

## VI. Diagnostic urbain et fonctionnement du territoire

### 23. Histoire et patrimoine

#### 23.1. Histoire de la commune

##### 23.1.1. La formation du territoire

**600 après JC** : les premières tentatives d'installation sont attestées au Schweinsbach, des moines-pionniers venus d'Irlande et d'Ecosse commencent à défricher le pied du Hohneck. La vallée est couverte d'une forêt dense habitée d'aurochs, de cerfs, d'ours, de loups. Ils construisent un monastère.

**740** : Adalric est Abbé du Monastère de Munster, les frères convers défrichent les hauteurs ensoleillées et devant l'ampleur de la tâche font appel à de nouveaux habitants. Les Roder, défricheurs, modèlent les pentes du versant sud descendant sur Munster. Cette primo-communauté de travailleurs pionniers courageux, les défricheurs des hauteurs, *Hohe Roder*, donnera naissance à Hohrod et Hohrodberg.

**1244** : Les deux villages sont attachés à la communauté du Val et de la Ville de Munster. Cette identité de pionniers attachés à faire vivre ces pentes raides est un patrimoine culturel qui persiste sous des formes contemporaines.

**1648** : La paix de Westphalie met fin à trente ans de guerres qui ont vidé la vallée de ses habitants. L'État Royaume de France installe de nouvelles activités, Hohrod et Hohrodberg retrouvent leur vocation première.

**1847** : après la période révolutionnaire, la vallée est divisée en communes. Le ban communal de Hohrod couvre Hohrodberg, Weier, Langaeckerlé et regroupe 520 habitants. Paysans et ouvriers bénéficient de l'âge d'or industriel de la vallée de Munster.

**1871** : Hohrod est rattaché au deutsches Kaiserreich, capitale Berlin. L'accueil de touristes devient une activité saisonnière, les premiers gîtes et hôtels-restaurants sont créés.

**1915** : la Grande Guerre vide le village, les habitants sont évacués. La crête du Hohrodberg devient un champ de bataille où s'affrontent des milliers de jeunes soldats. 17 000 périront sur ces terres. Le village est en cendres.

**1920** : seuls 302 habitants reviennent pour reconstruire le village.

**1940** : l'annexion de l'Alsace-Moselle fait basculer Hohrod dans le deutsches Reich nazi.

**1945** : le 5 février, les troupes alliées libèrent Hohrod et la vallée. La population se stabilise depuis autour de 300 habitants.

**1989** : la création du parc naturel régional des Ballons des Vosges relance la commune de Hohrod sur une orientation nouvelle. Le tourisme, l'agriculture, l'exploitation forestière, la chasse, les activités sportives de pleine nature s'équilibrent sur un territoire où la biodiversité est valorisée.

### 23.1.2. Un territoire marqué par son passé militaire

---

La commune de Hohrod est marquée par la bataille du Linge opposant, du 20 juillet au 16 octobre 1915, l'Armée française à l'Armée allemande durant la Première Guerre mondiale.

Cette bataille initiée par les troupes françaises se déroule en grande partie sur le territoire de Hohrod, ainsi que sur les territoires de Sultzeren et Orbey. Son objectif était de parvenir à une offensive par les hauteurs. Une telle manœuvre est efficace dans la mesure où elle bénéficie d'un effet de surprise ; mais pas si elle se transforme en opération lente et prévisible, où l'ennemi est retranché dans des positions fortes.

Or Les Allemands sont présents sur ce site depuis plusieurs mois. Ils l'ont aménagé en renforçant les défenses naturelles par l'ajout de blockhaus à intervalles réguliers pour y positionner de l'artillerie ou des mitrailleuses et par plusieurs lignes de tranchées. Ils installent également de nombreux réseaux de fils de fer barbelés, certains sont masqués dans les bosquets ou les couloirs rocheux. Ces différents aménagements en font une position défensive très forte.

Cette situation va entraîner des pertes très importantes dans les deux camps. Au total, les affrontements auront fait plus 17 000 morts, dont environ 10 000 côté français.

Aujourd'hui la commune compte encore de nombreux ouvrages militaires témoins de cette bataille.

## 23.2. Archéologie

---

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sont définies par arrêté du préfet de région, dans le cadre de l'établissement ou de la mise à jour de la carte archéologique nationale qui rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles pour l'ensemble du territoire national. Elles visent à préserver les éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être affectés par les travaux et projets d'aménagement.

**La commune de Hohrod ne fait l'objet d'aucun périmètre de présomption archéologique.**

## 23.3. Monuments historiques et périmètres de protection

---

### 23.3.1. Immeubles classés

---

En application de l'article L621-1 du code du patrimoine, *"les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative"*. Cette décision fait l'objet d'un arrêté du ministre en charge de la culture.

Un immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative.

Les travaux affectant un immeuble classé doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès du service territorial de l'architecture et du patrimoine.

### 23.3.2. Immeubles inscrits

---

L'inscription (article L621-25 du code du patrimoine) concerne quant à elle *"les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation"*. Ces immeubles peuvent être inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du préfet de région.

### 23.3.3. Les abords

---

Le code du patrimoine protège non seulement les édifices classés ou inscrits, mais également leurs abords.

*"Est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres"* (article L621-30-1 du code du patrimoine).

En accord avec l'architecte des bâtiments de France, ce périmètre peut être adapté lors de l'instruction du dossier de protection : périmètre de protection adapté dit PPA. Il peut également faire l'objet d'une modification ultérieure : périmètre de protection modifié dit PPM.

Toute construction, restauration, destruction projetée dans ce champ de visibilité doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France qui peut assortir son avis de prescriptions architecturales.

Cette disposition n'interdit pas toute transformation du bâti ni toute construction nouvelle, mais elle les soumet au respect d'un certain nombre de règles en matière d'urbanisme, de volumétrie, d'aspect extérieur et de qualité des matériaux.

### 23.3.4. Sur le territoire de Hohrod

**La commune de Hohrod ne compte aucun monument ou site classé ou inscrit sur son territoire.**

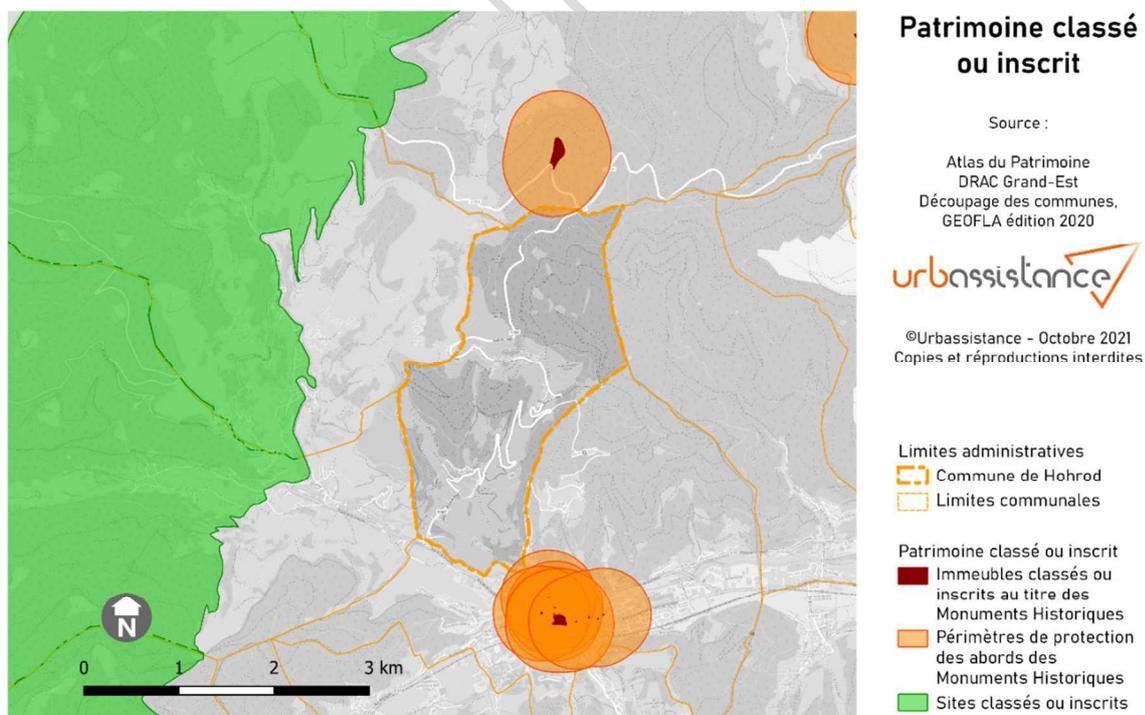
En revanche, les périmètres de protection de certains monuments classés ou inscrits, situés sur les communes limitrophes, concernent en partie le territoire de Hohrod. Il s'agit de :

- L'ancien comptoir de vente de la Manufacture Hartmann, à Munster, partiellement inscrit le 30/12/1985. Il s'agit de l'ancien comptoir de tissus érigé entre 1799 et 1805, seul vestige des établissements Hartmann d'avant 1914.
- L'Hôtel-de-Ville de Munster, dont la façade du 16<sup>e</sup> siècle a été classée le 16/01/1928 ;
- Le bâtiment dit La Laub, à Munster, partiellement inscrit le 19/09/1991. Il s'agit de l'un des rares édifices antérieurs à la guerre de 1914-1918, démonté et rebâti entre 1867 et 1874.
- Le Champ de Bataille du Linge, à Orbey, classé le 12 mars 1932.

Les périmètres de protection de ces quatre monuments historiques concernent uniquement les limites du territoire.

Le périmètre de protection des abords du Champ de Bataille du Linge ne concerne aucune construction sur le territoire de Hohrod.

En revanche, certaines constructions, situées chemin du Langaeckerle, au sud du territoire, ainsi que certaines constructions situées chemin du Walsbach (à Munster, mais situées en partie sur le territoire communal de Hohrod) sont concernées par les périmètres de protection des abords des trois monuments historiques de Munster présentés ci-dessous.



Carte 31 – Patrimoine classé et inscrit à proximité du territoire de Hohrod

Outre, les monuments historiques, on note également à proximité, la présence du site du Massif Schlucht-Hohneck, inscrit depuis le 24/11/1972, pour la qualité de ses paysages.

## 23.4. Patrimoine local

---

La commune de Hohrod ne comprend pas d'édifice présentant une forte valeur patrimoniale ou architecturale. Elle ne comporte pas non plus d'ouvrages religieux (église, calvaire...).

### 23.4.1. Patrimoine militaire

---

En revanche la commune est marquée par son histoire et la Première Guerre Mondiale, dont témoigne son patrimoine militaire. On peut ainsi noter la présence sur le territoire de plusieurs blockhaus et ouvrages militaires datant de la Première Guerre Mondiale. Ils sont globalement situés hors des zones bâties du territoire (voir 15.1.3. sur les cavités souterraines)



Figure 47 – Blockhaus de défense allemand (1915) situé avant l'entrée nord de Hohrodberg

On peut également noter la présence de l'imposant monument aux morts en entrée sud de Hohrodberg.



Figure 48 – Monument aux morts en entrée sud de Hohrodberg

### 23.4.2. Patrimoine vernaculaire

On peut également noter la présence de multiples fontaines et bachals situées au sein des différentes zones bâties du territoire. Il s'agit d'éléments caractéristiques du patrimoine vernaculaire local, typique des territoires de montagne.



1.



2.



3.



4.

Fontaines situées à Hohrod (1 à 3) et Weier (4)

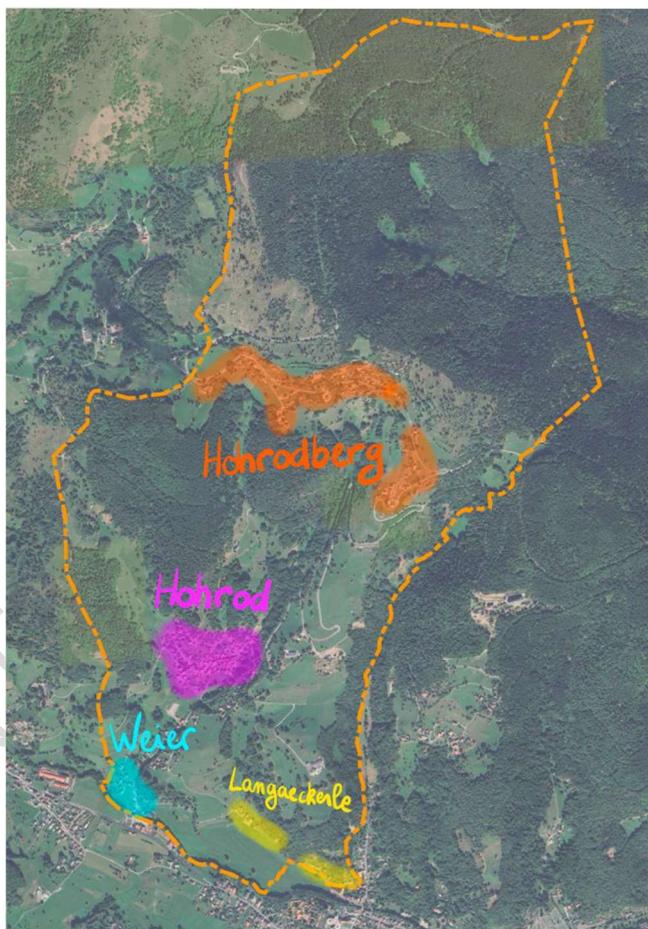
## 24. Morphologie, typologie et formes urbaines

### 24.1. Structure et logique de développement de l'urbanisation

Le territoire communal a la particularité d'être constitué de plusieurs secteurs bâtis :

- Hohrod, qui représente le bourg centre de la commune,
- Hohrodberg, situé sur les hauteurs de la commune,
- Weier, situé à l'entrée sud du territoire à proximité de la Fecht,
- Langaeckerlé, qui regroupe quelques constructions à l'extrémité sud-est du territoire, en limite avec la commune de Munster.

Des constructions se sont développées de manière linéaire le long des principaux axes de circulation, reliant ainsi Weier à Hohrod.



De manière générale l'urbanisation de la commune s'est faite :

- Par l'étoffement du tissu urbain : construction au sein ou en continuité des zones déjà bâties, participant à consolider les bourgs existants
- Par une urbanisation linéaire le long des routes et chemins existants, créant un étalement urbain, et floutant les limites et les espaces de respiration entre les bourgs.

L'analyse du développement de l'urbanisation se base sur les photographies aériennes disponibles entre 1934 et aujourd'hui (source : Géoportail, Remonter le temps). Les illustrations présentées ci-après montrent les zones bâties présentes dans les années 1945-1960 (en rouge), ainsi que les extensions de l'urbanisation observées depuis : en orange pour l'urbanisation entre 1960 et le début des années 2000, en jaune l'urbanisation plus récente.

À Hohrod, cette urbanisation linéaire est particulièrement observable :

- Entre Weier et Hohrod, le long de la route de Weier et du chemin de Rot ;
- Le long du Chemin des Pâturages où se sont construits des chalets ;
- Le long du chemin du Kuhsbach et du chemin de Stosswihr.

La création du chemin des Prés entre le chemin du Kuhsbach et le chemin de Stosswihr a permis une urbanisation densification.

On peut également noter, de manière plus ponctuelle, des constructions le long de la route au lieu-dit Langaekerlé.



Figure 49 - Schéma d'illustration de la logique de développement des secteurs de Hohrod, Weier et Langaekerlé

À Hohrodberg, on note historiquement la présence de :

- un noyau central de constructions agglomérée autour du Chemin de Kreuzweg, du Chemin de la Tourelle et du Chemin du Wahlenstall ;
- un noyau secondaire entre la route du Linge et le Chemin du Vorderberg ;
- des constructions isolées.

L'urbanisation de Hohrodberg s'est principalement faite le long des axes routiers, entre les différents noyaux de constructions et les constructions isolées. Cette urbanisation linéaire a contribué à élargir Hohrodberg pour en faire le bourg qu'il est aujourd'hui.



Figure 50 - Schéma d'illustration de la logique de développement des secteurs de Hohrodberg

L'analyse de l'urbanisation et de la consommation foncière des dix dernières années est présentée dans le diagnostic foncier du présent rapport de **présentation (voir chapitre VII.)**

## 24.2. Typologies bâties

L'architecture et la morphologie des constructions de la commune sont très hétéroclites. On peut toutefois les regrouper en plusieurs typologies.

### 24.2.1. Les constructions anciennes et les constructions traditionnelles

L'architecture et la forme de ces constructions ne sont pas homogènes, mais elles forment un ensemble « urbain » cohérent et matérialisent les cœurs de bourgs historiques de Hohrod et Hohrodberg, ainsi qu'au Weier.

Les constructions anciennes se caractérisent par des volumes relativement importants : rez-de-chaussée surélevé, avec un premier étage, un second sous comble et un grenier. Ces constructions comportent pour la plupart un bâtiment annexe, une grange, au bardage en bois sombre.



Figure 51 – Constructions anciennes à Weier avec granges attenantes



Figure 52 – Constructions anciennes à Hohrod avec grange attenante



Figure 53 - Constructions anciennes à Hohrodberg

#### 24.2.2. Les constructions pavillonnaires

Ces constructions correspondent aux extensions urbaines, majoritairement situées le long des axes de circulation. De manière générale, elles sont de volumes moins importants, avec pour la majorité un rez-de-chaussée surélevé, avec un étage et des combles aménagés ou non.

Certaines sont intégrées dans la pente avec un accès directement par les étages, comme par exemple au chemin du Kuhsbach.

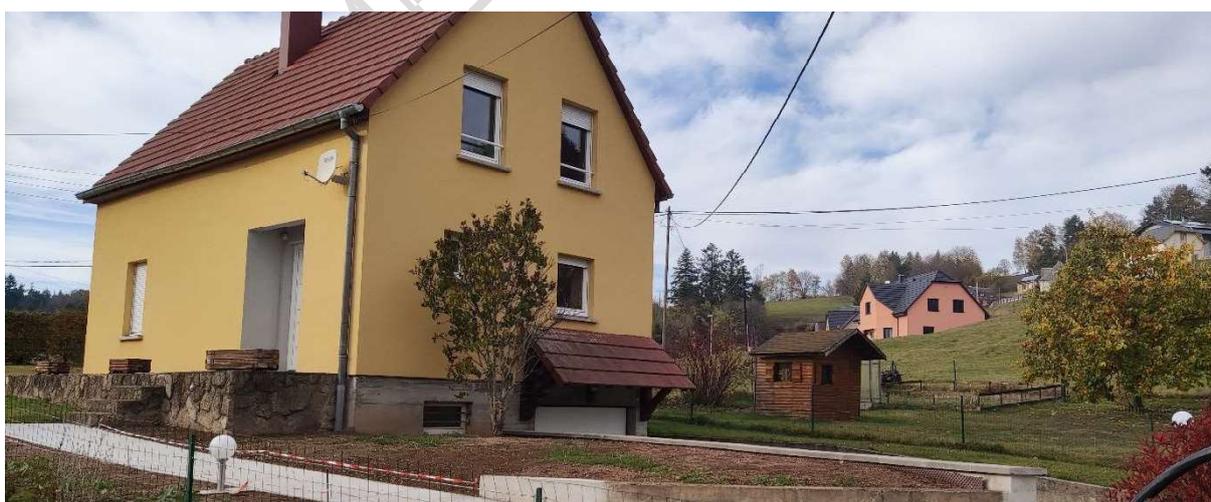


Figure 54 - Constructions pavillonnaires à Hohrodberg



Figure 55 - Constructions pavillonnaires à Hohrod, rue du Kuhsbach, avec intégration dans la pente



Figure 56 - Constructions pavillonnaires le long de la RD5B1 entre Hohrod et Weier

### 24.2.3. Les « chalets »

On note également sur le territoire un certain nombre de constructions de type « chalet », avec des murs et/ou des revêtements en bois. Il s'agit notamment de l'ensemble des constructions situées Chemin des Pâturages, mais on en trouve également répartis sur l'ensemble du territoire.



Figure 57 - Chalets à Hohrod, Chemin des pâturages, vue depuis la rue du Village



1.



2.



3.

1. Chalet à Hohrod, Chemin des pâturages

2. Chalet à Hohrodberg

3. Chalet à Langaeckerlé

#### 24.2.4. Les hôtels et le centre d'hébergement

Il existe sur le territoire, des hôtels-restaurants et des centres d'hébergement touristique. Leur taille importante en fait une typologie architecturale à part entière dans le tissu bâti villageois de la commune.

Il s'agit notamment de :

- L'hôtel-restaurant Roess à Hohrodberg,
- Le panorama, à l'entrée sud de Hohrodberg,
- La Champenoise à l'entrée nord de Hohrodberg,
- La résidence *Beau Site*, située en entrée de bourg de Hohrod (ancien hôtel transformé en 6 logements).



Figure 58 – Hôtel-Restaurant le Panorama à Hohrodberg



Figure 59 – Centre d'hébergement touristique La Champenoise



Figure 60 - Hôtel-Restaurant Roess à Hohrodberg



Figure 61 – Résidence Beau Site à Hohrod

### 24.2.1. Les constructions contemporaines

Le territoire connaît un fort développement ces dernières années. Parmi ces constructions récentes, certaines présentent une architecture contemporaine. Cette typologie est très éclectique en termes de matériaux, de couleur et de volumes.

On peut mettre dans cette catégorie de construction la gendarmerie, située au sud du territoire, bien qu'il s'agisse d'un équipement d'envergure pour la commune.



Figure 62 - Maison contemporaine à Hohrodberg



Figure 63 – Cabane contemporaine à Hohrodberg



Figure 64 - Maison contemporaine à toiture plate au Langaeckerle



Figure 65 - Gendarmerie au Weier

### 24.2.2. Les constructions agricoles

Enfin, les constructions d'activité agricoles représentent une typologie de construction à part entière. Elles sont situées à l'écart des zones bâties en raison de la réglementation en matière d'agriculture et afin de répondre aux besoins des exploitations (voir périmètres de réciprocité agricole, chapitre III.). Il s'agit de constructions de grande superficie, avec toitures à deux pans de faibles pentes. Sur le territoire l'ensemble de ces constructions sont réalisées en bardage bois et s'intègrent bien dans le paysage semi-naturel de la commune.



Figure 66 - Au Sud du territoire entre Weier et Hohrod



Figure 67 – Construction agricole Chemin de Bergbrochen, entre Hohrod et Hohrodberg



Figure 68 – Construction agricole à l'est du territoire

## 25. Accessibilité du territoire

### 25.1. Réseau routier

Le territoire de Hohrod est desservi par la route départementale D5B1 qui traverse l'ensemble du territoire du sud au Nord. L'accès à la commune se fait principalement depuis Munster au Sud, ainsi que depuis le Nord par les routes de montagne.

Des routes secondaires et les rues permettent la desserte des zones bâties du territoire. Les chemins agricoles et forestiers garantissent la desserte des constructions et des terres agricoles, ainsi que de certaines constructions isolées.



Figure 69 – Réseau viaire à Hohrod (source : Géoportail)

### 25.2. Autres infrastructures de transport

Il n'y a pas de gare sur le territoire communal. La gare la plus proche est celle de Munster. Elle permet de rejoindre Colmar à l'est à Metzeral à l'Ouest, en passant par l'ensemble de la vallée.

Au mois de novembre 2021, cette ligne compte 13 trains dans chacun des sens de circulation et permet de relier Metzeral à Colmar en 40 min environ.



Figure 70 – Extrait du plan du réseau ferré en Région Grand Est (source : SNCF Réseau)

## 25.3. Transport en commun

La commune de Hohrod n'est pas desservie en transport en commun. Il existe toutefois un arrêt de bus du réseau Fluo Grand Est au croisement de la DR417 et de la RD5B1, soit à 3 min à pied de Weier et à environ 15 min à pied de la Mairie de Hohrod.

Cet arrêt est desservi par la ligne 248 reliant Sultzzeren à Colmar en 55 min environ.



Figure 71 – Extrait du plan du réseau Fluo Grand Est 68

## 25.1. Transport scolaire

La commune est également desservie par une ligne de transport scolaire. En effet, depuis la fermeture de la classe unique de l'école de Hohrod le 6 juillet 2018, les élèves se rendent à l'école de Sultzzeren (en Regroupement Pédagogique Concentré). Pour ce faire, un transport scolaire conduit les enfants de Hohrod à Sultzzeren le matin et les recherche le soir après l'école.

## 25.1. Transport à la demande

Un service de transport à la demande a été mis en place par la Communauté de Communes de la Vallée de Munster (CCVM). Ce service est à destination des plus démunies en matière de mobilité (personnes âgées, handicapées ou non motorisées) pour des déplacements internes à la vallée, non réguliers, vers des services publics (gares SNCF, administrations, professionnels de santé, équipements publics) ou commerces locaux.



Ce service est disponible du lundi au samedi de 9h à 18h. Les transports sont effectués en véhicule de type berline ou camionnette de 9 places.

Cette offre de transport à la demande permet de pallier les manques de transports en commun pour les personnes ne disposant pas de voiture individuelle.

## 25.2. Covoiturage

On peut également noter sur le territoire communal la présence d'une aire de covoiturage située au sud de la commune, en face de la gendarmerie.

## 25.3. Mobilités douces

Le territoire de Hohrod ne compte aucune piste ou bande cyclables. Si compte tenu de la topographie du territoire la pratique du vélo comme mode de déplacement quotidien est peu aisée, on note la présence de cyclistes passant par Hohrod et Hohrodberg pour atteindre les sommets, ainsi que l'existence d'un circuit VTT répertorié par l'office de tourisme de la vallée de Munster (circuit M2).

On peut également noter la présence d'une voie verte correspondant au chemin du Langaeckerlé au sud-est du territoire.



Figure 72 – Extrait de la carte de circuit VTT de la Vallée de Munster

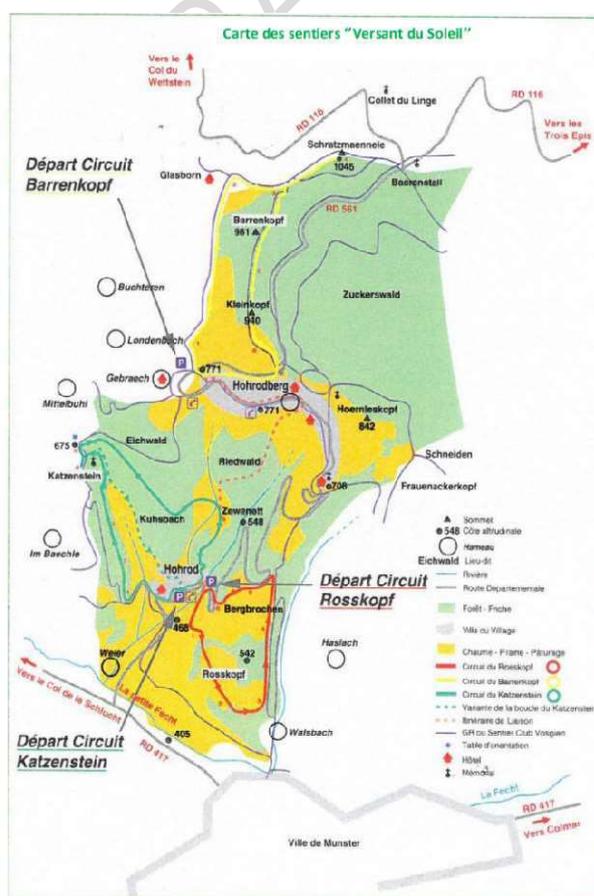


Figure 73 – Plan des circuits de randonnées (PNRBV, commune de Hohrod)

En matière de déplacements piétons, on peut noter la présence de deux chemins de Grandes Randonnées sur le territoire :

- Le GR531 qui traverse le territoire dans un axe nord-sud et qui passe par Hohrodberg ;
- Le GR532 qui borde la limite nord du territoire et emprunte la ligne de crête.

La commune propose également trois circuits de rando sur le territoire : Sentier du Rosskopf, Sentier du Katzenstein et Sentier du Barrenkopf.

## 25.4. Espaces de stationnement

La commune compte peu de places de stationnement public matérialisées. Le stationnement est majoritairement pris en charge sur les parcelles privées.

Les seules places de stationnement publiques de la commune se situent à côté de la mairie : 2 places réservées à la mairie, 1 places PMR (Personnes à Mobilité Réduite) et 6 places publiques. Un parking de 10 places se situe également à 90 m environ au Nord de la Maire.

On peut également noter l'aire de covoiturage (environ 4 places) qui ne correspond pas à proprement dit à du stationnement, ainsi qu'une trentaine de places situées sur le territoire de Sultzeren au nord-ouest de Hohrodberg permettant le stationnement pour les randonneurs notamment.

On peut également noter un grand nombre de parkings privés en bordure de voies, réservés notamment aux hôtels et restaurants et à certaines habitations.

## 26. Équipements et espaces publics

### 26.1. Les équipements de la commune

La commune de Hohrod est dotée des équipements publics suivants :

- La mairie, avec une salle du conseil et une petite salle ;
- Dans le bâtiment de la Mairie (ancienne école), suite à la fermeture de l'école, il a été installé une maison d'assistants maternels (MAM). Il s'agit d'un système de garde pour les enfants (gérée par une association HOPLA'MAM, dont les contrats sont directement passés entre les parents et les 4 assistantes maternelles).
- Une salle multi-activités « La Grange » en face de la Mairie permettant l'accueil d'évènements et de réunions, avec un espace disponible à l'étage destiné si possible à accueillir une activité économique (tertiaire, libérale...).
- Un atelier communal.
- Une aire de jeux pour les enfants située à l'arrière de la Mairie.
- La gendarmerie (Peloton de Gendarmerie de Haute Montagne), située en limite sud du territoire.



Figure 74 - Salle multi-activités « La Grange » en face de la Mairie



Figure 75 – Bâtiment de la Mairie et de la maison d'assistants maternels

## 26.2. Les communications numériques

La commune de Hohrod est desservie par la fibre optique. La majeure partie de locaux du territoire (95 %) bénéficie du très haut-débit (supérieur à 30Mb/s)..

	+1 GB/S	100 MB/S	30 MB/S	8 MB/S	3 MB/S	512 KB/S	PAS D'ADSL
Nombre de locaux	263	0	0	7	0	4	0
Taux de locaux dans la commune	95%	0%	0%	3%	0%	1%	0%
Taux de locaux dans le département	86%	6%	1%	4%	2%	1%	0%

Source : [Ma connexion Internet - ARCEP](#)

Figure 76 - Situation du débit internet de Hohrod (Source : Ariase)

## VII. Situation foncière

### 27. Analyse de l'urbanisation récente

On dénombre 66 permis délivrés entre 2001 et 2024. Parmi ces permis de construire, 44 correspondent à des constructions nouvelles et 22 à des aménagements et/ou extensions de constructions existantes (granges ou maisons anciennes).

On note également une accélération du nombre permis sur les dix dernières années (46 permis entre 2012 et 2024) par rapport aux dix années précédentes (20 permis entre 2001 et 2011).

Le logement représente la majeure partie (74%) des constructions réalisées durant les 20 dernières années :

- près de la moitié des permis délivrés concernent la construction de maisons individuelles (31 maisons) ;
- auxquelles s'ajoutent 19 transformations de bâtiments existants : 6 réaménagements de granges et 10 réaménagements d'anciennes maisons.

On compte également la création de 12 bâtiments à usage agricole sur le territoire, dont 3 bâtiments d'élevages.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Construction maison			2		1	1	3		2			1	1	1	3		1		3	1	4	2	4	1	31
Réaménagement grange							1	1				1					1		1		1				6
Réaménagement ancienne maison							1					2				1			1			3	2		10
Bât. Élevage							1										1			1					3
Bât. Agricole	1					1			1			1			1			1	2	1					9
Bât. Public Collectif	1							1		1							1								3
Autres																						1	1		2
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>66</b>

Figure 77 - Synthèse des permis délivrés entre 2001 et 2024 (source : commune de Hohrod)

Les constructions nouvelles (toutes destinations confondues) représentent une consommation foncière de l'ordre de 5,22 ha entre 2001 et 2023, soit un rythme moyen de 0,24 ha par an.

Cette consommation foncière concerne principalement le logement qui sur le territoire se développe majoritairement sous la forme de maisons individuelles.

Il est important de noter que parmi l'ensemble des permis accordés, seulement 26 se situent en extension ou à l'écart des zones bâties, parmi ces 27 constructions :

- 8 sont des constructions agricoles nécessitant par leur nature d'être localisé à l'écart des zones habitées ;
- 15 correspondent à des constructions d'habitation dont 1 sortie d'exploitation nécessaire à une activité agricole d'élevage et dont la gendarmerie et ses logements de fonction ;
- 2 sont des bâtiments communaux ;
- 2 sont des activités économiques, dont une correspond à ancien centre CCAS, qui constitue donc un domaine déjà bâti.

De ce fait, on note que l'urbanisation s'est principalement faite en comblement des dents creuses au sein des zones bâties (sans compter les 16 réaménagements de granges et d'anciennes maisons, créant des logements en renouvellement urbain).

## 28. Définition de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine permet de définir les limites des zones urbanisées du territoire à un temps zéro, celui de l'élaboration de la présente carte communale.

Le SCoT Colmar-Rhin-Vosges a défini une méthodologie de réalisation de l'enveloppe urbaine. Selon le SCoT elle est définie à partir des dernières vues aériennes disponibles et du cadastre. Elle comprend :

- L'intégralité des espaces bâtis en incluant les constructions, les espaces de circulation, les aires de stationnement, les abords paysagers, etc. ;
- Les sites de conversion urbaine ou de renouvellement urbain tels que les friches ;
- Les piscines attenantes à une résidence ;
- Les dents creuses : terrains non bâtis d'une superficie inférieure à 1 ha d'un seul tenant (la référence cadastrale faisant foi) ;
- Les jardins arrières privatifs sur une profondeur de 20 m à compter de la façade arrière de la dernière construction ;
- Les cours d'eau ;
- Les équipements publics spécifiques de type parcs urbains, cimetières, campings, jardins familiaux, châteaux d'eau, déchetteries, station d'épuration, bassins de rétention, terrains de sport y compris leurs abords immédiats ;
- Les aires de stationnement ;
- L'ensemble des voiries et infrastructures ;
- L'ensemble des terrains bénéficiant à la date d'approbation du SCoT d'une autorisation d'aménager ou de construire au titre du droit des sols.

Le SCoT précise également : « Afin de limiter l'urbanisation linéaire et d'encourager à la densification, un ajustement de l'enveloppe urbanisée est toléré. Les espaces non urbanisés sur une profondeur de 30 m par rapport à l'alignement de la voie, peuvent être intégrés à l'enveloppe urbanisée s'ils répondent aux 3 conditions cumulatives suivantes :

- être situés le long de voies viabilisées et suffisamment calibrées

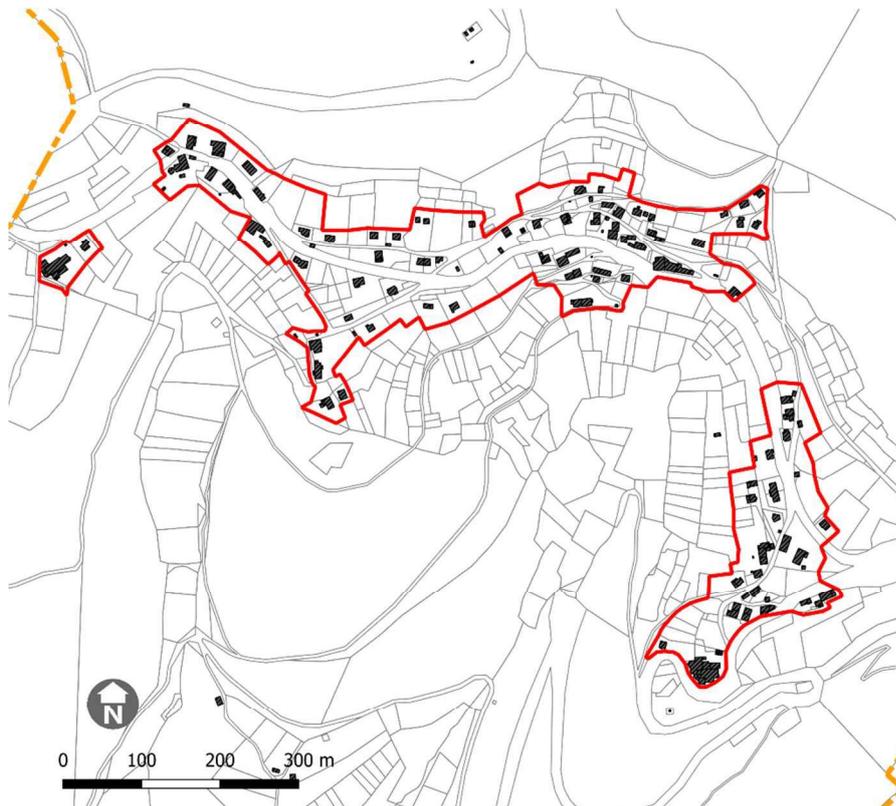
- être obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée
- être inférieurs à 1 hectare d'un seul tenant (la référence cadastrale faisant foi). »

Afin de prendre au mieux en compte les réalités du terrain et les autres prescriptions du SCoT Colmar-Rhin-Vosges, les limites de l'enveloppe urbaine maintiennent une distance de 10 m par rapport aux cours d'eau. En effet, le SCoT prévoit que « *Les constructions et l'urbanisation nouvelles préservent un recul minimal vis-à-vis du réseau hydrographique de 30 mètres en milieu naturel ou agricole et d'au moins 10 mètres en milieu urbain lorsque les configurations urbaines et topographiques existantes le permettent.* »

La définition de l'enveloppe urbaine de Hohrod prend également en compte les permis de construire délivrés, mais dont les constructions ne figurent pas encore sur le plan cadastral. L'ensemble de ces éléments ont permis de définir l'enveloppe urbaine de la commune de Hohrod.

Sont exclues de l'enveloppe urbaine :

- Les constructions isolées en raison de leur distance aux zones bâties ou de la présence d'éléments de rupture par rapport aux zones bâties (rupture de pente...);
- Les constructions agricoles situées à l'extérieur des zones bâties.



### Enveloppe urbaine Nord : Hohrodberg

Source :

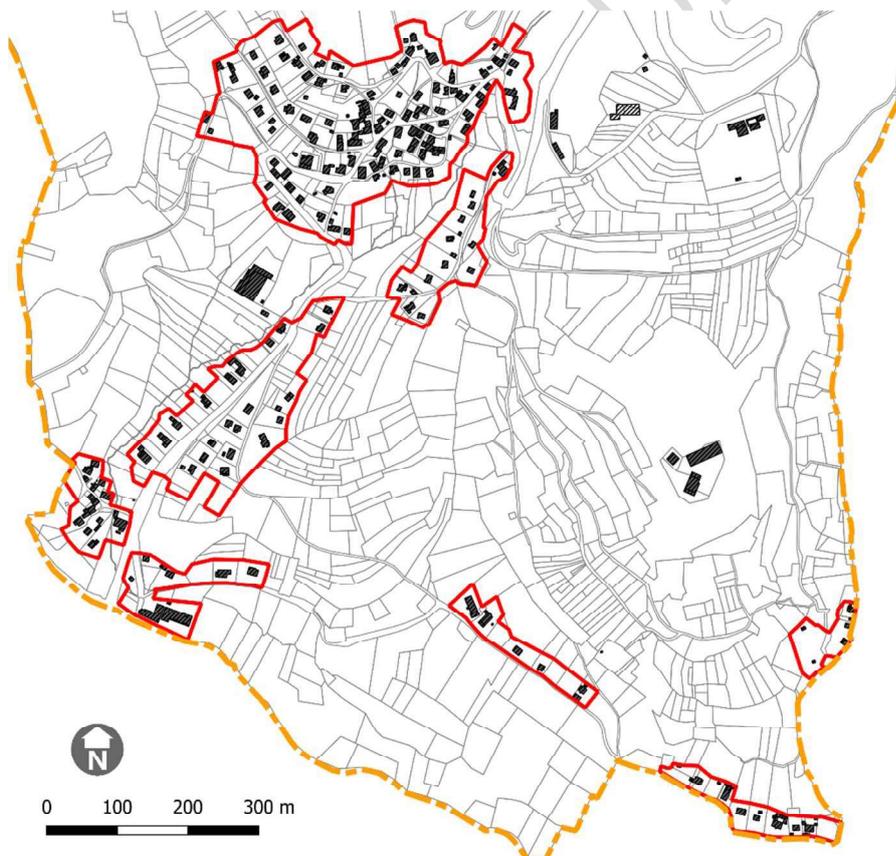
Permis de construire - Commune  
de Hohrod  
Cadastre  
Découpage des communes,  
GEOFLA 2020



©Urbassistance  
Copies et reproductions interdites

- Enveloppe urbaine
- Limites communales de Hohrod
- Données cadastrales
- Parcelles
- Bâtiments

Figure 78 – Enveloppe urbaine du secteur de Hohrodberg



### Enveloppe urbaine Sud : Hohrod, Weier, Langaeckerle

Source :

Permis de construire - Commune  
de Hohrod  
Cadastre  
Découpage des communes,  
GEOFLA 2020



©Urbassistance  
Copies et reproductions interdites

- Limites communales de Hohrod
- Enveloppe urbaine
- Données cadastrales
- Parcelles
- Bâtiments

Figure 79 – Enveloppe urbaine du territoire de Hohrod

## 29. Objectif ZAN

---

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Elle prévoit un premier palier à l'horizon 2030, qui impose de réduire de moitié le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. De ce fait, entre 2020 et 2030, les communes pourront consommer (au maximum) une surface d'espaces agricoles, naturels et forestiers équivalents à 50% de la superficie consommée entre 2011 et 2020.

Le décret du 30 avril fixe la nomenclature de ce qui est artificialisé ou non à partir de 2031. Toutefois, jusqu'en août 2031, les objectifs de réduction de l'artificialisation porteront uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La nomenclature définie par le décret n'a pas non plus vocation à s'appliquer au niveau d'un projet, pour lequel l'artificialisation induite est appréciée au regard de l'altération durable des fonctions écologiques ainsi que du potentiel agronomique du sol.

À titre d'information, la nomenclature précise que les surfaces dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites sont qualifiées de surfaces artificialisées. De même, les surfaces végétalisées herbacées (c'est-à-dire non ligneuses) et qui sont à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures, sont considérées comme artificialisées, y compris lorsqu'elles sont en chantier ou à l'état d'abandon.

En revanche, sont qualifiées comme non artificialisés les surfaces qui sont soit naturelles, nues ou couvertes d'eau, soit végétalisées, constituant un habitat naturel ou utilisées à usage de cultures (y compris les surfaces d'agriculture urbaine et les surfaces boisées ou arbustives dans l'espace urbain).

De ce fait, pour l'élaboration de la carte communale de Hohrod, il convient de prendre en compte la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre août 2011 et août 2021 (et non pas l'artificialisation des sols).

Pour ce faire, les données prises en compte sont celles issues de l'OSCGE (Occupation du sol à grande échelle) qui comptabilise l'ensemble des changements d'occupation du sol du territoire français entre 2011 et 2021. Selon ces données, 1 ha de terres agricoles ou naturelles ont été consommés entre 2011 et 2021.

Toutefois l'analyse des permis de construire entre 2011 et 2021 fait état d'une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'ordre de 2,2 ha. Cette analyse comptabilise l'ensemble des constructions nouvelles sur des terres non bâties situées en extension de l'urbanisation (les constructions en dents creuses n'ont pas été comptabilisées).

De ce fait, selon les données issues de l'OSCGE, le potentiel de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune de Hohrod pour la période 2021-2031 est donc de 0,5 ha. En se basant sur l'analyse des permis de construire délivrés, ce potentiel foncier est estimé à 1,1 ha.

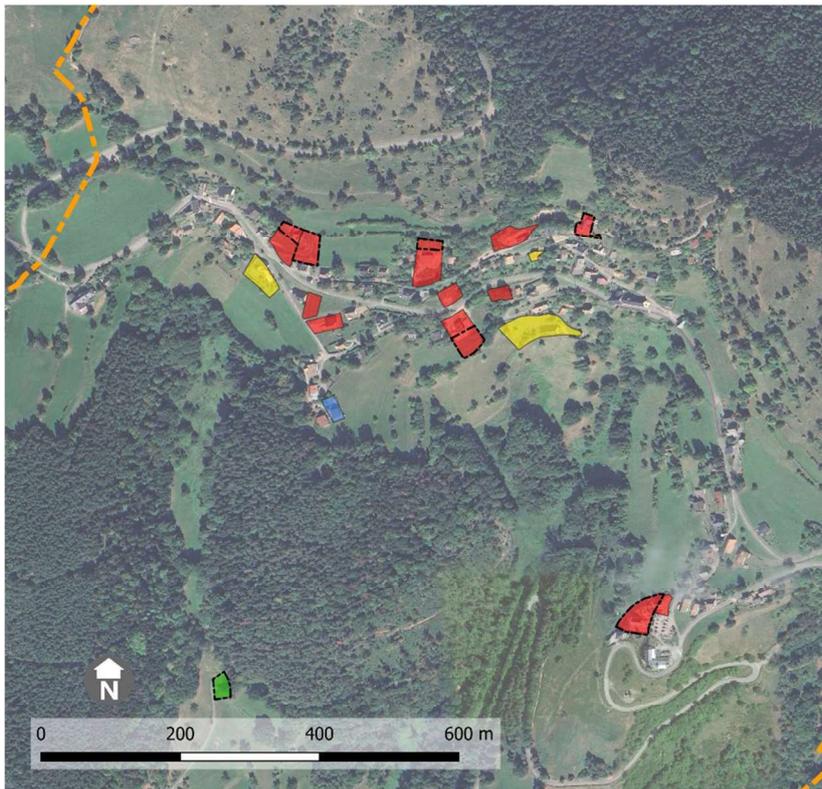
Or, la loi du 21 juillet 2023, dite Loi ZAN est venue apporter des précisions et des assouplissements à ce dispositif, en prévoyant notamment une capacité minimale de développement pour les communes rurales. En vertu de cette loi, toutes les communes disposent d'une capacité minimale de 1 ha de consommation foncière entre 2021 et 2030.

En raison de la différence importante entre l'analyse de l'OSCGE et de l'analyse des permis de construire, il est proposé de retenir l'enveloppe de 1 ha prévu par la loi ZAN.

À cet hectare maximal ouvrable à l'urbanisation entre 2021 et 2030, il convient de déduire les surfaces consommées après 2021. **Selon les données issues des permis de construire délivrés, entre août 2021 et 2024, les nouvelles constructions ont entraîné une consommation d'espaces agricoles naturels et forestier d'environ 0,56 ha.** Ce calcul prend en compte uniquement les permis déposés ayant entraîné des constructions en extension de l'enveloppe urbaines et non celles construites au sein des dents creuses.

**De ce fait, le potentiel maximal de zones pouvant être ouvertes à l'urbanisation à l'horizon 2030 est de 0,44 ha.**

Les cartes ci-dessous synthétisent l'ensemble des permis de construire délivrés entre 2011 et 2024 et le type de travaux entrepris.



## Evolution de l'urbanisation Nord : Hohrodberg

Source :

Permis de construire - Commune de Hohrod  
Cadastré  
Découpage des communes, GEOFLA 2020

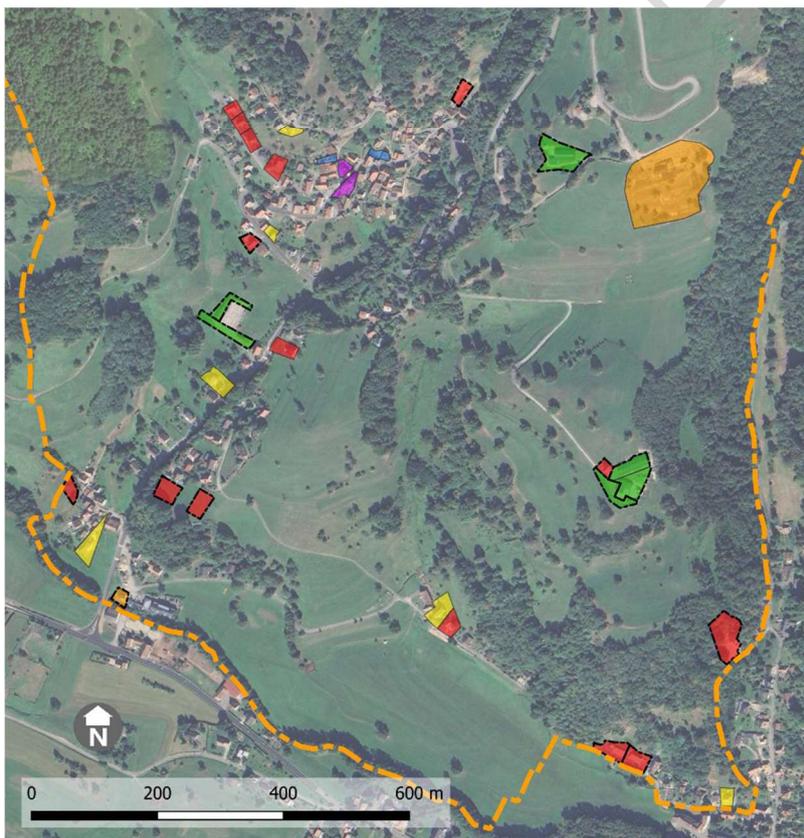


©Urbassistance  
Copies et reproductions interdites

Limites communales  
de Hohrod

Permis de construire (2011-2023)

- Dépendances agricoles -  
Bâtiments d'élevage
- Granges rénovées en habitations
- Maisons individuelles construites  
ou en cours de construction  
(permis validés)
- Permis de construire en cours
- Aménagements et/ou extensions  
de maisons d'habitation
- Permis de construire  
hors zones urbanisées



## Evolution de l'urbanisation Sud : Hohrod, Weier, Langaekerle

Source :

Permis de construire - Commune de Hohrod  
Cadastré  
Découpage des communes, GEOFLA 2020



©Urbassistance  
Copies et reproductions interdites

Limites communales de Hohrod

Permis de construire (2011-2023)

- Bâtiments communaux
- Dépendances agricoles -  
Bâtiments d'élevage
- Economie - ERP
- Granges rénovées en habitations
- Maisons individuelles construites  
ou en cours de construction  
(permis validés)
- Permis de construire en cours
- Aménagements et/ou extensions  
de maisons d'habitation
- Changement de destination
- Reconstruction suite à un sinistre
- Permis de construire  
hors zones urbanisées

Figure 80 – Évolution de l'urbanisation depuis 2011 sur la base des permis de construire délivrés

## 30. Évaluation du potentiel de renouvellement urbain

---

De manière générale, l'évaluation du potentiel de renouvellement et de densification existant dans l'enveloppe urbaine actuelle se base sur plusieurs paramètres :

- le bâti disponible :
  - la localisation des logements vacants et le relevé des logements occupés par des personnes âgées de plus de 80 ans vivant seules,
  - la réhabilitation de bâtiments et de dépendances ayant perdu leur vocation première (ex : ancien corps de ferme, granges...).
- les dents creuses :
  - l'identification des parcelles constructibles desservies par les réseaux, mais non bâties, entourées de parcelles bâties,
  - l'inventaire des cœurs d'îlot, qui pourraient potentiellement être bâtis.

### 30.1. Le bâti « mobilisable »

---

#### 30.1.1. Les logements vacants et ceux occupés par des personnes de plus de 80 ans vivant seules

---

On peut supposer que ces logements seront amenés à changer de situation à plus ou moins long terme. En ce sens, cette catégorie représente une « réserve » de logements potentiellement mobilisables.

Les relevés de terrain et les connaissances des élus de leur territoire ont permis de recenser

- Six habitations vacantes,
- Quatre logements occupés par des personnes de plus de 80 ans vivant seules.

#### 30.1.2. Les bâtiments et les dépendances ayant perdu leur vocation première et les friches

---

Sur le territoire de Hohrod, cette catégorie comprend principalement des anciennes granges ayant perdu leur vocation agricole.

La commune compte 12 granges qui à moyen ou long terme pourraient être transformées en logements.

## 30.2. Les dents creuses potentielles

---

On considère comme « dents creuses » l'ensemble des parcelles constructibles desservies par les réseaux, mais non bâties, entourées de parcelles bâties, ainsi que les cœurs d'îlot, qui pourraient potentiellement être bâtis.

Le SCoT Colmar-Rhin-Vosges définit les dents creuses comme l'ensemble des « *terrains non bâtis d'une superficie inférieure à 1 ha d'un seul tenant (la référence cadastrale faisant foi)* »

À Hohrod, l'urbanisation récente s'est principalement faite en comblement des dents creuses existantes. Toutefois, il reste un grand nombre de dents creuses mobilisables.

Les critères retenus pour l'identification des dents creuses sont issus du SCoT Colmar-Rhin-Vosges :

- terrains non bâtis d'une superficie inférieure à 1 ha d'un seul tenant ;
- compris dans l'enveloppe urbaine ;
- à une distance minimale de 10 m par rapport aux cours d'eau ;
- sur une profondeur de 30 m le long des voies de circulation.

Certaines parcelles situées chemin du Kuhsbach ne sont pas considérées comme des dents creuses :

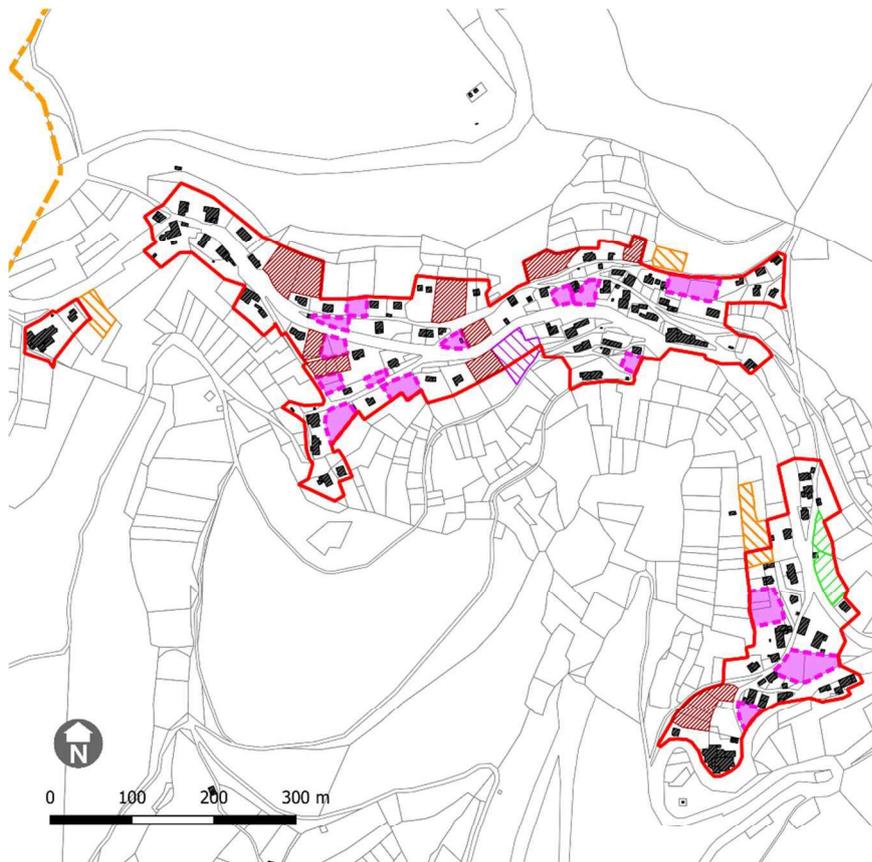
- L'une, située au nord du Chemin du Kuhsbach, en raison de sa trop forte topographie,
- La seconde, située au sud du Chemin du Kuhsbach, en raison de la topographie et de la présence du cours d'eau et de ses ripisylves.

**Au total, les 33 dents creuses identifiées représentent environ 3 ha, répartis sur l'ensemble du territoire, soit une moyenne d'environ 911 m<sup>2</sup> par terrains.**

Les cartes ci-dessous localisent les dents creuses identifiées, ainsi que les secteurs non considérés comme des dents creuses :

- Soit en raison des caractéristiques du terrain (topographie, cours d'eau...) comme présenté ci-dessus ;
- Soit en raison de leur localisation en bordure ou à l'écart du tissu urbain existant ;
- Soit en raison de la présence de captages d'alimentation en eau potable (section 1, parcelles 280 et 54).

Sur ces deux cartes, certaines parcelles non bâties situées dans l'enveloppe urbaine ne figurent pas comme dents creuses. Il s'agit de parcelles construites ou en cours de construction pour lesquelles des permis ont été délivrés (mais pour lesquelles les données cadastrales ne sont pas à jour).



### Dents creuses Nord : Hohrodberg

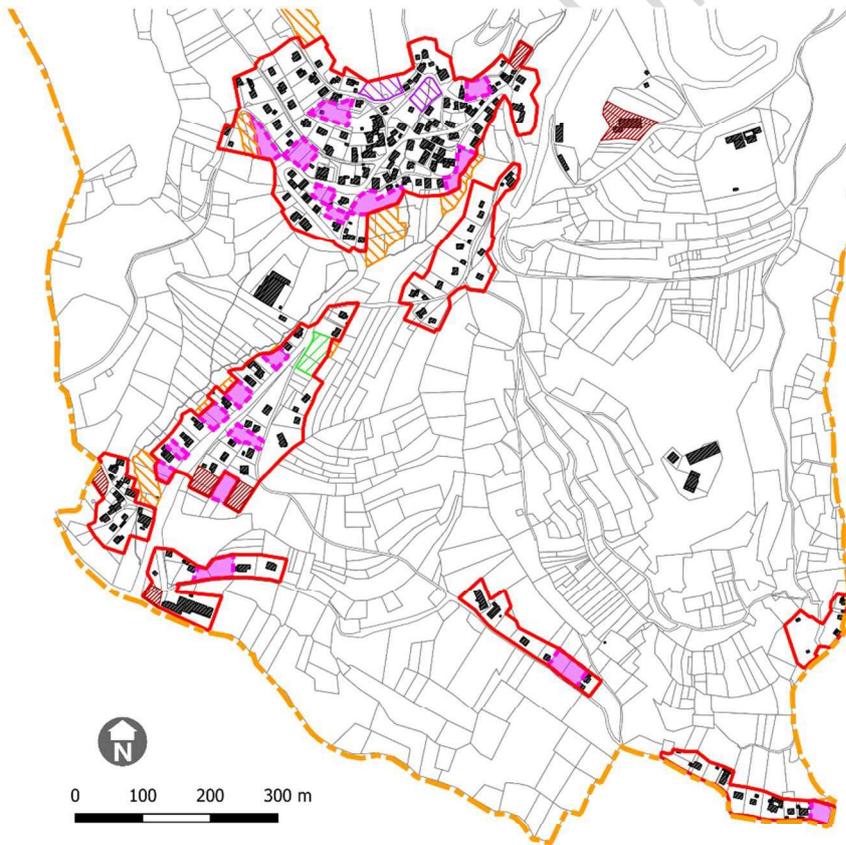
Source :

Permis de construire - Commune de Hohrod  
Cadastré  
Découpage des communes, GEOFLA 2020



©Urbassistance  
Copies et reproductions interdites

- Enveloppe urbaine
- Limites communales de Hohrod
- Données cadastrales
- Parcelles
- Bâtiments
- Parcelles bâties ou en cours de construction (constructions pas encore cadastrées)
- Dents creuses
- Parcelles non urbanisables (topographie, cours d'eau...) ne constituant pas une dent creuse
- Parcelles non retenues comme dents creuses (ne correspond pas à la définition)
- Parcelles correspondant à la définition d'une dent creuse, mais exclues afin de protéger les terres agricoles



### Dents creuses Sud : Hohrod, Weier, Langaeckerle

Source :

Permis de construire - Commune de Hohrod  
Cadastré  
Découpage des communes, GEOFLA 2020



©Urbassistance  
Copies et reproductions interdites

- Enveloppe urbaine
- Limites communales de Hohrod
- Données cadastrales
- Parcelles
- Bâtiments
- Parcelles bâties ou en cours de construction (constructions pas encore cadastrées)
- Dents creuses
- Parcelles non urbanisables (topographie, cours d'eau...) ne constituant pas une dent creuse
- Parcelles non retenues comme dents creuses (ne correspond pas à la définition)
- Parcelles correspondant à la définition d'une dent creuse, mais exclues afin de protéger les terres agricoles

Figure 81 – Localisation des dents creuses sur le territoire communal de Hohrod

### 30.3. Conclusion

L'ensemble des éléments constitutifs du potentiel de renouvellement urbain sont localisés sur la carte ci-après.

Afin d'apprécier de la manière la plus juste possible le potentiel de renouvellement urbain de la commune de Hohrod, il est nécessaire de pondérer le potentiel de renouvellement urbain théorique identifié ci-dessus, dans la mesure où tous les logements et toutes les parcelles potentiellement mobilisables ne seront sans doute pas mobilisés à l'échelle de la durée d'exécution de la Carte Communale, notamment pour des raisons de rétention foncière et de complexité d'aménagement ou de construction de certaines parcelles.

Le nombre de logements vacants et de logements occupés par des personnes de plus de 80 ans vivant seules est relativement faible. Compte tenu de la rétention foncière possible sur ce type de bien, un ratio d'un tiers mobilisable à moyen terme a été retenu.

En ce qui concerne les dents creuses identifiées : sur les 20 dernières années, les constructions en dents creuses ont permis de mobiliser environ 30% des dents creuses du territoire (1,81 ha), soit 15% des dents creuses en moyenne en 10 ans. Compte tenu de la raréfaction du foncier en extension, on peut considérer que la mobilisation des dents creuses sur la période 2020-2030 sera plus soutenue que sur les périodes précédentes. On peut donc retenir un ratio de mobilisation des dents creuses de l'ordre de 25%.

De plus, la surface moyenne des dents creuses est de 1 025 m<sup>2</sup> (3,9 ha/38 dents creuses). Compte tenu de la topographie du territoire, on peut retenir une surface moyenne de 1 000 m<sup>2</sup> pour une maison individuelle. À noter que c'est moins que la superficie moyenne des terrains de Hohrod.

Concernant les granges transformables en logements, seules quatre granges ont été réaménagées en logements entre 2008 et 2021, soit moins de 25% des granges recensées en 13 ans. Un ratio de 25% est donc retenu pour les granges sur le territoire.

	Données observées (en nbr ou en ha)	Ratio	Données prises en compte	Nombre de logements potentiels
Logements vacants	6 logements	33%	1,98	2
Pers. seules de plus de 80 ans	4 logements	33%	1,32	1
Dents creuses	3 ha	25%	0,99	8
Granges mobilisables	12 granges	25%	3,25	3
<b>Total estimé</b>				<b>14</b>

\* densité moyenne de 10 logements à l'hectare

Au vu du potentiel identifié et des ratios retenus, le potentiel de renouvellement urbain à Hohrod se situe à environ 14 logements en renouvellement urbain, c'est-à-dire sans extension de l'urbanisation.

## VIII. Estimation des besoins en logements à l'horizon 2030

### 31. Calcul du point mort

Le calcul du point mort consiste à prendre en compte les besoins en logements visant à maintenir la population actuellement présente sur le territoire (en volume). Ce calcul prend en compte :

- Le **renouvellement du parc** : des logements disparaissent (destruction, changement de destination...), d'autres sont réhabilités, etc. Ce renouvellement se calcule de la manière suivante :

*Total des constructions neuves sur la période + variation du nombre de logements sur la même période*

- Le **deserrement des ménages** : depuis plusieurs décennies, on assiste à différentes échelles géographiques, à une diminution du nombre de personnes par ménage. L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (familles monoparentales, recomposées...) et le vieillissement de la population sont deux des principaux éléments influant sur l'évolution de la taille des ménages. Des logements sont donc nécessaires pour satisfaire les besoins liés à la diminution de la taille des ménages. Le calcul retenu est le suivant :

*(Population des ménages en T1 / taille moyenne des ménages T2) - nombre de résidences principales de T2*

- La **fluidité du marché** : L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique ainsi qu'au degré de tension du marché immobilier. L'analyse de ces évolutions permet de déterminer les besoins en logements visant à assurer une fluidité du marché, dans l'hypothèse de la poursuite des tendances récentes. Le calcul retenu est le suivant :

*Variation du nombre de résidences secondaires sur la période + variation du nombre de logements vacants sur la période*

L'absence de données suffisamment précises ne permet pas un calcul exact. Au niveau national, le taux annuel de renouvellement du parc est d'environ 0,5 %. Compte tenu du caractère rural de Hohrod et de sa taille, il est possible de considérer un taux de renouvellement du parc d'environ 0,2 %. À ce titre, 6 logements supplémentaires seraient nécessaires à l'horizon 2030.

Le nombre de personnes par ménage est déjà relativement faible à Hohrod. Il s'établit à 2,22 personnes par ménages. Ce chiffre est similaire à la taille moyenne des ménages de la CCVM, ainsi qu'à la moyenne nationale (2,19 personnes). Si la tendance observée entre 1990 et 2020 se poursuit sur la période 2020-2030, la taille moyenne des ménages pourrait être de 2,10 personnes par ménage. Selon cette hypothèse, il faudrait donc 178 résidences

principales pour loger les 375 habitants du territoire (en 2020), soit 13 résidences principales de plus (165 résidences principales en 2020).

Enfin, concernant les logements nécessaires afin d'assurer la fluidité du marché : le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements vacants à énormément fluctué entre 1968 et 2018. Néanmoins, en moyenne 0,72 logement est nécessaire chaque année pour assurer la fluidité du parc. Sur la période 2020-2030, cela représente environ 7 logements.

Le tableau ci-dessous récapitule ces éléments :

Besoins liés à	Estimation	Logements nécessaires
<b>Renouvellement du parc :</b> Remplacement des logements détruits ou ayant changé d'usage	0,2% par an (moyenne nationale = 0,5%)	6 logements supplémentaires
<b>Desserrement des ménages :</b> Répondre aux besoins liés à la diminution du nombre de personnes par ménage	Un nombre de personnes par ménage très bas (2,19) et similaire aux moyennes de la CCVM	13 logements supplémentaires
<b>Fluidité du marché :</b> Prendre en compte la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants	Grande fluctuation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants Moyenne de 0,72 logement par an	7 logements supplémentaires

Tableau 15 - Estimation du point mort

Au total, 26 logements seront donc nécessaires à l'horizon 2030 pour maintenir la population actuelle (en volume) de Hohrod.

## 32. Les scénarios tendanciels de développement

En plus des besoins liés au point mort calculé ci-dessus, l'estimation des besoins en logements prend en compte l'évolution à venir de la population. Pour ce faire, plusieurs scénarios de développement ont été calculés. Ces scénarios se basent sur l'évolution passée de la population prolongée à l'horizon 2030.

Au total six scénarios ont été calculés. Un scénario se basant sur l'évolution constatée entre 1968 et 2020 et un second se basant sur l'évolution constatée entre 1990 et 2020, ont été calculés à trois échelles différentes : la commune de Hohrod, la Communauté de Communes de la Vallée de Munster (CCVM) et le Département du Haut-Rhin.

Cette démarche permet de bénéficier :

- de scénarios suivant la tendance locale de Hohrod,
- mais également de scénarios plus lissés prenant en compte la tendance toujours locale, mais plus large de la CCVM,
- et enfin des scénarios plus généraux suivant la tendance départementale.

Ces scénarios mettent également en lumière la forte attractivité résidentielle du territoire. En effet, les évolutions observées sur le territoire communal tout comme les scénarios de développement démographique qui en résultent sont bien supérieurs à la moyenne intercommunale et départementale. Cette attractivité résidentielle est de plus confirmée par l'accélération du rythme de construction ces dernières années (voir partie 27. du présent rapport de présentation).

Les éléments des scénarios tendanciels sont résumés dans le tableau ci-dessous.

	Évolution annuelle	Population en 2020	Estimation de la population en 2030	Évolution tendancielle 2020-2030	Estimation de la population en 2030 à Hohrod selon les différents scénarios tendanciels	Évolution projetée	
						Pop.	Log.
<b>Commune de Hohrod</b>							
Scénario tendanciel 1968/2020	0,54%	372	392	5,49%	392	20	10
Scénario tendanciel 1990/2020	0,76%		401	7,85%	401	29	15
<b>Communauté de Communes de la Vallée de Munster (CCVM)</b>							
Scénario tendanciel 1968/2020	0,11%	16237	16420	1,13%	376	4	2
Scénario tendanciel 1990/2020	0,01%		16260	0,14%	373	1	0
<b>Département du Haut-Rhin</b>							
Scénario tendanciel 1968/2020	0,52%	764981	806051	5,37%	392	20	10
Scénario tendanciel 1990/2020	0,39%		795103	3,94%	387	15	7

Figure 82 - Scénarios tendanciels de développement démographique

Le scénario de développement retenu est un scénario moyen d'environ 25 personnes en plus en 2030. Ce qui représente environ 13 logements supplémentaires.

De ce fait, entre 2020 et 2030 :

- 26 logements seront nécessaires pour maintenir la population à son niveau actuel
- 13 logements pour accompagner le développement de la commune

Soit un total de 39 logements supplémentaires, soit une moyenne de 3,9 logements par an entre 2020 et 2030.

## 33. Répondre aux besoins en logements

---

### 33.1. Objectifs du SCoT Colmar-Rhin-Vosges

---

Le SCoT Colmar-Rhin-Vosges fixe un objectif (D00, Orientation n°8) de production de 1 050 logements par an pour l'ensemble du territoire. Il prévoit une répartition en fonction de l'armature urbaine. Il est notamment prévu la création de 290 logements par an dans les 46 villages du SCoT (dont fait partie Hohrod), ce qui représente une moyenne de 6,3 logements par an par village.

En matière de consommation d'espace, le SCoT prévoit (orientation n°12 du D00) sur la période 2016-2036 une enveloppe de consommation foncière en extension à vocation d'habitat de 36,9 ha pour les villages du « secteur Vallée » (dont fait partie Hohrod). Ce secteur comprenant 13 villages, cela correspond à une enveloppe foncière moyenne de 2,84 ha d'extension par village. Toutefois, ces objectifs de limitation de la consommation foncière vont évoluer pour correspondre aux dispositions du **ZAN (voir détail au 29.)**.

Enfin, le SCoT (orientation n°6 du D00) définit une densité moyenne de 20 logements à l'hectare dans les villages pour les nouvelles opérations d'urbanisation. Il est important de noter qu'à Hohrod, en raison de la topographie, il est complexe d'atteindre une telle densité.

### 33.2. Réponse aux besoins locaux

---

La réponse aux besoins potentiels en logements doit se faire en priorité par la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain, puis par la création de logements en extension du village existant, si nécessaire.

Le calcul des surfaces des zones d'extension urbaine doit se faire par la quantification des besoins en logements déduction faite du potentiel de renouvellement urbain et des logements et des terrains constructibles déjà réalisés depuis 2020 (année de référence).

Les besoins en logements (entre 2020 et 2030) identifiés ci-dessus sont les suivants :

- 26 logements nécessaires pour maintenir la population à son niveau actuel ;
- 13 logements pour accompagner le développement de la commune.

Cela correspond à un total de création de 39 logements entre 2020 et 2030, soit une moyenne de 3,9 logements par an.

Besoins en logements :
<b>39 logements</b>
—
Potentiel de renouvellement urbain :
<b>14 logements</b>
—
Logements construits et terrains constructibles entre 2020 et aujourd'hui :
<b>12 logements*</b>

*\*Entre 2020 et 2024, 12 permis de construire ont été délivrés pour de la création de logements (maisons neuves, rénovations de maisons anciennes, transformations de granges), soit un rythme de construction de 3 logements par an environ, correspondant au scénario de développement poursuivi.*

Au vu des besoins en logements, du potentiel de renouvellement urbain et des logements réalisés ou en cours de réalisation, il apparaît un besoin de 13 logements en extension urbaine à l'horizon 2030.

En territoire de montagne, l'urbanisation est complexe en raison de la topographie. Cela rend compliquer les opérations d'ensemble et réduit donc la densité des constructions. Il est donc raisonnable de considérer une densité moyenne d'environ 10 logements à l'hectare.

De ce fait, les 13 logements nécessiteraient une superficie d'environ 1,3 ha.

## **34. Conclusion concernant l'extension foncière à l'horizon 2030**

---

Les chapitres VII. et VII. ci-dessus ont étudié la situation foncière du territoire et les besoins en foncier nécessaires pour répondre aux besoins en logements observés.

Pour rappel, selon les données issues de l'OSCGE, le potentiel de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune de Hohrod pour la période 2021-2031 est donc de 0,5 ha. En se basant sur l'analyse des permis de construire délivrés, ce potentiel foncier est estimé à 1,2 ha.

Or, la loi du 21 juillet 2023, dite Loi ZAN est venue apporter des précisions et des assouplissements à ce dispositif, en prévoyant notamment une capacité minimale de développement pour les communes rurales. En vertu de cette loi, toutes les communes disposent d'une capacité minimale de 1 ha de consommation foncière entre 2021 et 2030.

En raison de la différence importante entre l'analyse de l'OSCGE et de l'analyse des permis de construire, il est proposé de retenir l'enveloppe de 1 ha prévu par la loi ZAN.

À cet hectare maximal ouvrable à l'urbanisation entre 2021 et 2030, il convient de déduire les surfaces consommées après 2021. **Selon les données issues des permis de construire délivrés, en août 2021 et 2024, les nouvelles constructions ont entraîné une consommation d'espaces agricoles naturels et forestier d'environ 0,56 ha.** Ce calcul prend en compte uniquement les permis déposés ayant entraîné des constructions en extension de l'enveloppe urbaines et non celles construites au sein des dents creuses.

**De ce fait, le potentiel maximal de zones pouvant être ouvertes à l'urbanisation à l'horizon 2030 est de 0,44 ha.**

Les besoins prévisibles en logements, détaillés au VIII, nécessiteraient une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1,3 ha environ. Cela n'est pas possible en vertu des objectifs de la ZAN, mais permet de justifier la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation l'enveloppe d'un hectare présentée ci-dessus.

**À ce 0,44 ha de zones d'extension de l'urbanisation s'ajoutent également l'ensemble des dents creuses identifiées au 30.2, qui seront intégrées aux zones constructibles de la carte communale.**

Le tableau ci-dessous synthétise les éléments concernant la consommation foncière et le potentiel d'extension de la commune.

Consommation foncière entre 2011 et 2021		Consommation foncière possible entre 2021 et 2030	Consommation foncière entre 2021 et 2023	Potentiel d'extension urbaine à l'horizon 2030
selon l'OSCGE	1 ha	1 ha		0,44 ha
selon l'analyse de permis de construire	2,4 ha		0,56 ha	

## IX. Justification des choix retenus

Le rapport de présentation présente l'ensemble des composantes du territoire. Il détaille également la quantification des besoins en fonciers en prenant en compte les objectifs de la ZAN et les besoins du territoire.

Justifications des besoins fonciers

Les besoins en foncier ont été définis en prenant en compte :

- Les besoins en logements scénarios tendanciels de développement démographique du territoire ;
- Les besoins en logements liés au renouvellement du parc, au desserrement des ménages et à la fluidité du marché ;
- Le potentiel de renouvellement urbain du territoire (dents creuses, logements occupés par des personnes de plus de 80 ans vivant seules, granges mobilisables, logements vacants) ;
- Les objectifs du ZAN en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Les objectifs du SCoT en matière de création de logements.

Le détail de ces calculs et leurs résultats figurent aux **chapitres VII. et VIII.**

Cette méthodologie a conduit à un potentiel d'extension urbaine de 0,44 ha.

### 35. Définition des zones constructibles de la carte communale

---

Les zones constructibles ont été délimitées en prenant en compte l'enveloppe urbaine existante (**définie au 28.**) Elle correspond aux secteurs déjà bâtis de la commune auxquels s'ajoutent les parcelles en cours de construction ou pour lesquels des permis de construire ont été accordés.

De plus, certaines parcelles, bien qu'elles puissent être considérées comme des dents creuses en vertu de la définition du SCoT, ont finalement été classées en zone non constructible. Il s'agit :

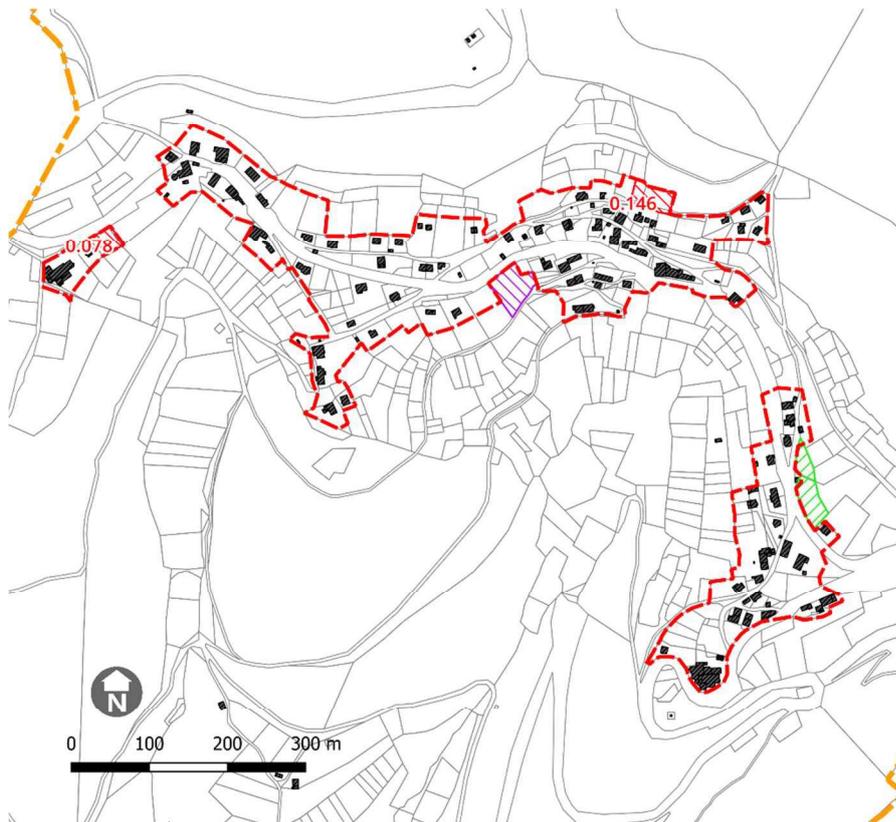
- De parcelles agricoles présentant un intérêt pour l'activité agricole, et notamment des parcelles de bonne qualité selon les agriculteurs du territoire, ainsi que de parcelles présentant une faible pente permettant une agriculture mécanisée, rare sur la commune de Hohrod.
- De parcelles situées au sein du tissu urbain, mais ne pouvant être bâties en raison de la topographie et/ou de la présence de cours d'eau et de source.

En sus, quatre petites zones d'extension ont été délimitées, en continuité de l'urbanisation existante, pour une **superficie cumulée de 0,398 ha, compatible avec la limite de 0,44 ha permis par la ZAN** et justifié au **chapitre VIII**.

Ces zones d'extension ont été délimitées en continuité de l'urbanisation existante, sur des parcelles facilement accessibles et constructibles (desserte par la voirie et les réseaux à proximité immédiate).

Les cartes ci-dessous localisent les zones constructibles de la carte communale, et mettent en évidence les zones d'extension retenues et leurs surfaces (en hectare).

DOCUMENT DE TRAVAIL



### Zones constructibles Nord : Hohrodberg

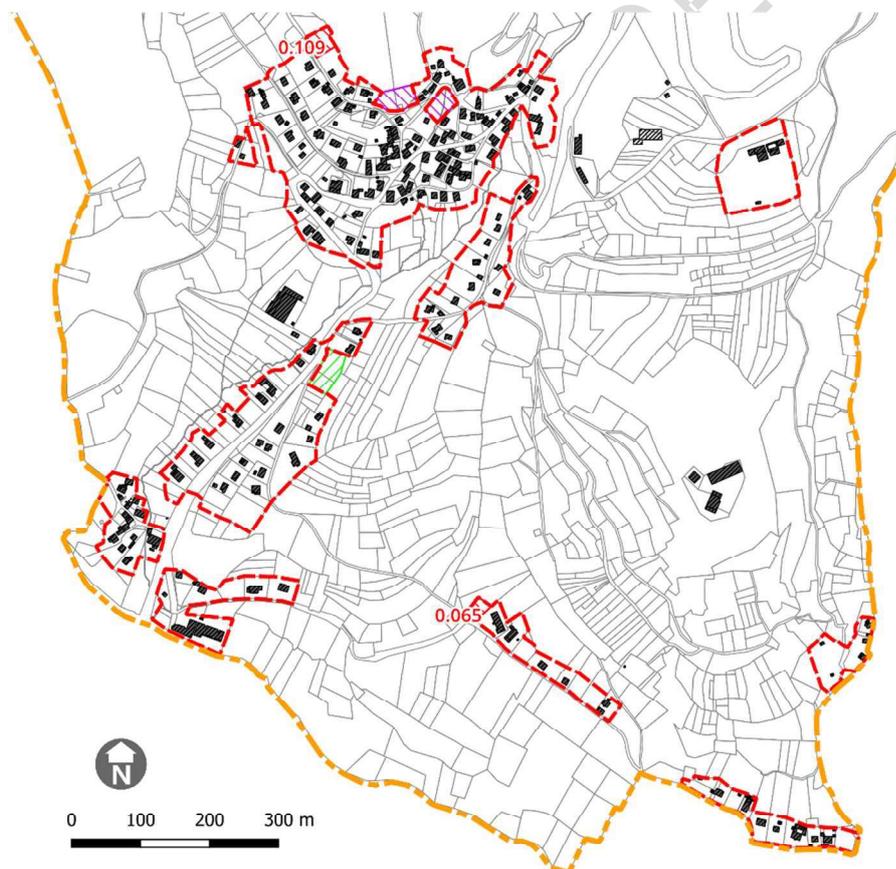
Source :

Permis de construire - Commune  
de Hohrod  
Cadastré  
Découpage des communes,  
GEOFLA 2020



©Urbassistance  
Copies et reproductions interdites

- Limites communales de Hohrod
- Données cadastrales
- Parcelles
- Bâtiments
- Zones d'extensions retenues
- Zones constructibles
- Parcelles exclues des zones constructibles
- Topographie ou présence de cours d'eau
- Intérêt agricole



### Zones constructibles Sud : Hohrod, Weier, Langaeckerle

Source :

Permis de construire - Commune  
de Hohrod  
Cadastré  
Découpage des communes,  
GEOFLA 2020



©Urbassistance  
Copies et reproductions interdites

- Limites communales de Hohrod
- Données cadastrales
- Parcelles
- Bâtiments
- Zones d'extensions retenues
- Zones constructibles
- Parcelles exclues des zones constructibles
- Topographie ou présence de cours d'eau
- Intérêt agricole

Figure 83 – Zones constructibles de la carte communale et zones d'extensions retenues

Les enjeux environnementaux ont également été pris en compte. En effet, les zones d'extension sont de taille très réduite et se situent en continuité de l'urbanisation existante. Elles évitent également les abords des cours d'eau et des fossés, garantissant ainsi le bon écoulement des eaux pluviales et le maintien des ripisylves (présentant un intérêt écologique).

L'analyse des impacts environnementaux de la carte communale est davantage détaillée au sein de l'évaluation environnementale ([voir chapitre X.](#))

L'illustration ci-dessous présente le plan de zonage de la carte communale.

DOCUMENT DE TRAVAIL

### Plan de découpage en zones

Approuvé par délibération  
du Conseil Municipal en date du



- Données cadastrales
- Bâtements
  - Parcelles
- Zones
- ZC : Zone constructible
  - ZCa : Zone constructible à destination d'activités
  - ZNC : Zone non constructible

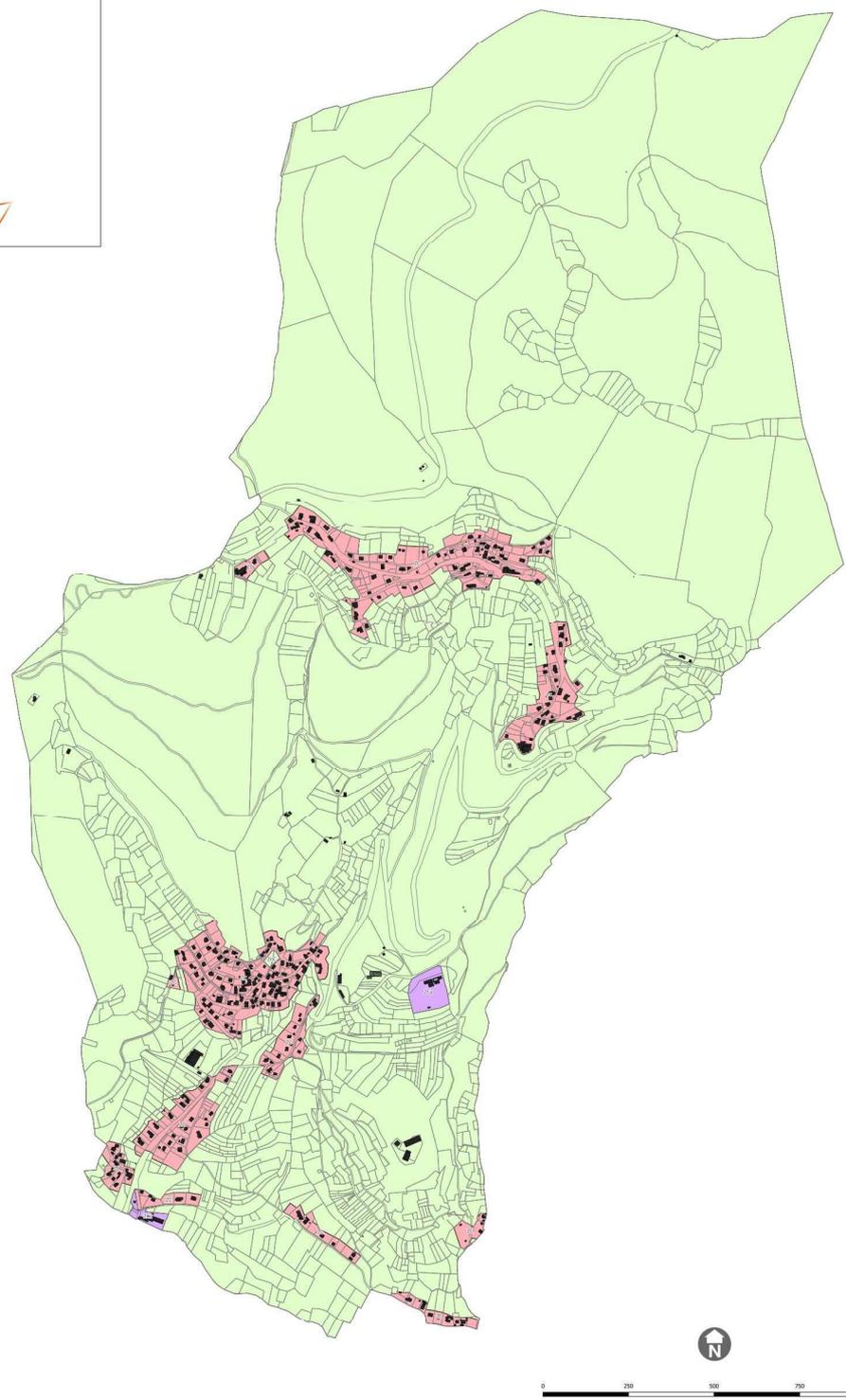


Figure 84 – Plan de zonage de la carte communale

## 36. Définition de zones constructibles à destination d'activité

---

L'article R161-5 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.* »

Comme évoqué précédemment, entre Hohrod et Hohrodberg, il existe un ancien centre de vacances EDF-GDF dit « Maison Blanche ». Cet ensemble immobilier a été acquis par une société d'événementiel, afin d'y faire un espace pour louer une salle d'environ 150 personnes et un lieu de séminaire (destiné à des manifestations privées en priorité).

Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie et aménagée** (espaces paysagers, anciens terrains de sports, etc.).

La commune a donc fait le choix de maintenir cette parcelle en zone constructible, mais de préciser que cette zone est destinée aux constructions d'activités.

Cela permet d'éviter que cette zone ne puisse faire l'objet, dans l'avenir, des constructions de logements en discontinuité du village.

De la même manière, la commune a fait le choix de délimiter une zone constructible à destination d'activités au Sud du territoire sur les parcelles correspondant à la menuiserie et à celles occupées par le Poste de Gendarmerie de Haute Montagne.

L'illustration ci-dessous permet de localiser cette zone constructible à destination d'activités.

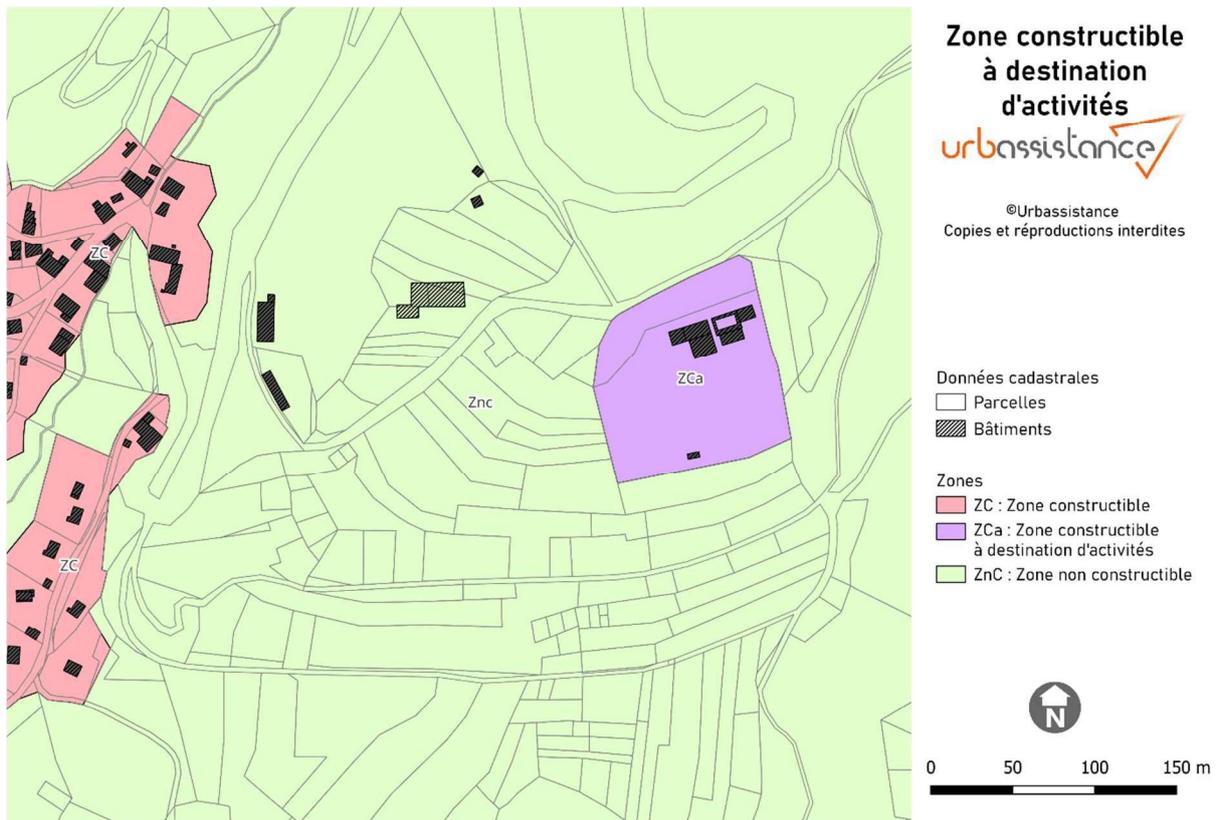


Figure 85 – Zone constructible à destination d'activités événementielles



Figure 86 – Zone constructible à destination d'activités Sud

## X. Évaluation environnementale

La carte communale de Hohrod est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale visant à étudier les incidences de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur l'environnement.

L'objectif de la carte communale est de définir les zones du territoire qui sont constructibles, et celles qui ne le sont pas. De ce fait, les enjeux environnementaux concernent principalement les zones ouvertes à l'urbanisation. Les zones constructibles correspondent principalement aux secteurs déjà urbanisés de la commune (enveloppe urbaine), ainsi que certaines dents creuses, auxquelles s'ajoutent quelques zones d'extension de l'urbanisation, situées en continuité de l'urbanisation existante, pour une superficie cumulée de 0,49 ha, compatible avec les objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN).

La présente évaluation environnementale reprend les grandes thématiques de l'état initial de l'environnement présentées précédemment, en se focalisant sur les incidences potentielles de l'urbanisation permise par la carte communale.

Pour rappel, 2 types de parcelles urbanisables ont été définies sur le territoire communal :

- Des **zones d'extension** : 4 parcelles ont été ciblées sur la commune, pour une surface totale de 3 973 m<sup>2</sup>. Les parcelles d'extension sont situées dans la continuité des zones déjà bâties, et concernent de faibles surfaces.
- Des **dents creuses** : 39 parcelles correspondent à la définition de dents creuses. Toutefois, 3 d'entre elles ont été écartées, car elles ne sont pas constructibles en raison de la trop forte pente, ou de la présence de cours d'eau traversant la parcelle, et nécessitant de maintenir une marge de recul. De plus, 3 autres ont été écartées afin de préserver des parcelles agricoles présentant un intérêt pour l'activité agricole locale (faible pente, bonne productivité). Ainsi, 33 parcelles ont été ciblées pour l'évaluation, pour une surface totale de 3 ha.

Ainsi, au total, 37 parcelles urbanisables ont été définies, pour une surface totale d'environ 3,4 ha. Cette surface urbanisable représente 0,6 % du territoire de la commune.

## 37. Les grands éléments naturels

---

### 37.1. Topographie, géologie et climat

---

Le territoire de Hohrod est caractérisé par un relief marqué. Toutefois, la mise en œuvre de la carte communale ne semble pas avoir d'incidence sur la **topographie** du territoire. En effet, les secteurs urbanisables représentent de petites emprises situées au sein du tissu déjà urbanisé ou en continuité de celui-ci.

De même, la mise en œuvre de la carte communale n'est pas de nature à avoir des incidences sur la **géologie** ou le **climat** de la commune.

→ **Incidence nulle** de la carte communale sur la topographie, le relief, la géologie et le climat

### 37.2. Hydrologie

---

Concernant l'**hydrologie**, les zones d'extension se situent à distance des cours d'eau, et ne sont donc pas de nature à impacter ces derniers. De plus, conformément aux dispositions du SCoT Colmar-Rhin-Vosges, les zones constructibles respectent une distance vis-à-vis du réseau hydrographique de 30 m en milieux naturels et agricoles et d'au moins 10 mètres en milieux urbains. Les dents creuses et les zones d'extension ont été délimitées en prenant en compte ces distances par rapport au cours d'eau. Ces distances sont donc également prises en compte dans la délimitation finale des zones constructibles. **La mise en œuvre de la carte communale n'est donc pas de nature à impacter l'hydrologie du territoire.**

→ **Incidence négligeable** sur l'hydrologie

## 38. La gestion des ressources naturelles et leur préservation

---

### 38.1. Le sous-sol

---

La mise en œuvre de la carte communale n'est pas de nature à avoir des incidences sur les ressources du sous-sol. Seuls les secteurs constructibles peuvent avoir une influence sur le sous-sol, en raison des travaux de terrassement et de fondations. Toutefois ces incidences sont très localisées, sur de faibles surfaces et en majeure partie au sein des espaces déjà urbanisés.

→ **Incidence négligeable** sur le sous-sol

## 38.2. L'occupation du sol

---

Comme évoqué précédemment, les zones urbanisables sont de deux types :

- Des **zones d'extension** : 4 parcelles ont été ciblées sur la commune, pour une surface totale de 3 973 m<sup>2</sup>. Les parcelles d'extension sont situées dans la continuité des zones déjà bâties, et concernent de faibles surfaces.
- Des **dents creuses** : 39 parcelles correspondent à la définition de dents creuses. Toutefois, 3 d'entre elles ont été écartées, car elles ne sont pas constructibles en raison de la trop forte pente, ou de la présence de cours d'eau traversant la parcelle, et nécessitant de maintenir une marge de recul. De plus, 3 autres ont été écartées afin de préserver des parcelles agricoles présentant un intérêt pour l'activité agricole locale (faible pente, bonne productivité). Ainsi, 33 parcelles ont été ciblées pour l'évaluation, pour une surface totale de 3 ha.

L'essentiel de l'urbanisation se fera donc en comblement des dents creuses, au sein du tissu bâti existant. Les zones d'extension de l'urbanisation ne représentent que 0,6 % de la superficie du territoire communal. Elles se situent en continuité directe de l'urbanisation existante.

→ **Incidence très faible** sur l'occupation du sol

## 38.3. L'eau

---

La mise en œuvre de la carte communale vise à encadrer l'urbanisation de la commune et limiter les constructions nouvelles aux seules zones urbanisables ou urbanisées. De ce fait, la carte communale permet de contenir l'urbanisation et la population à un seuil en adéquation avec les ressources en eaux du territoire.

Celles-ci sont actuellement suffisantes pour permettre l'arrivée des nouveaux habitants anticipée par la carte communale.

La mise en œuvre de la carte communale permettra donc de maîtriser l'urbanisation du territoire et donc la ressource en eau du territoire. Elle a donc un impact positif sur la ressource en eau.

→ **Incidence positive** sur l'occupation du sol

## 38.4. L'air

---

La carte communale prévoit une urbanisation très limitée. Celle-ci n'est pas de nature à avoir une incidence notable sur la qualité de l'air du territoire.

→ **Incidence nulle** sur la qualité de l'air

## 38.5. L'énergie

---

La carte communale n'a pas d'incidence prévisible sur la production d'énergie. En matière de consommation, les quelques logements supplémentaires induiront une consommation nouvelle, en adéquation avec les capacités actuelles du réseau.

→ **Incidence négligeable** sur l'énergie

## 39. La gestion des nuisances et des pollutions

---

### 39.1. La pollution des sols

---

En l'état des connaissances, aucun sol pollué n'est recensé sur le territoire de la commune de Hohrod (source : BASOL, 2021), ni aucun site industriel inventorié par la base de données BASIAS. De ce fait, la carte communale n'a pas d'incidence en ce qui concerne l'exposition des personnes à des risques liés à la pollution des sols.

De plus, la mise en œuvre de la carte communale ne semble pas à entraîner une pollution des sols.

→ **Incidence nulle** sur la pollution des sols

### 39.2. L'eau (pollution et assainissement)

---

L'élaboration de la carte communale est couplée avec la réalisation d'un zonage d'assainissement, qui permet de définir les parcelles qui doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif, et celles qui doivent faire l'objet d'un système d'assainissement autonome.

Ces règles sont notamment définies en fonction des possibilités techniques de raccordement au réseau collectif. Pour les parcelles en assainissement autonome (raccordement impossible ou trop complexe), la superficie des terrains, la pente et la nature des sols ont été prises en compte afin de vérifier qu'un système d'assainissement non collectif est possible sur les parcelles concernées.

Toutes les zones constructibles du territoire (secteurs déjà bâtis, dents creuses et zones d'extension) disposent de solution en matière d'assainissement (raccordement au réseau collectif, ou assainissement autonome).

De ce fait, la mise en œuvre de la carte communale n'a pas d'incidence négative sur la pollution des eaux.

→ **Incidence nulle** sur la pollution des eaux

## 39.3. Le bruit

---

La commune de Hohrod est concernée par le bruit de la RD417 pour une infime partie du sud du territoire. Il s'agit de secteurs agricoles. Aucune zone d'extension de l'urbanisation n'a été délimitée à proximité immédiate de la RD417, au sein des zones exposées au bruit de cet axe routier. La zone urbanisable la plus proche se situe à plus de 180 m de la RD417.

De ce fait, la carte communale n'est pas de nature à entraîner une explosion importante des personnes au bruit.

→ **Incidence nulle** sur le bruit

## 39.4. La gestion des déchets

---

La mise en œuvre de la carte communale n'a pas d'incidence significative sur la gestion des déchets.

→ **Incidence nulle** sur la gestion des déchets

# 40. Les risques naturels et anthropiques

---

## 40.1. Risques naturels

---

### 40.1.1. Inondations

---

#### *Inondation par débordement de cours d'eau*

---

La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Fecht, qui fait l'objet d'un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Ce dernier définit une zone inondable par débordement en cas de crue centennale, inconstructible, au Sud du territoire.

La carte communale a pris soin d'éviter toute zone urbanisable au sein des secteurs inondables délimités par le PPRI. La mise en œuvre de la carte communale n'a donc pas d'incidence en ce qui concerne le risque d'inondation.

De plus, conformément au SCoT, une zone tampon est respectée par rapport au cours d'eau afin de garantir bon écoulement des eaux pluviales sur le territoire.

→ **Incidence nulle** concernant le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

#### *Coulées de boues*

---

La commune de Hohrod est sujette aux risques de coulées d'eaux boueuses. Plusieurs événements de ce type ont déjà eu lieu sur le territoire, en témoignent les arrêtés de catastrophes naturelles énoncés précédemment.

Les zones urbanisables respectent une distance par rapport aux cours d'eau permanents et temporaires, afin de préserver le libre écoulement des eaux pluviales et ainsi limiter les

risques qui y sont liés. La mise en œuvre de la carte communale n'entraîne pas une exposition accrue des personnes et des biens aux risques liés aux coulées de boues. Au contraire, la mise en œuvre de la carte communale permet de mieux maîtriser l'urbanisation du territoire, limitant ainsi ce type de risque par rapport au RNU actuellement applicable.

→ **Incidence nulle** concernant le risque de coulées de boues

#### *Inondations par rupture de barrage*

---

La commune de Hohrod est concernée par le risque d'inondation par rupture de barrage. Toutefois, la carte communale n'a pas d'incidence sur ce risque.

→ **Incidence nulle** concernant le risque d'inondation par rupture de barrage

#### **40.1.2. Mouvement de terrain**

---

La commune est concernée par les risques de glissement de terrain et d'effondrement de cavités souterraines en raison d'un grand nombre d'ouvrages militaires sur le territoire. Toutefois, ces ouvrages se situent à l'écart des zones urbanisées et urbanisables de la carte communale. De ce fait, la mise en œuvre de la carte communale n'a pas pour incidence prévisible d'exposer des personnes et les biens aux risques liés aux mouvements de terrain.

→ **Incidence nulle** concernant les risques liés aux mouvements de terrain

#### *Retrait-gonflement des sols argileux*

---

La grande majorité du territoire repose sur des couches granitiques, non concernées par cet aléa. Un faible aléa de retrait-gonflements concerne les sols argileux situés à l'extrémité sud du territoire : le long de la limite sud du territoire, ainsi que le lieu-dit Weier et le sud du village de Hohrod.

Cet aléa faible et très localisé n'amène pas de contrainte particulière concernant la mise en œuvre de la carte communale. Les constructions pourront prendre des mesures, au cas par cas pour pallier les risques éventuels.

→ **Incidence très faible** concernant les risques liés au retrait-gonflement des sols argileux

#### **40.1.3. Risques sismiques**

---

La commune de Hohrod se situe en zone de sismicité 3 (modérée).

La mise en œuvre de la carte communale n'a pas d'incidence sur le risque sismique.

→ **Incidence nulle** concernant le risque sismique

#### 40.1.4. Radons

---

La commune de Hohrod, commune une grande partie du massif des Vosges, est concernée par potentiel fort vis-à-vis du risque lié au radon.

Afin de réduire ce risque, le ministère en charge de l'environnement recommande d'aérer quotidiennement son logement au moins 10 minutes par jour.

*« De plus, il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.*

*Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).*

*Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.*

*Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité. Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation. » (source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Mai 2023).*

Toutefois, la carte communale d'Hohrod n'a pas d'incidence sur les risques liés aux radons. Elle n'entraîne pas une augmentation de ce risque ni une exposition accrue des personnes à ce risque.

**→ Incidence très faible** concernent les risques liés à la présence de radon

#### 40.1.5. Feux de forêt

---

Certaines parties du territoire de Hohrod présentent un niveau élevé ou très élevé de sensibilité aux feux. Les zones les plus sensibles se situent en bordure du bourg de Hohrod. Il s'agit principalement des lisières de forêt situées en bordure du tissu urbain. La sensibilité de ces milieux aux feux de forêt s'explique en partie en raison de la proximité des zones habitées. Les constructions nouvelles en bordure des secteurs boisés peuvent entraîner un risque accru de feu de forêt et une exposition accrue des personnes et des biens à ce risque.

Toutefois, les zones d'extension de l'urbanisation, à proximité de secteurs boisés, concernant des surfaces très réduites et se situent en continuité immédiate de zones bâties existante. De ce fait l'incidence de la carte communale sur le risque de feu de forêt reste faible. Au contraire, la carte communale permet de maîtriser l'urbanisation sur le territoire et ainsi de limiter ce type de risque par rapport au RNU actuellement applicable.

→ **Incidence faible** concernant le risque de feu de forêt

## 40.2. Risques anthropiques et technologiques

---

La commune de Hohrod n'est concernée par aucun risque anthropique ou technologique à l'exception des risques de rupture de barrage. Toutefois, la carte communale n'a pas d'incidence sur ce risque.

Concernant les distances par rapport aux élevages agricoles, des mesures ont été prises et sont explicitées **au 42. ci-après.**

→ **Incidence nulle** concernant les risques anthropiques ou technologiques

## 41. Le paysage et le patrimoine

---

### 41.1. Le grand paysage

---

Les zones constructibles se situent au sein des zones urbanisées ou continuités de celles-ci (zones d'extension). De plus, ces dernières sont de faibles superficies et constitueront donc des extensions urbaines très limitées. Les futures constructions auront donc un impact limité dans le grand paysage, en raison de leur faible nombre et de leur localisation en continuité du paysage bâti existant. De plus, la topographie et les éléments boisés du territoire limitent les visibilités sur les futures constructions.

En outre, la commune est dotée d'un règlement municipal de construction qui encadre l'aspect des constructions.

→ **Incidence très faible** concernent le grand paysage

## 41.2. Les points de vue remarquables

---

Le diagnostic de terrain a permis de mettre en évidence des points de vue dits remarquables, qu'il convient de préserver et à mettre en valeur, notamment en évitant les constructions pouvant les obstruer.

Aucune zone constructible ne vient entraver les perceptions visuelles depuis ces points de vue remarquables. La carte communale a pris soin de préserver ces points de vue en évitant les zones constructibles bouchant les perspectives.

→ **Incidence nulle** sur les perspectives remarquables

## 41.3. Les entrées de bourg

---

Les incidences prévisibles de la carte communale sur les entrées de bourg sont très limitées. Une seule zone d'extension se situe en entrée de bourg, à l'entrée de Hohrodberg, par le Nord. Toutefois, l'impact paysager de la future construction sera limité, puisque des constructions sont déjà présentes à cet endroit, et notamment le chalet La Champenoise. De plus, la construction sera située dans la pente, en contre bas par rapport à la route, limitant ainsi les volumes perceptibles depuis la route.

→ **Incidence très faible** concernant les entrées de bourg

## 42. Patrimoine

---

Le territoire communal de Hohrod n'est concerné par aucun périmètre de présomption archéologique.

Elle ne comporte aucun monument ou site classé. Seule une infime partie du territoire (en bordure Nord et Sud-Est) est concernée par des périmètres de protection de monuments historiques situés sur les communes voisines.

Seules quelques parcelles situées en bordure Sud-Est du territoire, en limite avec le territoire communal de Munster (au bout du chemin de Langaeckerle) sont concernées par ces périmètres de protection de monuments historiques. Les constructions sur ces parcelles seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ **Incidence très faible à nulle** concernant le patrimoine

## 43. Agriculture

---

L'activité agricole a été prise en compte au sein de la carte communale de Hohrod.

Tout d'abord, en ce qui concerne les périmètres de réciprocité, la carte communale a pris soin de localiser les zones constructibles dans le respect des distances imposées vis-à-vis des bâtiments d'élevage. Ainsi, la carte communale a veillé à :

- Préserver les futurs habitants des nuisances liées aux élevages d'une part ;
- La pérennité des exploitations d'élevage d'autre part.

Un inventaire des dents creuses a été réalisé selon la définition prévue par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges. Toutefois, certaines dents creuses ont pourtant été classées en zone constructible pour des raisons d'ordre agricole. En effet, il s'agit de parcelles de prairie de bonne qualité pour l'agriculture, notamment en raison d'une topographie plutôt plane permettant un accès par les engins agricoles.

Ces parcelles représentent une superficie de 0,4 ha. Elles sont localisées sur **les cartes au 30.2.**

La carte communale permettra de maîtriser l'urbanisation sur le territoire communal, limitant ainsi la consommation de terres agricoles pour l'urbanisation, par rapport au RNU actuellement applicable.

→ **Incidence très faible** sur l'agriculture

## 44. Patrimoine naturel et biodiversité

---

Le présent document détaille le travail réalisé par Calidris pour évaluer les potentiels impacts du projet sur la biodiversité, et les incidences sur les sites Natura 2000 situés à proximité.

### 44.1. Contexte

---

#### 44.1.1. Localisation des parcelles urbanisables

---

Suite à la réalisation de l'état initial de l'environnement, la commune de Hohrod a défini des zones à urbaniser.

Pour rappel, 2 types de parcelles urbanisables ont été définies sur le territoire communal :

- Des **zones d'extension** : 4 parcelles ont été ciblées sur la commune, pour une surface totale de 3 973 m<sup>2</sup>. Les parcelles d'extension sont situées dans la continuité des zones déjà bâties, et concernent de faibles surfaces.
- Des **dents creuses** : 39 parcelles correspondent à la définition de dents creuses. Toutefois, 3 d'entre elles ont été écartées, car elles ne sont pas constructibles en raison de la trop forte pente, ou de la présence de cours d'eau traversant la parcelle,

et nécessitant de maintenir une marge de recul. De plus, 3 autres ont été écartées afin de préserver des parcelles agricoles présentant un intérêt pour l'activité agricole locale (faible pente, bonne productivité). Ainsi, 33 parcelles ont été ciblées pour l'évaluation, pour une surface totale de 3 ha.

Ainsi, au total, 37 parcelles urbanisables ont été définies, pour une surface totale d'environ 3,4 ha (cf. cartes suivantes). Cette surface urbanisable représente 0,6 % du territoire de la commune.

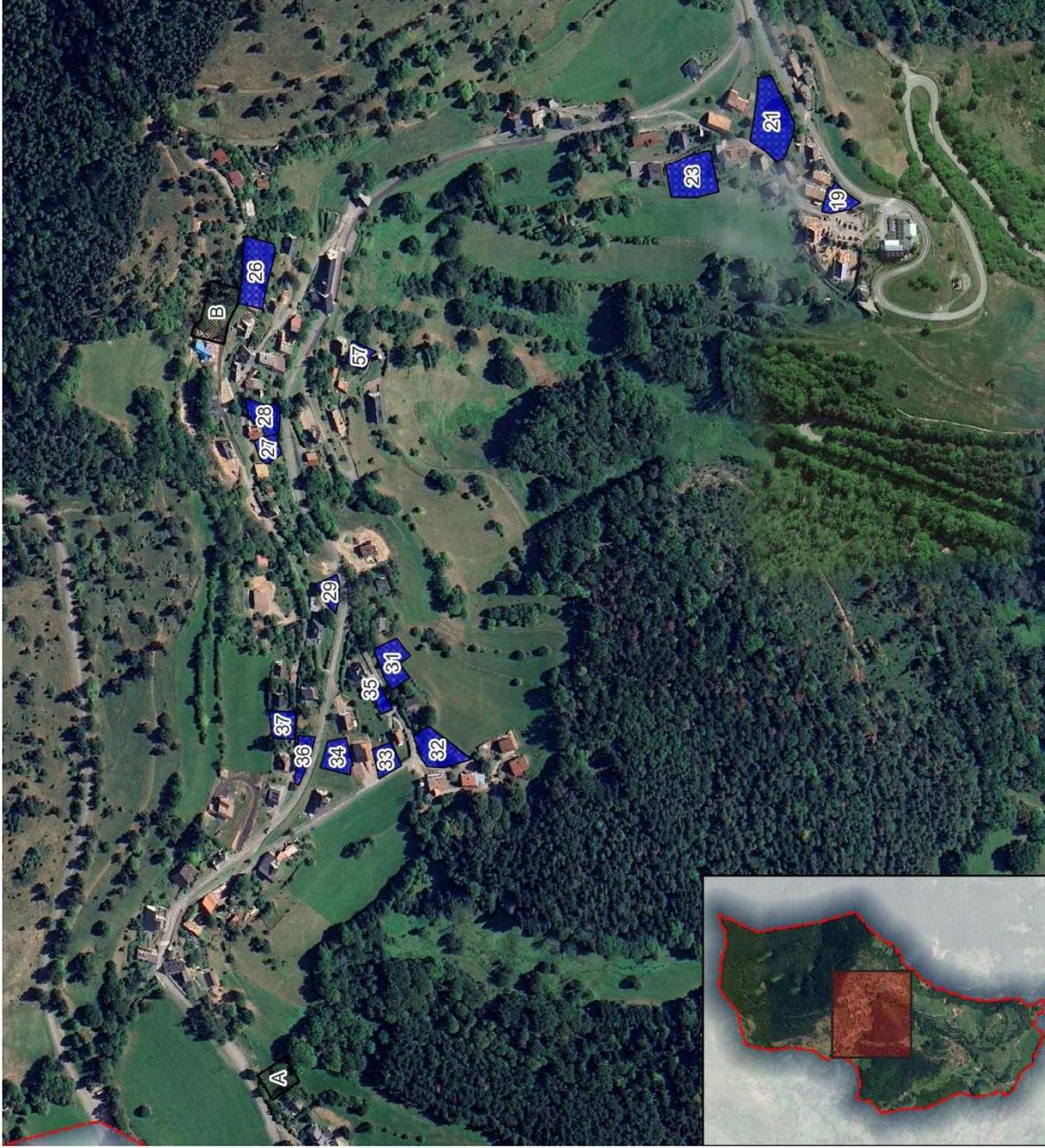
DOCUMENT DE TRAVAIL

**Légende**

-  Limites communales d'Hohrod
-  Zones urbanisables
-  Dents creuses
-  Extensions constructibles



Source : Hohrod, INPN  
Fond : Google Satellite®  
Réalisation : Calidris - 2024  
Cgité 3.22.16-Białowieża



Carte 32 : Parcelles urbanisables – Zone nord

**Légende**

-  Limites communales d'Hohrod
- Zones urbanisables**
-  Dents creuses
-  Extensions constructibles

0 50 100 150 m



Source : Hohrod, INPN  
Fond : Google Satellite®  
Réalisation : Calidris - 2024  
Objet : 3.2.15-Bialowieża



Carte 33 : Parcelles urbanisables – Zone sud

#### 44.1.2. Milieux naturels des parcelles urbanisables

Afin d'évaluer plus facilement les impacts potentiels du projet sur le milieu naturel, les types de milieux naturels présents sur les parcelles ont été identifiés. En l'absence de prospections de terrain, les données issues du Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2021 de l'IGN et la BD Forêt de l'IGN ont été utilisées. Ces sources de données ont été privilégiées par rapport à la BDOCS CIGAL qui est plus ancienne et donc peu adaptée à une analyse à l'échelle parcellaire.

Sur la commune, d'après le RPG, les seuls types de cultures présents sont les « prairies permanentes » et les « estives et landes ». En dehors de la parcelle A qui est située pour partie sur un milieu de type « estives et landes », les autres parcelles qui occupent des milieux ouverts sont situées sur des « prairies permanentes ». Ainsi, par simplification, ces milieux ont été dénommés « prairies » dans la suite du document.

D'après la BD Forêt, plusieurs types de boisements sont présents au sein de la commune, mais ils sont présentés dans la suite du document sous le vocable « forêt ».

En dehors de ces espaces de prairies et de forêts, et au regard de l'occupation des sols observée sur orthophotographies et avec Corine Land Cover, les surfaces restantes des parcelles urbanisables ont été considérées comme des zones urbanisées (jardins, cours, potagers, friches, etc.).

Le tableau suivant décrit la surface de chaque milieu présent sur les parcelles urbanisables :

Tableau 16 : Surfaces de chaque type de milieu au sein des parcelles urbanisables

Type de milieu	Surface totale (m <sup>2</sup> )			Total
	Prairie	Forêt	Zone urbanisée	
Total	8 711	3 182	22 541	34 434
Pourcentage	25,3 %	9,2 %	65,5 %	

Ainsi, ce tableau met en évidence le fait que sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation, 65,5 % des surfaces correspondent à des zones urbanisées. Les surfaces prairiales représentent 25,3 % de la surface des parcelles, et les forêts représentent 9,2 % de la surface des parcelles constructibles.

Par rapport aux surfaces évaluées dans l'état initial pour chaque type d'habitat selon la BdOCS CIGAL, les surfaces de prairies sont de 135,56 ha sur la commune, donc la surface urbanisable dans le cadre du projet représente **une perte de 0,64 % de perte d'habitats prairiaux**. Concernant les forêts, les surfaces communales étant évaluées à 326,76 ha (forêts de résineux, forêts de feuillus et forêts mixtes), **la surface impactée par l'urbanisation représente 0,1 % de la surface boisée de la commune**.

Les cartes suivantes permettent de visualiser les différents types de milieux au sein des parcelles.