COMMUNE DE LUTZELBOURG

PLAN LOCAL D'URBANISME






Novembre 2011

Plan Local d'Urbanisme **approuvé** par délibération du Conseil de Municipal en date du 3 novembre 2011

Le Maire

PERRY Bernard

MAIRIE DE LUTZELBOURG
MOSELLE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

egis

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE 3

1 - *Contexte administratif et geographique 4*
1.1 Localisation et contexte administratif 4
1.2 Situation et contexte géographique 4

2 - *Contexte socio-économique 7*
2.1 Contexte démographique 7
2.2 Le tissu économique 9
2.3 Le parc de logements *(source RGP 2006 - commune)* 12
2.4 Les équipements publics 14
2.5 La vie associative 14

CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 16

1 - *Etat initial du milieu naturel 17*
1.1 Le milieu physique 17
1.2 PROFIL ECOLOGIQUE ET PAYSAGER 28
1.3 Composition des milieux naturels et des paysages remarquables 29
1.4 Les unités paysagères et sensibilité visuelle 37

2 - *Etat initial du milieu urbain 43*
2.1 Structure urbaine 43
2.2 Les typologies bâties 52
2.3 Le paysage urbain 59

CHAPITRE 3 :EXPOSE DES CHOIX COMMUNAUX 64

3 - *justifications du PADD 65*

4 - *Justifications du zonage 71*
4.1 La méthode 71
4.2 Justification des contours de zones 71
4.3 Le règlement 73

CHAPITRE 4 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR 82

1 - *Incidences sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur 83*
1.1 Les zones urbaines 83
1.2 La zone à urbaniser 85
1.3 Les zones agricoles 85
1.4 Les zones naturelles et forestiaires 86
1.5 Conclusion 87

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1 - CONTEXTE ADMINISTRATIF ET GEOGRAPHIQUE

1.1 Localisation et contexte administratif

LUTZELBOURG se localise à l'extrémité Sud Est du département de la Moselle, à proximité immédiate de l'Alsace et du département du Bas Rhin. La commune se situe à 115 kilomètres de Metz et à 60 kilomètres de Strasbourg.

La commune appartient à l'arrondissement de Sarrebourg et au canton de Phalsbourg et à la communauté de communes du Pays de Phalsbourg. Les principales compétences exercées par cette dernière sont l'aménagement de l'espace, le développement économique, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie ainsi que la construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements culturels.

La commune de LUTZELBOURG assure en régie le captage, le traitement et la distribution de l'eau potable du village, ainsi que la collecte et le traitement des Eaux Usées.

Le village de LUTZELBOURG se localise au cœur du massif montagneux des Vosges et de l'étroite vallée de la Zorn. La superficie du ban communal est de 584 hectares se répartissant entre :

- 450 hectares environ occupés par la forêt domaniale de Phalsbourg,
- 40 hectares environ occupés par les espaces urbanisés et les diverses infrastructures occupant le fond de vallée de la Zorn.
- Une centaine d'hectares constitués de terres agricoles.

La commune de Lutzelbourg est assujettie aux dispositions de la loi 85-30 du 9 janvier 1985 dite loi « montagne » en tant que zone montagne (canton de Phalsbourg). Les principes de cette loi en matière d'urbanisme sont définis aux articles L145-3 et suivants du code de l'urbanisme.

1.2 Situation et contexte géographique

Malgré une situation excentrée en Moselle, LUTZELBOURG possède une situation favorable à équidistance de deux villes moyennes de départements voisins : Phalsbourg (4 499 habitants, 5,5 km) et Saverne (11 201 habitants, 10 km). La Route Départementale 38 (renommée RD 132 côté alsacien) relie ces deux villes via LUTZELBOURG.

L'étroite vallée de la Zorn formant un couloir de communication naturel entre le plateau lorrain et la vallée du Rhin, le territoire de LUTZELBOURG est traversé par deux infrastructures majeures :

- la voie ferrée Paris Strasbourg qui constitue une offre en transport collectif efficace vers les pôles urbains lorrains et alsaciens,

- le canal de la Marne au Rhin (gabarit Freycinet) dont la reconversion au profit du tourisme fluviale (plaisance) et des loisirs (chemin de halage reconverti en piste cyclable) constitue l'un des principaux moteurs de l'activité locale.

La proximité de l'autoroute A4 Paris Strasbourg dont l'échangeur n'est distant que de 6 kilomètres complète cette desserte intermodale du village lui assurant une accessibilité optimale.

L'existence de LUTZELBOURG doit probablement être liée à sa position de carrefour au point de jonction des trois vallées de La Zorn, du Waldbach et du Hesselgraben qui ont incisé de façon plus ou moins évasées le massif vosgien.

Ces vallées ont constitué de tous temps des voies de passage privilégiées dans le massif vosgien proposant des itinéraires aux pentes adaptées pour les déplacements des personnes et des marchandises.

La commune de LUTZELBOURG assure donc son rôle de carrefour lié à sa localisation d'origine qui s'exprime par la convergence de cinq routes départementales :

- La RD 38 qui empreinte le vallon du Hesselgraben en direction de Phalsbourg et la vallée de la Zorn aval pour rejoindre Saverne. Le tronçon de la RD 38 en direction de Phalsbourg était autrefois longé par la voie ferrée LUTZELBOURG Drulingen.

- La RD 98 qui suit le tracé de La Zorn en amont du village en direction de Arzviller et de Dabo qui sont deux destinations touristiques importantes.

- La RD 38k qui utilise le vallon étroit du Waldbach pour rejoindre le village de Dannelbourg.

- La RD 98b qui empreinte la vallée du Grundthal qui perpendiculaire à la Zorn en amont du village et qui dessert le hameau du Moulin de Garrebourg et le village de Garrebourg.

- La RD 98a, seule Route Départementale "de côte", qui mène aux ruines d'un château fort du 11ème et 12ème siècles perchées à 322 m d'altitude (classées Monument Historique) et à Hultelhouse, village voisin.

LUTZELBOURG possède **une position de ville relais** dans la hiérarchie urbaine locale :

- sa localisation excentrée en Moselle la place à la fois sous l'aire d'influence de Phalsbourg et Saverne qui regroupent la plus grande partie des équipements publics et des services à la population, même si administrativement, LUTZELBOURG dépend bien de la première.

- La commune bénéficie du passage du canal de la Marne au Rhin qui possède un rayonnement national voire international. Cet équipement touristique est un élément d'attractivité, d'animation et de cadre de vie du village.

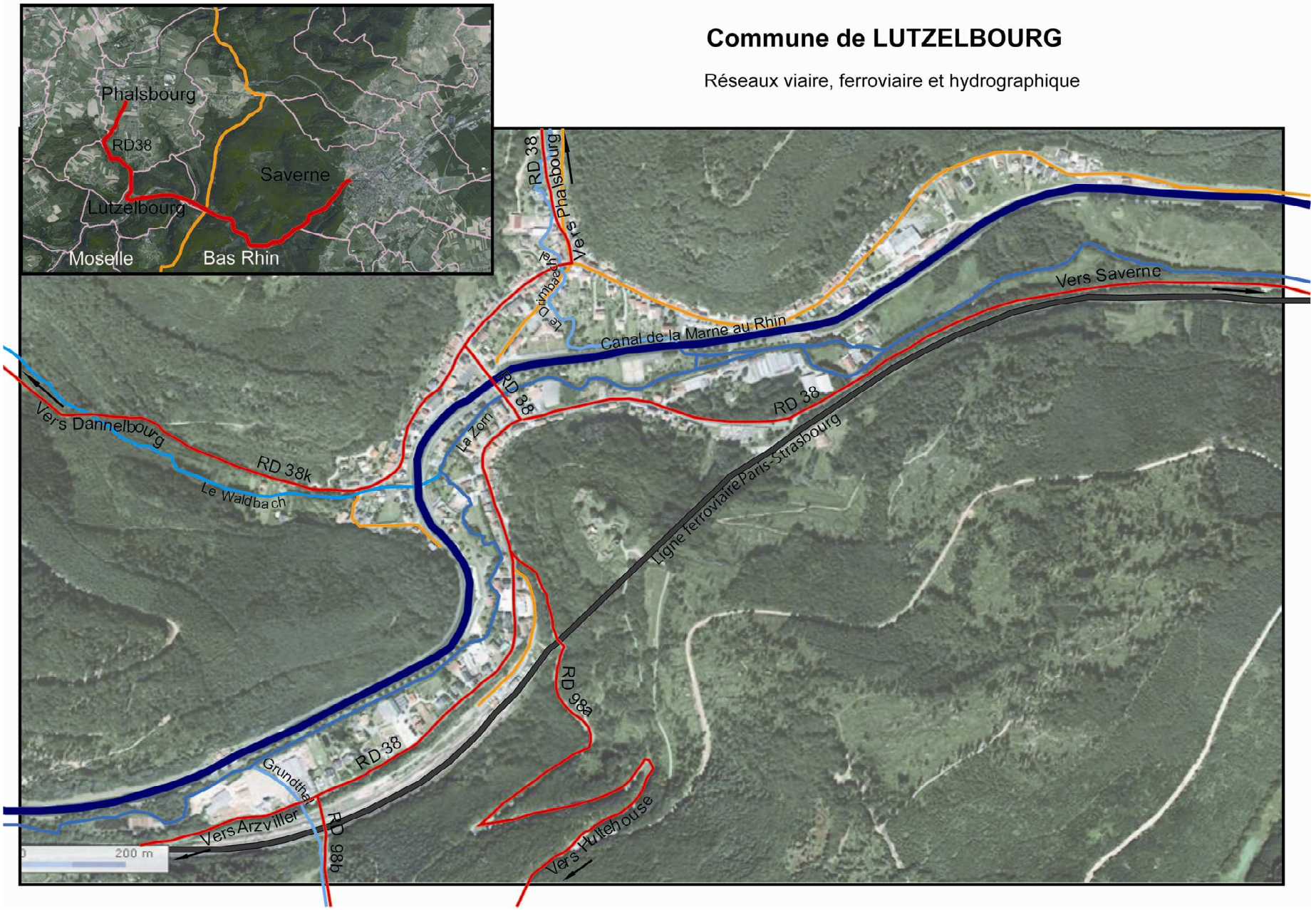
- Les nombreuses voies de communication qui traversent le ban communal ont permis de voir se développer de nombreuses activités économiques qui tirent parties du trafic de passage dans le village. Ce niveau d'équipement commercial et tertiaire permet à LUTZELBOURG de jouer un rôle de centre urbain pour les petites communes et hameaux alentours.

- La desserte ferroviaire du village constitue un élément d'attractivité résidentielle pour LUTZELBOURG (notamment vis-à-vis des phénomènes de pression immobilière et de desserrement de l'habitat sur l'agglomération strasbourgeoise) contrebalançant l'éloignement des métropoles lorraines et alsaciennes.

Le contexte géographique de LUTZELBOURG est donc marqué par une situation privilégiée de ville relais dans l'armature urbaine locale, connectée à des réseaux de communication d'intérêt local, régional et national, et offrant un cadre de vie verdoyant et rural à ses populations actuelles et futures.

Commune de LUTZELBOURG

Réseaux viaire, ferroviaire et hydrographique



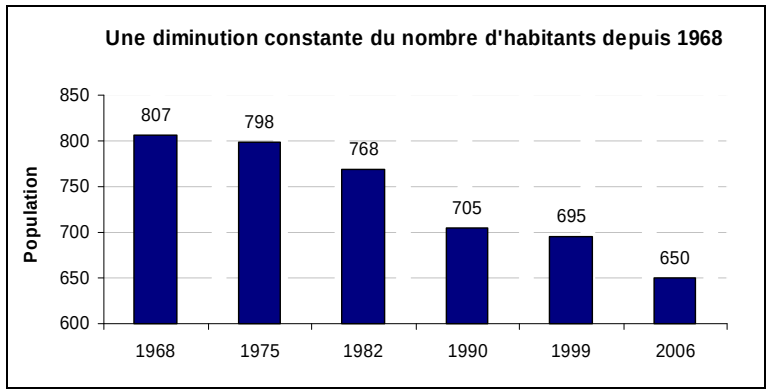
2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 Contexte démographique

⇨ *Evolution de la population*

La commune est marquée par une diminution constante de sa population depuis le milieu du XX^{ième} siècle (de 811 habitants en 1962 à 650 en 2006) inversant le phénomène de croissance démographique à l'œuvre depuis le milieu du XIX^{ème} siècle (402 habitants en 1802, 581 en 1870, 612 en 1921).

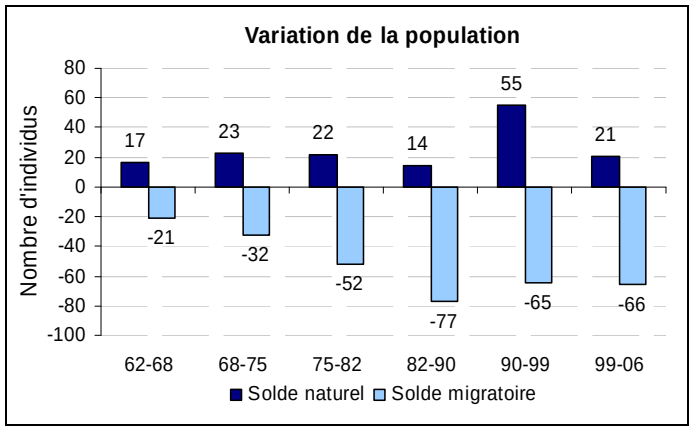
L'évolution récente représente une baisse de près de 20% du nombre d'habitants entre 1962 et 2006. La situation de LUTZELBOURG n'est pas représentative des tendances observées à l'échelle du canton de Phalsbourg, puisque un phénomène de croissance démographique y est observé depuis 1982.



⇨ *Facteur d'évolution de la population*

Depuis 1962, le solde naturel positif n'a jamais pu compenser le solde migratoire déficitaire d'où une baisse constante de la population.

Les taux de croissance observés sur LUTZELBOURG reste systématiquement inférieurs à ceux observés sur le canton de Phalsbourg, plus dynamique.



⇨ *Structure par âge*

La structure par âge de LUTZELBOURG est caractérisée par :

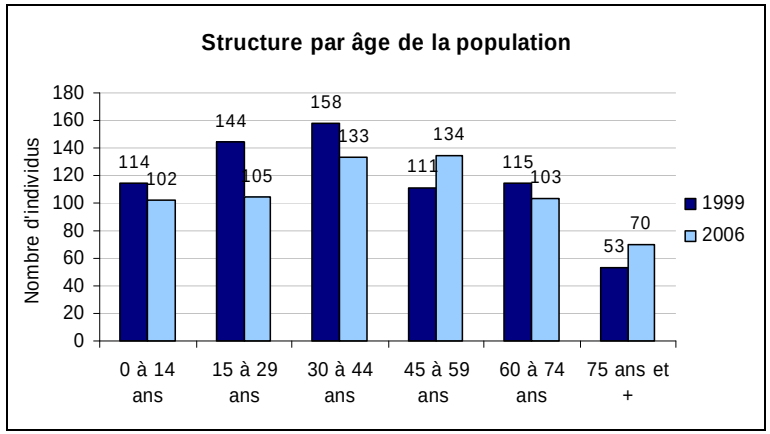
- La prédominance des classes d'âges 30-44 ans et 45-59 ans avec une augmentation de la part des 45-59ans depuis 1999 (+4.6%)

- La baisse des classes d'âges les plus jeunes (0 à 44ans) entre 1999 et 2006 (-6.2%)

- L'augmentation du poids des classes d'âge de plus de 60 ans dans la population totale : près de 27% de la population totale en 2006 contre 24% en 1999, notamment avec une nette augmentation de la population de 75 ans et plus (+ 32% entre 1999 et 2006).

Ce vieillissement de la population s'inscrit dans les tendances observées à l'échelle nationale.

Le vieillissement de la population s'exprime par la diminution des effectifs des classes d'âges de moins de 45 ans.



⇨ *Taille des ménages*

LUTZELBOURG compte 282 ménages qui se composent essentiellement de couple mariés (52.6% de la population)

Le nombre total des ménages n'a cessé d'augmenter de 1982 à 1999 et a connu une légère baisse entre 1999 et 2006 (-2%).

Au vues du nombre moyens d'occupants par résidences principales : 2.3 personnes en 2006, les ménages de la commune se composent essentiellement de 2 personnes.

⇨ *La population active*

	Population active	Population active occupée	Chômeurs	Taux d'activité	Tx canton de Phalsbourg
1982	327	302	25	74,7%	68,5%
1990	328	311	17	77,3%	73,3%
1999	313	289	24	82,8%	81,1%
2006	304	286	18	75,2%	74,5%

Source : Insee - recensement 2006

La population active comprend la population active ayant un emploi, les chômeurs et, depuis 1990 les militaires du contingent. Le taux d'activité est définit par le pourcentage de personnes actives dans la population totale. Le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active

Malgré une baisse de la population active (en lien avec le phénomène de décroissance démographique), le taux d'activité de LUTZELBOURG n'a cessé d'augmenter entre 1982 et 1999. Ce taux a connu une baisse de presque 8 points en 2006.

Le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active. Le taux de chômage à LUTZELBOURG est de 6.0% en 2006, légèrement plus faible qu'à l'échelle du canton de Phalsbourg (8,1%).

⇨ *Répartition des actifs par secteurs d'activités*

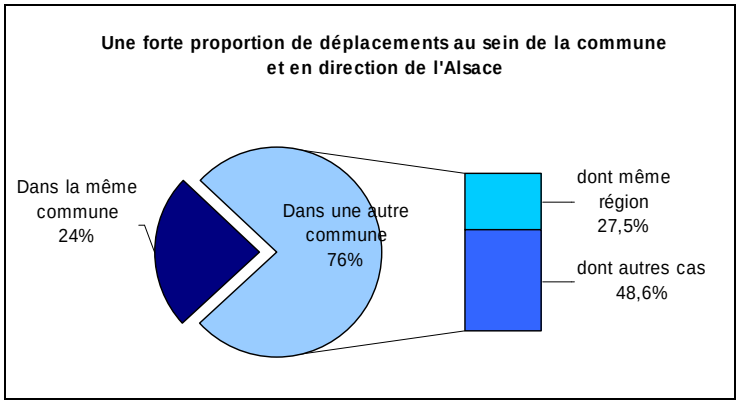
La commune de LUTZELBOURG se caractérise par la prédominance des emplois tertiaires. Les emplois dans le secteur secondaire sont relativement important pour une commune de la

taille de LUTZELBOURG : cette situation est liée à la présence dans le village de l'usine de fabrication d'agrafe *Rapid'Staples*.

⇨ *Les déplacements domicile travail*

Une part importante des actifs de LUTZELBOURG travaille dans leur commune de résidence (24% des actifs) en lien avec les nombreux emplois offerts sur place.

Sur les 76% de personnes travaillant en dehors de LUTZELBOURG, seules 27.5% ont leur lieu de travail en Moselle et 47.5% dans un autre département. Les déplacements domicile / travail sont donc nombreux en direction de l'Alsace.



2.2 Le tissu économique

⇨ *L'agriculture (source RGA 2000 - commune)*

L'activité agricole est marquée à LUTZELBOURG par la disparition depuis 1988 d'exploitations agricoles. En effet, la topographie du site et les nombreuses infrastructures de transport traversant le territoire offrent très peu de terres facilement exploitables.

Ainsi, les espaces agricoles correspondent essentiellement à des prairies qui couvrent soit le fond de vallée concerné par les débordements saisonniers de la Zorn, soit le pied des versants abrupts encadrant le village.

Pour ces terres agricoles de coteaux, l'absence d'agriculteur dans la commune soulève la problématique de la fermeture du paysage autour du village par l'enfrichement des terrains non entretenus.

La forêt communale de LUTZELBOURG est exploitée par l'ONF. Une entreprise privée exerce également une activité sylvicole. Toutefois l'exploitation du bois est une longue tradition dans ce secteur vosgien, et elle s'exprime aujourd'hui par un trafic important de grumiers à travers le village.

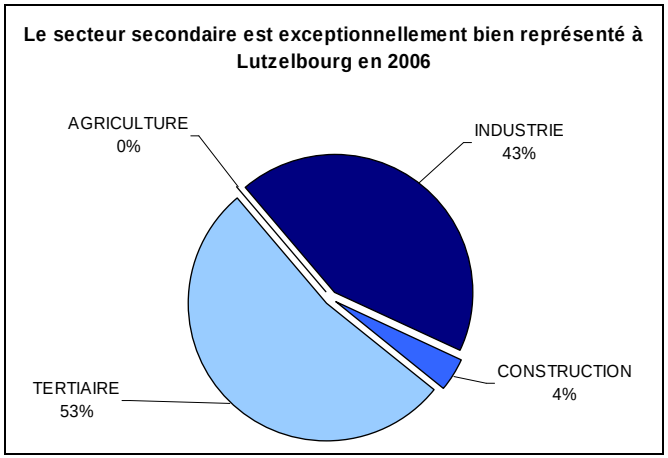
⇨ *Le secteur secondaire (source : commune)*

Le secteur secondaire à LUTZELBOURG est très bien représenté avec cinq établissements qui emploient 104 personnes.

L'usine de fabrication d'agrafe *Rapid'Staple* est le plus gros pourvoyeur d'emploi de la commune. Cette implantation est liée initialement à l'existence d'une fonderie sur le même site dès le milieu du XIX^{ième} siècle. L'entreprise *Rapid'Staples* se localise en bordure de la RD 38 à la sortie du village en direction de Saverne. Son activité génère un trafic relativement important lié au nombre d'emploi offert et aux livraisons et expéditions de marchandises.

Le secteur secondaire est également représenté par :

- deux entreprises de constructions : *Loralco* (couverture), *Linck* (débardage)
- la Cristallerie Wurm. Cette entreprise participe également à l'animation touristique du village.



⇨ *Les services et commerces*

Le tertiaire constitue le principal secteur d'activité de la commune en terme de nombre d'établissements. En effet, la situation géographique de LUTZELBOURG a permis de développer un tissu commercial et de services relativement important, notamment de commerces banals et de services médicaux.

Les emplois ainsi offerts dans les services et commerces occupent une centaine de salariés.

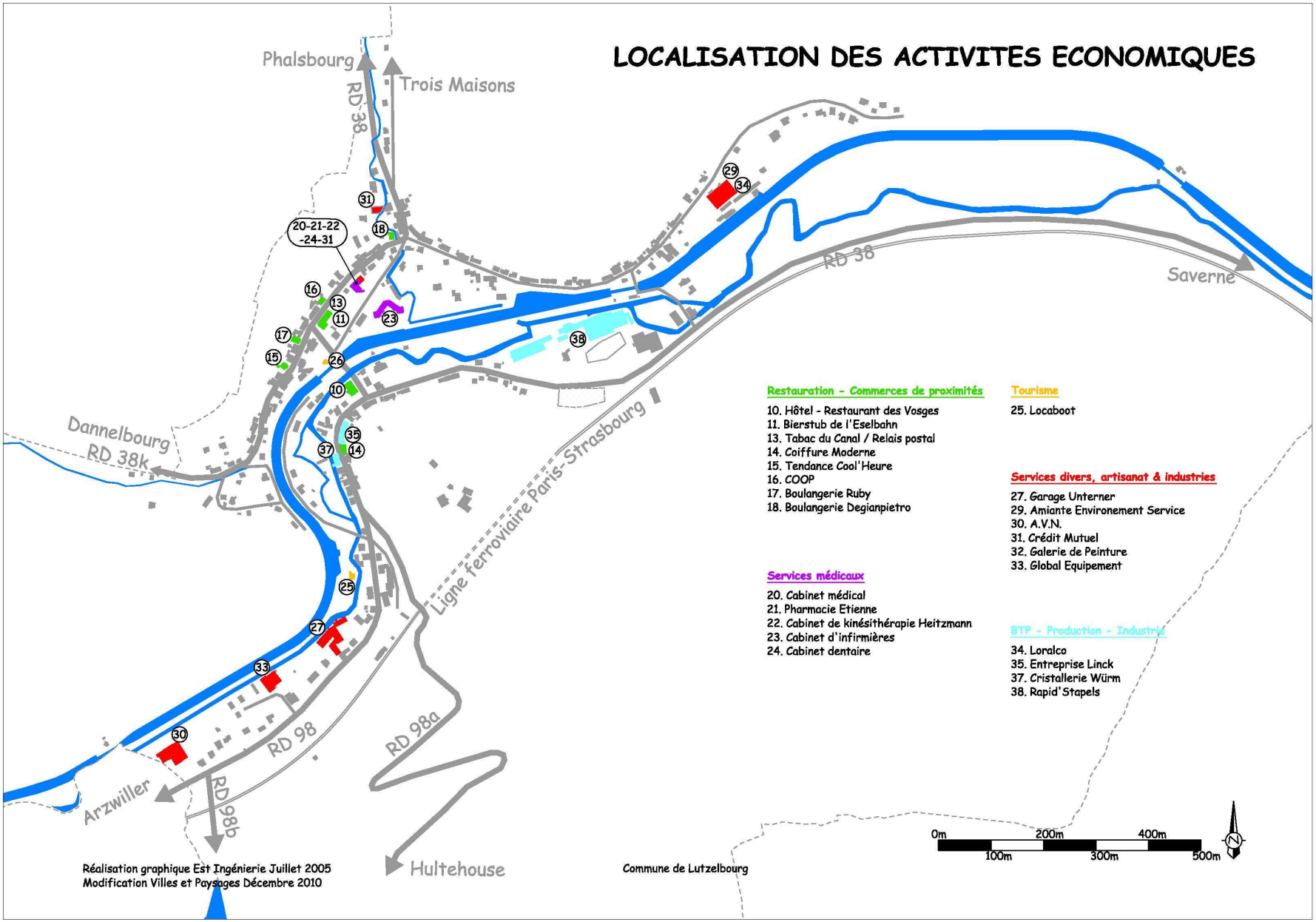
Le secteur tertiaire est constitué essentiellement de petites structures (moins de 10 salariés). Seules quatre d'entre elles emploient plus de 10 salariés.

En terme d'activités touristiques, la commune compte, hormis l'Hôtel des Vosges et deux autres restaurants.

La présence du canal de la Marne au Rhin constitue également un équipement d'envergure qui a permis l'installation d'une activité de tourisme fluvial : un loueur de bateau (Locaboat). A signaler que le secteur Lorraine Alsace est la 3ième région de France en terme de tourisme fluvial.

De plus, le secteur est très prisé pour le tourisme vert, et de nombreuses activités "nature" sont possibles sur la commune et aux alentours : balades sur sentiers balisés, itinéraires cyclables, pêche, escalade, etc. La commune dispose d'ailleurs d'un syndicat d'initiative

Raison sociale	Activités
Restauration - Alimentation & Autres	
Tabac du canal	Tabac, presse
Coiffure moderne	Coiffure
Tendance Cool'heure	Coiffure
Restaurant - Hôtel des Vosges	Restauration - Hotellerie
Bierstub de l'Eselbahn	Restauration
COOP	Epicerie
Boulangerie Ruby	Boulangerie
Boulangerie Degianpietro	Boulangerie
Tourisme	
Locaboat Holydays	Location de bateaux/canoës….
Services médicaux	
Cabinet médical	Médecine générale
Pharmacie Etienne	Pharmacie
Cabinet de kinésithérapie	Kinésithérapie
Cabinat d'infirmières	Infirmières libérales
Cabinet dentaire	Dentiste
Service divers	
Garage Unterner	Garage
Amiante Environement Service	Déchets industriels
A.V.N.	Fournitures et matériel industriels
Loralco	Couverture
Ets Linck	Transports routiers
Crédit Mutuel	Banque
Service de la navigation de Strasbourg	Transports par voies navigables
Services publics	
Relais postal	
SNCF	
Artisans	
Cristallerie Wurm	Tailleur sur Cristaux
Galerie de peinture	Peinture


LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES
Phalsbourg
Trois Maisons
RD 38
Saverne
Dannelbourg
RD 38k
Ligne ferroviaire Paris-Strasbourg
Arzwiller
RD 98
RD 98a
RD 98b
Hultehouse
20-21-22
-24-31
Restauration - Commerces de proximités
10. Hôtel - Restaurant des Vosges
11. Bierstub de l'Eselbahn
13. Tabac du Canal / Relais postal
14. Coiffure Moderne
15. Tendance Cool'Heure
16. COOP
17. Boulangerie Ruby
18. Boulangerie Degianpietro
Services médicaux
20. Cabinet médical
21. Pharmacie Etienne
22. Cabinet de kinésithérapie Heitzmann
23. Cabinet d'infirmières
24. Cabinet dentaire
Tourisme
25. Locaboot
Services divers, artisanat & industries
27. Garage Unterner
29. Amiante Environement Service
30. A.V.N.
31. Crédit Mutuel
32. Galerie de Peinture
33. Global Equipement
BTP - Production - Industrie
34. Loralco
35. Entreprise Linck
37. Cristallerie Würm
38. Rapid'Stapels
0m
100m
200m
300m
400m
500m
N
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005
Modification Villes et Paysages Décembre 2010
Commune de Lutzelbourg

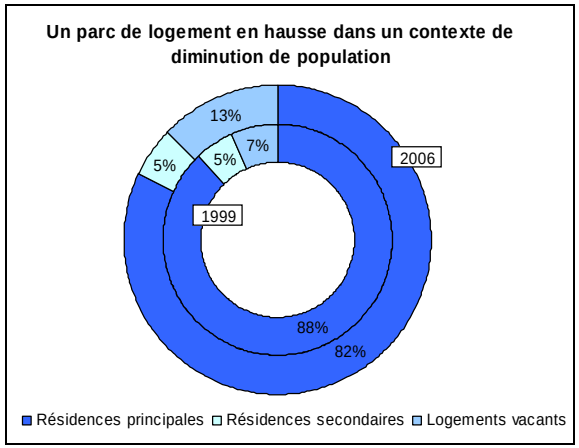
2.3 Le parc de logements *(source RGP 2006 - commune)*

⇨ *Evolution du parc*

Le parc de logement de LUTZELBOURG compte 344 logements en 2006 contre 328 en 1999 (soit une hausse de près de 5% en 7 ans) alors que parallèlement la population a diminué de 6,4%. Cette tendance de la construction à LUTZELBOURG reflète le phénomène généralisé de diminution de la taille des ménages et de décohabitation (enfants quittant le foyer, famille mono parentale) qui implique des besoins en logement pour un même niveau de population.

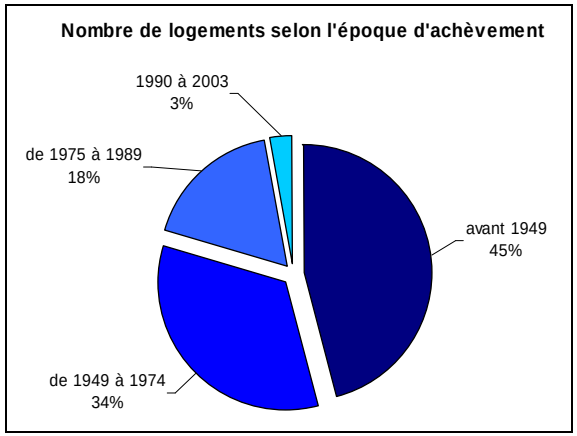
Le parc de logement est composé essentiellement de résidences principales (82% du nombre total de logements en 2006). Les résidences secondaires restent peu représentée au regard de la vocation touristique du village (5.3% du nombre total de logements). Elles sont toutefois en très légère baisse entre 1999 et 2006.

Les logements vacants ont doublé entre 1999 et 2006 portant leur nombre de 22 à 44. Cette augmentation peut être mise en corrélation avec la baisse de 20% de la population communale.



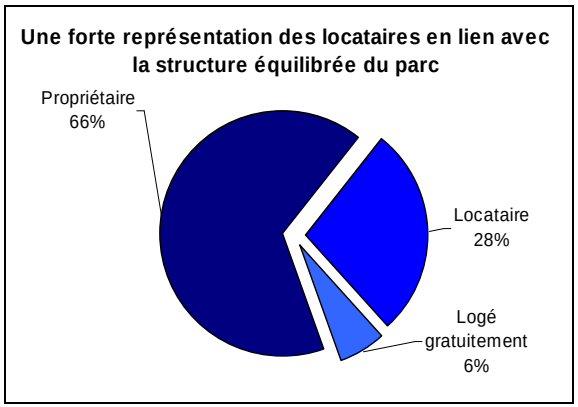
⇨ *Ancienneté du parc*

Le village compte une majorité de logements anciens : en 2006, seuls 20% des résidences principales ont été achevées après 1975 et près de la moitié sont postérieures 1949.

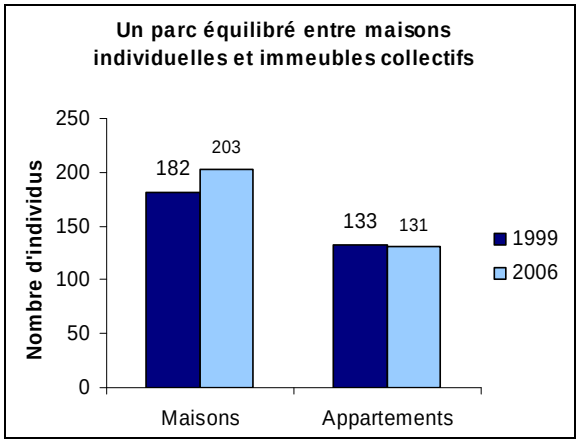


⇨ *Caractéristiques des résidences principales*

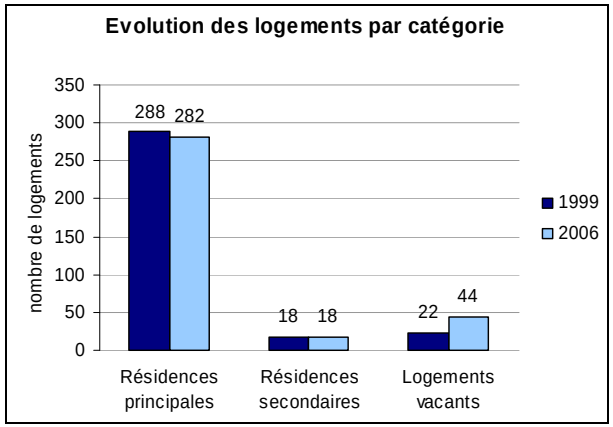
Le village de LUTZELBOURG est marqué par une très forte représentation des logements collectifs (environ 38% en 2006 contre 20% pour l'ensemble du canton de Phalsbourg) dans le parc des résidences principales.



La maison individuelle qui reste majoritaire avec 59% du nombre total de résidences principales en 2006 (ce chiffre atteint près de 79% pour le canton de Phalsbourg) est toutefois sous représentée à LUTZELBOURG.

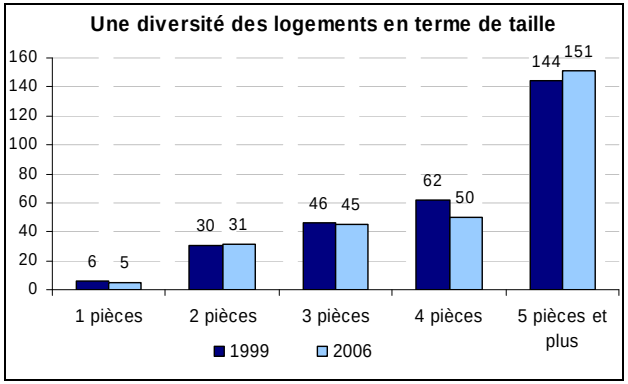


En lien avec cette répartition, le parc des résidences principales démontre un relatif équilibre au niveau du statut d'occupation des logements avec 66% de propriétaires en 2006 (contre 73% pour le canton de Phalsbourg) et 27% de locataires (21% pour le canton de Phalsbourg). Les logements locatifs qui tiennent donc une place importante à LUTZELBOURG, témoignent d'un parc de logements diversifié permettant de satisfaire les besoins en logements des différentes catégories de population (célibataires, jeunes ménages, familles mono parentales, etc).



Le parc des résidences principales démontre également une bonne diversité des logements en terme de taille : ainsi, les petits logements (de 1 ou 2 pièces) représentent 13% des résidences principales en 2006 contre 7% pour le canton de Phalsbourg.

Quant aux autres logements de la commune, une baisse de 4 % des logements de taille moyenne (3 ou 4 pièces) , et une hausse de 4 % des logements de grande taille (5 pièces ou plus) peuvent être constatées en 2006.



2.4 Les équipements publics

⇨ *Les établissements publics :*

La commune dispose des équipements suivants :

- la mairie
- le relais postal
- la SNCF (gare de desserte des voyageurs)
- un port de plaisance
- une église catholique
- une église protestante
- un cimetière
- un périscoalire
- un dépôt incendie
- une salle socio-culturelle (St Michel)
- une bibliothèque
- un plateau sportif polyvalent
- une aire de jeux
- deux cours de tennis

⇨ *Les établissements scolaires*

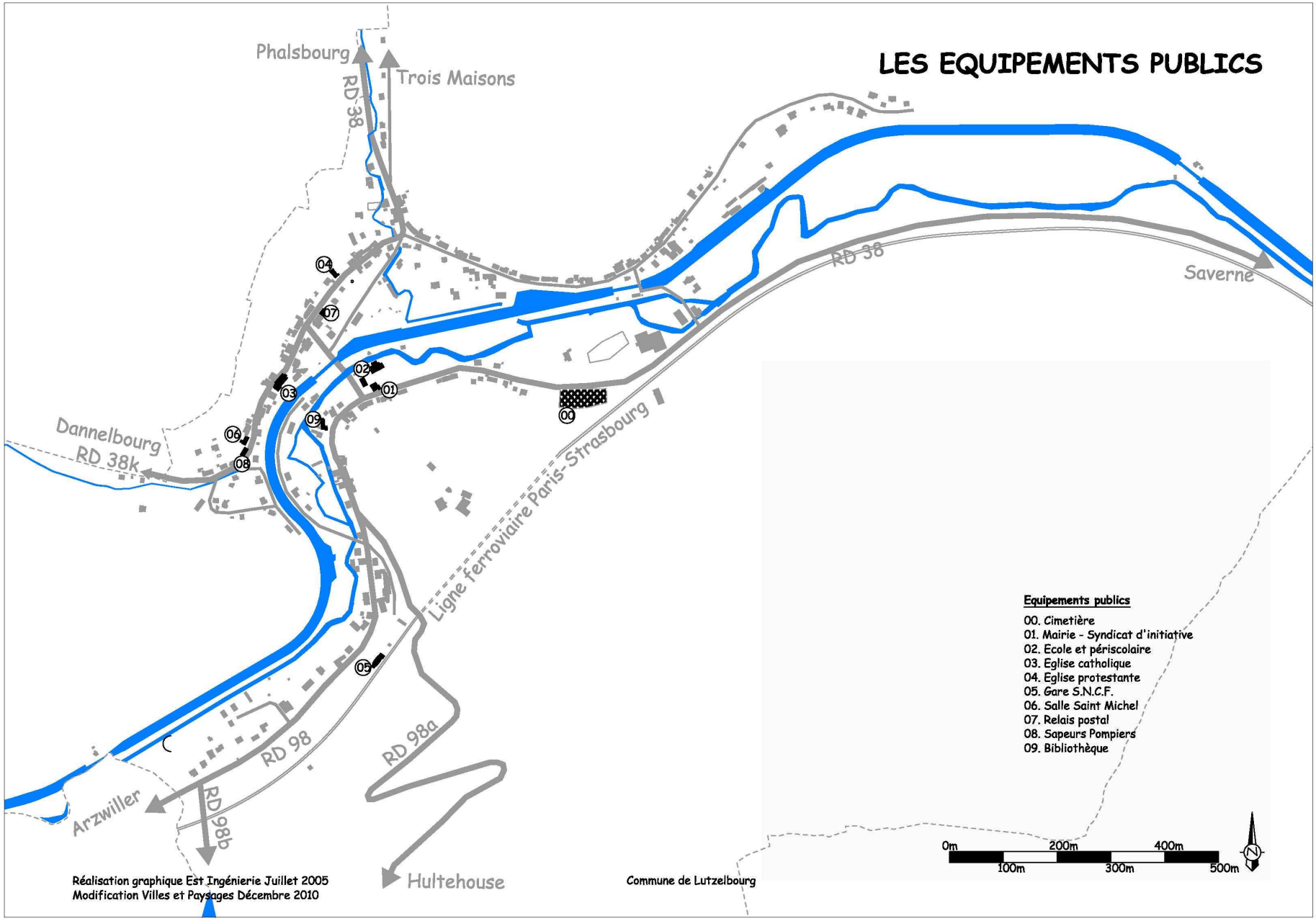
Les effectifs scolaires pour l'année 2009-2010 se répartissent de la façon suivante :

- une classe de maternelle (16 élèves)
- deux classes d'école primaire (40 élèves)

2.5 La vie associative

LUTZELBOURG accueille 12 associations qui participent à l'animation du village :

- Syndicat d'Initiative
- Bibliothèque
- Club de Gymnastique
- Club du 3° Age
- Association de Pêche
- Club de Tennis
- Amicale des Sapeurs Pompiers
- Donneurs de Sang
- Chorale Sainte Cécile
- Club Vosgien
- Association Culturelle et sportive (écoles)


LES EQUIPEMENTS PUBLICS
Phalsbourg
Trois Maisons
RD 38
Saverne
Dannelbourg
RD 38k
Ligne ferroviaire Paris-Strasbourg
RD 98
RD 98a
RD 98b
Arzwiller
Hultehouse
Equipements publics
00. Cimetière
01. Mairie - Syndicat d'initiative
02. Ecole et périscolaire
03. Eglise catholique
04. Eglise protestante
05. Gare S.N.C.F.
06. Salle Saint Michel
07. Relais postal
08. Sapeurs Pompiers
09. Bibliothèque
0m
100m
200m
300m
400m
500m
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005
Modification Villes et Paysages Décembre 2010
Commune de Lutzelbourg

CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1 - ETAT INITIAL DU MILIEU NATUREL

1.1 Le milieu physique

⇨ *Géologie et topographie*

La commune de LUTZELBOURG est située dans les **basses Vosges gréseuses**. Il s'agit d'une région ondulée qui fait transition entre le plateau de Phalsbourg et les Vosges gréseuses.

Les assises secondaires qui affleurent sont peu nombreuses, il s'agit de formations du Trias :

1. Au sommet des collines affleurent des couches du Butsandstein supérieur :

- des **grès massifs rouges**, micacés, avec intercalations sablo-argileuses noirâtres.

- Des **grès à Voltzia**. Il s'agit d'alternance de grès micacés et d'argilites rouges ou bariolées vert et gris.

Ces formations recouvrent la totalité des collines sous-vosgiennes qui dominent le défilé de LUTZELBOURG. Ces terrains, parfois fortement pentus, sont occupés par la forêt domaniale de Phalsbourg.

De nombreux chemins de randonnées partent à la découverte de la forêt. A certains endroits les formations géologiques affleurent et sont bien visibles.

Le point le plus haut est situé au Sud de la commune, au sommet de la colline le Gewinwald qui atteint environ 399 m. Les collines situées au Nord sont presque aussi élevées avec le Buchholtzkopf qui culmine à 362 m et le Burgerwald qui atteint 390 m. La commune est également dominé par le Heiligenberg qui appartient au ban communal de Dannelbourg.

2. Dans les vallées et au pied des collines affleurent des couches du Butsandstein moyen :

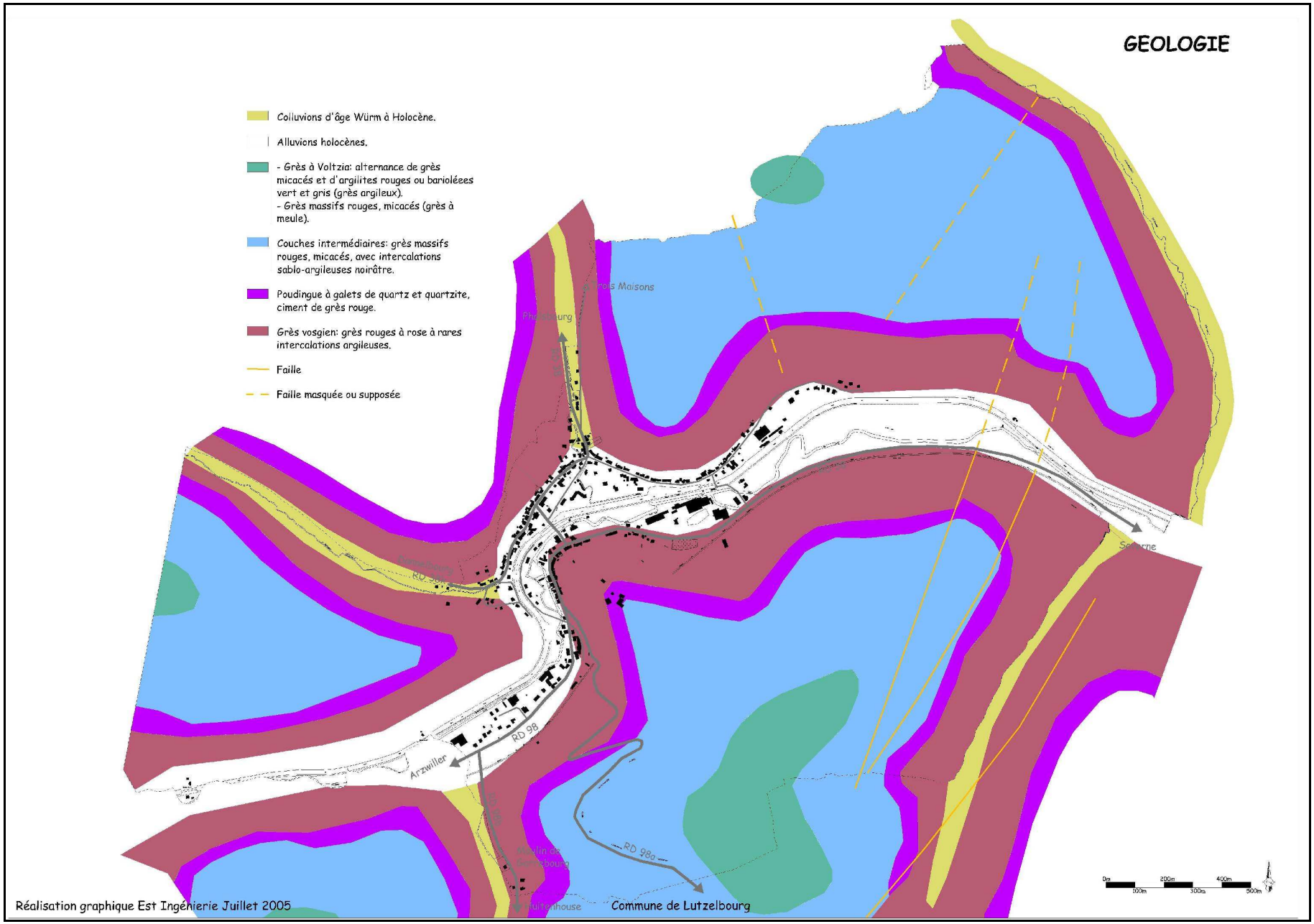
- au pied des collines, marquant la transition entre les collines et les vallons ou vallées, affleurent des corniches rocheuses. Il s'agit de **conglomérat principal** constitué de poudingue à galets de quartz et quartzite et ciment de grès rouge. Les galets ont une forme arrondie et la matrice est analogue au Grès vosgien qui affleure dans les vallées.

- Les vallées sont occupées par le **Grès vosgien**. Cette formation possède une épaisseur de plus de 300 mètres. Elle est fortement entaillée et disséquée par un réseau hydrographique dense, c'est pourquoi elle est affleurante dans les vallées.

3. Les fonds de vallées ou vallons sont recouverts par des formations plus récentes du Quaternaire :

- Les **colluvions** d'âge du Würm à Holocène. Ces dépôts se retrouvent aux fonds des vallons des affluents de la Zorn. Ces dépôts sont meubles, généralement récents. Cette formation est constituée de dépôts fins sablo-limoneux, hydromorphes.

- Les **alluvions** de l'Holocène. Le fond de la vallée de la Zorn est tapissé par ces alluvions holocènes et est occupée par une nappe alluviale épaisse, en moyenne de 4 à 5 mètres.


GEOLOGIE
Colluvions d'âge Würm à Holocène.
Alluvions holocènes.
- Grès à Voltzia: alternance de grès micacés et d'argilites rouges ou bariolées vert et gris (grès argileux).
- Grès massifs rouges, micacés (grès à meule).
Couches intermédiaires: grès massifs rouges, micacés, avec intercalations sablo-argileuses noirâtre.
Poudingue à galets de quartz et quartzite, ciment de grès rouge.
Grès vosgien: grès rouges à rose à rares intercalations argileuses.
Faille
Faille masquée ou supposée
Arzwiller
RD 98
RD 98a
Commune de Lutzelbourg
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005

Le point le plus bas est situé dans la vallée de la Zorn. L'altitude est de 226 m à l'écluse amont en entrée Ouest de la commune et n'est plus que de 207 m à l'aval du ban communal.

Les zones urbaines se sont développées dans le fond de la vallée de la Zorn sur les alluvions et les colluvions, et dans une moindre mesure des constructions se sont installées dans le Grès vosgien, nécessitant des décapages.

⇨ *Les contraintes géotechniques*

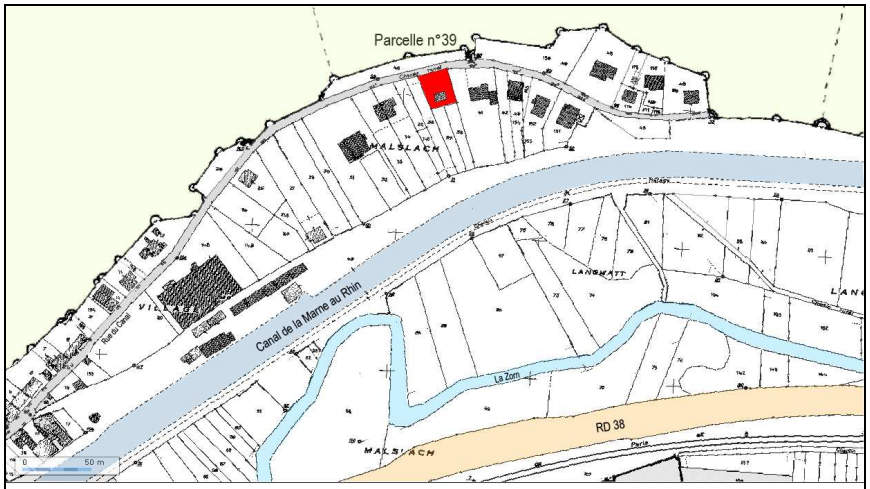
La commune est située dans le massif des Vosges. C'est une ville linéaire implantée en fond de vallée en forme d'auge d'environ 210m d'attitude. Le relief est marqué par une dissymétrie du nord au sud causée par les méandres du cours d'eau. Le versant sud présente un relief à pente forte avec une ligne de crête culminant à 380m. Alors que le sud a une pente beaucoup plus faible mais avec une ligne de crête culminant à plus de 390m. Le relief se resserre au niveau du centre de LUTZELBOURG formant un goulot.

⇨ *Hydrogéologie*

Le fond de la vallée est occupée par une nappe alluviale épaisse, en moyenne de 4 à 5 mètres.

La commune est alimentée à partir de la nappe des alluvions de la Zorn. Les captages sont situés en aval de la commune. Ce forage est géré par la commune de Phalsbourg dont la DUP date du 11 juillet 1996.

Trois périmètres de protection permettent de défendre les eaux destinées à l'alimentation en eau potable. Ils s'étendent exclusivement sur la commune de LUTZELBOURG. Le périmètre de protection immédiate recouvre la totalité de la parcelle n°39 (sur une surface de plus de 5 ares).



Situation de la parcelle n°39 couvrant le périmètre de protection immédiate de la zone de captage d'eau potable

Celui de la protection rapprochée possède une forme ellipsoïdale qui s'étend sur une quinzaine de parcelles (couvrant une surface de près de 1 ha). Enfin, le périmètre de protection éloignée est un cercle de 500 mètres de rayon. A l'intérieur de ces périmètres s'appliquent des prescriptions plus ou moins contraignantes.

La commune de LUTZELBOURG a cherché d'autres alimentations en eau, et une demande de Déclaration d'Utilité Publique pour de nouvelles sources a été arrêtée : un arrêté préfectoral du 13 novembre 2008 porte déclaration d'utilité publique des travaux entrepris par la commune de LUTZELBOURG en vue de l'établissement des périmètres de protection de la source Drachenbrunnen située sur le territoire de la commune de Garrebourg.

⇨ *Les contraintes géotechniques*

La sismicité de la France résulte de la convergence des plaques africaines et eurasiennes (à la vitesse de 2 cm par an). Cette

sismicité est actuellement surveillée par un réseau national dont les données sont centralisées à l'Institut Physique du Globe de Strasbourg.

La commune de Lutzelbourg est classée en zone de sismicité 3, risque modéré. Les constructions devront tenir compte de ce classement.

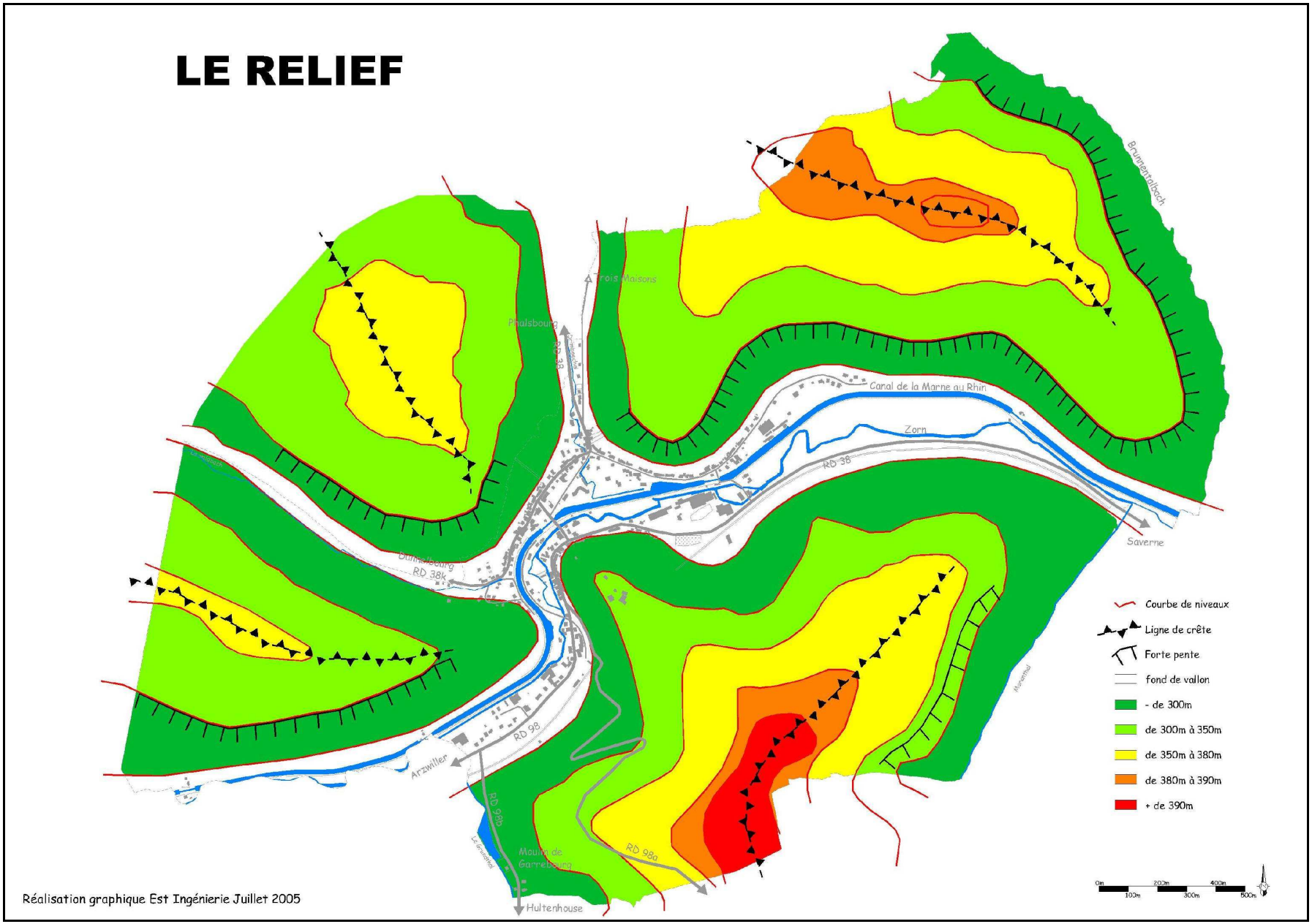
⇨ *Hydrologie*

Le territoire communal de LUTZELBOURG est irrigué par **la Zorn et ses affluents**. Affluent de la Moder qui se jette dans le Rhin, la Zorn amont s'écoule sur une centaine de kilomètres environ.

Elle traverse le territoire de la commune de LUTZELBOURG avec une orientation générale Est – Ouest. Elle est longée sur tout son parcours sur la commune par le canal de la Marne au Rhin. Elle possède cependant un parcours assez sinueux et un lit naturel en dehors des zones urbaines.

De nombreux cours d'eau alimentent la rivière. Ils descendent des collines et traversent le village avant de rejoindre la Zorn. Ils s'écoulent principalement dans des espaces forestiers.

LE RELIEF


Brunnenthalbach
Trois Maisons
Phalsbourg
RD 38
Canal de la Marne au Rhin
Zorn
RD 38
Saverne
Dimbsthal
RD 38k
RD 98
Arzwiller
RD 98a
Moulin de Garrebourg
Hultenhouse
Courbe de niveaux
Ligne de crête
Forte pente
fond de vallon
- de 300m
de 300m à 350m
de 350m à 380m
de 380m à 390m
+ de 390m
0m
100m
200m
300m
400m
500m
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005

Le bassin de la Zorn amont est découpé en cinq sous-bassins versants sur le territoire de LUTZELBOURG :

- La partie Nord-Ouest du territoire communal de LUTZELBOURG est drainée par le **Waldbach**. Ce cours d'eau s'écoule d'abord dans un vallon où s'est implantée la RD 38k et où les pentes sont occupées par de la forêt. Le ruisseau est bordé par une belle ripisylve, et les berges non entretenues sont envahies par des orties. Puis, le cours d'eau perd sa naturalité quand il traverse le village de LUTZELBOURG.

- La partie Nord du territoire est drainée par le **Hesselgraben** qui s'écoule dans la vallée de Trois Maisons. Cette vallée est fortement encaissée sur le territoire de la commune limitrophe Phalsbourg. La RD 38 qui relie LUTZELBOURG à Phalsbourg emprunte cette vallée de Trois Maisons. Le Drimbaechel est tout d'abord très forestier, puis il s'ouvre en zone urbaine de LUTZELBOURG.

- La partie Nord-Est est drainée par le **Brunnentalbach** qui marque la limite du ban communal. Ce vallon est utilisé par des chemins d'exploitations forestières.

- La partie Sud-Ouest est drainée par un cours d'eau **« Grundthal »** qui alimente un étang à la sortie du Moulin de Garrebourg. Là aussi le vallon du cours d'eau, le Grundthal, est occupé par une route RD 98b.

- Enfin, la limite communale Sud-Est est marquée par un cours d'eau qui s'écoule dans le vallon du **Morenthal**. Encore une fois, le cours d'eau est forestier, il traverse la voie ferrée et la RD avant de se jeter dans la Zorn.

L'ensemble de ces cours d'eau est forestier avant de traverser le village de LUTZELBOURG.

Les débits du bassin versant de la Zorn hors crues (module interannuel, débit d'étiage) sont issus des caractéristiques hydrologiques issues du catalogue des débits mensuels d'étiage et modules, édité par la Mission Déléguée de Bassin Rhin-Meuse (2000).

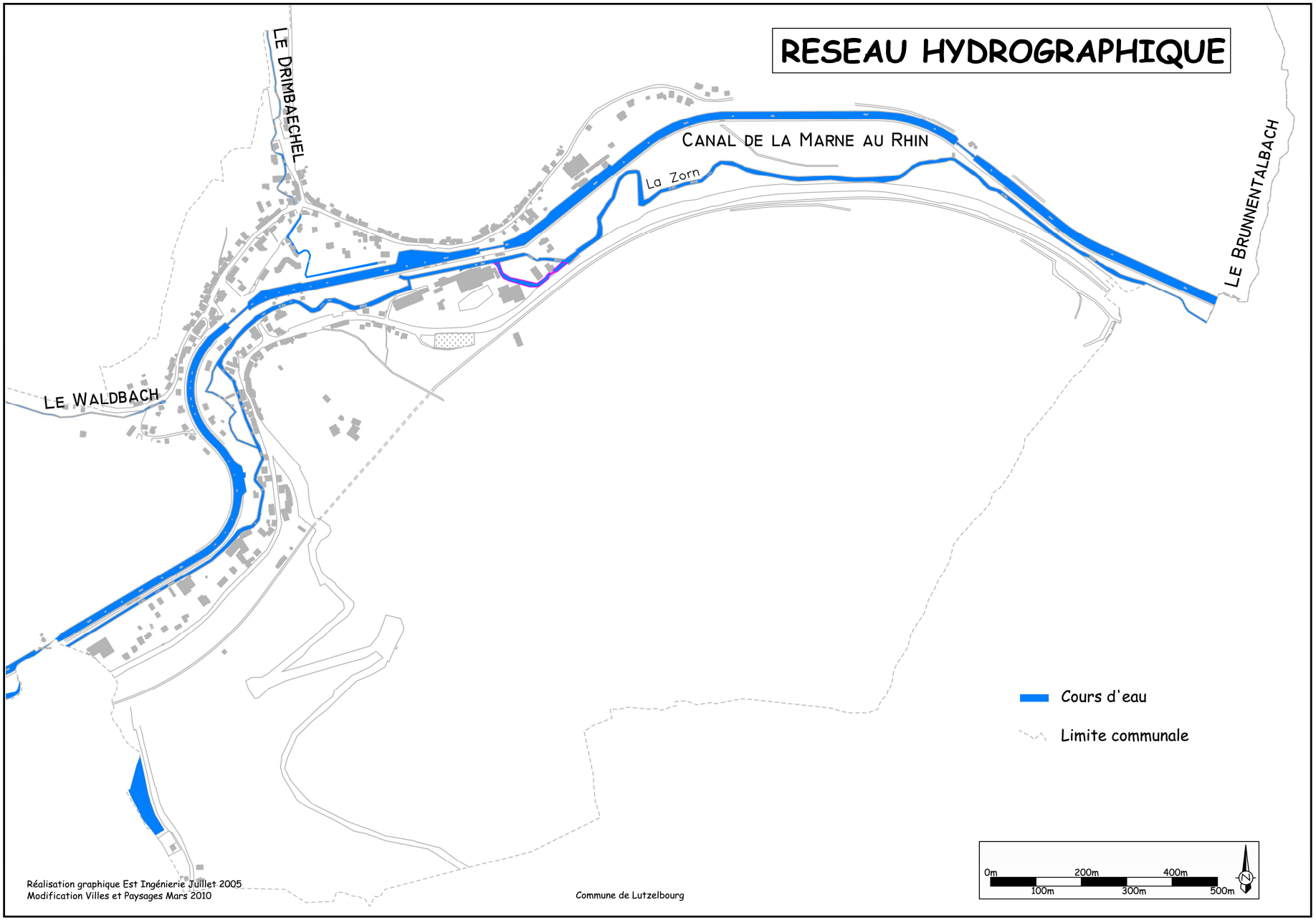
Cours d'eau	Station de mesure	S_{BV} (km^2)	Module interannuel (m^3/s)	Débit d'étiage quinquennal (m^3/s)	Débit de crue décennal (m^3/s)	Débit de crue cinquantennal (m^3/s)
La Zorn	LUTZELBOURG	133,7	1,83	0,606	-	-
	Saverne	185	2,19	0,725	26	36

La qualité de l'eau de la Zorn a été mesurée à Saverne. Elle est qualifiée de « Bonne » (1B) en 2004, relevant une dégradation due à une détérioration de l'oxygène dissous en pourcentage de saturation qui est passée en dessous de 90% (valeur relevée étant de 88%). La qualité de l'eau était très bonne (1A) entre 1998 et 2003.

L'objectif de qualité fixé par le SDAGE Rhin-Meuse est bonne (1B). L'objectif est donc respecté.

Les autres cours d'eau de la commune ne possèdent pas d'objectif de qualité, ils doivent respecter celui de la Zorn, soit « bonne ».

D'un point de vue qualité piscicole, la Zorn et ses affluents sont classés en 1ère catégorie.


RESEAU HYDROGRAPHIQUE
LE DRIMBAECHEL
CANAL DE LA MARNE AU RHIN
La Zorn
LE BRUNNENTALBACH
LE WALDBACH
Cours d'eau
Limite communale
0m
100m
200m
300m
400m
500m
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005
Modification Villes et Paysages Mars 2010
Commune de Lutzelbourg

⇨ *Zone inondable / Zone inondée / coulée de boue*

La commune de LUTZELBOURG est concernée par les inondations de la Zorn. Ces débordements ne font pas l'objet d'un PPRI.

La crue de référence est celle de 1981 qui a été répertoriée dans le recueil des zones inondées et qui est reportée sur la carte ci-après.

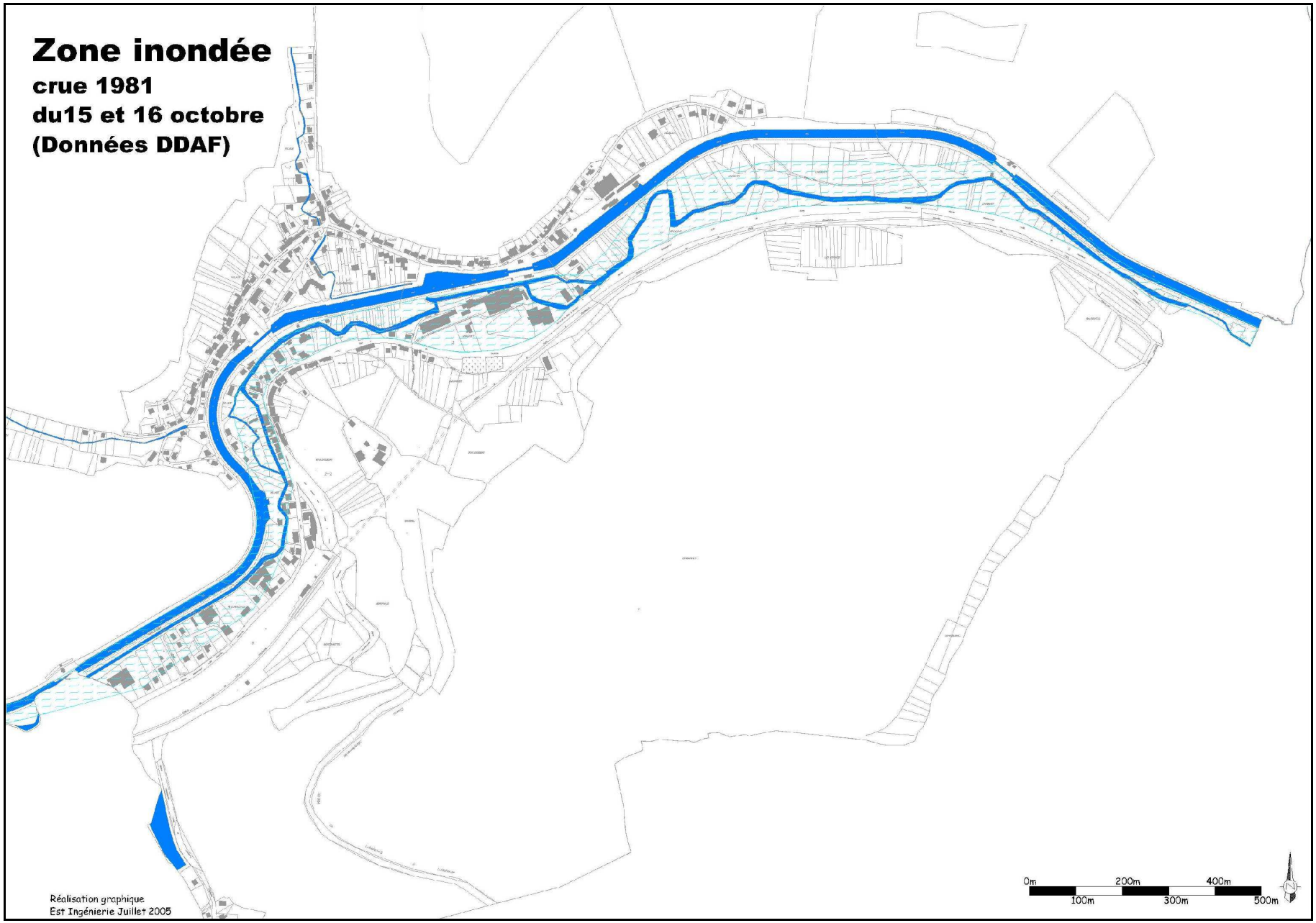
La zone de débordement est contenue d'une manière générale dans l'espace compris entre la RD 38 et le canal de la Marne au Rhin. Ainsi, plusieurs habitations sont concernées par cette zone.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Rhin et de la Meuse à été adopté par le Comité de bassin le 27 novembre 2009 et approuvé par le préfet coordonnateur des bassins.
Les objets du SDAGE sont doubles :

- constituer le Plan de Gestion des districts hydrographiques
- rester le document global de planification française pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales du SDAGE.

Le PLU doit prévenir les risques liés aux inondations pour les personnes et les habitations. Les zones naturelles touchées par ces crues n'ont pas vocation à être ouvertes à l'urbanisation. Ces secteurs inondables recouvrent aussi des zones de richesse écologique qui assurent un rôle de respiration dans les paysages.


Zone inondée
crue 1981
du15 et 16 octobre
(Données DDAF)
Réalisation graphique
Est Ingénierie Juillet 2005
0m
100m
200m
300m
400m
500m

1.2 PROFIL ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

⇨ *Protections et inventaires de référence*

Le ban communal ne présente aucun site naturel protégé ni aucun autre inscrit dans les inventaires officiels. Cependant, le territoire communal appartient à un paysage de Lorraine qualifié de majeur (ou remarquable). Il s'agit du paysage des Basses Vosges gréseuses.

La commune de LUTZELBOURG, appartenant au massif vosgien, est assujettie à la Loi Montagne.

⇨ *Le paysage remarquable des Basses Vosges gréseuses :*

Le territoire concerné par le paysage remarquable des Basses Vosges gréseuses s'étend du Sud-Ouest au Nord-Est du massif du Donon qui appartient aux régions paysagères des massifs montagneux très boisés (voir carte ci-après).

C'est un paysage rural de montagnes anciennes. Ce paysage reste très vert et très naturel.

Le relief est marqué, les plateaux gréseux sont entaillés par des vallées profondes en V. Ces vallées peuvent atteindre plusieurs centaines de mètres de profondeur. La vallée de la Zorn est relativement encaissée avec une profondeur de près de 200 m depuis les sommets alentours.

Le paysage de ce secteur est dominé par les cours d'eau qui sont à l'origine de ce paysage montagneux en ayant creusé petit à petit la roche, et la forêt qui recouvre la majeure partie des sommets et versants. Cette forêt est principalement composée de résineux puis par un mélange avec des feuillus. Des prairies sont encore présentes dans les fonds de vallée. Les pointes rocheuses rosées contribuent à la richesse de ce paysage.

Ce paysage, de vaste superficie, possède un horizon fermé : les vallées sont longues et étroites, les fonds de vallées se ferment petit à petit par l'avancé des boisements.

Les villages se sont implantés majoritairement en fond de vallée, et rarement sur des replats.

Les principaux réseaux de communication suivent les fonds de vallée.

L'agriculture est de moins en moins présente, la sylviculture reste une composante importante pour l'économie locale. Le tourisme vert se développe (sentiers de randonnées, gîtes et auberges se multiplient), et l'artisanat est une activité non négligeable (secteur qui s'est développé à partie de la présence des sols siliceux).

Depuis quelques années, le but est d'ouvrir les fonds de vallée, de remplacer les plantations mono spécifiques de résineux par des feuillus et d'attirer de nouveaux agriculteurs.

⇨ *La loi Montagne*

La loi montagne du 9 janvier 1985 a pour objet de fixer des dispositions adaptées aux spécificités des territoires montagnards, notamment en matière agricole et de droit de l'urbanisme. Elle a pour but de permettre aux populations montagnardes de vivre et de travailler dans leur région en surmontant les handicaps naturels, économiques et sociaux :

- ⇨ *En facilitant le développement de la pluri-activité par complémentarité,*
- ⇨ *En développant la diversité de l'offre touristique,*

⇨ *En protégeant et en valorisant le patrimoine naturel et culturel.*

En application du décret n°85-1001 du 20 septembre 1985 définissant le massif vosgien, la commune de LUTZELBOURG est assujettie aux dispositions de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985. La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU, a fait perdre à la loi montagne sa valeur de loi d'aménagement et d'urbanisme. Mais, l'ensemble de ces dispositions demeure applicable.

Le classement de la commune en zone de montagne résulte d'un arrêté ministériel. Les conséquences du classement sont nombreuses, on peut noter, pour celles qui intéressent la commune de LUTZELBOURG :

⇨ **En terme d'agriculture / sylviculture / paysage**

- Un versement aux agriculteurs de l'indemnité compensatoire de handicap naturel,

- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et forestières,

- Préserver les espaces caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,

⇨ **En terme d'urbanisme**

- Assurer le développement de l'urbaniSation en continuité. Les zones d'urbanisation future doivent respecter ce principe de continuité.

- Regrouper les constructions en hameau,

- Limiter les constructions sur les rives des plans d'eau,

- Procédure Unité Touristique Nouvelle (UTN) pour les opérations touristiques importantes. Les UTN doivent respecter la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales ou forestières.

⇨ **En terme de finances locales**

- Majoration du critère voirie dans la DGF

⇨ **En terme de sécurité**

- Prévention des risques naturels dans les autorisations d'urbanisme,

- Possibilité de créer des périmètres forestiers de restauration,

- Organisation des secours en montagne.

1.3 Composition des milieux naturels et des paysages remarquables

⇨ *La forêt : omniprésente*

Le territoire de LUTZELBOURG est situé à cheval sur deux régions forestières : les collines sous-vosgiennes Ouest au Nord et à l'Ouest de la commune et le Pays de Dabo au Sud.

La majeure partie de cette forêt est la forêt domaniale de Phalsbourg. Le peuplement de cette forêt est principalement représenté par la futaie mixte (résineux et feuillus), puis vient la futaie de conifères et enfin la futaie de hêtre.

Autour du château de LUTZELBOURG, les terrains appartenant principalement à la commune, sont occupés par des boisements

morcelés de feuillus et de conifères. Ces boisements sont apparus suite à un manque d'entretien des terrains.

Quelques parcelles privées sont occupées par des peuplements de conifères. Des boisements (principalement de feuillus) s'étendent derrière les habitations suite à une absence d'entretien des terrains.



La forêt s'étend jusqu'au porte du village



La butte de Burgerwald recouverte par la forêt domaniale de Phalsbourg

Cette forêt offre un paysage vert et homogène. Seuls les types de peuplement permettent de varier ce paysage. En effet, surtout en hiver, les futaies de conifères se différencient des futaies de feuillus.

Les plus belles forêts, d'un point de vue paysager, sont celles composées de futaies mixtes.

De nombreux chemins de randonnée sillonnent l'ensemble des massifs forestiers.

Les futaies mixtes sont à privilégier. Les essences les mieux adaptées sont le hêtre (Fagus sylvatica) et le sapin pectiné (Abies alba) accompagné de pin sylvestre (Pinus sylvestris). D'autres essences sont aussi à préconiser : le chêne sessile, le chêne pédonculé, le bouleau commun et le charme.

Nb : La gestion forestière dispose d'un cadre réglementaire spécifique.

⇨ *La vallée de la Zorn et le canal de la Marne au Rhin*

Le canal de la Marne au Rhin se déroule dans la vallée de la Zorn en rive gauche du cours d'eau.

La Zorn est le principal cours d'eau du secteur. La vallée est relativement étroite, sa largeur varie de 120 m à 400 m sur le territoire communal, c'est pourquoi on parle du défilé de LUTZELBOURG.





Le lit majeur et mineur de la Zorn est réhabilité et réaménagé par le Pays de Phalsbourg. L'objectif prévoit la réouverture et la gestion pérenne du fond de vallée, la prévention des inondations, ainsi que la valorisation touristique.

La Zorn est une rivière de première catégorie piscicole réputée pour ses eaux de bonne qualité (voir chapitre relatif à l'hydrologie et qualité des eaux). Les truites y sont nombreuses et attirent de nombreux pêcheurs. La pratique de la pêche se fait également sur le canal de la Marne au Rhin.



La végétation abondante en bordure de la Zorn.



Le canal de la Marne au Rhin aux activités touristiques fortes : tourisme fluviale, piste cyclable, pêche

Le canal de la Marne au Rhin a été construit en 1826. Il possède une orientation Ouest - Est et traverse la région Alsace Lorraine. Son gabarit (dit gabarit Freycinet) ne permet l'accessibilité qu'aux péniches de moins de 300 tonnes. Un tourisme fluvial important se développe, un port de plaisance est situé sur la commune de LUTZELBOURG.

⇨ *Les cours d'eau*

De nombreux cours d'eau entaillent le relief. Il s'agit de cours d'eau de première catégorie piscicole.

Ils ont tous un parcours forestier avant de rejoindre la Zorn. Le Waldbach et le Hesselgraben s'écoulent en milieu urbain et subissent les rejets d'effluents domestiques.



Cours d'eau forestier s'étendant dans le vallon du Morenthal



Le Waldbach à son arrivée dans la zone urbaine

Le PLU veillera à l'amélioration de la qualité des cours d'eau.

⇨ *Les boisements humides*

Les fonds de vallon des différents cours d'eau sont occupés par de beaux boisements humides. Uniquement composés de feuillus, ils offrent une diversité supplémentaire et possèdent une valeur écologique forte.

L'essence dominante est l'aulne, avec des spécimens parfois remarquable (taille) dans le vallon du Waldbach notamment. Les saules, les frênes, des roselières enrichissent ces boisements. Le sous-bois est parfois pauvre avec la présence d'ortie, et parfois de joncs, d'eupatoires et scrophulaires.

Le robinier faux acacia à tendance à envahir ces milieux. Sa présence a été relevée dans le vallon du Waldbach.



Vue sur les boisements humides qui tapissent le fond du vallon du Waldbach



Aulnes remarquables s'étendant dans d'anciennes pâtures

Les boisements humides sont des milieux remarquables. Une attention particulière doit être portée au maintien de leur présence en limitant l'extension du robinier faux acacias et des plantations d'épicéas.

⇨ *Les jardins et vergers*

Tous les jardins et vergers recensés sont situés dans la vallée de la Zorn, et en particulier entre le canal de la Marne au Rhin et le lit du cours d'eau la Zorn.

Ces terrains sont bien entretenus, leur conférant une valeur paysagère forte, mais également en terme de cadre de vie.

Ces vergers jouent un rôle paysager et écologique. Ils offrent une source alimentaire pour de nombreuses espèces, un refuge pour d'autres ou un emplacement de nidification (cavités dans les arbres) pour une multitude d'oiseaux.



De nombreux espaces de vergers et de jardins d'agrément sont bien présents au cœur du village



Des jardins potagers, très bien entretenu, entre la Zorn et le canal de la Marne au Rhin

C'est un atout pour le cadre de vie des LUTZELBOURGeois. Ils offrent des paysages semi-ouverts harmonieux, verdoyants. De plus ces terrains constituent des zones tampons de grande qualité entre la zone urbaine, la zone aquatique (canal de la Marne au Rhin et la Zorn) et la zone forestière.

Ils jouent également le rôle d'écrans paysagers. Ce sont également des lieux de promenade et de découverte de l'environnement naturel qui changent aux rythmes des saisons.

Il paraît donc primordial de préserver et d'entretenir ces jardins et vergers pour leur rôle écologique, mais également, en tant qu'élément marquant du paysage, pour le cadre de vie qu'ils offrent aux habitants de LUTZELBOURG.

La présence de jardins et vergers apporte un cadre de vie verdoyant aux habitants, leur disparition au profit de l'extension urbaine devra être parcimonieuse.

⇨ *Les haies, bosquets et alignement d'arbres*

La présence dominante de la forêt laisse peu de place à d'autres structures arborées.

Des alignements d'arbres ont été recensés :

- Un bel alignement de tilleuls le long de la RD 38k,
- Des peupliers adultes le long du canal de la Marne au Rhin,
- Des tilleuls coupés sévèrement le long de la RD 98b,
- Une haie dense d'épicéas le long du chemin rural qui est en contre bas de la RD 38k ne s'harmonise pas avec les habitats voisins (boisements humides) et assombrit le chemin.



Haie d'épicéas ne laissant pas passer la lumière



Alignement de tilleuls (RD 38k)

Ces alignements renforcent la présence forestière sur le territoire, et ils créent des ambiances paysagères intéressantes.

⇨ *Les prairies : des espaces ouverts*

Les prairies sont rares et se raréfient sur la commune de LUTZELBOURG. Elles sont toutes situées dans le fond de vallée de la Zorn et au pied des versants boisés.

Ces secteurs, très localisés, font la transition entre espace forestier et espace urbain. Les trois sites où ces prairies subsistent sont :

- La zone Est de la vallée de la Zorn,
- A la sortie du vallon du Waldbach, au Nord du village.

- A l'arrière des habitations construites le long des rues de Phalsbourg et de Dannelbourg, ces espaces sont gagnés par les boisements qui s'étendent petit à petit par manque d'entretien,

- Quelques parcelles de prairies de fauche au Sud de la voie ferrée, qui subissent la pression de l'extension des boisements, (les zones à l'ombre de la forêt sont envahies par les fougères aigles, puis par manque d'entretien, les boisements s'installent)

Ces secteurs offrent un paysage largement ouvert.



Prairie de fauche entretenue à l'arrière d'habitations au Nord du village



Prairie de fauche subissant la pression de l'extension des boisements



Prairie présente dans la vallée de la Zorn



Des prairies tentent de résister à la pression de l'extension des bois

⇨ *Les friches*

Trois secteurs en voie d'enfrichement sont identifiés sur le ban communal :

- Au Sud-Est en bordure de forêt, d'un terrain déboisé qui n'a pas été replanté. Les fougères et les digitales envahissent le site. Des chemins de randonnées passent au pied de ce terrain, qui, malgré la présence de fleurs (digitales), offre un paysage peu valorisant.

- Au Nord, sur la route de Phalsbourg, un terrain, servant occasionnellement d'aire de stockage pour le bois, est peu entretenu et la végétation s'y développe.

- Au Sud-Ouest, le long de la voie de chemin de fer Paris-Strasbourg, les voies de débords et la cour de marchandise qui s'étendent sur la commune voisine (Garrebourg) sont aujourd'hui abandonnées et envahies par une végétation de type arbustive. Des troncs d'arbres et des blocs de grès s'amoncelaient autrefois sur ces terrains.



Voies de débord abandonnées+ jeune plantation de résineux le long de la ligne de chemin de fer

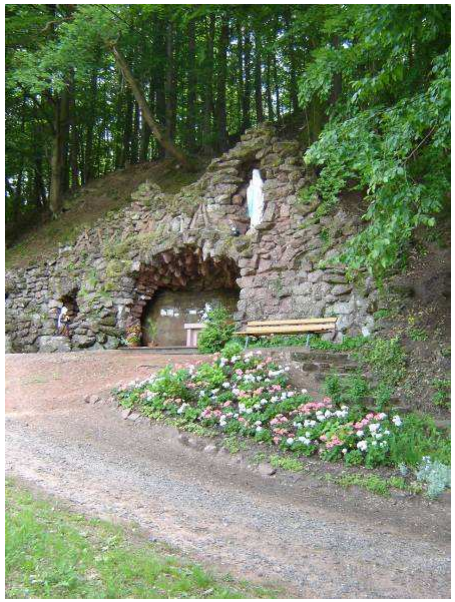


Terrain déboisé au Sud-Est du territoire communal

Ces friches devront faire l'objet d'une attention particulière dans leur réutilisation.

⇨ *Les rochers des Vosges Gréseuses*

Les versants de la commune de LUTZELBOURG sont composés de grès roses qui ont été érodés. Il en résulte des rochers qui offrent des paysages pittoresques.



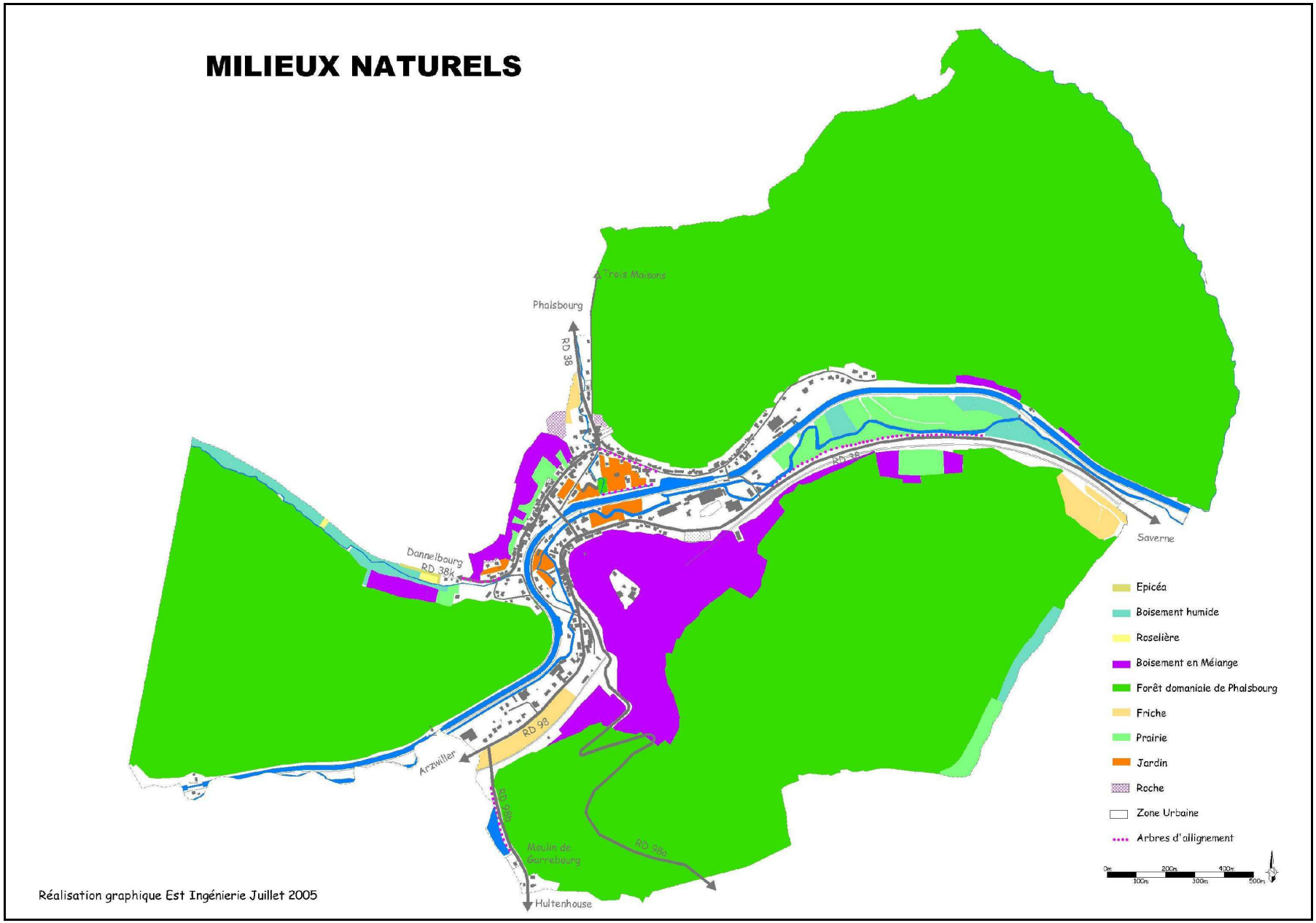
Grotte aménagée en surplomb de la vallée de la Zorn



Rocher situé à l'arrière des habitations en entrée Nord de la RD 38

Ces rochers sont souvent à nus, car la végétation peut difficilement s'y implanter (conditions hydrique et édaphique très difficiles, voire inexistantes). Leur couleur (rose à rouge) leur confère une impression paysagère agréable.

Ces roches se découvrent aussi bien dans le village en limite de la vallée de la Zorn qu'au détour d'un chemin de randonnée.


MILIEUX NATURELS
Trois Maisons
Phalsbourg
RD 38
RD 98
Saverne
Dannelbourg
RD 38k
Arzwiller
RD 98
RD 98a
Moulin de Garrebourg
RD 98a
Hultenhouse
Epicéa
Boisement humide
Roselière
Boisement en Mélange
Forêt domaniale de Phalsbourg
Friche
Prairie
Jardin
Roche
Zone Urbaine
Arbres d'allignement
0m
200m
400m
100m
300m
500m
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005

1.4 Les unités paysagères et sensibilité visuelle

LUTZELBOURG appartient au grand paysage du massif montagneux des Vosges boisés du Pays de Dabo. Ce paysage se caractérise par de vastes versants boisés et des vallées profondes (notamment la vallée de la Zorn). Le développement urbain, industriel et routier de LUTZELBOURG s'est concentré dans la vallée de la Zorn.

Ainsi, les paysages de la commune se divisent en deux grandes unités :

- Le défilé de LUTZELBOURG qui correspond à la vallée profonde de la Zorn.

- La majeure partie de la commune est occupé par des forêts et boisements qui se sont développés sur les versants pentus du territoire communal. Le château de LUTZELBOURG s'est implanté au Sud dominant le village et le défilé de LUTZELBOURG.

D'une manière générale, les paysages de montagne sont confrontés, depuis les années 1960, à la déprise agricole associée à un fort développement forestier. LUTZELBOURG n'a pas échappée à ce phénomène. Son paysage a évolué suite à l'extension des boisements dans le fond de vallon. Bien que marquée, cette dépression agricole n'est pas aussi spectaculaire que pour d'autre village car la présence agricole était faible sur le territoire communal due notamment à une topographie très contraignante et la présence d'une forêt domaniale (celle de Phalsbourg) très vaste.

La commune de LUTZELBOURG est confrontée à la fermeture de son paysage suite à la progression des boisements sur les friches agricoles.

⇨ *Le défilé de LUTZELBOURG*

La vallée de la Zorn est relativement étroite, sa largeur varie de 120 m à 400 m sur le territoire communal, c'est pourquoi on parle du défilé de LUTZELBOURG.

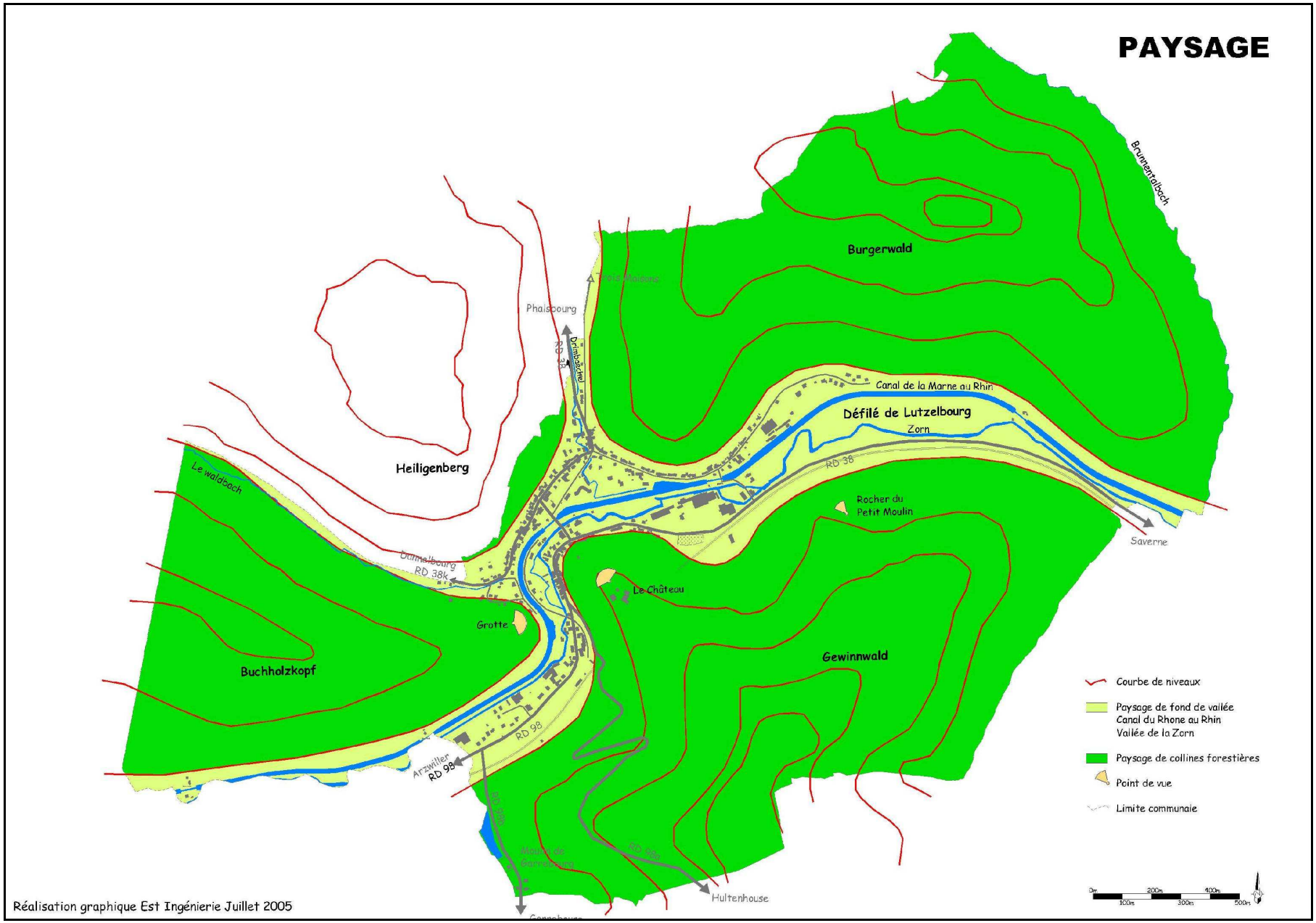
Le village s'est développé au carrefour de plusieurs vallées et plus particulièrement dans la vallée de la Zorn. Le fond de vallée est traversé par tous les modes de transport, à savoir : les routes départementales, le canal de la Marne au Rhin et la voie ferrée Paris – Strasbourg.

Les vues depuis le fond de la vallée sont canalisées et les perspectives sont étroites et se limitent au défilé et à ses versants abruptes boisés.

Quant aux vues depuis les versants, elles sont limitées à la vallée de la Zorn.

Le village est l'élément marquant, il s'étire le long du canal de la Marne au Rhin et s'étale au carrefour des vallées (cœur du village).

La présence de jardins et vergers au cœur du village apporte un cadre de vie verdoyant.


PAYSAGE
Burgerwald
Brunnentalbach
Phalsbourg
Drimbachème
RD 38
Canal de la Marne au Rhin
Défilé de Lutzelbourg
Zorn
RD 38
Heiligenberg
Le Waldbach
Rocher du
Petit Moulin
Saverne
Dannelbourg
RD 38k
Le Château
Grotte
Buchholzkopf
Gewinnwald
Arzwiller
RD 98
RD 98
RD 98b
Hultenhouse
Courbe de niveaux
Paysage de fond de vallée
Canal du Rhone au Rhin
Vallée de la Zorn
Paysage de collines forestières
Point de vue
Limite communale
0m
200m
400m
100m
300m
500m
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005



Le défilé de LUTZELBOURG, vue depuis le château

Les perspectives paysagères sur la commune de LUTZELBOURG sont limitées et canalisées par la vallée de la Zorn. Lorsque l'observateur est situé sur les plateaux environnants (Phalsbourg, Hultehouse) les paysages qui s'offrent au regard ne laissent pas deviner la présence d'un tel défilé. Les vues s'étendent au-delà de la vallée.

La problématique paysagère de la commune de LUTZELBOURG doit donc être traitée localement. Toute opération sur les versants (coupe à blanc…) seront fortement visibles et impactantes

⇨ *Un paysage qui se ferme*

Compte tenu de la présence de la forêt domaniale de Phalsbourg sur la majeure partie des versants du territoire de LUTZELBOURG, c'est la frange de parcelles privées situées au Nord-Ouest de la commune (au pied de la butte de Heiligenberg) et les parcelles (majoritairement communale) qui entourent le château de LUTZELBOURG qui sont concernées par l'extension des boisements.

Cette évolution du paysage se traduit notamment par une fermeture des perspectives et un sentiment d'oppression.

Afin d'enrayer ce phénomène, la commune acquiert au fil des années les parcelles qui entourent le château de LUTZELBOURG et souhaite mettre en place une politique d'ouverture du paysage.

Le but est d'ouvrir le fond de vallée de la Zorn et les alentours du château. Le changement de vocation des terrains trop pentus peut entraîner des éboulis.



Tableau réalisé dans les années 1950 : les prairies assurent la transition entre les habitations et la lisière forestière.



Photographie prise en juin 2005. Les boisements s'étendent jusqu'à l'arrière des habitations

⇨ *Le château de LUTZELBOURG*

LUTZELBOURG est surmonté par les ruines d'un château fort du 11ème et 12ème siècles qui domine la vallée et le village. Les ruines sont perchées à 322 m d'altitude sur un éperon rocheux de grès rose.

Ce château appartient depuis 1977 à la commune. Les ruines du château sont classées Monument Historique depuis le 16 février 1930 (servitude de protection, d'un rayon de 500 mètres, autour du château couvrant quasiment l'ensemble du village).



Vue depuis la RD 38



Vue depuis la grotte

Le château est visible de la plupart des secteurs de la commune. Les boisements camouflent les ruines et lorsque ces derniers sont en mauvais état sanitaire (Epicéas atteints par le bostryche), ils deviennent des points noirs.

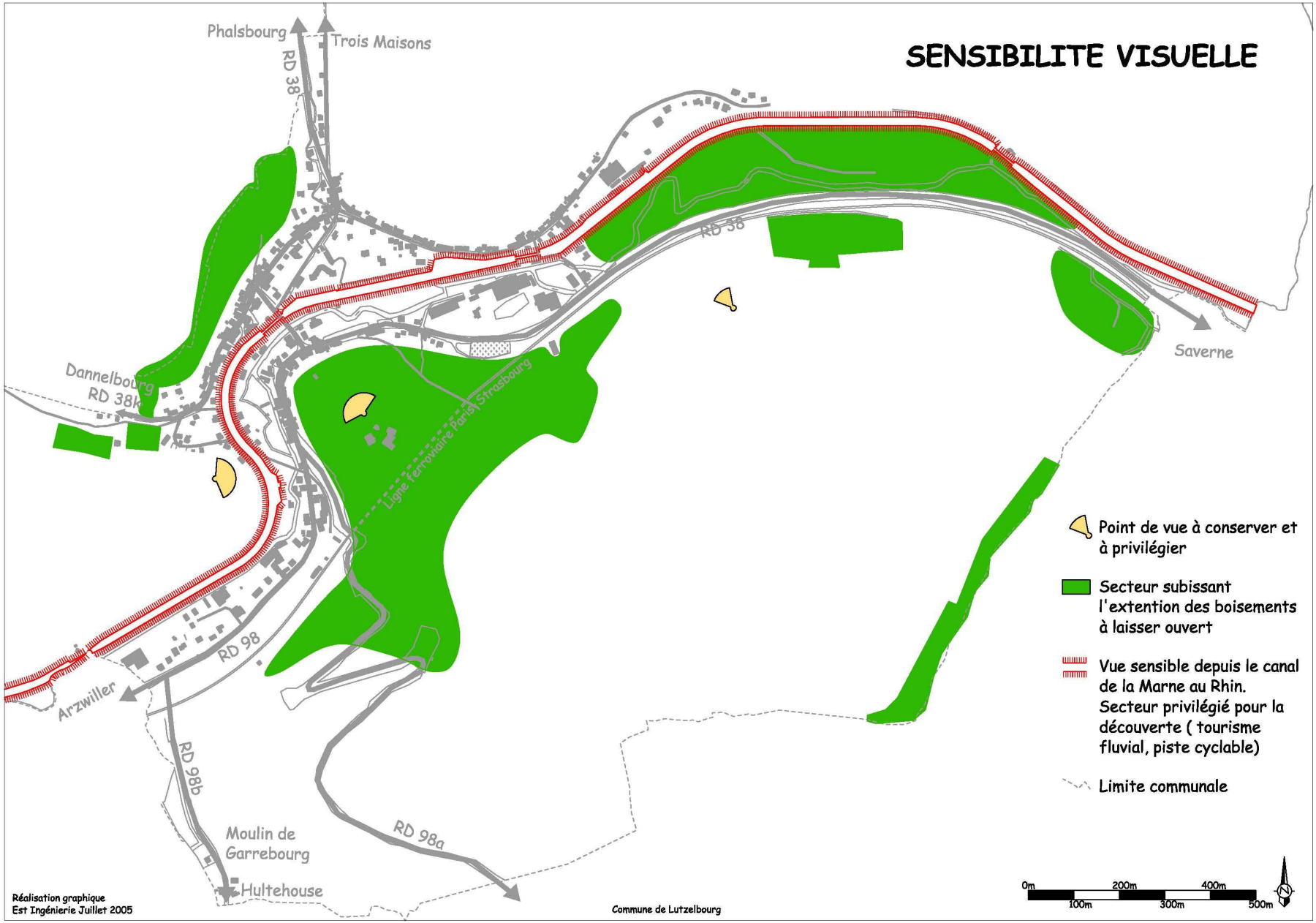
Les vues depuis le château sur le défilé de LUTZELBOURG sont panoramiques.

Conclusion

Où que l'on se situe sur la commune, c'est l'ambiance forestière, et dans une moindre mesure une ambiance aquatique, qui domine.

L'harmonie et la diversité des paysages sont un atout essentiel pour la commune de LUTZELBOURG. Cette qualité de vie devra être préservée face à l'urbanisation et la mutation des espaces agricoles. En effet, la commune de LUTZELBOURG souffre d'une fermeture paysagère due à l'extension forestière sur les terres agricoles.

La sauvegarde des paysages est importante pour les habitants, mais aussi pour les touristes très nombreux à LUTZELBOURG (visite du château, tourisme fluvial, piste cyclable et nombreux chemins de randonnée).


SENSIBILITE VISUELLE
Phalsbourg
Trois Maisons
RD 38
RD 38
Saverne
Dannelbourg
RD 38k
Ligne ferroviaire Paris Strasbourg
RD 98
Arzwiller
RD 98b
RD 98a
Moulin de
Garrebourg
Hultehouse
Point de vue à conserver et à privilégier
Secteur subissant l'extention des boisements à laisser ouvert
Vue sensible depuis le canal de la Marne au Rhin. Secteur privilégié pour la découverte (tourisme fluvial, piste cyclable)
Limite communale
0m
100m
200m
300m
400m
500m
N
Réalisation graphique
Est Ingénierie Juillet 2005
Commune de Lutzelbourg

2 - ETAT INITIAL DU MILIEU URBAIN

2.1 Structure urbaine

⇨ *Logique d'implantation dans le site*

Le village de LUTZELBOURG est implanté à la confluence de trois vallées qui ont incisé le massif vosgien, constituant des axes de communication naturels. Le franchissement de La Zorn et son contrôle déterminent probablement la localisation du noyau villageois primitif aux alentours de l'église catholique actuelle. La localisation des premiers établissements gallo-romains de chaque côté de La Zorn à proximité immédiate du village en témoigne[1].

La première mention de LUTZELBOURG qui date du XII^{ème} siècle, fait mention du petit château de LUTZELBOURG dont la position dominante sur la vallée de la Zorn (100 m de dénivelé) atteste également de l'importance de ce point de passage. De la logique défensive (localisation sommitale du château) à la logique économique, le village se forme au plus près des points de passage des personnes et des marchandises pour en tirer partie.

L'exploitation des ressources naturelles participe également au développement du village et à son organisation. Trois moulins répartis d'Est en Ouest sur La Zorn, l'exploitation du bois et l'extraction de pierres de taille confortent le développement du village à proximité de la Zorn et des carrefours des principales voies de passage.

[1] *Au pays de Lutzelbourg*, Société d'Histoire et d'Archéologie de Saverne et environs, Cahier 82-83, réédition 1989 (page 5).

⇨ *Evolution chronologique du village*

La présence de la Zorn qui a présidé à la localisation du village, a également dirigé son expansion. En effet, l'implantation du village dans son fond de vallée, implique la présence d'une zone inondable (marécageuse) peu propice au développement urbain.

L'implantation originelle du village privilégiait donc les terrains surplombants de quelques mètres La Zorn pour éviter ses inondations.

L'encaissement de la vallée de la Zorn a dégagé des versants relativement raides, créant avec le tracé de La Zorn, un étau pour le développement du village.

Ainsi, les constructions se sont donc étendues de façon linéaire, le long des routes de passage, autour trois principaux noyaux bâtis :

- en rive gauche de la Zorn, au droit du passage à gué, plusieurs constructions sont regroupées autour de l'église catholique et le long de l'axe Phalsbourg-Dannelbourg *(n°1 sur la carte page suivante)*,
- en rive droite de la Zorn, au droit du passage à gué, une seconde entité villageoise, plus réduite que la première, s'est développée sur la route menant à Dabo *(n°2 sur la carte page suivante)* ,
- en rive gauche de La Zorn, en aval du passage à gué, un troisième groupe de constructions s'est développé le long de l'actuelle rue du Canal, uniquement sur la bande de terrains étroits au Nord de cette voie *(n°3 sur la carte page suivante)* .

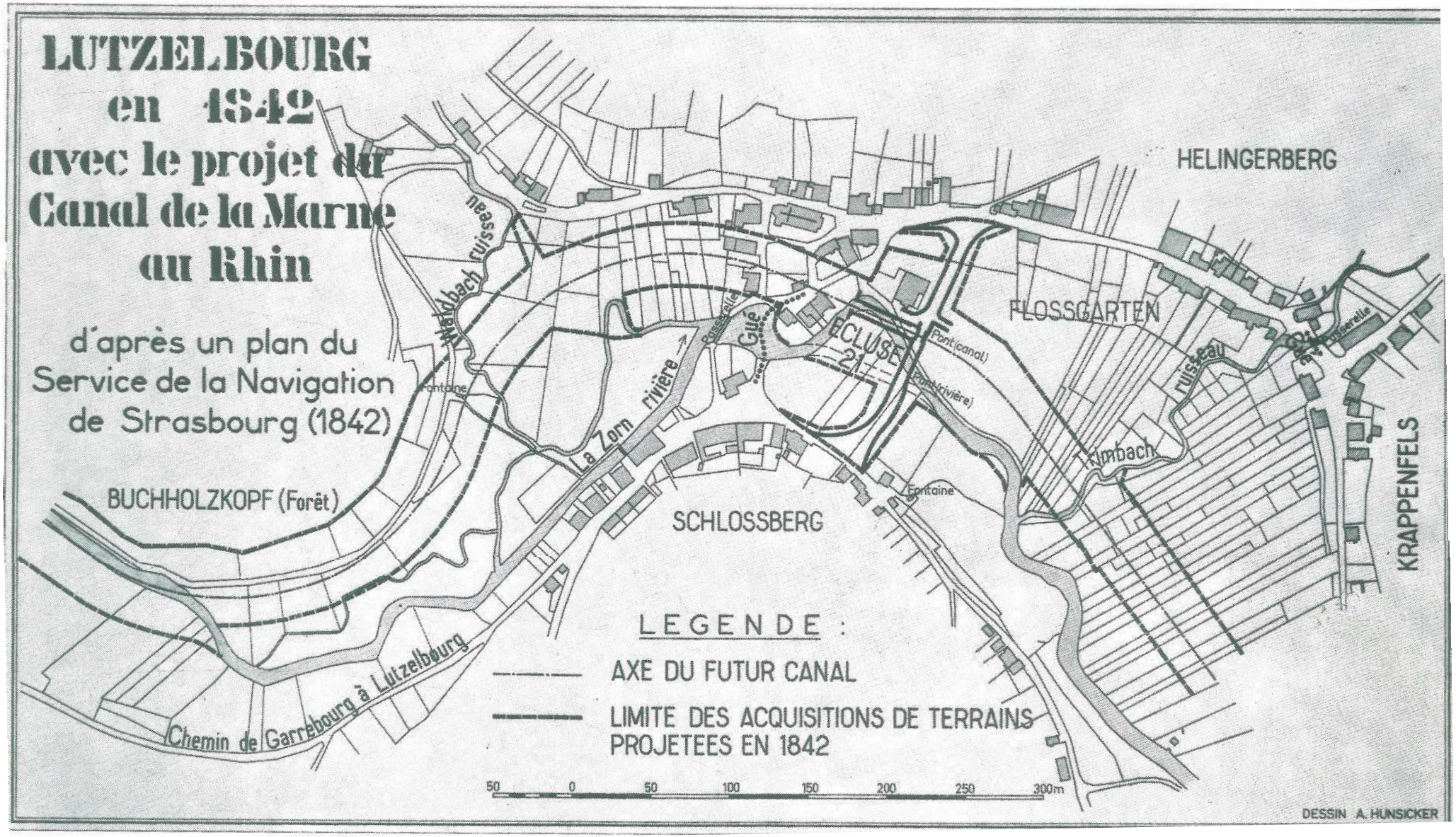
Ces trois entités bâties forment l'ossature du village au début du XIX^{ième} siècle.



Début XIX^{ième} siècle



Carte de cantonnement forestier en 1883


LUTZELBOURG
en 1842
avec le projet du
Canal de la Marne
au Rhin
d'après un plan du
Service de la Navigation
de Strasbourg (1842)
HELINGERBERG
FLOSSGARTEN
KRAPPENFELS
SCHLOSSBERG
BUCHHOLZKOPF (Forêt)
Chemin de Garrebourg à Lutzelbourg
Waldbach ruisseau
La Zorn rivière
Gué
Passerelle
ECLUSE 21
Pont (canal)
Pont (rivière)
Fontaine
ruisseau
Passerelle
Fontaine
Limbach
LEGENDE :
AXE DU FUTUR CANAL
LIMITE DES ACQUISITIONS DE TERRAINS PROJETEES EN 1842
50 0 50 100 150 200 250 300m
DESSIN A. HUNSICKER

Durant le XIX^{ième} siècle, l'organisation du village va profondément évoluer avec la réalisation :

- du canal de la Marne au Rhin dont les travaux démarrent en 1826 et se terminent en 1851-1852.

- de la voie ferrée Paris Strasbourg dont la construction s'étale de 1842 à 1845.

La première infrastructure produit un impact considérable sur le village et notamment l'entité « bâti » regroupée autour de l'église où plusieurs constructions sont démolies pour libérer les emprises nécessaires au passage du canal. L'étroitesse du fond de vallée de la Zorn implique en effet, un tracé très contraints entre les constructions existantes et les méandres de la Zorn. La réalisation de cet ouvrage s'accompagne de celle d'un pont route sur la Zorn et le canal, qui se situe quelques mètres plus en aval que le passage à gué originel.

La réalisation de la voie ferrée a beaucoup moins de conséquences sur la structure du village puisque son tracé, en frange sud du village, est relativement éloigné des constructions existantes.

La réalisation de ces deux infrastructures, qui témoigne de la révolution industrielle naissante au XIX^{ième} siècle, constitue une avancée significative pour l'acheminement des marchandises. Aussi, LUTZELBOURG va profiter à partir de cette période, d'une forte croissance économique et démographique liée à l'exploitation de ses ressources naturelles et à leur distribution.

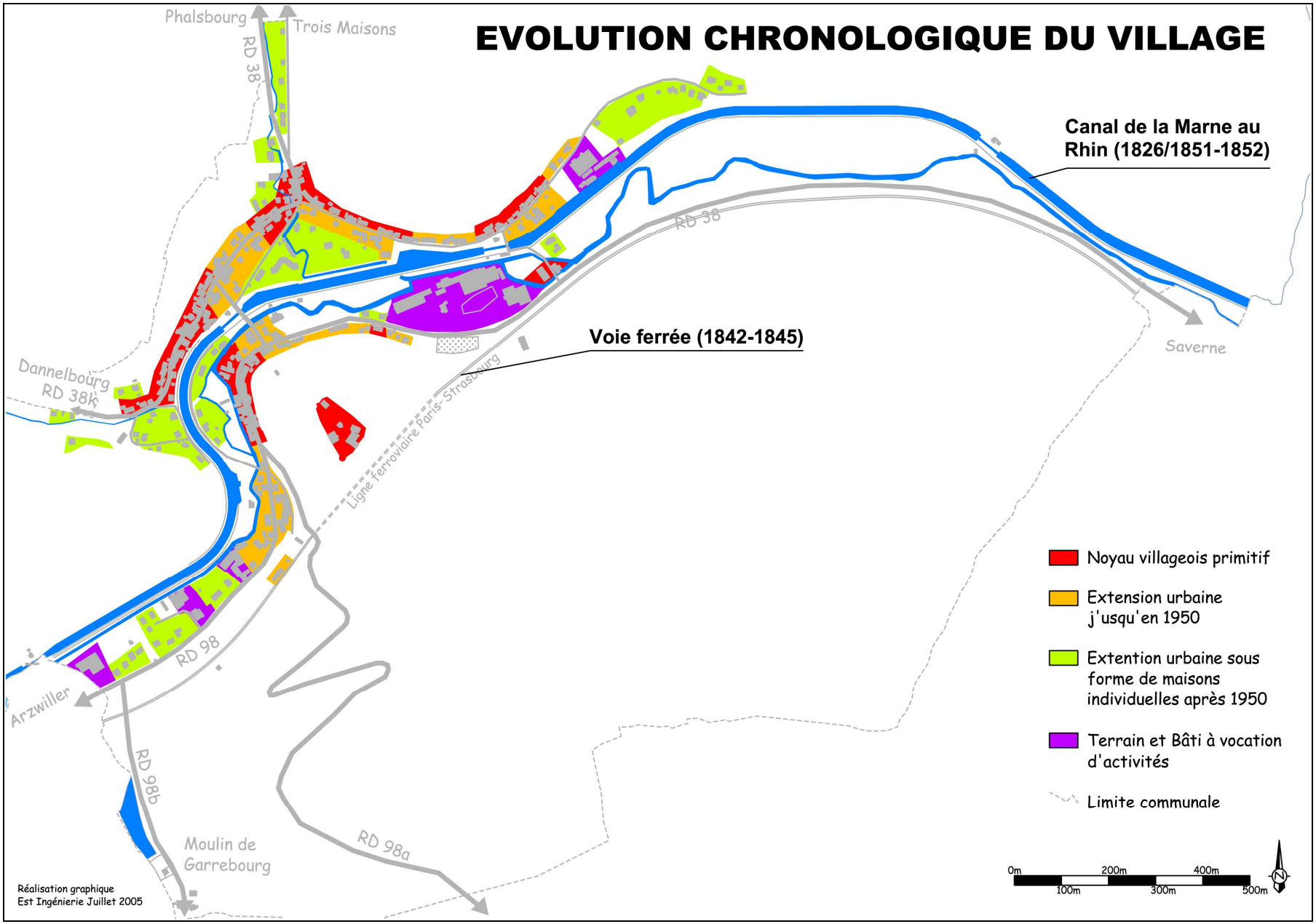
Aussi, la croissance démographique du village se traduit par l'urbanisation des terrains laissés libres entre les trois entités bâties constituées au début du XIX^{ième} siècle. Un tissu de faubourg caractérisé par l'implantation successive de constructions de type maison de maître se développe ainsi, le long la rue de Phalsbourg, de la rue du Canal, de la rue Ackermann et de la rue de Saverne. Ces extensions urbaines sous forme de faubourg relient et prolongent les trois entités bâties initiales, achevant l'urbanisation des abords des principales voies de circulation du village.

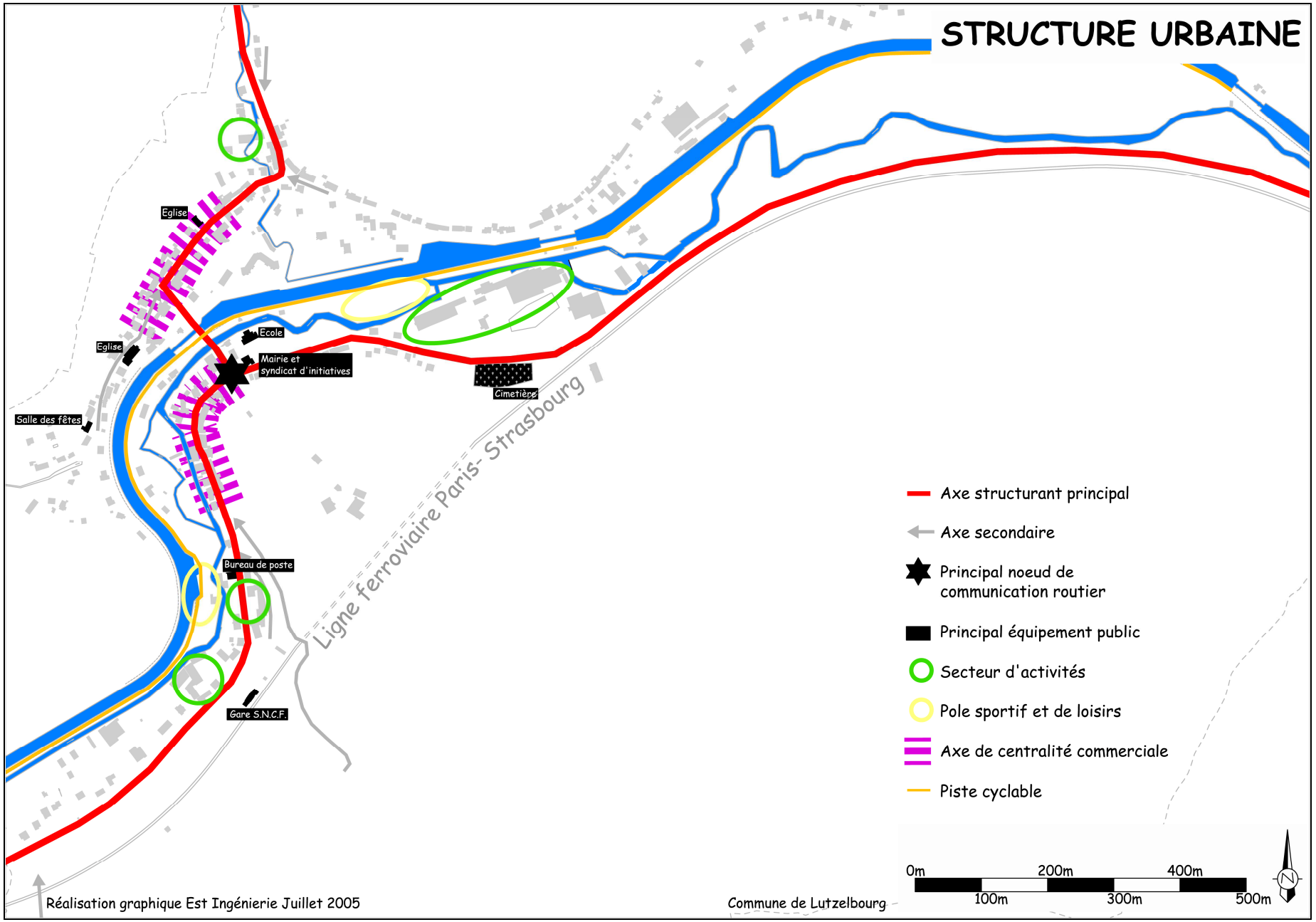
Après 1950, l'urbanisation du village a principalement pris la forme d'un développement urbain diffus sous forme de maisons individuelles. Ainsi, des quartiers pavillonnaires se sont développés le long d'anciens chemins agricoles ou le long du chemin de halage (rue de la Grotte, chemin du Bahnel, l'extrémité de la rue du canal, rue de Trois Maisons, etc), où la topographie, le risque de submersion, l'ensoleillement étaient le plus favorable.

Une seule opération d'aménagement a été réalisée en 1980 à l'extrémité du village le long de la RD 98. Ce lotissement s'inscrit dans l'étroite bande de terrains coincée entre la Zorn (et le Canal) et la RD.

Plusieurs activités économiques se sont insérées ponctuellement dans le tissu bâti du village, exploitant d'importantes emprises foncières. Certaines de ces constructions devenues obsolètes ont fait l'objet de réhabilitation en immeubles de logements collectifs, permettant le renouvellement du bâtiment et de la population. Un potentiel important de renouvellement urbain subsiste dans le village à travers ce foncier d'activité.

Le paysage urbain de LUTZELBOURG est marqué par les traces visibles de ces époques successives de développement. Elles constituent son identité et un patrimoine authentique.


EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU VILLAGE
Phalsbourg
Trois Maisons
RD 38
Canal de la Marne au Rhin (1826/1851-1852)
RD 38
Voie ferrée (1842-1845)
Saverne
Dannelbourg
RD 38k
Ligne ferroviaire Paris-Strasbourg
RD 98
Arzwiller
RD 98b
Moulin de Garrebourg
RD 98a
Noyau villageois primitif
Extension urbaine j'usqu'en 1950
Extention urbaine sous forme de maisons individuelles après 1950
Terrain et Bâti à vocation d'activités
Limite communale
0m
100m
200m
300m
400m
500m
N
Réalisation graphique
Est Ingénierie Juillet 2005


STRUCTURE URBAINE
Eglise
Eglise
Ecole
Mairie et
syndicat d'initiatives
Cimetière
Salle des fêtes
Bureau de poste
Gare S.N.C.F.
Ligne ferroviaire Paris- Strasbourg
Axe structurant principal
Axe secondaire
Principal noeud de
communication routier
Principal équipement public
Secteur d'activités
Pole sportif et de loisirs
Axe de centralité commerciale
Piste cyclable
0m
100m
200m
300m
400m
500m
N
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005
Commune de Lutzelbourg





Les trois entités bâties constituées au début du XIX^{ième} siècle sont très lisibles dans le paysage urbain par l'effet de porte créé par le resserrement du bâti.







L'ancien passage à gué se signale par le recul des constructions et une emprise publique plus large.

L'ancien tracé du chemin menant à Dannelbourg.



⇨ *Structure urbaine*

Le développement urbain de LUTZELBOURG depuis le début du XIX^{ème} siècle s'est essentiellement appuyé sur le réseau viaire existant : à l'exception du Chemin du Bähnel, aucune voie nouvelle permettant de compléter le maillage du village, n'a accompagné l'urbanisation. Ce mode de développement est à la fois lié aux contraintes du site d'implantation du village (superposition d'infrastructures et d'une topographie accidentée) et une urbanisation diffuse d'initiative privée.

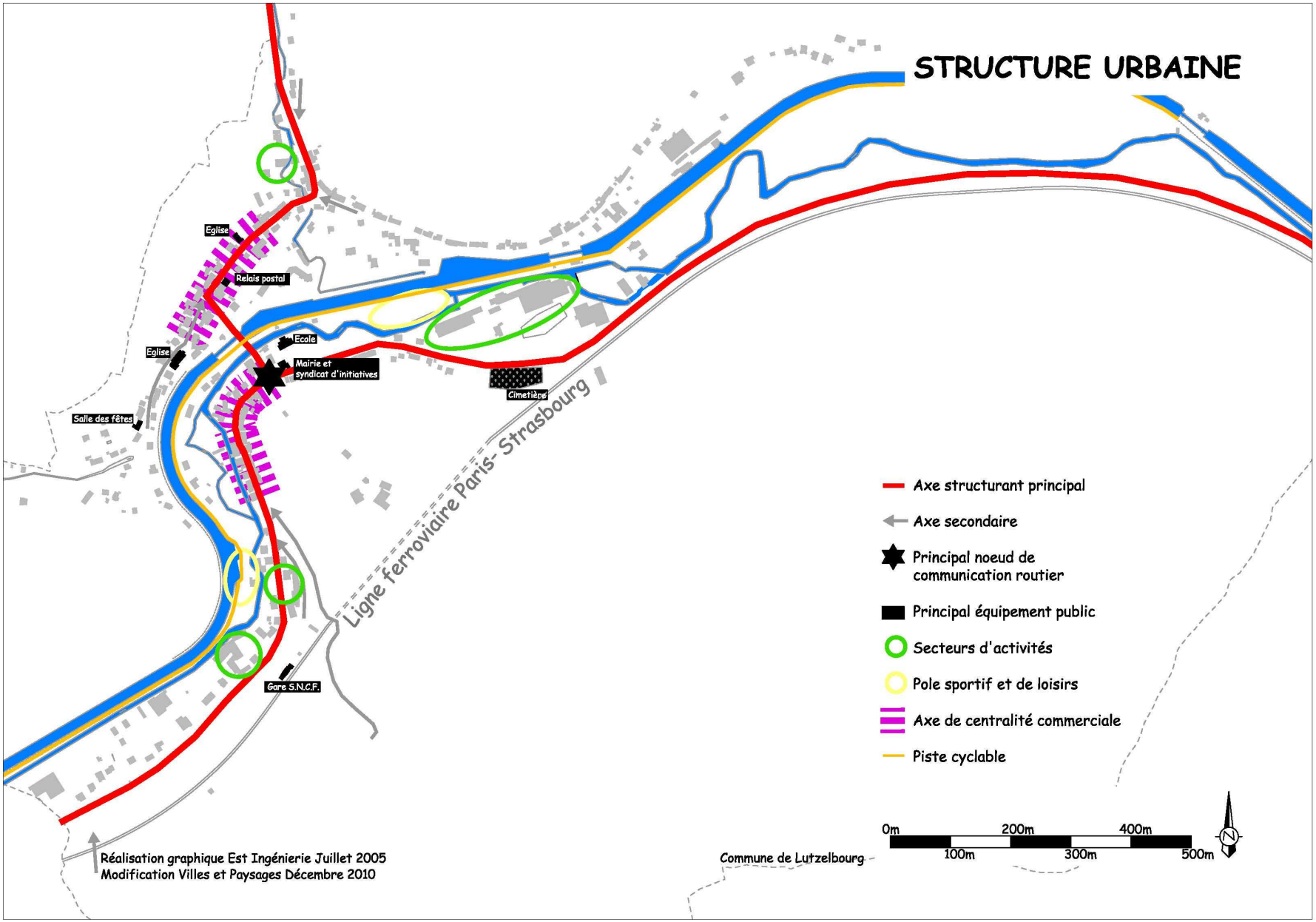
Cette logique de développement du village et la situation de carrefour entre Phalsbourg, Saverne et Dabo ont déterminé la structure urbaine de LUTZELBOURG. En effet, le fonctionnement du village repose sur deux axes majeurs, la RD 38 et la RD 98, qui en constituent l'épine dorsale puisque :

- la plupart des activités économiques est implantée à leurs abords,
- la majorité des équipements publics sont desservis ou accessibles par l'une de ces deux voies,
- l'ensemble des autres voies desservant le village s'appuient sur ces deux axes.

Ces deux RD sont le support d'usages multiples à travers leur fonction circulatoire (rôle de liaison inter-village, de liaison entre toutes les parties du village) et leur fonction de rue (desserte des riverains, desserte des activités et équipements publics, stationnement, circulation piétonne).

L'activité commerciale qui s'est développée avec le trafic de passage dans le village s'est essentiellement implanté le long de la rue de Phalsbourg et la rue Ackermann. Ces deux tronçons de centralité correspondent au noyau villageois originel de part et d'autre de la Zorn. Le caractère resserré de ce tissu bâti ancien renforce les conflits d'usage pouvant s'exprimer sur les deux axes structurants.

Le Canal qui renforce l'effet de coupure créé par le tracé de la Zorn, constitue toutefois une liaison importante dans le village pour les déplacements doux (piéton, cycliste). En effet, la piste cyclable qui emprunte le chemin de halage, permet de rejoindre les différents parties du village et assure une desserte efficace et sécurisée des équipements publics tels que les installations sportives et l'école.


STRUCTURE URBAINE
Eglise
Relais postal
Eglise
Ecole
Mairie et syndicat d'initiatives
Cimetière
Salle des fêtes
Ligne ferroviaire Paris- Strasbourg
Gare S.N.C.F.
Axe structurant principal
Axe secondaire
Principal noeud de communication routier
Principal équipement public
Secteurs d'activités
Pole sportif et de loisirs
Axe de centralité commerciale
Piste cyclable
0m
100m
200m
300m
400m
500m
N
Commune de Lutzelbourg
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005
Modification Villes et Paysages Décembre 2010

2.2 Les typologies bâties

Le village de LUTZELBOURG se compose de plusieurs typologies bâties qui découlent principalement de l'époque de construction et de la fonction que la construction assure. Ainsi, cinq ensembles bâtis peuvent être identifiés dans les différentes rues de LUTZELBOURG :

1. **Le bâti ancien** correspondant aux constructions édifiées jusqu'à l'après guerre, à partir des trois rues "historiques" du village : la rue du Canal, la rue de Phalsbourg, la rue Ackermann.
2. **Les édifices et équipements publics** dont les époques de construction peuvent varier, qui se démarquent par leur architecture singulière.
3. **Les maisons individuelles** qui se sont essentiellement réalisées de façon diffuse le long des voies existantes.
4. **Les bâtiments d'activités** qui se sont développés ponctuellement dans le village.
5. **Les immeubles de logements collectifs** regroupant des réhabilitations d'anciennes constructions ou des opérations immobilières récentes.

⇨ *Le bâti ancien*

Cette typologie bâtie englobe les constructions les plus anciennes du village formant au début du XIXième siècle les trois entités originelles de LUTZELBOURG. Elle comprend également le tissu que nous qualifions de faubourg. Cette nuance tient essentiellement au style architectural employé, puisque ces constructions édifiées durant la première moitié du XX^{ième} siècle, présentent quasiment les mêmes caractéristiques urbaines que les constructions anciennes.

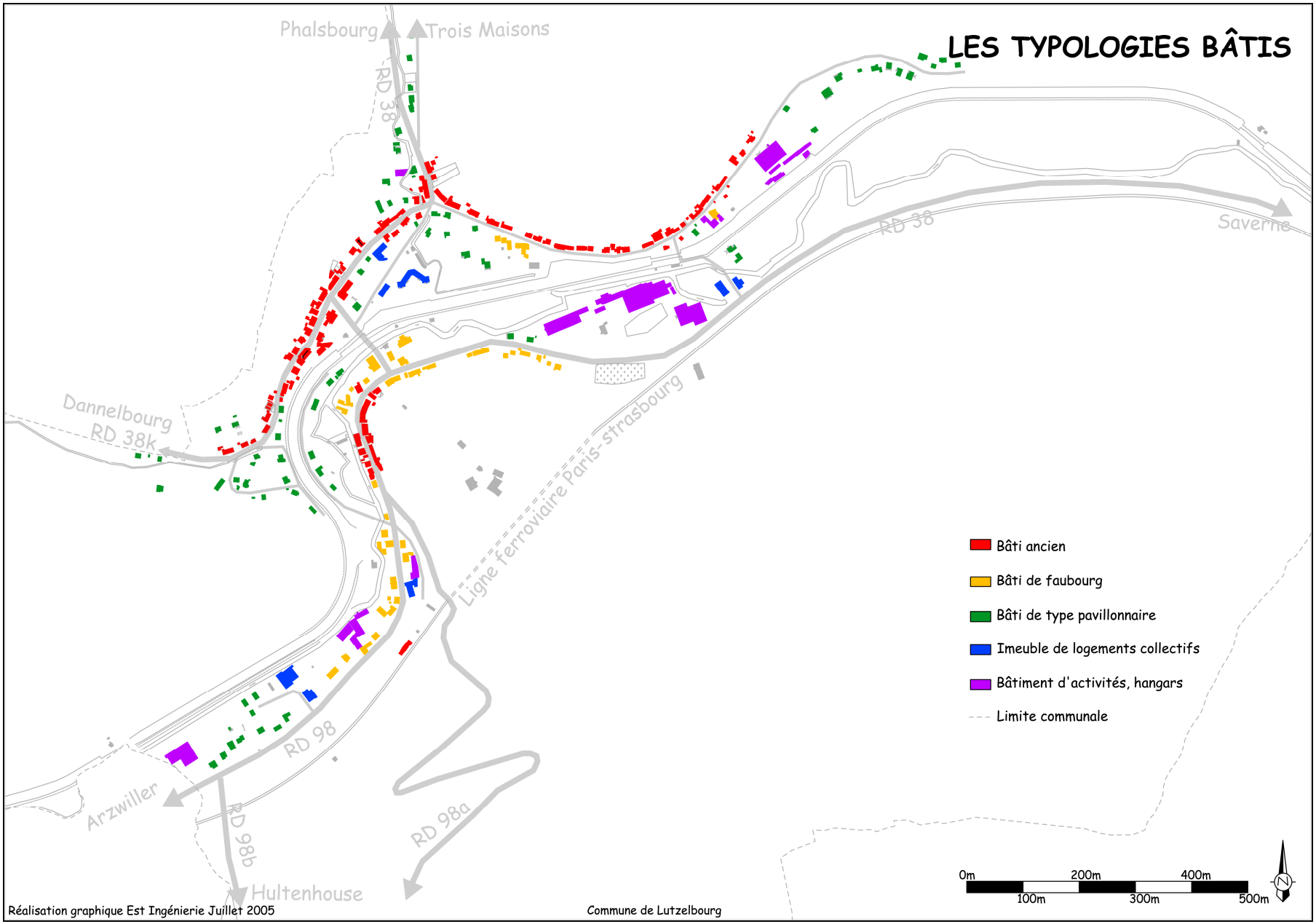
Les terrains des maisons anciennes de LUTZELBOURG sont formés de parcelles carrées ou rectangulaires de taille très irrégulière, exceptionnellement quelques grands terrains existent au pied des versants les moins abrupts. La réalisation du Canal a entraîné une profonde évolution de la structure foncière et la démolition de plusieurs habitations autour de l'Eglise Catholique.

Le bâti ancien est composé essentiellement de maisons d'architecture régionale dont les traits communs sont :

- **Une implantation à l'alignement de la rue** et en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,

- Un **rez de chaussée de plein pied**, surmonté d'un étage et éventuellement de combles aménagés. Parfois, le rez de chaussée comporte une porte de grange révélant une ancienne activité agricole.

- Une toiture à deux pans dont les pentes sont comprises entre 35 et 45°. Les constructions traditionnelles du vil lage présentent systématiquement **un faîtage parallèle à la rue.** Cette particularité morphologique est un élément d'identité de l'architecture locale. Ce trait morphologique du bâti ancien relève probablement du souci d'améliorer l'implantation de la maison dans la pente (limiter les mouvements de terrains, ménager un jardin sur la partie arrière du terrain). Certaines toitures présentent des demi croupes, rappelant l'influence de l'Alsace toute proche.


LES TYPOLOGIES BÂTIS
Phalsbourg
Trois Maisons
RD 38
RD 38
Saverne
Dannelbourg
RD 38k
Ligne ferroviaire Paris-strasbourg
RD 98
Arzwiller
RD 98b
RD 98a
Hultenhouse
Bâti ancien
Bâti de faubourg
Bâti de type pavillonnaire
Imeuble de logements collectifs
Bâtiment d'activités, hangars
Limite communale
0m
100m
200m
300m
400m
500m
N
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005
Commune de Lutzelbourg

A l'inverse, les constructions anciennes présentent des volumes variables (l'emprise au sol et la hauteur peuvent varier entre les petites maisons d'ouvriers ; hauteur à la gouttière et au faîtage entre 5 et 7 m environ) dont l'objet de travaux de transformation peuvent dénaturer son caractère.

Le tissu bâti ancien : un parcellaire irrégulier et un bâti homogène



Certaines constructions anciennes présentent des éléments d'architecture d'intérêt patrimonial comme des encadrements de portes et de fenêtres en grès massif. Les remaniements récents ne s'inscrivent pas toujours dans le même esprit.













Les traits homogènes du bâti ancien : implantation à l'alignement, un rez de chaussée de plein pied surmonté d'un étage et parfois de combles aménagés, une toiture à 2 pans dont le faîtage est le plus souvent parallèle à la rue.









Le tissu bâti de faubourg présente les mêmes caractéristiques foncières et d'organisation que le bâti ancien, à savoir :

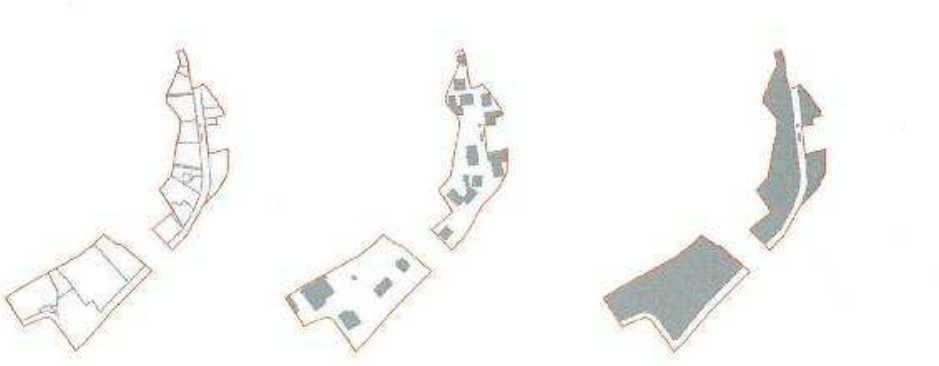
- une structure foncière non remaniée composée de parcelles carrées ou rectangulaires de taille irrégulière (les grands terrains sont plus fréquents),

- une implantation du bâti à l'avant du terrain, un petit jardinet sur rue étant parfois ménagé,

- une implantation sur les limites séparatives latérales ou en recul de celles-ci lorsque la largeur du terrain l'a permis,

- un gabarit de construction composé de deux ou trois niveaux droit et de combles aménagées. Certaines constructions de cette typologie comportent un garage et une cave en rez de chaussée.

Le tissu de "faubourg" : un parcellaire irrégulier et un bâti plus discontinu et hétérogène








Le bâti de faubourg est plus hétérogène (toitures à 2 et 4 pans, faîtage parfois parallèle à la rue). A l'inverse, les implantations à l'alignement ou en léger recul et les gabarits du bâti se rapprochent du tissu ancien.






⇨ *Les édifices publics*

Le village de LUTZELBOURG compte plusieurs bâtiments publics qui se sont insérés ponctuellement dans le tissu bâti à différentes époques. Leur caractéristique commune est de proposer une architecture spécifique en lien avec leur fonction.

Dans certain cas, leur intégration dans le paysage urbain est peu satisfaisante en raison d'une architecture peu valorisante.








⇨ *Les maisons individuelles*

Cette typologie recouvre à la fois les habitations réalisées dans le cadre du lotissement de l'Impasse de la Tannerie et les maisons qui se sont développées de façon diffuse dans le village au gré des opportunités foncières. L'ensemble de ces constructions sont postérieures à 1950.

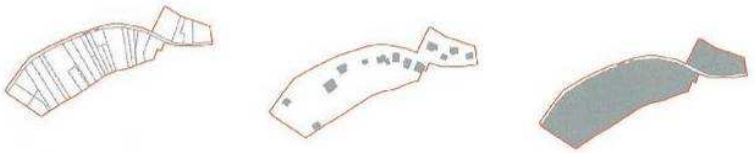
S'agissant de la structure foncière, les maisons réalisées dans le cadre du lotissement possèdent des parcelles de taille et de géométrie standardisées (autour de 700 m²). En effet, la réalisation de cette opération d'aménagement a permis d'optimiser et d'économiser le foncier.

A l'inverse, les habitations qui se sont développées de façon diffuse dans le village sont implantées sur un parcellaire d'origine, non remanié. La structure foncière qui en découle se compose de terrains de taille très irrégulière. L'absence d'intervention foncière dans ce cas de figure implique une plus forte consommation foncière.

Le tissu de lotissement : un parcellaire standardisé, un bâti homogène et discontinu



Le développement pavillonnaire diffus se caractérise par son parcellaire d'origine



Concernant les caractéristiques du bâti, l'ensemble des maisons individuelles présente les mêmes traits :

- une implantation en retrait de l'alignement et des limites séparatives, isolant la construction au milieu d'un jardin privatif,
- un gabarit de construction composé d'un niveau droit et de combles aménagées, et fréquemment le garage est semi enterré voire en rez de chaussée,
- une toiture à deux ou quatre pans, dont la pente avoisine 45°,
- une forte présence végétale liée aux clôtures et à l'importance des espaces libres autour de la maison.











⇨ *Les bâtiments d'activités*

LUTZELBOURG regroupe de nombreuses activités économiques qui ont été et qui sont encore aujourd'hui le moteur du développement urbain du village.

La majorité des activités commerciales et de services de LUTZELBOURG n'ont pas induites une architecture spécifique : elle occupe le plus souvent le rez de chaussée des constructions anciennes. Ces activités ne sont donc pas traitées dans ce paragraphe.

Les terrains accueillant des bâtiments d'activités économiques correspondent le plus souvent à des parcelles non remaniées, de grande taille. Ces emprises foncières ménagent généralement des espaces libres relativement importants utilisés pour le stockage des marchandises et le stationnement des véhicules (parking employés et visiteurs, zone de livraison poids lourds et utilitaires).

Les bâtiments d'activités : des terrains de grande taille ponctuant les différents quartiers du village



Le traitement de ces espaces libres participe ou non à l'intégration paysagère de ces activités, et à l'image globale du village.

Les bâtiments d'activités présentent de très grandes différences architecturales selon leur époque de construction. En effet, les activités séculaires du village présentent une architecture proche des maisons anciennes : l'ancienne fonderie, les moulins sur la Zorn, la Cristallerie, etc. A l'inverse, les constructions récentes à vocation d'activités possèdent une architecture dite de "boîte à chaussure" (volume carré ou rectangulaire et bardage métallique).



L'architecture "ancienne" et récente des bâtiments d'activités

⇨ *Les immeubles de logements collectifs*

L'analyse des caractéristiques du parc de logements de LUTZELBOURG démontre une très forte représentation de cette typologie de résidences. En effet, plusieurs anciennes constructions, notamment d'activités, ont fait l'objet d'opération de réhabilitation et quelques projets immobiliers neufs ont vu le jour sur la commune.

Les immeubles de logements collectifs sont donc répartis dans les différents quartiers au gré des opportunités foncières ou immobilières.

La structure foncière de cette typologie bâtie correspond à des terrains non remaniés, présentant généralement des dimensions confortables comptes tenus du gabarit de la construction et des besoins en stationnement générés. En effet, les dimensions des immeubles sont proches voire plus importantes que celles du bâti ancien (2 à 3 niveaux droits surmontés de combles aménagées).

Leur mode d'implantation sur le terrain dépend du contexte du terrain d'accueil : les immeubles implantées sur des "dents creuses" respectent généralement la continuité du front bâti ; les immeubles implantés en seconde ligne sont implantés au milieu de leur parcelle.



Les réhabilitations et les opérations immobilières d'immeubles collectifs.

2.3 Le paysage urbain

⇨ *Les formes urbaines*

Le paysage urbain du village est intimement lié à la forme du bâti et l'image globale que renvoie l'ensemble des constructions d'une même rue. La perspective obtenue varie ensuite en fonction de la largeur, du tracé et du traitement de la rue proprement dite.

Ainsi, à LUTZELBOURG il se dégage **trois entités paysagères dans les parties urbanisées** :

1. **Un paysage urbain pittoresque** correspondant aux typologies du bâti ancien des faubourgs et des anciens bâtiments d'activités (voir partie "Les typologies"). Ce paysage se caractérise par des fronts urbains continus, très nets pour les **trois noyaux primitifs du village** (voir partie "Chronologie du développement), plus discontinus pour les faubourgs qui les relient.

L'existence du front bâti continu est liée à l'implantation des constructions à l'alignement et sur une limite séparative. L'organisation quasi systématique du bâti de façon parallèle à la voie (faîtage perpendiculaire à la pente) renforce l'impression d'unité du paysage : l'ensemble des constructions forme un espace très lisible qui est un élément de **l'identité de LUTZELBOURG**.

Au sein de ce paysage pittoresque, les édifices publics offrent un point d'appel symbolique. Par contre, plusieurs constructions viennent rompre la continuité de la perspective bâtie par une implantation en retrait de la rue, aggravée souvent par l'emploi d'un langage architectural niant la culture et l'identité locale.






Ci-dessus, le paysage pittoresque formé par les fronts bâtis continus






Ci-dessus, le paysage ouvert des secteurs pavillonnaires.





Les différents îlots de verdure formés par les jardins et vergers; les terrains maintenus en espaces verts et les alignements d'arbres le long des voies de communication






2. Un paysage urbain ouvert correspondant aux typologies des maisons individuelles et des activités économiques récentes. Leur mode d'implantation au milieu de leur parcelle implique en effet **l'absence de continuité visuelle du front bâti**, chaque construction étant isolée les unes des autres, il ne se dégage pas de lignes (horizontales) de forces paysagères.

Le paysage offert par les secteurs de maisons individuelles est banalisé par la prédominance de l'architecture pavillonnaire : l'ensemble des constructions ne formant pas une unité visuelle, chaque maison est perçue individuellement.

Les terrains occupés par les entreprises forment également des "vides" dans la perspective bâtie. L'existence ou non d'un traitement paysager des espaces libres autour des bâtiments d'activités améliorent leur insertion visuelle dans le paysage verdoyant de LUTZELBOURG.

3. Un paysage végétal lié à la multitude d'îlots de verdure (privé et public) qui agrémente le village. Ces espaces verts se composent des jardins et vergers situés entre le Canal et la Zorn, des alignements d'arbres le long de certaines rues, des cours d'eau traversant le village et du Canal, ainsi que des délaissés fonciers non construits.

Ces îlots de verdure participent à la qualité du cadre de vie des habitants et ils renforcent le caractère verdoyant du village lié à son environnement forestier omniprésent.

⇨ *Les espaces publics*

Le village de LUTZELBOURG ne possède pas de réelle place publique, l'importance du trafic routier et l'étroitesse des rues les plus anciennes ont le plus souvent induit des traitements purement routier des espaces publics. Toutefois, certains tronçons de rues ont fait l'objet d'aménagement qualitatif de type plantations d'arbres d'alignement, espaces verts publics comme autour du port de Plaisance, aménagement du parvis de la Gare, parking autour du cimetière, etc.







L'analyse des formes urbaines croisée à celle de la structure urbaine démontre une juxtaposition d'enjeux sur le tissu bâti ancien : en effet, la rue de Phalsbourg et la rue de Saverne regroupent la majorité du patrimoine bâti de la commune, les principaux commerces et services à la population et les principaux équipements publics. Ces deux rues sont également les deux voies structurantes pour le village, pour les déplacements internes au village et pour le trafic de transit. Elles sont donc le support d'usages multiples, et en particulier, d'usages locaux qui ne s'expriment pas dans le traitement de l'espace public.

Dans le même ordre d'idée, le tissu bâti ancien porte encore les traces lisibles de son passé qui ne sont pas mis en valeur : l'espace au droit de l'ancien passage à gué, le carrefour entre la rue du Canal et la rue de Phalsbourg, les effets de portes créés

par le resserrement du tissu bâti ancien. Ces espaces constituent l'identité locale de LUTZELBOURG. Des aménagements qualitatifs permettraient d'améliorer l'image et le confort d'usage des secteurs concernés.

De même, le parvis de la Mairie pourrait être retraité pour mettre en valeur le bâtiment et renvoyer une image forte et symbolique du village.

Quelques emprises sont également délaissées et mériteraient une intervention légère (photos ci-dessous).











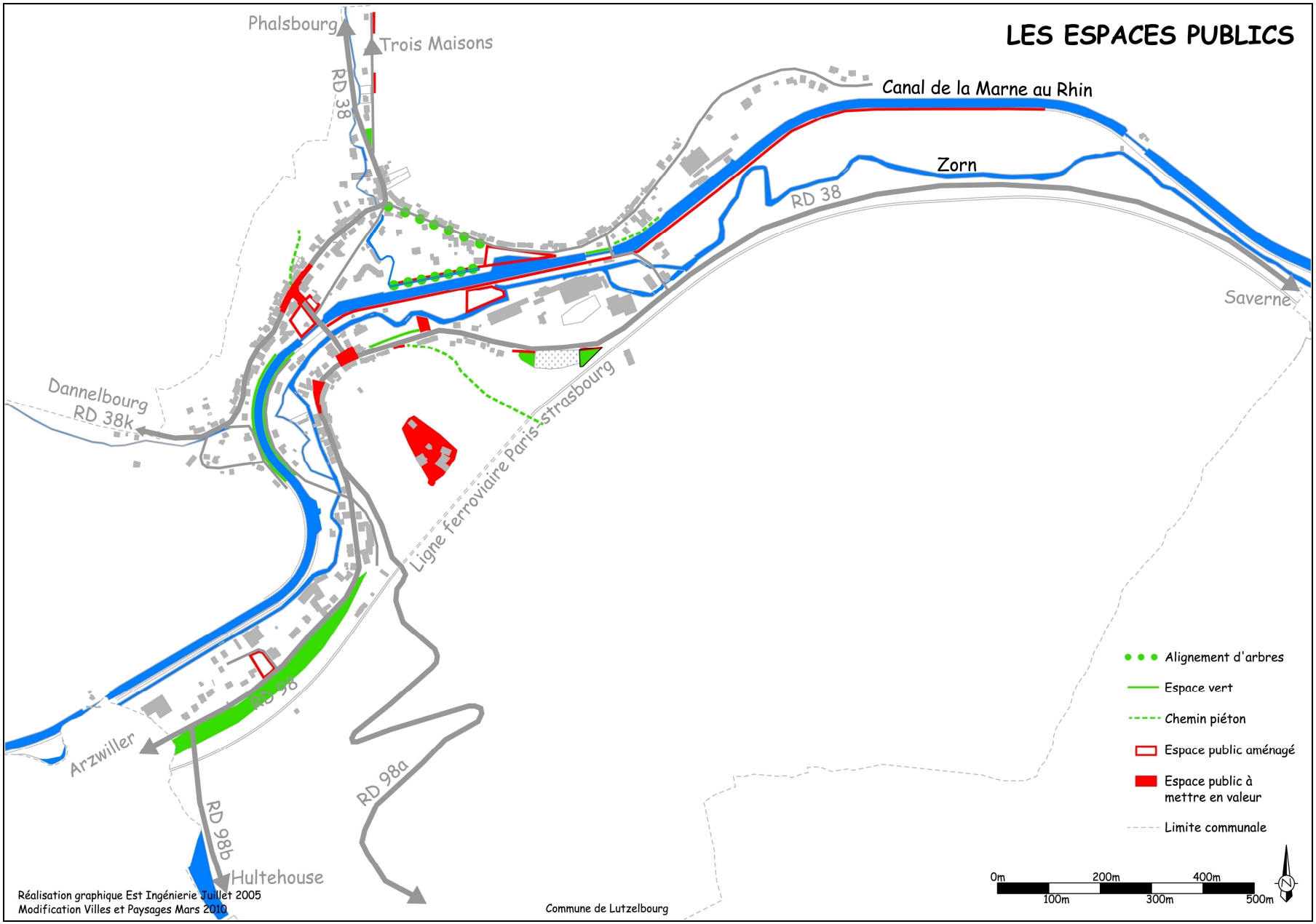








Les secteurs à valoriser par un traitement moins routier, confortant la vie locale et l'image du village.


LES ESPACES PUBLICS
Phalsbourg
Trois Maisons
RD 38
Canal de la Marne au Rhin
Zorn
RD 38
Saverne
Dannelbourg
RD 38k
Ligne ferroviaire Paris-Strasbourg
RD 98
Arzwiller
RD 98a
RD 98b
Hultehouse
Alignement d'arbres
Espace vert
Chemin piéton
Espace public aménagé
Espace public à mettre en valeur
Limite communale
0m
100m
200m
300m
400m
500m
N
Réalisation graphique Est Ingénierie Juillet 2005
Modification Villes et Paysages Mars 2010
Commune de Lutzelbourg

CHAPITRE 3 :EXPOSE DES CHOIX COMMUNAUX

3 - JUSTIFICATIONS DU PADD

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX-BESOINS	ORIENTATIONS DU PADD
1. Paysage et Environnement		
La commune de Lutzelbourg est située dans la région des basses Vosges gréseuses, dans la vallée de la Zorn. Le relief ainsi que les formations géologiques constituent un handicap pour l'extension du village	Eviter les déboisements sur les versants qui peuvent entraîner des éboulements de terrains	Améliorer la gestion du milieu naturel Eviter les déboisements des versants soumis aux risques d'éboulements. Préserver un espace tampon entre les massifs forestiers et les secteurs urbanisés afin : - satisfaire à la protection des boisements, - d'améliorer l'ensoleillement du village, - d'assurer le sentiment de sécurité des habitants.
Des cours d'eau forestiers et de bonne qualité traversent le village. La végétation de leurs berges joue un rôle hydrologique, écologique et paysager	Respecter, voire améliorer la qualité des cours d'eau Maintien de cordons végétaux accompagnant les cours d'eau, surtout la ripisylve de la Zorn (les autres cours d'eau sont forestiers)	Améliorer la gestion du milieu naturel Préserver un espace tampon entre les massifs forestiers et les secteurs urbanisés afin : - satisfaire à la protection des boisements, - d'améliorer l'ensoleillement du village, - d'assurer le sentiment de sécurité des habitants.
Toutes les activités de la commune se situent dans la vallée dont une partie est concernée par des zones inondables non couvertes par un PPRI.	Prise en compte des inondations : Protéger les personnes et les habitations face aux inondations, Protéger de l'urbanisation les zones naturelles touchées par les crues Favoriser le maintien, ou le développement	Améliorer la gestion du milieu naturel Favoriser le maintien, ou le développement de zone prairiales dans les zones inondées, pour préserver les champs d'expansion et éviter les crues en aval de la Zorn. Limiter et encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation afin de protéger les biens et les personnes.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX-BESOINS	ORIENTATIONS DU PADD
	de zones prairiales dans les zones inondées	
Des milieux naturels diversifiés (vallée de la Zorn, boisements humides, prairies, vergers et jardins, arbres d'alignement…) mais dominés par l'omniprésence de la forêt sur les montagnes	Préservation des espaces non forestiers dans la vallée de la Zorn et favoriser le maintien ou la création de prairies Entretenir les parcelles pour éviter un enfrichement, Conserver les zones humides, Protéger les ripisylves de la Zorn et l'alignement d'arbres le long du canal, Maintien des vergers et des jardins en périphérie et à l'intérieur du village Attirer de nouveaux agriculteurs Concilier nature et activités touristiques	Maintenir la diversité du milieu naturel de la commune Protéger les massifs forestiers, les boisements et autres éléments de végétation. Maintenir les cordons végétaux aux abords de la Zorn. Conserver les zones humides. Préserver et améliorer le paysage de la commune Protéger la ripisylve (*végétation de berge*) de la Zorn et l'alignement d'arbres le long du canal. Préserver les vergers et les secteurs de jardins qui structurent le paysage urbain et qui contribuent à définir le caractère rural du village.
Des paysages remarquables des Basses Vosges gréseuses : massifs montagneux boisés vallée profonde pitons rocheux gréseux paysage vert et naturel mais fermé un paysage urbain étalé en fond de vallée le château	Faire attention à l'appauvrissement des milieux péri-villageois et intra-villageois et à la banalisation des paysages Eviter la suppression des jardins et vergers par les extensions urbaines Stopper la progression des bois et la fermeture progressive des vallées Décourager la plantation de résineux pure et favoriser les forêts de feuillus ou en mélange Préserver et valoriser les vues sur le château	Préserver et améliorer le paysage de la commune Préserver les vergers et les secteurs de jardins qui structurent le paysage urbain et qui contribuent à définir le caractère rural du village. Stopper la progression de la forêt pour : - éviter la fermeture du paysage et redonner ainsi au village un espace respiratoire, - Préserver et valoriser les vues sur le château, - Maintenir la vue panoramique, depuis le château, sur le village et sa vallée. Interdire la plantation sur la commune de résineux, et favoriser la plantation de feuillus.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX-BESOINS	ORIENTATIONS DU PADD

2. Démographie		
Diminution constante de la population en raison d'un fort déficit migratoire.	Stopper voire inverser la tendance à la décroissance démographique	Encourager et maîtriser la croissance démographique Prévoir des secteurs constructibles pour répondre aux besoins de la croissance démographique de la commune.
Tendance au vieillissement de la population	Favoriser l'arrivée de jeunes ménages pour limiter le vieillissement de la population Proposer une offre en logement, commerces et services adaptée à l'évolution de la structure de la population	Encourager et maîtriser la croissance démographique Prévoir une offre en logement diversifiée Favoriser le développement de produits locatifs (logements aidés et privés) et favoriser une diversité de la typologie des logements

3. Habitat et logement		
Augmentation du nombre de ménages depuis 1982 lié au phénomène de décohabitation et de diminution de la taille des ménages	Proposer une offre en logements adaptée	Prévoir une offre en logement diversifiée
Une très bonne représentation des logements collectifs et des logements locatifs dans le village, limitant la décroissance démographique sur les dernières années (rotation des occupants, profil des locataires…).	Maintenir le rapport logement individuel / logement collectif sur le village compte tenu des possibilités limitées d'extension urbaine	Prévoir une offre en logement diversifiée
Un parc bâti ancien prédominant, un	Maintenir les formes urbaines traditionnelles	Préserver l'identité et le caractère rural du village

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX-BESOINS	ORIENTATIONS DU PADD
patrimoine à conserver et à conforter.	(paysage pittoresque)	
Forte unité des formes urbaines du centre ancien composé de bâtiments d'architecture traditionnelle		
Quelques constructions récentes créent une rupture dans le paysage urbain en raison de leur mode d'implantation (maison individuelle) ou de leur aspect	Encadrer le remplissage des dents creuses	Préserver l'identité et le caractère rural du village Favoriser et encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien. Organiser l'urbanisation future dans un souci de qualité architecturale et urbaine.
L'urbanisation diffuse sous forme de maisons individuelles est très consommatrice d'espace en l'absence de remaniements fonciers (délaissés inconstructibles, terrains enclavés).	Favoriser l'évolution et la densification des quartiers pavillonnaires	Préserver l'identité et le caractère rural du village Favoriser et encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien.
Le village compte de nombreux immeubles collectifs correspondant soit à des réhabilitations de bâtiments anciens soit à des constructions neuves.	Maintenir et favoriser la mixité du parc de logement	Prévoir une offre en logement diversifiée
Plusieurs constructions à usage d'activités sont directement implantées dans le tissu bâti	Maintenir la mixité existante dans le village	Pérenniser les activités économiques
Les constructions récentes d'activités présentent une architecture dite de "boîte à chaussure".	Prendre en compte l'existence d'activités dans le tissu bâti et leurs besoins spécifiques	Assurer une évolution cohérente du village

4. Développement urbain et structure urbaine

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX-BESOINS	ORIENTATIONS DU PADD
Quelques sites et terrains mobilisables pour le développement urbain mais correspondent à des terrains privés	Identifier et réserver les secteurs pouvant faire l'objet d'opération d'aménagement Définir le niveau de population souhaité à l'horizon 2015, en déduire les besoins fonciers Définir le rythme et le programme souhaités du développement urbain de Lutzelbourg	Assurer une évolution cohérente du village
La RD 38 (rue de Phalsbourg et de Saverne) joue un rôle structurant pour le village puisqu'elle en constitue l'épine dorsale et est le support d'usages multiples	Prendre en compte la structure urbaine du village dans les choix de développement	Assurer une évolution cohérente du village Améliorer et sécuriser les déplacements
Le développement récent qui a pris la forme d'une urbanisation linéaire aux extrémités du village est déconnecté des centralités et il tend à l'éclatement et à l'allongement du village.		Assurer une évolution cohérente du village Limiter l'extension linéaire du village.
Le village possède plusieurs centralités affirmées autour de : la mairie, l'église catholique, le canal.	Affirmer les centralités Réaménager les espaces centraux et symboliques du village	Assurer une évolution cohérente du village Envisager des possibilités d'extension permettant de recentrer le village sur lui-même.

5. Tissu économique et emploi		
Lutzelbourg offre de nombreux emplois, concentrés dans les secteurs secondaires et	Maintenir les conditions favorables à la vitalité économique du village	Pérenniser les activités économiques Maintenir les commerces et services de proximité

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX-BESOINS	ORIENTATIONS DU PADD
tertiaires.		Assurer le maintien et le développement des entreprises existantes
Le tissu de commerces et de services à la population est exceptionnellement bien représenté, pour un village de la taille de Lutzelbourg : cette concentration illustre le rôle de ville relais du village.		
Une usine implantée dans le village concentre près de la moitié des emplois.	Anticiper une éventuelle fermeture du premier employeur local	
Lutzelbourg possède de nombreux atouts touristiques (un hôtel / restaurant, un loueur de bateaux, un port de plaisance, etc)	Développer l'offre touristique sur le village et l'effet de levier	
Capacité d'hébergement sur la commune souvent saturée (1 hôtel, 1 gîte).		
La dispersion des activités touristiques liées au canal (le port de plaisance et le loueur de bateaux sont éclatés sur deux sites éloignés) limite l'animation du village et l'effet de levier sur son activité économique.		
L'activité agricole n'existe plus ce qui soulève le problème de l'entretien des terres	Favoriser le développement d'une activité agrosylvopastorale pour les besoins d'entretien du territoire	

4 - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

4.1 La méthode

Le territoire communal de Lutzelbourg est couvert intégralement par le Plan Local d'Urbanisme. Il définit les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol à travers le règlement (qui se compose d'une pièce écrite et de documents graphiques) et ses quatre grandes catégories de zone :

Les zones urbaines dites zones U, sont celles où l'urbanisation, dans ses formes les plus variées, est normalement admise.

Les zones à urbaniser dites zones Au, correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractères d'espaces naturels.

Le découpage du territoire communal, en fonction de ces quatre grandes catégories de zones, s'est appuyé sur un ensemble de critères objectifs :

Les orientations du PADD : elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement de la ville et les mesures de protection qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU.

La présence ou non des réseaux publics permettant de considérer ou non le terrain comme viabilisé (accès à une voie publique, raccordement possible sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement).

Les caractéristiques de chaque secteur de la commune, identifiées dans le cadre du diagnostic, et en particulier les morphologies bâties et le relief qui composent le village de Lutzelbourg

L'existence de risques ou nuisances avérés, ou encore d'une législation spécifique, qui génèrent des contraintes pour l'occupation et l'utilisation des sols : périmètres de protection (monuments historiques), zones inondables, zones humides.

La présence d'éléments de patrimoine correspondant à une marque identitaire forte pour la commune.

Les demandes ou remarques issues de la concertation avec la population durant toute la durée de la phase « étude » de la procédure PLU.

4.2 Justification des contours de zones

⇨ *Les zones urbaines (zones U)*

Il s'agit de secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent le développement d'une urbanisation axée essentiellement sur l'habitation ; les activités économiques, les équipements et les

services y sont autorisés, sous réserve de compatibilité avec la vocation résidentielle.

De nombreuses voies se terminent en impasse. Pour faciliter le retournement des camions poubelles, il sera souhaitable de créer des aires de retournement à l'extrémité des chemins.

a) La zone UA

Elle correspond au centre ancien de LUTZELBOURG, regroupant principalement des constructions anciennes relativement homogènes. Le tissu bâti y est dense et peu étalé. La majorité des constructions est implantée sur l'alignement de l'espace public, créant ainsi une structure urbaine relativement compacte.

La volonté de préserver ce paysage urbain traditionnel et très particulier du centre ancien justifie la création, d'une zone spécifique (UA). Cette zone est à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, et une partie des équipements publics. Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

Elle comprend un sous secteur UAa correspondant à un faubourg ancien du village, qui présente des caractéristiques architecturales et urbaines relativement hétérogènes et différentes du centre historique. Cette zone est à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat et peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

b) La zone Ub

La zone UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes.

c) La zone UC

Elle correspond à une zone urbaine spécialisée, déjà urbanisée, dont la vocation principale est l'accueil d'équipements publics, collectifs, cultuelle, culturelle, sportive, scolaire et de loisirs, d'établissement de santé.

d) La zone UJ

La zone UJ est une zone urbaine, qui correspond aux espaces verts et jardins en cœur d'îlot ou en frange des zones urbanisées, qui doivent être préservés.

e) La zone UX

La zone UX est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

⇨ *Les zones à urbaniser (zones AU)*

Ce sont des secteurs naturel destinés â être ouvert à l'urbanisation à moyen long terme sous forme organisée.

Le secteur IAUx constitue le seul secteur d'extension future de la commune dont la vocation principale est l'accueil d'activités artisanales, industrielles et de services.

La zone IAUX est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

⇨ *Les zones agricoles (zones A)*

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un sous-secteur de zone Asp, dédié au développement d'une activité sylvo-pastorale, ainsi qu'un sous-secteur Aspc, permettant la construction de bâtiments nécessaires à l'activité sylvo-pastorale.

⇨ *Les zones naturelles (zones N)*

La zone N est une zone naturelle et forestière. Sont classés dans la zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte trois secteurs de zone :

- le secteur de zone Nt, qui correspond au périmètre du château de Lutzelbourg et à ses abords immédiats,
- le secteur de zone Ns, dont la vocation est le développement d'activités sportives de plein air, autour de l'étang du Moulin de Garrebourg,
- le secteur de zone Nc, qui correspond à l'emprise du Canal de la Marne au Rhin et ses abords immédiats.

4.3 Le règlement

Dans chaque zone définie par les documents graphiques du PLU, le règlement s'organise autour de 14 articles qui permettent d'encadrer :

- L'affectation dominante de la zone (articles 1 et 2).
- Les conditions d'accès et de raccordement aux différents réseaux (articles 3 et 4).
- L'intégration des constructions dans leur environnement, à travers des règles d'implantation, de volumes, d'aspect, de stationnement, etc. (articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13).
- La densité bâtie des constructions (article 14).
- Les dispositions règlementaires encadrent les demandes d'occupation et d'utilisation du sol. Le règlement du PLU soumet à autorisation ou à déclaration préalable l'exécution d'un projet susceptible de faire l'objet d'un contrôle (certificat d'urbanisme, permis de construire ou de lotir, permis de démolir, autorisation relative au camping, au caravaning et à l'habit léger de loisirs, autorisation relative à l'espace boisé, autorisation d'exploitation commerciale, déclaration de clôtures, déclaration des travaux exemptés de permis de construire, déclaration de division foncière).
  La commune contrôle alors la conformité du projet envisagé par rapport aux règles fixées par le PLU.

Les prescriptions réglementaires édictées par le PLU sont abordées à travers des mesures de protection et de mise en valeur et des règles de construction.

- Les mesures de protection et de mise en valeur
- La commune de Lutzelbourg contient un élément patrimonial à protéger : le château. Il a été classé comme élément patrimonial à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une trame spécifique au plan de règlement.

⇨ *Les règles de construction*

a) Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions ou interdites.

Le règlement du PLU admet dans les zones urbaines non spécialisées (zones UA, UAa et UB) toutes les occupations et utilisations compatibles avec l'environnement résidentiel. Par exemple, les constructions à usage d'activités industrielles à caractère artisanal, commercial ou de services sont autorisées sous cette condition. La transformation ou l'extension de constructions

En ce sens, plusieurs occupations et utilisations du sol sont interdites dans ces zones UA et UB : terrains de camping et de caravanage, habitations légères de loisirs, ouverture et exploitation de carrière, création d'étangs, dépôts de déchets et de ferrailles, etc., en raison de leur non compatibilité avec la vocation principalement résidentielle de ces zones.

Dans les zones urbaines spécialisées (UC dont la vocation principale est l'accueil d'équipements publics, collectifs, cultuelle, culturelle, sportive, scolaire et de loisirs, d'établissement de santé ; et UX destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.), le règlement interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui remettraient en cause la vocation de ces zones. Les constructions et installations liés au fonctionnement de ces équipements (aires de stationnement, réseaux techniques, habitations, etc.) sont autorisées, tout comme l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes. Dans la zone UX, on autorise toutefois les constructions à usage d'habitation si l'activité nécessite une présence permanente sur le site.

Dans la zone Uj, correspondant aux espaces verts et jardins en cœur d'îlot ou en frange des zones urbanisées, qui doivent être préservés, le règlement interdit toute occupation du sols pouvant porter atteinte au maintien de ces espaces. Cependant, des constructions n'altérant pas la vocation de la zone telles que les piscines ou les abris de jardins sont autorisées.

Dans la zone à urbaniser (IAUX) à court ou à moyen terme, dont la vocation principale est l'accueil d'activités économiques, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas nécessaires et liées aux activités économiques.

De plus l'aménagement d'une telle zone est subordonné à la réalisation d'opérations d'aménagements globales, répondant à des critères particuliers, telles que la ZAC (zone d'aménagement

concerté). C'est une zone qui peut être immédiatement ouverte à l'urbanisation.

Dans les zones agricoles l'urbanisation est très restreinte. En effet ces zones sont établies pour préserver de l'urbanisation des terres qui en raison de leur valeur agronomique, biologique ou économique constitue un intérêt pour l'agriculture. Le classement en zone A établit donc des mesures de protection. De plus une partie de la zone est soumise à des risques d'inondation et est inconstructible.

Cette zone admet seulement « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole» (Article R.123-7 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme). Seules certaines constructions ou installations de faible emprise peuvent y être construites sous conditions. Il s'agit de limiter le mitage de l'espace et d'éviter l'implantation de constructions qui consommeront des sols d'intérêt agricole.

Dans le secteur Asp, dédié au développement d'une activité sylvo-pastorale, seules sont admis les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts publics à condition qu'il ne s'agisse pas de poteaux ou pylônes et de lignes aériennes (télécommunication ou transport d'énergie).

Dans le secteur Aspc, sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité sylvo-pastorale ainsi que d'éventuelles activités commerciales ou touristiques liée à l'exploitation et les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité.

Dans les zones N, l'urbanisation est l'exception. Seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires à la gestion, exploitation et entretien de la forêt, nécessaires aux services d'intérêts publics, nécessaires à la sécurité ou à l'exploitation du chemin de fer, les aires de stationnements liées aux occupations du sol admises ou encore la modification ou la réfection des constructions existantes (sans dépasser 30% de la SHON existante). La volonté est de ne pas geler la zone mais d'encadrer fortement son aménagement. Ces restrictions visent à protéger un espace qui présente de nombreux intérêts paysagers et écologiques.

Dans le sous secteur de zone Nt, seul sont autorisés les travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du château et des ses abords s'ils sont nécessaires et liés à sa protection et à son entretien, et à son adaptation pour l'accueil d'activités touristiques et ludiques. Ces restrictions ont pour but de préserver et de faire découvrir ce patrimoine bâti.

Dans le sous secteur de zone Ns, les occupations du sol autorisées se limitent au développement d'activités de plein air (aires de jeux, étangs et parkings).

Dans le secteur de zone Ns, sont autorisées les constructions et installations liés au Canal de la Marne au Rhin et les constructions en zones inondables édifiées sans sous sols. Ces restrictions ont pour but de limiter l'urbanisation des abords de canal afin de préserver les vues et les activités liées au Canal.

b) Article 3 : accès et voirie

Dans l'ensemble des zones du PLU, les prescriptions portent notamment sur les dimensions, la sécurité et l'aménagement des voies. La délivrance du permis de construire peut leur être subordonné. Les mesures énoncées dans le règlement visent à adapter les voies aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les zones UA, UB, UC et UX, les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile (publiques ou privées) devront avoir une emprise minimale de 4 mètres.

Il faudra impérativement veiller à ce que la voie soie conforme à la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toujours en vue d'une desserte optimale, le règlement stipule, dans l'espace urbanisé à l'exception de la zone UA et UB, que les impasses doivent être aménagées dans sa partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire demi-tour aisément (aire de retournement).

Il s'agit d'une volonté d'aménager l'espace public pour permettre le stationnement en dehors des voies de circulation et d'assurer al sécurité des différents usagers.

c) Article 4 : desserte par les réseaux

La réglementation relative aux raccordements aux différents réseaux se définit sous plusieurs aspects :

- pour toutes les constructions nouvelles, l'alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles des captages, forage ou puits particuliers peuvent être envisagées en cas d'impossibilité technique ;
- pour des raisons de salubrité publique et de préservation de l'environnement, les eaux usées domestiques doivent être rejetés dans le réseau collectif d'assainissement ou être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.. Dans la zone N, à défaut de branchement possible, elles peuvent être évacuées conformément à la législation en vigueur ;
- imposer une autorisation avec pré-traitement éventuel pour le recueil des eaux usées non domestiques dans le réseau public ;
- dans les zones agricoles et naturelles le rejet d'eaux usées domestiques ou non domestiques non traité dans les rivières, fossés, ou égouts est interdit.
- le libre écoulement, et le cas échéant le stockage des eaux pluviales sur le terrain du constructeur, pour éviter la saturation du réseau d'assainissement collectif, est obligatoire.
- imposer l'enfouissement des branchements privés sur les lignes d'électricité et de téléphone si ces dernières sont enterrées ;

- réaliser la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles pour les nouvelles installations électriques, de téléphone et de télédistribution ;

d) Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

e) Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions de ce présent article ont trait à l'organisation générale du paysage urbain et à l'agencement des volumes dans l'espace. Elles visent à assurer une homogénéité dans l'implantation des constructions vis-à-vis des voies publiques selon le type de zone. Ainsi elles commandent la perspective de la rue dont le profil et la profondeur (largeur) peuvent varier en fonction de l'éloignement et du rapprochement des constructions par rapport à la voie publique ainsi que du respect ou non de la symétrie axiale par l'implantation des constructions de part et d'autre de la voie.

En zone UA, la continuité du front bâti formée par l'alignement des façades devra être conservée : implantation des constructions sur la ligne de celles existantes. Il s'agit de conserver le caractère du centre ancien caractérisé par la continuité et l'unité visuelle de front bâti.

En sous secteur de zone UAa, l'implantation des constructions est plus souple, elle pourra se faire entre l'alignement et une distance de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise ou de la voie publique. Cette implantation permet de conserver les caractéristiques du faubourg ancien.

Dans la zone UB, les constructions devront être implantées entre l'alignement et une distance de 7 mètres par rapport à la limite de l'emprise ou de la voie publique. Toutes autres constructions peuvent être autorisée si elle s'implante sur la ligne de constructions existante dans le but de conserver ou de créer une unité bâtie.

Dans la zone UC et la zone UX, le recul des constructions est fixé à 5 mètres minimum de l'alignement des voies (existantes ou à créer).

En zone UJ, le recul des constructions est fixé à 3 mètres minimum de l'alignement des voies (existantes ou à créer).

Dans la zone IAUX, A ou N l'implantation des constructions devra se faire avec un recul de 5 mètres depuis la limite d'emprise des voies (existantes ou à créer)

Dans les zones UC, UX, UJ, A et N est fixé un recul de 6 mètres depuis les berges de la Zorn.

Dans les zones UC et UJ un recul de 10 mètres est à respecter pour l'implantation des constructions depuis les berges du Canal de la Marne au Rhin.

Dans la zone IAUX et N, est imposé un recul d'implantation des constructions de 10 mètres depuis la limite d'emprise de la voie ferrée Strasbourg-Paris.

En zone N, un dernier recul est imposé : celui de 75 mètres de depuis l'axe de la RD38.

f) Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UA, il existe deux possibilité d'implantation afin de respecter les caractéristiques du centre ancien :

- si la construction est implantée entre l'alignement de la voie et 10 mètres, l'implantation se fera sur les deux limites latérales
- si la construction est implantée au-delà des 10 mètres de profondeur, est autorisée l'implantation sur une seul limite latérale et avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative.

Dans toutes les autres zones où le tissu urbain est moins dense ou inexistant, l'implantation des constructions se fera soit sur limite séparative soit avec un retrait de 3 mètres.

Dans tous les cas, lorsqu'une limite de zone n'est pas superposée à une limite parcellaire, les règles d'implantation à respecter se feront par rapport à cette limite de zone.

Malgré la démarche de l'ONF, la commune n'a pas souhaité imposer un recul de 30mètres pour les constructions vis-à-vis des espaces boisés classés. En effet, vue la proximité de la forêt et des espaces construits du village, l'imposition de cette règle risque de rendre impossible la construction à l'intérieur des zones déjà urbanisées.

g) Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

h) Article 9 : Emprise au sol

Dans la zone UA, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UB, elle ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

En zone UJ, les abris de jardins étant autorisé, ils ne peuvent excéder une superficie de 20 m².

Dans les autres zones, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

i) Article 10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont essentiellement définies en fonction des typologies bâties attendues dans chaque zone, de la vocation des constructions admises dans les différentes zones, du

caractère paysager de la zone considérée, et de sa sensibilité vis-à-vis du cadre de vie des riverains et des vues sur le village.

En zone UA et UB, la hauteur de nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage afin de conserver les caractéristiques du tissu urbain de ces zones.

En zone UC et UX, zones destinées à accueillir des équipements et des activités, la hauteur des constructions est fixée à 12 mètres maximum.

En zone Uj, zone de jardins, les abris sont autorisés avec une hauteur maximale de 3.50 mètres.

En zone IAUX, destinés à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et de services principalement, la hauteur des constructions est fonction de la typologie du bâti qui sera implanté :

- 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures plates
- 6 mètres à l'égout ou 10 mètres au faitage dans le cas de toiture en pente.

En zone agricole, la hauteur est limitée à 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

En zone N, cet article n'est pas réglementé.

j) Article 11 : Aspect extérieur

Les prescriptions de cet article visent à conserver certaines caractéristiques architecturales traditionnelles de la commune. Elles s'attachent également à ce que les constructions à édifier ou à modifier ne portent pas atteinte aux paysages naturels ou urbains environnants. Cet article réglemente notamment les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures.

Les dispositions relatives aux remblais et déblais sont identiques pour toutes les zones : intégration des constructions à la pente, remblais et déblais autorisés sur l'emprise des constructions, mouvements de terrains maximum de 0.50 mètres par rapport au terrain naturel pour l'aménagement de terrasses extérieures.

Concernant les toitures, les dispositions autorisées sont adaptées à la vocation de chaque zone et à la typologie du bâti existant.

En zone UA et UB, les toitures auront deux pans principaux symétriques avec des pentes de 25 à 35°.

En zone UA, les quarts de croupe et pans cassés sont autorisés, le faîtage des constructions de 1ère ligne devra être parallèle à la voie (ne s'applique pas au sous secteur UAa) pour préserver les caractéristiques d'implantation existantes.

En zone UC, la pente maximale admise est de 35° et les toitures terrasse sont autorisées.

En zone UX et IAUX, les pentes sont admises et ne doivent pas excéder 20°.

En zone A, les pentes sont admises et ne doivent pas excéder 30°.

Dans un souci de respect architectural local, les couvertures des toitures devront respecter la coloration et l'aspect de la tuile en terre cuite naturelle en zone UA, UB et UJ. Elles ne devront pas être de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes (sauf verres et dispositifs de production d'énergie renouvelable) en zone UX,IAUX, et A. Elles pourront être végétalisées en zone agricole afin d'intégrer les paysage environnant.

Les dispositions relatives aux pentes et aux couleurs des toitures ne s'appliquent pas lors de la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable

De même, le choix des teintes utilisées en façade doit permettre d'atténuer l'impact paysager des constructions : en interdisant l'utilisation de couleurs vives en zones urbaines résidentielles. Les bâtiments agricoles ou d'activités artisanales sont également encadrés en termes de teintes sur les façades : interdiction de couleurs blanches, vives et réfléchissantes. En effet, ces bâtiments généralement de taille importante ont un impact visuel important.

Le règlement définit des mesures s'appliquant aux clôtures en fonction des zones dans un souci d'harmonisation avec l'existant.

Dans les zones à vocation d'activités ou agricoles, la mise en place des enseignes est réglementé afin de les intégrer au mieux aux bâti et au paysage environnant : interdiction de dépasser la hauteur de l'acrotère ou de l'égout du toit, interdiction de couleurs vives, interdiction d'enseigne sur mât, lorsqu'elles sont implantées en limite parcellaire la hauteur maximale est fixée à 1.50 mètres.

k) Article 12 : Stationnement des véhicules

Le nombre, les dimensions et la surface minimale des aires de stationnement ont été précisés afin de prendre en compte l'élévation du taux de motorisation des ménages et les conséquences induites sur le fonctionnement et la sécurité des espaces publics de la commune. Le nombre de places de stationnement a été réglementé en fonction de la taille des constructions et de leur vocation (habitat, équipement public, commerces, services, etc.).

l) Article 13 : Espaces libres et plantations –espaces boisés classés.

Les prescriptions de cet article visent à aménager un cadre de vie agréable pour les habitants en améliorant l'intégration paysagère des constructions et des différentes surfaces minéralisées. La présence d'espaces verts permet également d'atténuer l'impression de densité dans un milieu où le bâti est omniprésent.

Ainsi, le règlement va par exemple imposer un certain nombre d'arbres à planter selon le nombre de places d'une aire de stationnement (1 arbre pour 5 places complètes de stationnement), ou encore un pourcentage d'espaces verts à réaliser sur le terrain d'assiette des nouvelles constructions.

m) Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

CHAPITRE 4 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

1 - Incidences sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de dégager un certain nombre d'enjeux environnementaux à prendre en considération lors de la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, du règlement et du zonage.

La manière dont le Plan Local d'Urbanisme prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement est exposée ci-après.

1.1 Les zones urbaines

Le règlement du présent PLU vise à concilier les impératifs de développement de la commune et la préservation du cadre de vie des habitants et de l'environnement.

Les dispositions des zones urbaines à vocation d'habitat ou d'équipement (UA, UB,UC, UJ et UX) tendent à une meilleure prise en compte des incidences sur le milieu urbain. En effet, les occupations et utilisations du sol qui comporte des risques ou des nuisances pour les populations avoisinantes sont strictement encadrées.

Ainsi, dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat ou d'équipement public, les occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'environnement résidentiel (pour des raisons de nuisances ou de risques vis-à-vis des populations avoisinantes) sont interdites.

La préservation de la qualité du cadre bâti et du cadre de vie des habitants passe par la prescription de mesures règlementaires visant à intégrer le mieux possible les constructions au bâti existant en limitant la hauteur des constructions, en gérant leur mode d'implantation, en encadrant leur aspect extérieur…

Dans le même ordre d'idée, l'enfouissement systématique des réseaux secs (électricité, câblage TV, téléphone, gaz,…) contribue à améliorer la qualité du cadre de vie des concitoyens notamment en libérant l'espace urbain aérien pour des raisons de sécurité, de place (encombrement) mais également d'esthétisme (prise en compte de la préservation des paysages).

La préservation de l'environnement au sein des espaces bâtis passe quant à elle par la nécessité de mettre en place certaines dispositions. Ainsi, par exemple l'obligation faite à toute construction d'être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, vise à assurer un service public et à garantir un droit fondamental, mais vise surtout à gérer au mieux la ressource en eau.

L'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif a également pour but de garantir la salubrité publique et la préservation de la qualité de l'environnement (nappes phréatiques, rivières…) en limitant le rejet dans le milieu d'eaux usées domestiques non-traitées.

Le raccordement du réseau à un système de traitement est souhaitable. Les constructions qui ne sont pas raccordées au réseau collectif devraient mettre en œuvre un système de traitement individuel pour éviter des risques de pollution du milieu environnant.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles quant à elles, ne peuvent être rejetées sans autorisation préalable (subordonnée entre autre à un prétraitement obligatoire) dans le réseau public d'assainissement en raison de leur pollution particulière qui ne peut être prise en charge par le réseau classique.

L'obligation de raccordement au réseau public collecteur d'eaux pluviales va également dans le sens de la protection de l'environnement. Ainsi la limitation des rejets des eaux pluviales sur les chaussées ou directement dans le milieu ambiant aide à prévenir les risques d'inondation et la saturation des sols. L'utilisation des techniques alternatives devront être favorisé.

La prise en compte de l'environnement végétal au sein et proche de l'espace bâti est également favorisé grâce aux dispositions prévoyant un minimum d'espaces verts, des plantations d'arbres sur les aires de stationnement ainsi que la dissimulation des aires de dépôts et de stockage par un écran végétal ou une palissade. L'ensemble de ces mesures vise à parsemer l'espace urbain d'éléments de végétation destinés à assurer un meilleur cadre de vie aux habitants, tout en participant à la réduction de la pollution atmosphérique et en jouant un rôle écologique non négligeable.

Les secteurs actuellement dédiés aux vergers et jardins en périphérie de l'espace urbanisé, sont identifiés et leur préservation en tant qu'espace paysager spécifique est pérennisée par une règlementation adaptée (zone UJ).

La préservation de la qualité du cadre bâti et du cadre de vie des habitants passe également par la prescription de mesures règlementaires visant à intégrer le mieux possible les constructions nouvelles, en règlementant leur hauteur, leur mode d'implantation, leur aspect extérieur etc. Par exemple, les remblais qui tendent à artificialiser le paysage urbain seront limités en hauteur et les éventuelles haies qui doubleront les clôtures devront être composées de plusieurs essences à feuilles caduques qui rappellent la végétation alentour. Des haies mono-essences et composées d'espèces non locales contribuent à stigmatiser les habitations qu'elles encadrent.

Une partie des zones UA, UB, UC, UJ et UX sont couvertes par la trame graphique de zone inondable et se voient ainsi appliquer des règles visant à encadrer la constructibilité des terrains concernés dans le respect des prescriptions règlementaires. Cette réglementation vise à garantir la préservation des biens et des personnes face au risque naturel d'inondation.

La définition des zones urbanisées qui correspondent strictement aux espaces bâtis existants, ainsi que la restriction des secteurs

d'extension futurs favorise le maintien des corridors écologiques et paysagers existants (trame verte et bleue). Les enjeux se concentrent principalement sur la vallée de la Zorn, traversant le territoire communal d'Ouest en Est. De part et d'autre du lit de la rivière et dans les vallons adjacents, sur une mince bande ouverte, les jardins, vergers, prairies, milieux humides, etc. … le zonage et le règlement du PLU cherche à maintenir les équilibres existants.

1.2 La zone à urbaniser

Le seul secteur destiné à l'urbanisation future concerne la zone 1AUx. Cette zone couvre des plateformes artificielles en bordure de la voie ferrée et est destinée à pouvoir accueillir soit des aménagements de développement des infrastructures ferroviaires ou des activités économiques. La nature des sols et la localisation du site entre la route départementale et la voie de chemin de fer, limite l'impact sur les espaces naturels ainsi que sur le paysage.

1.3 Les zones agricoles

La classification des secteurs de la commune en zones agricoles suffit à elle seule à établir une mesure de protection dans la mesure où le code de l'urbanisme prévoit à l'article R.123-7 que ceux-ci sont « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles».

L'article stipule par ailleurs que sont seules autorisées en zone A « les constructions et installations nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole … » ainsi que le «… changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ». Il s'agit donc de préserver le potentiel agricole de la commune en interdisant notamment toute occupation des sols qui ne serait conforme au caractère de la zone et pouvant a fortiori le compromettre.

Les zones agricoles concernent les prairies humides en aval du village, au fond de la vallée de la Zorn ainsi que les pâturages en pente autour de la colline du château. La délimitation de l'emprise de ces zones est destinée à conforter le rôle paysager et écologique propres de chaque secteur. Le classement des prairies humides en fond de vallée, de par la restriction des usages imposés par le règlement, est une garantie de pérennisation des qualités écologiques et de maintien du couloir des espaces ouverts et humides. Les espaces de pâturage et de vergers occupants implantés sur les terrains pentus ont tendance à se fermer par enfrichage. Le classement en secteur Asp ainsi que l'identification d'un petit secteur constructible est de sorte à favoriser le maintien d'une activité agricole capable de conserver un espace de biodiversité hors des espaces forestiers. La localisation de la surface constructible, et destiné aux activités agro-pastorale, a été délimitée en tenant compte de la topographie et en évitant un impact paysager aux abords du château.

1.4 Les zones naturelles et forestières

A l'instar des zones précédentes, la seule classification de secteurs de la commune en zone naturelle suffit à les tenir l'écart de l'urbanisation et vaut ainsi mesure de protection. La motivation de ce classement émane directement de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme qui définit les attributs des zones naturelles et forestières. Celles-ci font l'objet de protection et donc sont soustraites à tout projet d'urbanisation en raison « de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Cependant le régime de construction n'y est pas absent bien que strictement encadré et fortement restrictif. Ce sont des zones non ouvertes à l'urbanisation à vocation de protection des espaces naturels mais qui peuvent néanmoins accueillir certaines constructions sous conditions très strictes et dans des proportions bien évidemment limitées. Il s'agit bien entendu de ne porter ni atteinte à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. En dehors des installations dévolues au fonctionnement des réseaux publics qui bénéficient d'une dérogation particulière, peuvent être autorisées des constructions légères de tailles réduites et de destination autre que la fonction d'habitat dont l'implantation sera strictement circonscrite à l'intérieur de secteurs de zones spécifiquement créé.

Par conséquent, seuls les sous-secteurs de zones sont susceptibles de générer des incidences sur l'environnement car ils admettent des constructions. Sur la commune de Lutzelbourg on compte 3 types de secteurs de zone N à savoir :

- le secteur Nt, qui entoure le château de Lutzelbourg et permettant les ouvrages liés à son entretien ou le développement des activités touristiques
- le secteur Ns, encadrant un étang au Moulin de Garrebourg, permettant l'aménagement des aires de jeux et les parkings
- le secteur Nc qui correspond à l'emprise du canal de la Marne au Rhin et qui permet les ouvrages et constructions liés à la gestion de cette infrastructure

la règlementation des massifs forestiers ainsi que les fonds de vallons humides en zone N est de nature à garantir le maintien des couloirs écologiques qui contribuent au fonctionnement environnemental du territoire.

La qualité des rivières et des cours d'eaux de ces secteurs, souvent éloignés des réseaux collectifs existants dans le village, est protégé par l'obligation d'installer des moyens de collecte et de traitement des eaux usées ou des eaux pluviales qui peuvent être générés par les utilisations du sol admises. La préservation des espaces boisés structurants est assurée par l'identification des espaces boisés classés ou par la désignation des ensembles arborés identifiés au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme.

1.5 Conclusion

La définition du zonage ainsi que le contenu règlementaire du PLU de Lutzelbourg est destiné à conforter et pérenniser l'organisation environnemental et paysager existant du village. Les possibilités d'aménagement sont strictement encadrées par la règlementation pour éviter des impacts sur le paysage et également sur le milieu environnant.