bruche ou encore le Giessen.

Le débit moyen du cours d'eau est de 58 mètres cube par seconde suivant un régime pluvial marqué par des hautes eaux en hiver et des basses eaux entre juillet et octobre. Ses variations de débit sont peu importantes.

L'Ill traverse le cœur des espaces bâtis du village.

L'Ill est rejointe par deux affluents, l'Hissigbach et le Zwiëgbach. Le premier s'écoule depuis le versant Sud-Ouest du vallon de l'Ill pour rejoindre cette dernière au niveau de la limite Est de la commune.

Le Zwiëgbach serpente lui aussi sur la rive gauche de l'Ill pour la rejoindre avant la zone urbaine.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse

Le 27 novembre 2009, le Comité de bassin Rhin-Meuse, sous la présidence de Claude GAILLARD, a adopté à l'unanimité le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhin et Meuse et a donné un avis favorable aux Programmes de mesures correspondants. Il est entré en vigueur en date du 1^{er} janvier 2010.

Ce document rappelle le respect du décret n 91-1283 du 19 décembre 1991, relatif aux objectifs de qualité assignés aux cours d'eaux, sections de cours d'eaux, canaux, lacs ou étangs et eaux de mer.

L'objectif premier du SDAGE étant d'instaurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, il impose :

- La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides
- La lutte contre toute pollution
- La valorisation de l'eau comme ressource économique
- L'utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau

Cependant, il est indispensable de prévoir des dispositifs permettant la rétention et la régulation de ces écoulements afin de ne pas mettre en péril les milieux naturels, ainsi que les biens et les personnes, situés en aval de la zone de projet, en augmentant les risques d'inondations. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie décennale. L'impact de l'aménagement est néanmoins apprécié pour une pluie d'occurrence supérieure.

Le débit de rejet étant volontairement limité à un débit inférieur au débit biennal avant aménagement du projet, le schéma d'assainissement des eaux de ruissellement a été optimisé pour s'adapter au mieux aux contraintes et enjeux du milieu récepteur localement disponible que représente principalement le réseau hydrographique superficiel.

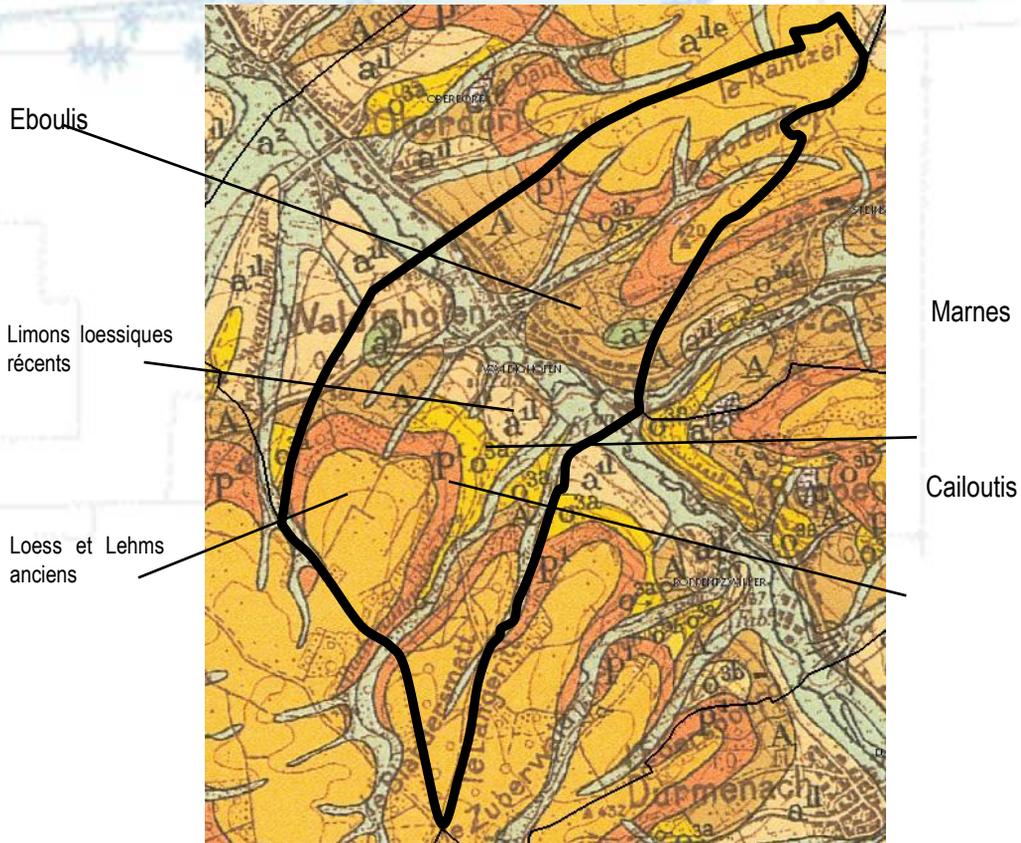
Le futur PLU devra être compatible avec ces dispositions.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA)

Elle a pour objet une gestion équilibrée visant entre autre à assurer :

- **la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;**
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines [...];
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- **la conservation du libre écoulement des eaux** et la protection contre les inondations ;
- l'agriculture, [...] la pêche en eau douce, l'industrie, la production d'énergie, les transports, le tourisme, les loisirs et les sports nautiques ainsi que toutes autres activités humaines légalement exercées.

Géologie



Source : BRGM

-  Eboulis
-  Alluvions récentes
-  Limons loessiques récents
-  Alluvions anciennes
-  Loess et Lehms anciens
-  Pliocène : Cailoutis du Sundgau
-  Stampien supérieur : Marnes à Cyrènes et Molasse alsacienne

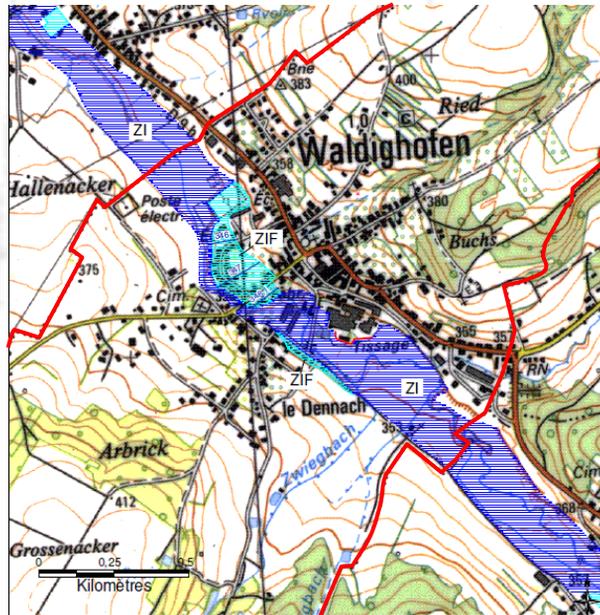
Le territoire de Waldighoffen se caractérise par la présence de formations géologiques diverses . Les parties les plus élevées, en haut des versants des vallons de l'III, présentent des formations loessiques meubles et érodables, déposées sur des socles de cailoutis.

Les versants s'étant ravinés se caractérisent, eux, par des formations marneuses et limoneuses. Le talweg est quant à lui recouvert d'alluvions plus ou moins récentes, tout comme les petits vallons des différents cours d'eau. Ces formations liées au système fluvial tendent à présenter un caractère hydromorphe et peuvent de ce fait devenir imperméables.

Risques naturels

Risques d'inondation

Un risque d'inondation est présent tout le long de l'Ill sur une bande plus ou moins large couvrant le fond de la vallée. Ce risque concerne les zones urbanisées les plus basses rendant certains secteurs inconstructibles.



- ZI - Zone inondable par débordement en cas de crue centennale, inconstructible
- ZIF - Zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation
- ZR - Zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé, inconstructible
- ZRF - Zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation
- Cote de plus hautes eaux prévisibles en cas d'inondation, en conditions de crue centennale (en mètres NGF)
- Digue

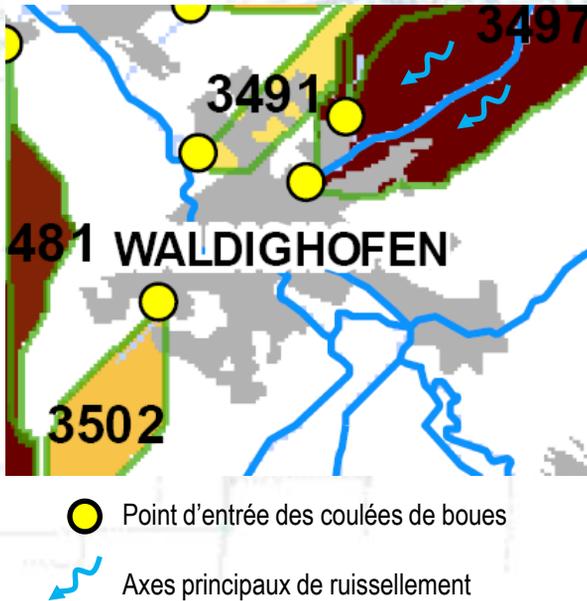
D'autres secteurs présentent un risque plus modéré et peuvent tout de même être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit des constructions au Sud du terrain de foot. Le secteur du terrain de foot n'est d'ailleurs plus concerné par les limitations liées au PPRI, le document n'y étant plus opposable.

Arrêtés de catastrophes naturelles

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	25/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	26/07/1983
Inondations et coulées de boue	18/05/1994	20/05/1994	30/06/1994	09/07/1994
Inondations et coulées de boue	21/02/1999	22/02/1999	19/05/1999	05/06/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	28/05/2003	28/05/2003	29/07/2003	02/08/2003

Les arrêtés de catastrophe naturelle concernent principalement des inondations.

Risques de coulées de boue



La commune est aussi concernée par un risque de coulée de boue induits par les versants de la vallée de l'III. Différents points d'entrées potentielles de coulées de boue sont recensés, correspondant aux exutoires de petits bassins versants. Il s'agit principalement de ruissellements de surface légèrement boueux. Ces ruissellements ont été principalement observés sur le versant Nord-Est, atteignant la zone urbaine. Des travaux ont été entrepris et le problème sera progressivement réglé, l'eau de surface rejoignant le cours d'eau drainant le versant.

Risques de mouvements de terrain

Le retrait-gonflement des sols argileux concerne la France dans son ensemble. Il s'agit tout de même du deuxième poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles qui affectent les maisons individuelles après les inondations.

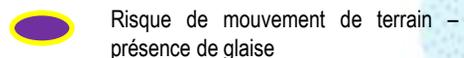
Les matières argileuses se modifient en fonction de la teneur en eau passant d'un état dur et sec à une texture plus molle et plastique. Ceci induit des variations de volume des sols avec une amplitude plus ou moins importante.

Le phénomène est lié au fait que sous les maisons le sol est protégé de l'évaporation gardant une certaine humidité constante. La différence en teneur d'eau est donc rapidement très différente entre ces sols protégés et ceux à l'air libre. Se produisent ainsi des phénomènes de mouvements différentiels au niveau des murs porteurs.

A Waldighoffen, ce risque concerne les versants de la vallée caractérisés par un aléa moyen. La majeure partie de la zone urbaine est concernée par un risque faible.



Source : BRGM

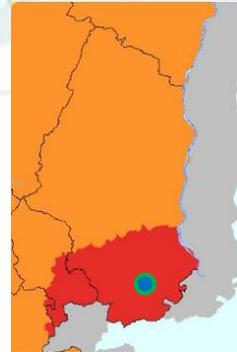


Le retrait-gonflement des argiles est donc limité à Waldighoffen, mais un secteur spécifique présente un sous-sol fait de glaise le rendant instable. Cette zone doit de fait être préservée de toute urbanisation.

Risque sismique

Concernant le risque de séisme, le décret du premier mai 2011 relatif à la prévention du risque sismique a défini 5 types de zones de sismicité.

Le Sundgau alsacien se situe en zone 4 correspondant à un risque moyen.

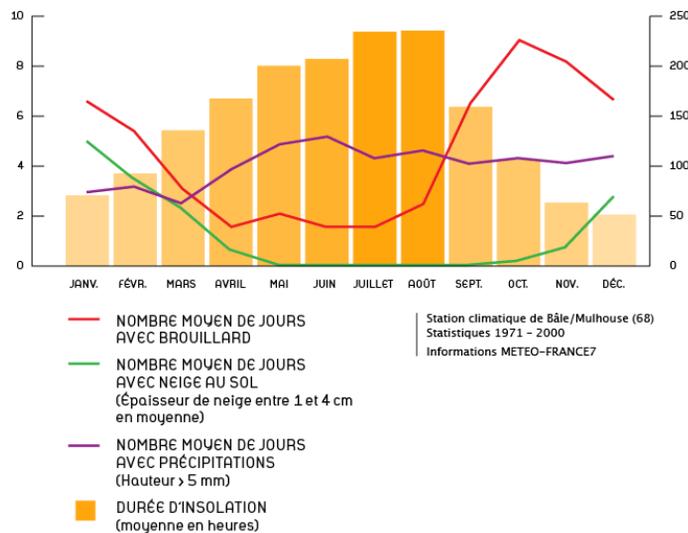


Source : risques-sismiques

Climatologie

Le climat du Haut-Rhin, climat semi-continental à continental, est caractérisé par des hivers froids et secs et des étés chauds et orageux. Les Vosges ont une grande influence sur ce climat, formant une véritable barrière naturelle protectrice. Celle-ci induit un effet de foehn induisant la très faible pluviométrie de la région de Colmar par exemple.

En général, les mois de Mai et Juin présentent les précipitations les plus importantes tandis que le mois de Janvier est le plus sec et le plus froid.



Le Sundgau se différencie quelque peu des caractéristiques générales du Haut-Rhin en étant notamment plus humide. Il se situe en effet au niveau de la trouée de Belfort et est de fait moins protégé par la barrière vosgienne et par l'effet de foehn. Son climat tend à se rapprocher davantage du climat de la Franche-Comté.

Le couloir entre Vosges et Jura influence le territoire en canalisant les vents d'Ouest et d'Est.

Risques technologiques

La base de donnée Basias sur les établissements industriels par commune recense neuf entreprises sur le ban communal de Waldighoffen.

Rappel des paramètres :

Commune : WALDIGHOFEN

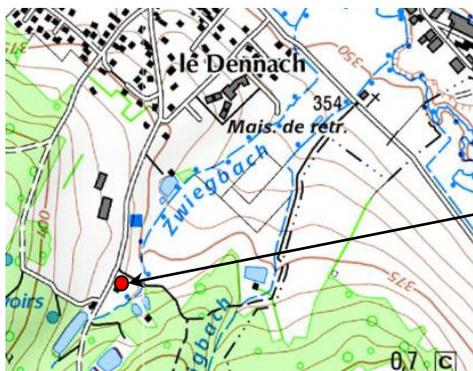
Nombre de sites : 9

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
ALS6803023	BILLAND (Dominique)	Menuiserie	Bâle (28 rue de)	28 Rue Bâle de	WALDIGHOFEN (68355)	c16.23z	Ne sait pas	Inventorié					
ALS6803022	WALLISER	Dépôt de fuel	Gare (rue de la)	Rue Gare de la	WALDIGHOFEN (68355)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié					
ALS6803021	CABOIFUL SA (Waliser)	Dépôt d'hydrocarbures	Joffre (Maréchal, 95 A rue du)	95 Rue Maréchal Joffre du	WALDIGHOFEN (68355)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié					
ALS6803024	EDF	Centrale électrique	République (rue de la)	Rue République de la	WALDIGHOFEN (68355)	d35.41z	Ne sait pas	Inventorié					
ALS6803016	BAMMERLIN (Georges)	Forge			WALDIGHOFEN (68355)	c25.50a	Ne sait pas	Inventorié					
ALS6803017	LANG (Fères), ex LANG & BLOCH	Tissage			WALDIGHOFEN (68355)	c13.2	Ne sait pas	Inventorié					
ALS6803018	BINGER	Tissage			WALDIGHOFEN (68355)	c13.2	Ne sait pas	Inventorié					
ALS6803020	LANG Ets	Dépôt d'hydrocarbures			WALDIGHOFEN (68355)	c13.3, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié					
ALS6803025	USINE DE PRODUITS INDUSTRIELS ET CHIMIQUES SA	Fabrique de produits chimiques			WALDIGHOFEN (68355)	c20.80z	Ne sait pas	Inventorié					

Source : Basias

Toutefois, la commune a mis à jour ces données, certains sites n'étant plus existants, d'autres pouvant être ajoutés. La liste ainsi mise à jour est la suivante :

Entreprise	Adresse	Activité
BILLAND	28 rue de Bâle	Menuiserie
WALLISER	Rue de la Gare	Dépôt de fuel
CARBOIFUL	5 rue du Maréchal Joffre	Dépôt d'hydrocarbures
ECOSTATION	2 rue de la République	Pompes à essences
FERRONERIE D'ART MARY	Rue de la Gare	Travaux de menuiserie et métal.
JET PLAST	9 Rue du Château	Fabrication de pièces techniques en plastiques, injection plastiques
GARAGE DU CARREFOUR	Rue de la Gare	Vente, entretien et réparation de véhicules
GARAGE WELMELINGER	15, rue de la République	Vente, entretien et réparation de véhicules
GARAGE WISS Lucien	8, rue du 19 novembre	Vente, entretien et réparation de véhicules
RC GARAGE	8, rue de la République	Vente, entretien et réparation de véhicules
Société de valorisation de l'énergie	ZA Eberling	Distribution d'électricité



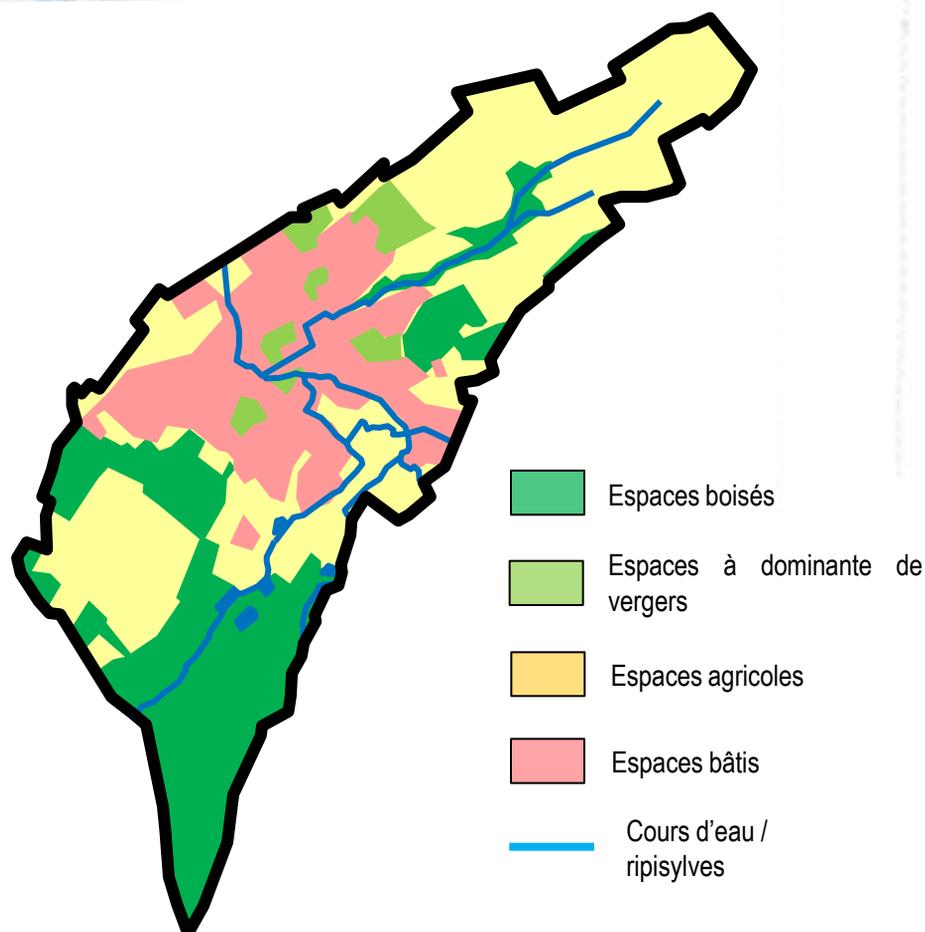
Enfin, on peut noter l'existence d'une ancienne décharge désormais réhabilitée au lieu-dit neumatten en bordure du Zwiegbach.

Localisation de l'ancienne décharge « neumatten »

Environnement naturel

Occupation des sols

Vue aérienne du ban communal de Waldighoffen : occupation générale des sols.



Le ban communal de Waldighoffen est caractérisé par quatre types d'occupations du sol principales.

-Une grande partie du territoire est recouverte par des espaces agricoles, principalement des champs de céréales. Ces openfields sont notamment très présents dans la partie Nord-Est du ban.

-La pointe Sud du territoire est quant à elle recouverte par la forêt. Ceux-ci se retrouvent aussi de manière plus éparse à proximité de la zone urbaine.

-Ces espaces urbanisés se sont développés dans la partie centrale du ban communal, dans la partie la plus basse constituée par la vallée de l'III et ses versants. Il est intéressant de souligner la présence de plusieurs petits espaces de vergers qui ont été conservés aux abords et au sein de l'espace urbain.

Milieus spécifiques

La ripisylve

▪ Les ripisylves sont des formations végétales riveraines et dépendantes d'un cours d'eau, des zones de transition entre les milieux aquatiques et terrestres. Elles sont présentes sur le territoire aux abords des différents cours d'eau. Cette végétation a une importance sur le fonctionnement du cours d'eau et de son écosystème.

En effet, cette formation présente différentes fonctions essentielles au maintien du cours d'eau.

La première fonction est un rôle de maintien des berges. Les problèmes d'érosion des berges sont fréquents et la présence de végétation enraciné sur les abords direct du cours d'eau permet de les consolider.

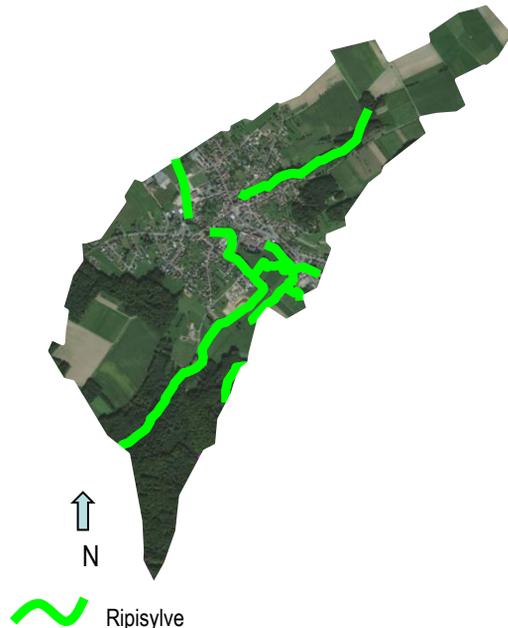
Une deuxième fonction est celle d'épuration : la végétation et son système racinaire sont une pompe pour certains polluants tels que les nitrates et les phosphates. Ces polluants provenant souvent des exploitations agricoles proches, la ripisylve permet de protéger en partie la qualité du cours d'eau.

Une troisième fonction importante est celle d'habitat et de corridor. Les niches et cavités offrent de nombreux abris et la linéarité de la formation, étant donné qu'elle suit le cours des rivières, permet à de nombreuses espèces de se déplacer.

▪ Les ripisylves se caractérisent ainsi par une richesse faunistique peu comparable. En effet, la densité et la variété de la faune sont directement liées à la multitude de niches écologiques et à l'abondance de nourriture. De nombreuses espèces d'insectes, batraciens, reptiles, poissons, oiseaux et mammifères sont présentes et composent souvent d'importantes populations.

▪ Ce sont des milieux caractérisés par une grande biodiversité.

Les végétaux s'organisent selon un système de strates superposées et complémentaires. La variété des architectures végétales, le mélange des strates sont à l'origine de la structure spatiale complexe de la ripisylve. Toutes les classes de taille et d'âge - allant des grands arbres aux plantes herbacées, en passant par les arbustes et les arbrisseaux - se côtoient et s'imbriquent.



Les zones humides

Rappel réglementaire

Selon l'article 1 de la version consolidée au 25 novembre 2009 de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement :

« [...] une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

1 Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

2 Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :

-soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;

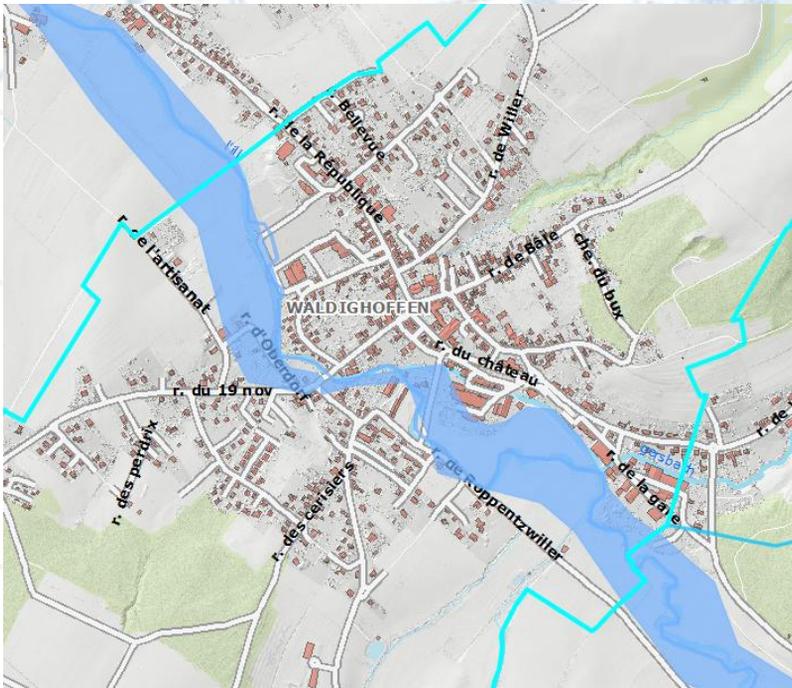
-soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté.

Les zones humides à Waldighoffen

Les zones humides sont principalement localisées en bordure de l'Ill et sa ripisylve, ainsi que le long du cours d'eau qui parcourt le vallon au Nord-Est du bourg et le long du Zwiegbach. Rappelons que le lit majeur de l'Ill est classé en zone humide remarquable par le CG 68. Elles ont été définies selon les critères de l'annexe 2.1 de l'arrêté du 24 juin 2008. Parmi elles se trouvent :

- l'ensemble des rivières et cours d'eau accompagné d'une ripisylve ;
- des prairies fraîches et humides ;
- des forêts (galeries) alluviales ;
- les étangs ;
- les zones de cultures artificialisées.

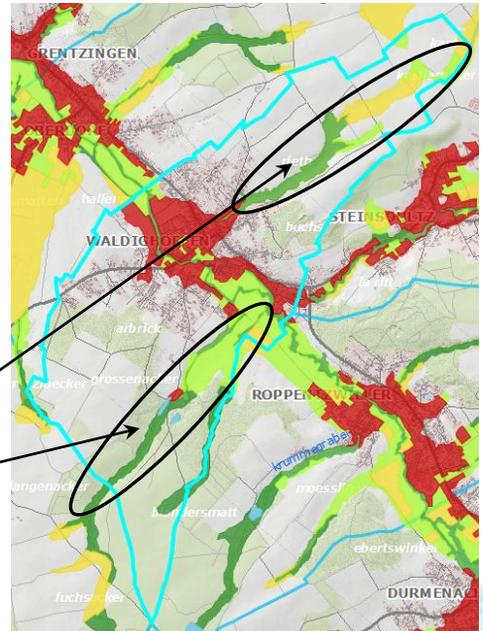
Carte des zones humides remarquables



Source : Infogéo68

La zone humide remarquable correspond en grande partie à la zone inondable définie par le PPRI. Une partie de ces espaces sont déjà urbanisés. Les espaces libres devront être préservés de l'urbanisation.

Les zones à dominante humides correspondent non seulement à l'emprise des zones humides remarquables mais sont également plus étendues, au-delà du lit majeur de l'III. Une grande partie de ces espaces sont désormais artificialisés. Seul les prairies à l'entrée Sud-Est et les ripisylves des cours d'eau secondaires sont à ce jour préservées.

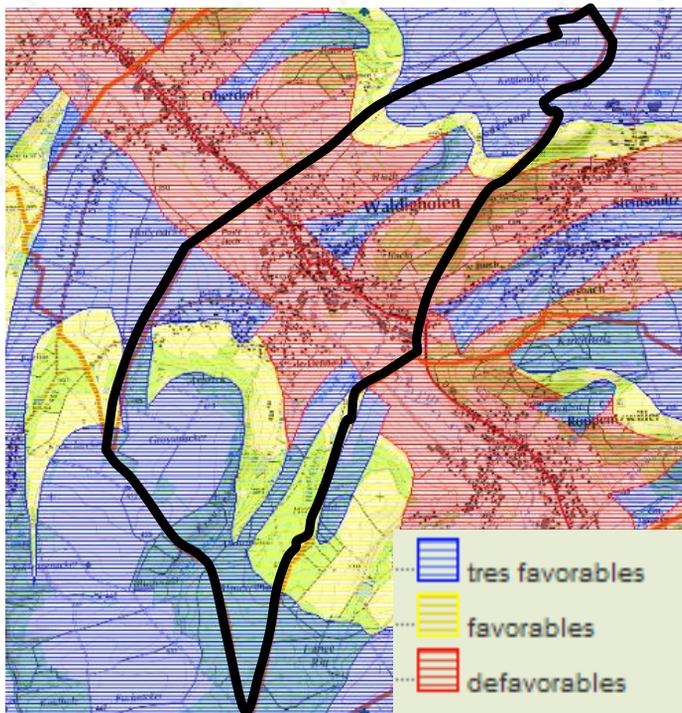


Localisation des principaux ensembles de zones à dominante humide préservés de l'urbanisation

Carte des zones potentiellement humides

La commune de Waldighoffen est concernée par le périmètre du Grand Hamster d'Alsace dans la mesure où elle fait partie des périmètres favorables à son développement . Les sols sont considérés comme étant adéquats sur une bonne partie du territoire communal. Le fond de vallée est caractérisé par des sols défavorables tandis que les parties les plus hautes et les moins pentues constituent des secteurs très favorables.

Carte des sols favorables au Grand Hamster



Source: DREAL Alsace

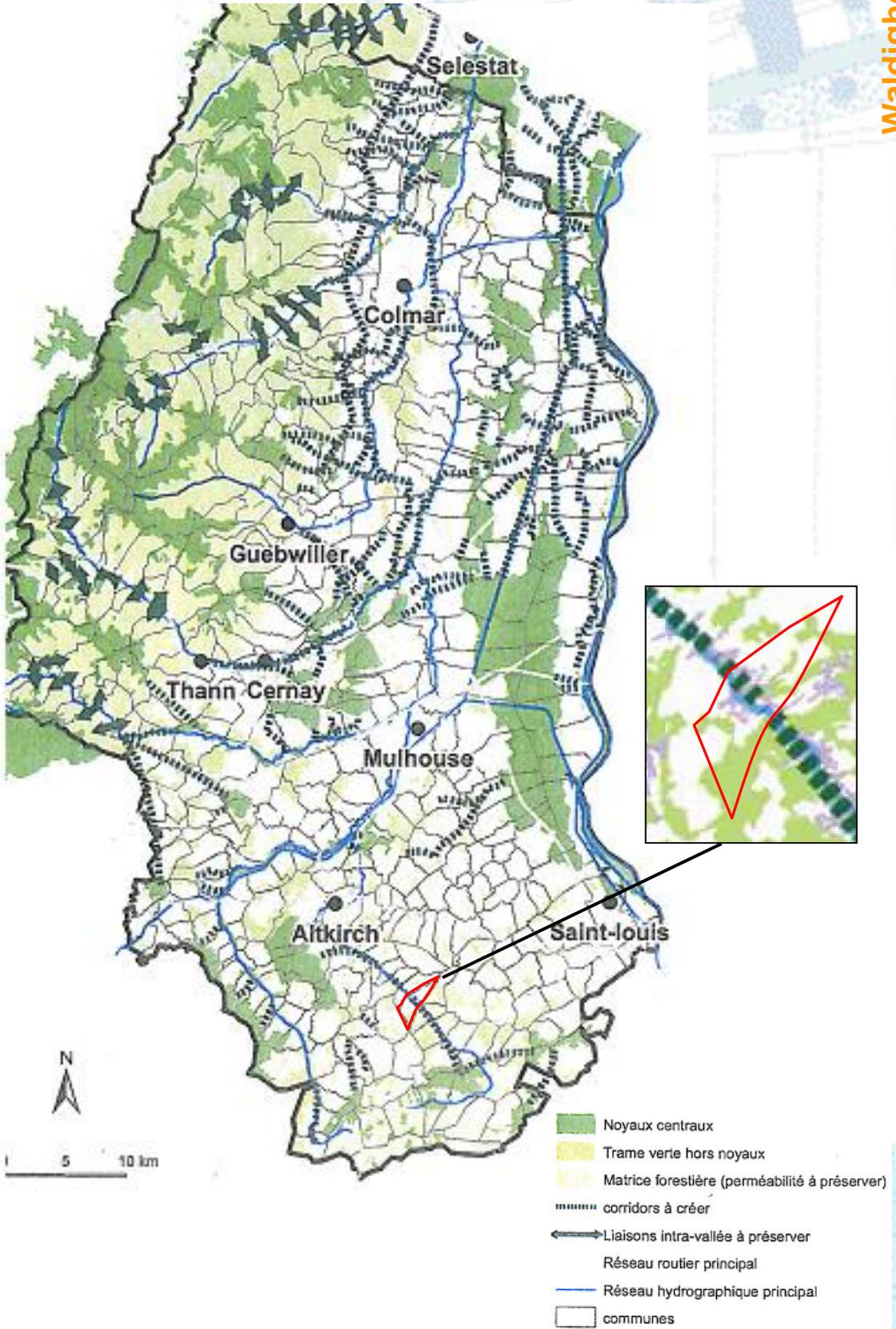


Photo d'un Grand Hamster
Source: DIREN Alsace

Ce petit rongeur endémique à la région est inscrit sur la liste, issue de la convention de Berne, des espèces menacées en Europe. Cette espèce est protégée depuis 1993. Cependant, la commune ne fait pas partie des aires historiques ou de reconquête du Hamster et n'est donc pas soumise aux études de fragmentation et connectivité.

La trame verte et bleue

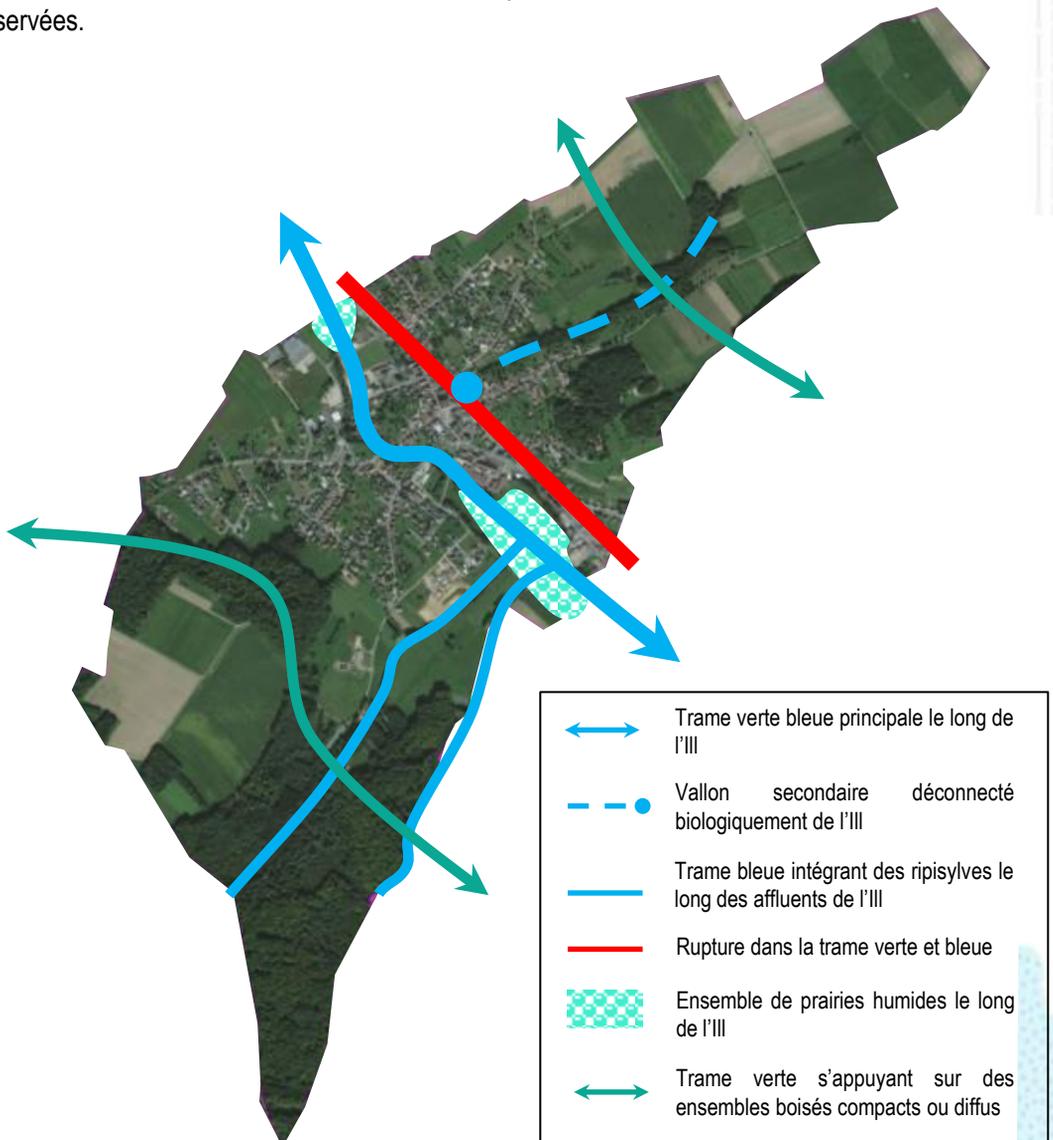
- La trame verte et bleue est un programme national, initié en 2003, en faveur de la biodiversité. Il consiste à relier les milieux naturels entre eux par des corridors écologiques (haies, bandes enherbées, ensemble de vergers...), pour permettre le passage de la faune et de la flore, les extensions de l'urbanisation ayant causé leur morcellement.
- L'objectif est ici de créer un maillage sur le territoire régional permettant la bonne circulation des espèces naturelles et végétales, garantie de leur maintien à long terme.
- Les objectifs de ce programme sont :
 - Le maintien de la trame verte et bleue existante (équivalente à 150 000 ha en plaine) et à la densification des connections (7700 ha supplémentaires),
 - Son intégration dans l'élaboration des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
 - Gestion des points de conflits, actuels et futurs, vis-à-vis du projet.
- Les principales actions concernent
 - La poursuite des actions engagées (implications dans les mesures agri-environnementales, soutien au conservatoire des sites alsaciens et généralisation des opérations « vergers solidaires d'Alsace » à tout le territoire régional),
 - La mise en œuvre de nouveaux outils (création de nouvelles réserves naturelles régionales, le contrat trame verte et biodiversité),
 - Actions de communications et de sensibilisation.
- Au niveau de la commune de Waldighoffen, la région Alsace a répertorié un corridor écologique à créer aux abords de l'Ill (cf carte page suivante). Les boisements situés en périphérie de la zone urbanisée sont également identifiés en trame verte hors noyau.



La trame verte et bleue déclinée à l'échelle communale

▪ L'analyse à l'échelle communale permet de définir un maillage plus fin des continuités écologiques du territoire.

Plusieurs continuités écologiques existent dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est, parallèlement à la RD.463. Elles sont constituées de boisements plus ou moins diffus sur les versants et de l'III avec sa ripisylve et son cortège de prairies humides dans la vallée. En revanche il n'existe pas de continuité transversale dans l'axe Nord-Est / Sud Ouest en raison de la forte densité bâtie le long de la RD. Cette situation se retrouve d'ailleurs au niveau des villages voisins, formant une importante conurbation le long de l'III. La perméabilité des zones bâties le long de la RD.463 ne pourra pas être améliorée, en revanche les continuités parallèles à celle-ci devront absolument être préservées.



Hiérarchisation des valeurs écologiques

▪ Même si la commune ne bénéficie pas de zonage de protection au titre de l'environnement, certains milieux méritent d'être protégés pour leur contribution à un écosystème plus large.

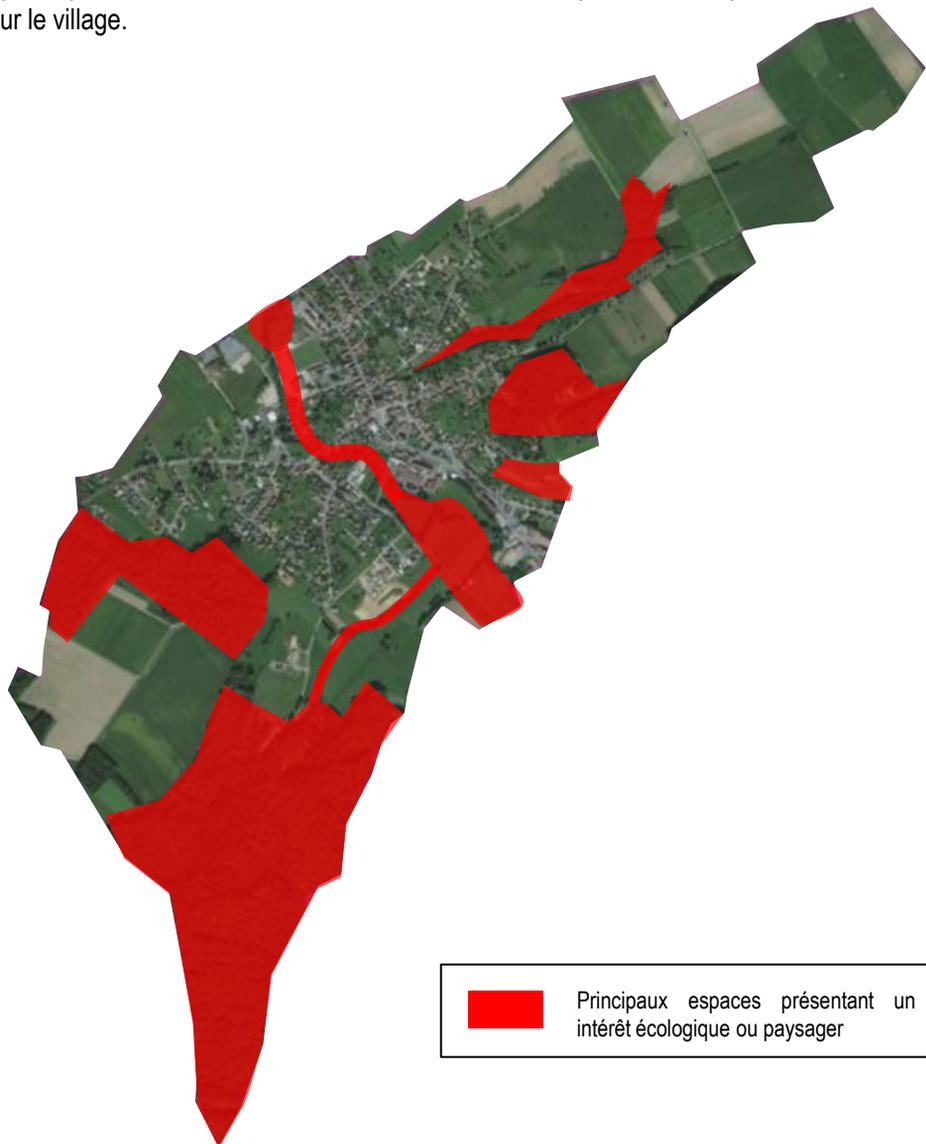
C'est le cas notamment :

-des prairies inondables le long de l'Ill qui constituent des milieux humides bénéfiques pour leur côté régulateur des crues mais également en terme de biodiversité pour les espèces spécifiquement inféodées à ce type de milieu.

-Des ripisylves le long de l'Ill est des vallons secondaires (intérêt écologique expliqué dans un précédent chapitre.

-Des boisements qui ponctuent l'espace agricole le long des 2 versants de l'Ill et qui constituent une continuité écologique intéressante pour le déplacements des espèces à une échelle bien plus large que le ban communal de Waldighoffen.

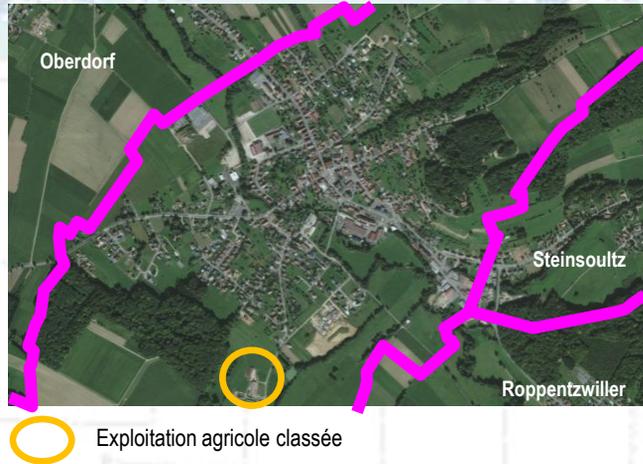
-Des prairies qui surplombent l'entrée de ville côté Steinsoultz et qui offrent un point de vue remarquable sur le village.



Environnement agricole

Espaces agricoles :

Les exploitations agricoles présentes sur le ban communal ont progressivement disparu. L'INSEE recensait encore 4 exploitations professionnelles en 1988. Aujourd'hui, une seule est répertoriée par la commune. Il s'agit d'une exploitation soumise au régime des installations classées, concernée par un périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres, ne touchant pas la zone urbaine.



Exploitation agricole classée



Exploitation agricole classée et son périmètre de réciprocité

Cependant, le recensement établi en 2010* indique un total de 7 exploitations dans la commune (soit une de moins par rapport à la situation en 2000), dont 4 étant des exploitations individuelles. Le recensement indique également que 3 chefs d'exploitations ont plus de 60 ans et qu'il y avait également, en 2010, 3 de ces exploitations considérées comme « moyennes ou grandes », c'est-à-dire dont la production brute standard (ou PBS) atteint ou dépasse 25 000 euros.

Ces exploitations se répartissent entre 4 destinées aux grandes cultures et 3 non renseignées (certainement destinées à l'élevage).

Au total, la superficie utilisée pour ces exploitations est égale à 168 ha, soit 27 ha de moins par rapport au dernier recensement. Quasiment la moitié (73 ha) est utilisée pour ces grandes cultures, tandis que le reste est inconnu.

En confrontant les chiffres sur la situation de 2000 et 2010, on constate un léger recul de l'agriculture dans la commune, que ce soit dans le nombre d'exploitations ou dans les superficies exploitées.

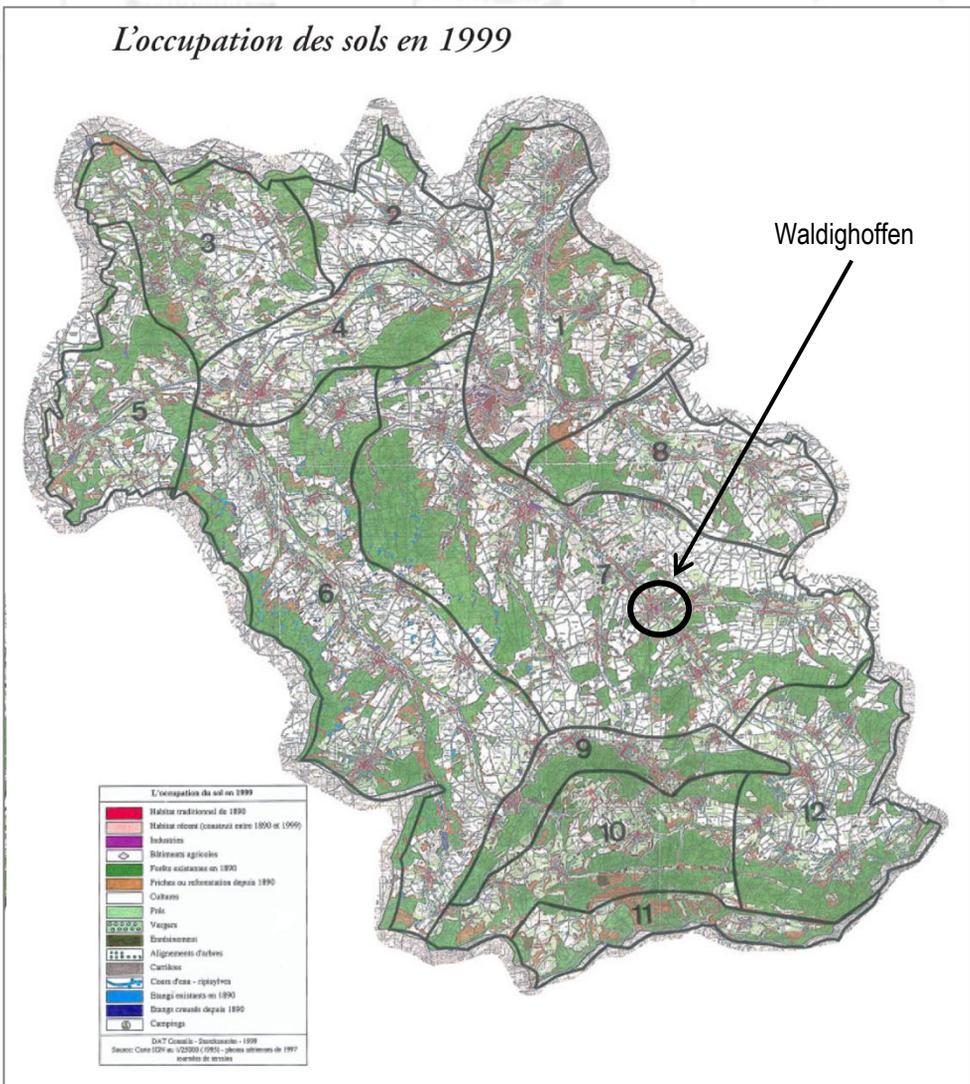
* Les données issues de ce recensement peuvent, en-deçà d'un certain seuil, être frappées du secret statistique, ce qui explique que certaines données sont manquantes.

Environnement paysager

Situation paysagère du Sundgau

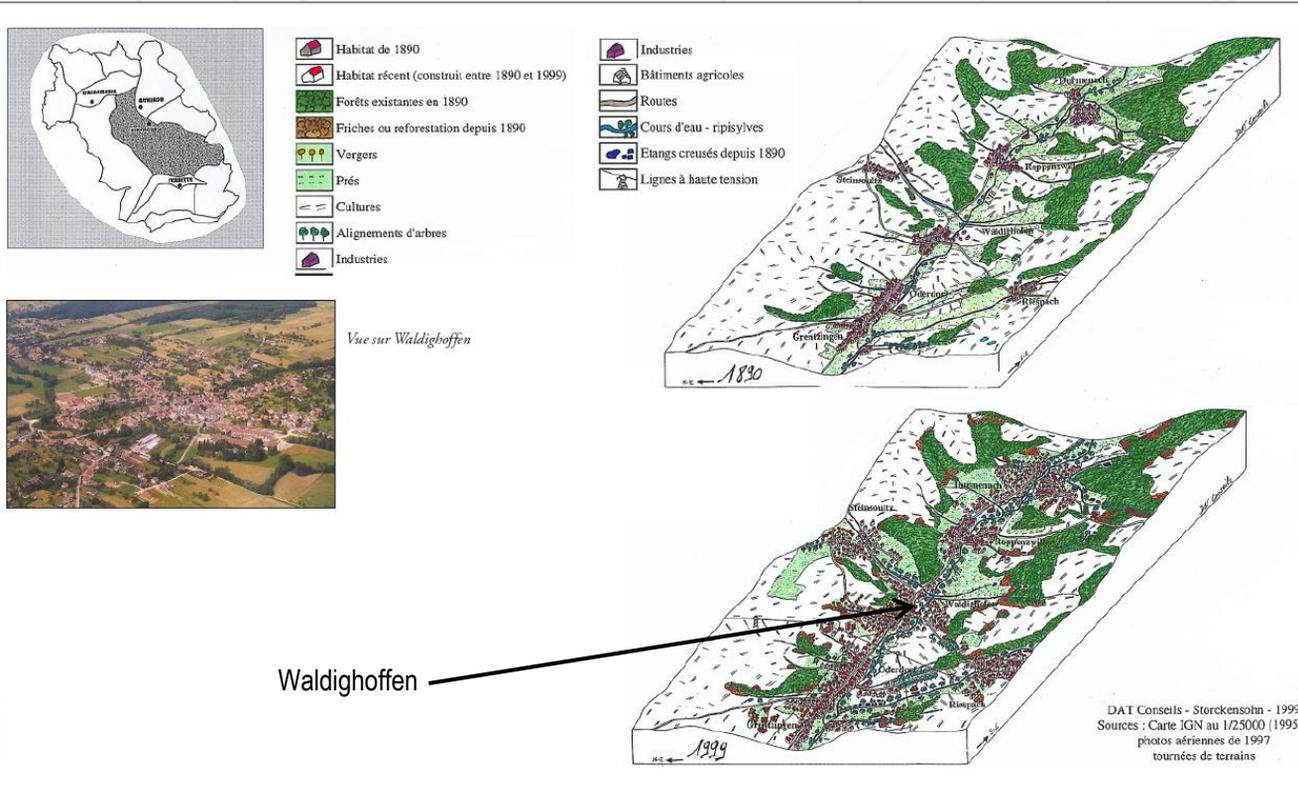
- La commune de Waldighoffen est située au Sud de l'Alsace, dans l'entité géographique du Sundgau.
- Par son aspect, le Sundgau rappelle l'image de la campagne alsacienne, avec ses paysages vallonnés, ses petites routes, ses villages parsemés de jardins et de vergers, son patrimoine architectural et rural...
- Une autre caractéristique du Sundgau réside dans la structure de son relief : c'est un plateau entaillé de vallées, et la majorité des villages se sont implantés dans les fonds de vallée, rendant leur perception peu importante lors d'une circulation sur le plateau. Le territoire reste perçu comme encore largement « naturel », offrant de larges perspectives dégagées.
- Enfin, il se caractérise également par sa délimitation avec les Vosges d'une part et les contreforts du Jura d'autre part, constituant un arrière plan visible par temps dégagé.*

L'occupation des sols en 1999



Situation paysagère intercommunale – les villages de la moyenne vallée de l'III

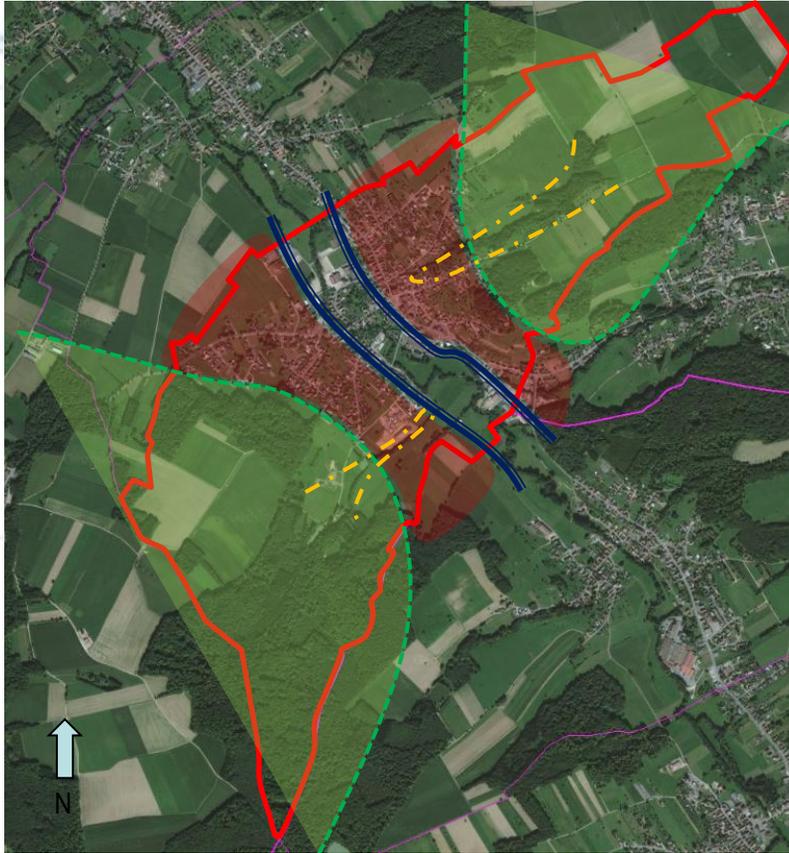
- La commune fait partie d'une sous entité géographique du Sundgau, celle des villages de la moyenne vallée de l'III.
- Cette entité se caractérise par la présence de l'III, qui a façonné le paysage et l'implantation des communes autour de ce cours d'eau. L'espace rural ceinturant les villages conserve néanmoins des richesses paysagères ponctuelles (vergers, alignement d'arbres, ripisylves).
- Les fonds de vallon sont occupés par des prairies, la nature du sol est favorable à la culture, qui occupe une partie importante du territoire. Les forêts sont principalement localisées sur les cailloutis du Sundgau, et en majeure partie sur les versants Nord.



Occupation du sol et entités paysagères du Sundgau

Source : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Sundgau

Situation paysagère communale



Entités paysagères de WALDIGHOFFEN

Source TOPOS



Paysage de fond de vallon, influencé par la présence de l'Ill et de prairies inondables



Coteaux et versants de la vallée de l'Ill caractérisés par la présence des espaces urbanisés.



Sommet des coteaux présentant de vastes secteurs agricoles (openfields) et des espaces boisés au Sud



Vallons traversant les entités paysagères le long des versants, créant de petits vallons. Entrées vertes et ripisylves.

- Le paysage de la commune se caractérise par une forte présence d'espaces forestiers au Sud, par des espaces urbains au centre du village, et par des paysages agricoles, constitués par des prairies et des espaces de cultures, disséminés sur l'ensemble du territoire.

- A noter que plusieurs espaces de vergers et boisements diffus, se situent dans le bourg et sa proche périphérie. Les cours d'eau, nombreux dans la commune, ont également façonné le paysage qui sont, en dehors des espaces bâtis, marqués par une végétation typique, comme la ripisylve.

Paysage ouvert de culture et de prairies

- Ce paysage, vaste, est implanté sur l'ensemble du ban communal, seulement limité par les massifs boisés.
- Il se caractérise par des ouvertures paysagères nombreuses.



Paysage de cultures, ouvert et aéré

Paysages ouverts marqué pas la présence de l'eau

- Ce paysage se caractérise par des espaces verts, avec une plus forte présence de prairies et de boisements diffus, ainsi que les ripisylves des cours d'eau et quelques étangs.



Etang et éléments naturels caractéristique des paysages liés à l'eau

Paysages de massifs boisés

- Les masses boisées arrêtent le regard et restreignent la vision longue distance. Ils sont denses et constituent des corridors écologiques au Sud.

Paysages urbains

- Ici on distingue globalement deux entités : la première est celle du centre ancien qui, du fait de l'implantation des constructions en limite d'emprise publique, est plutôt dense. La deuxième est constituée des autres secteurs bâtis, moins denses, qui offrent des espaces plus aérés et ouverts vers l'extérieur.



Les secteurs d'extensions sont plutôt ouvert vers l'extérieur

Environnement urbain

Morphologie urbaine



-  Centre ancien
-  Zones d'extensions récentes
-  Secteur d'équipements publics
-  Secteur d'activités / commerces
-  Friche reconverte (activités / logements)
-  Secteur de chalets en bois
-  Conurbations avec les communes voisines
-  Axe de développement de l'urbanisation
-  Exploitation agricole
-  Perspective paysagère sur la vallée
-  Coulées vertes liées aux cours d'eau

■ Le centre ancien de la commune, matérialisé en rouge ci-dessus, se trouve autour d'un axe Nord-Sud (RD 98 et 463). Les rues principales de ce secteurs sont celles de la République, du Maréchal Joffre, d'une partie de la rue de Bâle et de la rue du 19 novembre. C'est un secteur mixte, mêlant habitat, commerces, services, équipements publics...

- Les extensions de l'urbanisation se sont faites à partir du centre ancien, dans plusieurs directions : sous la forme de plusieurs lotissements dans la partie Ouest de la commune (entre la rue du 19 novembre et celle des Barons d'Eptingen), sous la forme d'extension linéaire le long de la rue du Vignoble, dans le prolongement du centre ancien (rue du Maréchal Joffre et du Vignoble) ou au niveau des parties hautes de la commune (rues des vergers, de Willer, Bellevue...).
A noter, un espace à l'entrée Ouest de la commune, touchant la forêt, constitué uniquement de chalets en bois (allée des Chênes).
- Le développement de ces extensions a entraîné la formation d'un tissu bâti « en étoile », laissant plusieurs espaces libres entre les voies de communication. Ils constituent des enjeux forts en matière de densification ou d'espaces verts intra urbains.
- Plusieurs secteurs à destination d'activités et de commerces sont présents le long de la voie de circulation principale et de manière un peu déconnectée, au niveau de la rue de l'Artisanat. On constate également qu'une ancienne usine en friche s'est partiellement reconvertie pour accueillir désormais des activités et de l'habitat.
La multiplication de ce type de secteurs témoigne du rôle de pôle économique qu'occupe Waldighoffen sur le territoire.
Deux secteurs destinés aux équipements publics sont présents : un au Nord du village (terrains de sport, école, médiathèque...) et un autre au Sud (rue des Etangs), à dominante de santé, avec l'implantation d'un EHPAD.
- La forte continuité bâtie présente le long de l'axe Nord-Ouest/Sud-Est a entraîné deux conurbations avec les communes limitrophes d'Oberdorf et avec Steinsoultz/Roppentzwiller. Cette continuité bâtie se retrouve le long de la RD 9b, depuis l'entrée de la commune de Grentzingen jusqu'à la fin de Waldighoffen (elle est plus diffuse par la suite).
A noter également que la conurbation avec Steinsoultz s'explique par la présence de l'ancienne gare à cet endroit.
- Des coulées vertes liées aux cours d'eau sont présentes au cœur de l'espace bâti de la commune. Ils constituent des espaces à protéger. Un secteur à fort enjeu paysager se trouve également au Sud-Est de la commune (rue du Vignoble), où les perspectives paysagères offrent un point de vue sur l'ensemble de la vallée.

Fonctionnement urbain

- La vie sociale de la commune se développe grâce aux possibilités de se rencontrer au sein de l'espace public.
- En plus de son offre de commerces importante, les nombreux équipements publics (école, terrains de sport, médiathèque...) et la présence de quelques lieux de rencontre augmentent cette vie sociale (secteur d'équipement publics par exemple).



Place de la Mairie : aménagée en parking et accueillant un marché

- Plusieurs places publiques sont présentes, mais régulièrement aménagées en parking, ce qui limite les possibilités de se rencontrer. C'est notamment le cas de la place de la Mairie, place centrale où les aménagements de mobilier urbain sont peu nombreux.

- La commune dispose de plusieurs voies douces, permettant de se déplacer à travers le village sans prendre son véhicule. C'est notamment le cas pour rallier le secteur de l'école et des terrains de sport : une voie cyclable, aménagée, permet les déplacements sans risque.



Liaison piétonnière et cyclable à l'entrée Ouest du village : elle permet de rejoindre le secteur de l'école sans risque

- Au niveau intra urbain, l'offre importante de services et équipements publics limite le déplacement en voiture des habitants au sein de la commune.

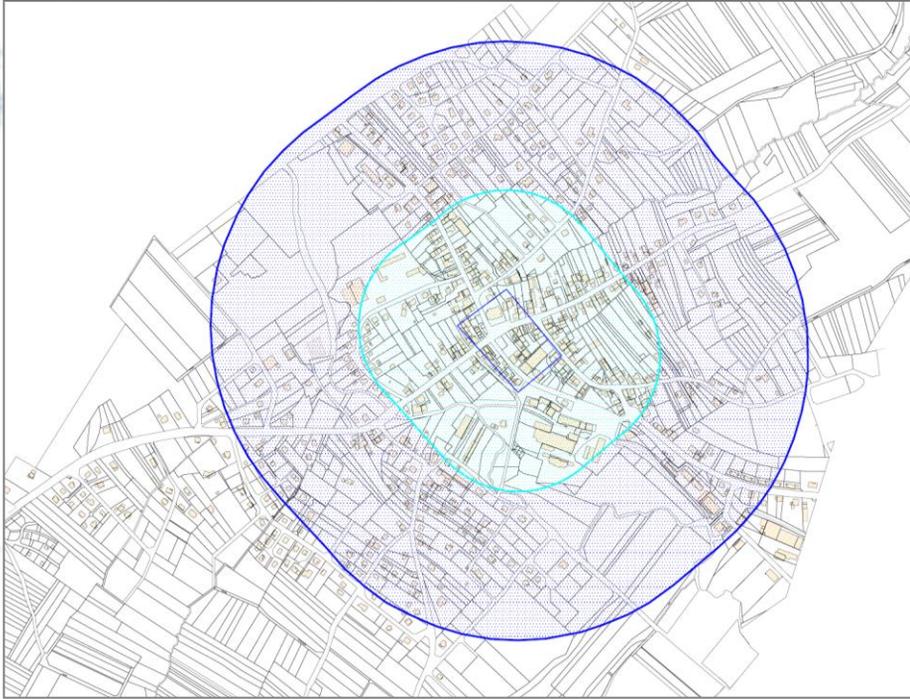
- Cependant, l'absence d'une offre importante de transport en commun (desserte peu importante en bus, pas forcément matérialisée), ainsi que l'absence d'une gare dans la commune (la plus proche est située à Altkirch*), obligent les habitants à prendre la voiture pour se déplacer à l'extérieur du bourg.



*Panneau constituant un arrêt de bus
Rue du Maréchal Joffre*

* C'est principalement là-bas que les habitants de la commune se déplacent pour accéder à une offre en commerces et services plus importante

Accessibilité de la population aux aménités



Carte d'accès par rapport au centre de la commune



Périmètre de 200 m



Périmètre de 500 m



Carte d'accès des principaux commerces, activités et services (hors centre et hors services de santé)



Périmètre de 200 m



Périmètre de 500 m



Carte d'accès par rapport aux principaux services de santé



Périmètre de 200 m



Périmètre de 500 m

- D'une manière générale, en analysant les trois cartes ci-avant, on constate que la majorité de la commune dispose d'une bonne accessibilité à l'ensemble des activités et services du centre, des principales activités économiques du territoire et aux deux principaux secteurs de services de santé.
- En effet, une grande partie des secteurs de la commune sont situés dans un rayon de 200 mètres de ces secteurs, accessibles à pied. En prenant une distance de 500 mètres, on retrouve la quasi-totalité des habitations de la commune, exceptée celles situées à l'extrême Ouest.

L'architecture urbaine

■ LE CENTRE ANCIEN

- C'est un secteur mixte, où l'habitat se mêle avec des services et équipements publics (Mairie, Poste...) mais également des commerces (restaurant, garage...).



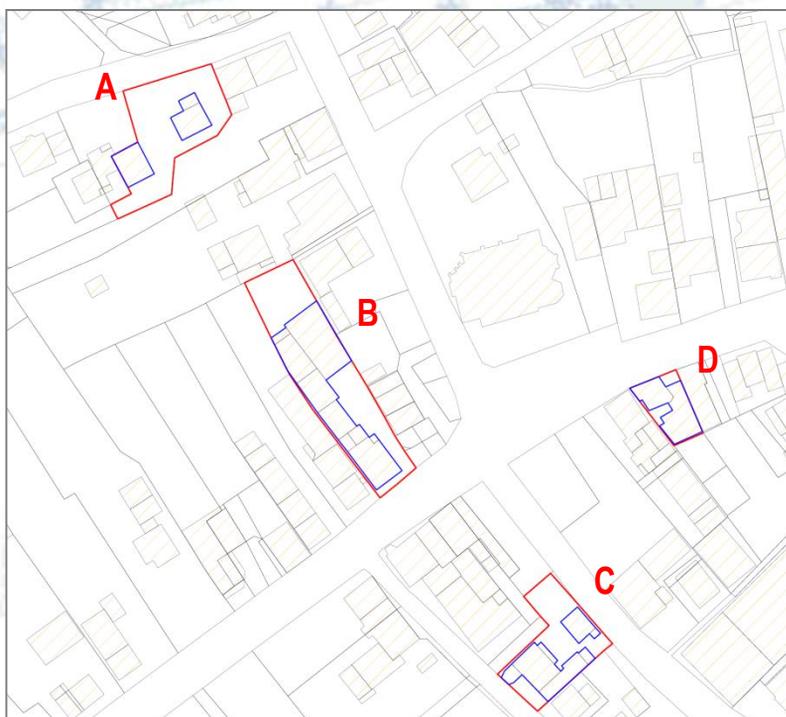
Le centre ancien (rue Principale)

- D'une manière générale, les voies ont un gabarit suffisant pour leur usage : les rues à grande circulation comme la rue du Maréchal Joffre (14 mètres d'emprise), ou les rus du 19 novembre et de la République (12 mètres) ont des emprises importantes. D'autres rues ont des emprises larges, comme la rue de la Poste et la rue de Bâle. Les autres rues, malgré des gabarits plus étroits, ont des emprises suffisantes pour la circulation à double sens, d'autant plus qu'elles supportent un trafic moins important (la rue la plus étroite est celle du Château, avec une emprise de 6 mètres). En revanche, des élargissements sont éventuellement à prévoir pour la création de trottoirs ou de pistes cyclables.

- Le parcellaire est ici diversifié, de même que l'emprise au sol des constructions. Les formes parcellaires ne sont pas régulières, même si on constate une prédominance des parcelles dites « en lanière » (longues et étroites).



Exemple de parcellaire dans le centre ancien



Parcelle et implantation du bâti

Parcelle	Superficie (en ares)	Emprise au sol (en ares)	Reste (en ares)	Pourcentage d'emprise au sol
A	8,4	1,8	6,6	21,4
B	11,8	6,3	5,5	53,4
C	6,1	2,8	3,3	45,9
D	2,4	2	0,4	83,3

- Le tableau ci-dessus montre bien les différences de parcelles et d'emprise au sol des constructions dans le centre ancien.

- On constate que, d'une manière générale, les constructions ont des emprises au sol importantes et que, malgré plusieurs parcelles larges et/ou profondes, le pourcentage d'emprise au sol est en général supérieur à 40 %. L'exemple B est le plus frappant, avec une superficie supérieure à 11 ares et des constructions sur 6,3 ares, soit plus de la moitié de la superficie de la parcelle.

En fonction des formes parcellaires et de la taille des constructions, les emprises au sol peuvent aller de 20 % (parcelle A) jusqu'à près de 85 % (parcelle D).

-Ce secteur fut en partie détruit par les évènements liés à l'Histoire, ce qui explique que Waldighoffen ne comporte pas autant de constructions typiques alsaciennes (à colombages) que peuvent en avoir d'autres communes sundgauviennes. Cependant, on retrouve ici les implantations des constructions caractéristiques des centres anciens alsaciens : sur limite d'emprise publique (ou avec un léger recul), ainsi que sur au moins une limite séparative. Les fermes alsaciennes encore présentes témoignent de ces implantations en forme de U ou de L. Le secteur est, de ce fait, plutôt homogène.



*Les constructions sont majoritairement implantées sur limite séparatives
(rue du Maréchal Joffre)*



*Quelques constructions anciennes subsistent : l'implantation est soit sur limite soit en léger recul
(rue de Willer)*

- La hauteur des constructions est relativement hétérogène, avec malgré tout une hauteur moyenne d'environ 10 mètres au faitage. On note que ponctuellement certaines constructions sont plus élevées, tranchant dans le paysage.
- On constate également une hétérogénéité des architectures, des coloris de façades. Par contre, les toitures sont majoritairement à deux pans et couvertures de tuiles couleur terre cuite.



*Le secteur est plutôt hétérogène
(rue du Maréchal Joffre)*



*Construction qui se détache des autres par sa hauteur
(rue de la Poste)*



*Les arrières de parcelle sont plantés
(rue du Maréchal Joffre)*

- La présence végétale est importante dans ce secteur : malgré une implantation des constructions laissant peu de places visibles aux espaces naturels (ils sont présents au niveau des arrières de parcelles), des plantations et des aménagements ponctuels (notamment le long de la RD 98), les dents creuses laissées à l'état naturel ainsi que la présence des cours d'eau et de leur ripisylves donnent un cadre naturel agréable au secteur.

- On constate que le stationnement n'est pas un problème majeur dans la commune, car plusieurs espaces de stationnement collectifs ont été prévus et les rues ont également régulièrement des places matérialisées.



*Parking public ponctué de plantations
(place Jeanne d'Arc)*



*Places de stationnement matérialisées
(impasse des Cerisiers)*

▪ LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION

-Ce sont des secteurs à dominante d'habitat, peu de commerces et de services y étant présents.

-On peut distinguer les extensions intermédiaires (au coup par coup) et les extensions groupées (lotissements), avec majoritairement des constructions individuelles.

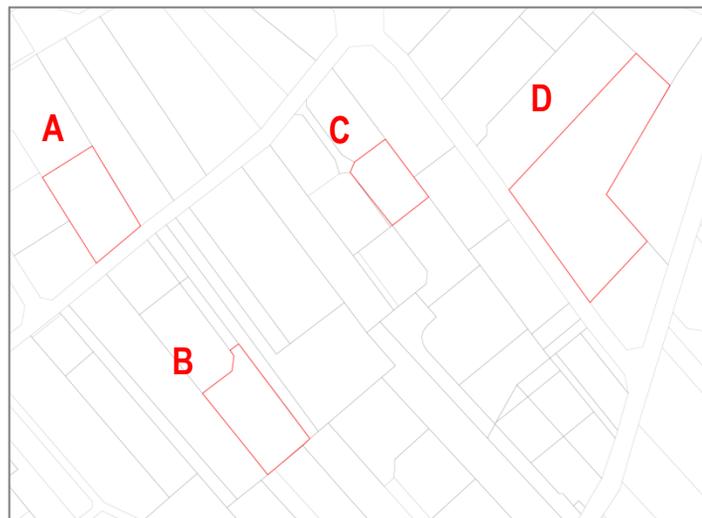


Extensions urbaines de la rue du Waesslering

- La quasi totalité des voies ont une emprise suffisante pour leur utilisation et permettent une bonne circulation à double sens. La voie de circulation principale, la rue du 19 novembre, a une emprise très large, égale à environ 14 mètres. Les autres voies ont également des gabarits suffisants, compris entre 6 mètres (rue des Perdrix, rue des Champs) et 10 mètres (rue des Cigognes). Seules la rues des Champs a une emprise inférieures, comprise entre 5 et 6 mètres. D'une manière générale, la circulation dans l'ensemble de ce secteur est aisée.

A noter que les amorces destinées aux futurs secteurs d'extensions sont déjà existantes et ont des emprises suffisantes (entre 6 et 8 mètres).

- Le parcellaire est ici typique des extensions pavillonnaires, avec une forme carrée ou rectangulaire. Certaines parcelles dérogent à cette règle par des formes plus diversifiées mais elles restent minoritaires.



Exemple de parcellaire dans les secteurs d'extension

Implantation du bâti



Exemple d'implantation du bâti dans les secteurs d'extension

Parcelle	Superficie (en ares)	Emprise au sol (en ares)	Reste (en ares)	Pourcentage d'emprise au sol
A	12,2	1,3	10,9	10,7
B	13,2	1,5	11,7	11,4
C	7,3	1,7	5,6	23,3
D	38,1	2,1	36	5,5

- Ici l'emprise au sol des constructions est plus homogène et plus faible. Les constructions sont globalement plus petites et l'emprise au sol des constructions reste majoritairement inférieure à 15 % de la superficie totale, en raison de la taille des parcelles, ce qui rend l'espace plus aéré, moins dense et qui permet la mise en valeur des espaces libres. En contrepartie, ce sont aussi des secteurs à forte consommation d'espace, pour peu de population.

- Les constructions se sont implantées de manière différente dans ce secteurs : des reculs ont été observés, que ce soit par rapport à l'emprise publique (entre 2 et 10 mètres en moyenne, mais pouvant aller jusqu'à une plus de 20 mètres) ou par rapport aux limites séparatives latérales.

- Ce type d'urbanisation en milieu de parcelle n'est pas un très bon choix en matière d'urbanisation d'espace car il mobilise beaucoup de foncier. En effet, les quatre côtés autour de la construction sont libres, mais rarement mobilisables car trop petits, spécialement dans le cas de parcelles en lanières.



*Implantation typique en milieu de parcelle
(rue du 19 Novembre)*



*Les remblais et caves, comblant la pente naturelle du site sont très présents dans le secteur
(rue de Willer)*

- Les constructions sont très hétérogènes, que ce soit au niveau des formes ou des façades (les couleurs vives sont très présentes), ou des toitures. Les hauteurs sont similaires (R+C), mais les nombreux remblais et caves, destinés à combler la pente naturelle, rendent cette perception différente.



*Les formes, les couleurs, de façade, les toitures sont très différentes dans le secteur
(rue des Ecoles)*



Aménagement paysager au niveau de la rue du Vignoble

- Les espaces libres sont quasi-systématiquement plantés et les espaces naturels nombreux. Le cadre naturel est important dans ce secteur et très présent.

- De nombreuses constructions ont prévu des places de stationnement privé, accessibles depuis la voie publique. Cependant, le stationnement se fait régulièrement sur l'emprise publique, obstruant la circulation et nuisant au paysage urbain.

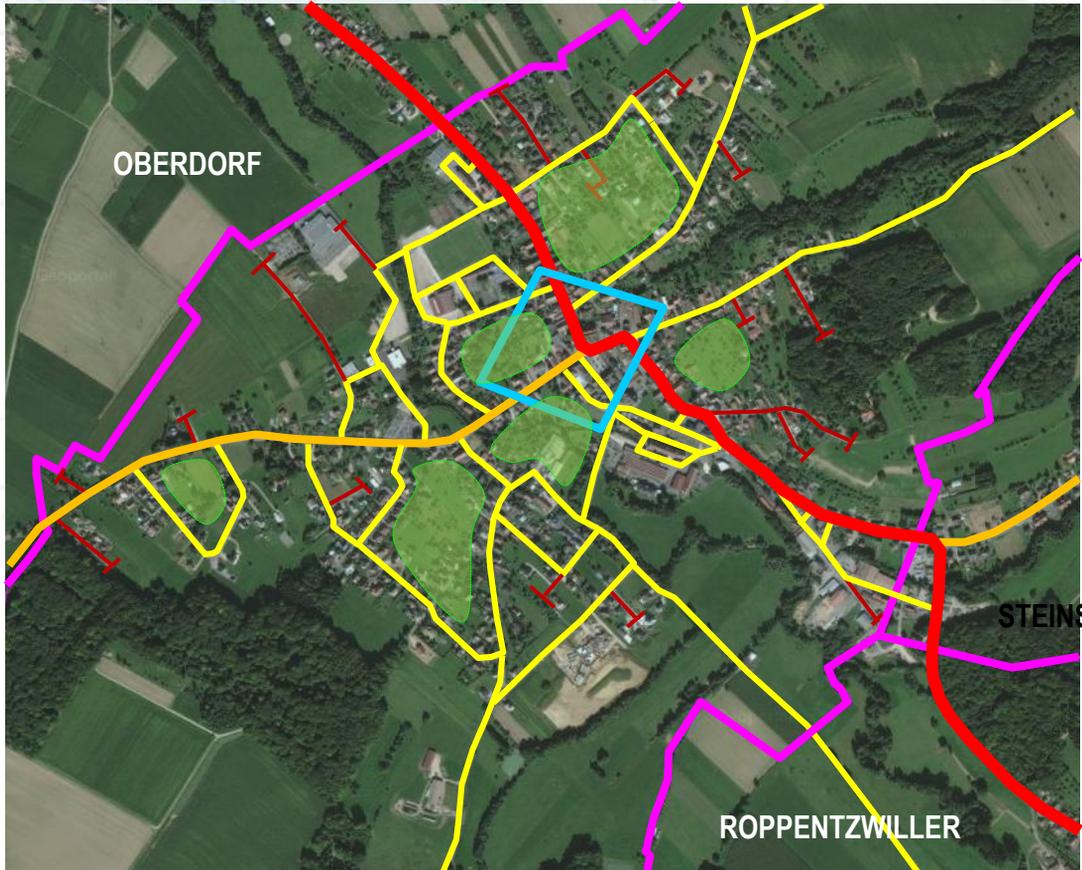


Les espaces naturels sont très présents dans ce secteur (rue des Vergers)



Malgré la présence de places accessibles, le stationnement se réalise régulièrement sur le trottoir (impasse des Alouettes)

Déplacements / mobilités



	Voie de circulation principale du Nord au Sud		Ilots verts
	Voie de circulation principale d'Est en Ouest		Limites communales
	Voies de transit et de desserte interne		Centre de la commune
	Voies en impasse		

■ **Le maillage de la commune est complexe. Il se compose de :**

- Deux voies de circulation majeure : La RD 9b (au Nord) et la RD 463 (d'Est en Ouest),
- Plusieurs voies de transit et de desserte interne,
- Plusieurs voies en impasse, sans places de retournement, subsistent.
- Quelques voies douces sont présentes (le long de la RD 463, vers le centre...), permettant des déplacements sans danger, notamment pour rejoindre le secteur de l'école et des équipements publics.

- La trame viaire est complexe du fait de la multiplication des voies et de leur proximité. On peut cependant distinguer deux traversées majeures de la commune : une Nord – Sud, supportant la part la plus importante du trafic, et une traversée Est-Ouest. Ces deux traversées se rejoignent un point : le centre de la commune. Ce dernier n'est pas seulement un centre économique ou de service, c'est également un centre technique et fonctionnel.
- Le maillage des voies est dense avec quelques coupures liées à la présence des cours d'eau, où l'intérêt paysager prime sur le fonctionnement urbain.
- A noter que le développement des voies de circulation a entraîné l'apparition de plusieurs îlots verts intra urbain. Ils constituent des potentiels de densification ou de maintien de zones vertes..



La traversée Nord-Sud s'effectue via la RD 98

Services et activités économiques

■ L'activité économique

- Elle contribue à la vitalité d'une commune, à son attractivité, en plus de fournir des emplois et de limiter les déplacements extérieurs au village.

- Plus de 50 entreprises sont recensées sur le territoire : l'offre commerciale est constituée de commerces de proximité (boulangerie, tabac...), commerces de restauration ambulante, un supermarché, des restaurants, des assurances, banques... répondant à l'ensemble des besoins de la population.

- La commune compte également plusieurs zones d'activités sur son territoire, augmentant son attractivité pour les artisans et les entreprises désirant s'installer. A noter l'ancienne usine, partiellement transformée en locaux d'activités.

- La commune de Waldighoffen concentre une activité économique importante et diversifiée. A ce titre, elle constitue un bourg-centre à l'échelle du Sundgau, ayant une aire de chalandise importante (18 000 personnes selon les données communales). Cette forte offre explique également une évansion commerciale limitée vers des pôles plus importants comme Altkirch et l'agglomération bâloise.



Commerces dans le centre du village



L'ancienne usine a été partiellement réinvestie par des activités et le l'habitat

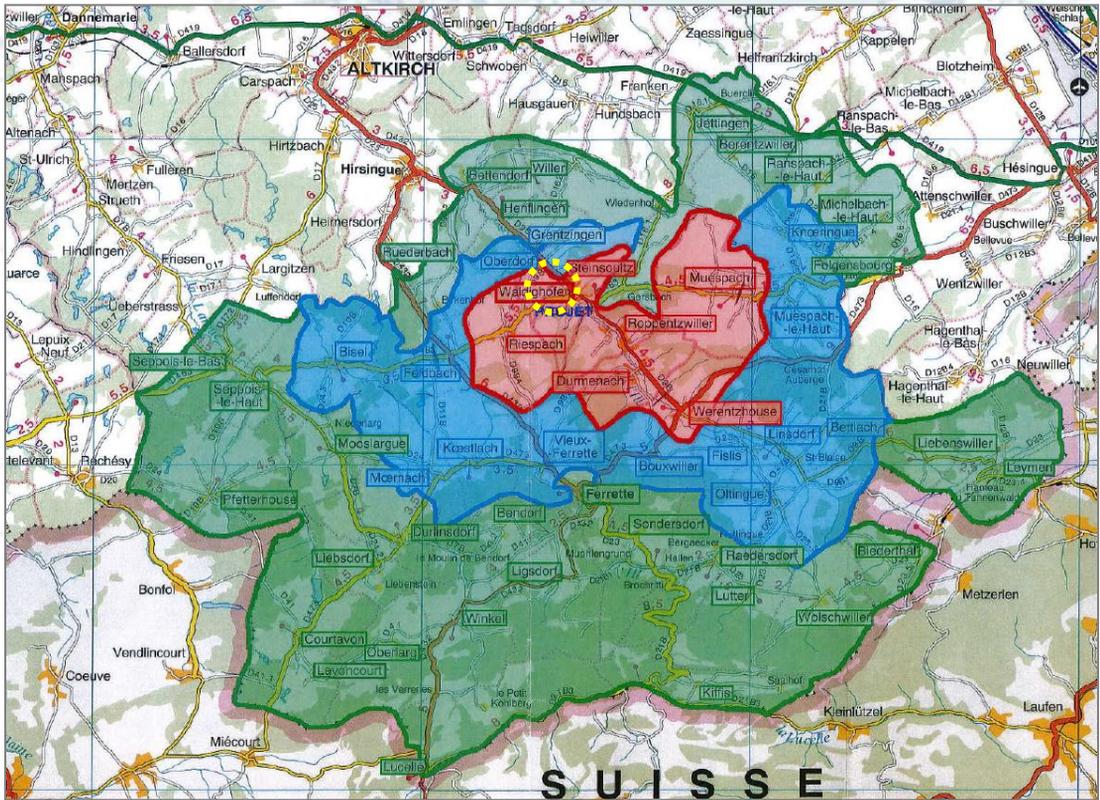


Secteur d'activités de la rue de l'Artisanat



Entreprise située dans une zone d'activité

Aires de chalandise de Waldighoffen



■ Waldighoffen présente trois types d'aires de chalandise : primaire, secondaire et tertiaire. Au total l'aire de chalandise regroupe tout de même 51 communes, localisées principalement au Sud, le Nord étant sous influence d'Altkirch.

- La première couronne (zone primaire), regroupe 6 communes proches de Waldighoffen, au Sud et à l'Est, la plus éloignée étant Werentzhouse. Il s'agit de communes pour lesquelles Waldighoffen constitue réellement une destination privilégiée.
- La deuxième aire est plus vaste et entoure la première. Elle comprend 14 communes.
- La troisième aire s'étend principalement au Sud des deux autres sur une surface plus large puisqu'elle regroupe 31 communes pour près de 52% de la population totale des trois aires. Pour ces communes, Waldighoffen reste souvent le bourg le plus proche, les secteurs à proximité d'Altkirch par exemple n'en faisant pas partie.

■ Services et équipements

- Les services publics existants sont nombreux et diversifiés, avec la Mairie, la Poste, le siège de la Communauté de Communes, des terrains de sport, une école, une médiathèque, un centre de pompiers...mais également des services de santé, avec l'EHPAD, des médecins, un kinésithérapeute, un service d'ambulance...

- Cette offre de service importante se destine d'une part aux habitants, mais également aux communes alentours, ne disposant pas de ce type de service.

- Là également, l'offre est importante à Waldighoffen. Le maintien de l'offre existante, ainsi que le développement d'un pôle de santé par exemple lui permettrait de conforter sa place au sein de l'armature socio-économique du Sundgau.



Ecole de la commune



Centre des pompiers



*Terrains de football
(rue de l'III)*

Eau potable et assainissement

L'eau et l'assainissement sont gérés en régie par la Communauté de Communes.

Eau potable :

La commune est alimentée par cinq sources, nommées Kreuzleholz, qui se rejoignent au niveau de la première nommée pour alimenter la station de pompage de Waldighoffen.

L'apport des besoins journaliers est réalisé par l'apport de l'eau de la plaine du Rhin. Cette eau transite par le réservoir de la commune de Steinsoultz. En période hivernale, l'apport des sources est suffisant et permet d'alimenter, en partie, cette dernière, alors qu'en période hivernale, la situation est inversée : en cas de sécheresse, la commune peut être alimentée par l'eau de Steinsoultz.

A noter, un système de télégestion relie les différents ouvrages afin d'assurer un suivi au plus près du réseau, notamment en cas de rupture.

Assainissement :

L'assainissement est en partie réalisé en unitaire et la commune est reliée à la station d'épuration. Un programme de travaux est en cours concernant la mise en séparatif du collecteur intercommunal d'assainissement. Ce dernier, reliant les deux collecteurs amont, sera posé dans la commune pour pouvoir traverser Waldighoffen.

A noter, que la commune devra mettre en place un SPANC pour assurer le contrôle des installations existantes et à venir (le cas échéant).

Traitement des déchets

La collecte des ordures ménagères est gérée en prestation de service, avec plusieurs entreprises concernées. La collecte est hebdomadaire et en pesée embarquée (une redevance incitative a été mise en place en juillet 2010). Les déchets sélectifs sont également collectés de façon hebdomadaire, alors que les autres déchets sont en apport volontaire avec des accès libres ou contrôlés.

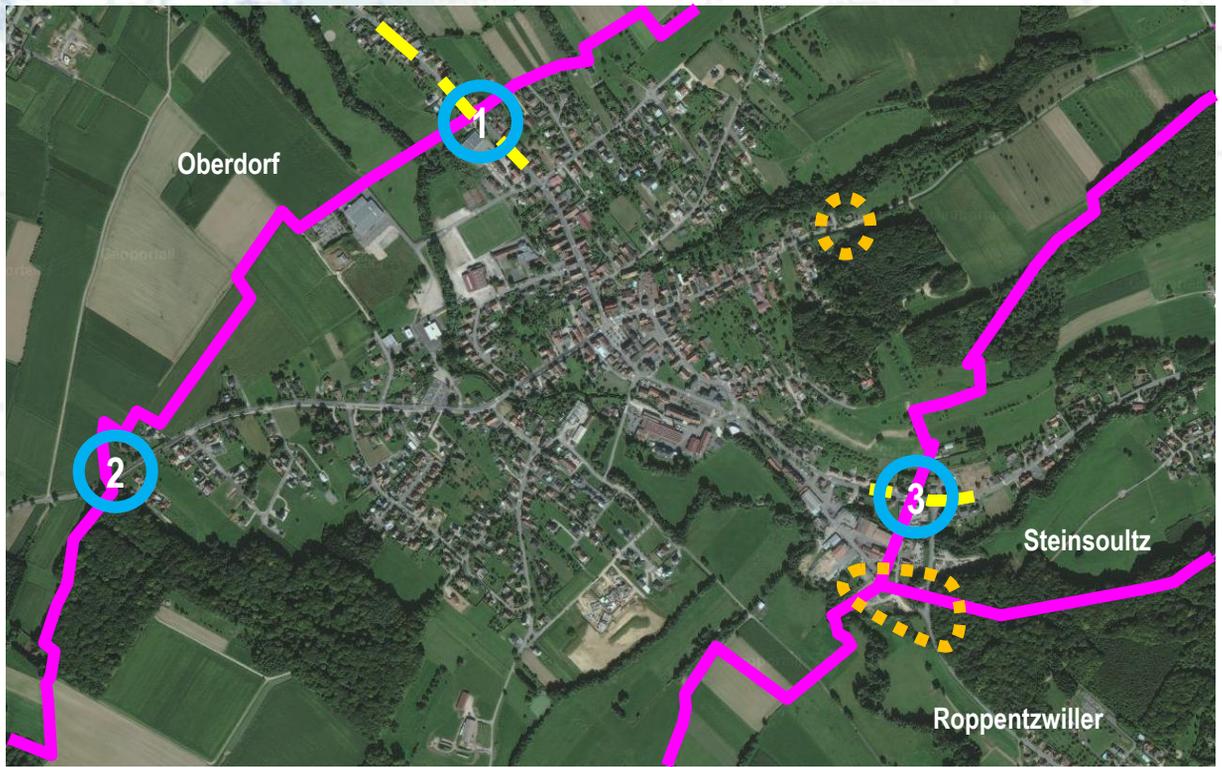
A noter, un projet de déchetterie est actuellement en cours d'élaboration.

Communications numériques

Le Schéma Directeur Territorial de d'Aménagement Numérique de l'Alsace (SDTAN) fixe les grandes orientations en terme de développement numérique.

L'usage de l'outil internet s'est ancré dans les pratiques et un réseau performant permet de renforcer l'attractivité du territoire. Un triple enjeu de couverture, concurrence et d'innovation a été défini

Les entrées de ville



Entrées principales



Entrée non matérialisée



Continuité bâtie



Entrée depuis Oberdorf (n 1)



Entrée depuis Riespach (n 2)

■ Le village possède trois entrées principales :

- L'entrée en venant d'Oberdorf (n 1) :

L'entrée dans la commune est peu perceptible. En effet, une continuité bâtie accompagne l'entrée dans le village depuis Oberdorf, sans qu'il y ait d'espaces libres avant le panneau. Ici, malgré les éléments minéraux très présents, les nombreuses plantations rendent cette entrée agréable.

- L'entrée depuis Riespach (n 2) :

Les espaces bâtis au niveau de cette entrée sont peu visibles du fait de la topographie ascendante. L'entrée est progressive, plusieurs éléments naturels la ponctuent : quelques arbres, formant un alignement, sont présents de part et d'autre de la RD 463, et la forêt Arbrick sur le côté droit de la route limite les perspectives visuelles et empêche la distinction des chalets situés derrière. Par contre, le côté gauche de la voie est très aéré et ouvert sur des espaces agricoles.

- L'entrée depuis Steinsultz (n 3) :

Ici également une continuité bâtie accompagne l'entrée dans la commune. La présence d'une ancienne gare explique les constructions implantées dans ce secteur, ainsi que la déconnexion de ces dernières avec le reste de la commune de Steinsultz.



Entrée depuis Steinsultz

Le patrimoine communal

Il n'existe pas d'élément spécifique classé au titre des Monuments Historiques. Cependant, le ban communal dispose de plusieurs éléments patrimoniaux de qualité* :

- L'église paroissiale Saint Pierre – Saint Paul

La chapelle primitive du 14^e siècle, édifiée à l'instigation des Eptingen, fut détruite en 1445 et remplacée par une petite église de style flamboyant. Elle fut agrandie en 1821 et entre 1831 et 1835. Un nouvel édifice, néo-gothique, plus grand, fut accolé au nord de la nef ancienne par l'architecte Alexandre Louvat, de 1905 à 1906.



Eglise Saint Pierre-Saint Paul

- La grange aux dîmes

De l'ancienne grange aux dîmes des Eptingen (qui se trouvait à l'origine près de leur château et qu'ils déplacèrent en cet endroit avec emploi des matériaux) subsiste une partie du gros-oeuvre et la porte charretière datée de 1594. Les autres baies sont modernes.

- L'usine de tissage

Une usine de tissage fut installée en 1846 par Emanuel Lang et Jacques Bloch de Durmenach dans l'ancien moulin de Waldighoffen, du 18^e siècle (?). Elle comportait alors 4 métiers à tisser. En 1865 elle prit le nom " Les fils d'Emanuel Lang ". En 1870 elle comptait 550 métiers. Elle fut fermée en 1871 et reprit progressivement en 1888. Les bureaux furent détruits par incendie en 1916. Après la crise de 1929, en 1935, la firme concentra sa fabrication à Waldighoffen et à Hirsingue. En 1962, le tissage comptait 370 métiers à fonctionnement automatique. L'usine produisait des tissus de qualité et des articles de fantaisie. Elle a fermé ses portes en 1990. Les bâtiments qui subsistent datent de différentes époques du 19^e et du 20^e siècle ; la cheminée porte la date 1887.



L'ancienne usine de tissage

- D'autres éléments sont également répertoriés comme remarquables par la base Mérimée, comme plusieurs fermes (notamment celle où habitait Nathan Katz, le poète alsacien), le cimetière, la bâtiment de la Mairie, ou encore le presbytère.

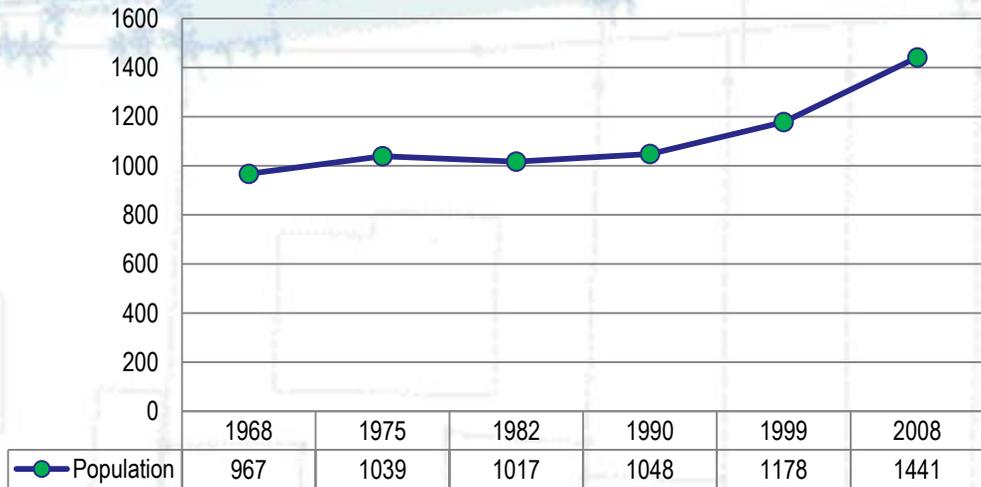


Bâtiment de la Mairie

Environnement socio-économique

Les données sont principalement issues de l'INSEE.

L'évolution de la population de la commune



La population de Waldighoffen a connu une évolution démographique positive depuis les années 90. La période 1975-1982 est la seule période présentant une légère baisse de population, celle-ci étant passée de 1039 habitants à 1017 habitants. En 2008, la population communale est estimée à 1441 personnes.

Le taux de variation annuel moyen pour la période 1968-1990 est de 0.36%. A partir des années 90, la hausse de population se renforce, le taux de variation annuel moyen atteignant 1.78% jusqu'en 2008.

Dans les années 70, la pression foncière liée à la Suisse a débuté, mais la commune possédait peu de foncier disponible, la population n'augmentant que peu. Suite au remembrement et au POS, beaucoup de foncier a été débloqué, engendrant une importante augmentation de la population par vagues de lotissements.

Variation du solde naturel et du solde migratoire

Les variations de la population s'expliquent principalement par les variations observées des soldes migratoires et naturels au sein de la commune.

La période marquée par la forte hausse de population est caractérisée par un solde migratoire devenant positif.

Le solde naturel est quant à lui positif sur l'ensemble de la période considérée, à des taux relativement faibles.

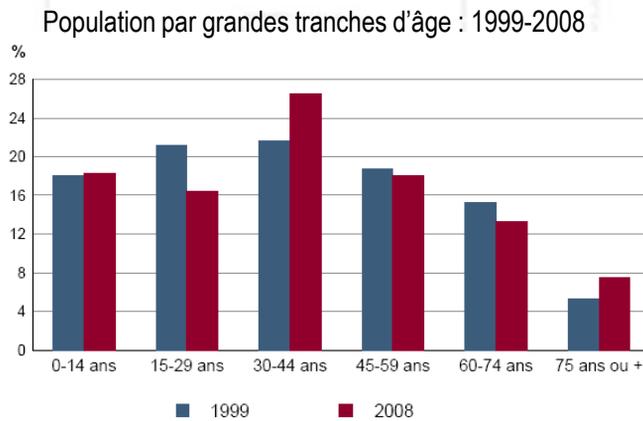
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,0	-0,3	+0,4	+1,3	+2,3
- due au solde naturel en %	+0,2	+0,7	+0,4	+0,3	+0,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,8	-1,0	+0,0	+1,0	+1,8
Taux de natalité en ‰	14,5	15,9	12,1	12,3	12,9
Taux de mortalité en ‰	12,1	8,7	8,2	8,8	7,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

La diminution de l'apport de population extérieure et de départs de la commune induit directement une diminution de la population globale étant donné la faible valeur du solde naturel. Les périodes d'augmentation de la population se caractérisent elles par une réaugmentation parfois assez importante de ce solde migratoire (+1.8% sur la période 1999-2008). Une commune de la taille de Waldighoffen est donc très influencée par le solde migratoire, ne pouvant se reposer sur un bassin de population suffisamment important pour dépendre du solde naturel.

Le risque d'une baisse de population est toujours présent sans afflux régulier et maîtrisé de population.

Structure par âges de la population



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

- La répartition de la population en 2008 diffère légèrement de ce qu'elle était en 1999. En effet, on observe une modification globale de la structure suivant les grandes classes d'âge.
- Concernant les principales variations on observe une diminution des classes jeunes 15-29 ans passant de 21% à 16%, en parallèle d'une augmentation de la part des classes 30-44 ans (de 21.5% à 27%). On observe donc en globalité une augmentation marquée de la population moyennement âgée, les 30-44 ans présentant l'évolution la plus forte. Les 75 ans et plus sont eux aussi en augmentation passant de 5% à 8%. Cette part va augmenter du fait de la construction de l'EHPAD. Les autres classes d'âge se caractérisent quant à elles par des diminutions faibles de leurs parts respectives.

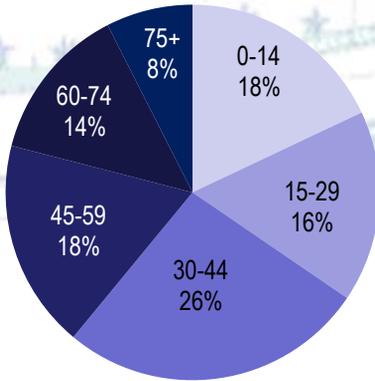
- La tendance générale est donc un vieillissement global de la population entre 1999 et 2008, un peu moins avancé de ce qui est observable à l'échelle nationale.

Deux facteurs expliquent cette tendance :

- Les 15-29 ans se sont maintenus un temps grâce à la proximité de l'agglomération bâloise. Cependant aujourd'hui ces jeunes restent moins sur place, notamment du fait d'un problème de langue engendrant moins d'embauches en Suisse, ce qui explique leur diminution.
- Des populations moyennement âgées, souvent des couples avec enfants se sont installées dans la commune, notamment dans les lotissements.

Le phénomène de vieillissement risque tout de même de se renforcer à l'avenir et impose donc de le prendre en compte pour assurer le dynamisme de la commune. Le vieillissement risque de s'accélérer lorsque la construction neuve diminuera. Néanmoins, grâce à son pôle de santé et ses services de proximité, la commune est armée pour faire face aux besoins d'une population vieillissante.

Part des différentes classes d'âge



- On observe bien une prédominance des classes relativement âgées entre 30 et 59 ans qui représentent à elles deux près de 44% de la population de Waldighoffen en 2008. Ces classes d'âge sont typiques des populations s'étant installées dans les lotissements de ces 25 dernières années et correspondent donc à la création de zones d'habitat pavillonnaire.

- Les populations jeunes de moins de 30 ans représentent un peu plus d'un tiers de la population (environ 34%).

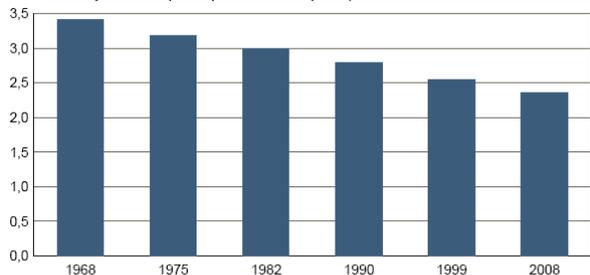
- A noter que la part des 60-74 ans représente 14% de la population et que les 75 ans et plus représentent tout de même 8% et tendent à être plus nombreux. Waldighoffen doit donc faire face à un vieillissement global progressif de sa population, encore limité par l'apport de population assez jeunes avec enfants par vagues successives dans les lotissements. Il est important d'avoir une arrivée régulière de population jeune dans la commune pour permettre la pérennisation des services et équipements publics. La commune est toutefois prête à répondre aux besoins du vieillissement.

Résidences principales selon la taille des ménages

- Le nombre moyen d'occupants par résidence principale tend à diminuer depuis 1968, passant de 3,4 personnes en 1968 à 2,4 personnes en 2008. Il s'agit d'une diminution continue et importante ne présentant aucune relance.

- Du fait de ce phénomène il faut désormais plus de foncier disponible pour pouvoir loger le même nombre de personnes. De même, les besoins en logement varient et s'orientent progressivement vers des logements de tailles plus réduites, les ménages étant eux-mêmes de plus petites tailles.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP 1999 et RP2008 exploitations principales.

Cette diminution est directement liée au phénomène de desserrement des ménages, phénomène généralisé sur le territoire français. Il s'agit donc d'un changement global qu'il faut nécessairement prendre en compte pour répondre aux nouveaux besoins et aux mutations actuelles.

La commune dans son environnement

- Le canton de Hirsingue regroupe 24 communes pour une population de 15 833 habitants en 2008. L'augmentation entre 1999 et 2008 a été assez importante pour ce canton avec une croissance de près de 9.20%. Waldighoffen représente environ 9.1% de la population totale.
- Le département du Haut-Rhin a vécu une augmentation de population sur la période 1999-2008 plus faible, d'environ 5.4%, passant de 707 709 habitants en 1999 à 746 072 habitants en 2008.
- En parallèle, la commune de Waldighoffen présente une augmentation de population entre les deux dates bien plus forte que celle des entités supérieures avec 22.3%. Ainsi 263 habitants sont arrivés dans la commune en 9 ans. Ceci est évidemment lié à sa position de bourg centre permettant d'offrir à un salarié travaillant en Suisse une certaine proximité de l'emploi et des services/commerces de proximité.

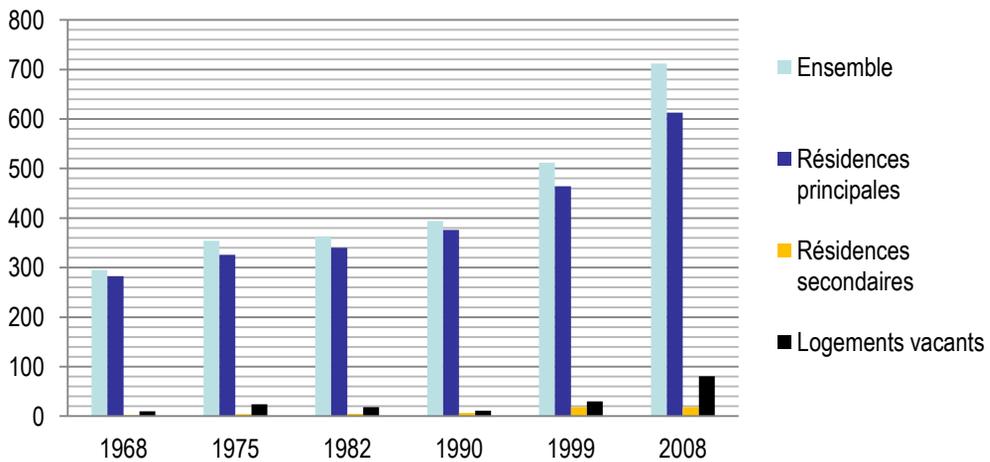
	Population 1999	Population 2008	Variation 1999-2008 (%)
Waldighoffen	1178	1441	22,30%
Canton Hirsingue	14495	15833	9,20%
Département	707709	746072	5,40%

Waldighoffen présente donc un dynamisme moyen plus fort que l'évolution observée sur son territoire plus vaste.

Ce dynamisme global est donc à prendre en compte et s'inscrit tout de même dans un territoire qui bénéficie d'une bonne dynamique démographique.

Logement et habitat

Résidences principales et résidences secondaires

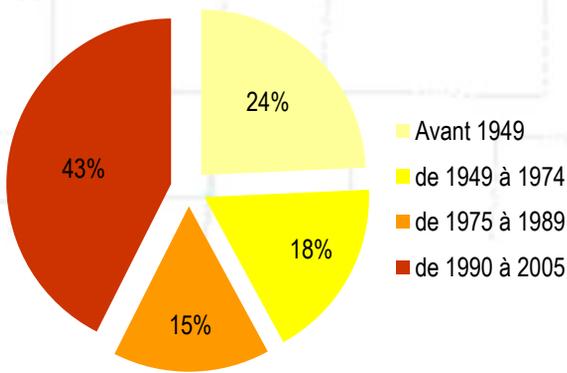


-La commune présente une très grande majorité de résidences principales et leur nombre est clairement en hausse sur la période 1968-2008. On en dénombrait 613 en 2008 soit 86.1% du total des logements.

-Le nombre de résidences secondaires est assez faible et est marqué par une augmentation depuis 1990. Sept étaient répertoriées en 1990 contre 18 en 2008.

La vacance est elle aussi variable et en forte hausse depuis 1990, passant de 11 à 81 logements (+5.9%). Ceci ne représente 11.4% du total de logements en 2008. Ce nombre important de logements vacants peut influencer l'évolution démographique communale dans la mesure où leur augmentation démontre une mauvaise réappropriation des logements existants. Remettre sur le marché ces logements permet d'accueillir de nouvelles familles et ce sans nouvelle consommation d'espace. Cependant, cet aspect est souvent indépendant des volontés communales, beaucoup de ces logements étant non occupés du fait d'une volonté des propriétaires et non par un manque de demandes. Les chiffres de la vacance sont liés à trois choses principales : une absence de volonté de vente ou de location du propriétaire, à l'absence de locataire au premier janvier, ou encore à une offre inadaptée (ex : maisons anciennes nécessitant travaux).

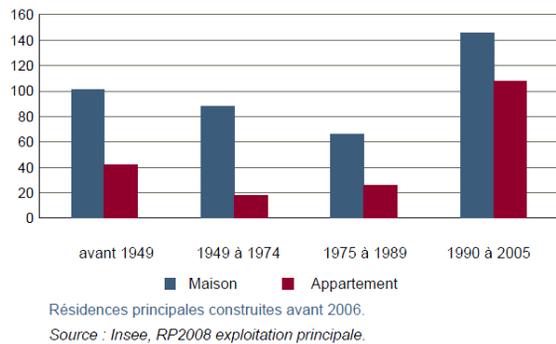
Période d'achèvement des résidences



-Une grande partie des logements de la commune sont des logements récents, construits après 1990. Cela correspond à 254 logements, soit 43% du total.

-Les logements anciens, construits avant 1975 sont assez nombreux puisqu'ils représentent 42% du total, donc tout de même 24% construits avant 1949 soit 145 logements. La part importante de logements anciens constitue un potentiel de réhabilitation certain.

Une part croissante de logements est constituée par des appartements. Alors qu'ils étaient assez présents avant 1949, les appartements avaient ensuite diminué dans le paysage communal. C'est à partir de 1990 que leur nombre a fortement ré-augmenté, mais le nombre d'appartements construits reste évidemment inférieur au nombre de maisons individuelles créées. Ce développement des appartements montre la prise en compte par les politiques des besoins et demandes de la population évoluant progressivement.



Les propriétaires et les locataires

■ En 2008, la majorité des résidences principales est occupée par les propriétaires (439 logements soit 71.6% du total des résidences principales). Le nombre de locataires est modéré, représentant 26.4% du total des résidences principales, correspondant à 162 foyers.

-Le nombre de propriétaires et de locataires est en hausse sur le territoire communal, la part des locataires étant celle qui présente la plus grande augmentation (de 22.8% du total des résidences principales en 1999 à 26.4% en 2008). La commune répond donc de plus en plus aux besoins locatifs des populations désireuses de s'installer.

Comparatif avec le canton et le département en %

	Propriétaires	Locataires	Dont HLM
Commune	71,6	26,4	0
Canton	76,9	20,4	2,4
Département	60,8	36,7	12,8

Source : INSEE

(Nb : le total de la part des propriétaires et des locataires ne fait pas 100%, la différence correspond aux logés gratuitement)

-Le nombre de propriétaires est en hausse tout comme la part qu'ils représentent. Ceci s'explique par la diminution des logés gratuitement qui étaient 38 en 1999 (soit 8.2%) alors qu'ils n'étaient plus que 12 en 2008 (2%).

-Le nombre de logements HLM sur la commune était faible et est devenu nul entre 1999 et 2008. Aucun logement de ce type n'est effectivement recensé et l'offre est donc inexistante.

L'effort de développement d'une offre locative doit être poursuivi pour permettre à la commune de ne pas uniquement bénéficier du solde migratoire mais pour redonner un vrai dynamisme démographique au village. Diversifier l'offre de logement apparaît donc comme un enjeu de premier ordre pour Waldighoffen

- Globalement, les chiffres de la commune de Waldighoffen diffèrent un peu de ceux du canton, avec une part de propriétaires inférieure dans la commune (71.6% contre 76.9%) alors que la part de locataires est supérieure dans la commune (26.4% contre 20.4%).

Waldighoffen a donc effectué un effort en matière d'offre locative, effort à continuer, mais en matière de logements sociaux la part reste nulle. Développer une offre de logement sociaux est donc un enjeu de taille pour encore une fois accueillir une population plus diversifiée recherchant une offre locative adaptée.

- En revanche, ces chiffres sont différents à l'échelle du département, où la part des propriétaires reste majoritaire, mais plus faiblement (60.8%), avec de fait une part plus importante de logements locatifs (36.7%) et de logements HLM (12.8%).

Il est important de diversifier l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune. Certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement. Les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier.

Le marché locatif peut donc être développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges, et consécutivement un dynamisme communal.

Typologie des logements

■ Entre 1999 et 2008, la majorité des logements construits ont été des logements de grande taille, de 4 pièces ou de 5 pièces et plus (+99 logements). En terme de parts de logements, les 3 pièces voient leur part augmenter le plus fortement (de 15.7% en 1999 à 19.6% en 2008).

Nombre de pièces des résidences principales

	2008	%	1999	%
Ensemble	613	100,0	464	100,0
1 pièce	4	0,7	3	0,6
2 pièces	48	7,8	46	9,9
3 pièces	120	19,6	73	15,7
4 pièces	129	21,0	87	18,8
5 pièces ou plus	312	50,9	255	55,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le développement des logements de tailles moyennes est donc assez important, diversifiant l'offre d'habitat de la commune. Les autres logements en hausse restent toutefois des grands logements. Ceci tient notamment au fait que la plupart des constructions sont des maisons individuelles.

On observe aussi que les 1 et 2 pièces augmentent très légèrement (plus 1 et 2 logements). Il s'avère toutefois que ce type de logement ne répond pas forcément à la demande des communes rurales mais répond plus à un profil urbain. Leur développement est donc rarement une priorité dans ce type de commune. On observe tout de même 48 logements de deux pièces en 2008. Il s'avère que ce type de logement à plus de mal à être loué et restent souvent vacants.

■ La majorité des logements sont des maisons individuelles à une hauteur de près de 65.2%. Ceci donne l'image d'une commune dans laquelle la domination des maisons individuelles n'est pas énorme, les autres formes d'habitat étant globalement bien représentées et permettent d'obtenir une meilleure mixité sociale.

	Waldighoffen	Canton	Département
1 pièce	0,7	1,6	3,2
2 pièces	7,8	4,4	9,9
3 pièces	19,6	12,7	20,4
4 pièces	21	18,3	24,1
5 pièces et +	50,9	62,9	42,4

■ Les proportions observées à l'échelle de l'environnement de la commune font ressortir une des différences entre Waldighoffen et son canton. On observe en effet que Waldighoffen présente une part plus grande de logements de petite et moyenne taille, constitués par les 2 et 3 pièces. La commune présente notamment 19.6% de logements de 3 pièces, contre 4.4% dans le canton. En contre partie, la part de 5 pièces et plus est inférieure, 50.9% dans la commune alors qu'ils représentent 62.9% du total dans le canton.

Le paysage de logements de la commune confirme bien la position de bourg centre, se rapprochant plus de proportions de ville malgré la taille de village.

■ Le département est ici différent en terme des typologies de logements, sa diversité urbaine entraînant une plus grande diversité de l'habitat. En effet, la part des grands logements est moindre dans le département (42.4% de 5 pièces et +) tandis que les logements de tailles plus réduites (1 et 2 pièces) sont plus importants (notamment 5.8% de logement d'une pièce). Ceci s'explique notamment par la présence de villes dans l'aire d'étude du département et la nécessaire présence de petits appartement et studios répondant aux besoins urbains. Les proportions des logements tendent à être plus équilibrées.

Economie et vie sociale

La population active

- Waldighoffen présentait en 2008 une population de 15-64 ans de 958 personnes dont 80.3% sont actifs (contre 71.7% en 1999).
- La part de ces actifs ayant un emploi s'élève à 73.2% contre 7.1% de personnes au chômage. Ces deux totaux ont eu tendance à augmenter depuis 1999, le chômage était alors seulement de 2.7% et les actifs avec emploi représentaient 68.9%.
- Le taux de chômage a donc présenté une forte augmentation sur la commune, pour atteindre un niveau relativement élevé. Ceci s'explique notamment par l'offre locative de petite taille et à la position de bourg centre de la commune permettant d'accueillir certaines populations peu aisées, ainsi que par une diminution de l'embauche en Suisse. En comparaison, le taux de chômage du département, incluant des aires urbaines importantes, était de 8.4% en 2008.
- Waldighoffen apparait de ce fait comme un bourg permettant l'installation de populations diversifiées. .

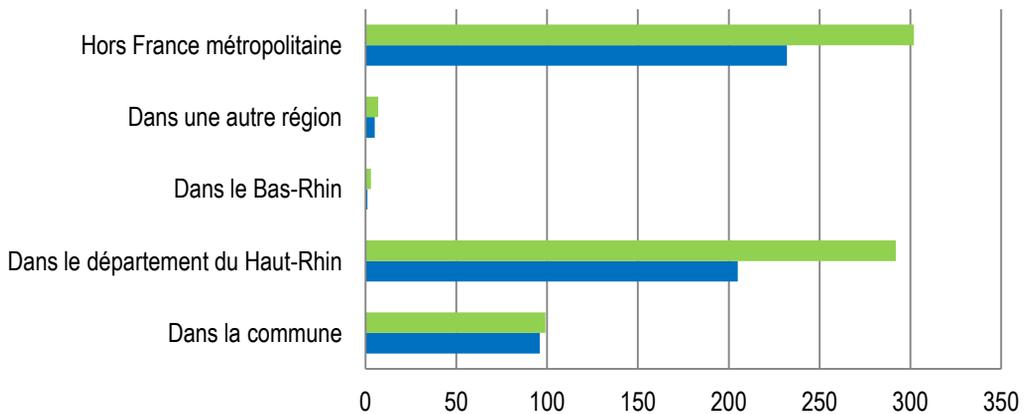
	2008	1999
Ensemble	958	781
Actifs en %	80,3	71,7
dont :		
actifs ayant un emploi en %	73,2	68,9
chômeurs en %	7,1	2,7
Inactifs en %	19,7	28,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,2	8,3
retraités ou préretraités en %	6,8	6,7
autres inactifs en %	7,7	13,3

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Autres inactifs : Cette catégorie rassemble les jeunes de moins de 14 ans, les étudiants, les chômeurs non inscrits, les hommes et femmes au foyer, les personnes en incapacité de travailler...

Lieu de résidence-lieu de travail des actifs ayant un emploi



	Dans la commune	Dans le département du Haut-Rhin	Dans le Bas-Rhin	Dans une autre région	Hors France métropolitaine
■ 2008	99	292	3	7	302
■ 1999	96	205	1	5	232

- La commune est largement concernée par les déplacements pendulaires domicile travail puisque 99 personnes travaillent dans la commune (soit 14.1 %, permis grâce aux entreprises locales). Plus de 85% des actifs travaillent donc hors de la commune en 2008.
- Les flux de déplacements quotidiens sont ainsi situés :
 - Une majeure partie travaille à l'étranger, et notamment en Suisse et en Allemagne (302 personnes, 43 %).
 - Beaucoup de personnes travaillent dans le Haut-Rhin, 292 personnes soit 41.5%.
 - 7 personnes travaillent dans une autre région (1%)
 - Enfin, seulement 3 personnes travaillent dans le Bas-Rhin (0.4%).

Le nombre de personnes travaillant dans la commune a très légèrement augmenté entre 1999 et 2008 faisant ressortir un certain maintien des emplois à Waldighoffen.

- Le nombre important de déplacements quotidiens s'explique ensuite par un manque relatif de postes, d'entreprises et de commerces dans la commune, ainsi que par la plus grande tolérance aux déplacements sur des distances de plus en plus longues. La baisse du nombre d'exploitants agricoles impacte aussi ce chiffre.

Les habitants se déplacent donc pour beaucoup vers les pôles principaux offrant des emplois et génèrent de ce fait des nuisances liées au déplacements.

Catégories d'emplois

- 91.3% des actifs de la commune sont des salariés, ce qui représente 642 personnes.

Le nombre de personnes actives ayant un contrat à durée indéterminée est assez équilibré entre les hommes et les femmes actives, ces dernières présentant une part légèrement plus importante de ces emplois (85.4% pour les femmes contre 84.3% pour les hommes). Mais globalement la situation de travail de la population de Waldighoffen est assez stable.

- Le nombre de travailleurs non salariés et notamment les indépendants est non négligeable, dénotant d'une certaine offre d'emploi locale.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	375	100,0	328	100,0
Salariés	333	88,8	309	94,2
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	316	84,3	280	85,4
Contrats à durée déterminée	3	0,8	17	5,2
Intérim	5	1,3	2	0,6
Emplois aidés	1	0,3	3	0,9
Apprentissage - stage	8	2,1	7	2,1
Non salariés	42	11,2	19	5,8
Indépendants	14	3,7	7	2,1
Employeurs	28	7,5	11	3,4
Aides familiaux	0	0,0	1	0,3

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Synthèse

La croissance de la population présente une augmentation progressive depuis 1982 principalement due à l'arrivée de nouveaux ménages : les constructions d'extensions pavillonnaires sont les principaux moteurs de cette croissance démographique. Globalement cette population vieillit (cf. infra) ce qui risque de compromettre la continuité de la croissance démographique d'ici quelques années. On retrouve plusieurs signes avant-coureurs :

- Le premier signe est le solde naturel assez faible.
- Le second est l'augmentation progressive des classes d'âge moyennement âgées, progressivement transférées vers les classes d'âge plus avancées, phénomène anticipé par la commune avec la création de son pôle de santé.

Afin d'en limiter les effets, il est toutefois nécessaire de permettre l'accueil de nouvelles familles et notamment de jeunes couples en âge de procréer, garants du dynamisme démographique local.

En outre il est préférable d'accueillir de nouvelles populations de façon progressive pour éviter les effets d'explosion de la population et de la structure démographique induits par les lotissements.

On assiste également à un phénomène de desserrement des ménages, la conséquence en est la diminution du nombre de personnes vivant dans le même ménage et donc un changement des besoins en termes de logements. En effet, la demande se porte moins sur des logements de grandes tailles au profit des habitations plus modestes et mieux équipées. Il est important de favoriser une augmentation du nombre de petits logements et de l'habitat intermédiaire.

Il est également essentiel de poursuivre le renouvellement urbain d'ores et déjà engagé sur la commune, afin de remettre sur le marché de l'immobilier des logements permettant d'accueillir de nouvelles familles sans nouvelle consommation d'espace. Ce renouvellement doit néanmoins suivre quelques règles afin d'être efficace. Il est important de conserver une diversité dans l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune. Le marché locatif doit donc être pérennisé et développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges, et consécutivement un dynamisme communal.

De plus, il faut aussi remettre sur le marché, du foncier à un prix correct, notamment pour compenser la rétention foncière qui engendre une augmentation des prix du marché.

Renouvellement urbain et consommation foncière

Renouvellement urbain

Notice pour les cartographies du renouvellement urbain

La commune de Waldighoffen dispose de plusieurs parcelles actuellement non urbanisées et présentant un potentiel important de renouvellement urbain.

Les parcelles peuvent se différencier selon plusieurs critères:

- les parcelles urbanisables immédiatement, disposant d'une superficie minimale (5 ares) et d'un accès direct à l'emprise publique suffisamment large (15 mètres) sont répertoriées en **vert** ;
- Les parcelles ne disposant pas d'accès direct à la voie publique sont répertoriées en **bleu** ;
- Les parcelles ayant un accès direct à la voie publique, mais nécessitant un remembrement pour pouvoir être urbanisées, sont répertoriées en **jaune** ;
- Les secteurs en **magenta** représentent des secteurs spécifiques (par exemple plus importants en terme de superficies ou situés dans des zones à enjeux), numérotés,
- Enfin, les secteurs en **brun** représentent des espaces libres sur le plan mais qui sont soit concernés par des projets de constructions, soit occupés par des aménagements divers, de la voirie, des parkings..., non visibles sur le fond de plan cadastral.

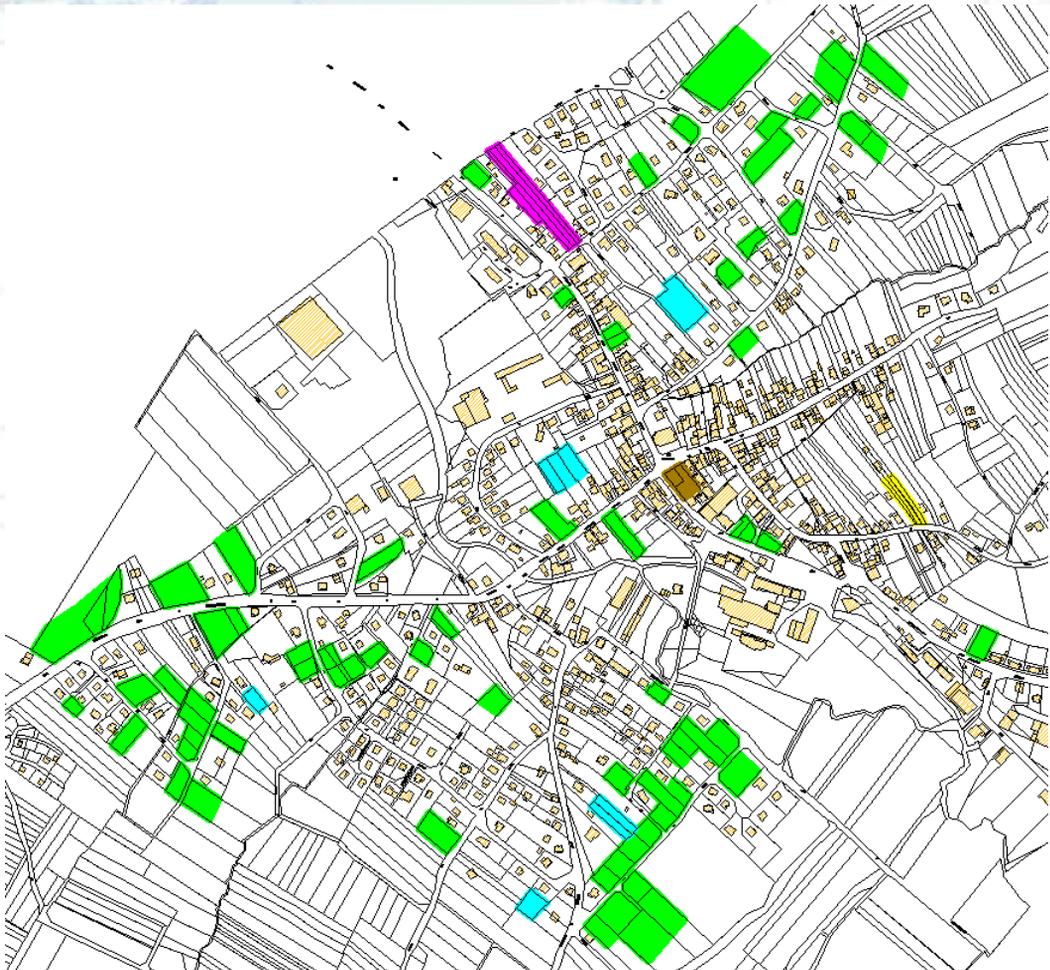
Les parcelles concernées se situent à l'intérieur des zones urbaines (secteurs U) et des zones d'extensions réalisées ou débutées (zones NA du POS destinées à un futur classement en zone urbaine).

Cette distinction en fonction des critères va permettre d'ajuster le calcul des potentialités de logements et de population. En effet, les parcelles urbanisables immédiatement sont constructibles sans restrictions. A contrario, les parcelles sans accès direct et celles nécessitant un remembrement vont être difficilement mobilisables car elles sont tributaires de la réalisation d'un accès dans le premier cas et de procédures spécifiques dans le deuxième cas.

Habituellement, on estime 20 logements par hectare le potentiel constructible dans les zones d'extension. Ce chiffre peut également servir de base de calcul pour le comblement des dents creuses.

Les calculs de potentiel brut de population se basent sur le nombre de personnes par ménage dans la commune, à savoir 2,4. Les calculs prospectifs prennent également en compte l'évolution du desserrement des ménages, constatée à l'échelle communale, mais aussi à l'échelle nationale : en suivant le même rythme, on aurait 2,2 personnes par ménage d'ici 10/15 ans.

Dents creuses de la commune



Urbanisables :

 Immédiatement

Urbanisables sous condition :

 D'un remembrement

 De la création d'un accès

 Parcelle occupée

 Secteur spécifique

Résultats chiffrés

Pour les parcelles urbanisables immédiatement au sein des zones U du PLU :

En hectares	Sans contraintes
Zone U et Na entamées	9.5 ha

Le potentiel brut en terme de population (en prenant 20 logements pour 1 ha et 2.4 personnes par ménage) représente 190 nouveaux logements et 456 nouvelles personnes. Ces chiffres sont cependant à nuancer.

	Total
Avec le coefficient de rétention foncière	1,9 ha
Nombre de logements	38
Population possible (avec desserrement des ménages)	84

Ce potentiel est brut et ne prend pas en compte la rétention foncière pouvant s'appliquer sur ces terrains. On estime le coefficient de rétention foncière de 80% pour 13 ans, équivalent à un taux de comblement de 20 %, ce qui nous donne 1,9 ha de superficie, soit 38 logements. En appliquant les évolutions de la population et la baisse attendue du nombre de personnes par ménage (le calcul ici prend comme base 2,2 personnes par ménage), on se retrouve avec un potentiel de 84 personnes supplémentaires.

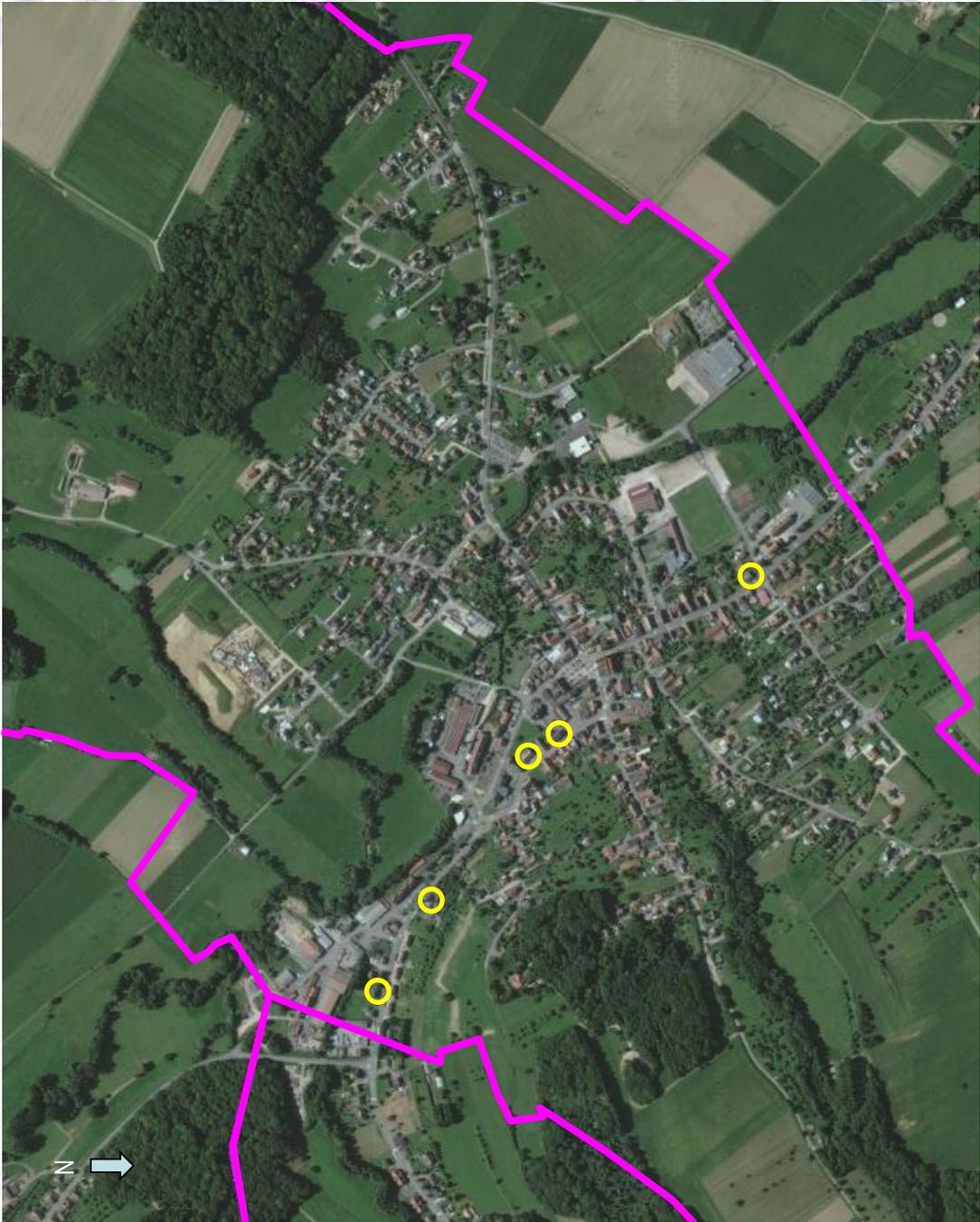
Par année, le potentiel de ces dents creuses représente 3 logements, soit près de 7 personnes supplémentaires.

Pour les logements vacants et les réhabilitations/rénovations* :

Il subsiste à l'heure actuelle 81 logements inhabités d'après l'INSEE sur près de 712 logements, ce qui représente un taux de vacance de plus de 11%. Il est généralement admis qu'un taux minimal de 6% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. De fait, la commune de Waldighoffen se situe dans une situation de vacance forte caractérisant un marché du logement peu tendu.

Ces logements représentent un potentiel d'évolution, que ce soit sous la forme d'une remise sur le marché, d'une rénovation..., mais ce potentiel reste difficile à évaluer à l'échelle du PLU.

Concernant les réhabilitations/rénovations, il n'existe actuellement que peu de corps de ferme dans le village. Un potentiel possible se situe plutôt sur les anciens équipements industriels, mais les dynamiques de réhabilitations ont déjà été largement engagée sur ces équipements.



Potentiel de logements à rénover

Source : données communales

 Potentiel de rénovation

 Limites communales

Consommation foncière

L'analyse porte sur la consommation foncière qu'a connue la commune sur les 10 dernières années, en se basant sur les données transmises par la commune.

Depuis 2002, il y eut un total de 69 autorisations d'urbanisme déposées concernant la construction de 47 maisons individuelles et de 5 logements intermédiaires, ainsi que 17 permis pour des réhabilitations d'anciennes bâtisses. La consommation de foncier totale à destination d'habitations a été équivalente à 8.17 ha, soit une consommation de 0,8 ha par année.

En totalité, en prenant en compte la maison médicalisée n'ayant pas engendré de création de logements, 9.46 hectares ont été consommés.

Ces opérations ont permis la construction de 116 logements :

-99 logements réalisés dans le cadre de constructions neuves (ayant engendré une consommation de foncier), soit une moyenne de 8.25 ares/logement.

-17 logements réalisés dans le cadre de réhabilitations/rénovations (n'ayant pas engendré de consommation de foncier).

Au regard de l'ensemble de ces données, la consommation foncière s'est portée sur une surface de 8.17 ha, pour un total de 116 logements réalisés, soit une moyenne de 7 ares/logement.

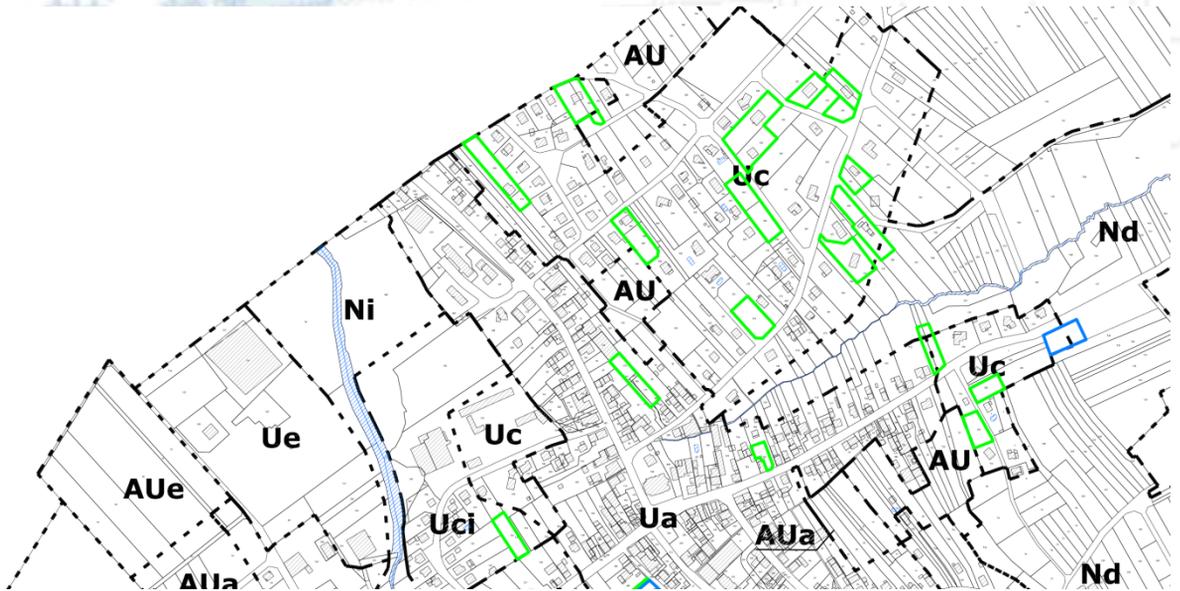
Il est important de noter que sans l'apport des nombreuses réhabilitations et des collectifs réalisés ces 10 dernières années, la consommation foncière moyenne par logement individuel atteint 14,7 ares.

Conclusion sur les effets de la consommation foncière à l'horizon 2025

La consommation foncière à Waldighoffen a été assez importante depuis 2002 en raison notamment de nombreux espaces libres au sein des zones urbaines qui se sont progressivement comblés. Le nombre de logements réalisés est de ce fait assez important, expliquant le taux de variation annuel moyen des logements de près de 3,73%. La création de logements intermédiaires et collectifs a permis l'accueil de population et notamment le collectif de 31 logements créé en 2011, améliorant de surcroît la mixité de l'habitat.

La population communale se caractérise ainsi par une certaine tendance à un rajeunissement masquant le vieillissement global (nette augmentation des 30-44 et des 0-14 ans, associée à une diminution des 45-74 ans), induite par l'accueil de couples avec enfants.

Il apparaît ainsi que les efforts de développement d'une offre d'habitat variée doit être poursuivie pour permettre l'accueil de tous types de populations et limiter la consommation foncière.



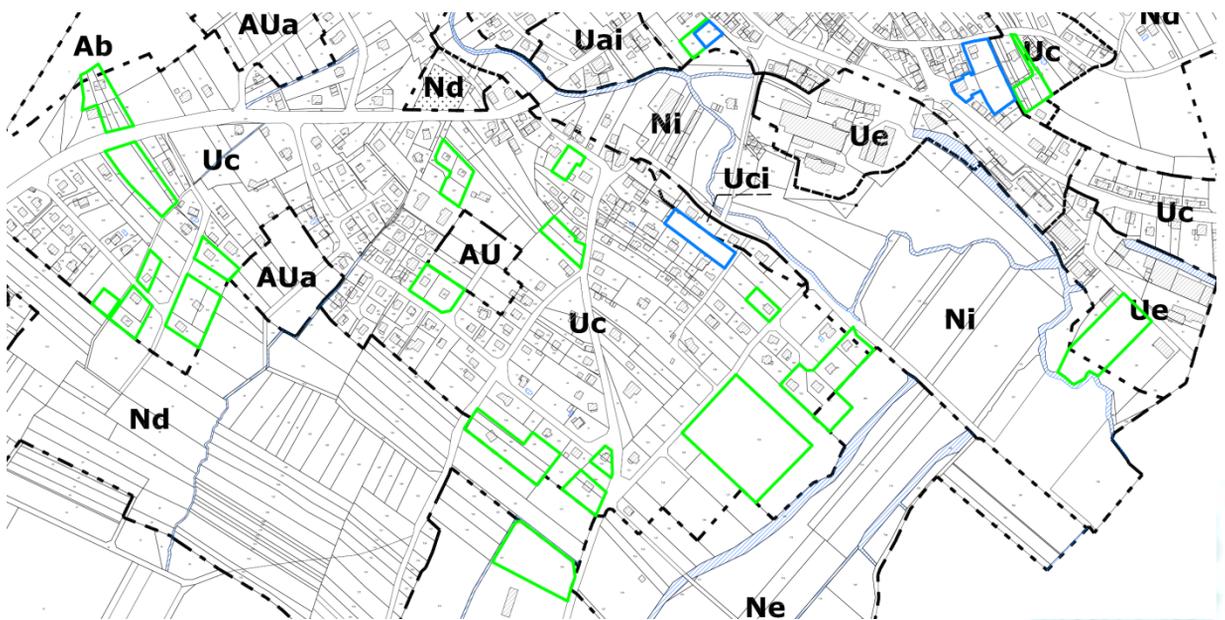
Cartographie de la consommation foncière (secteur Nord)



Consommation foncière à destination de maisons individuelles



Consommation foncière pour la réalisation de collectifs / logements intermédiaires



Cartographie de la consommation foncière (secteur Sud)

Les Servitudes d'Utilité Publique*

▪ AS1 : Protection des eaux potables

La commune est concernée par un périmètre de protection rapproché et de protection éloigné sur la partie Sud-Ouest de son ban communal, mais également sur des petites superficies au Nord et au Nord-Est.

▪ A4 Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

Cette servitude s'applique pour l'ensemble du cours d'eau de l'Ill passant dans la commune.

▪ PT3 Câbles téléphoniques

Plusieurs câbles téléphoniques parcourent la commune, au niveau de ses espaces bâtis.

▪ I4 Périmètre de servitude autour d'une ligne aérienne d'électricité et d'une canalisation de gaz (électricité)

Plusieurs lignes électriques passent dans la commune, au niveau des espaces bâtis : ce sont des lignes moyennes tensions aériennes ou souterraines. De plus, des lignes haute tension sont localisées au Nord de la commune.

▪ Plan de Prévention des Risques

La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Ill, approuvé le 27/12/2006.

▪ EL 7 servitudes d'alignement

Des servitudes d'alignement sont présentes au niveau de la rue de Bâle et du 19 novembre.

▪ T7 Aérodrome : installations particulières

Cette servitude s'applique à l'intégralité du ban communal de Waldighoffen.

Synthèse et Enjeux

Milieu physique et naturel

- Préserver la diversité paysagère du ban communal,
- Tenir compte du relief influençant fortement l'urbanisation, et ce notamment dans la définition de futurs secteurs d'extension, tant d'un point de vue paysager qu'énergétique,
- Permettre le développement des énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire,
- Favoriser la préservation et la création de corridors écologiques le long des cours d'eau,
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs inondables.

Milieu urbain

- Densifier les franges urbaines,
- Limiter l'étalement urbain de la commune par le comblement des dents creuses et permettre le renouvellement urbain dans la commune,
- Favoriser les déplacements doux, notamment dans les secteurs d'extensions,
- Prendre en compte les conurbations avec les communes voisines, en mettant en place des règles concertées,
- Préserver les coulées vertes le long des cours d'eau,
- Définir une destination aux cœurs d'îlots.

Economie et vie sociale

- Permettre l'implantation de nouvelles activités et le maintien de l'offre existante,
- Pérenniser la commune en tant que pôle commercial local et en tant que pôle de santé,
- Maintenir et développer l'offre de services, notamment à destination des jeunes et des personnes âgées.

Démographie – logements,

- Permettre le bon fonctionnement des équipements et garantir un dynamisme communal en tenant compte des capacités des réseaux (et des possibilités techniques d'implantation), de la voirie et des possibilités d'extension,
- Maitriser la croissance démographique pour préserver les ressources foncières et « l'esprit village » de la commune,
- Encourager la mobilisation des logements vacants et la réhabilitation du parc de logements anciens,
- Conserver un dynamisme démographique communal pour maintenir la pyramide des âges actuelle, en s'appuyant sur une bonne diversité de logements.

