

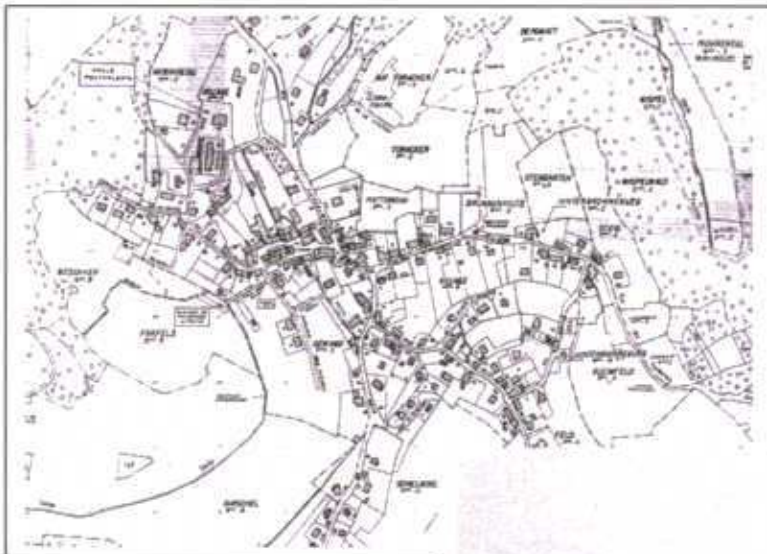
Document annexe à
la délibération du
09/12/05



COMMUNE DE HULTHEUSE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



ECOLOR

7 place A. Schweitzer
57 930 FENETRANGE



2005

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
A – LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE	4
B – LE RAPPORT DE PRESENTATION	4
C – DOCUMENTS GRAPHIQUES	5
1^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
A – MILIEU HUMAIN	7
I – DEMOGRAPHIE ET SOCIO-ECONOMIE	7
II – PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL	11
III – LE VILLAGE ET L'HABITAT	14
IV – LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES SERVICES	22
V – LES SERVITUDES ET LES RESEAUX	25
B – LE MILIEU PHYSIQUE	27
I – LE CLIMAT	27
II – LA TOPOGRAPHIE	30
III – LA GEOLOGIE	30
IV – L'HYDROGRAPHIE	33
C – L'ENVIRONNEMENT NATUREL	36
I – L'OCCUPATION DU SOL ET LE PAYSAGE	36
II – INVENTAIRES PATRIMONIAUX ET ESPACES PROTEGES	39
2^{EME} PARTIE : DEFINITIONS DES GRANDS PRINCIPES ET ORIENTATIONS	40
A - LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	41
I – PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES	41
II – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	45
III – LES INFORMATIONS UTILES	47
B - LES PRINCIPAUX ENJEUX DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DE LA CARTE COMMUNALE	48
I – AU SUD-EST DU VILLAGE : ENTRE LA RUE DE LA COTE ET LA RUE DE DABO	48
II – AU CENTRE DU VILLAGE	50
III – AU NORD DU VILLAGE	50
3^{EME} PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT, PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	52
A – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	53
B – MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	53

INTRODUCTION

A – LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

- Les objectifs de la Carte Communale sont définis par **les articles L.124-1 à L.124-4 du Code de l'Urbanisme**.

Selon l'article **L124-2 du Code de l'Urbanisme** :

Les Cartes Communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1. Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont à la disposition du public. Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

- Le Code de l'Urbanisme prévoit l'attribution d'un Droit de Préemption aux communes dotées d'une Carte Communale, selon l'article **L211-1 du Code de l'Urbanisme** :

« Les Conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

B – LE RAPPORT DE PRESENTATION

Selon l'article **R124-2 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation :

1° **analyse** l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° **explique les choix retenus**, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° **évalue les incidences** des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

C – DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme.

1^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A – MILIEU HUMAIN

Données générales (INSEE, 1999)

Commune	HULTEHOUSE
Canton	PHALSBOURG
Arrondissement	SARREBOURG
Nombre d'habitants (1999)	335
Superficie	458 ha
Boisements domaniaux	334 ha

Le ban communal, d'une superficie de 458 ha, se situe en zone de piémont des Vosges Moyennes. Les communes limitrophes sont au nombre de quatre :

Trois dans le département de Moselle : - Danne-et-Quatre-Vents (522 habitants),
- Garrebourog (496 habitants),
- Lutzelbourg (695 habitants).

Une dans le département du Bas-Rhin : - Haegen (627 habitants).

HULTEHOUSE est une petite commune rurale située à environ 7 km de Phalsbourg, chef-lieu de canton. La commune appartient à la Communauté de Communes du Pays de Phalsbourg. Elle se place en limite orientale du département de Moselle, en contact avec le département du Bas-Rhin.

Hultehouse est située à l'écart des principaux axes de communication. Une seule route dessert Hultehouse : la RD 98a qui relie le village au réseau routier dans la vallée de la Zorn.

I – DEMOGRAPHIE ET SOCIO-ECONOMIE

Données démographiques :

	1975	1982	1990	1999
Population totale	363	343	327	335
Population âgée de – de 20 ans	165	158	158	70
Population âgée de + de 60 ans	74	70	52	91
Population active	116	138	121	149
P. A. travaillant dans la commune	12	15	12	13
Chômeurs	4	10	13	14

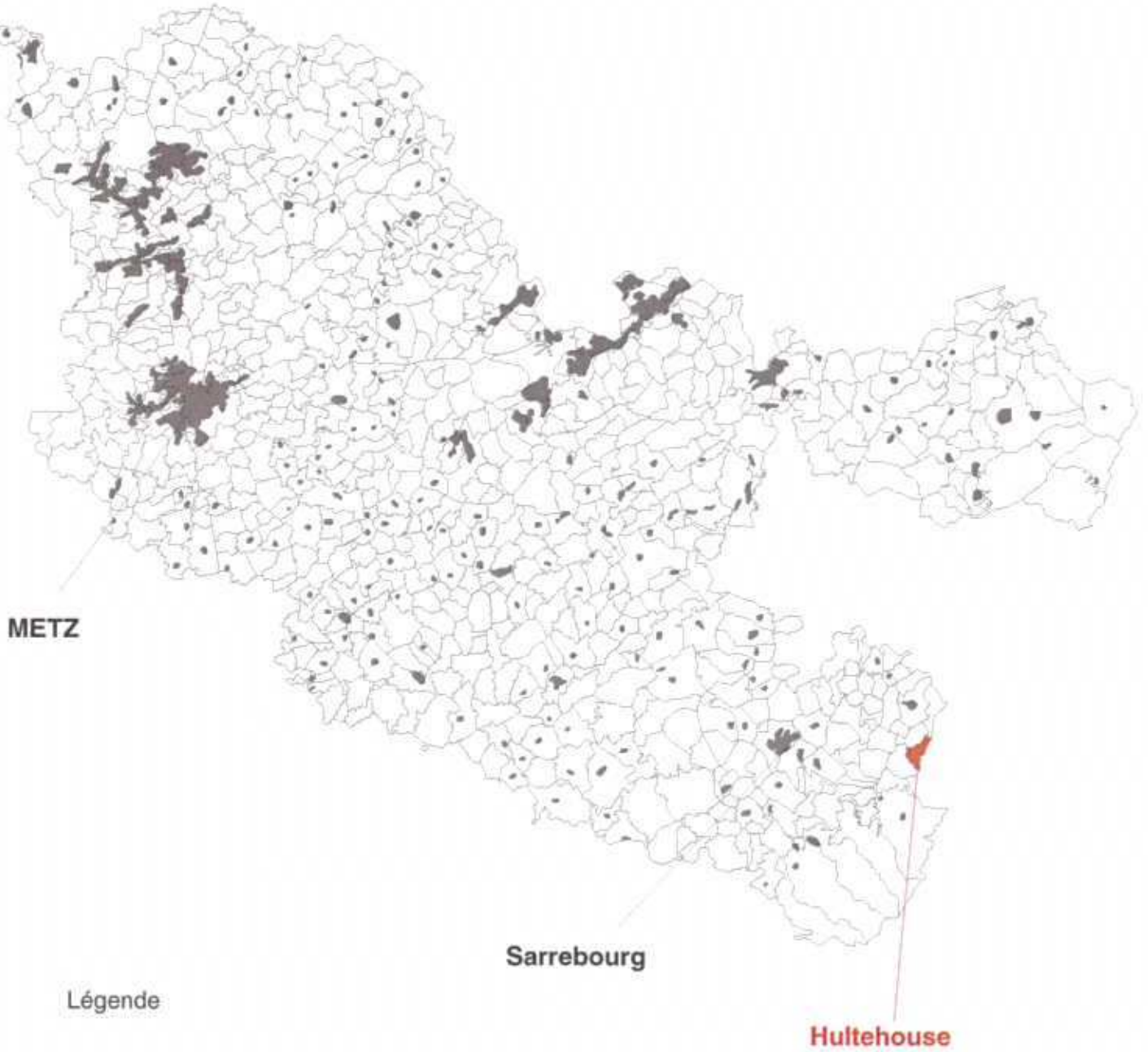
- Démographie

De 363 habitants en 1975, la population de Hultehouse est passée à 335 en 1999. Cette évolution est celle de beaucoup de villages ruraux, éloignés des centres urbains, à l'écart des grandes voies de communication, qui ont vu leur population diminuer.

Commune de HULTEHOUSE
LOCALISATION DEPARTEMENTALE

ECOLOR

2005



METZ

Sarrebourg

Hultehouse

Légende

 Zones bâties

 Limite communale

Echelle : ~ 1/700 000ème

L'état initial de l'environnement

Cependant, si la population de Hultehouse a diminué d'environ 10 % de 1975 à 1990, la tendance s'inverse de 1990 à 1999, car on assiste à une légère augmentation (plus de 2 %), liée principalement au solde migratoire.

Cette augmentation de population semble être liée à une augmentation de la population âgée de plus de 60 ans et également de la population active, par contre la classe des moins de 20 ans est en très nette diminution.

Les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans, et ils représentent 27 % de la population totale de la commune.

La population de Hultehouse semble donc plutôt vieillissante, cela peut être lié également au nombre important de résidences secondaires présentes sur la commune (environ 22 % du parc des logements : 38 résidences secondaires pour 173 logements, données INSEE RP 99).

- L'activité économique dans la commune

Hultehouse possède une activité économique assez réduite, essentiellement agricole et artisanale.

Un prothésiste dentaire est présent à Hultehouse.

Le café des Vosges reste le seul commerce présent sur la commune.

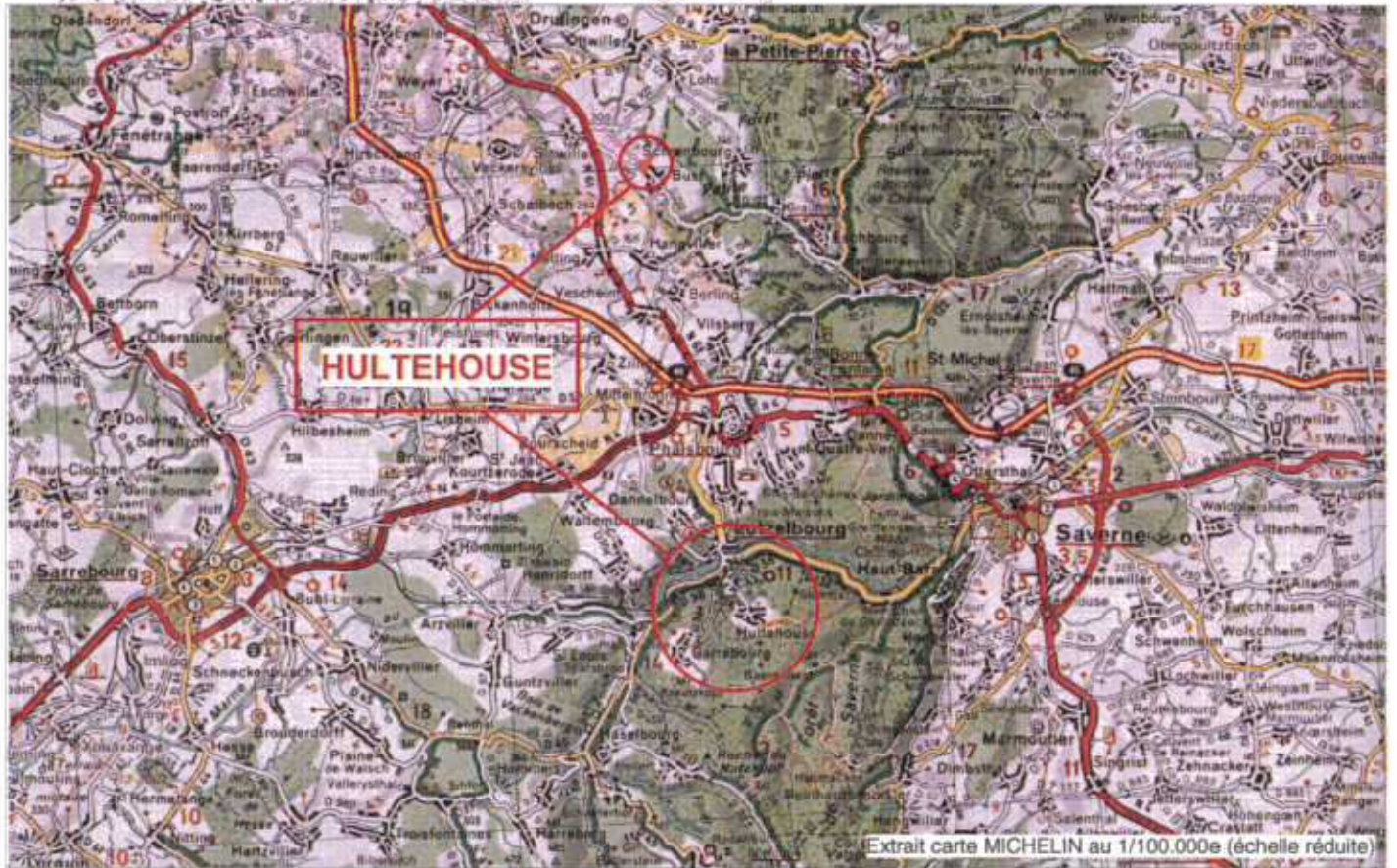


Les autres sont itinérants : un boulanger tous les jours, un boucher trois fois par semaine, un primeur et un crémier une fois par semaine. Les autres commerces sont inexistant, la commune la plus fréquentée étant Phalsbourg, située à environ 10 minutes.

- L'agriculture

Hultehouse compte aujourd'hui une exploitation agricole : celle de Madame Irène BENASCIUTTI, place de l'Eglise.

2 agriculteurs extérieurs exploitent des terrains sur la commune. Monsieur Jean Pierre HERRMANN à Mittelbronn (7-8 vaches en pâture) et Monsieur HIEGEL à Dannelbourg qui vient faucher des prés.



II – PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

- **Histoire de HULTEHOUSE**

(source : Républicain Lorrain)

Les origines de Hultehouse remonteraient probablement au XII^{ème} siècle.

En 1126, les forêts qui constituaient alors la majorité du territoire, furent défrichées sous le règne de Pierre de Lutzelbourg. Au cours des siècles suivants, les documents écrits se firent rares et ce n'est qu'en 1650 que l'on apprend que le hameau comptait seulement « 5 feux et deux charrues ». Onze ans plus tard, une ferme isolée fut élevée sur le ban du village. De 1760 à 1802, le nombre d'habitants fit un bond exponentiel, passant de 210 à 516 habitants.

Dans le même contexte, on enregistrait une centaine de naissances en 1900. Si les registres paroissiaux nous apprennent bien souvent des choses étonnantes, la fouille des greniers au village a révélé au grand jour des outils anciens qui témoignaient d'une activité intense au début du XX^{ème} siècle.

Le lieu-dit « Knietschloch » était une ancienne chenevière. Des lissiers spécialisés préparaient des métiers répartis dans les maisons. Il y avait aussi des tailleurs d'habits, des sabotiers, des tailleurs de pierre, des brodeuses de jais (perles noires) et des tisseuses de filets à cheveux. Hultehouse incarnait l'artisanat à l'état pur.

- **Patrimoine historique et culturel de HULTEHOUSE**

Au centre du village se trouve la « fontaine Vauban » qui alimentait en eau la ville garnison de Phalsbourg au XVII^{ème} siècle : la fontaine fut surnommée en 1810 « Kindelbronn », la fontaine aux enfants. Elle date de 1658. (élément remarquable n°1 sur le plan de zonage)



Il n'y a pas de monument historique sur le ban communal.

L'état initial de l'environnement

Des calvaires (au nombre de 4, identifiés sur le plan de zonage), la proximité de ruines gallo-romaines ainsi que l'église et le presbytère caractérisent également la commune.



Le calvaire situé au coin de la rue des fontaines et de la rue de la côte, encadré par deux tilleuls



le calvaire situé rue des fontaines en face de la fontaine Vauban



Le calvaire situé tout en haut de la rue de la côte



Le calvaire situé à côté de l'Eglise

L'état initial de l'environnement

Le presbytère est actuellement en cours de rénovation.
Il date de 1839 et est inoccupé depuis 1951.



L'Eglise paroissiale a été érigée en 1821



vue depuis le sentier du presbytère



vue depuis la place de l'Eglise

III – LE VILLAGE ET L'HABITAT

- Formes urbaines : évolution du bâti

Le village de Hultehouse est installé dans une clairière au sein de la forêt domaniale de Phalsbourg. Il est à une altitude moyenne de 400 mètres et est classé comme village de moyenne montagne.

La RD 98a y amène et finit là pour se continuer par des routes communales qui finissent le plus souvent en chemins et sentiers de randonnées.



L'exemple de la fin de la rue du Stade, au Nord-Est de la commune.

La répartition du bâti de Hultehouse est plutôt étalée, elle s'est à la fois répartie selon les courbes de niveau et en remontant les côtes.

Le village peut se décomposer en 5 axes principaux.

L'état initial de l'environnement

1. à l'entrée du village, en venant de Lutzelbourg, au Nord-Est, la rue du stade : composée principalement par des **résidences secondaires** et qui présente un **habitat dispersé**.

Cette zone est caractérisée par un habitat de type pavillonnaire assez disparate, avec également des terrains abritant des mobile-homes.



Un mobile-home, rue du stade



des pavillons récents, rue du stade



*La maison, située au 4 rue du stade,
un style vosgien avec une façade en grès*

L'état initial de l'environnement

2. **le noyau le plus ancien du village**, à partir de la Mairie et qui se prolonge jusqu'à l'impasse de la forêt.

Cette partie présente un habitat dense autour de la Mairie et de l'Eglise.



Des maisons anciennes joliment rénovées ou en cours de rénovation côtoient des maisons plus récentes.

Cette partie abrite l'ensemble des équipements publics : école et salle polyvalente notamment et présente également une certaine hétérogénéité des styles de constructions.



la rue de l'école se caractérise par de petites maisons basses anciennes rénovées pour la plupart.

un habitat plus récent caractérise l'impasse de la forêt

3. la rue des fontaines, à l'Est,

Historiquement le village s'est développé, autour de la Mairie et de l'Eglise mais également le long de la rue des fontaines.

Cette dernière abrite donc des maisons anciennes parfois en cours de rénovation et des maisons récentes, des années 1980-1990.



les n° 4 et 6 de la rue des fontaines

L'état initial de l'environnement

Depuis une cinquantaine d'années, le village s'étire vers le point haut de la commune, globalement vers le Sud du territoire communal, deux rues structurent principalement cette évolution.

4. la rue de la côte, au Sud-Est,

Cette rue présente une topographie bien marquée, comme son nom l'indique. Elle se caractérise par une succession de petites maisons basses et de maisons plus grosses et plus récentes. Les constructions des années 1970 et 1980 constituent l'habitat dominant.



5. la route de Dabo, vers le Sud

Cette rue suit principalement les courbes de niveaux, et permet d'avoir de jolis points de vue sur le village. L'habitat de la rue de Dabo est aéré et constitué principalement par des constructions très récentes.



L'Eglise et le cœur du village, depuis le haut de la rue de Dabo

L'état initial de l'environnement

Sur ces différentes parties, le village présente deux typologies architecturales principales :

- l'architecture traditionnelle :

Hulthehouse conserve un petit nombre de maisons anciennes traditionnelles. Les toitures, au faîtage parallèle à la rue, présentent des pentes relativement faibles. Les tuiles sont de couleur rouge (terre cuite traditionnelle). De petits appentis peuvent être également présents.



une ancienne ferme, place de l'Eglise

Les façades sont enduites de chaux ou colorées et percées de fenêtres alignées plus hautes que larges généralement dans un cadre de pierre locale (grès).

Les maisons peuvent présenter une porte charretière. Les menuiseries sont de facture classique, la porte d'entrée souvent surélevée d'un perron peut présenter des ferronneries et les volets de type persienne à battants mobiles en bois sont courants bien que les volets roulants apparaissent sur de nombreuses bâtisses rénovées.

Les fenêtres sont généralement en bois, parfois en PVC.

Les maisons sont souvent jointives en courtes séquences parfois bordées d'usoirs, ces derniers servent généralement de parking aux riverains et sont recouverts de graviers. Sur l'ensemble de la commune, ils ne sont cependant pas très abondants.

Quelques rénovations ont été opérées dans le village, elles portent essentiellement sur la création de baies vitrées.

- les constructions récentes :

D'un style très différent du traditionnel, les constructions récentes (deuxième moitié du vingtième siècle) se sont implantées dans les dents creuses du tissu urbain ancien (rue des fontaines en particulier) et en extension du bâti le long des voies existantes, notamment le long de la rue de Dabo et de la rue de la côte.

L'état initial de l'environnement



des constructions récentes, rue de Dabo

La maison est généralement isolée au milieu de la parcelle, en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives.

Les caractéristiques architecturales ne cadrent pas vraiment avec celles du bâti traditionnel : faitage perpendiculaire à la voie, pas de mitoyenneté, toiture à 4 pans voire plus, large balcon avec grille, tuiles de couleur autre que rouge...).

De nouvelles constructions de type pavillonnaire sont venues s'implanter également dans des voies secondaires comme rue Paul Pignon et rue Neuve.



un petit lotissement (5 pavillons) est en cours de réalisation, rue Paul Pignon,



une construction individuelle, rue Neuve

- Le rythme de la construction

Demandes de permis de construire de maisons individuelles depuis 1990

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de demandes	2	1	4	1	0	0	2	1	0	5	2	1

Soit 19 demandes de permis de construire sur 11 ans. Le rythme est donc assez important, indépendamment des disponibilités foncières.

L'état initial de l'environnement

- Le logement – le parc communal

En 1999, Hultehouse comptait 128 résidences principales, 38 résidences secondaires et 8 logements vacants, soit 174 logements.

Nombre de constructions selon l'époque d'achèvement (source INSEE, 1999)

	Avant 1949	1949 - 1974	1975 - 1981	1982 – 1989	1990-1999
Total	39	66	23	19	27

Les données de l'état du logement en 1999 permettent de mettre en évidence quelques caractéristiques de l'habitat rural, soit :

- une prédominance marquée des propriétaires par rapport aux locataires.
- un rythme constant de la construction avec une ossature de logements anciens (avant 1949) constituant le centre du village, puis de nombreuses constructions d'après-guerre.
- une prédominance de l'habitat individuel par rapport au collectif.

Caractéristiques des résidences principales (source INSEE, 1999)

	Nombre	Pourcentage	Moyenne départementale
Statut d'occupation			
Propriétaire	101	78.9%	54,4 %
Locataire	11	8.6%	41,9 %
Logé gratuitement	16	12.5%	3,7 %
Nombre de pièces			
1	1	0.8 %	6,7 %
2	5	3.9%	10,6 %
3	27	21.1%	19,7 %
4	26	20.3%	26,4 %
5 et +	69	53.9%	36,6 %
Types de logement			
Maison individuelle	115	89.8%	55,3 %
Immeuble collectif	11	8.6%	41,5 %
Autres	2	1.6%	3,1 %
TOTAL	128		

A noter le nombre relativement important de logements vacants (8 logements en 1999, soit presque 4.6 % du parc communal de logements).

IV – LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES SERVICES

- Le patrimoine communal

En plus de la mairie et de l'église, la commune possède également une école, une salle polyvalente, un terrain de football et une aire de jeux aménagée.



la Mairie (1876)



la salle polyvalente (1982)



le terrain de football, complètement à l'extérieur du village, au Nord –Est, (avec des vestiaires rénovés en 1997)



l'aire de jeux aménagée, derrière l'école (1999)

- L'enseignement

Hultehouse compte 2 classes élémentaires et est en regroupement pédagogique avec *Garrebou* ce qui permet de compléter l'enseignement du 1^{er} degré.

Les autres cycles d'enseignement collège et lycée sont assurés à Phalsbourg, il y a un ramassage scolaire.



Le bâtiment scolaire (1954)

- L'alimentation en eau potable

La commune de Hultehouse est alimentée en eau potable par l'intermédiaire du Syndicat des Eaux de Phalsbourg.

- L'assainissement

Le village possède une station d'épuration, datant de 1972, dont l'exutoire est le ruisseau de Langmatt.



Le réseau d'assainissement est de type unitaire, en buses béton de diamètres variant de 300 à 400 mm. Il date des années 1970, excepté la partie desservant le sentier du Presbytère qui est récente (octobre 2003). (plan du réseau en annexes)

L'état initial de l'environnement

Une étude diagnostic est actuellement en cours avec la Communauté de Communes du Pays de Phalsbourg à l'échelle du bassin versant de la Zorn.

- Le traitement des ordures ménagères

Un ramassage des ordures ménagères est assuré une fois par semaine par la Communauté de Communes du Pays de Phalsbourg.

La commune opère également le tri sélectif, assuré par l'intermédiaire de la Communauté de Communes du Pays de Phalsbourg.

Il existe une ancienne décharge en forêt domaniale

- La voirie

Le territoire communal est concerné par une route départementale, la RD 98a en provenance de Lutzelbourg qui traverse le village. Seule une route forestière relie le village à l'Alsace.

Les autres chemins ruraux et communaux ont essentiellement un rôle agricole et d'accès aux propriétés.

- L'intercommunalité

Hultehouse intègre la Communauté de Communes du Pays de Phalsbourg.

-Loisirs

La commune est particulièrement dynamique du point de vue associatif (une dizaine d'associations sont en effet présentes) et notamment le Club Vosgien qui entretient les nombreux sentiers pédestres forestiers présents sur la commune et organise les randonnées.



des panneaux indicateurs à proximité de la place de l'Eglise

V – LES SERVITUDES ET LES RESEAUX

- Les Servitudes d'Utilité Publique

Plusieurs servitudes d'utilité publique grèvent le territoire communal.

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (Ligne M.T.20 kV),
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. Décret du 13/12/79 L.H. STRASBOURG – SARRE-UNION, tronçon DABO-DOMFESSEL
- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier : la forêt domaniale de Phalsbourg d'une superficie de 3600 ha compte 334 ha sur le territoire communal de Hultehouse.

- Servitudes relatives aux réseaux de chemins de fer

Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes créées au profit du domaine Public Ferroviaire.

Loi du 15.07.1845 sur la police des chemins de fer. Article 6 du décret du 30.10.1935 modifié par la loi du 27.10.1942

Milieu humain : les points à retenir

DEMOGRAPHIE ET SOCIO-ECONOMIE

- Une population qui a diminuée mais qui semble vouloir inverser la tendance
- Une activité économique réduite
- Une population active travaillant essentiellement à l'extérieur dans le bassin d'emplois de PHALSBOURG, SARREBOURG et SAVERNE.

LE VILLAGE, L'HABITAT

- Un patrimoine architectural de qualité assez restreint en nombre et à préserver.
- Une progression du bâti tentaculaire conditionnée par le relief : extensions le long des voies existantes le long des courbes de niveaux ou transversalement, rue de la côte, par exemple
- Un rythme soutenu de la construction depuis une cinquantaine d'années
- Un taux d'équipement caractéristique d'une commune rurale de cette taille

LES SERVITUDES

- Présence de la forêt domaniale de Phalsbourg
- Présence d'une route départementale sur le territoire de HULTEHOUSE

Permettre une augmentation de la population de Hulthehouse tout en conservant le caractère villageois et en respectant la qualité paysagère de la commune.

L'accroissement démographique mesuré aura pour but d'amorcer le renouvellement des générations, éviter le vieillissement de Hulthehouse et assurer la pérennité de l'école du village.

Cela passe donc par l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser afin de pouvoir répondre aux demandes en matière de logements et de terrains à bâtir.

B – LE MILIEU PHYSIQUE

Le village s'étire le long des voies de communication et présente une allure quelque peu en toile d'araignée.

I – LE CLIMAT

Comme le reste de la Lorraine, la zone d'étude est soumise à plusieurs influences climatiques : les tendances océaniques dominent souvent les influences septentrionales et continentales. Sous ces influences à la fois continentales et océaniques, le climat est caractérisé par deux saisons bien différenciées :

- une saison froide de novembre à mars, avec des températures moyennes mensuelles négatives et avec un minimum de précipitation en février,
- une saison chaude et orageuse de mai à septembre, avec des températures supérieures à la moyenne inter-annuelle.

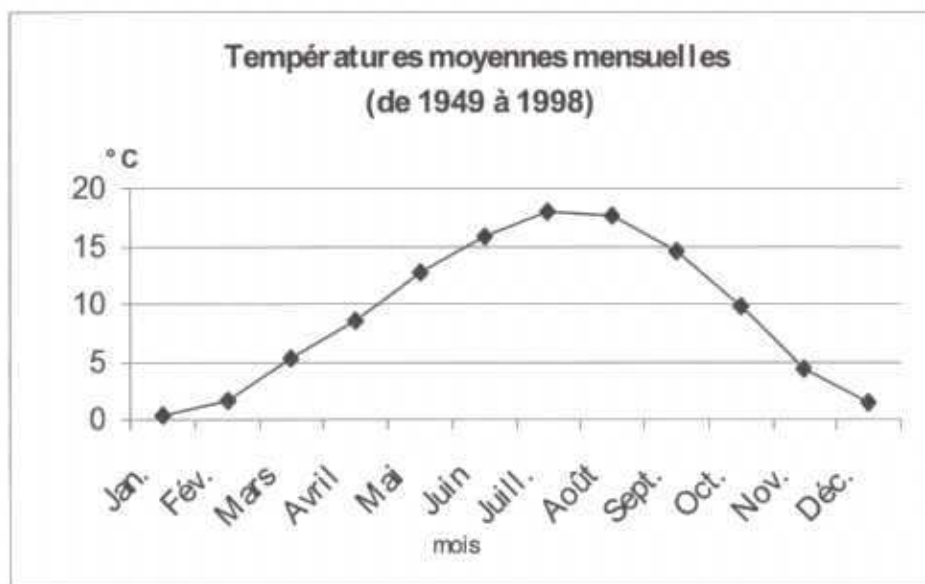
Le passage entre ces deux saisons (printemps et automne) est souvent très rapide.

Les principales caractéristiques du climat de la région de Sarrebourg sont données par la *station météorologique de Danne-et-Quatre-Vents* .

- Températures

Températures moyennes mensuelles interannuelles en °C (période 1949 – 1998)

Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
+ 0.3	+ 1.6	+ 5.2	+ 8.5	+12.7	+15.8	+ 18	+17.6	+14.6	+9.8	+4.4	+1.5



L'état initial de l'environnement

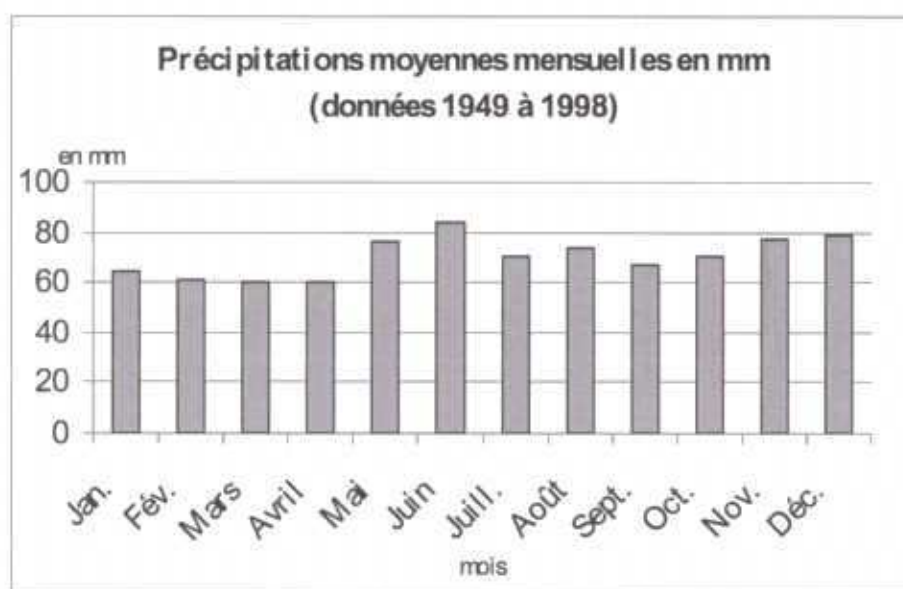
La température moyenne annuelle est de 9,2°C. L'amplitude thermique moyenne est proche de 18°C, avec 0,3°C en janvier et 18°C en juillet.

Les températures les plus froides sont mesurées en janvier et février, avec des températures moyennes mensuelles minimales de -1,9°C et -1,2°C. A l'inverse, les températures les plus chaudes sont observées en juillet et août, avec des moyennes mensuelles maximales de +22,5°C et + 22°C.

- Précipitations

*Précipitations moyennes mensuelles en mm
(données 1949 – 1998)*

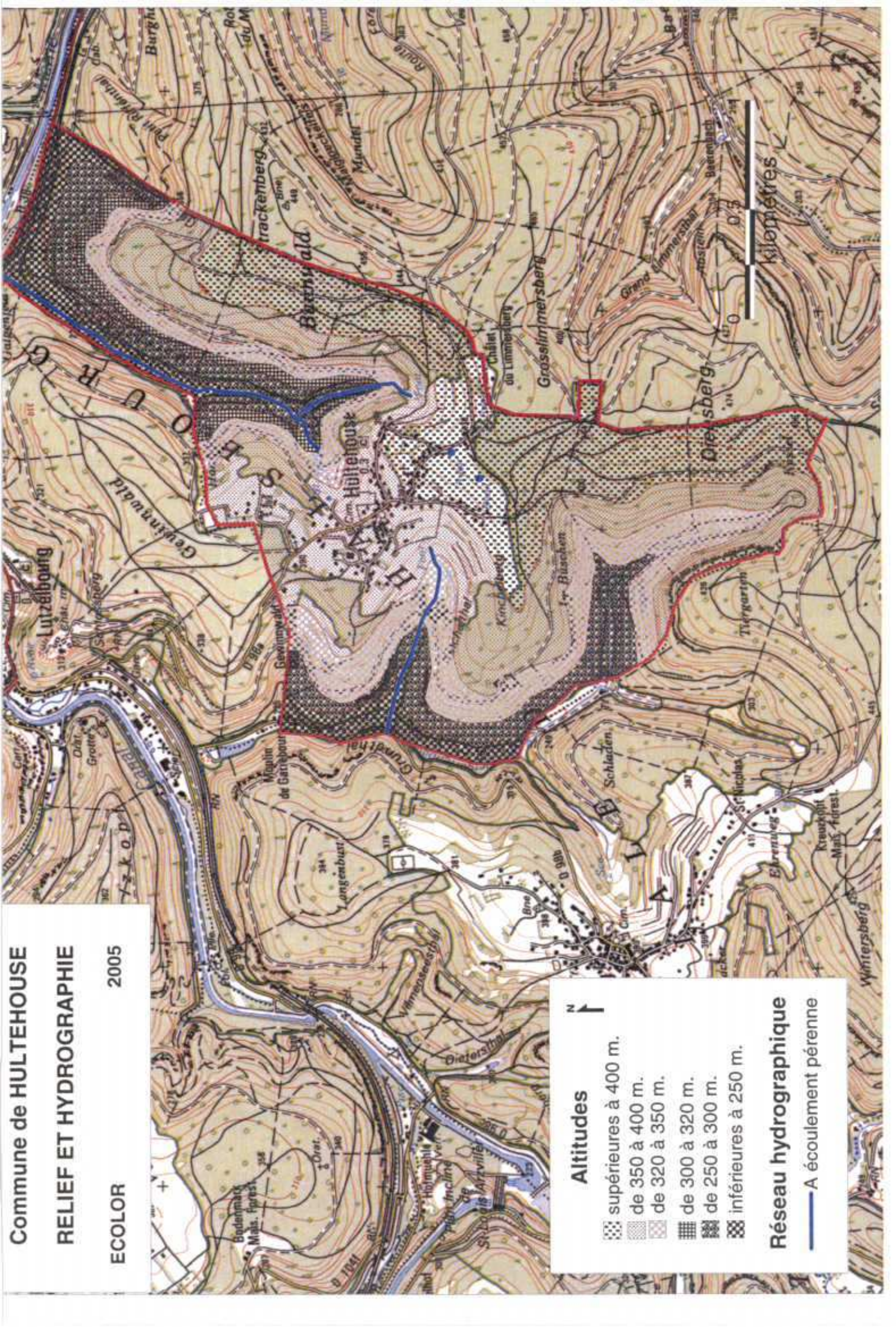
Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total
64	61	60	60	76	84	70	74	67	70	77	79	842



La pluviométrie moyenne annuelle est de 842 mm. Les pluies sont réparties toute l'année, avec cependant un maximum en juin et décembre et un minimum en mars et avril.

Le nombre moyen mensuel de jours avec précipitations varie de 14 jours de juillet à octobre à 17-18 jours en novembre, décembre et janvier. **La moyenne annuelle est de 186 jours de précipitation.**

En ce qui concerne les précipitations maximales, l'on retiendra **que la pluie journalière décennale enregistrée dans la zone d'étude est proche de 60 mm/j** (source : « Hauteurs des précipitations journalières décennales de la France du Nord-Est » – Mission Déléguée du Bassin Rhin-Meuse, juin 1981).



Commune de HULTEHOUSE
 RELIEF ET HYDROGRAPHIE
 ECOLOR 2005

Altitudes

- ☐ supérieures à 400 m.
- ▤ de 350 à 400 m.
- ▥ de 320 à 350 m.
- ▧ de 300 à 320 m.
- ▨ de 250 à 300 m.
- ▩ inférieures à 250 m.

Réseau hydrographique

- A écoulement pérenne

II – LA TOPOGRAPHIE

Le ban communal de Hultehouse se situe en domaine semi-montagnard. Les versants abrupts occupés par des boisements denses renforcent le caractère isolé du territoire communal.

Le village se situe au cœur du ban communal à une altitude comprise entre 438 et 390 m. Il s'étend le long des voies de communication parallèlement aux courbes de niveaux ou parfois transversalement.

Le point haut de la commune se situe à 444 m (au Sud-Est de la commune). Le point bas de la commune se situe à environ 210 m, à la confluence du ruisseau avec la Zorn au Nord-Est de la commune.

III – LA GEOLOGIE

- Généralités

La commune appartient à l'ensemble géomorphologique des Vosges gréseuses (carte géologique au 1/50 000 n°233 : Saverne)

- Formations géologiques

Hultehouse repose uniquement sur des formations du Trias : les Buntsandstein moyen et supérieur.

Epaisse d'environ 600 mètres, la série du Buntsandstein est essentiellement constituée par des grès rouges sombres à l'état humide, roses à l'état sec. Ce sont des grès quartzofeldspathiques à grains moyen, ciment siliceux et pigment ferrugineux (hématite et goéthite). C'est un ensemble d'origine essentiellement fluviatile relativement pauvre en fossiles, la série est subdivisée selon des critères uniquement lithologiques et sédimentologiques :

- Le Buntsandstein moyen : t1b et t1c : grès vosgien et conglomérat principal

t1b grès vosgien , épais de plus de 300 mètres, il est principalement entaillé et disséqué par le réseau hydrographique, ce que l'on observe ici avec le ruisseau du Langmatt. Il affleure en gros rochers et falaises, en particulier sur les versants du Haut bassin de la Zorn. Le grès vosgien est essentiellement constitué par un grès rouge à grain moyen en bancs lenticulaires, épais de 0,5 à 4 mètres, séparés par des intercalations meubles, sableuses fines à silteuses et argileuses.

et t1c conglomérat principal, au toit du grès vosgien le conglomérat principal forme un niveau repère remarquable, affleurant souvent en corniches rocheuses ou en vastes rochers couronnant des buttes. Epais de 15 à 20 mètres, le conglomérat principal est constitué soit uniquement de bancs lenticulaires de poudingue, soit par une succession irrégulière de bancs de poudingue et de bancs de grès.

L'état initial de l'environnement

- Le Buntsandstein supérieur : t2b-t2a : Grès à Voltzia – couches intermédiaires

t2a, couches intermédiaires : ce substrat géologique domine sur le territoire de la commune de Hultehouse.

La masse principale des couches intermédiaires, épaisse de 80 m, est constituée par un grès quartzofeldspathique.

t2b : Le Grès à Voltzia affleure en particulier dans les vallons débouchant sur la rive gauche de la Zorn : il aurait une épaisseur maximale de 10 m. Il est présent ici en rive droite de la Zorn à Hultehouse, sur le secteur du stade de football en particulier.

- Ressources du sous-sol – Hydrogéologie

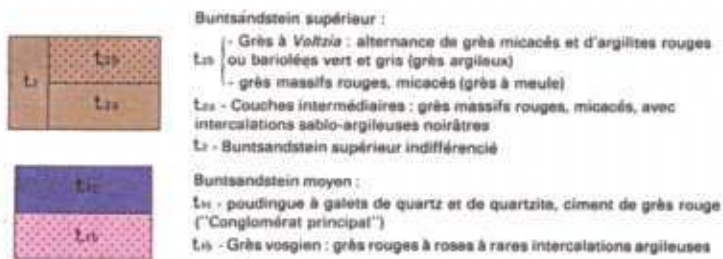
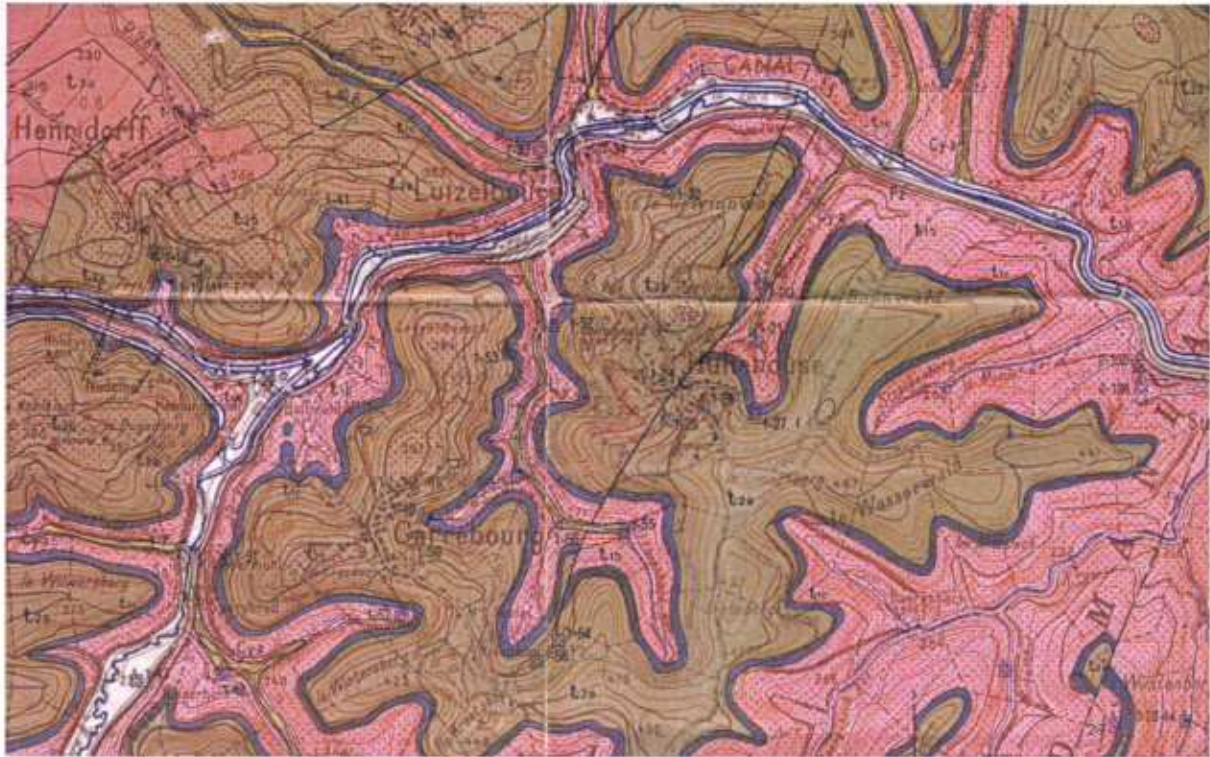
Les formations gréseuses du Trias inférieur assurent l'alimentation en eau des collectivités. Les petites communes situées dans la zone d'affleurement des formations gréseuses ou à proximité immédiate couvrent leurs besoins en eau par des captages relativement proches du lieu de consommation.

Les eaux de sources qui émergent sur toute l'étendue des formations gréseuses sont caractérisées par leur faible minéralisation, une dureté inférieure à 10°F, un pH voisin de 6 et la présence de CO₂ agressif.

Hultehouse appartient au Syndicat des Eaux de Phalsbourg qui s'alimente grâce à une source distante d'environ une dizaine de kilomètres.

L'état initial de l'environnement

Extrait de la carte géologique de Saverne (n°233, échelle 1/50 000)



L'état initial de l'environnement

IV – L'HYDROGRAPHIE

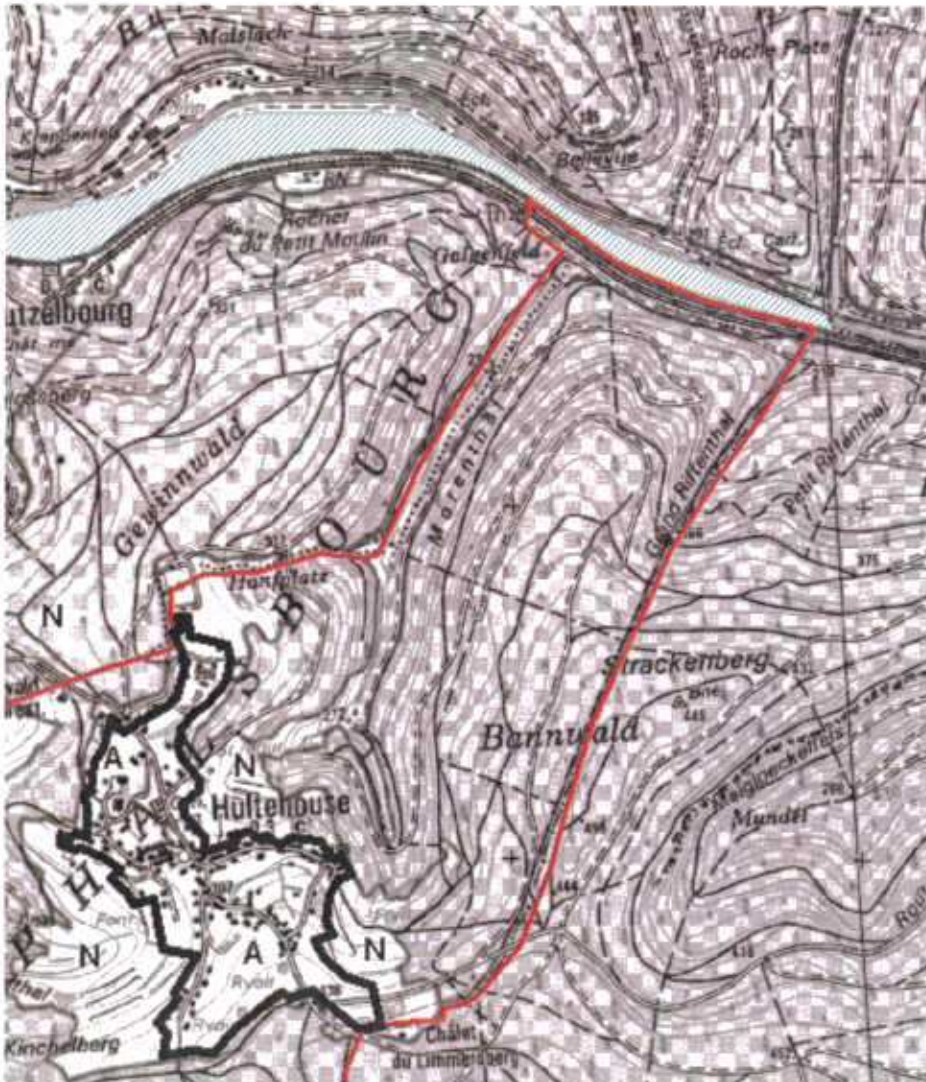
- Le réseau hydrographique

Hultehouse est situé en tête de bassin versant pour deux petits cours d'eau :

- A l'Ouest, vers Grundthal, un petit ruisseau affluent en rive droite du Tiergartenbach, affluent de la Zorn en rive droite.
- Au Nord-Est, le « Langmatt » affluent en rive droite de la Zorn et principal exutoire de l'assainissement de la commune.

La commune appartient au bassin-versant de la Zorn et est, de plus, concernée par ses inondations, au Nord-Est du territoire communal.

Elle a été recensée dans l'atlas des zones inondées élaboré par la DDAF et la DDE (1995). Cette cartographie représente les champs d'expansion des crues des 15 et 16 octobre 1981.



Cette zone inondable reste cependant très éloignée des zones d'habitation.

L'état initial de l'environnement

- La qualité de l'eau

La qualité physico-chimique des petits cours d'eau cernant le ban communal n'est pas connue. L'émissaire principal de ces cours d'eau, la Zorn, est par contre classée en qualité actuelle 2 (qualité passable) et d'objectif de qualité 1B (qualité bonne), à la hauteur de Lutzelbourg.

Les critères relatifs à cette qualité de l'eau sont indiqués dans le tableau ci-après.

	1A	1B	2	3
Température	<20°	20-22°	22-25°	25-30°
O₂ dissous en mg/l	7	5 à 7	3 à 5	Milieu aérobie à maintenir
O₂ dissous en % de saturation	90%	70 à 90%	50 à 70%	
DBO₅ en O₂/l	3	3 à 5	5 à 10	10 à 25
DCO en mg O₂/l	20	20 à 25	25 à 40	40 à 80
Matières en suspension (mg/l)	30	30	30	30 à 70
NO₃ en mg/l	44	44	44	44 à 100
NH₄ en mg/l	0,1	0,1 à 0,5	0,5 à 2	2 à 8

*DBO₅ : Demande Biologique en Oxygène – correspond à la quantité d'oxygène nécessaire à l'oxydation de la matière organique présente. La DBO₅ définit en fait un taux de pollution agricole et domestique.

*DCO : Demande Chimique en Oxygène – correspond à la quantité d'oxygène nécessaire pour éliminer l'ensemble de la pollution chimique de l'eau. Elle définit plutôt un taux de pollution d'origine industrielle ou urbaine.

*NH₄⁺ : Quantité d'ion ammonium issu des déjections animales et humaines.

Le milieu physique : les points à retenir

→ Un village installé sur un relief de pente

→ Présence d'une zone inondable au Nord-Est du territoire de HULTEHOUSE

Intégrer les contraintes topographiques du ban communal, en limitant l'extension du village dans les secteurs à trop forte pente.

C – L'ENVIRONNEMENT NATUREL

I – L'OCCUPATION DU SOL ET LE PAYSAGE

La commune de Hultehouse a une superficie de 458 hectares. Elle n'a jamais été remembrée ce qui peut poser des problèmes dans le cas d'une urbanisation. En effet, le foncier est détenu par de nombreux propriétaires sur des petites parcelles et qui n'ont pas forcément envie de céder leur terrain.

Les zones urbanisées

Le village est implanté sur la ligne de crête ce qui lui vaut une position plutôt dominante et une vision assez lointaine en haut du village.

L'altitude de la commune varie de 390 m à l'entrée de village jusqu'à près de 440 m au bout de la commune. Ceci en fait un village « semi-montagnard ».

Les rues sont très exigües et peuvent être gênantes en cas de croisement de 2 véhicules.

Hultehouse s'étend du Nord-Ouest au Sud-Est. On trouve tout de même une extension assez importante au Sud-Ouest (Route de Dabo). Au Nord-Est (Rue du stade) il y a également un développement.

Les perspectives visuelles peuvent s'étendre loin grâce à la position dominante de la commune.

Au sud du village on a une vue sur les toits des maisons ainsi qu'une vue plongeante puis remontante sur l'autre versant.

Au Sud-Ouest (Route de Dabo) la vue est plongeante vers le Nord et remonte vers l'Ouest.

De l'extérieur, ce village s'intègre bien dans son environnement. Les haies, les vergers autour des maisons font une transition avec les espaces boisés.



L'état initial de l'environnement

Les vergers et les haies

La commune est pourvue de nombreuses haies et de nombreux vergers. Ces derniers étant plus ou moins bien entretenus. Sur la Route de Starnbach les vergers sont bien entretenus et on a une vue sur l'extension urbaine du village au Sud-Ouest Route de Dabo.

Les prairies

L'activité agricole est réduite en raison des contraintes topographiques et se voit spécialisée. Ainsi, autour du village on trouve beaucoup de prairies et aucune culture. Cette situation n'est cependant pas sans conséquence car on constate une certaine fermeture du paysage à certains endroits. En effet, il y a de moins en moins d'élevage et les pâtures ont tendance à s'enfricher. La mise en place d'élevage d'Highlands Castle pourrait pallier ce problème. Ces bêtes rustiques permettraient d'entretenir le paysage.

Les massifs forestiers

Les massifs forestiers sont majoritairement présents sur le territoire de la commune. Hulthehouse n'est d'ailleurs qu'une enclave au milieu des massifs forestiers.

A l'Ouest est implantée la forêt domaniale de Phalsbourg et à l'Est la forêt domaniale de Saverne.

Autour du village on trouve beaucoup de plantations de résineux car ce sont des espèces avec un développement assez rapide ce qui est avantageux pour la production forestière. Il reste des parcelles qui ont été endommagées par la tempête.



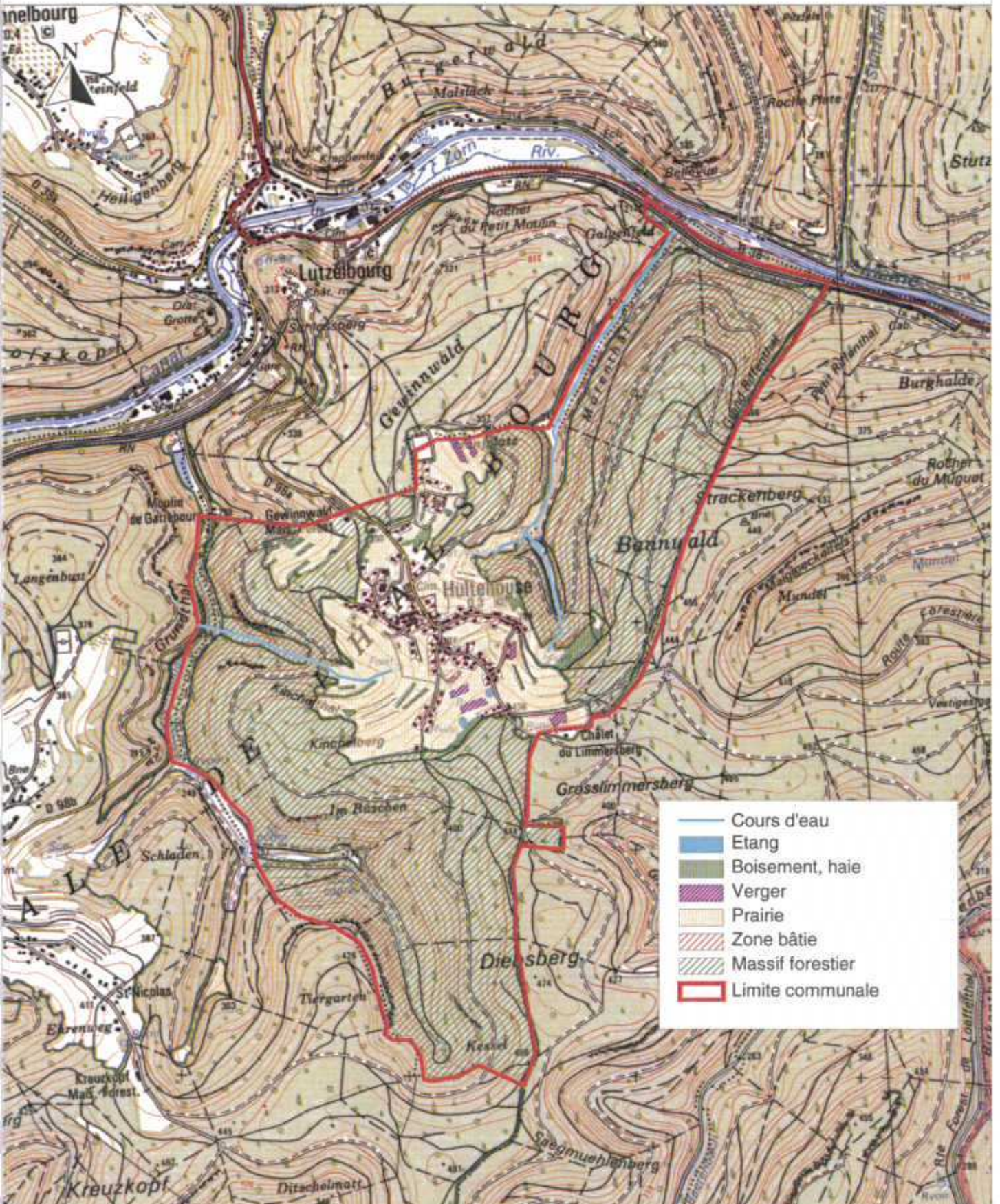
CARTE COMMUNALE

Commune de HULTEHOUSE

OCCUPATION DU SOL

Ecolor 2005

Echelle : 1/30000



II – INVENTAIRES PATRIMONIAUX ET ESPACES PROTEGES

Aucun espace naturel protégé n'est recensé sur le territoire communal de HULTEHOUSE.

Toutefois la ceinture de vergers et la présence de la forêt constituent des espaces très intéressants pour la petite faune et notamment pour les oiseaux.

L'environnement naturel : les points à retenir

→ Un territoire communal de petite taille aux limites naturelles (des secteurs densément boisés et la rivière Zorn), au cœur du territoire les prairies et les vergers dominent le plateau.

Le village apparaît comme le point central du ban communal ;

→ Des contraintes environnementales faibles mais une ceinture de vergers de qualité autour du village ;

Le territoire de HULTEHOUSE présente des qualités paysagères indéniables qui lui confèrent une image attractive dans un contexte local marqué par la présence de Lutzelbourg et Phalsbourg.

**2^{EME} PARTIE : DEFINITIONS DES GRANDS
PRINCIPES ET ORIENTATIONS**

A - LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

La prise en compte de ces informations engendre des remarques figurant en encadré ci-après.

I – PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

1/ PRESCRIPTIONS GENERALES

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme fixe les principes que les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer. Il s'agit de :

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

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

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

Les cartes communales doivent en outre être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence, du schéma de secteur de la charte du parc naturel régional, du plan de déplacement urbain et du programme local de l'habitat.

2/ LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS

La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite «solidarité et renouvellement urbains» modifie le régime des documents d'urbanisme, en particulier leur contenu est modifié afin de mieux prendre en compte les préoccupations liées à l'habitat et aux déplacements.

Les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme. A ce titre, elles font l'objet d'une enquête publique et après leur approbation, elles sont tenues à la disposition du public (article L 124-2 du Code de l'urbanisme).

3/ PRESCRIPTIONS LIEES A LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE N° 99-574 DU 9 JUILLET 1999

Conformément à l'article L 112-1 du Code rural, le Maire consulte lors de l'élaboration ou de la révision de la carte communale le document de gestion de l'espace agricole et forestier lorsque ce document existe.

En outre, cette loi crée un article L 111-3 du code rural qui prévoit qu'il doit être imposé aux projets de construction d'habitations ou d'activités situés à proximité de bâtiments agricoles la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation des bâtiments agricoles dans le cadre du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

Ce principe a été rappelé par la loi SRU du 13 décembre 2000 qui toutefois prévoit la possibilité de dérogation à cette règle pour tenir compte des spécificités locales. Cette dérogation est accordée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la Chambre d'Agriculture.

4/ PRESCRIPTIONS LIEES A LA LOI SUR L'EAU

4.1 ASSAINISSEMENT

Traitement des eaux usées

Afin de se mettre en conformité avec les prescriptions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il est rappelé que toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Pour les zones accueillant des activités industrielles et/ou des installations classées, les «effluents devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau» et «qu'en cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet».

Zonage assainissement collectif/non collectif

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 impose aux communes de délimiter après enquête publique les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.

En tout état de cause, les communes sont tenues d'élaborer et de mettre en place avant l'échéance du 31 décembre 2005 :

- un fonctionnement optimal des systèmes d'assainissement collectif, (réseaux de collecte et stations d'épuration) ;
- un contrôle satisfaisant des dispositifs d'assainissement non collectif, ainsi qu'un entretien régulier de ces dispositifs si la commune (ou le syndicat intercommunal) a décidé leur entretien.

Les grandes orientations

Il convient de souligner que la date du 31 décembre 2005 correspond à un avenir proche si l'on prend en compte :

- la durée des études préliminaires nécessaires à l'élaboration des projets d'assainissement collectif (étude diagnostic et de milieu) et celles nécessaires à l'élaboration du projet lui-même ;
- le respect des procédures relatives à l'application du Code des Marchés Publics et des diverses démarches administratives ;
- les financements qui seront, dans la plupart des cas, échelonnés sur plusieurs années ;
- les impondérables tels que des appels d'offres infructueux, des contraintes climatiques exceptionnelles ou l'opposition éventuelle de particuliers à la mise en place de réseaux d'assainissement ou de stations d'épuration sur ou à proximité de leur propriété.

En ce qui concerne la délimitation du zonage ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, le recours à un maître d'œuvre spécialisé dans les études de sol sera obligatoire pour affiner le zonage.

Dans les zones en assainissement non collectif, ce maître d'œuvre devra proposer :

- les mesures à prendre pour réhabiliter les systèmes d'assainissement autonomes existants ;
- les filières qui pourront être mises en place. Une étude de sol restera nécessaire pour définir la filière d'assainissement la plus appropriée pour chaque parcelle à construire.

Le zonage, le contrôle et l'entretien des dispositifs d'assainissement non collectif peuvent être effectués par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale sous réserve qu'il prenne au préalable les délibérations correspondantes.

4.2 EAU

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du Bassin «Rhin-Meuse» a été approuvé le 15 novembre 1996.

Ces prescriptions couvrent les domaines suivants :

- protection des ressources en eau ;
- protection des zones humides et cours d'eau remarquables ;
- contrôle strict de l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables.

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions du S.D.A.G.E.

5/ PRESCRIPTIONS LIÉES AUX INFRASTRUCTURES

Réseau ferroviaire

L'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 prévoit le renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation à construire et soumis à des nuisances sonores importantes en raison de leur proximité d'infrastructures de transports bruyantes (routes, voies ferrées, aérodromes).

Les grandes orientations

Le projet d'arrêté préfectoral qui établit le classement des voies bruyantes relatif au réseau ferroviaire indique les valeurs suivantes pour la ligne 70 000 de Sarrebourg à Strasbourg (tableau ci-dessous) :

Voie	Localisation	Catégorie	Largeur du couloir affecté par le bruit
Ligne 70 000 De Sarrebourg à Strasbourg	Segment n°1071 de Sarrebourg à Strasbourg Du km 450+154 au km 450+877	1	300 mètres

Il convient de prendre en compte ces couloirs de bruit afin de limiter les nuisances à proximité des zones urbanisées d'ores et déjà existantes et des éventuels projets d'urbanisation à court et moyen termes.

5/ PRESCRIPTIONS LIÉES A LA LOI MONTAGNE

En application du décret 85-1001 du 20 septembre 1985 définissant le massif vosgien, la commune de HULTEHOUSE est assujettie aux dispositions de la loi 85-30 du 9 janvier 1985 dite loi « montagne » en tant que zone défavorisée.

Les principes de cette loi en matière d'urbanisme sont définis aux articles L 145-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ces principes visent à :

- préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et forestières ;
- préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (article L 145-3) ;
- assurer le développement de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux existants sauf si le respect des éléments évoqués aux deux alinéas précédents ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et depuis la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 à titre exceptionnel et après accord de la Chambre d'Agriculture et de la commission des sites de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées.
- respecter la qualité des sites et des grands équilibres naturels ;
- assurer la protection des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1000 ha (notamment inconstructibilité dans une bande de 300 mètres à compter de la rive) ;
- interdire la création de routes nouvelles au-dessus de la limite forestière sauf quelques exceptions ;
- réaliser les aménagements touristiques importants dans le cadre de la procédure particulière dite « des unités touristiques nouvelles » (U.T.N.). Les U.T.N. ne peuvent être réalisées que dans les seules communes dotées d'un PLU opposable aux tiers.

Les grandes orientations

6/ PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS

(loi du 22.07.1987 relative à la prise en compte des risques naturels)

Prise en compte du risque inondation

La commune de Hultehouse est concernée par les inondations de la Zorn ; elle a été recensée dans l'Atlas des zones inondées élaboré par la DDAF et la DDE (1995).

Cette cartographie représente les champs d'expansion des crues des 15 et 16 octobre 1981. Il convient de prendre en compte l'existence de ces risques et de réglementer la constructibilité dans les secteurs concernés sur la base des études déjà menées afin de ne pas ouvrir à l'urbanisation des territoires n'offrant pas les garanties de sécurité suffisantes. Il convient en outre d'interdire les remblais dans les zones du champ d'expansion des crues.

II – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

En application de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme, la carte communale doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée en Conseil d'Etat.

La carte communale doit tenir compte des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol dans ces dispositions. Celles-ci sont détaillées ci-dessous :

- **Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (A1)**

La forêt domaniale de Phalsbourg est soumise au régime forestier (article L151.1 à L 151.6, L342.2 – R 151.3 à R151.5 du Code forestier.

Les dispositions de la Carte Communale ne sont pas en contradiction avec cette servitude.

- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4) (Ligne M.T. 20kV)**

Les dispositions de la Carte Communale ne sont pas en contradiction avec cette servitude.

- **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2)**

L.H. STRASBOURG – SARRE-UNION tronçon DABO-DOMFESSEL (décret du 13/12/1979). Les futures constructions ne dépasseront pas les cotes maximales fixées pour cette servitude (voir carte ci-après).

- **Servitudes relatives aux réseaux de chemins de fer (T1)**

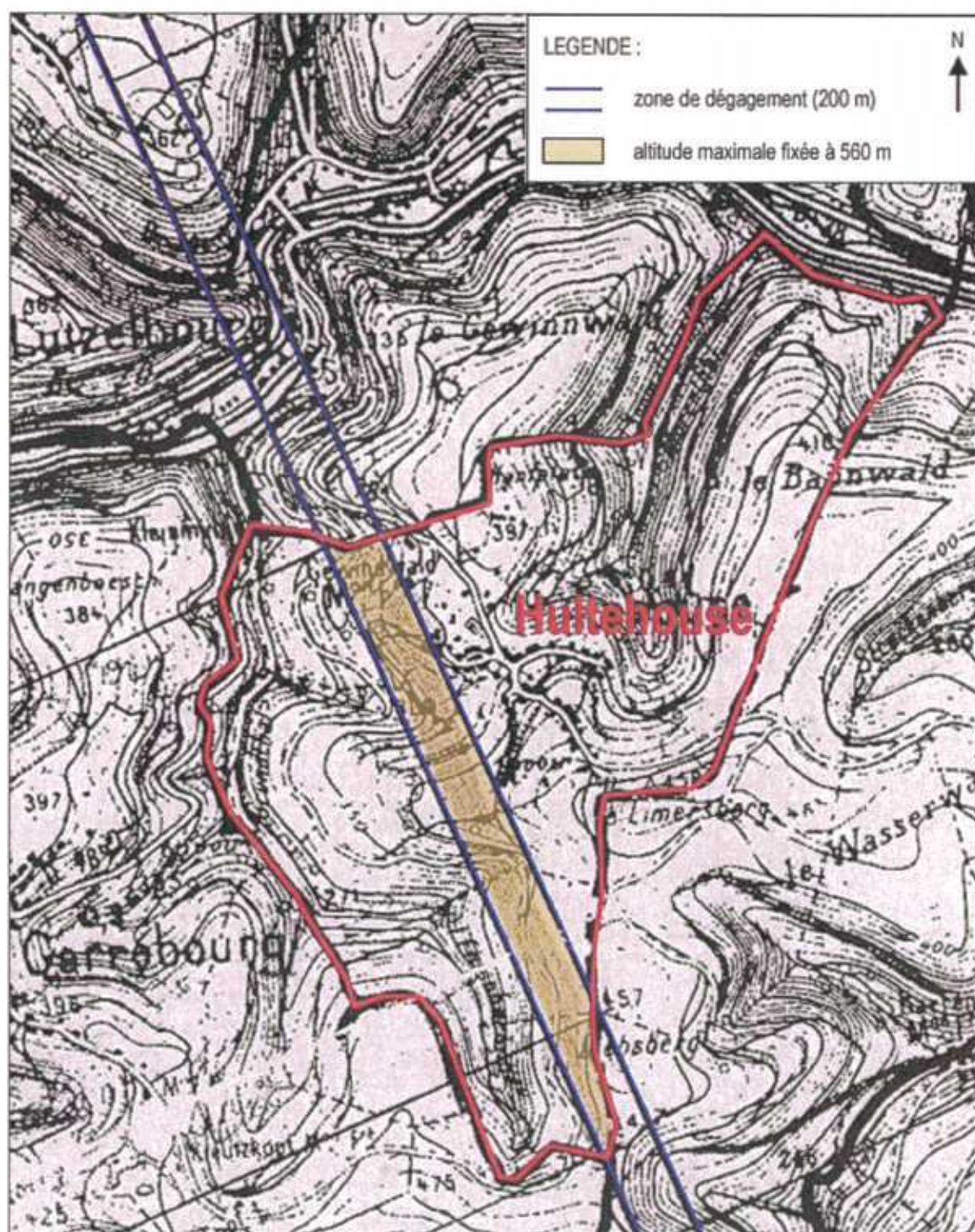
Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes créées au profit du domaine Public Ferroviaire.

Loi du 15.07.1845 sur la police des chemins de fer. Article 6 du décret du 30.10.1935 modifié par la loi du 27.10.1942

Les dispositions de la Carte Communale ne sont pas en contradiction avec cette servitude et prennent en compte le couloir affecté par le bruit.

Les grandes orientations

Extrait de la carte
« Liaison hertzienne STRASBOURG – SARRE-UNION,
tronçon DABO-DOMFESSEL, Zone de dégagement »



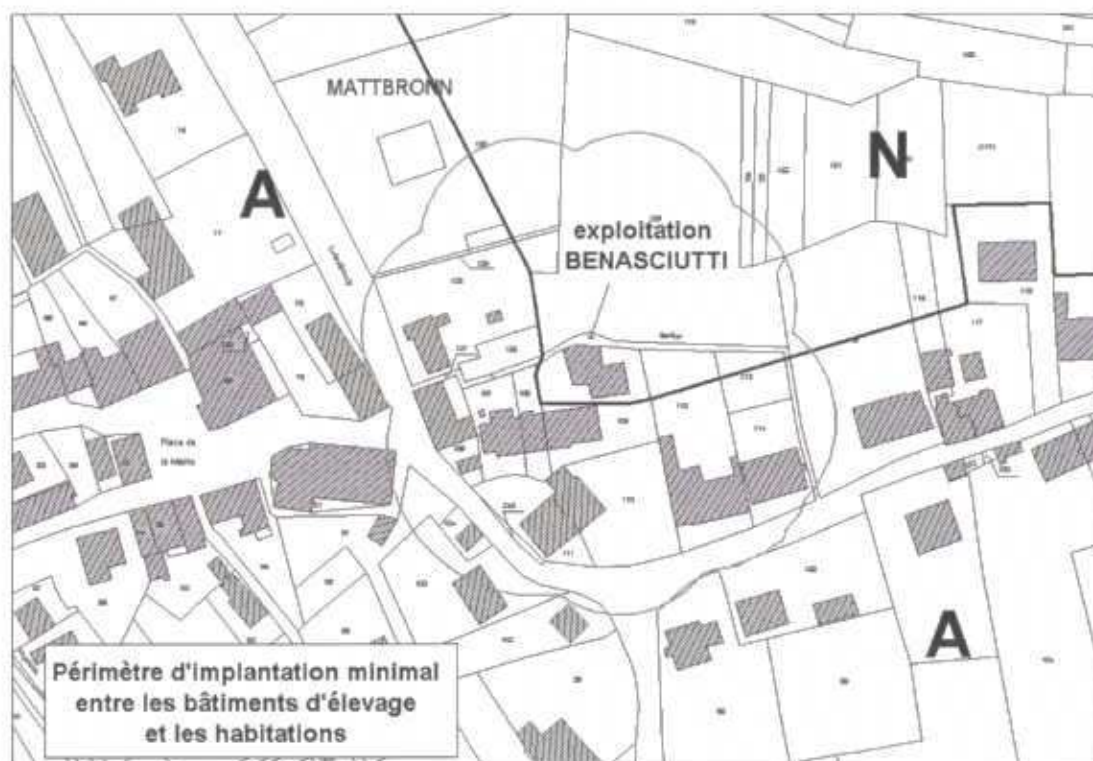
III – LES INFORMATIONS UTILES

- **Présence d'un bâtiment d'élevage** au cœur du village (le long de la RD 98a au lieu dit « Mattbronn »)

Cette exploitation est soumise au Règlement Sanitaire Départemental, la distance minimale d'implantation entre les bâtiments d'élevage et les habitations est de 50 mètres.

Cependant en milieu urbain, les demandes de permis de construire pourront faire l'objet de dérogation à ces réglementations lorsque ces demandes s'intègrent dans des secteurs partiellement urbanisés ou « dents creuses ».

Les services instructeurs des demandes d'autorisation de construire consulteront les organismes agricoles et appliqueront la réglementation en vigueur lors du dépôt des dossiers.



B - LES PRINCIPAUX ENJEUX DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DE LA CARTE COMMUNALE

A l'heure actuelle aucun document d'urbanisme n'existe sur la commune.

L'objectif de la Carte Communale est d'ouvrir de nouvelles zones urbanisables afin de pouvoir offrir de nouveaux terrains à bâtir de qualité face à une demande croissante.

L'extension urbaine du village de Hultehouse est contrainte principalement par la présence de la forêt et par la topographie (fortes pentes dans la frange Est du ban communal).

La **présence de la forêt** induit, de plus, d'appliquer une **marge d'isolement inconstructible de 30 mètres entre la lisière de la forêt et la limite des constructions**, pour pallier aux risques d'accidents dus à des arbres renversés par une tempête. Cette mesure est une recommandation de l'Office National des Forêts qui incite fortement les communes à ne pas attribuer de caractère constructible à ces terrains de façon à bien prendre en compte tout risque potentiel et ainsi responsabiliser tout constructeur potentiel. (courrier de l'ONF en annexe)

Les constructions déjà existantes sont bien entendu tolérées.

Dans trois secteurs à l'Est et au Nord du territoire communal, lieux dits « Weissacker » et « Gewehr » notamment, **aucune autorisation de reconstruction à l'identique des chalets** n'est autorisée (en cas de sinistre) pour limiter le mitage et ainsi préserver l'aspect paysager de la commune.

Outre quelques « dents creuses » (ex : rue de Dabo, rue Neuve), des secteurs potentiellement urbanisables offriront la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions.

A noter que les futures extensions devront être couvertes en matière de défense incendie, et que les poteaux incendie devront avoir un débit suffisant.

I – AU SUD-EST DU VILLAGE : ENTRE LA RUE DE LA COTE ET LA RUE DE DABO

Une zone urbanisable relativement conséquente se dégage **au lieu-dit « Schelacker »** (secteur 1, carte page suivante)

Elle est constituée par un grand nombre de parcelles, parfois très étroites. Ce fort morcellement du foncier impliquera un effort des nombreux propriétaires pour ré-agencer ce secteur avant de pouvoir envisager des projets de constructions.

Ainsi, une urbanisation à moyen terme voire même à long terme est à envisager. En effet, ce secteur ne dispose pas d'une voirie suffisante permettant de le structurer (au moins 3,5 mètres de large pour permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie) ni même des réseaux (eau potable et assainissement).

Projets d'extension
de l'urbanisation

Ecolor

2005

LEGENDE

A ZONE CONSTRUCTIBLE
N ZONE NATURELLE
(non constructible)

MARGE DE 30 METRES
PAR RAPPORT
A LA FORET DOMANIALE

Extension de l'urbanisation
à moyen terme

Extension de l'urbanisation
à moyen ou long terme



à l'identique
en cas de sinistre

à l'identique
en cas de sinistre

Echelle : 1/5 000

II – AU CENTRE DU VILLAGE

Deux secteurs sont potentiellement urbanisables :

- Au niveau du **lieu dit « village »** (secteur 2) une zone d'urbanisation à moyen terme peut être envisagée, l'accès sera cependant assez difficile pour certaines parcelles.
- **Au lieu dit »Gewand «**, impasse des fleurs et sentier du Presbytère (secteur 3).

Ce secteur offre une possibilité d'urbanisation à moyen terme car il est desservi par les réseaux et dispose d'une voirie.

III – AU NORD DU VILLAGE

- **A l'entrée du village**, entre la salle polyvalente et la RD 98 a, une zone est potentiellement urbanisable à moyen terme (secteur 4).

Elle est située sur un terrain relativement plat. Elle est entourée d'un réseau de voiries et les réseaux ont un gabarit suffisant, même la station d'épuration n'est pas très éloignée.

- **Sous la rue du stade** (secteur 5), une zone d'urbanisation peut être envisagée.

Elle est cependant constituée par de nombreuses parcelles, parfois très étroites, ce qui impliquera un effort des propriétaires pour ré-agencer le secteur avant de pouvoir envisager des projets de constructions.

Ainsi, une urbanisation à moyen terme voire même à long terme est à envisager. De plus, ce secteur ne dispose pas d'une voirie suffisante permettant de le structurer (au moins 3,5 mètres de large pour permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie) ni même des réseaux (eau potable et assainissement).

A noter que les futures extensions devront être couvertes en matière de défense incendie, et que les poteaux incendie devront avoir un débit suffisant. De même les réseaux (assainissement, AEP...) et la voirie de capacité et de gabarit suffisants devront être réalisés.

Dans le cadre de la réalisation de ces projets, la Commune pourra demander une participation pour le financement des voiries et des réseaux par le biais de la P.V.R. (Participation Voiries et Réseaux) .

HULTEHOUSE possède un environnement paysager intéressant, en plus de la proximité et du dynamisme de l'Alsace et de la ville de Phalsbourg, lui conférant une bonne attractivité.

La population de HULTEHOUSE est actuellement de 335 habitants. L'objectif de la commune est de conserver un caractère villageois tout en accueillant de nouveaux habitants.

L'assainissement, à l'étude au niveau de la Communauté de Communes, devra intégrer l'accroissement de la population de HULTEHOUSE.

L'urbanisation des secteurs potentiellement déterminés fixera le village dans ses limites maximales, vu l'enserrement lié à la présence de la forêt et la topographie marquée du relief.

A moyen et à long termes le village ne pourra que se densifier, au lieu de s'étirer le long des voies de communication.

Les élus de HULTEHOUSE ont envisagé le développement de leur village et de leur commune dans le futur avec des volontés affichées d'urbaniser les zones de prairie.

A terme la concrétisation de ces projets permettra de renforcer le tissu urbain en le densifiant.

**3^{EME} PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DE LA
CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT,
PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA
MISE EN VALEUR**

A – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet couvre des prairies et quelques prés-vergers.

La commune souhaite une progression de sa population qui lui permettra d'assurer le renouvellement des générations et de maintenir la pérennité de l'école.

L'impact du projet sera essentiellement visuel puisque les extensions majeures se situent sur des versants visibles depuis l'entrée du village.

B – MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Dans la Carte Communale, le village amorce la densification du bâti et un retour de l'urbanisation sur le village avec l'urbanisation des secteurs en entrée de village et autour du presbytère. De plus, l'urbanisation d'un large secteur de prairie au lieu-dit « Schelacker » permettra un « bouclage » entre la rue de la côte et la rue de Dabo.

Le respect de la qualité générale de la commune se traduit par un périmètre proposé évitant les grandes zones de vergers à l'Ouest du village. Les extensions ne concernent que des zones de prairies en prolongement de constructions existantes, ainsi que dans les « dents creuses » (secteurs 3 et 4). L'impact sur l'environnement sera donc modéré.