



# PLAN LOCAL d'URBANISME

## *Approuvé*

## Lupstein

### 1. Rapport de présentation

PLU approuvé par délibération  
du Conseil Municipal du 21 Février 2008

Modification du PLU approuvée par délibération  
du Conseil Municipal du 16 Décembre 2009

Révision simplifiée du PLU approuvée par délibération  
du Conseil Municipal du 16 Décembre 2009

Le Maire

DOSSIER DU PLU MIS À JOUR PAR ARRÊTÉ DU MAIRE LE 16 MARS 2010





# Sommaire

<b>Avant-propos .....</b>	<b>3</b>
<b>I. Etat initial du site et de l'environnement .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Le contexte physique .....</b>	<b>7</b>
Topographie .....	7
Le contexte géologique .....	7
L'alimentation en eau potable .....	8
Le climat.....	9
Les eaux superficielles.....	10
<b>2. L'occupation des sols .....</b>	<b>15</b>
Les espaces boisés .....	16
L'espace agricole et milieux associés .....	17
Le cadre bâti.....	27
<b>3. Contraintes et nuisances .....</b>	<b>31</b>
Les contraintes .....	31
Les nuisances.....	39
<b>II. Données socio-économiques .....</b>	<b>41</b>
<b>Préambule.....</b>	<b>43</b>
<b>1. Population .....</b>	<b>45</b>
Evolution démographique .....	45
Les composantes de l'évolution démographique.....	47
La population étrangère .....	51
<b>2. Les ménages et le logement .....</b>	<b>52</b>
Evolution des ménages 1975 - 1999 .....	52
Evolution du parc de logements.....	54
Caractéristiques des logements de Lupstein.....	57
<b>3. Les actifs et les emplois .....</b>	<b>59</b>
Population active résidente et destinations de travail.....	59
Catégories Socio-Professionnelles.....	61
Emplois offerts et principales activités.....	65
<b>4. Equipements et services collectifs.....</b>	<b>71</b>
<b>III. Objectifs d'aménagement et dispositions du P.L.U.....</b>	<b>79</b>
<b>5. Les besoins recensés .....</b>	<b>81</b>
<b>6. Les objectifs d'aménagement .....</b>	<b>85</b>

<b>La délimitation des zones et les motifs de limitation administrative à l'utilisation du sol apportés par le règlement.....</b>	<b>87</b>
Le zonage .....	87
Les emplacements réservés.....	104
La zone inondable .....	104
<b>Incidences sur l'environnement et prise en compte de sa préservation .....</b>	<b>105</b>

## **Avant-propos**

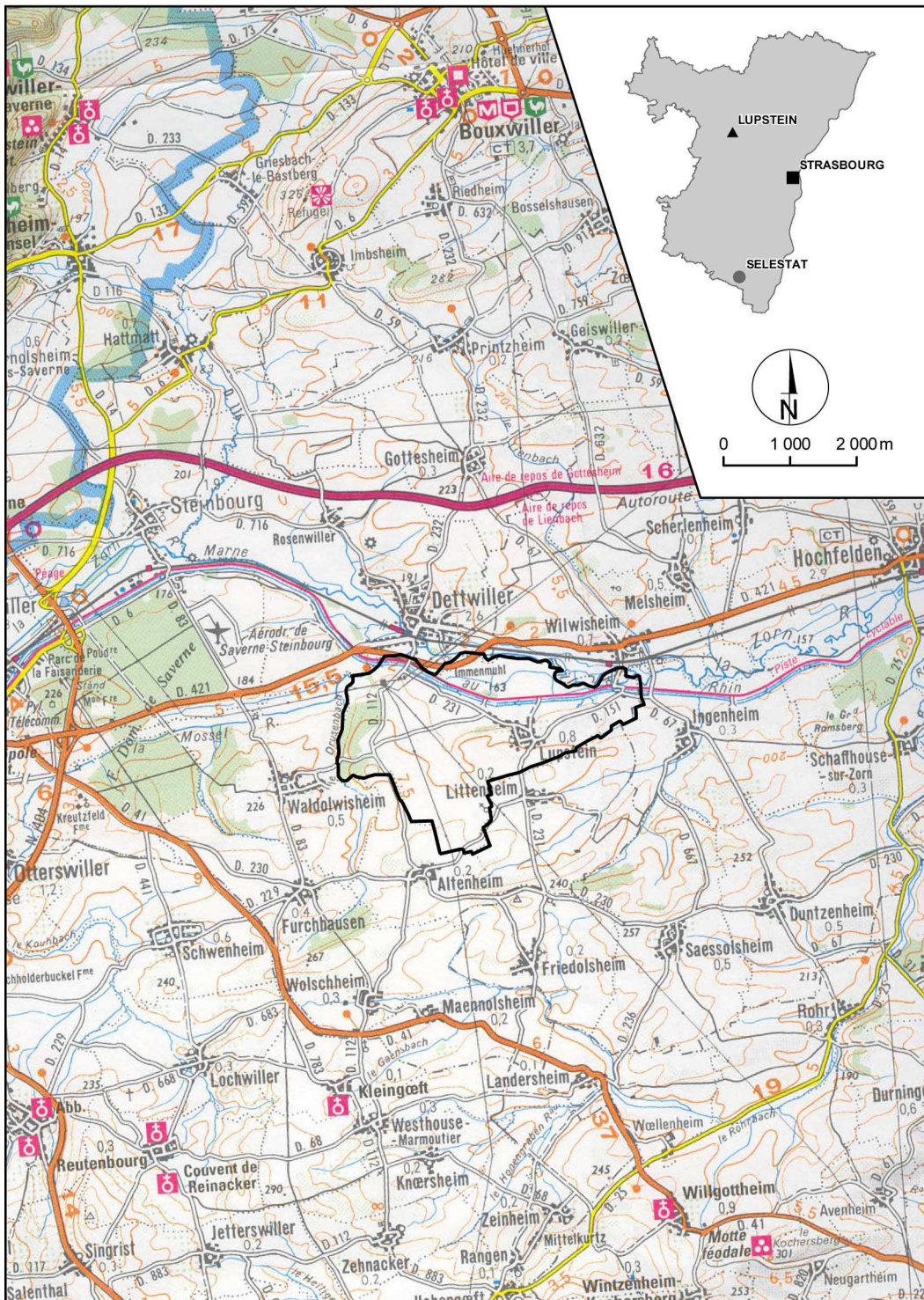
Conformément à l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement et de l'ensemble des données relatives à la démographie, à l'habitat à l'économie et aux équipements constitue une obligation légale dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le présent document vise à apporter ainsi l'ensemble des informations concernant le territoire de LUPSTEIN et sa situation dans le contexte intercommunal et régional, nécessaires à la définition des orientations d'aménagement inscrites au futur document d'urbanisme.



# **I.**

## **Etat initial du site et de l'environnement**



Sources : SCAN 100 2004 , BD CARTO 1996 © IGN France - Réalisation : ADAUHR/TD/EP - Novembre 2005

### Situation géographique

# I. Le contexte physique

## Topographie

Les 782 ha du ban de LUPSTEIN s'inscrivent au sein de la vallée de la Zorn qui se caractérise par son profil ample et évasé. Le territoire communal se distribue exclusivement en rive droite de la Zorn. Il recoupe ainsi au Nord les terrains plats de fond de vallée, qui se situent à l'altitude de 163 mètres, entre la rivière au tracé sinueux et le Canal de la Marne au Rhin, relayés ensuite par le relief doux et vallonné de l'Arrière Kochersberg, ici en limite Nord de sa zone d'extension.

Ce domaine de collines est entaillé par le vallon secondaire du Horattgraben, encadré par les pentes relativement soutenues du Ramsberg. Les altitudes atteignent un maximum de 230 mètres à l'extrême Sud du ban communal, réalisant ainsi un dénivelé total de 67 mètres.

Le village s'est installé à l'altitude de 190-200 mètres et domine ainsi de quelques dizaines de mètres le fond de vallée, profitant ainsi d'une situation à l'écart des inondations régulières de la Zorn.

## Le contexte géologique<sup>1</sup>

La commune réunit au sein de son territoire les terrains alluviaux de la vallée de la Zorn au Nord, et les formations marneuses et limoneuses des collines du Kochersberg dans sa partie Sud.

Le fond de vallée de la Zorn est le siège d'une nappe d'alluvions épaisse de 4 à 5 mètres, d'âge würm à holocène (ère quaternaire). Les alluvions sablo-limoneuses surmontent les sables et graviers d'origine vosgienne. Le Canal de la Marne au Rhin marque la limite entre le secteur alluvionnaire et l'aire d'extension du domaine collinaire dont l'assise est constituée d'argiles et marnes d'âge secondaire (trias). Ce matériel est recouvert en partie par une couche de limons pouvant atteindre plusieurs mètres d'épaisseur. A l'origine, il s'agit de limon calcaire, le loess, déposé par les vents froids et secs soufflant dans des conditions steppiques au quaternaire.

---

<sup>1</sup> Source : BRGM, Carte géologique au 1/50000

Sous l'effet des précipitations, ces sols ont fait l'objet d'une décalcification dans leur partie supérieure, évoluant ainsi vers le lehm. Les sols bruns, développés par les loess-lehm, sont épais, faciles à travailler, sains et disposent d'une bonne réserve en eau. Ces sols offrent des conditions très favorables à toutes les cultures. La valeur agronomique des sols du Kochersberg est considérée comme la plus élevée en Alsace.

Toutefois, le fait que les sols en place reposent sur un plancher argilo-marneux peu perméable rend localement ces sols sujets à l'engorgement en période humide. De plus, les tassements, liés à l'utilisation d'engins agricoles lourds, favorisent le ruissellement. Lorsque les pentes s'accroissent, des coulées boueuses sont possibles. Ce phénomène est accentué par la culture du maïs, au cycle végétatif court et dont les plants sont peu couvrants pendant une grande partie de l'année. Le maïs forme un écran de protection très limité contre l'érosion des sols par les fortes pluies.

## **L'alimentation en eau potable**

S'agissant de la ressource en eau potable, la commune appartient au Syndicat d'Eau Potable de la Région Saverne-Marmoutier qui regroupe au total 35 communes représentant 33500 habitants. Ce syndicat exploite 33 sources et 7 forages au sein de la nappe des grès vosgiens qui constitue l'ossature géologique des Vosges du Nord. L'eau captée est peu minéralisée et agressive et subit une neutralisation avant distribution par 7 stations de traitement.

Compte tenu de la nature du substratum et de la situation des points de captage, la teneur en nitrates se situe, pour l'année 2003, entre 2 et 12 mg/litre, largement inférieure au seuil limite de 50 mg/litre<sup>2</sup>. En ce qui concerne les chlorures et le sodium, les valeurs respectives enregistrées (2 à 14 mg/litre et 1 à 4 mg/litre toujours pour l'année 2003) se situent très en dessous des références de qualité (250 mg/litre pour les chlorures et 200 mg/litre pour le sodium). Par ailleurs, pour les pesticides, solvants et la bactériologie aucune anomalie n'est à relever. Par conséquent, l'eau produite et distribuée par le syndicat présente toutes les garanties de qualité physico-chimique et bactériologique.

---

<sup>2</sup> DDASS du Bas-Rhin, qualité des eaux d'alimentation année 2003

## Le climat

La station climatologique la plus proche est celle de l'aéroport d'Entzheim. Les données recueillies par cette station permettent de caractériser le climat local. La commune est soumise à un climat de type semi-continental caractérisé par des hivers froids et secs et des été chauds et orageux.

La moyenne annuelle de température est de 9,6°C. L'amplitude thermique annuelle est assez forte avec une moyenne du mois le plus chaud (Juillet) de 18,9°C et une moyenne du mois le plus froid (Janvier) de 0,8°C. La moyenne de l'ensoleillement est de 1599 heures. Il y a environ 79 jours avec gelée par an (répartis entre début novembre et mi-avril) et un enneigement assez long (28 jours avec chute de neige). On observe également 69 jours de brouillard en moyenne.

Le montant annuel des précipitations est relativement faible. Les précipitations moyennes annuelles sont voisines de 600 millimètres, étalées sur 169 jours. Les mois d'été sont marqués par un maximum pluviométrique sous forme d'orage et on constate un léger déficit hivernal. Les épisodes orageux peuvent être violents et déclencher une montée soudaine des eaux, voire des coulées boueuses

Les vents dominants sont des vents de secteur Sud-Sud-Ouest suivant l'axe majeur du fossé rhénan. Ils favorisent le renouvellement de l'atmosphère et la dispersion des polluants contrairement au vents de Nord-Est, moins fréquents, qui ramènent la pollution du bassin de la Ruhr.

## Les eaux superficielles

- **La Zorn**

Le réseau hydrographique s'organise autour de la Zorn et de ses affluents. La Zorn prend sa source dans le massif du Donon et conflue avec la Moder à Rohrwiller, après un parcours de 85 km. Ce cours d'eau draine ainsi un bassin versant de 756 km<sup>2</sup> environ.

### Régime

Les précipitations sur la partie amont du bassin-versant, de l'ordre de 1200 mm/an environ au massif du Donon et 1043 mm/an à Saverne, et leurs variations conditionnent le régime de la rivière. Le débit moyen annuel mesuré aux différentes stations est de 2,3 m<sup>3</sup>/seconde à la station de Saverne, de 6,1 m<sup>3</sup>/seconde à Waltenheim et 6,2 m<sup>3</sup>/seconde à Hoerdt. Le gonflement du débit entre Saverne et Waltenheim est lié aux caractéristiques du réseau hydrographique et aux différents affluents que la rivière reçoit dans cette zone : Zinsel du Sud à Steinbourg, Mossel à Dettwiller, Rohrbach à Hochfelden.

Les débits maximums se situent en période d'hiver et au début du printemps et coïncident avec un volume de précipitations augmenté, certaines années, du phénomène de la fonte nivale. Les sols étant saturés à cette époque de l'année et l'évapotranspiration quasi nulle, le débit de la rivière est rapidement gonflé.

A l'inverse en été, du fait de la forte évapotranspiration, les précipitations ne parviennent pas à soutenir le débit, les réserves s'épuisent. Le débit mensuel maximum est enregistré aux deux stations de Saverne et Waltenheim en février (période 1968-1982) avec des valeurs respectives de 4,2 m<sup>3</sup>/seconde et 12,1 m<sup>3</sup>/seconde, alors que l'étiage se situe en septembre à 1,2 et 2,6 m<sup>3</sup>/seconde. L'amplitude des débits, plus grande à Waltenheim qu'à Saverne, est liée au rôle régulateur du grès, qui recouvre le haut-bassin, de par son caractère filtrant.

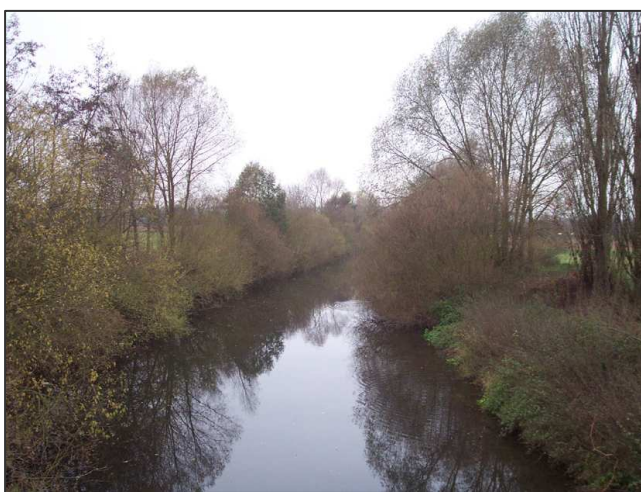
En raison du rôle fondamental tenu par ces deux facteurs climatiques essentiels, la pluviométrie et l'évaporation, le régime hydrologique de la Zorn peut être qualifié de "pluvio-évaporal".

## Comportements extrêmes

Les crues de la Zorn, suite à des épisodes pluvieux prolongés, peuvent présenter un caractère violent et des effets dévastateurs. Les derniers épisodes remarquables remontent à mai 1970, mai 1983 et février 1990. La Zorn se caractérise par une fréquence des inondations bien supérieure à celle d'autres rivières alsaciennes.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est actuellement à l'étude sur le territoire concerné.

## Qualité des eaux et valeur piscicole



Les résultats de l'année 2003 du réseau national de bassin, géré par la DIREN et l'Agence de l'Eau, qui disposent d'une station de mesure à Saverne, confirment l'état de très bonne qualité générale (IA) physico-chimique des eaux de la Zorn depuis 1997. Ce résultat, conforme à l'objectif de qualité fixé par l'Agence de l'Eau, témoigne d'un processus de reconquête de la qualité du cours d'eau rendu possible par les efforts engagés dans le domaine de

l'assainissement par les collectivités et les industriels. Ce niveau de qualité permet tous les usages de l'eau, dont la baignade, et range la rivière en première catégorie du point de vue de la valeur piscicole autorisant la présence de salmonidés (Truite, Saumons). Dans le cours aval, à la station de Bietlenheim, le niveau de qualité diminue mais demeure bon et la rivière se classe en deuxième catégorie piscicole.

## Aménagements

Les travaux d'aménagement du lit fluvial ont consisté à restreindre l'importance et la durée des submersions par le biais d'un redressement du tracé d'un lit très sinueux et d'un recalibrage destiné à accroître la section, donc la capacité du lit.<sup>3</sup> Ces interventions lourdes sur le cours de la rivière ont été menées en raison, notamment, de la présence de la zone d'activités industrielles aux abords du lit mineur à l'aval de Saverne.

---

<sup>3</sup> Source : Encyclopédie d'Alsace

- **Le Canal de la Marne au Rhin**

Cette voie d'eau relie le canal latéral à la Marne à Vitry-le-François au Rhin à la hauteur du port autonome de Strasbourg. Ce canal, mis en service en 1853, comportait à l'origine 178 écluses réparties sur une longueur de 314 km, dont 50 km situés dans le département du Bas-Rhin. Parmi les ouvrages remarquables qui accompagnent ce canal, il convient de signaler l'écluse de Saverne et le plan incliné de Saint-Louis/Arzwiller.



L'alimentation est assurée, notamment, par de nombreuses prises d'eau sur les rivières rencontrées ou longées par le canal, dont la Zorn.

Le trafic de marchandises même s'il est peu intense tend à se maintenir puisque à l'écluse clé de Vendenheim il se chiffrait à 68371 tonnes en 2002 et 88148 tonnes en 2004 soit une augmentation de 29% entre ces deux dates. La navigation de plaisance a connu un essor continu sur une période récente avec toutefois un certain tassement ces dernières années dans la mesure où l'on comptabilisait 3271 passages de bateaux en 2002 et 2656 en 2004, toujours à l'écluse de Vendenheim, soit une diminution de 18 %<sup>4</sup>.

L'aménagement en piste cyclable de l'une des berges conforte le rôle de voie verte et bleue structurante de ce canal à l'échelle du département, reliant Saverne à Strasbourg.

- **Le Horattgraben**

Ce ruisseau à écoulement temporaire prend sa source au sein des marnes et argiles du secondaire dans la partie Sud du ban communal. Il draine un vallon court et sinueux, aux versants dissymétriques, avant de se jeter dans le Canal de la Marne au Rhin.

---

<sup>4</sup> Source : Voie Navigable de France



*Le versant du vallon dominant le ruisseau.*

Le Conseil Général et les collectivités locales ont mis en place un SAGEECE (Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'Eau) sur le bassin-versant de la Zorn depuis les Vosges du Nord jusqu'à la Moder. Ce document a pour objet d'organiser et programmer sur une période décennale (2001-2012), de façon globale et cohérente, l'ensemble des interventions d'aménagement, de gestion et d'entretien sur les cours d'eau et leurs annexes dans le respect de leur environnement naturel.

Le SAGEECE, qui s'inscrit en conformité avec la loi sur l'eau de 1992, s'articule autour de 5 objectifs d'aménagement et de gestion des cours d'eau :

- **la gestion des crues et des inondations** : réduire les risques d'inondations des sites bâtis et des infrastructures d'équipements et préserver les zones inondables pour le laminage et le stockage naturel des crues.
- **optimiser la gestion des écoulements à l'étiage** : assurer le maintien quantitatif du débit des cours d'eau face aux prélèvements de tout type qui tendent à le diminuer dans le but de conserver une taille physique minimale du milieu aquatique et garantir un potentiel de dilution des effluents rejetés le meilleur possible.
- **protéger et restaurer physiquement et biologiquement les milieux aquatiques principaux et leurs annexes** : restaurer une dynamique physique, végétale et animale la plus naturelle possible dans la rivière, ses milieux associés et son lit majeur.
- **valoriser le potentiel piscicole et halieutique** : rétablir la libre circulation de la faune piscicole ; augmenter les possibilités de fraie, de grossissement et de la vie du poisson ; accroître l'intérêt halieutique et socio-économique de cette activité.
- **développer les potentialités récréatives, culturelles et touristiques attachées aux rivières et développer la communication, l'information et l'animation autour du SAGEECE** : intégrer la rivière dans l'espace de vie des riverains ; développer la sensibilité à l'intérêt patrimonial que représente la rivière ; informer les populations locales sur le fonctionnement du système "rivière" ; animer, coordonner et suivre la mise en œuvre du programme du SAGEECE.

Ces objectifs se déclinent en plusieurs types d'actions, tels des travaux, des mesures de maîtrise foncière, des mesures réglementaires ou encore des actions d'information.



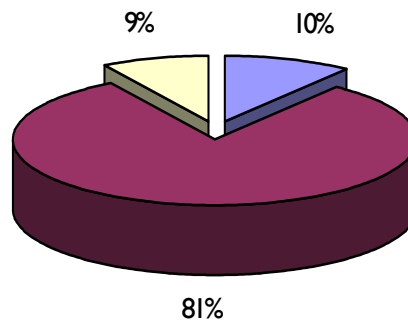
**Photo aérienne du ban communal**

## 2. L'occupation des sols

Réunissant sur son territoire les collines du Kochersberg et les terrains plats de la vallée de la Zorn, LUPSTEIN se présente sous les traits d'une commune rurale, largement dominée par la grande culture. L'essentiel du parcellaire agricole est occupé par les terres labourables, même si les prairies subsistent notamment dans le fond de vallée.

Les 782 ha du ban communal se répartissent de la manière suivante :

Espaces boisés, massifs, bosquets :	84 ha
Terres labourables, prairies, vergers :	625 ha
Espace bâti et artificialisé :	73 ha



■ Espaces boisés ■ Terres labourables, prairies, vergers ■ Espace bâti et artificialisé



*Façade Est du village en venant de Pappelmuehl. L'espace bâti, établi sur les contreforts des collines du Kochersberg, établit une transition entre la vallée inondable et le domaine de la grande culture. Par son unité et son caractère regroupé, le village demeure en équilibre avec les autres composantes du site.*

## Les espaces boisés

### • Aspects écologiques

Les espaces boisés recensés au sein du ban communal se présentent sous la forme de massifs et de bosquets qui se sont développés sur les sols les moins favorables à la mise en culture.

- Le massif situé dans la partie Ouest du ban communal présente le plus d'intérêt de par sa superficie et sa composition. Au Chêne, essence dominante, viennent se mêler le Merisier, l'Erable et d'autres feuillus. Le Robinier tend à devenir envahissant. Ronce et Lierre occupent la strate arborescente et herbacée.
- Le massif contigu à la rive Nord du Canal constitue un peuplement relictuel de forêt alluviale humide du type Saulaie-Aulnaie comprenant également des Peupliers.
- Les bosquets à base de Robiniers, qui se distribuent en limite du village et aux extrémités Est et Ouest du ban, présentent un intérêt biologique moindre.



*Massifs boisés au sein des collines et dans la plaine alluviale.*

### • Fonction des boisements

Même en l'absence d'espèces rares ou remarquables, les massifs boisés demeurent précieux dans la mesure où ils offrent des zones de refuge pour de nombreuses espèces faunistiques dont le Chevreuil et tout le cortège des mammifères et oiseaux attachés à ce type de milieux forestier. Le gibier y trouve un abri dans ses déplacements ainsi que des sites de reproduction et des sources de nourriture.

Dans le contexte d'un secteur dominé par une agriculture intensive, ces massifs jouent également un rôle intéressant en apportant une animation paysagère et un enrichissement des ambiances au sein du territoire communal.

► **L'enjeu dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.** consiste, par un classement approprié, à préserver l'intégrité des deux massifs boisés (chênaie, saulaie-aulnaie) et à assurer leur pérennité.

## L'espace agricole et milieux associés

- **Le domaine de la grande culture**

Appartenant aux collines et terrasses loessiques de l'Arrière-Kochersberg, le territoire communal porte l'empreinte forte de l'activité agricole, sous la forme de parcelles vouées à la grande culture et plus récemment à la culture intensive du maïs. Dix exploitations sont présentes dans la commune selon le Recensement Général de l'agriculture établi en 2007. Très tôt, l'agriculture a façonné le ban communal réduisant ainsi progressivement les éléments biologiques de diversification tels que les haies, bosquets, arbres de plein-champ.

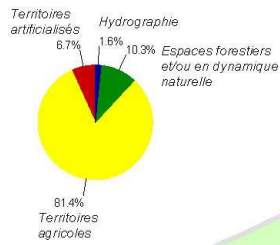


*Le parcellaire agricole dans la partie Ouest du ban communal*

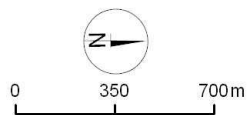
Autrefois très abondantes, les plantes associées aux moissons ou plantes messicoles ont fortement diminué face aux pratiques culturales et notamment l'emploi des herbicides. Ainsi, le Bleuet, la Folle-avoine, l'Adonis, la Nielle des blés, la Dauphinelle....ont pratiquement disparu. Le Coquelicot, bien que sensible aux herbicides, réapparaît dès l'absence de traitement. Les bords de chemins et les terrains délaissés en marge des parcelles de culture sont colonisés par la Moutarde des champs, la fausse Camomille, le Chénopode blanc et plusieurs espèces d'Amarantes. Les champs de maïs ne sont pas dépourvus de toute flore, puisque la Digitale sanguine, le Pied de Coq, l'Amarante et la Sétaire constituent les espèces d'accompagnement de cette culture.

# Occupation du sol

Répartition en grandes catégories d'occupation du sol



- Tissu urbain
- Emprises industrielles, commerciales, tertiaires et militaires
- Exploitations agricoles
- Réseaux de communication
- Boisements
- Vergers
- Prairies
- Friches sèches
- Jardins
- Cultures annuelles
- Vignes
- Canaux



Source(s) : BD OCS© CIGAL 2002 - Réalisation : ADAUHR/TD/EP-Octobre 2005

## Occupation des sols



### *Éléments du patrimoine rural au sein de l'espace agricole*

L'appauvrissement général du milieu concerne aussi bien la flore que la faune. La suppression des lieux de reproduction associés à l'utilisation des produits phytosanitaires ont entraîné également une diminution des espèces animales, dont le Lièvre du fait de la disparition des prairies, la Perdrix grise, la Caille des Blés...une très forte réduction des insectes, des Papillons...



Cependant quelques espèces ont réussi à s'adapter à la transformation et à la banalisation du milieu. Parmi les mammifères, le Campagnol des champs, le Rat des Moissons demeurent relativement répandus, notamment en raison de la multiplication des silos. Les terrains loessiques conviennent également au Grand Hamster dont la présence n'est toutefois pas signalée sur la commune.

### *Campagnol des Champs*

S'agissant des oiseaux, l'Alouette des champs, la Corneille noire, le Corbeau freux, la Buse variable et le Faucon crécerelle composent le cortège des espèces inféodées à l'espace agricole dominé par la céréaliculture intensive.



*Buse variable*



*Corneille noire*

Les terres agricoles jouent un rôle également en tant que zone de gagnage pour le gibier et support à ses déplacements.

►► **L'enjeu du P.L.U. consiste donc** à éviter toute forme d'occupation et d'utilisation des sols susceptible de compromettre le potentiel agronomique et économique de l'espace agricole mais qui assure également d'autres fonctions en tant que :

- milieu de vie pour plusieurs espèces faunistiques ;
- espace récréatif, élément de l'espace vécu de la population locale ;
- révélateur du paysage en offrant des perspectives dégagées sur les différents éléments du site ;
- support aux continuités naturelles et aux flux biologiques, notamment dans le cadre de la trame verte régionale.

- **Vergers**

Les vergers traditionnels à haute tige constituent un milieu semi-naturel présent à LUPSTEIN sur une superficie évaluée à environ 14 ha. Ce patrimoine arboré, se distribuant à la fois sous forme d'une couronne autour du village et sur le versant du vallon du Horattgraben, assure plusieurs fonctions.

- **écologique**, il s'agit d'un écosystème abritant tout un cortège d'espèces qui y trouvent à la fois une source de nourriture et des emplacements de nidification. De nombreuses espèces dites cavernicoles (oiseaux, petits mammifères) exploitent les cavités présentes dans le tronc des arbres : Chouette chevêche, Torcol fourmillier, Loir, Léroty, Huppe fasciée, Chauve-Souris... ainsi que la nombreuse famille des Pics.



*Chouette-chevêche*



*Loir*

Ce type de milieu héberge également de nombreux insectes pollinisateurs des cultures.

- **paysager et social**, le verger, directement attenant aux constructions, réalise une transition utile entre le bâti et le domaine de la grande culture, espace peu diversifié. Il convient également de souligner son rôle en tant qu'espace naturel de proximité pour la population locale, participant ainsi à la qualité du cadre de vie. Par ailleurs, les vergers créent un écrin autour du village et constituent un élément naturel d'équilibre accompagnant le bâti.

- **génétique** en permettant la conservation de différentes variétés fruitières (pommiers, poiriers, cerisiers, mirabelliers, noyers,...) adaptées à l'environnement, résistantes aux maladies qui nécessitent peu de traitement et constituent ainsi un véritable patrimoine.



*Vergers en périphérie du village et dans le vallon du Horattgraben*

► Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., l'occasion est donnée à la commune, au titre de la protection de l'existant, d'assurer la conservation de tout ou partie de ce milieu en le maintenant à l'écart des pressions liées à l'urbanisation et à la mise en culture.

Dans l'hypothèse où l'urbanisation devait entamer des terrains occupés par des vergers, le document d'urbanisme pourra édicter des dispositions visant à reconstituer une partie du patrimoine arboré.

Toutefois, compte tenu des mutations socio-économiques du monde rural, du désintérêt des propriétaires et du manque de filières de valorisation de la production fruitière, ce patrimoine naturel est menacé de disparition.

Par ailleurs, la préservation sur le long terme suppose la mise en oeuvre d'un programme d'actions sur la base de systèmes de gestion pérennes. Dans cette perspective, une dynamique de préservation et de mise en valeur est engagée à l'initiative de la Communauté de Communes de la Région de Saverne qui a lancé une Opération Programmée d'Amélioration des Vergers (OPAV).

Les objectifs de préservation de la diversité du paysage, de sauvegarde des variétés et de réappropriation du patrimoine local par les habitants s'appuient sur un ensemble d'actions (plantation/restauration, sensibilisation, promotion) qui mobilisent les différents acteurs locaux.

- **Les prairies et milieux humides**

Les prairies occupent principalement le fond de la vallée de la Zorn mais aussi le vallon du Horratgraben, rompant utilement la monotonie des terres labourables. Au sein du vallon en question, prairies et vergers forment un îlot paysager intéressant.



*Prairie en amont du vallon du Horattgraben*

Les prairies alluviales de la vallée de la Zorn sont recensées comme **Zone Humide Remarquable** (n°68 – Vallée de la Zorn), selon l'inventaire établi par le Conseil Général du Bas-Rhin, mais également comme zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (**Z.N.I.E.F.F.**) de type II (n° 02030000 – Vallée de la basse Zorn). Malgré l'intensification agricole, les travaux de rectification partielle de la rivière, les peupleraies et autres aménagements de petits plans d'eau, ce milieu alluvial reste bien conservé. Au delà de l'aspect paysager, l'intérêt du site réside dans l'association de différents types d'habitats : prairie, Saulaie, Roselière auxquels sont inféodées plusieurs espèces d'oiseaux dont le Râle des genets, le Vanneau huppé, le Héron cendré, le Petit gravelot, le Courlis cendré, le Martin pêcheur, la Cigogne blanche.....



*Râle des genets*



*Courlis cendré*



*Perspective sur le fond de vallée de la Zorn*

D'une manière générale, la Zorn et ses milieux associés, prairies, roselières, bosquets, cortèges végétaux représentent un élément structurant de la trame verte régionale dont il est nécessaire de conserver l'intégrité et la continuité. Entre deux domaines d'agriculture intensive, au Nord les collines du Pays de Hanau et au Sud le Kochersberg, la vallée de la Zorn assure des fonctions écologiques vitales, mais aussi paysagères et de coulée verte de loisirs entre Strasbourg et Saverne.



*Les prairies qualifiées de zone humide remarquable*

►► Pour ces raisons, **l'enjeu du P.L.U.** réside dans la préservation de ce milieu, en voie de raréfaction à l'échelon régional, face à de nouvelles dégradations : plantations de Peupliers, creusement d'étangs, mitage par des constructions....

En outre, les conditions d'aménagement de la future ligne du TGV Est seront déterminantes pour sa survie.

- **Les cortèges végétaux**



En l'absence de haies, les autres éléments de structuration de l'espace agricole se résument à la végétation d'accompagnement des cours d'eau.

Le cours de la Zorn est souligné par un cortège végétal riche d'une strate arborescente composé de plusieurs essences feuillues : Saules, Peupliers, Erables, Aulnes...Le ruisseau du Horratgraben est également accompagné d'une végétation à base de Saules et Peupliers (photo ci-contre).

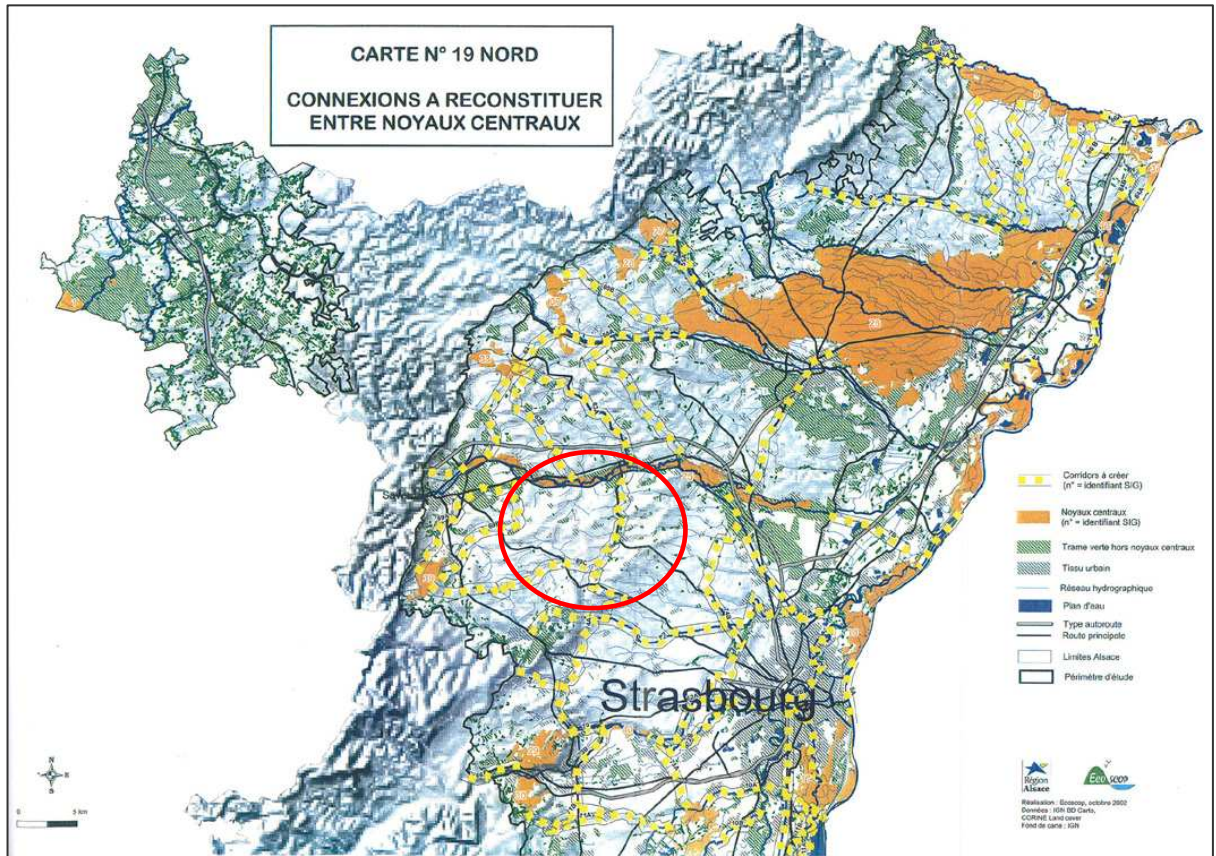
►Le P.L.U. constitue un moyen de souligner et conserver la mémoire de ces éléments qui jouent un rôle favorable d'animation paysagère et de diversification biologique.

A l'initiative du Conseil Régional, le projet de **trame verte**<sup>5</sup> vise à rétablir des connexions entre les milieux naturels, afin de créer un maillage régulier de continuités naturelles sur l'ensemble de la plaine d'Alsace et de permettre ainsi des échanges biologiques entre les espèces animales et végétales. Il s'agit de constituer ou de reconstituer un réseau écologique à l'échelle régionale réintroduisant de la diversité biologique, la "biodiversité", et enrichissant le paysage et le cadre de vie. En outre, le développement de la vie sauvage s'avère être un facteur favorable de régulation des ravageurs des cultures.

Le secteur du Kochersberg et du Pays de Hanau est retenu comme prioritaire pour la reconstitution de connexions entre les milieux naturels périphériques les plus riches de cette partie du territoire départemental, à savoir la Vallée de la Zorn, le Ried de la Bruche, la Forêt de Haguenau, les collines de Bouxwiller-Neuwiller, la Vallée amont de la Moder.

A cet égard, se greffant sur la Zorn et ses milieux riverains, une trame paysagère prenant appui sur le réseau hydrographique secondaire peut servir de support à la mise en place d'une continuité naturelle en confortant le ruisseau du Horattgraben, ses berges et sa végétation d'accompagnement. Une réflexion mérite d'être engagée en ce sens dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

<sup>5</sup> Conseil Régional, Cartographie d'une trame verte en plaine d'Alsace, Ecoscop janvier 2003.



Source : Conseil Régional, Cartographie d'une trame verte en plaine d'Alsace

## **Le cadre bâti**

- **Rappel historique**

La fondation romaine du village s'explique par sa situation sur l'antique route allant de Brumath à Saverne.

Lors de la construction de l'actuelle mairie, des restes de mur d'une villa romaine incendiée au cinquième siècle ont été mis à jour.

Lupstein est citée dès 739 sous la forme « In Lupfinstagni » à l'occasion d'une donation en faveur de l'abbaye de Wissembourg.

En 994, l'empereur Otton III donna au profit de l'abbaye de Seltz l'église du lieu car le village était une possession impériale.

Lupstein fit également partie des 28 localités que se sont partagés l'évêque de Strasbourg et l'empire en 1236.

C'est en 1474 que l'évêque se rendit acquéreur de tout le village qui devait rester propriété épiscopale jusqu'à la révolution.

En 1525, les paysans qui avaient trouvé refuge dans le village furent massacrés par les troupes du duc de Lorraine. Le village fut incendié au cours de ces événements.

Après le XV<sup>e</sup> siècle, le ban s'est agrandi des terres de quatre villages disparus.

- **La noyau villageois**

### **I. Présentation**

Le village est concerné par deux voies principales (RD 231 et RD 151) auxquelles s'ajoute un réseau de voies secondaires.

Les exploitations donnent toutes sur une rue, elles sont proches les unes des autres (séparées par une venelle, un mur mitoyen ou un petit jardin).

Elles sont ouvertes sur la rue par un porche ou une porte charretière et piétonne, située entre le logis et un bâtiment annexe.

Le tissu urbain est circonscrit par une couronne de vergers péri-villageois.

La mairie, l'école et l'église entourée du cimetière sont regroupées au carrefour des rues principales, des écoles, des tailleurs et de l'église.

Le bâti se caractérise par la présence de l'habitat individuel sous forme d'anciennes fermes et de maisons de village à grande qualité architecturale.

### **2. Le plan d'ensemble des propriétés**

Les bâtiments de la ferme sont groupés autour d'une cour fermée. Ils ne sont généralement pas accolés. Seul une dizaine font exception avec des dispositions en « fer à cheval » ou en « équerre ».

#### ***La situation par rapport à la rue***

La plupart des bâtiments sont dans l'alignement de la rue ou en léger retrait, dans ce cas, ils sont séparés de la rue par un mur de clôture.

#### ***L'accès à la propriété***

L'accès aux propriétés se fait généralement par une porte charretière et une porte piétonne ouvertes dans un bâtiment ou dans un mur de clôture.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, la porte charretière et la porte piétonne sont cintrées percées dans le mur de clôture. Au XIX<sup>e</sup> siècle, les portes charretières sont souvent droites, avec un auvent au dessus du linteau. L'arc de la porte est fréquemment orné d'inscriptions. Les portes charretières et piétonnes closent le domaine privatif de la cour. Les portails reçoivent des encadrements de grès rose des Vosges ou bien de briques. De petites niches surmontent souvent le portillon piétonnier.

### ***Dispositions du logis et des bâtiments d'exploitation***

Globalement, les logis sont souvent isolés et les bâtiments d'exploitation en deux parties. Il arrive également que les bâtiments d'exploitation soient d'un seul tenant. Des exceptions existent, on observe par exemple la présence d'un logis et de deux bâtiments d'exploitation, comprenant étable, grange et hangar, ou une liaison entre tous les bâtiments. L'exploitation et le logis sous le même toit sont très rares.

## **3. Les maisons**

### ***Les plans et coupes des maisons***

Les maisons sont en pan de bois. Le plan est généralement de type rectangulaire allongé. En ce qui concerne la coupe, il s'agit de plus souvent d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage. L'étage principal se trouve au rdc, généralement surélevé.

Au dessus du RDC, l'étage est carré. Les pièces sont peu élevées (environ 2m de hauteur).

Le comble ne comporte qu'un seul niveau habitable, avec un plancher au niveau du faux-retrait.

### ***Les élévations extérieures***

Généralement, le pan de bois repose sur un rez-de-chaussée en pierre. La façade principale est en pan de bois sur solin, lorsque les trois façades secondaires ont un RDC en pierre.

En ce qui concerne le colombage, les figures les plus fréquentes sont :

- losange placé dans l'allège, mouluré sur la face ;
- losange et potelet dans la même allège ;
- croix de Saint André découpée et moulurée ;
- potelets dans les allèges.

Les entretoises sont toujours interrompues et en général, il en existe deux séries.

On observe des inscriptions, il s'agit généralement de cartouches avec initiales et millésimes sur les portails et sur les arcs des portes des caves, de marques d'assemblage sur les pans de bois. Un seul cas d'emblème est recensé.

Les escaliers sont généralement extérieurs et situés devant le porte d'entrée avec un auvent. Ils sont en pierre.

Dans les murs de pierre, la porte de la cave est souvent en plein cintre. Le sommet de l'arc porte un motif clé.

### ***La distribution intérieure des maisons***

Au rez-de-chaussée, la porte d'entrée se trouve au centre de la façade, elle donne sur un vestibule approximativement carré avec l'escalier en bois de l'étage. Dans le même axe, la cuisine avec parfois une porte de sortie vers le jardin. De part et d'autre, deux sales avec alcôve ou deux pièces.

A l'étage, on trouve généralement deux chambres, un fumoir et des greniers. Le comble n'est pas habitable.

#### **4. Les bâtiments d'exploitation**

Les bâtiments d'exploitation ont un pan rectangulaire allongé. On voit généralement un rez-de-chaussée avec comble de surcroît ouvert ou un étage complet.

Le rez-de-chaussée est, soit fermé et occupé par les animaux, soit largement ouvert, servant de remise, de bûcher ou de hangar. Les granges, de grande profondeur ont souvent trois portes.

L'habitat traditionnel a été parfois restructuré et complété au fur et à mesure des années par des maisons individuelles plus communes.

##### **• Les extensions récentes**

La commune a connu une première extension vers l'Ouest sous forme d'habitat pavillonnaire le long de la RD 231.

Le tissu urbain est composé de maisons individuelles de faible hauteur, espacées entre elles et implantées en milieu de parcelle.

Les revêtements des façades sont assez uniformes dans leur aspect (crépis) et dans leur couleur (de blanc cassé à ocre).

Les toitures, à deux ou plusieurs pans, sont orientées parallèlement ou perpendiculairement par rapport aux voies publiques.

Les parcelles sont plantées et arborées ; elles sont closes essentiellement par des haies de conifères ou des murets avec barrière bois ou PVC.

Sur l'ensemble du quartier, les constructions sont implantées en retrait régulier par rapport aux voies publiques. Si on retrouve une simulation avec l'autre ensemble pavillonnaire quant aux matériaux utilisés, la coloration des façades est orientée vers des teintes très vives accentuant fortement le contraste visuel.

Le hameau du Canal se situe en limite du ban communal de Lupstein, en direction de Dettwiller, de part et d'autre de la rue d'Altenheim.

Le tissu urbain est composé de constructions récentes de type pavillons. Ces constructions rappellent les premières implantées à l'Ouest du noyau villageois.

Les habitations de faible hauteur (R+combles et R+I+combles) et relativement espacées entre elles, donnent un paysage urbain assez aéré, tendant à se densifier sur le haut de la rue.

Les constructions sont implantées en recul variable par rapport à la voie publique.

Les façades recouvertes de crépis sont traitées dans des teintes assez neutres (beige et coquille d'œuf) ; quelques maisons contrastent avec ces façades bleues et saumon.

Les toits recouverts de tuiles mécaniques rouges ou noires sont indifféremment à deux ou plusieurs pans.

Les parcelles accueillent généralement de la pelouse et sont arborées de conifères. Elles sont closes par des haies végétales (thuyas) et par des murets bas avec grille ou barrière bois.

Le hameau du Moulin, dit Pappelmülhe, est implanté sur la RD 151 en direction de Wilwisheim.

L'ancien moulin a successivement été transmis en usine puis en ferme.  
Le tissu urbain est aujourd'hui composé de quelques maisons individuelles de hauteur moyenne (2 à 3 niveaux) et sans réelle unité. Une maison est en cours de construction  
Les constructions sont implantées à l'alignement des voies publiques, soit avec une marge de recul variable.  
Les toitures à deux ou plusieurs pans. La tuile mécanique rouge ou noire est indifféremment employée.  
Les fenêtres sont généralement plus hautes que larges, les volets peuvent être des volets à battants en bois ou roulants en PVC.

La plate-forme de recyclage de matériaux inertes se situe au Sud-Ouest du ban communal, à quelque 600 mètres des premières maisons du «hameau du canal».  
D'une surface de 2,5 hectares, le site jouxte la principale forêt de la commune, il ne comprend aucune construction.  
Selon les périodes de l'année, le site peut contenir jusqu'à 20.000 m<sup>3</sup> de matériaux bruts (issus de travaux routiers ou de démolition de bâtiments) ou transformés en granulats de différents calibres.

#### • Les éléments du patrimoine local

L'église actuelle date de 1783-1786, elle est due à François-Antoine Le Roy. La construction du clocher-porche date de 1862. Pendant les travaux, des fragments de tympan sculpté du début du XVI<sup>e</sup> siècle ont été mis à jour.

Un ossuaire est localisé dans l'enceinte du cimetière situé à proximité de l'église. Celui-ci renfermerait les restes des victimes du massacre de Lupstein : en effet, le 16 mai 1525, 4000 paysans révoltés furent massacrés par les troupes du Duc Antoine de Lorraine.

Cet ossuaire fait l'objet d'une inscription aux monuments historiques en date du 14 janvier 1993.

Enfin, un ban-reposoir Napoléonien en grès est localisé en bordure de la RD231. Installé sous le second empire, il permettait aux voyageurs de faire une halte sur les chemins des marchés. Ce ban-reposoir fait l'objet d'une inscription aux monuments historiques en date du 9 mai 1988.

►Le PLU s'attachera ici à favoriser la préservation du tissu bâti existant tout en permettant une évolution cohérente de l'urbanisation du village.

### 3. Contraintes et nuisances

#### Les contraintes

La commune est tenue de respecter un certain nombre de contraintes légales dans la définition de ses choix d'aménagement. En outre, le ban communal est affecté par des contraintes naturelles dont la prise en compte est impérative.

- **Les contraintes légales**

#### Servitudes d'utilité publique

La commune est grevée par plusieurs servitudes dont les effets en matière d'utilisation du sol priment les dispositions du P.L.U. Il appartient au plan de ne pas mettre en place des règles s'opposant à l'application des servitudes qui ont trait :

- à la conservation du patrimoine naturel (terrains riverains des cours d'eau non domaniaux, ...)
- à l'utilisation de certains équipements (ligne électrique, gazoduc, pipe-line....).

A noter que le ban communal est concerné par la création d'une nouvelle ligne haute tension.

Concernant le gazoduc et le pipe-line, l'emprise des couloirs non aedificandi sont les suivants :

- Pipe-line : 30 mètres (15m de part et d'autre de la canalisation) ;
- Gazoduc : 6 mètres (3m de part et d'autre de la canalisation). Cette demande émane de GTR gaz, organisme qui exploite ce type de canalisations sur la commune.

Les données suivantes sont présentées à titre informatif :

L'arrêté Ministériel du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques qui prévoit en particulier que les transporteurs doivent présenter avant le 15 septembre 2009 des études de sécurité. Ces études permettent d'évaluer les distances d'effet des phénomènes accidentels, et de définir ainsi 3 zones de danger.

A la même date est parue une circulaire relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme. Cette circulaire demande aux préfets d'inviter les maires à prendre a minima, sans préjudice des servitudes d'utilité publique applicables, les dispositions suivantes :

- dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs pour la vie humaine délimités par les seuils des effets irréversibles (IRE) : informer le transporteur de ses projets le plus en amont possible ;

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine délimitée par les seuils des premiers effets létaux (PEL) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1er et 3ème catégorie ;
- dans les zones des dangers très graves pour la vie humaine délimitée par les seuils des effets létaux significatifs (ELS) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à respecter par rapport aux trois canalisations de gaz qui traversent la commune de Lupstein sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Diamètre nominal	Pression maximale de services (bars)	IRE (m)	PEL (m)	ELS (m)
DN 200	67,7	70	55	35
DN 125	48	30	20	10
DN 80	48	15	10	5

Ces dispositions constituent les seules mesures actuellement applicables en matière de risque technologique aux canalisations de transport de matières dangereuses.

### Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Saverne

Le périmètre du SCOT a été délimité par arrêté préfectoral en date du 26 février 2002. Il s'étend sur 580 km<sup>2</sup>, compte 63 000 habitants et comprend 70 communes regroupées en 5 communautés de communes. Le Syndicat Mixte de la Région de Saverne représente la structure compétente pour l'élaboration du SCOT.

Le SCOT a pour objet de définir à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire correspondant à un bassin de vie. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées dans les domaines de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation générale de l'espace.

Dans la mesure où le P.L.U. doit demeurer compatible avec le SCOT, il convient de veiller à ce que les options du document de niveau communal respectent les orientations du document d'urbanisme de niveau supérieur, en cours d'élaboration.

## Le Programme Local de l'Habitat de la région de Saverne

La commune de Lupstein fait partie du périmètre du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté de Communes de la région de Saverne. Les dispositions du P.L.U. devront être compatibles avec celles du P.L.H.

### Autres prescriptions

#### *L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme*

Cet article, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, pose les principes d'une gestion économe de l'espace, de la diversité et de la mixité des fonctions urbaines, de la préservation des ressources naturelles et de prévention face aux risques naturels ou technologiques.

Le respect de l'équilibre entre ces différents principes s'impose à tout document d'urbanisme, dont le P.L.U.

#### *Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme*

La RD 421, classée voie à grande circulation, est concernée par les dispositions de cet article qui conditionne l'urbanisation le long des axes importants à une réflexion préalable dans les domaines de la sécurité, de l'urbanisme, du paysage, de l'architecture et des nuisances.

En l'absence de prescriptions édictées par le P.L.U. dans ces différents domaines, toute urbanisation est interdite sur une profondeur de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

#### *Classement sonore des infrastructures de transport terrestres*

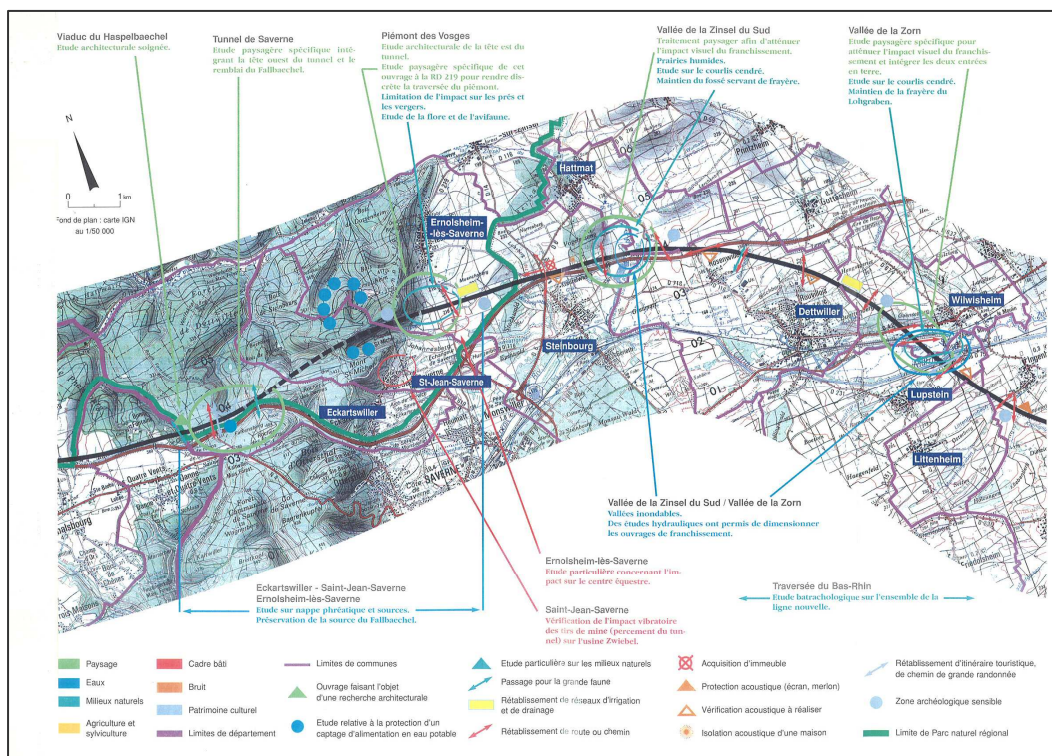
La voie ferrée Paris-Strasbourg, qui passe en limite Nord du ban, est classée par arrêté préfectoral (25 juin 1999) dans la catégorie des infrastructures de transport terrestres donnant lieu à des mesures d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sur une profondeur de 300 mètres de part et d'autre de la voie. Il en va de même pour la voie du futur TGV Est.

<b>Infrastructures concernées</b>	<b>Débutant à</b>	<b>Finissant à</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Largeur des secteurs de part et d'autre de l'infrastructure</b>
<b>Paris Strasbourg</b>	PK 450 898	PK 501 421	I	300
<b>TGV Est</b>	Limite département	Eckwersheim	I	300

L'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 peut être consulté à la mairie de Lupstein, à la Direction Départementale de l'Équipement et à la préfecture.

## Le projet TGV Est européen

La ligne du TGV Est qui épouse le tracé de l'A4 jusqu'à Dettwiller, emprunte ensuite un tracé en direction du Sud-Est pour traverser la vallée de la Zorn sur le ban de LUPSTEIN entre le village et le hameau de Pappelmuehl. D'une manière générale, l'effet de cloisonnement généré par les différentes infrastructures existantes dans le secteur (Canal, voie ferrée, RD 421) va être augmenté.



Source : Réseau Ferré de France

Les conditions de franchissement de la vallée de la Zorn devront être étudiées avec soin tant du point de vue paysager, qu'écologique et hydrologique, mais aussi du point de vue du rétablissement des communications. La continuité écologique représentée par la rivière et ses milieux riverains ne devra pas être rompue. Les futurs ouvrages devront être conçus de manière à s'insérer au mieux dans le site en apportant si possible une plus value au paysage.

### Les périmètres archéologiques

Deux périmètres archéologiques ont été localisés par le service régional de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Alsace (D.R.A.C.) et sont matérialisés sur le plan présenté en page suivante. Il s'agit des sites :

- n° 01627 : A l'Ouest, dans la forêt de Wendlingswald : ensemble de tumuli protohistoriques ;

- n° 01628 : Dans le centre du village, près de l'église : vestiges d'une villa romaine.

Sur ces sites, en application des lois du 27/09/1941 et du 17/01/2001 modifiée le 1/08/2003, le service régional d'archéologie souhaiterait être consulté à l'occasion de toutes les demandes d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, de certificat d'urbanisme et de déclaration de travaux, afin de lui permettre d'effectuer à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.



### *Les monuments historiques protégés*

Deux éléments sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- un ossuaire situé rue principale, inscrit depuis le 14 janvier 1993 ;
- un banc-reposoir napoléonien, situé le long de la RD 321, inscrit depuis le 9 mai 1988.

### • **Les contraintes naturelles**

#### Erosion

De nombreuses communes de la région du Kochersberg sont confrontées au risque de coulée de boue compte tenu de la nature limoneuse des sols, de la présence de la monoculture du maïs qui protège peu les sols et de la topographie des terrains qui favorise l'érosion par ruissellement, à l'issue d'épisodes pluvieux intenses et prolongés.

Au sein des parcelles de grande culture, des techniques de conservation des sols peuvent être mises en œuvre pour maîtriser le risque.

La commune a subi ce type de risque le 25 juin 2006. En effet des phénomènes très localisés de coulée de boues et d'inondation ont été constatés et ont donné lieu au dépôt d'un dossier de catastrophe naturelle auprès de la préfecture. Des travaux concernant les réseaux de canalisation ont été réalisés depuis cette date.

#### Risque d'inondation

La Zorn a connu des épisodes de fortes crues au 20<sup>ème</sup> siècle, en particulier les années 1970, 1983 et 1990. Les crues spectaculaires font toujours suite à un épisode pluvieux intense et prolongé. Ainsi, les inondations des 15-16 février 1990, qui suivirent la brusque montée des eaux, aggravée par la fonte nivale, affectèrent de nombreuses communes alsaciennes.

La gestion actuelle des zones inondables dépasse la seule prise en compte de la sécurité des biens et des personnes. Il s'agit également, dans un souci de gestion globale et équilibrée de la ressource en eau, de conserver les champs d'épandage de crue pour ne pas aggraver le risque en aval et promouvoir la protection des milieux humides écologiquement importants.

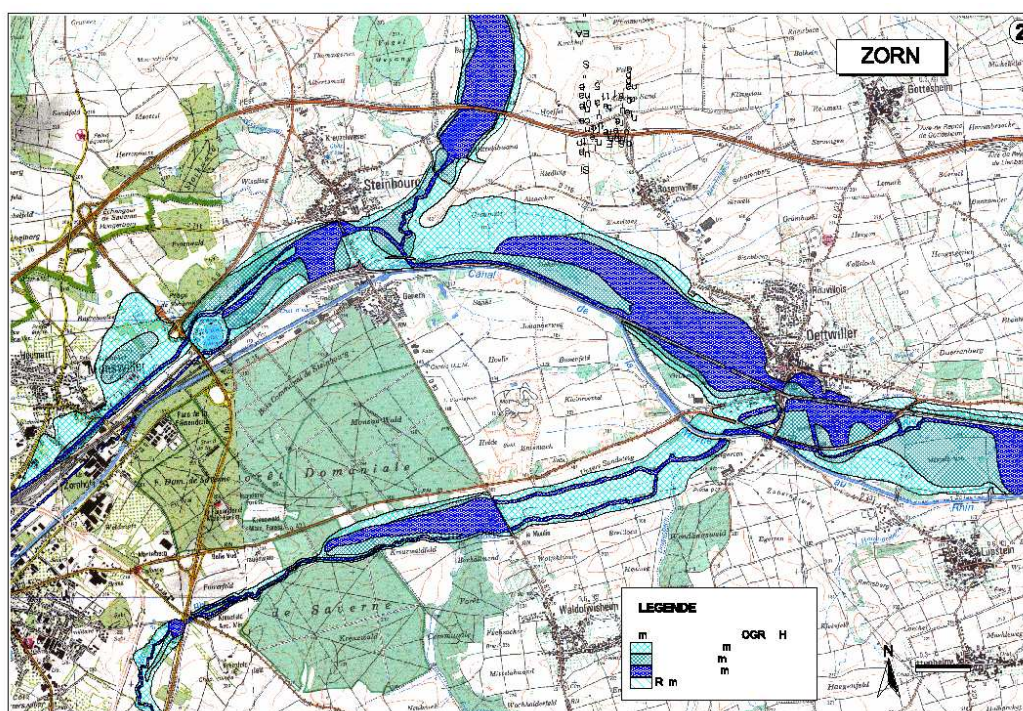
En conséquence, comme le préconise le S.D.A.G.E. du bassin Rhin-Meuse (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), sauf exception justifiée, **il convient d'exclure, dans le cadre du PLU** toute urbanisation et tout remblaiement dans le lit majeur du cours d'eau, correspondant à la zone inondable.

La procédure d'élaboration du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Zorn et du Landgraben, menée par la DDAF du Bas-Rhin, est en cours depuis 1999 dans le cadre de la loi n° 95-101 « relative au renforcement de la protection de l'environnement » (1995).

Il convient d'ores et déjà de tenir compte des dispositions de ce document en cours d'élaboration qui aura, à terme, valeur de servitude d'utilité publique et s'imposera de fait aux P.L.U.

Après l'approbation de ce document, une mise à jour du PLU, visant à intégrer les documents PPR approuvés devra être effectuée

La carte suivante reproduit, à titre d'information, l'atlas des zones inondables du Bas-Rhin réalisé en 1997.



### Risque sismique

La commune est inscrite à l'intérieur d'une zone à sismicité considérée comme négligeable (zone 0) qui ne fait pas l'objet de prescriptions parasismiques obligatoires dans le domaine de la construction. Aucun épocentre sismique important n'est connu dans ce secteur du Kochersberg, qui reste cependant sous l'influence de zones à sismicité relativement forte situées à proximité : région de Remiremont et Fossé rhénan.

- **Autres contraintes**

Les périmètres inconstructibles générées par les installations agricoles classées

Le caractère agricole de la commune engendre des contraintes dont la prise en compte est impérative.

Les exploitations agricoles d'élevage sont soumises à des polices sanitaires établies en fonction de la nature de l'élevage et des effectifs présents. Ces polices soumettent l'activité à des distances minimales d'implantation par rapport aux tiers et aux limites de zones destinées à l'habitation, ce, notamment, afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

Ces polices sont de deux ordres : le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Selon les informations transmises par les services de la Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin, il existe 2 installations agricoles classées pour la protection de l'environnement en activité sur la commune de Lupstein.

Ces exploitations génèrent un périmètre de protection inconstructible de **100 mètres** par rapport aux habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers et par rapport aux limites des zones destinées à l'habitation définies dans les documents d'urbanisme (arrêté du 7 février 2005). Cette distance est mesurée depuis les installations d'élevage et les annexes, y compris les bâtiments de stockage de paille et de fourrage.

Le principe dit « de réciprocité » soumet l'implantation des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers au respect des mêmes distances selon les modalités définies à l'article L 111-3 du Code Rural.

A titre d'information, les exploitations agricoles concernées par ce chapitre sont reportées aux plans de zonage n° 3a et 3b.

A noter qu'une sortie d'exploitation est en cours sur Lupstein. En effet, l'actuel propriétaire de l'exploitation agricole implantée à proximité Ouest du village, doit à terme repositionner sa structure agricole plus à l'Ouest à environ 450 mètres du village, dans un espace agricole constructible prévu à cet effet dans le cadre du présent PLU. Le périmètre inconstructible existant en périphérie immédiate du village sera donc supprimé à terme.

Par ailleurs, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, complétée par la loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005, modifiant l'article L 111-3 du Code Rural, autorise désormais, sous conditions, et pour tenir compte des spécificités locales, une réduction des distances d'éloignement des constructions non agricoles par rapport à ces installations classées et ce, après avis de la Chambre d'Agriculture.

Par réciprocité, des dérogations sont également possibles pour certaines installations liées à l'élevage (arrêté du 7 février 2005).

Quoi qu'il en soit, les options d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U. doivent être bien réfléchies pour éviter les conflits d'usage dans la commune.

## Les nuisances

### • Installation classée industrielle

Trois établissements dont les installations sont soumises à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement sont répertoriées sur le territoire de Lupstein :

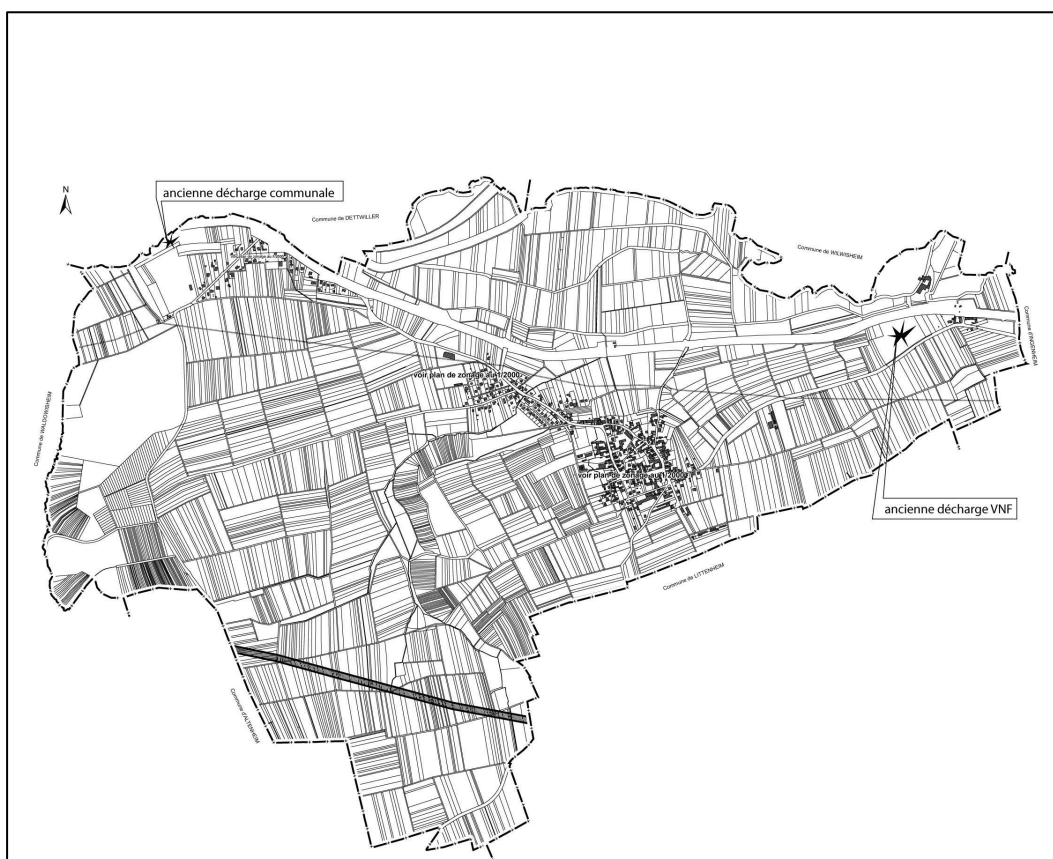
- Deux établissements sont soumis à déclaration : C.N.E. et G.C.M.
- Une seule installation classée industrielle soumise à autorisation est recensée dans la commune, il s'agit de l'entreprise de menuiserie SOLLER. Cette entreprise, compte tenu de la nature de son activité, (traitement du bois) fait l'objet de prescriptions définies par arrêté préfectoral ayant pour objet la préservation de l'environnement.

### • Ancienne décharge

Deux anciennes décharges sont présentes sur le ban communal :

- le long de la RD 151 (ancienne décharge VNF).
- en limite Nord/Ouest du ban communal (ancienne décharge communale).

Il est souhaitable de conserver la mémoire de ces sites pour éventuellement en faciliter le retraitement. A cet effet, leur localisation est reportée sur le plan ci-dessous.



- **La circulation routière**

Années	Nombre de véhicules en moyenne annuelle journalière			
	RD 112 vers Altenheim	RD 231 entre Dettwiller et Lupstein	RD 421	RD 151 entre le village et Pappelmueh I
2002	140	1229	4218	745
2003	150	1580	4220	750
2004	160	1600	4400	780

(Source : DDE 67)

Exceptée la RD 421, classée voie à grande circulation, le reste de la voirie remplit essentiellement une fonction de desserte locale des villages. Toutefois, la situation de ce réseau secondaire est à l'image de celle de tout le réseau routier subissant une augmentation générale du volume du trafic liée à l'augmentation et au rallongement des migrations quotidiennes de travail et à la fonction résidentielle croissante de LUPSTEIN. L'accroissement de trafic est particulièrement significatif sur la RD 231 permettant l'accès à Dettwiller, commune jouant le rôle de bourg-centre, et à la RD 421, axe reliant les communes de la vallée de la Zorn à Saverne et Strasbourg.

En ce qui concerne la circulation à l'intérieur du village, liée à la desserte des zones d'habitation, ce n'est pas tant le nombre de véhicules qui pose problème mais leur vitesse qui représente une source de nuisances, de danger et d'insécurité pour les riverains et de perturbation des relations sociales au sein de l'agglomération.

## **II. Données socio-économiques**

# Communauté de Communes de la Région de Saverne



Sources : ROUTE 500 © IGN France - Réalisation : ADAUHR - Décembre 2005

## Préambule

La communauté de communes de la région de Saverne compte 27 communes dont Lupstein.

Le diagnostic socio-économique ci-après présente, sous forme de graphiques et de commentaires courts, les principaux éléments en matière de démographie, d'habitat et d'économie.

Les évolutions et particularités communales sont mises en regard avec celles du territoire dans lequel elles s'inscrivent.

Dans cette optique de cadrage, le diagnostic s'appuie sur les cartes d'une étude réalisée en 2005 par le conseil général du Bas-Rhin sur le "territoire de débat Saverne" <sup>(1)</sup>, qui permet de comparer et de situer les évolutions au sein du département du Bas-Rhin.

Des compléments sont apportés par l'étude réalisée par le cabinet KPMG sur la communauté de communes en 2003 <sup>(2)</sup>.

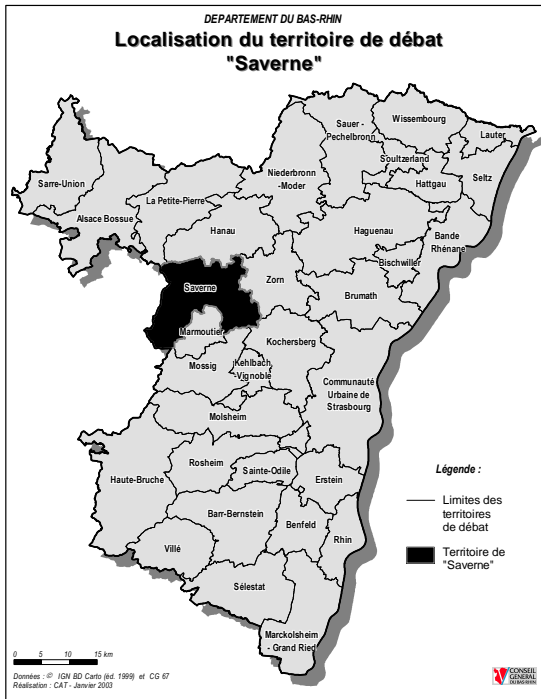
Les bourgs et villages de la communauté de communes sont rassemblés autour de Saverne, ville moyenne et chef lieu d'arrondissement qui regroupe 40 % de la population intercommunale.

La communauté de communes compte 27 978 habitants dont 11 201 à Saverne.

---

<sup>(1)</sup> Territoire de débat Saverne. Des Hommes et des Territoires - Portrait de territoire - Conseil général du Bas-Rhin, cellule aménagement du territoire - Novembre 2005 ("Le territoire de débat Saverne" correspond à la Communauté de Communes augmentée de la commune isolée de Kleingoeft, soit 28 communes)

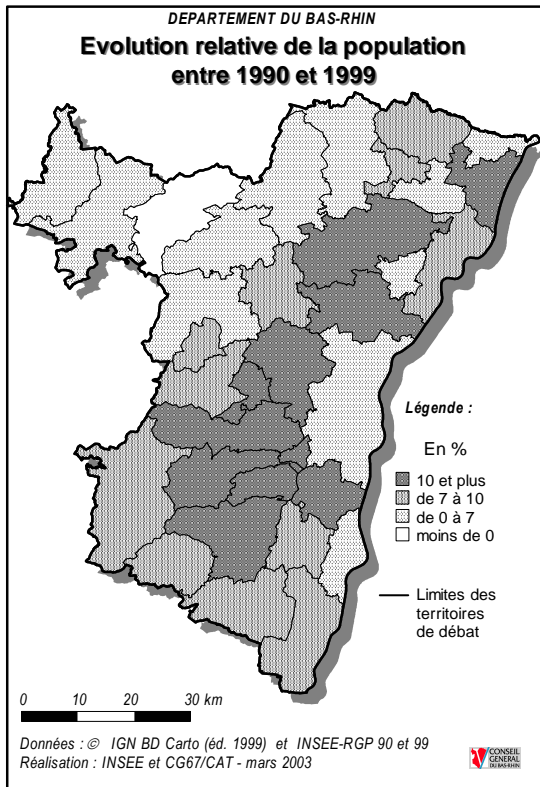
<sup>(2)</sup> Communauté de communes de la Région de Saverne. Diagnostic - KPMG - journée de partage du 20 Septembre 2003



Le territoire de débat de Saverne est situé au nord-ouest du Bas-Rhin, entre Bouxwiller, Hochfelden et Marmoutier. Il rassemble 28.095 habitants en 1999.

## LA POPULATION

### Evolution de la population



**Une évolution modérée de la population.**

Sa population a augmenté de +5,8% entre 1990 et 1999.

Cette croissance est en partie due à un solde naturel positif de 811 personnes et à un solde migratoire lui aussi positif de 738 personnes entre 1990 et 1999.

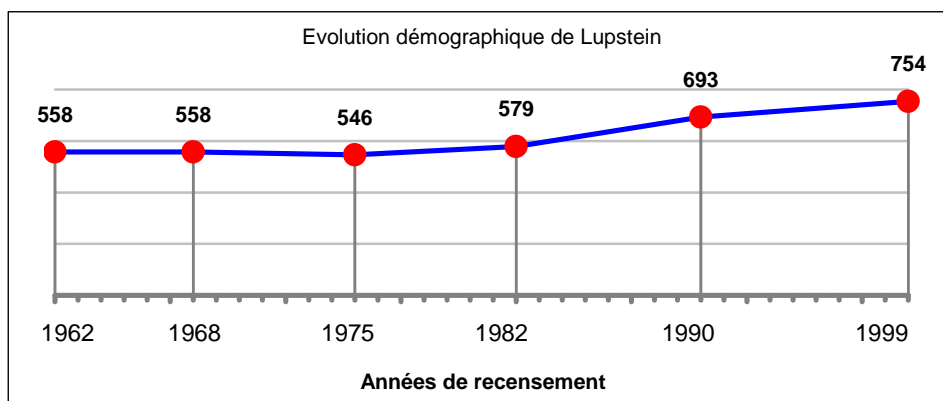
On remarquera toutefois que le principal apport migratoire se concentre à Saverne, qui accueille à elle seule 52% des arrivants<sup>6</sup>.

Cette progression est modérée par rapport à celle des territoires limitrophes de la Zorn (7%), de Marmoutier (8,8%) et du Kochersberg (14%). Elle est toutefois supérieure à celle du territoire de Hanau (1%).

<sup>6</sup> Source : La nouvelle Charte 2001-2006 de la Communautés de communes de la Région de Saverne, 2001

# I. Population

## Evolution démographique



Lupstein a connu un maximum démographique de 802 habitants au début du 19<sup>ème</sup> siècle, en 1826.

Puis le village s'est régulièrement dépeuplé en raison d'un exode rural qui a poursuivi son œuvre au delà de la seconde guerre mondiale, jusqu'en 1962 (558 habitants).

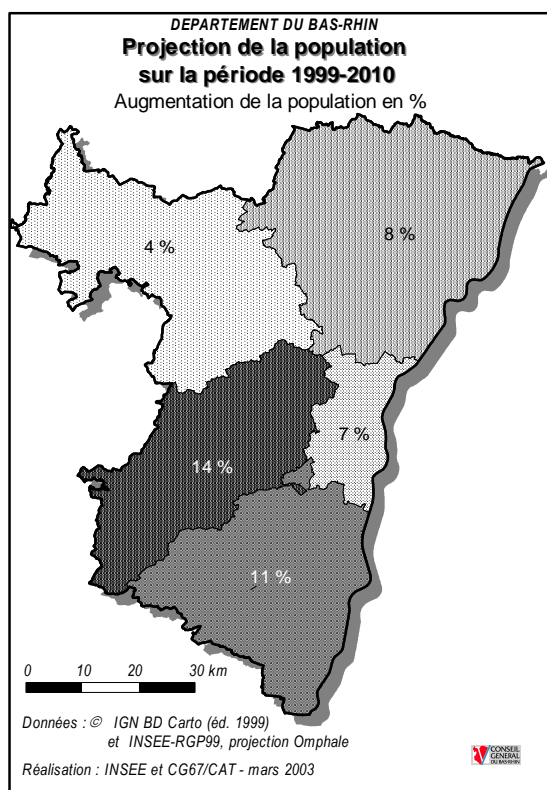
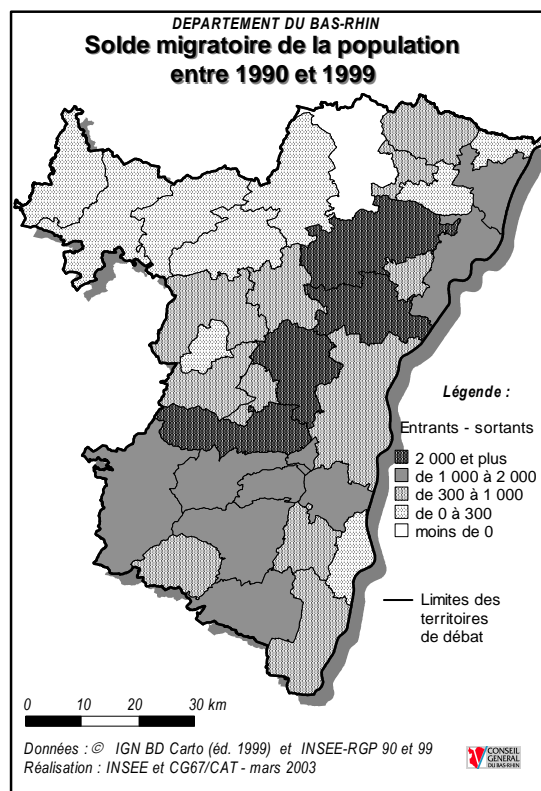
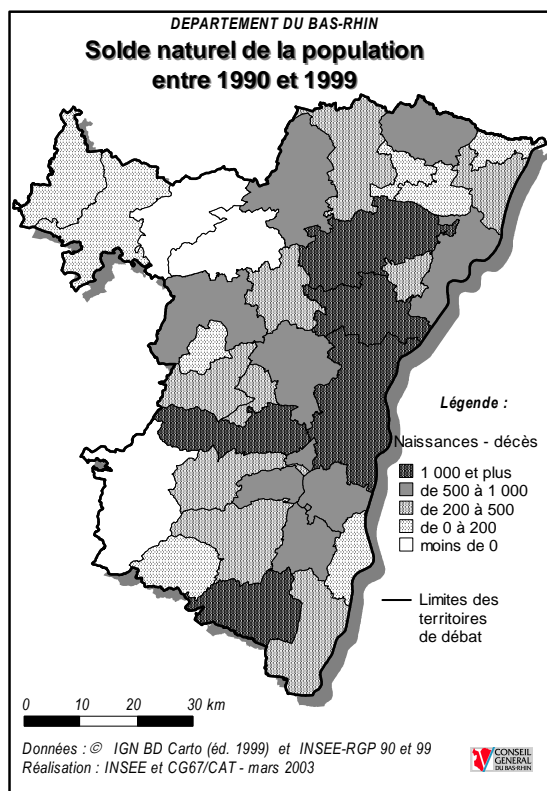
La population stagne de 1962 à 1975 avec une légère orientation à la baisse de 1968 à 1975 (- 12 habitants).

Une reprise durable s'amorce en 1975, qui ne sera plus démentie jusqu'en 1999 (+ 36 %).

**C'est entre 1982 et 1990 que la croissance est la plus forte.**

	Evolution de la population en %				
	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Lupstein	0	- 2,1	+ 6	+ 19,7	+ 8,8
Canton de Saverne sauf Saverne	+ 2,8	+ 6,5	+ 1,7	- 1,1	+ 2,6

## Soldes naturel et migratoire



## Projection de la population à l'horizon 2010

**Le nord-ouest du Bas-Rhin connaîtra la plus faible augmentation de population du département si les tendances se poursuivent.**

Le territoire de Saverne appartient à une partie nord-ouest du Bas-Rhin où la projection des tendances des 10 dernières années à l'horizon 2010 fait apparaître la plus faible progression : 4% de la population totale.

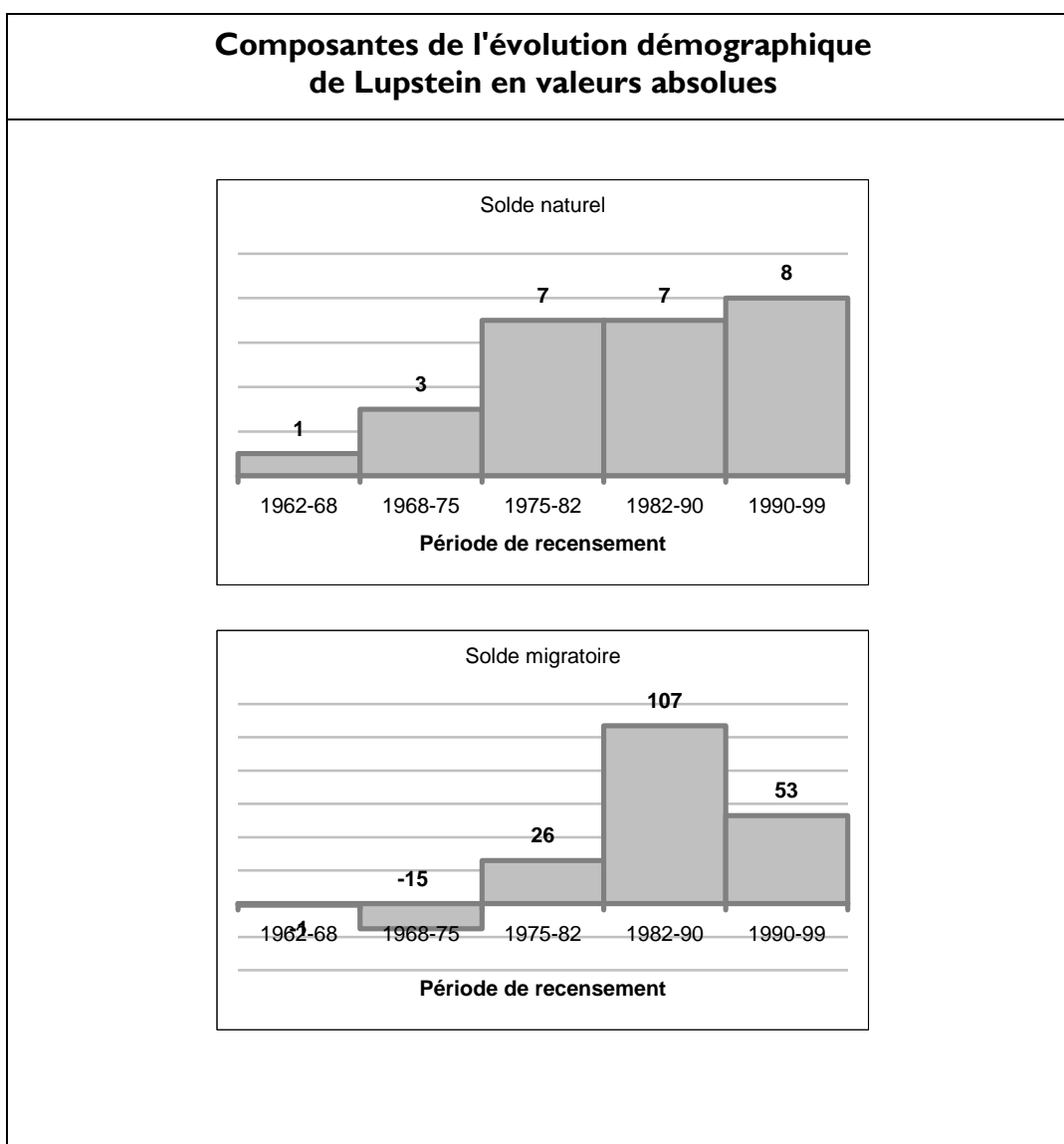
(Le scénario choisi se fonde sur les migrations de 1990 à 1999, une évolution de la mortalité semblable à la tendance nationale et un maintien de la fécondité à 1,8 enfant par femme).

## Les composantes de l'évolution démographique

L'évolution de la population est régie par deux composantes : le solde naturel (bilan des naissances et des décès), et le solde migratoire (bilan des arrivées et des départs).

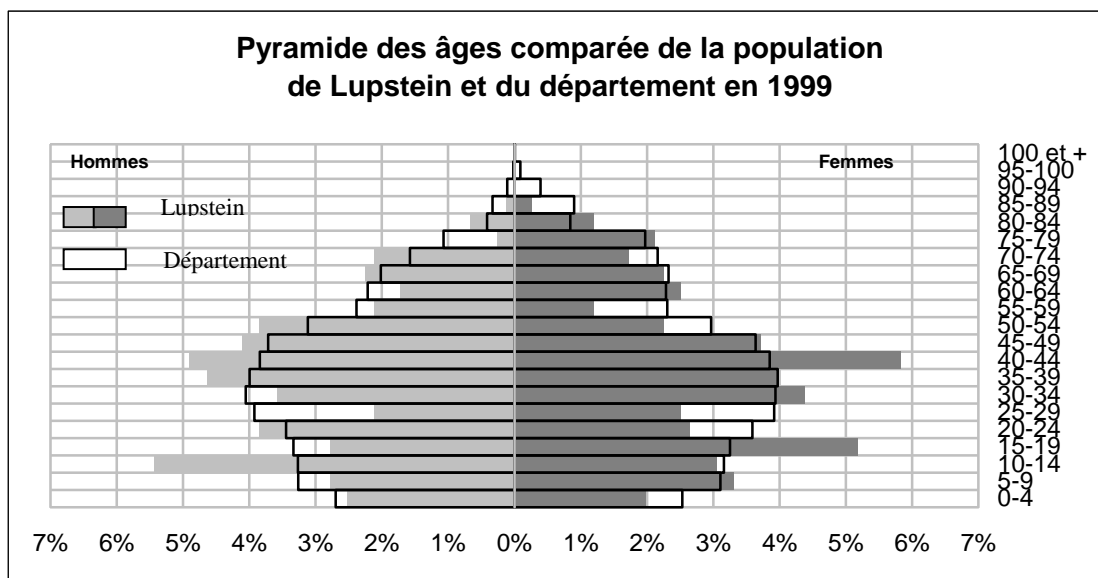
Pour l'ensemble du territoire de Saverne les gains naturels comme migratoires sont moyens par rapport à la région strasbourgeoise mais la situation démographique y est cependant plus favorable que dans les territoires de Hanau, de la Petite-Pierre ou de l'Alsace Bossue au Nord (cf. ci-contre).

**A Lupstein la reprise démographique constatée après 1975 repose essentiellement sur des gains migratoires, particulièrement importants entre 1982 et 1990.**



La structure par âge

### I.1.1. Situation en 1999



	Répartition par âge en 1999 en %	
	Lupstein	Canton de Saverne sauf Saverne
0-19 ans	27,1	23,9
20-39 ans	27,7	26,8
40-59 ans	28,0	26,8
60 ans et plus	17,2	22,4

**La population de Lupstein présente une structure d'âge plus jeune que celle de la population cantonale en dehors de la ville de Saverne (plus de jeunes et d'enfants, moins de personnes au-delà de 60 ans).**

C'est aussi ce qui ressort de la pyramide des âges ci-dessus qui, par rapport à la référence départementale, fait apparaître :

- un excédent de 10/19 ans
- une représentation moindre des personnes âgées de plus de 75 ans
- ainsi qu'une sur-représentation des habitants en âge d'être en activité (35/50 ans notamment).

**En 1999, l'indice de jeunesse de la population de Lupstein est effectivement supérieur à celui de l'ensemble de la communauté de communes de Saverne comme à celui du département.**

	<b>Indice de jeunesse</b>
Lupstein	1,57
CCRS (Communauté de communes Région de Saverne)	1,17
Département du Bas-Rhin	1,31

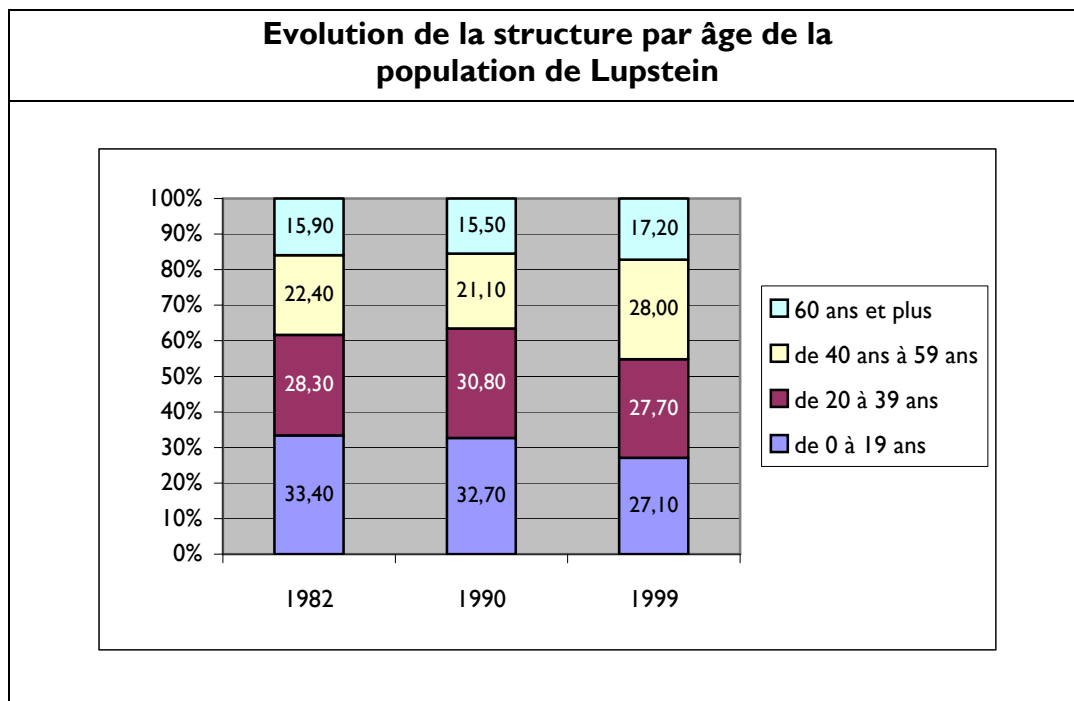
*Source : CCRS, Diagnostic, Septembre 2003*

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les - de 20 ans et les + de 60 ans. Un indice élevé traduit une part importante des moins de 20 ans (à Lupstein 1,57 jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans).

**L'indice de jeunesse de la population de Lupstein se trouve être parmi les plus élevés de la communauté de communes.**

**Cette situation est liée aux importants apports extérieurs de population qu'a connus la commune à partir de 1982.**

### I.1.2. Evolution 1982 - 1999



Si la part des jeunes est relativement élevée en 1999, elle n'en est pas moins en régression depuis 1982 (33 % de moins de 20 ans en 1982, 27 % en 1999).

Par contre les parts les plus âgées prennent plus de place dans la population globale : plus de 60 ans mais aussi et surtout 40-59 ans.

Cette dernière tendance laisse présager à l'avenir un poids plus important des seniors dans la commune.

## La population étrangère

Lupstein ne compte que 4 étrangers en 1999.

	Population étrangère			
	Lupstein		Canton de Saverne sauf Saverne	
	Nombre	%	Nombre	%
1982	1	0,2	310	2,5
1990	3	0,4	245	2
1999	4	0,5	204	1,6

Par contre l'ensemble du territoire de Saverne fait partie, comme ceux des autres villes moyennes, des territoires bas-rhinois où la part des étrangers hors Union Européenne est la plus forte. Ces derniers sont essentiellement concentrés sur Saverne (Etude CG du Bas-Rhin).

## 2. Les ménages et le logement

L'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat.

### Evolution des ménages 1975 - 1999

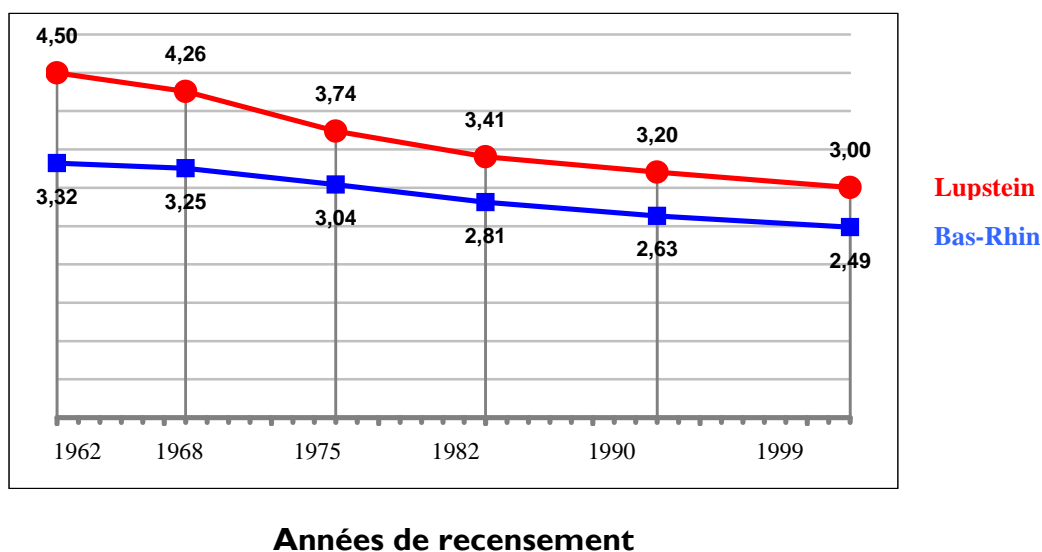
Evolution du nombre de ménages de 1975 à 1999						
	1975	1982	1990	1999	Evolution 75-99	
Lupstein	146	170	216	251	+ 105	+ 71,9
Canton de Saverne sauf Saverne	3497	3834	4166	4548	+ 1051	+ 30 %

De 1975 à 1999, le nombre d'habitants a progressé de 36 % (cf & I.1.). Dans le même temps, les ménages connaissent quant à eux une augmentation de 72 %.

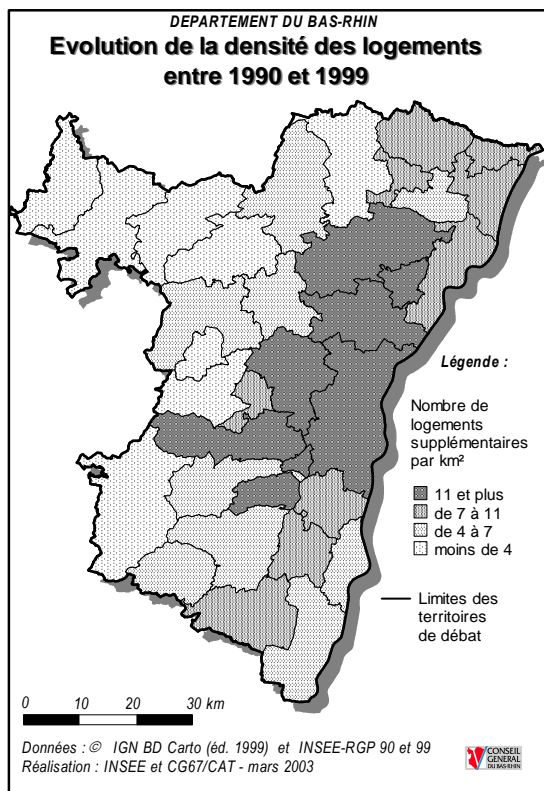
Ce phénomène n'est pas spécifique à Lupstein mais conforme à une tendance démographique générale : pour une population identique, le nombre de ménages va aujourd'hui être supérieur à ce qu'il était il y a 20 ou 30 ans en raison de la décohabitation des générations, de l'augmentation des divorces, de l'allongement de la vie.

**Parallèlement, la taille des ménages se réduit. A Lupstein elle est ainsi passée de 4,5 personnes en 1962 à 3 en 1999.**

### Taille des ménages



# LE LOGEMENT



*L'évolution des logements*

## **Le logement progresse fortement.**

Entre 1990 et 1999, le territoire de Saverne accueille 1140 logements supplémentaires soit près de 6 logements par km<sup>2</sup> ou bien 126 logements par an. Malgré une progression relative inférieure à celle de autres territoires de villes moyennes, ce rythme de construction est important : le territoire de Saverne fait partie des 10 territoires hors CUS où la progression entre 1990 et 1999 dépasse 1000 logements.

Les 556 logements commencés de 2000 à 2002 indiquent que le rythme de construction augmente : 185 logements par an<sup>7</sup>.



<sup>7</sup> Source : DRE

## Evolution du parc de logements

### 2.1.1. Evolution 1975-1999

Lupstein compte 262 logements en 1999, dont 251 résidences principales, 2 résidences secondaires et 9 logements vacants.

Evolution du parc de logements de Lupstein				
	Ensemble des logements	dont		
		Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1975	152	146	5	1
1982	184	170	2	12
1990	226	216	2	8
1999	262	251	2	9

Le parc de Lupstein s'est étoffé de 110 logements supplémentaires de 1975 à 1999, dont 105 nouvelles résidences principales correspondant à l'apport précédemment évoqué de 105 nouveaux ménages.

Il s'agit d'une croissance très forte par rapport au reste du canton sur l'ensemble de la période (cf. tableau ci-dessous).

Ces gains se produisent dans un contexte de forte progression du logement à l'échelle du territoire de Saverne, même si cette progression s'exerce surtout sur Saverne.

Le taux de logements vacants est de 3,4 % en 1999 (canton sauf Saverne : 4,1 %).

	Evolution comparée en % du parc de logements de 1975 à 1999	
	1975-1999	1990-1999
Lupstein	+ 72,4 %	+ 15,9 %
Canton de Saverne sauf Saverne	+ 29,2 %	+ 7,5 %

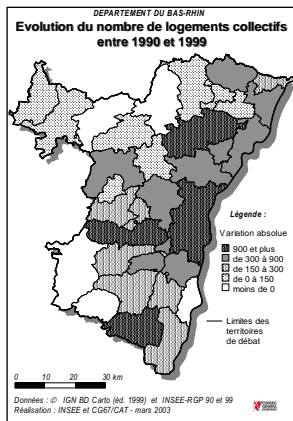
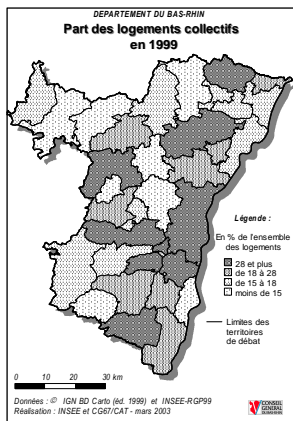
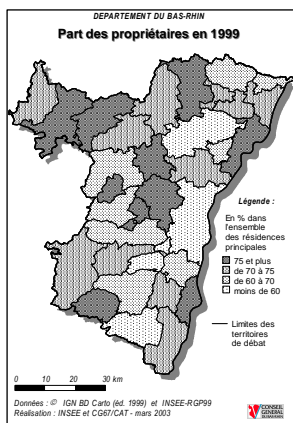
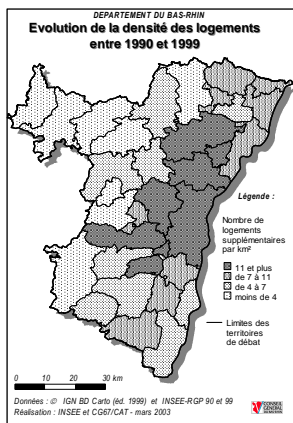
### 2.1.2. La construction neuve - 1990 - 2004

La DRE (Direction Régionale de l'Équipement) indique un rythme moyen de construction de **4 à 5 logements par an de 1990 à 2004**. 17 logements ont été commencés après 1999.

Il s'agit exclusivement de logement individuel.

	<b>Logements commencés à Lupstein (Source : DRE)</b>
1990	3
1991	4
1992	1
1993	3
1994	3
1995	4
1996	5
1997	11
1998	15
1999	1
2000	2
2001	3
2002	10
2003	2
2004	0
<b>TOTAL</b>	<b>67</b>
Rythme moy/an de 1990 à 2004	4,5

# LE LOGEMENT



## L'évolution des logements

### Le logement progresse fortement.

Entre 1990 et 1999, le territoire de Saverne accueille 1140 logements supplémentaires soit près de 6 logements par km<sup>2</sup> ou bien 126 logements par an. Malgré une progression relative inférieure à celle de autres territoires de villes moyennes, ce rythme de construction est important : le territoire de Saverne fait partie des 10 territoires hors CUS où la progression entre 1990 et 1999 dépasse 1000 logements.

Les 556 logements commencés de 2000 à 2002 indiquent que le rythme de construction augmente : 185 logements par an<sup>8</sup>.

### La part des propriétaires occupant leur logement

### La part du logement locatif dans le parc du logement est du niveau des villes moyennes.

62,7% des logements sont occupés par leurs propriétaires en 1999.

Le territoire de Saverne est un territoire urbain comme celui des autres villes moyennes : la part du logement locatif y est plus forte.

### La part des logements collectifs

### Un tiers des logements sont des logements collectifs.

Les logements collectifs représentent 32,8% du parc des logements en 1999. Cette part est inférieure à la moyenne départementale (46%). Elle se situe au niveau des autres territoires de villes moyennes.

### Evolution des logements collectifs

### Un effort de construction de logements collectifs.

424 logements collectifs ont été construits entre 1990 et 1999 dans le territoire, soit 47 par an.

En 1999, le territoire de Saverne compte 137 logements collectifs pour 1000 habitants. Ce ratio fait partie des 5 les plus élevés du département.

De 2000 à 2002 ont été autorisés 325 logements collectifs, soit 108 par an : le rythme s'accélère. Il équivaut à plus de la moitié des logements autorisés durant la même période sur le territoire.

<sup>8</sup> Source : DRE

## **Caractéristiques des logements de Lupstein** (cf. tableaux page suivante)

**Le parc de Lupstein est essentiellement constitué de logements individuels : 5,6 % seulement de logements collectifs sont recensés en 1999 (14 logements) contre 18,1 % dans le reste du canton (en dehors de Saverne).**

A l'échelle de l'ensemble du territoire de Saverne, la part de logements collectifs se situe au niveau des autres villes moyennes du Bas-Rhin (cf. ci-contre).

En ce qui concerne le statut d'occupation, **86 % des logements de Lupstein sont occupés par leurs propriétaires** (canton sauf Saverne 76 %).

Il n'y a **pas de logement social** (107 dans le canton en dehors de Saverne).

**Le parc récent (logements construits après 1982) est proportionnellement plus important que dans les autres bourgs ou communes rurales du canton.**

	<b>Type de logement en 1999</b> (en % de l'ensemble des résidences principales)							
	<b>Maison individuelle (ou ferme)</b>		<b>Immeuble collectif</b>		<b>Autres</b>		<b>Ensemble des résidences principales</b>	
	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	<b>Nbre</b>	<b>%</b>
Lupstein	234	93,2	14	5,6	3	1,2	251	100
Canton de Saverne sauf Saverne	-	80,0	-	18,1	-	1,9	4548	100

	<b>Statut d'occupation en 1999</b> (en % de l'ensemble des résidences principales)							
	<b>Propriétaire</b>		<b>Locataire</b>		<b>Logé gratuitement</b>		<b>Ensemble des résid. principales</b>	
	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	<b>Nbre</b>	<b>%</b>
Lupstein	216	86	21	8,4	14	5,6	251	100
Canton de Saverne sauf Saverne	-	76,3	-	16,8	-	6,9	-	100

	<b>Epoque d'achèvement des logements en 1999</b> (en % de l'ensemble des logements)											
	<b>avant 1949</b>		<b>1949 - 74</b>		<b>1975 - 81</b>		<b>1982 - 89</b>		<b>1990 ou après</b>		<b>Ensemble des logements</b>	
	<b>Nb</b>	<b>%</b>	<b>Nb</b>	<b>%</b>	<b>Nb</b>	<b>%</b>	<b>Nb</b>	<b>%</b>	<b>Nb</b>	<b>%</b>	<b>Nb</b>	<b>%</b>
Lupstein	87	33,2	44	16,8	32	12,2	51	15,5	48	18,3	262	100
Canton de Saverne sauf Saverne	-	39,8	-	27,2	-	11,8	-	10,3	-	10,9	-	100

	<b>Confort des logements en 1999</b> (en % des résidences principales)							<b>Ensemble des résidences principales</b>	
	<b>Pas de WC à l'intérieur du logement</b>		<b>Ni baignoire ni douche</b>		<b>Pas de chauffage central</b>				
	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	
Lupstein	11	4,4	4	1,6	66	26,3	251	100	
Canton de Saverne sauf Saverne	-	3,9	-	3,5	-	21,9	-	100	

### 3. Les actifs et les emplois

#### Population active résidente et destinations de travail

##### Population active

##### Taux d'activité

**En 1999, Lupstein compte 358 actifs pour 754 habitants.**

Le **taux d'activité** (rapport entre la population active et la population en âge de travailler 20/59 ans) est de **83,1 %** (canton de Saverne : 83,5 % département 81,1 %).

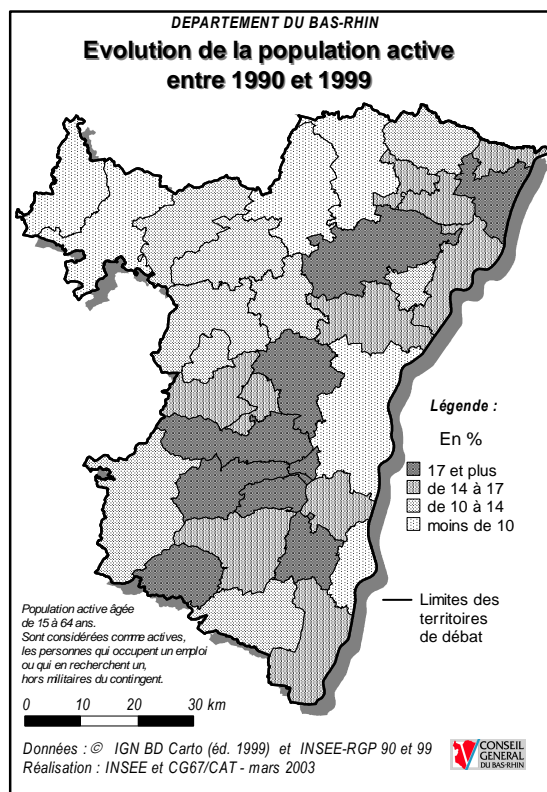
##### Evolution

	Population active de Lupstein
1975	192
1982	252
1990	277
1999	358

**Pendant que la population totale s'accroît de 36 % de 1975 à 1999, la population active augmente de 86 %.**

Cet écart est dû à une progression plus rapide des parts de la population en âge de travailler ; il s'agit là d'une tendance observée aussi à l'échelle du territoire de Saverne (cf. ci-contre).

## LES ACTIFS ET LES EMPLOIS



*L'évolution de la population active*

**La population en âge d'être active augmente autant que la moyenne départementale.**

La population active totale bas-rhinoise est passée de 440 596 personnes en 1990 à 489 737 en 1999 soit une augmentation de 11,1 %.

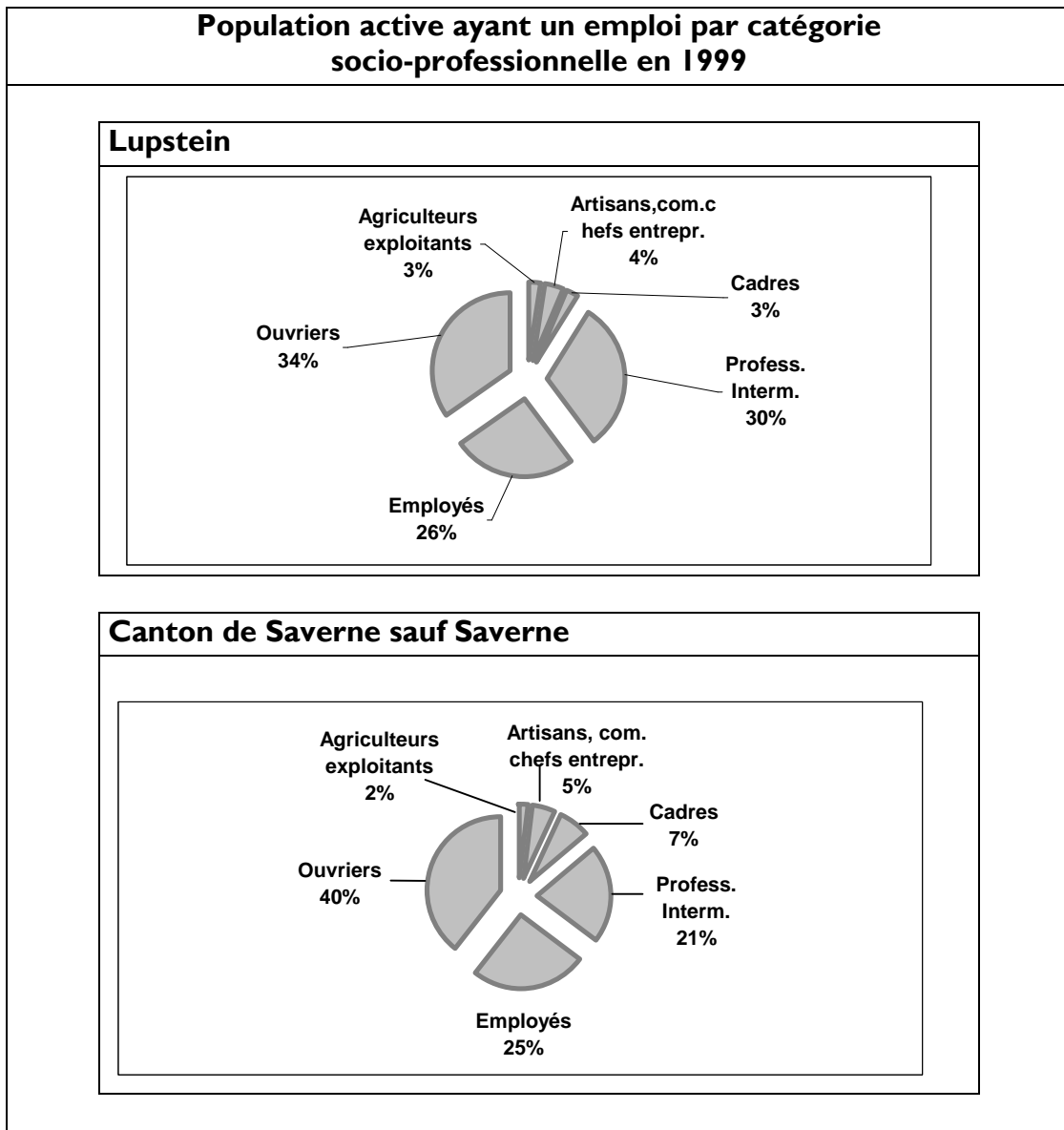
Cette population est comptabilisée au lieu de résidence.

Entre 1990 et 1999, la population en âge d'être active augmente de 11,4% pour le territoire de Saverne.



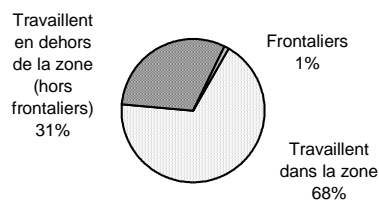
## Catégories Socio-Professionnelles

Par rapport au canton, la population active de Lupstein compte une proportion importante de professions intermédiaires.

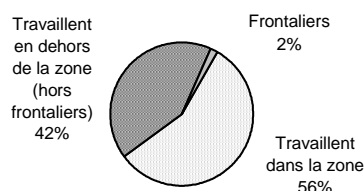


# LES ACTIFS ET LES EMPLOIS

1990



1999



Les migrations quotidiennes

## Une forte augmentation des déplacements professionnels.

La proportion d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence augmente régulièrement pour atteindre près de 68 % en 1999 dans le Bas-Rhin.

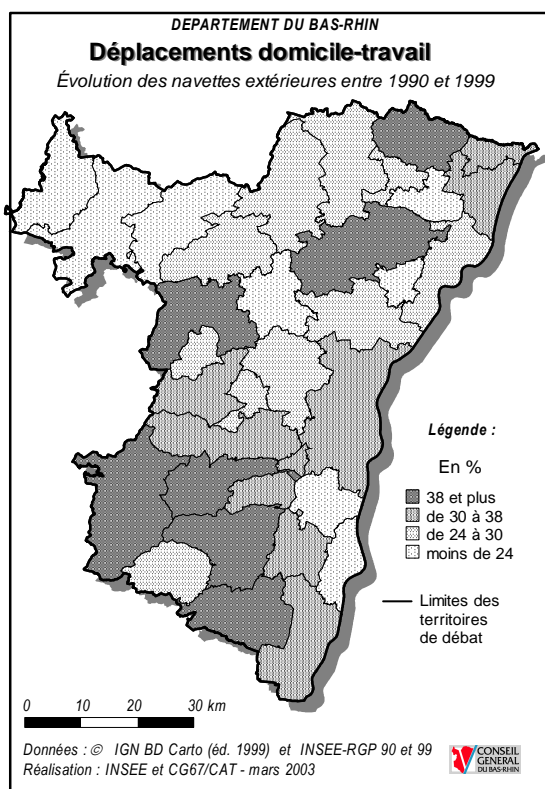
Dans le territoire de Saverne entre 1990 et 1999, la part des actifs migrants quotidiens à l'extérieur du territoire passe de 31 à 42% des actifs résidents.

Le nombre de frontaliers augmente d'un point en passant de 1% à 2% des actifs résidents.

L'évolution des migrations quotidiennes

## L'augmentation des déplacements quotidiens la plus forte du Bas-Rhin.

Dans le territoire de Saverne, l'augmentation des déplacements vers les pôles d'emplois extérieurs est la plus forte du département entre 1990 et 1999 : +49,6%. La moyenne bas-rhinoise est de 31,1%.



## Destinations de travail

	Destinations de travail des actifs Lupstein		
	Dans la commune	Hors de la commune	Ensemble des actifs ayant un emploi
1982	64	179	243
1990	50	212	262
1999	51	292	343

	Destinations de travail des actifs de Lupstein					
	Dans la même commune	Dans la même unité urbaine	Dans la même zone d'emploi	Dans le même département	Dans la même région	Autres cas
1990	50	0	118	197	197	15
1999	51	0	134	260	261	31

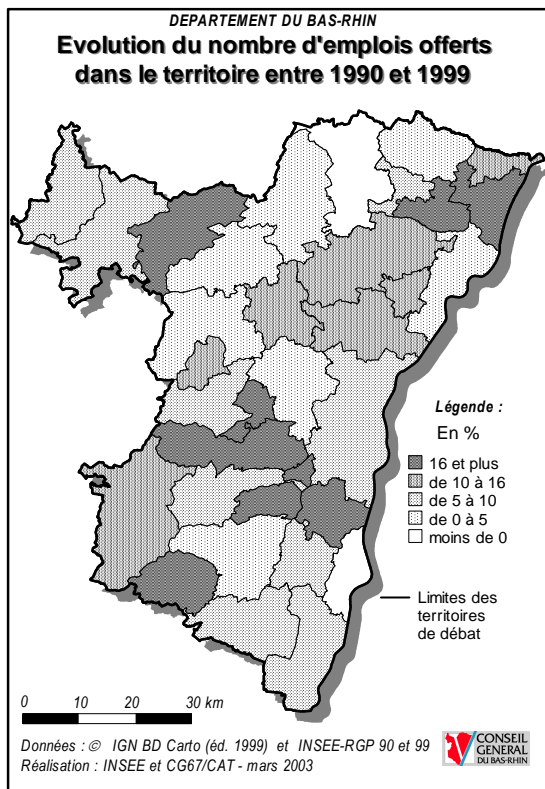
Conformément à l'ensemble du territoire de Saverne qui connaît l'augmentation de déplacements quotidiens la plus forte du Bas-Rhin (cf. ci-contre), la tendance est ici aussi à **l'accroissement des navettes domicile-travail, en volume et en distances parcourues.**

En 1982, 26 % des actifs occupant un emploi travaillaient encore dans la commune.  
En 1999, ils ne sont plus que 15 %.

A noter cependant que depuis 1990 ce taux se maintient malgré tout à un niveau relativement élevé par rapport à d'autres communes en raison de la présence sur place d'une dizaine d'entreprises.

En ce qui concerne les actifs sortants, ce sont les destinations de travail les plus lointaines, hors de la zone d'emploi et donc orientées vers le reste du département, qui connaissent le plus fort développement de 1990 à 1999 (+ 32 %).

Cette situation est en cohérence avec le fait que le territoire de Saverne présente une progression relative des emplois parmi les plus faibles du Bas-Rhin (cf. carte au dos).



### *L'évolution du nombre d'emplois*

#### **La progression relative des emplois est faible.**

Le Bas-Rhin a créé globalement 35.000 emplois entre 1990 et 1999, principalement dans le secteur tertiaire.

Les emplois sur le territoire ont évolué de 2,6% entre les mêmes dates contre 8,3% en moyenne dans le Bas-Rhin. Les créations dans le territoire sont inférieures à la moyenne départementale. Elles font partie des progressions relatives les plus faibles dans le Bas-Rhin, comme celles du territoire de Wissembourg.



## Emplois offerts et principales activités

### Evolution des emplois offerts

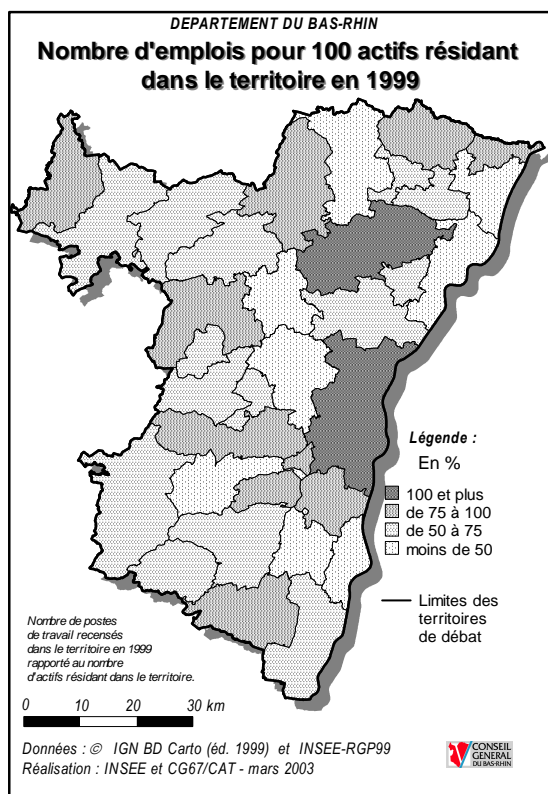
Les tableaux qui suivent indiquent l'évolution des emplois offerts sur place, emplois recensés par l'INSEE d'une part, et par l'UNEDIC d'autre part, qui ne comptabilise que l'emploi salarié du secteur privé.

	Emplois offerts à Lupstein (INSEE)
1962	60
1968	144
1975	74
1982	64
1990	68
1999	82

	Emplois salariés du secteur privé offerts à Lupstein (UNEDIC)
1990	23
1991	23
1992	27
1993	22
1994	31
1995	51
1996	55
1997	35
1998	35
1999	44
2000	49
2001	51
2002	33
2003	33
2004	62

L'INSEE recense **82 emplois offerts en 1999**, dont **12 dans l'agriculture**, **4 dans l'industrie**, **17 dans la construction**, et **49 dans le secteur tertiaire**.

**Depuis les années 90, 30 à 50 emplois sont offerts dans le secteur privé.**



### La couverture emplois/actifs

#### **Près d'un emploi pour un actif dans le territoire.**

En 1999 le département du Bas-Rhin comptait près de 490 000 actifs pour 417 000 emplois, soit un taux de couverture de 85,2 %.

A la même date, il y avait également près de 30 000 frontaliers.

En 1999, le territoire de Saverne compte 94 emplois pour 100 actifs résidant dans la zone (en moyenne 85 emplois dans le Bas-Rhin). Ces emplois sont occupés par des résidents mais aussi par des actifs provenant de l'extérieur (voir fiche 7.2).



Saverne est ainsi le quatrième pôle d'emplois hors CUS en 1999 dans le Bas-Rhin.

L'UNEDIC en recense 40 en 2004, répartis dans 10 établissements.

<b>Activité</b>	<b>Nombre d'établissements</b>	<b>Nombre de salariés</b>
Peinture	3	17
Menuiserie bois et mat. plastiques	1	10
Taille, façonnage, pierres ornementales et de construction	1	3
Fabrication d'aliments pour animaux de ferme	1	3
Boulangerie - pâtisserie	1	2
Equipements thermiques et climatisation	1	2
Revêtements de sol/murs	1	2
Activités sportives	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>40</b>

L'activité économique sur place est cependant loin de correspondre au nombre d'actifs résidents, et **la couverture emplois/actifs n'est que de 0,23 à Lupstein en 1999** (0,23 emplois pour 1 actif).  
(Canton sauf Saverne 0,61 ; Saverne 1,4 ; ensemble du territoire de Saverne 0,94, cf. ci-contre).

## L'agriculture

**Au recensement agricole de 2000, la SAU (surface agricole utile) communale est de 528 ha.**

L'agriculture a tenu autrefois une place de premier ordre dans l'économie du village (102 exploitations en 1907, encore 28 en 1979 et 22 en 1988) mais est en recul aujourd'hui : **10 exploitations se partagent 403 ha en 2007** (SAU des exploitations).

La différence entre la SAU communale et la SAU des exploitations qui lui est inférieure vient du fait que des agriculteurs extérieurs à Lupstein exploitent des superficies sur le ban communal.

Il existe 9 exploitants (chefs d'exploitation ou cultivant plus de 10 ha) sur la commune. Une exploitation est menée par un cotisant de solidarité exploitant moins de 10 ha.

**La population familiale active sur les exploitations est de 25 personnes en 2000, la population agricole familiale totale de 48 personnes (6 % seulement des habitants de la commune).**

**La plupart des exploitations sont de taille intéressante et leur surface tend à augmenter :**

	SAU moyenne des exploitations	
	Exploitations professionnelles	Toutes exploitations
1979	24 ha	17 ha
1988	27 ha	22 ha
2000	53 ha	40 ha

Le recensement de 2000 mentionne **4 exploitations de plus de 50 ha** (aucune en 1979 et en 1988).

Leur superficie moyenne est de 82 ha.

Les cultures céréalières (248 ha) concernent presque toutes les exploitations (9 sur 10 pour le blé et le maïs).

**Les superficies vouées au maïs ont été multipliées par 8,8 de 1979 à 2000 (cf. tableau ci-dessous).**

Par contre les superficies fourragères et les prairies sont en nette diminution (prairies : 203 ha en 1979, 93 ha en 2000).

<b>L'occupation des sols</b>						
	Terres labourables		Céréales		Superficie fourragère principale	
	Nbre expl.	Superf. en ha	Nbre expl.	Superf. en ha	Nbre expl.	Superf. en ha
1979	27	278	27	186	27	281
1988	22	331	21	225	17	240
2000	9	310	9	248	5	123

<b>L'occupation des sols</b>										
	Superf. tjrs en herbe		Blé tendre		Maïs grain et maïs semence		Maïs fourrage et ensilage		Oléagineux	
	Nbre expl.	Superf. en ha	Nbre expl.	Superf. en ha	Nbre expl.	Superf. en ha	Nbre expl.	Superf. en ha	Nbre expl.	Superf. en ha
1979	27	203	26	75	5	15	12	38	0	0
1988	17	151	19	82	20	111	10	81	3	9
2000	5	93	9	101	9	132	0	0	0	0

**L'orientation vers l'élevage bovin a aujourd'hui diminué au profit de l'élevage porcin (près de 3000 têtes sur 3 exploitations en 2000).**

<b>Le bétail</b>										
	Bovins		Vaches		Vaches laitières		Vaches nourrices		Ovins	
	Nbre expl.	Effect.	Nbre expl.	Effect.	Nbre expl.	Effect.	Nbre expl.	Effect.	Nbre expl.	Effect.
1979	24	609	17	251	17	251	c	c	c	c
1988	13	563	13	294	6	264	7	30	c	c
2000	3	351	c	c	c	c	c	c	c	c

C : Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

<b>Le bétail (suite) et volailles/lapins</b>										
	Porcins		Volailles		Poules pondeuses, œufs de consom.		Poulets de chair et coqs		Lapines mères	
	Nbre expl.	Effect.	Nbre expl.	Effect.	Nbre expl.	Effect.	Nbre expl.	Effect.	Nbre expl.	Effect.
1979	17	858	23	354	-		16	20	25	128
1988	6	1843	12	143	12	107	c	c	16	48
2000	3	2985	c	c	-		c	c	3	33

C : Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

Aux cultures précédemment évoquées peuvent s'ajouter des cultures spécialisées en petites superficies ainsi que quelques arpents de vigne (pas d'AOC).

A noter encore en 2000, 34 ha de superficie drainée par drains enterrés (6 exploitations).

**Bien qu'en recul, l'activité agricole persiste à Lupstein ; elle a évolué vers une intensification des systèmes de culture et d'élevage respectivement centrés sur la production céréalière et porcine.**

## 4. Equipements et services collectifs

### Commerces et services de proximité

- une boulangerie
- une banque
- un café
- un bureau de tabac
- un restaurant

### Enseignement

Existence d'une école maternelle et primaire incluse dans un regroupement pédagogique

### Sport, loisirs et culture

- sentiers/circuit sportif
- terrain de jeux
- installation sportive couverte
- tennis
- foyer rural
- association sportive

### Desserte en bus

- réseau 67 (Conseil Général)
- transport à la demande proposé par la communauté de communes sur son territoire uniquement (réseau comette).

### Le réseaux d'eau potable

#### Généralités

##### **Structure administrative**

L'alimentation en eau potable de la commune de Lupstein (à l'exception d'un secteur situé au lieu-dit « Pappelmuehl ») est assurée par le Syndicat d'Eau Potable de la Région de Saverne-Marmoutier qui regroupe 38 communes. Le secteur de « Pappelmuehl » est desservi en eau potable par le Syndicat des Eaux de Hochfelden et environs.

##### **Domaine de compétences et d'intervention**

Le Syndicat d'Eau Potable de la région de Saverne-Marmoutier est le maître d'ouvrage de l'ensemble des installations de production et de distribution et de stockage d'eau potable. Il a transféré au Syndicat des Eaux et de l'Assainissement du Bas-Rhin (S.D.E.A.) les compétences de contrôle, d'entretien et d'exploitation des ouvrages de production, de transport et de distribution ainsi que les compétences rénovation, extension,

amélioration (limitée aux équipements) et la gestion des abonnés. Le S.D.E.A. se charge également, à la demande, de la réalisation ou de la conduite d'études.

Par ailleurs, le Syndicat bénéficie du service de permanence du S.D.E.A. qui peut intervenir à tout moment, en cas d'incident, sur l'ensemble des ouvrages de production, de stockage et de distribution.

Le syndicat des Eaux de Hochfelden et environs est maître d'ouvrage des installations de distribution du secteur « Pappelmuehl ».

### **Descriptif des installations**

Le descriptif s'attachera essentiellement aux installations du Syndicat d'Eau Potable de la Région de Saverne-Marmoutier, le village de Lupstein représentant l'essentiel de l'urbanisation de la commune (par rapport à l'annexe Pappelmuehl).

### ***Production d'eau***

Le système d'alimentation en eau potable du syndicat est relativement complexe. Il comporte plusieurs secteurs de production et de distribution, résultant d'une part de l'historique de la constitution du Syndicat et d'autre part des contraintes imposées par la géographie des lieux.

La majeure partie de l'eau produite annuellement (environ 3 500 000 m<sup>3</sup> /an) provient à part égale de groupes de sources (basses et hautes de Saverne, Mossel, Dimbsthal-Singrist, St-Jean-Saverne) et de 9 forages, depuis la mise en service des puits 2 et 3 de Moulin-Champagne respectivement fin 2001 et mi-2002, et du doublet de puits de Baerenbach mi-2004. La baisse de productivité saisonnière des source et compensée par le fonctionnement des forages.

La mise en service de 2 nouveaux puits a permis de porter la capacité de production par pompage (puits) de 385 à 620 m<sup>3</sup>/h et la capacité de production totale du Syndicat (puits + sources) de 500m<sup>3</sup>/h à près de 735 m<sup>3</sup>/h (en période d'étiage de sources).

### ***Qualité de l'eau***

L'eau brute produite par le syndicat d'Eau Potable de la région de Saverne-Marmoutier est caractéristique des formations gréseuses des Vosges : douce, faiblement minéralisée, agressive et à PH acide. Elle présente un bonne propreté bactériologique.

Suite à la mise en service de la station de Moulin-Champagne fin 2001, l'ensemble des ressources principales bénéficie d'un traitement de neutralisation de l'agressivité de l'eau par filtration du « calcaire marin » appelé Neutralite.

### ***Stockage de l'eau***

Le syndicat dispose d'une capacité de stockage utile de l'ordre de 12.200m<sup>3</sup> grâce à 25 réservoirs. Cinq réservoirs de tête recueillent l'eau produite et représentent 70% du volume total, soit 8.740m<sup>3</sup>.

La commune de Lupstein est alimentée à partir du réservoir de Wolschheim.

<i>Réservoir</i>	<i>volume total(m3)</i>	<i>volume utile</i>	<i>niveau d'eau (m NGF)</i>
Wolschheim	600	480	264,00

Ce réservoir est alimenté via le regard de régulation dit « d'Otterswiller », l'eau pouvant venir en proportion variable :

- d'une part des réservoirs de Haut-Barr, réservoir de tête du secteur centre alimenté par les sources hautes de Saverne, les puits de Baerenbach et le forage de Stambach ;
- D'autre part du réservoir du Tannewald, réservoir de tête du secteur Sud alimenté par les forages de Moulin-Champagne et les sources de la Mossel.

La commune de Lupstein possède une annexe, située au Nord-Est au lieu-dit « Pappelmuehl », entre les communes de Wilwisheim et Ingenheim. Celle-ci dépend du Syndicat des eaux de Hochfelden et environs en matière d'alimentation en eau potable. Elle est ainsi desservie via Wilwisheim, à partir d'une conduite de 125 mm, qui bénéficie de l'eau stockée dans le réservoir syndical du Himrich à Waltenheim, relayé par le réservoir de Scherlenheim.

### **Réseau de distribution**

#### ***Conduites maîtresse syndicales***

Le réseau de distribution du syndicat d'Eau Potable de la région de Saverne-Marmoutier comporte près de 400 km de conduites principales, 5 stations relais et de nombreux appareils de régulation. Il se caractérise par l'existence de plusieurs secteurs de pression avec possibilité de transfert d'eau entre secteurs grâce aux organes de régulation. Le rendement du réseau oscille entre 75 et 80% suivant les années.

La commune de Lupstein est alimentée à partir du regard d'Otterswiller. De ce regard, l'eau est acheminée par une conduite de 200mm traversant Furchhausen et aboutissant au réservoir de Wolschheim, puis par une conduite de 150 mm issue de ce réservoir et qui alimente au passage Altenheim et Littenheim.

#### ***Le réseau communal***

Cette dernière canalisation emprunte la RD 231, la rue de la Fontaine puis la rue principale où elle se scinde en deux à proximité de l'intersection avec la rue Steinlein :

- une conduite de 150 mm se dirigeant vers les réservoirs de Dettwiller
- une conduite de 110 mm (PVC) puis de 150 mm alimentant les rues de Dettwiller d'Altenheim

L'alimentation des différentes rues du village est assurée par diverses conduites dont le diamètre est compris entre 60 et 100 mm et qui viennent se raccorder sur la conduite maîtresse de 150 mm .

Concernant le lieu-dit « Pappelmuehl » son alimentation en eau potable est réalisée par l'intermédiaire d'une conduite en fonte qui emprunte la RD 51, traverse le Schwarzgraben, se prolonge le long de la rue de Wilwishheim puis se scinde en deux conduites, dirigées vers la commune d'ingenheim.

### **Pression de service**

La pression statique dans la commune , imposée par la cote du réservoir de Wolschheim, varie en fonction des habitations, de 3,5 à 7,5 bars.

Au niveau du lieu-dit « Pappelmuehl », le réservoir de Scherlenheim permet de maintenir une pression statique d'environ 6 bars.

### **Défense contre l'incendie**

Le réservoir de Wolschheim dispose d'une réserve d'incendie de 120 m<sup>2</sup>. Le réseau de distribution de la commune est équipé d'un total de 46 appareils de lutte contre l'incendie espacés d'une distance généralement inférieure à 150 m.

Des essais de débit ont été effectués en 2003 sur des appareils de lutte contre l'incendie situés aux différents points du réseau : globalement les débits indiqués par la circulaire interministérielle su 10 Décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie sont atteints sur l'ensemble de la commune. Néanmoins certains poteaux d'incendie testés présentent des débits inférieurs à la valeur réglementaire. Ces valeurs s'expliquent par le faible diamètre des conduites desservant certaines rues en antenne.

Des alternatives à l'utilisation du réseau d'eau potable pour assurer la protection contre l'incendie pourraient être mises en œuvre, si cela est jugé nécessaire, comme l'implantation de citernes d'incendie ou de prise d'eau dans les cours d'eau.

Concernant la défense incendie de l'annexe de Lupstein, un essai de débit effectué en Juin 2003 montre que le débit réglementaire de 60m<sup>3</sup>/h n'est pas atteint sur le poteau testé situé pourtant sur la conduite maîtresse existante.

### **Conclusion**

L'alimentation en eau potable de la commune de Lupstein et de son annexe ne pose pas de problème particulier. Les capacités de production d'eau du Syndicat d'Eau Potable de la Région de Saverne-Marmoutier ainsi que les capacités de stockage sont en mesure de permettre un accroissement de la consommation lié à son développement. En ce qui concerne la défense incendie, le débit de 60m<sup>3</sup>/h, sous une pression résiduelle de 1 bar, est atteint sur la majeure partie de la commune. Le débit réglementaire de 60m<sup>3</sup>/h n'est pas atteint au niveau de l'annexe de « Pappelmuehl ».

Des alternatives à l'utilisation du réseau d'eau potable pour assurer la protection contre l'incendie peuvent être mises en œuvre comme l'exploitation de points d'eau ou l'implantation de citernes d'incendie.

Concernant les zones d'urbanisation future, les différents aménagements prévisionnels sont présentés dans le cadre de la note technique relative à l'eau potable (annexe n°4.1.4.).

## **Le réseaux d'assainissement**

### **Configuration générale**

La maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des infrastructures collectives d'assainissement situées sur le territoire de la commune relève du SIVOM de Dettwiller.

Toutes les communes du SIVOM sont desservies par un système d'assainissement majoritairement de type unitaire, à écoulement gravitaire, à l'exception du secteur Sud de Dettwiller comprenant la zone Eingen, en rive droite de la Zorn.

La commune de Lupstein est traversée au nord par le canal de la Marne au Rhin ainsi que par la Zorn et la rivière Mossel et par plusieurs fossés comme le « Horattgraben ». La plupart des zones urbanisées de la commune sont desservies par un réseau d'assainissement collectif de type unitaire qui s'écoule gravitairement vers le réseau intercommunal longeant le canal de la Marne au Rhin.

Le réseau d'assainissement collectif s'organise en deux zones de collecte :

- Le village centre – rue Principale, rue de la Fontaine ;
- La partie Ouest – rue de Dettwiller et rue d'Altenheim

L'ensemble des effluents de Lupstein rejoignent la conduite intercommunale en direction de la station d'épuration de Melsheim mise en service en septembre 1999. Les eaux traitées sont rejetées dans la Zorn.

### **Travaux et perspectives**

Une étude diagnostic des réseaux d'assainissement et du milieu naturel du SIVOM de Dettwiller a été réalisée en 1996. Des campagnes de mesure d'eaux claires parasites et des calculs de modélisation ont été effectués sur le réseau de Lupstein.

Un certain nombre de caractéristiques et besoins avaient été mis à jour :

- taux de dilution des effluents supérieur à 400% ; on observe des apports ponctuels dus au raccordement de fontaines, des raccordements directs ou d'infiltration de sources, et des infiltrations diffuses essentiellement situées rue de l'église et rue principale. Un projet d'ensemble sera à entreprendre pour éliminer les eaux claires provenant en partie du bassin versant à l'Ouest de la rue principale. Les eaux de drainage des rues de la fontaine et de l'église seront à évacuer ;
- transfert du débit décennal : mise en charge du collecteur de la rue de la fontaine ;
- transfert du débit critique : la commune de Lupstein présente un réseau suffisamment dimensionné.

Le raccordement du hameau du « Pappelmuehl » est préconisé par la création d'un collecteur d'eaux usées (mode séparatif).

Un contrat pluriannuel de travaux était en cours sur la période 2002-2006. En ce qui concerne la commune, celui-ci prévoyait :

- La déconnexion du fossé actuellement raccordé rue principale ;
- la déconnexion de puits et fontaines rue de l'église, rue des écoles, et la pose d'un collecteur rue principale ;
- la déconnexion de la fontaine située rue de la fontaine et la pose d'un collecteur de 150 mm via la rue du canal, vers le fossé existant ;
- l'étanchement et le chemisage des collecteurs rue des écoles et de l'église.

L'ensemble de ces travaux a été réalisé.

### **Conclusion**

L'assainissement de la commune de Lupstein ne pose pas, à ce jour, de problèmes quant au transit du débit critique. En revanche, le transfert du débit décennal n'est pas assuré sur l'ensemble du réseau et des travaux de renforcement devront être réalisés en coordination avec des interventions de voirie.

Concernant les zones d'urbanisation future, les différents aménagements prévisionnels sont présentés dans le cadre de la note technique relative à l'assainissement (annexe n°4.2.3.).

### **Collecte et traitement des déchets**

D'une manière générale, la gestion des déchets s'articule autour d'un certain nombre de principes, admis par ailleurs au niveau national et communautaire.

- Réduire à la source le volume global en diminuant la masse des emballages et conditionnements de toute nature ;
- Développer et améliorer le tri et le recyclage pour réduire le stock des déchets destinés à être incinérés ou mis en décharge ;
- Améliorer les conditions de traitement des déchets et de stockage des déchets destinés à être éliminés et ne pouvant faire l'objet d'une valorisation.

Dans le droit fil de ces principes, la gestion des déchets s'organise de la manière suivante :

La collecte des ordures ménagères est assurée par le SICTOM de la région de Saverne au porte à porte.

Les gravats, encombrants, bois , déchets verts, déchets électriques et électroniques sont accueillis sur les déchèteries du SICTOM à Saverne et Ingwiller.

Le Syndicat Mixte pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM) de Haguenau-Saverne collecte le papier, le plastique et le verre par apport volontaire dans des conteneurs mis à disposition des usagers rue de Littenheim.

Le SMITOM traite également les ordures ménagères et les collectes en apport volontaire (papier, plastiques, verre, végétaux, bois, déchets ultimes).



### **III**

## **Objectifs d'aménagement et dispositions du P.L.U.**



## 5. Les besoins recensés

### Environnement et paysages :

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p>Territoire rural préservé</p> <p>Existence d'espaces boisés contribuant à une animation paysagère</p> <p>Sol riche à dominante agricole</p> <p>Espaces agricoles préservés de l'urbanisation.</p>	<p>Activité agricole intensive contribuant à un appauvrissement du milieu naturel existant</p>	<p>Occupation du sol dominé par l'activité agricole</p> <p>Augmentation des surfaces agricoles occupées par la culture du maïs</p>	<p>Préservation et mise en valeur du milieu naturel, des vergers, des milieux humides,...</p> <p>Maintien et valorisation des vues sur le village</p> <p>Préservation de la diversité des paysages</p> <p>Fixer les conditions permettant une intégration paysagère des zones bâties ou d'urbanisation future, ainsi que des nouvelles constructions agricoles</p> <p>Traitement paysager des fronts bâtis (Nord et Ouest) et des voies de communication</p>

## Espace bâti :

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p>Diversités des fonctions existantes dans le village</p> <p>Formes urbaines homogènes dans le tissu bâti ancien</p> <p>Potentiel foncier offrant des perspectives de développement.</p>	<p>Existence de secteurs urbanisés en discontinuité avec le village</p> <p>Banalisation des constructions récentes</p>	<p>Pression foncière tendant à se développer</p> <p>Extension de l'urbanisation le long des voies existantes</p> <p>Fonction résidentielle croissante de la commune</p> <p>Extension de l'urbanisation vers le Nord/Ouest</p>	<p>Maîtrise du développement urbain</p> <p>Fixer des limites à l'urbanisation linéaire</p> <p>Favoriser l'insertion des nouveaux volumes bâtis</p> <p>Préserver le caractère rural du village, ainsi que l'unité architecturale de l'espace bâti</p> <p>Poursuite de la mixité urbaine et de la diversité des fonctions</p> <p>Définir les conditions d'une extension des zones urbaines</p> <p>Garantir l'insertion des nouveaux secteurs dans le site existant</p> <p>Définir les schémas de voirie permettant d'assurer une desserte cohérente des zones d'extension</p> <p>Restructuration du parcellaire afin de permettre des opérations d'aménagement d'ensemble.</p>

### Démographie :

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p>Progression démographique depuis 30 ans</p> <p>Population relativement jeune</p>	<p>Risque de vieillissement de la population</p>	<p>Croissance essentiellement due à un solde migratoire positif</p> <p>Nombre de ménages en augmentation compte tenu d'un phénomène de décohabitation générationnel</p>	<p>Favoriser une évolution progressive et modérée de la population en permettant l'accueil notamment de jeunes ménages</p>

### Habitat :

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p>Faible taux de logements vacants</p> <p>Dynamisme dans le secteur du bâtiment</p>	<p>Faible proportion de logement collectif</p>	<p>Accroissement important du parc de logements</p> <p>Prédominance de la maison individuelle</p>	<p>Garantir la diversité des types d'habitat</p> <p>Prévoir de capacités foncières suffisantes pour permettre un développement modéré du bâti</p>

### Economie Activités :

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p>Importance de l'activité agricole</p> <p>Quelques activités économiques dans le village</p>	<p>Importance des migrations pendulaires</p> <p>Peu de créations d'emploi au niveau local</p>	<p>Commune de « type dortoir » à vocation essentiellement résidentielle</p>	<p>Préservation du rôle économique joué par l'agriculture</p> <p>Permettre l'implantation d'activités économiques sous réserve qu'il n'y ait pas création de nuisances pour le voisinage immédiat</p>

### Equipements, services et transports :

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p>Proximité des axes routiers</p> <p>Intercommunalité développée : assainissement, collecte des déchets,...</p> <p>Existence d'installations d'enseignement, de sport, loisir et culture.</p>	<p>Manque de commerces de proximité</p>	<p>Territoire communal concerné par le projet de TGV-Est</p>	<p>Prise en compte du périmètre concerné par le projet de TGV-Est</p> <p>Mise à jour de certains tronçons de réseaux publics</p>

### Ressources / contraintes / nuisances :

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p>Plan de prévention des risques naturels à l'étude</p> <p>Aménagements réalisés le long du canal de la Marne au Rhin (loisirs, détente,...)</p>	<p>Risque d'inondation sur une partie du ban communal</p> <p>Risque de dégradation des sols existants pouvant entraîner des coulées de boue</p> <p>Installations classées existantes à proximité du village</p>	<p>Prise en compte des risques naturels existants</p> <p>Augmentation du trafic routier</p>	<p>Maintenir l'urbanisation hors du périmètre inondable</p> <p>Prise en compte des périmètres inconstructibles générés par les installations agricoles classées</p>

## **6. Les objectifs d'aménagement**

Dans le but de permettre un développement durable et planifié de l'ensemble du territoire communal, et compte tenu des objectifs et besoins révélés par le diagnostic local, le projet communal met en avant deux grands objectifs de base :

⇒ **Favoriser la tonicité démographique du village**

⇒ **Promouvoir des démarches cohérentes de valorisation de la qualité de son cadre de vie**

A partir de ces deux thèmes centraux, le choix est fait de définir plusieurs objectifs d'aménagement qui permettront de structurer un véritable « projet de village ».

### **Conforter le dynamisme démographique pour assurer la vitalité de Lupstein**

Afin de contribuer à un renouvellement de la population, la commune souhaite conforter l'évolution démographique positive constatée, sans pour autant viser une croissance locale inadaptée aux équipements locaux existants.

En effet, si l'objectif central est de permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment les jeunes ménages, il faudra cependant prendre garde à fixer des limites permettant de résister face à une pression foncière grandissante générée par la position géographique favorable de la commune.

Lupstein a pour ambition de se positionner en tant que commune rurale attractive capable de favoriser une vie locale et un dynamisme au service des habitants.

Cette vitalité communale recherchée suppose une augmentation de l'offre en habitat. De ce fait, la commune souhaite proposer des possibilités adaptées en terme de construction. Les possibilités créées devront pouvoir répondre à une demande en logement de type individuel mais également collectif.

### **Définir un développement urbain permettant de conserver l'inscription du village dans son site**

Le potentiel constructible à créer sera développé à travers des zones d'extension urbaines localisées en continuité avec le tissu bâti existant de façon à éviter une consommation d'espace trop importante et une désorganisation de l'enveloppe urbaine.

En effet, si le village était à l'origine organisé autour de son noyau historique, la tendance a été par la suite, au développement le long des axes et en direction du canal. Ce mode d'extension a aujourd'hui atteint ses limites.

Si les extensions prévues doivent être en mesure de s'intégrer au bâti environnant, elles sont également tenues de respecter les qualités paysagères et les ambiances des sites concernés.

## **Appréhender le territoire communal dans sa globalité afin de favoriser la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et urbain**

Concernant la partie bâtie, le caractère rural et la cohérence architecturale du village ont été assurés jusqu'ici par l'utilisation d'un savoir-faire et de matériaux s'intégrant à la trame bâtie existante.

La commune souhaite prendre en compte cet héritage traditionnel et favoriser le maintien des spécificités de l'architecture locale.

Concernant les espaces naturels, il s'agira de prendre en compte le potentiel mais également les contraintes existantes générés par ces territoires. Ceux ci sont, pour la plupart, localisés au Nord du ban, et de ce fait intégrés dans le périmètre d'inondation de la Zorn. Ils sont également reconnus pour leur valeur écologique et paysagère (Zone humide remarquable et Z.N.I.E.F.F.). La préservation de ces espaces sera de ce fait incontournable.

La prise en compte du potentiel patrimonial mais également de loisir du canal de la Marne au Rhin et de ses abords, sera effective.

Enfin, de façon à conserver une zone de transition entre l'espace agricole et l'enveloppe bâtie, la majorité des espaces situés en périphérie du village seront également protégés.

## **Favoriser la mise en valeur et l'organisation des espaces agricoles et naturels.**

Les espaces agricoles sont réputés pour la plupart quasi-inconstructibles afin de préserver leur potentiel agronomique, biologique, économique et paysager. Cependant, de façon à permettre le développement de l'activité agricole, des zones prévues à cet effet ont été définies et permettront l'implantation de nouveaux bâtiments à cet usage.

## La délimitation des zones et les motifs de limitation administrative à l'utilisation du sol apportés par le règlement

### Le zonage

Le P.L.U. classe les sols en 4 catégories :

- Les zones urbaines **U** correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Trois zones U différentes ont été délimitées :

- la zone **UA** est une zone à caractère central et à dominante d'habitat, dans laquelle la diversité des fonctions et la mixité de l'habitat sont admises. Cette zone, caractérisée par une densité forte et une architecture homogène, constitue le noyau urbain originel qu'il conviendra de préserver et de valoriser.
  - la zone **UB** est une zone à vocation essentiellement résidentielle, dans laquelle la diversité des fonctions et la mixité de l'habitat sont admises, et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.
  - la zone **UE** couvre une plate-forme existante destinée au recyclage de matériaux inertes issus de travaux routiers ou de démolition de bâtiments.
  - la zone **UL** est une zone destinée à l'accueil d'équipements publics de loisirs, de culture, de sports, d'un atelier communal, ainsi que des bâtiments techniques ou administratifs.
- La zone d'urbanisation future **AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme sous certaines conditions permettant notamment d'assurer une organisation cohérente des opérations de construction. Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle mais pourra toutefois également accueillir des équipements publics, des commerces ou des services,...

La zone **AUr** est destinée au développement à long terme du village. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U.

- La zone agricole **A** couvre les surfaces agricoles, à protéger en raison de la valeur agricole des terres. Cette zone est réputé quasi inconstructible. Ce classement doit notamment garantir l'intégrité des paysages existants. De plus, ce secteur est concerné par la réalisation du projet de ligne à grande vitesse Est.

Le secteur agricole **Aa** peut accueillir des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur **Ab**, comprend une structure de retraitement d'aliments. Dans le cadre d'une diversification économique, des activités liées à l'agriculture sont projetées.

- La zone naturelle et forestière **N** correspond aux espaces naturels, 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 leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur **Ne** correspond au site occupé par les installations et constructions liées aux réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

Le secteur **Nf** couvre les espaces boisés de la commune.

Le secteur **Ng** correspond aux sites occupés par les constructions et installations liées au fonctionnement des écluses du canal.

Le secteur **No** englobe les espaces naturels jouxtant le village. La préservation de ces espaces est essentielle afin de conserver l'inscription du village dans son site.

## LES ZONES URBAINES U

**La zone UA** : 17 hectares soit 2,2% du ban communal

### Présentation :

La zone urbaine centrale correspond au noyau initial du village qui s'est développé à travers les siècles. Le caractère rural de la commune est mis en évidence dans ces secteurs, avec l'existence de multiples corps de ferme qui témoignent d'une vocation agricole affirmée.

En marge de la fonction d'habitat quelques bâtiments accueillant des activités (scierie, boulangerie,...) sont intégrés dans cette zone.

C'est également dans cette partie que sont situés la majorité des bâtiments publics de la commune (mairie, école,...)

Cette partie de village s'inscrit dans un relief présentant une pente légèrement soutenue de direction Sud/Nord, et domine ainsi de quelques dizaines de mètres le fond de vallée de la Zorn qui s'écoule en limite Nord de ban communal.

Dans cette zone, les constructions futures devront s'attacher à respecter la logique d'organisation du village traditionnel existant, afin de permettre une intégration réussie et une préservation de l'identité villageoise.

### Objectifs du P.L.U. :

- Le projet prévoit la préservation de la morphologie bâtie existante. Les règles édictées doivent permettre aux implantations futures de s'intégrer aux formes urbaines déjà existantes afin de perpétuer le noyau central à forte dominante rurale ;
- Conformément à la loi S.R.U., le choix est fait de favoriser la mixité urbaine et la diversité des activités existantes.

### Mesures réglementaires :

- Les prescriptions concernant les occupations et utilisations du sol (articles **1** et **2**) visent notamment à permettre une préservation du tissu bâti existant, ainsi qu'un développement organisé de cette partie centrale à dominante habitat :

La commune souhaite permettre l'accueil d'activités diverses (commerciales, de services,...) dans le centre du village. En effet, l'implantation de ce type de structures permet en règle générale d'apporter un surcroît de dynamisme et de vitalité dans le village. Le règlement autorise notamment la création d'établissements de toute nature, ainsi que le changement de destination de constructions existantes, à condition de ne pas générer notamment, de nuisances pour le voisinage.

Les installations classées jugées incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ne seront pas autorisées afin d'éviter les éventuels conflits d'usage.

Par ailleurs, concernant plus particulièrement le cas des installations agricoles classées, le projet de P.L.U. prend en compte et permet les éventuelles créations ou sorties d'exploitations dans le cadre du règlement de la zone A.

- En matière de desserte et d'accès aux terrains (**UA 3**), les dispositions du règlement fixent les conditions de circulation adaptées à la zone.
- Les prescriptions fixées par les articles **6** à **10** du règlement ont pour but de favoriser le maintien des formes urbaines existantes dans le noyau ancien :

L'obligation pour les nouvelles constructions de s'implanter à l'alignement architectural, quand celui-ci existe, doit permettre de conserver des perspectives visuelles déjà existantes, dans lesquelles le rapport espace public/constructions est clairement défini, et aboutit à une définition claire des voies de circulation.

Afin de prendre en compte le cas des constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et espaces publics, la possibilité est donnée de s'implanter en retrait, avec une distance maximale de 4 mètres.

L'article **7** fixe la possibilité d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Afin de donner une certaine liberté d'action tout en perpétuant les schémas existants, il est possible de construire soit sur limites, soit en retrait avec une distance de recul (prospect) proportionnelle à la hauteur du bâtiment, avec 3 mètres de recul minimum.

De plus, afin de permettre l'évolution de certains bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles précédentes, la possibilité est donnée de procéder à des extensions dans le prolongement des façades existantes.

L'article **8** fixe les dispositions techniques qui permettent, en cas d'existence de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, de garantir des conditions d'ensoleillement et d'accès satisfaisantes.

Les dispositions de l'article **9** permettent une emprise au sol des constructions pouvant aller jusqu'à **60%** de la superficie des terrains de façon à favoriser la conservation d'une forte densité des volumes bâtis dans cette zone.

Des exceptions ont été prévues afin de permettre notamment la valorisation de certaines parcelles de taille réduite.

La hauteur des constructions (article **10**) a été définie en fonction de la volumétrie des bâtiments existants. Elle est ici limitée à **13 mètres**. Les équipements publics pourront quant à eux présenter une hauteur allant jusqu'à **17 mètres**.

- Les règles régissant l'aspect extérieur des bâtiments et l'aménagement de leurs abords définissent un cadre à l'intérieur duquel la créativité sera possible (article **11**). Il faudra toutefois veiller à définir un projet qui s'intègre au paysage bâti existant.
- Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (article **12**) doivent permettre de garantir un nombre suffisant de places de stationnement en fonction de l'utilisation et du type d'activité projetée dans les bâtiments, afin de satisfaire les besoins créés tout en maintenant un cadre de vie agréable. Les normes de stationnement ont été définies de façon à tenir compte du taux de motorisation croissant des ménages.
- La densité des constructions (article **14**) résulte ici de l'application cumulée des règles présentées par le règlement.

**La zone UB** : 17 hectares soit 2,2% du ban communal

#### **Présentation :**

Une deuxième zone urbaine correspond aux extensions plus récentes de type pavillonnaire.

Deux parties différentes sont à présenter :

La première vient s'insérer en continuité avec le vieux village (Nord/Ouest), des deux côtés de la RD 231.

Les constructions sont relativement récentes et le tissu bâti de type pavillonnaire, présente une morphologie moins dense que la partie centrale : recul par rapport aux voies de circulation, par rapport aux limites séparatives,...

La fonction résidentielle y est largement marquée.

La deuxième est localisée en discontinuité avec le village, à quelques 500 mètres au Nord/Ouest de celui-ci. Le hameau du canal se situe en limite de ban communal. Les constructions sont implantées le long de la RD 112 et de la RD 231.

Le tissu bâti, assez aéré, est composé de constructions plutôt récentes de type pavillonnaire.

### **Objectifs du P.L.U. :**

- Si le PLU s'attache à prendre en compte les zones UB existantes ainsi que leurs spécificités (extension le long des voies, discontinuité,...), il a également comme objectif de ne pas permettre une extension trop importante de ces zones. Des limites à l'urbanisation le long des voies sont fixées afin d'éviter un étalement du tissu bâti ;
- La diversité des fonctions sera autorisée avec possibilité d'implantation, sous conditions, d'activités nouvelles ;
- La densification de la zone et la mixité des types d'habitat sera également recherchée.

### **Mesures réglementaires :**

- Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols autorisées dans cette zone (UB.1 et UB.2) sont sensiblement identiques à celles présentées dans la zone UA. Elles résultent d'une volonté de la commune visant à préserver les différents types de fonctions existantes tout en permettant, sous condition, un développement des activités complémentaires.

Le règlement permet dans cette zone, la création d'activités commerciales, artisanales,..., sous réserve de ne pas créer une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup>. Cette règle vise à interdire l'implantation d'activités qui de par leur taille seraient inadaptées au tissu local existant, et seraient ainsi susceptibles de générer de nouvelles nuisances sur la commune.

Le règlement prend en compte l'existence du gazoduc qui traverse la zone UB dans sa partie Nord/Ouest (plan de zonage n° 3b).

Afin d'éviter tout risque, un périmètre de sécurité de 3 mètres, non constructible, est défini de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

- Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées (UB 3) visent globalement à permettre une utilisation rationnelle et adaptée aux différentes utilisations des voies existantes ou à aménager.

- Les prescriptions fixées par les articles **6** à **10** du règlement sont définies de manière à conserver un tissu urbain nettement plus aéré que le tissu bâti central :

Afin de conserver des distances d'implantation par rapport aux voies, adaptées au tissu bâti environnant, les nouvelles constructions devront être implantées à une distance supérieure ou égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, dans le cas de certains îlots, dans lesquels les bâtiments déjà existants sont implantés sur l'alignement des voies correspondantes, les nouvelles constructions pourront être établies sur cet alignement pré-existant (UB 6).

La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives (UB 7), sera fonction de la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition permet de conserver une aération du bâti en évitant des hauteurs de bâti trop importantes.

De plus, la distance minimale de 4 mètres répond à des préoccupations d'ensoleillement et de sécurité entre les bâtiments.

S'agissant de bâtiments de faible emprise, le règlement permet, sous conditions, leur implantation sur limite séparative afin de permettre la création de volumes annexes. Il en va de même dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières.

L'article 8 fixe les dispositions techniques qui permettent, en cas d'existence de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, de garantir des conditions d'ensoleillement et d'accès satisfaisantes.

Afin de conserver une aération du tissu bâti, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain (UB 9). Des exceptions ont été prévues de façon à permettre la réalisations de certains cas particuliers (bâtiments ou équipements publics, commerces,...).

Le règlement fixe à 12 mètres la hauteur maximale des constructions(UB 10). Cette haute sera suffisante pour permettre , le cas échéant, la réalisation de plusieurs logements dans un même bâtiment.

- Concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (UB 11), le règlement se veut un cadre à l'intérieur duquel les initiatives personnelles sont permises si les opérations s'effectuent dans le respect des caractéristiques architecturales du bâti environnant.
- Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (UB 12) doivent permettre de garantir un nombre suffisant de places de stationnement en fonction de l'utilisation et du type d'activité projetée dans les bâtiments, afin de satisfaire les besoins créés tout en maintenant un cadre de vie agréable.

**La zone UE** : 2,5 hectares, soit 0,7% du ban communal

**Présentation :**

Cette zone est située au sud-ouest de la commune, le long de la D112, à quelque 600 mètres des premières maisons du «hameau du canal». Le site, et l'activité qui en découle, existent depuis de nombreuses années.

Son implantation et son fonctionnement sont intégrés à la vie du village avec une remarque notable, le trafic de camions induit par l'activité doit être contenu à son niveau actuel. En effet, l'accès au site implique la traversée d'une partie du «hameau du canal,» ainsi que d'une section urbaine de Dettwiller.

**Objectif du P.L.U. :**

Permettre la pérennité de l'activité à son niveau actuel, soit : une capacité de stockage de 20.000 m<sup>3</sup> et une production annuelle limitée à un maximum de 40.000 tonnes, soit un transit de 9.000 passages de camions.

L'exploitation du site étant soumise à autorisation de la *Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche*, le P.L.U. souligne que cette autorisation devra être garante de la limitation de la production énoncée ci-dessus.

**Mesures réglementaires :**

- Aucune extension du site, donc maintien de la capacité de stockage à 20.000 m<sup>3</sup>.
- Possibilité de construire un seul bâtiment d'une emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup>.
- Réglementation du traitement des limites séparatives de manière à assurer l'intégration paysagère du site.

**La zone UL** : 6 hectares soit 0,7% du ban communal

**Présentation :**

Cette zone située à la sortie Nord/Ouest du village, de part et d'autre de la RD 231, a vocation à recevoir des équipements publics (de sport et de loisirs, de culture,...) Une salle communale et deux terrains de sport sont déjà implantés dans cette zone.

**Objectifs du P.L.U. :**

L'extension de ce secteur doit permettre de développer l'offre de services proposés aux habitants de Lupstein et ainsi contribuer à l'animation et à la vie sociale de la commune.

De plus, la proximité de ce secteur avec les zones d'extension urbaine programmées contribuera à l'intégration des nouveaux habitants, avec la possibilité qui leur sera offerte d'utiliser les équipements existants.

#### **Mesures réglementaires :**

- Le règlement confirme la vocation de ce secteur à recevoir des équipements publics. Il fixe les occupations et utilisations du sol qui seront admises de façon à développer les activités correspondantes (UL 1 et 2).
- Les règles d'implantation des constructions doivent contribuer à une intégration harmonieuse des bâtiments projetés (UL 6 à 10).
- Une hauteur maximum fixée à 15 mètres doit permettre la réalisation d'équipements publics d'envergure suffisante et compatibles avec les besoins locaux (UL 10).
- Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (UL 12) seront fonction des activités qui seront implantées dans cette zone.

**LES ZONES D'URBANISATION FUTURE AU et AUr** : 10,4 hectares soit 1,3% du ban communal

#### **Présentation :**

Ces zones correspondent à des secteurs d'urbanisation future, pour partie constructibles à court ou moyen terme sous certaines conditions, et situés à la périphérie immédiate des équipements publics nécessaires. Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les « orientations particulières d'aménagement » .

Le choix des différentes zones se justifie notamment par leur situation, leur contiguïté avec le bâti existant, leur proximité avec les divers équipements publics,...

Ces zones ont vocation à accueillir les extensions urbaines dont le caractère sera essentiellement résidentiel. Cependant, d'autres types de fonctions seront également possibles : équipements publics, commerces ou services,...

Dans tous les cas de figure, l'aménagement de ces zones devra prendre en compte les « orientations particulières d'aménagement » définies dans le cadre du présent P.L.U. (document n° 2b).

**La première zone AU**, située au Nord, à proximité du canal, s'inscrit dans un cadre paysager de qualité.

L'aménagement de la zone devra notamment prendre en compte deux types de contraintes spécifiques :

- L'extrême partie Est de la zone est considérée comme un secteur à risque dans lequel des ruissellements ponctuels apparaissent lors d'épisodes orageux intenses (un maximum de 6 à 7 mètres de part et d'autre du fossé existant a été constaté).

Cette prise en compte du risque se fait de la manière suivante :

- ✓ à proximité du fossé, une bande inconstructible d'au moins 10 mètres de profondeur a été définie afin d'empêcher toute installation de bâtiments dans cette partie. Le libre écoulement des eaux ne sera ainsi pas compromis ;
  - ✓ un deuxième secteur d'une largeur d'environ 30 mètres dans sa partie la plus étroite, est défini jusqu'au chemin, plus à l'Ouest. Ce secteur n'est pas réputé inconstructible puisqu'il se trouve localisé en dehors du périmètre de débordement connu localement, cependant, afin d'établir un principe de précaution, des prescriptions sont fixées (sous-sols interdits et hauteur du premier niveau habitable règlementé)
- l'existence d'une canalisation enterrée de gaz haute pression, de 120 mm de diamètre qui traverse la zone d'Ouest en Est (cf plan de zonage n° 3b au 1/2000e). Conformément aux préconisations des services de GRT gaz et de la DRIRE Alsace, un périmètre de protection non aedificandi de 3 mètres sera de ce fait défini de part et d'autre de l'axe de la canalisation. De plus, à titre informatif, l'ensemble des recommandations concernant les gazoduc, émises par la DRIRE, sont reportées dans le cadre du présent document (cf page 31).

Compte tenu du contexte paysager de cette zone (vue depuis les espaces naturels, depuis le canal,...) les possibilités en terme de création de bâtiments collectifs seront limitées (une ou deux constructions possibles) quel que soit le nombre de constructions individuelles créées.

**La deuxième zone AU** est située sur des terrains à l'Ouest du village. Compte tenu de la surface disponible, et afin de permettre un phasage dans le temps et une ouverture progressive et contrôlée de l'urbanisation du site, près d'un tiers de la zone initiale est classée en **AUr** non constructible dans le cadre du présent PLU. Il s'agit de la partie sud du site concerné.

A terme, l'urbanisation cohérente de la zone sera garantie par l'obligation de respecter les orientations particulières d'aménagement correspondantes.

Trois accès différents à cette zone sont prévus, ce qui permettra à terme de réaliser un bouclage des terrains et une organisation globale cohérente de la zone.

Lors de l'aménagement de cette zone, si l'existence d'une exploitation agricole classée est toujours d'actualité, il conviendra de prendre en compte un périmètre

inconstructible autour des bâtiments concernés. Dans tous les cas, les dispositions réglementaires prévues à l'article L111-3 du code rural devront être respectées.

La surface de la zone AU peut paraître importante au regard de la taille de la commune. Néanmoins, dans un contexte de développement et d'urbanisation cohérente et raisonnée, la commune souhaite prendre en compte la proximité de son espace bâti avec celui de la commune de Dettwiller toute proche, faisant office de véritable bourg-centre local (nombreux commerces, collèges,...). Par exemple, la présence d'une gare dans ce bourg, relié à Lupstein par une piste cyclable, répond à une logique d'accroissement raisonnable des déplacements, notamment domicile/travail. Aller à la gare, quand elle se trouve à moins d'un kilomètre, pour travailler à Saverne ou Strasbourg, s'inscrit pleinement dans la logique de développement durable.

Il semble donc légitime d'avoir une ambition concernant le développement démographique de Lupstein lorsque autant d'atouts se trouvent réunis à proximité de la commune.

De plus, la zone considérée, de par sa localisation et sa forme projetée, permettra à terme de compléter la forme urbaine du village sans pour autant que cette évolution ne suppose une extension inconsidérée de celui-ci. La justification et la cohérence au niveau de l'urbanisme se développe à travers la possibilité de créer une véritable nouvelle partie de village, intégrée au bâti existant à proximité. Le schéma de voirie et les accès ont été conçus de façon à éviter la production de formes urbaines de type lotissement sans véritable articulation avec le reste de la trame bâtie.

De plus, dans la zone AU, la commune possède une maîtrise foncière assez importante qui lui permettra de dynamiser ou au contraire de freiner l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces afin de proposer une croissance raisonnable de l'enveloppe bâtie de Lupstein.

Enfin, il est à noter que dans le cadre de l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, la commune souhaite également répondre à une forte demande locale concernant la mise en place d'espaces publics fédérateurs. A cet effet, les orientations d'aménagement concernant cette zone prévoient la réalisation d'une place publique à proximité immédiate avec la mairie et l'église. L'emprise de cet espace est comptabilisé dans la surface globale de la zone d'urbanisation future.

A noter que les terrains localisés dans cette partie du territoire présentent une qualité agronomique moindre par rapport à d'autres secteurs agricoles existants dans la commune.

**La troisième zone AU** située à l'Est du village, à proximité de la rue des fleurs, pourra être urbanisée après une restructuration du parcellaire, dans le cadre d'un projet cohérent garantissant notamment l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant en périphérie.

#### **Objectifs du P.L.U. :**

- Prévoir des réserves foncières qui permettront un développement de la commune.

- Garantir des liaisons entre les zones d'urbanisation future et le bâti actuel, par la création de voies de desserte adaptées et par l'aménagement ou le maintien de cheminements piétons.
- Veiller à une bonne intégration paysagère des zones d'extension.
- Réaliser l'aménagement des zones selon des plans d'ensemble qui respectent les "orientations particulières d'aménagement" jointes au présent dossier.

### **La diversité de l'habitat**

Conformément aux orientations générales fixées par le code de l'urbanisme et de façon à encadrer le développement démographique de la commune et répondre à des besoins diversifiés en terme de logement, le choix est ici fait de fixer, dans le cadre des orientations particulières d'aménagement, une répartition équilibrée entre habitat collectif et individuel. Cette mesure doit être perçue comme une option forte permettant à la commune de contrôler et d'encadrer un développement cohérent, adapté et économiquement réaliste des zones d'urbanisation future.

Les orientations particulières d'aménagement présentent des options fondamentales qui doivent contribuer à la mise sur le marché d'une gamme variée de types de logements et permettre à la commune de maîtriser son évolution démographique.

### **L'aspect paysager**

Il s'agit ici de conserver l'aspect paysager des sites. La forme urbaine retenue permet de relier ces espaces aux différents environnements naturels existants.

Les limites des zones AU et AUr devront être traitées avec soin par le biais de plantations et aménagements paysagers de manière à ménager une transition nette entre ces extensions urbaines et les espaces naturels environnants.

Pour que la voirie interne joue également un rôle structurant dans le paysage urbain en tant qu'espace public à part entière, les voies seront accompagnées de plantations d'alignement.

### **Mesures réglementaires :**

- L'exigence d'une taille minimum de 70 ares par opération permettra une urbanisation progressive et cohérente des différentes zones, encadrée par un schéma d'aménagement global (AU 2).  
La diversité des fonctions urbaines sera notamment prise en compte avec la possibilité d'accueillir, sous conditions, différents types d'activités (commerciales, de services,...) ne générant pas d'incompatibilité avec l'habitat.  
Des prescriptions adaptées, permettant de prendre en compte les risques potentiels existants dans certaines parties de zone, sont définies aux articles 1 et 2.

- La cohérence générale de l'ensemble des zones sera assurée par la définition d'un tracé et d'une hiérarchisation des voiries projetées (article **3**). Ce principe général d'aménagement doit contribuer à la rationalisation des surfaces disponibles. Il permettra également de définir en amont les conditions d'insertion des nouveaux quartiers au tissu bâti existant.
- Les articles 6 à 10 fixent les conditions d'implantation des volumes bâtis de façon à proposer une qualité de cadre de vie. Les prescriptions existantes sont destinées à promouvoir un urbanisme aéré faisant une large place aux espaces libres et aux jardins. La qualité paysagère du site n'en sera que plus confortée.

La distance de recul minimum par rapport aux voies (article 6) est fixée à 5 mètres de façon notamment à favoriser une perspective visuelle de qualité depuis l'espace public. Cette marge de recul correspond également aux prescriptions existantes dans le secteur UB.

La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7), sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition permet de créer une aération du bâti en évitant des hauteurs trop importantes par rapport aux propriétés voisines..

De plus, la distance minimale de 3 mètres répond à des préoccupations d'ensoleillement et de sécurité entre des bâtiments.

Toutefois, des exceptions seront possibles afin de permettre certaines implantations : annexes, projet commun à deux unités foncières, poste de transformation électrique.

Le règlement fixe à 12 mètres la hauteur maximale des constructions (AU 10). Cette hauteur sera suffisante pour permettre, le cas échéant, la réalisation de plusieurs logements dans un même bâtiment.

- Concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (AU 11), le règlement se veut un cadre à l'intérieur duquel les initiatives personnelles sont permises si les opérations s'effectuent dans le respect des caractéristiques architecturales cohérentes et adaptées aux sites.
- L'article 13 fixe, à l'échelle de la parcelle, des prescriptions de nature à favoriser le caractère paysager des opérations (obligation d'espaces verts, plantation d'un arbre fruitier à haute tige par construction).

En définitive, les dispositions applicables aux zones d'urbanisation future forment un tout indissociable, chaque règle étant le complément ou la complémentarité d'une autre, l'ensemble se confortant mutuellement afin de garantir une réalisation des opérations conforme au concept urbain de lotissement à caractère « champêtre » retenu par la commune et traduit dans le PADD et les orientations particulières d'aménagement.

## **LA ZONE AGRICOLE A : 454,4 hectares soit 58,1% du ban communal**

### **Présentation :**

Les espaces agricoles couvrent près des 2/3 de la superficie totale de la commune. Il s'agit de la majorité des espaces non urbanisés situés entre le canal de la Marne au Rhin au Nord, et les limites Sud du ban communal.

Afin de préserver notamment, le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, ainsi que la qualité paysagère de ces sites, la plus grande partie de ces espaces sont réputés quasi-inconstructibles. Ils sont classés en zone **A**.

De plus le classement en zone **A** de terrains situés à l'extrémité Est du ban communal, permet de réaliser la future ligne à grande vitesse Est.

Le secteur **Aa** est protégé en raison de la valeur agricole des terres. Cependant, il pourra accueillir des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Seuls trois sites sont classés en secteur **Aa** et sont pour partie déjà occupés par des exploitations agricoles existantes. Cette affectation permettra le cas échéant, le développement de ces exploitations déjà implantées hors zones urbaines, mais également l'implantation de nouvelles structures agricoles.

Ces secteurs sont localisés à l'Ouest, au Sud et à l'Est du village, en discontinuité avec celui-ci de façon à ce qu'il n'y ait pas de risque de création de nouvelles incompatibilités d'usage entre habitat et agriculture.

Enfin, le secteur **Ab** est intégré à la zone agricole en raison des activités qui y sont projetées. En effet, ce secteur accueille actuellement une structure de retraitement d'aliments qui souhaite dans le cadre de la diversification de ses activités, développer la production d'arbres fruitiers et de plantes aromatiques.

Compte tenu du risque d'inondation existant, le projet de PPRi de la Zorn et du Landgraben classe ce secteur en zone inondable constructible sous conditions. L'extension des constructions existantes, ainsi que l'implantation de nouvelles constructions et installations liées à la production agricole, sera cependant autorisée sous réserve de respecter des prescriptions précises : sécurité des personnes et des biens, maintien du libre écoulement des crues,...

### **Objectifs du P.L.U. :**

- Préserver le potentiel agronomique, biologique et économique des espaces agricoles, ainsi que leur qualité paysagère et environnementale.
- Assurer la pérennité des activités agricoles existantes.

- Maintenir les espaces agricoles à l'écart de la zone urbaine, afin de ne pas créer de nuisances, ni de compromettre ultérieurement le développement d'activités en place.

### Mesures réglementaires :

- Compte tenu de la spécialisation des espaces considérés, les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, présentent une vocation essentiellement agricole. De façon à prendre en compte les activités existantes, sont autorisées dans **l'ensemble de la zone** :
  - afin de permettre une éventuelle diversification des sources de revenu (gîtes ruraux ou fermes auberges par exemple), l'aménagement ou le changement de destination de volumes bâtis existants sera autorisée sous réserve d'être nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole.
  - la gestion et l'évolution des constructions existantes. En effet, l'aménagement, l'agrandissement et la transformation des constructions, sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires ;
  - les abris de pâture de moins de 30 m<sup>2</sup> sont également autorisés.
  - de plus, certaines installations, occupations et utilisation du sol sont autorisées dans la perspective d'assurer un fonctionnement et un entretien des équipements publics existants ou à créer.

Dans la zone **A**, le règlement ne permet pas de nouvelles implantations de façon à respecter la vocation de cette partie.

Dans le secteur **Aa**, les nouvelles constructions agricoles sont autorisées, sous conditions, afin de permettre de répondre aux nouvelles demandes :

Les constructions, les installations ou transformations devront être destinées à un des usages suivants : conduite de productions animales et végétales, transformation et commercialisation des produits de l'exploitation, logement des personnes si nécessité liée à l'activité exercée.

De plus, les bâtiments d'exploitation devront être antérieurs aux nouveaux bâtiments d'habitation afin d'éviter tout détournement de la règle à des fins résidentielles.

Dans un souci d'intégration, les bâtiments d'exploitation devront être regroupés sur un même site.

Dans le secteur **Ab**, le règlement permet, sous conditions, l'extension des constructions existantes mais également la création de nouvelles constructions de façon à répondre

aux projets en cours, sous réserve notamment de respecter le risque d'inondation existant.

- Le retrait par rapport aux voies publiques (A 6) est fonction de la nature de la voie le long de laquelle s'implante la construction. Il est relativement important le long des routes départementales (25 mètres) afin d'éviter une implantation de bâtiment trop proche de ces axes routiers et le risque de dégradation des paysages agricoles environnants.
- Le retrait par rapport aux limites séparatives (A 7) doit être au moins égal à 3 mètres de façon à prendre en compte des distances de recul adaptées.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (A 8) doit notamment permettre l'accessibilité des divers engins.
- Compte tenu de la vocation de la zone, de la nature des constructions admises et de la faible densité de l'urbanisation, il n'apparaît pas nécessaire de fixer une emprise au sol pour les constructions (article A 9).
- La hauteur maximale (A 10) des constructions a été fixée de façon à satisfaire les besoins spécifiques concernant les installations et activités agricoles. Ces préconisations visent également à éviter une dégradation des paysages agricoles en limitant les risques de gabarits trop imposants.
- Concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (A 11), les dispositions fixées par le règlement doivent contribuer à l'intégration paysagère des différentes implantations à caractère agricole.
- Dans un souci d'intégration paysagère (A 13), les nouvelles constructions devront être accompagnées de mesures visant à l'aménagement d'espaces verts d'accompagnement de qualité.

## **LA ZONE NATURELLE N : 277,2 hectares soit 35,5% du ban communal**

### **Présentation :**

Ces espaces représentent plus de 35% du ban communal, et sont constitués de plusieurs unités distinctes, à savoir :

- La zone humide **N** située au Nord du canal de la Marne au Rhin. Il s'agit d'espaces naturels, pratiquement pas urbanisés, à protéger compte tenu du potentiel écologique existant et du risque d'inondation identifié.

Une partie de cette zone inondable est également identifiée à l'extrême Nord/Ouest de la commune.

- Le massif boisé situé à l'Ouest du ban communal qui présente un intérêt environnemental important compte tenu de la composition des espèces existantes. Ces espaces, complétés par les boisements existants à l'Ouest du village, sont classés en secteur **Nf**.

Par ailleurs plusieurs autres secteurs spécifiques ont été retenus :

Le secteur **Ne** correspond au site occupé par les installations et constructions liées aux réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

Le secteur **Ng** correspond aux sites occupés par les constructions et installations liées au fonctionnement des écluses du canal.

Le secteur **No** englobe les espaces naturels jouxtant le village. La préservation de ces espaces est essentielle afin de conserver l'inscription du village dans son site.

#### **Objectifs du P.L.U. :**

- Protéger le potentiel paysager et environnemental du territoire communal en assurant l'intégrité des espaces naturels les plus sensibles (vallons, versants, massifs forestiers, végétation linéaire,...).
- Préserver, tant que possible, les vergers existants en périphérie du village.
- Permettre la création et le développement des activités compatibles avec la préservation des espaces naturels.
- Prendre en compte le risque d'inondation existant dans la partie Nord du territoire.
- Dans les différents secteurs, permettre le développement des activités existantes dans le cadre des périmètres actuels.

#### **Mesures réglementaires :**

- Compte tenu de la volonté de protection et de sauvegarde des milieux naturels existants sur le territoire communal, les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols offertes par le règlement (article **1** et **2**) sont relativement limitées et concernent essentiellement les équipements d'infrastructure et autres ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt général ;

Dans les zones concernées par le risque d'inondation les constructions et remblaiements sont interdits. Toutefois les installations, occupations et utilisations du sol permettant la prévention des risques naturels ainsi que l'extension mesurée des bâtiments existants seront autorisées afin de ne pas figer complètement ce type de zone.

La prise en compte des réseaux de distribution enterrés et traversant la commune est effective par l'interdiction de toute construction ou installation nouvelle dans le cadre de ces périmètres de protection. Seul seront autorisés les équipements et travaux liés à la maintenance ou au développement de ces réseaux.

Dans le secteur **Ne**, le règlement prend en compte les installations existantes et permet leur aménagement, extension et développement. Il intègre également l'existence d'un bâtiment d'habitation et permet son aménagement ou extension éventuelle dans le cadre des limites du secteur.

Dans le secteur **Nf**, ne sont admises que les constructions nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt, ainsi que les abris de chasse.

Dans le secteur **Ng**, les dispositions du règlement autorisent le fonctionnement des équipements liés au canal de la Marne au Rhin, ainsi que l'extension et l'aménagement éventuel, dans le cadre des limites du secteur, des bâtiments existants.

Dans le secteur **No**, afin de contribuer à maintenir l'intégrité des espaces naturels existants en périphérie immédiate du village, le règlement ne permet que des aménagements ponctuels liés à l'extension des bâtiments existants, et à la réalisation de construction annexes de faible envergure ou d'abris de pâture.

Ce secteur doit être considéré comme une zone naturelle de transition entre le village et l'espace agricole.

- Les règles d'implantation des constructions se caractérisent par l'obligation de respecter des retraits par rapport aux voies publiques (article 6).  
Le retrait par rapport aux voies publiques est fonction de la nature de la voie le long de laquelle s'implante la construction. Il est relativement important le long des routes départementales (15 mètres) afin d'éviter que des constructions implantées trop près de ces axes routiers ne perturbent la lisibilité du paysage.
- Le retrait par rapport aux limites séparatives (N 7) doit être au moins égal à 6 mètres.  
Dans le secteur **No**, les abris pour animaux devront respecter une distance d'au moins 50 mètres par rapport aux zones urbaines et à urbaniser, ceci afin d'éviter tout risque de nuisance ou conflit.
- Concernant la hauteur maximale des constructions (N 10), celle-ci est fixée à 3 mètres, excepté dans les secteurs **Ne** et **Ng** compte tenu de leurs vocations spécifiques.

## **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. sont destinés à permettre :

- la réalisation de la ligne à grande vitesse Est ;
- la création d'une voie d'accès aux zones d'urbanisation future AU et AUr, situées à l'Ouest du village.

## **La zone inondable**

Les services de la D.D.A.F du Bas-Rhin ont fourni à la commune une copie du projet de plan de prévention des risques (P.P.R.) de la Zorn et du Landgraben, qui intègre une carte actualisée des périmètres inondables et un règlement s'y appliquant. L'approbation du P.P.R. n'étant pas effective, ces données n'ont pas un caractère définitif.

Ces informations sont toutefois prises en compte dans le présent P.L.U. avec notamment :

- le report du périmètre de la zone inondable sur le plan de zonage PLU correspondant, en introduisant une trame spécifique ;
- le classement des terrains correspondants en zone naturelle inconstructible ;
- la prise en compte par le règlement du PLU, des prescriptions présentées dans le projet de règlement du PPR.

Toute autorisation d'urbanisme concernant les périmètres inondables sera transmise pour avis aux services compétents.

Lors de l'approbation du P.P.R. de la Zorn et du Landgraben, une copie du document devra être annexée au P.L.U. approuvé et s'imposera à celui-ci en tant que servitude d'utilité publique.

## Incidences sur l'environnement et prise en compte de sa préservation

### Effets de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement

L'application des différentes options présentées dans le P.L.U. contribue d'une manière générale à l'amélioration de l'environnement urbain, ainsi qu'à la préservation des espaces naturels. La qualité du cadre de vie de Lupstein se trouve ainsi confortée par la mise en œuvre du présent document.

Les tableaux ci-après présentent les incidences du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement, ainsi que les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
<b>Organisation urbaine</b>	
<b>Assurer la mixité urbaine et la diversité des fonctions.</b>	Possibilité de développer un habitat diversifié, et accueil d'activités diverses.
<b>Fixer des limites à l'urbanisation linéaire le long des voies.</b>	Ouverture de nouveaux sites, en retrait des voies principales.  Limiter l'étalement urbain.
<b>Prévoir l'ouverture de zones d'urbanisation future en continuité avec le bâti, en veillant à leur intégration dans les sites environnants.</b>	Attractivité de la commune. Augmentation de la population.  Croissance de l'enveloppe urbaine, et régression d'espaces agricoles à terme. A noter que les espaces agricoles mobilisés à l'Ouest pour de la constructibilité à court, moyen ou long terme présentent un intérêt agronomique moindre par rapport à d'autres espaces agricoles de Lupstein Dans le cadre du présent PLU, un potentiel de 8 ha est mobilisable.  Optimisation et limitation des frais d'équipement pour la commune

<p><b>Création de nouvelles voies d'accès aux zones d'urbanisation future.</b></p>	<p>Garantir l'accessibilité aux futures zones.</p> <p>Favoriser l'intégration des zones d'urbanisation future au tissu urbain.</p>
<p><b>Equipements communaux</b></p>	
<p><b>Offrir une capacité d'accueil suffisante aux équipements de sports et de loisirs, ainsi qu'aux installations d'intérêt collectif.</b></p> <p><b>Proposer des équipements et services adaptés aux besoins locaux.</b></p>	<p>Développement raisonnable du site ayant vocation à recevoir des équipements de sports et loisirs.</p> <p>Amélioration de l'offre auprès de la population</p> <p>Renforcement du caractère attractif de la commune</p>
<p><b>Développement économique</b></p>	
<p><b>Permettre l'implantation dans le village d'activités non génératrices de nuisances.</b></p>	<p>Création d'emplois.</p> <p>Attractivité communale.</p> <p>Amélioration de la fiscalité locale.</p>
<p><b>Infrastructures de transport /réseaux</b></p>	
<p><b>Permettre la réalisation sur le territoire communal du tronçon de la ligne à grande vitesse-Est</b></p>	<p>Risque de nuisances à terme.</p> <p>Déstabilisation de la partie Est du ban communal.</p>
<p><b>Prise en compte du gazoduc et du pipeline</b> <b>Inconstructibilité de part et d'autre des axes respectifs</b></p>	<p>Sécurisation des abords.</p>

<b>Espace agricoles et naturels</b>	
<b>Protection des espaces agricoles</b>	Quasi inconstructibilité de l'espace agricole
<b>Création de trois secteurs constructibles à des fins agricoles.</b>	Possibilités de développer des activités agricoles à l'écart de la zone urbaine.
<b>Espace agricoles et naturels</b>	
<b>Préservation des espaces naturels et prise en compte de leur intérêt environnemental</b>	Maintien de la qualité environnementale des espaces naturels et de leur potentiel économique et récréatif.
<b>Préservation du canal et de ses abords</b>	Préservation des espaces concernés et de leur potentiel paysager et récréatif.
<b>Risques et nuisances</b>	
<b>Prise en compte du risque d'inondation</b>	Préservation de l'intégrité des champs d'épandage de crue de la Zorn.  Pas de nouvelles constructions dans la quasi totalité de la zone inondable.
<b>Développement de l'urbanisation</b>	Augmentation des déplacements automobiles.  Réseaux à consolider ou à adapter.

## Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

Objet	Dispositions du P.L.U.
<p><b>Organisation urbaine</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter l'urbanisation notamment le long des voies principales afin de maîtriser l'extension linéaire du village ;</li> <li>- interdire dans la zone urbaine les activités pouvant générer des nuisances pour les riverains ;</li> <li>- définir des zones d'urbanisation future en continuité avec le bâti existant, et prévoir la possibilité de les aménager par tranches successives dans le cadre d'opérations d'ensemble. Garantir une intégration paysagère de ces nouvelles zones</li> <li>- prévoir des amorces de voies destinées à desservir les zones d'extension urbaine, sous forme d'emplacements réservés ;</li> <li>- fixer des règles qui s'attachent à préserver les formes urbaines existantes, tout en permettant la mixité urbaine et la diversité des fonctions dans l'ensemble du tissu urbain ;</li> <li>- fixer à terme, les conditions permettant de rétablir l'équilibre biologique existant, voire d'améliorer la qualité environnementale dans les parties concernées par l'ouverture à l'urbanisation. Le développement du concept de « lotissement à caractère champêtre » est fondé sur l'obligation de créer des plantations, des espaces verts sur domaine privé, de proposer un accompagnement végétal des espaces publics,...</li> </ul> <p>On peut prévoir, qu'au terme des</p>

	<p>aménagements prévus, les espaces concernés seront davantage occupés par des plantations et végétations qu'ils ne le sont actuellement compte tenu du caractère agricole actuel d'une grande partie des terrains concernés.</p> <p>De plus, les prescriptions et orientations formulées contribueront également à la mise en valeur paysagère des nouveaux espaces villageois créés.</p>
<b>Développement économique</b>	<p>Dans les zones urbaine ou à urbaniser, permettre l'implantations de structures économiques s'il n'y a pas création de nuisances pour la population.</p>
<b>Equipements et services</b>  <b>Risques et nuisances</b>	<p>Garantir les possibilités d'extension des installations de sports et de loisirs existantes.</p> <p>Prise en compte du périmètre de la zone inondable</p>
<b>Espaces agricoles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver la vocation agricole et le potentiel de production de ces espaces ;</li> <li>- limiter la constructibilité dans les espaces à vocation agricole.</li> </ul>
<b>Espaces naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver les espaces naturels à forte sensibilité écologique ;</li> <li>- fixer l'inconstructibilité de la quasi-totalité de l'espace naturel</li> </ul>



# Annexe



## Tableau des superficies des zones

ZONES	Superficie	en %
<b>Zones urbaines - U</b>	<b>44</b>	<b>5,6 %</b>
Zone UA	18	2,25 %
Zone UB	18	2,24 %
Zone UL	6	0,79 %
Zone UE	3	0,33 %
<b>Zones à urbaniser - AU</b>	<b>11</b>	<b>1,4 %</b>
AU stricte	8	1,05 %
Secteur AUr	2	0,31 %
<b>Zones agricoles - A</b>	<b>487</b>	<b>62,2 %</b>
A stricte	449	57,40 %
Secteur Aa	37	4,69 %
Secteur Ab	1	0,13 %
<b>Zones naturelles - N</b>	<b>241</b>	<b>30,8 %</b>
N stricte	176	22,55 %
Secteur Ne	5	0,65 %
Secteur Nf	52	6,63 %
Secteur Ng	2	0,28 %
Secteur No	5	0,69 %
<b>Superficie totale de la commune</b>	<b>782</b>	<b>100,0 %</b>



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**LUPSTEIN**

## NOTICE DE PRESENTATION

(A annexer au rapport de présentation)

Elaboration le 21/02/2008  
Modification n°1 le 16/12/2009

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 28 mars 2018,



A Lupstein,  
le 29 mars 2018

Le Maire,  
Denis REINER



**atip**

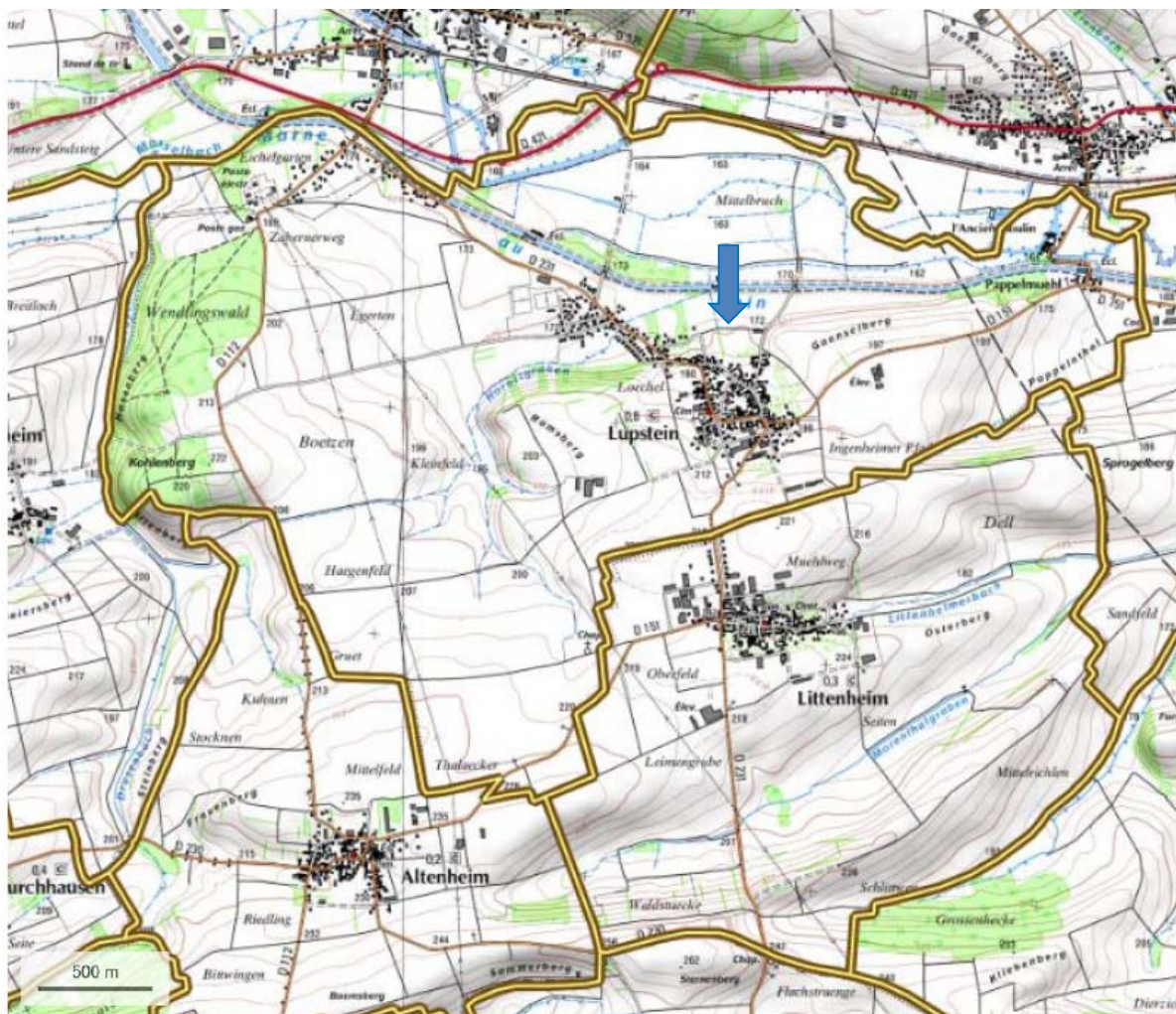
AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE  
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE



# COMMUNE DE LUPSTEIN

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1



© IGN 2017 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 7° 28' 42" E  
Latitude : 48° 44' 14" N

## Notice explicative

## SOMMAIRE

1.	Introduction.....	3
2.	Procédure mise en œuvre .....	3
3.	Documents à modifier .....	3
4.	Point 1 : Suppression de l'article 2.2 de la zone UA.....	4
a.	Situation actuelle.....	4
b.	Dispositions en vigueur et modifications envisagées.....	5
5.	Point 2 : ADAPTER LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX clôtures DEFINIE A L'ARTICLE 11.4ua....	6
a.	Situation actuelle.....	6
b.	Projet de modification et justifications .....	7
c.	Changement apportées au document du PLU .....	9
6.	Point 3 : ADAPTER LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX clôtures DEFINIE A L'ARTICLE 11.4 ub, 11.4 AU, 11.4 AUr.....	10
a.	Situation actuelle.....	10
b.	Projet de modifications et justifications .....	11
c.	Changement apportées au document du PLU .....	11
7.	Point 4 : ADAPTER LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX clôtures DEFINIE A L'ARTICLE 11.4 uL.	13
a.	Situation actuelle.....	13
b.	Projet de modifications et justifications .....	14
c.	Changement apportées au document du PLU .....	14
8.	Conclusion sur L'Impact DE LA MODIFICATION sur les zones déjà urbanisées et le paysage:.....	14
9.	Prise en compte des protections environnementales existantes dans la commune.....	15
a.	Les enjeux environnementaux .....	15
b.	Les impacts de la modification simplifiée .....	19
10.	CONCLUSION .....	19
11.	RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES .....	19

## 1. INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de LUPSTEIN a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2008. La commune a ensuite engagé une modification n°1 et une révision simplifiée n°1 approuvée conjointement le 16 décembre 2009.

Le présent dossier constitue la première modification simplifiée du P.L.U.

La commune rencontre des difficultés à faire appliquer la réglementation relative aux clôtures en milieu urbain dont les dispositions trop précises dans le PLU sont inadaptées tout en étant disproportionnées par rapport aux objectifs de qualité du paysage urbain. La commune souhaite substituer les règles trop précises par une disposition plus générale garantissant une intégration harmonieuse de la clôture. Pour ce faire la modification simplifiée n°1 du P.L.U. a pour objectif de modifier la réglementation sur les clôtures appliquée aux zones UA, UB, AU, Aur, UL. Quatre points seront traités :

- **Point 1 : Suppression de l'article 2.2 de la zone UA ;**
- **Point 2 : modification des articles du règlement 11.4 de la zone UA ;**
- **Point 3: modification des articles du règlement 11.4 de la zone UB, AU, Aur ;**
- **Point 4: modification des articles du règlement 11.4 de la zone UL ;**

## 2. PROCEDURE MISE EN ŒUVRE

La présente notice explicative a pour objet d'exposer les motifs et le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU et d'en justifier les motivations. **Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.**

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car la commune n'envisage:

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

- Par ailleurs, dans le cas présent, les changements apportés n'entraînent pas de modification des possibilités de construire, ni la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification peut donc être menée dans le cadre d'une **procédure simplifiée** conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

## 3. DOCUMENTS A MODIFIER

Les documents modifiés sont :

- Le règlement

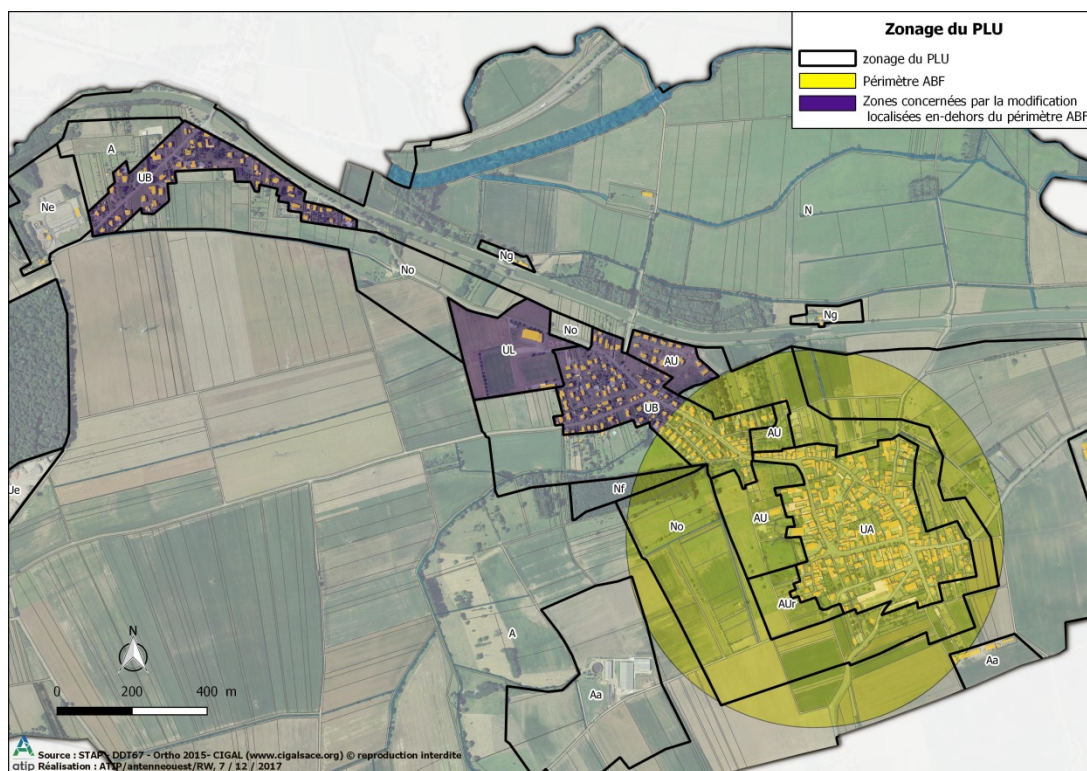
Les autres documents du PLU ne sont pas impactés.

a. Situation actuelle

La commune souhaite supprimer l'article 2.2, qui dispose que « l'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4. »

L'article R.421-12 du code de l'urbanisme dispose que, dès lors que la réalisation d'une clôture est projetée « (...), dans le champs de visibilité d'un monument historique, (...), en secteur délimité de Plan Local d'Urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration », une déclaration préalable doit être déposée par le porteur de projet au maire.

Au regard de la servitude d'utilité publique de protection autour du monument historique classé relatif à l'Ossuaire (rue principale) annexée au PLU, et du plan de zonage (cf. figure ci-dessous), la zone UA est entièrement intégrée dans le périmètre de protection. A ce titre, conformément, à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, toute édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.



Pour le reste du territoire communal, la commune n'a pas délibéré pour imposer la déclaration préalable en cas d'édification d'une clôture comme le permet l'article R.421-12 du CU et n'envisage pas de le faire.

Au regard des raisons évoquées, la commune ne juge pas nécessaire de maintenir l'article 2.2. et la disposition évoquant le respect du paragraphe UA11.4 en cas de réalisation de clôture. Le contenu de cet article s'impose de fait.

## b. Dispositions en vigueur et modifications envisagées

### ⇒ Disposition en vigueur :

#### UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.
- 2.3. La transformation et l'extension des constructions agricoles sont autorisées à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores, et sous réserve des dispositions applicables à ce type d'activités.
- 2.4. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

### ⇒ Proposition de modification :

#### UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières¶

- 2.1. → Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.¶
- ~~2.2. → L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.¶~~
- 2.3. → La transformation et l'extension des constructions agricoles sont autorisées à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores, et sous réserve des dispositions applicables à ce type d'activités.¶
- 2.4. → Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.¶

## 5. POINT 2 : ADAPTER LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX CLOTURES DEFINIE A L'ARTICLE 11.4UA

### a. Situation actuelle

L'article 11.4 UA règlemente les clôtures de la façon suivante :

#### 11.4. Clôtures

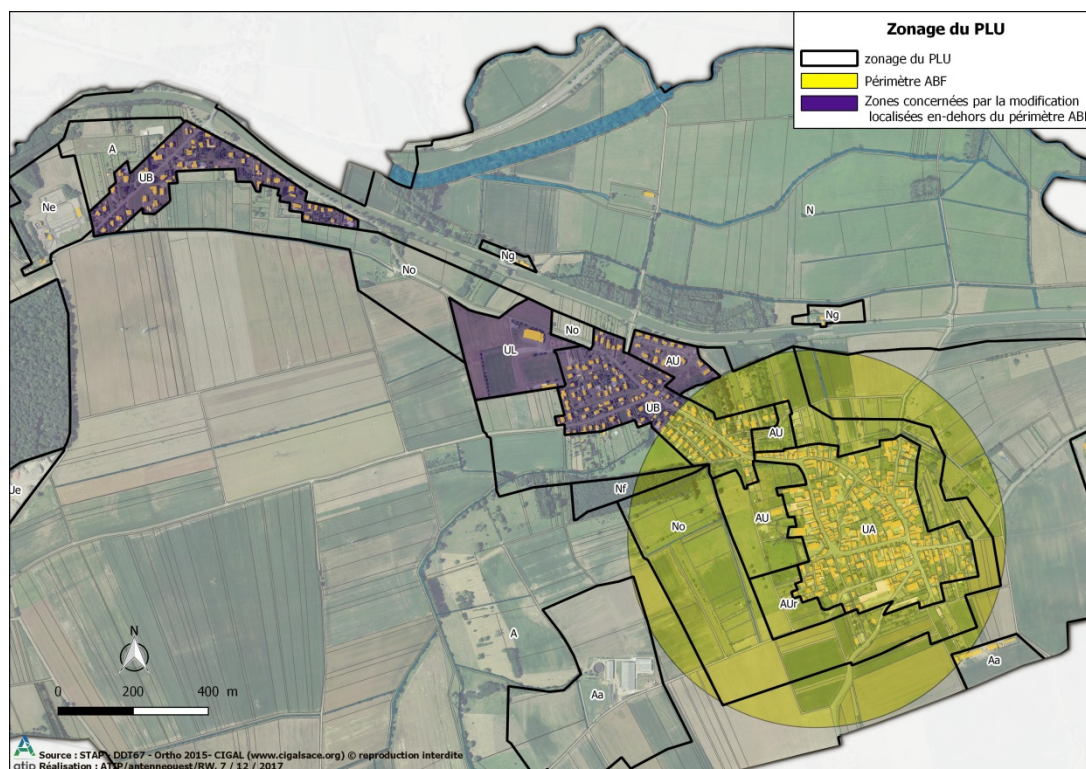
**11.4.1.** Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

**11.4.2.** Les clôtures doivent en façade sur rue avoir une hauteur maximum de 1,5 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres, sauf en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique de murs-clôtures.

**11.4.3.** Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit ou en pierre de taille,
- soit d'une plantation de haies, de préférence de plantes à feuillage caduc,
- soit d'un grillage,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.

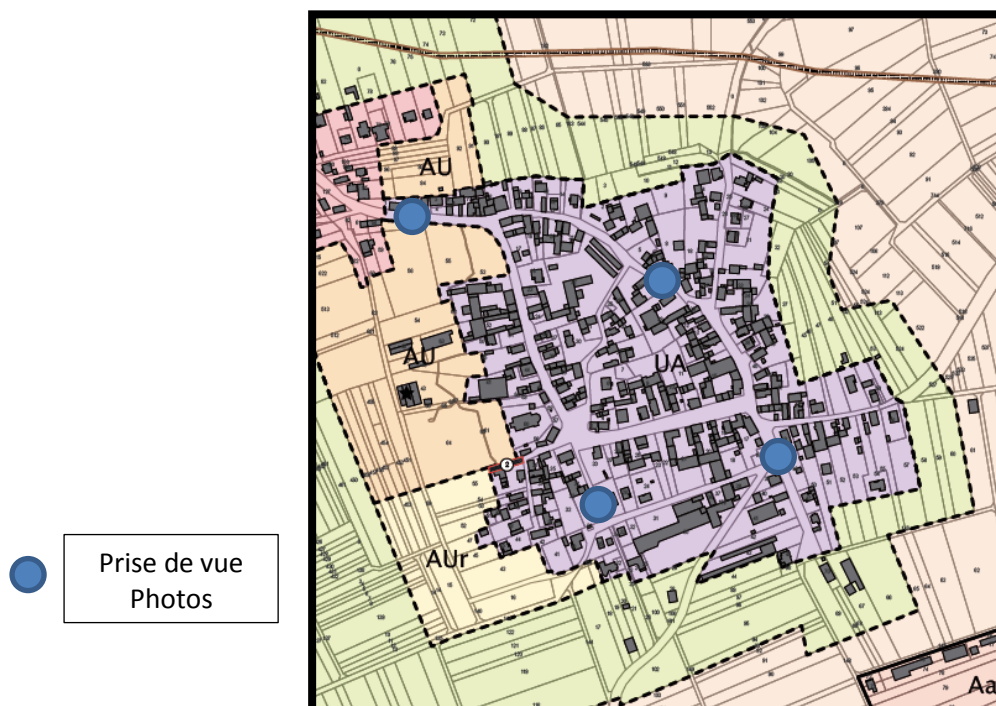
La zone UA correspond au centre ancien du village à dominante d'habitat, dans laquelle la diversité des fonctions et la mixité de l'habitat sont admises. L'ensemble de la zone UA se situe dans le périmètre de protection engendré par la présence de l'Ossuaire classé Monument historique. Aussi, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, chaque projet de clôture doit être précédé d'une déclaration préalable auprès du maire, qui la transmet à l'architecte des bâtiments de France pour avis.



## b. Projet de modification et justifications

### ➔ Clôture sur rue :

Depuis l'approbation du PLU, la mise en œuvre du document a démontré que les dispositions relatives aux clôtures appliquées en zone UA ne sont pas adaptées : d'une part le PLU limite à 1,50 m la hauteur maximale des clôtures en façade sur rue ; d'autre part il exclut tout type de matériaux hormis le mur plein et le grillage.



Toutefois, en regardant les catégories de clôtures existantes dans les rues du village en zone UA du plan de zonage (cf. photos 1, 2, 3 ci-dessous), on constate qu'il existait déjà une hétérogénéité dans le style de matériaux utilisé pour les clôtures, dans leurs formes et dans les hauteurs.



*Photo 1 : mur bahut surmonté d'une clôture bois ;  
mur bahut de hauteur différente surmonté d'un grillage*



*Photo 2 : mur bahut surmonté d'une clôture bois ;  
Mur plein*



*Photo 3 : mur bahut surmonté d'une clôture bois ;  
Clôture opaque*



*Photo 4 : Porche ; portail métallique.*

Au regard de ces quelques photos, les clôtures, dans la commune de Lupstein ont toujours été réalisées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, et cela conformément aux dispositions du Règlement National de l'Urbanisme qui s'appliquait jusqu'à l'approbation du PLU en 2009.

Aujourd'hui, le PLU ne permet plus d'aménager une clôture sur rue qui réponde aux besoins et au style des constructions. En imposant des règles métriques et en précisant trop finement les matériaux, le PLU tend même à uniformiser l'aspect des clôtures.

La commune souhaite aujourd'hui substituer les dispositions du PLU trop précises par une disposition qualitative qui laisserait la possibilité d'aménager une clôture en harmonie avec l'architecture de la construction principale et en adéquation avec le milieu environnant.

Il convient de rappeler que les terrains classés en zone UA sont tous localisés dans le périmètre de 500m autour de l'Ossuaire classé monument historique. Chaque projet de clôture envisagé dans ce secteur est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

En instaurant une disposition qualitative, l'autorité locale au moyen de l'avis de l'ABF pourra apprécier le projet dans son ensemble et prendre une décision objective quant à la faisabilité du projet.

#### ➤ Clôture sur limite :

De la même manière, la commune ne souhaite pas maintenir la hauteur maximale des clôtures à 2 m sur la limite séparative et opte pour l'application d'une règle qualitative. La mise en œuvre du PLU a démontré dans bien des cas qu'il est toujours délicat pour un maire de s'opposer à un projet de clôture qui s'intègre harmonieusement avec la construction principale, qui s'avère être approuvé par l'architecte des bâtiments de France, sur le simple fait qu'il dépasse de quelques centimètres la hauteur maximale autorisée.

Aussi, en instaurant une disposition qualitative, l'autorité locale au moyen de l'avis de l'ABF pourra apprécier le projet dans son ensemble et prendre une décision objective quant à sa faisabilité.

#### c. Changement apportées au document du PLU

Les pièces suivantes du PLU sont ainsi modifiées, à savoir :

#### ➤ Le règlement.

##### 11.4. → Clôtures¶

~~11.4.1. Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.¶~~

~~11.4.2. Les clôtures doivent en façade sur rue avoir une hauteur maximum de 1,5 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres, sauf en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique de murs clôtures.¶~~

~~11.4.3. Les clôtures doivent être constituées soit :¶~~

~~- d'un mur plein enduit ou en pierre de taille,¶~~

~~- soit d'une plantation de haies, de préférence de plantes à feuillage caduc,¶~~

~~- soit d'un grillage,¶~~

~~- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.¶~~

~~De façon générale, les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.¶~~

## 6. POINT 3 : ADAPTER LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX CLOTURES DEFINIE A L'ARTICLE 11.4 UB, 11.4 AU, 11.4 AUR

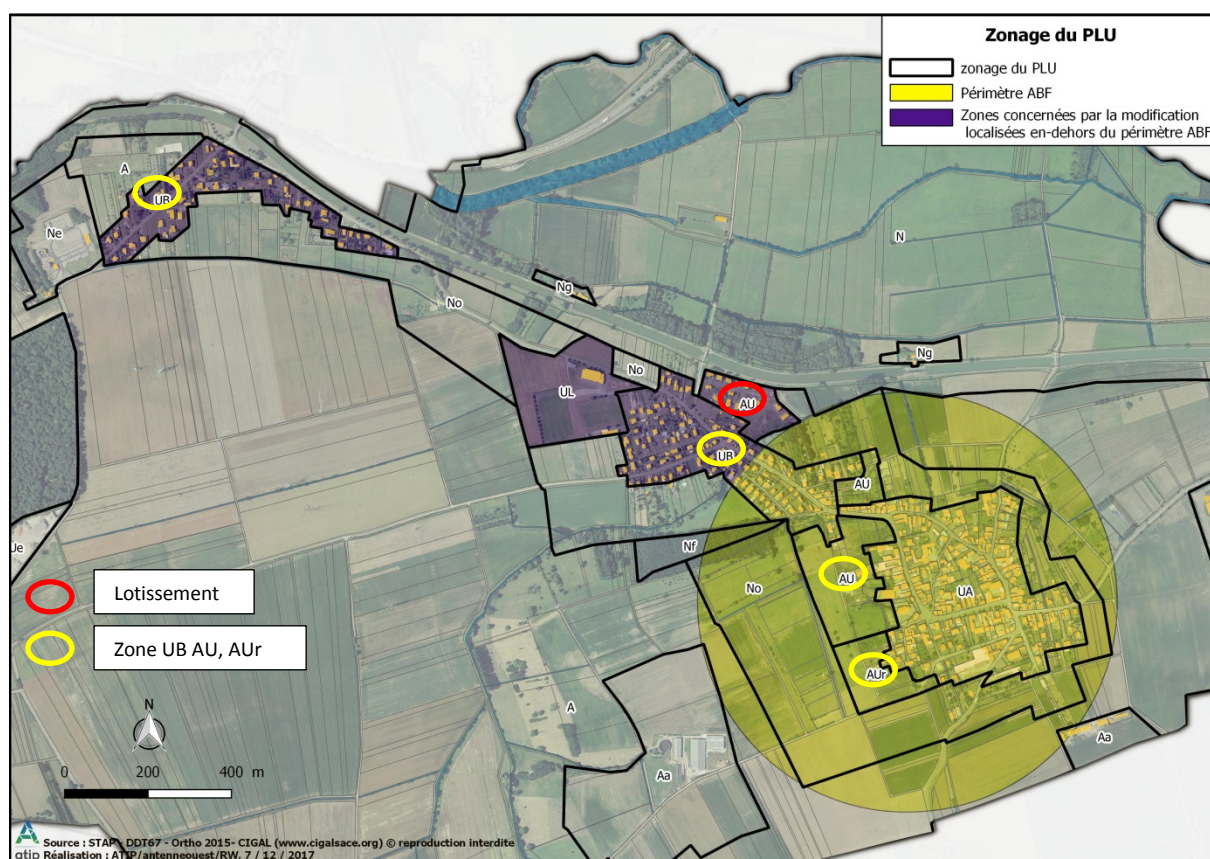
### a. Situation actuelle

La zone UB correspond à une deuxième zone urbaine, plus récentes de type pavillonnaire. Deux parties se distinguent :

- La première vient s'insérer en continuité avec le vieux village et une partie de la zone se situe aux abords de l'Ossuaire classé monument historique situé rue principale (cf. carte ci-dessous).
- La deuxième partie se situe en discontinuité du village en limite du ban communal au Nord Ouest (cf. carte ci-dessous).

L'habitat y est moins dense qu'en zone UA.

Les Zones AU et AUr : correspondent à des secteurs d'urbanisation future situés à la périphérie des zones UB et UA. Exceptée la zone AU au nord de la commune actuellement en cours d'urbanisation, les zones AU et AUr se situent aux abords du Monument Historique situé rue principale (cf. carte ci-dessous).



Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, chaque projet de clôture, situé dans le périmètre de 500m autour de l'Ossuaire classé monument historique, doit être précédé d'une déclaration préalable auprès du maire, qui, suivant l'avis de l'architecte des bâtiments de France et les dispositions du PLU, peut s'opposer ou non au projet.

Par ailleurs, la commune n'a pas délibéré pour instaurer le dépôt d'une déclaration préalable en cas de projet de clôture et ne souhaite pas la prendre. Aussi en dehors du périmètre des 500m autour du monument historique, aucune déclaration préalable n'est à déposer en mairie en cas de projet de clôture.

L'article 11.4 UB, AU, AUr règlemente les clôtures de la façon suivante :

#### **11.4. Clôtures**

**11.4.1.** Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

**11.4.2.** Les clôtures doivent, en façade sur rue, avoir une hauteur maximum de 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.

#### **b. Projet de modifications et justifications**

##### **➤ Clôture sur rue :**

La commune admet qu'une clôture a plusieurs fonctions :

- celle de clore le terrain en vue de le sécuriser face à d'éventuelles intrusions ;
- celle d'apporter une certaine intimité, selon que l'on souhaite être totalement dissimulé ou simplement être à l'abri des regards ;
- celle d'orne, d'ajouter une plus-value architecturale à sa propriété. A ce titre, il existe aujourd'hui une large gamme de clôtures avec des formes, des techniques de pose et des matériaux très variés s'adaptant à toutes les situations architecturales topographiques comme économiques.

A titre d'exemple si un propriétaire souhaite être à l'abri des regards, aménager un portail électrique, il lui sera proposé une hauteur minimale de 1,35m à 1,50m. Or le PLU limite la hauteur des clôtures sur rue à 1,30m maximum.

Aussi la règle relative à la hauteur de 1,30m apparaît comme insuffisante et non adaptée.

La commune souhaite substituer les dispositions métriques du PLU appliquées aux zones UB, AU, Aur, par une disposition qualitative qui laissera aux propriétaires la possibilité d'aménager une clôture en harmonie avec l'architecture de la construction principale et en adéquation avec le milieu environnant.

Par ce biais, la commune entend également répondre aux besoins des habitants projetant de clore leur terrain avec des matériaux de leur choix, adaptés à leur budget et au style de leur habitat, de leur local d'activité, ou de leur exploitation.

##### **➤ Clôture sur limite :**

De la même manière, la commune ne souhaite pas maintenir la hauteur maximale de 2 m de clôture sur la limite séparative et opte également pour l'application d'une règle qualitative.

La mise en œuvre du PLU a démontré dans bien des cas qu'il est toujours délicat pour un maire de s'opposer à un projet de clôture qui s'intègre harmonieusement avec la construction principale, sur le simple fait qu'il dépasse de quelques centimètres la hauteur maximale autorisée.

Aussi, en instaurant une disposition qualitative, le maire pourra apprécier le projet dans son ensemble et prendre une décision objective quant à la faisabilité du projet.

#### **c. Changement apportées au document du PLU**

Les pièces suivantes du PLU sont ainsi modifiées, à savoir :

## ➔ Le règlement.

### 11.4. → Clôtures¶

~~11.4.1. Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.¶~~

~~11.4.2. Les clôtures doivent en façade sur rue avoir une hauteur maximum de 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum de 2 mètres.¶  
De façon générale les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.¶~~

7. POINT 4 : ADAPTER LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX CLOTURES DEFINIE A L'ARTICLE 11.4 UL

a. Situation actuelle

La zone UI située à la sortir Nord-Ouest du village, a vocation à recevoir des équipements publics. Une salle communale et deux terrains de sport y sont déjà implantés.

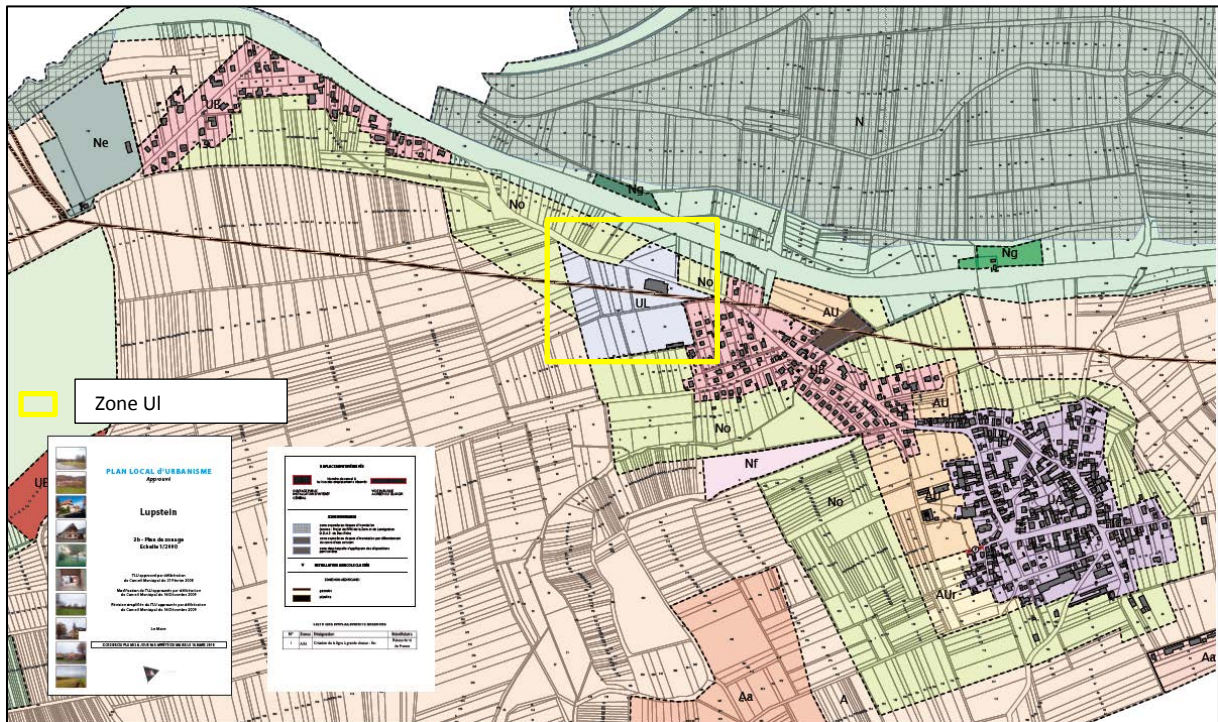


Photo 5 : Salle communale

Le secteur se situe en dehors du périmètre de 500m aux abords du monument historique et donc aucune déclaration préalable n'est à déposer en mairie en cas de projet de clôture.

L'article 11.4 UI règlemente les clôtures de la façon suivante :

#### **11.4. Clôtures**

**11.4.1.** Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'ouverture sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

**11.4.2.** Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.  
Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

#### **b. Projet de modifications et justifications**

La commune souhaite uniquement conserver la disposition 11.4.1 et supprimer la règle limitant à 2m la hauteur maximale des clôtures de façon à disposer d'une règle appliquée aux clôtures qui soit qualitative.

La disposition 11.4.1 en vigueur apporte un cadre suffisant en adéquation avec les besoins d'un équipement public.

#### **c. Changement apportées au document du PLU**

Les pièces suivantes du PLU sont ainsi modifiées, à savoir :

##### **➔ Le règlement.**

#### **11.4. → Clôtures¶**

~~11.4.1.- Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'ouverture sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.¶~~

~~11.4.2.- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.¶  
Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.¶~~

## **8. CONCLUSION SUR L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES ZONES DÉJÀ URBANISÉES ET LE PAYSAGE:**

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain en assurant la transition entre l'espace privé et public. La commune a fait le choix d'apprécier le projet de clôture dans son ensemble et entend faire l'appliquer ainsi par le biais de son PLU.

En dehors du périmètre des abords d'un monument historique, les projets de clôture ne sont pas soumis à autorisation puisque le conseil municipal n'a pas délibéré en ce sens et concerne uniquement les secteurs UB, UL et le lotissement en cours d'urbanisation.

A l'intérieur du périmètre des abords d'un monument historique les projets de clôtures sont soumis à déclaration préalable au maire. Ces déclarations sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour avis.

Aussi, la réalisation des clôtures à l'intérieur du périmètre de protection de 500 autour du Monument Historique, demeure encadrée. La modification n'aura pas d'impact sur les zones déjà urbanisées et le paysage.

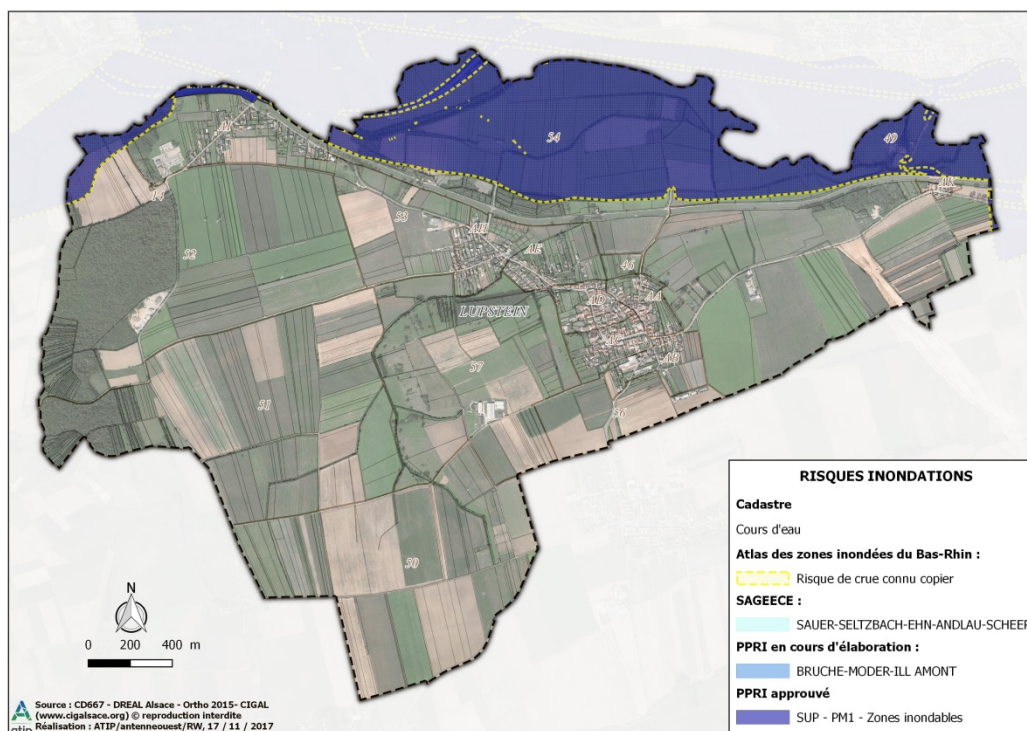
## 9. PRISE EN COMPTE DES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES DANS LA COMMUNE

### a. Les enjeux environnementaux

La commune de Lusptein est concernée par certains enjeux environnementaux :

#### Le risque inondation :

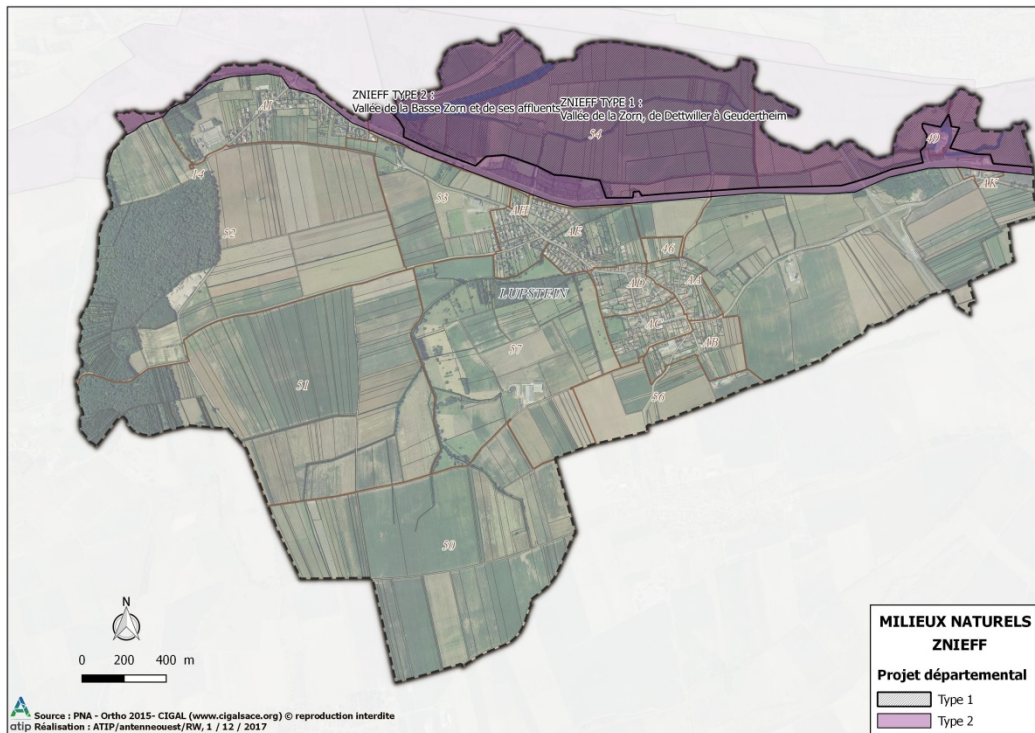
- Il existe une zone inondable réglementée par le PPRI (Plan de Prévision des Risques d'Inondation) de la Zorn et du Landgraben, qui s'étend au Nord du ban communal et du canal de la Marne au Rhin.



#### L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

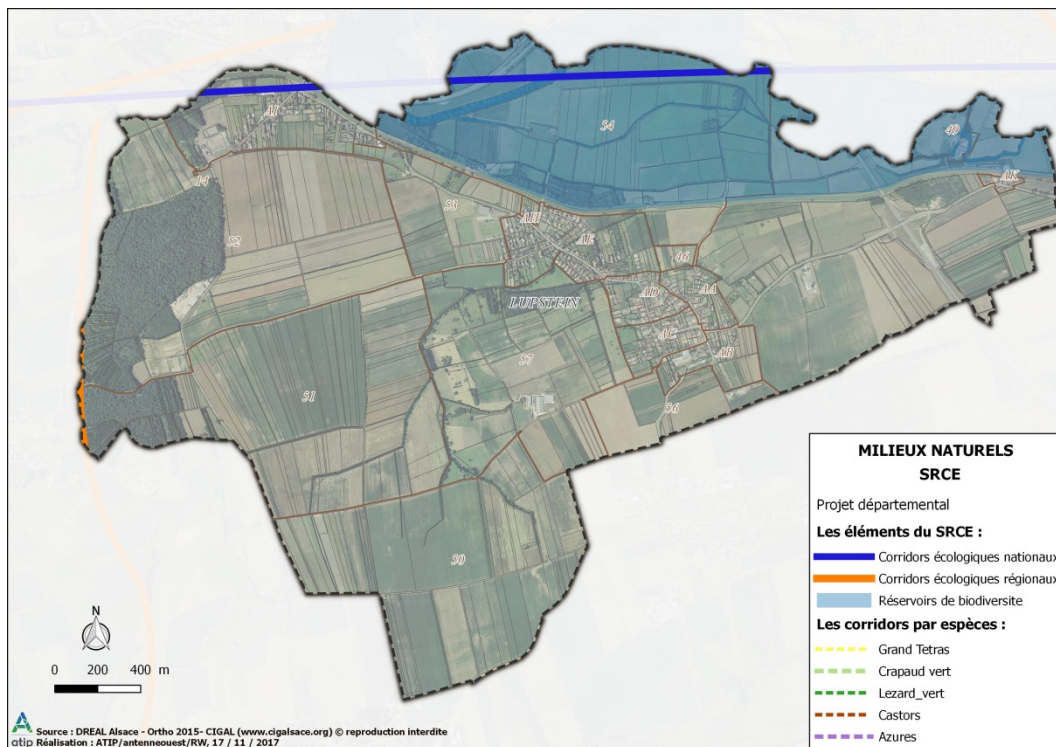
- La commune est concernée par une ZNIEFF<sup>1</sup> de type I « Vallée de la Zorn, de Dettwiller à Geudertheim » et de type 2 « vallée de la basse Zorn et de ses affluents » au Nord du ban communal et du canal de la Marne au Rhin ;

<sup>1</sup> L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF ; les zones de type I sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les zones de type II, sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.



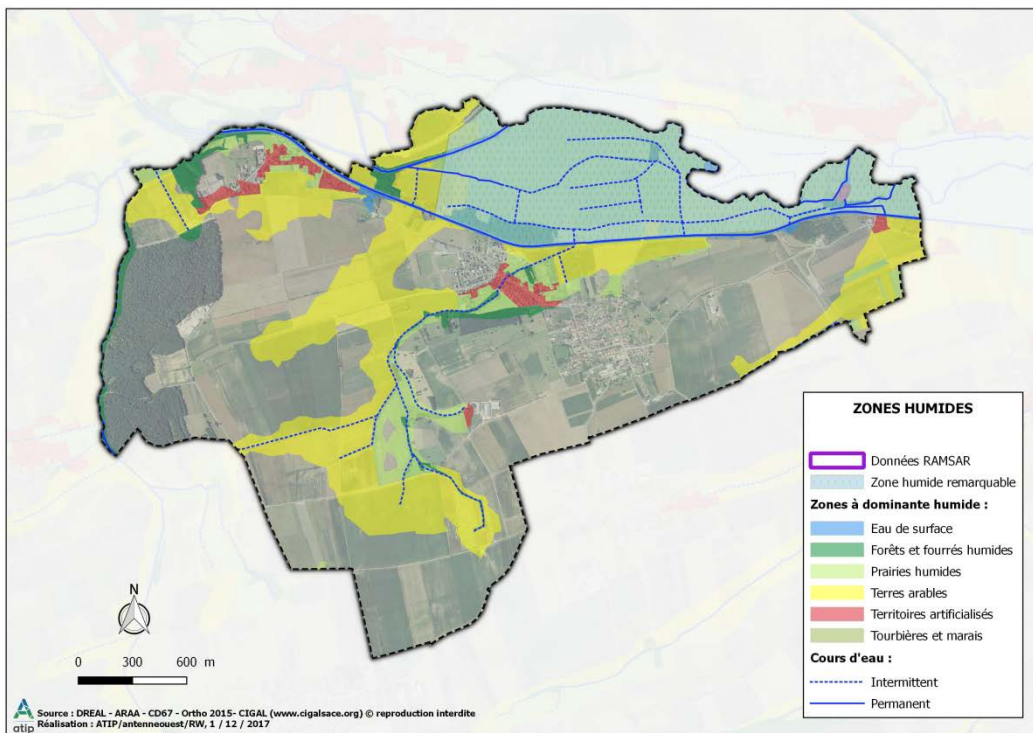
### Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

- Un réservoir de biodiversité et un corridor écologique national de type cours d'eau (correspondant à la vallée de la Zorn) au titre du SRCE, couvrent la zone inondable repérée au PPRI (Plan de Prévision des Risques d'Inondation) de la Zorn et du Landgraben, qui s'étend au Nord du ban communal et du canal de la Marne au Rhin ;



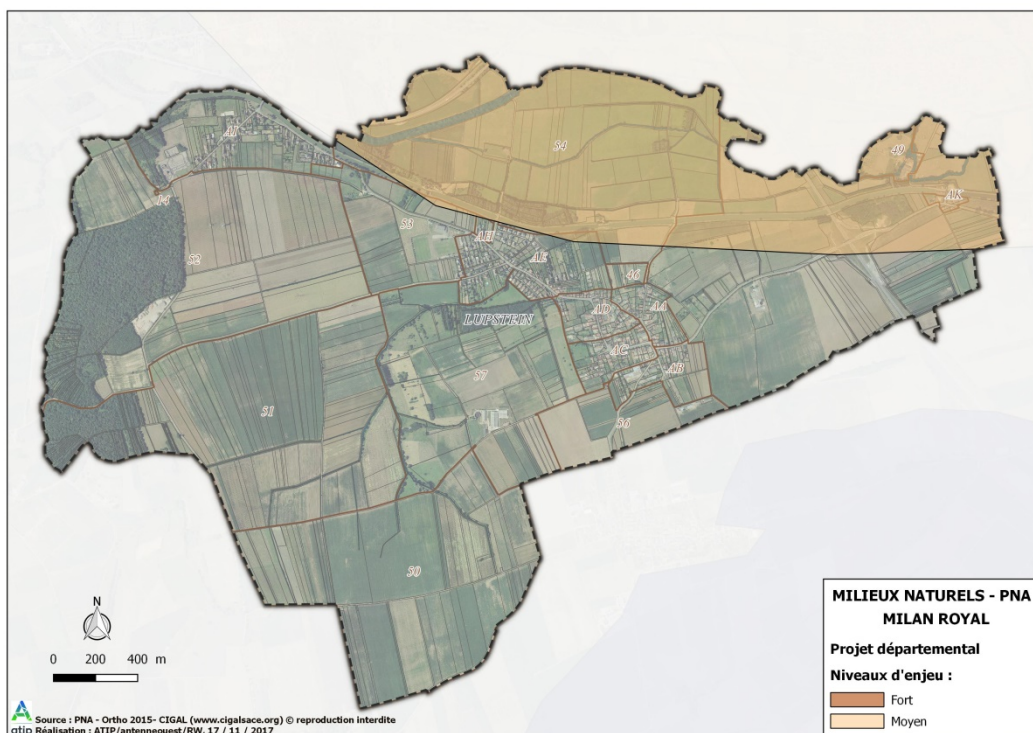
### Zone à dominante humide et zone remarquable :

- Les zones à dominantes humides et la zone humide remarquable sont principalement localisées au Nord du ban communal et du canal de la Marne au Rhin



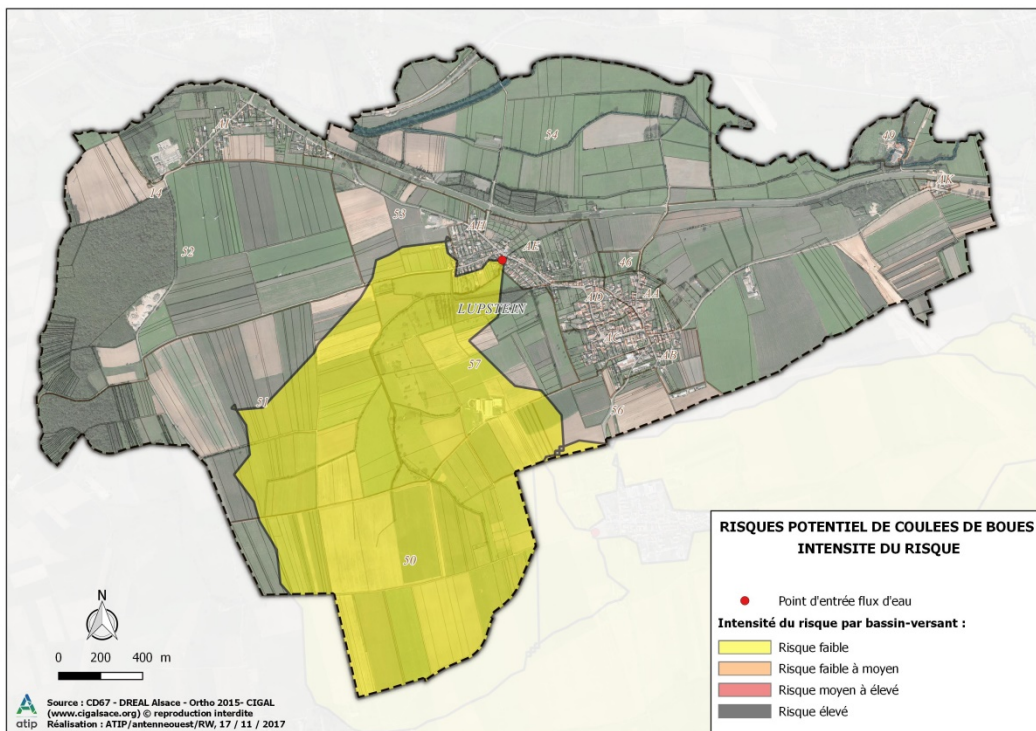
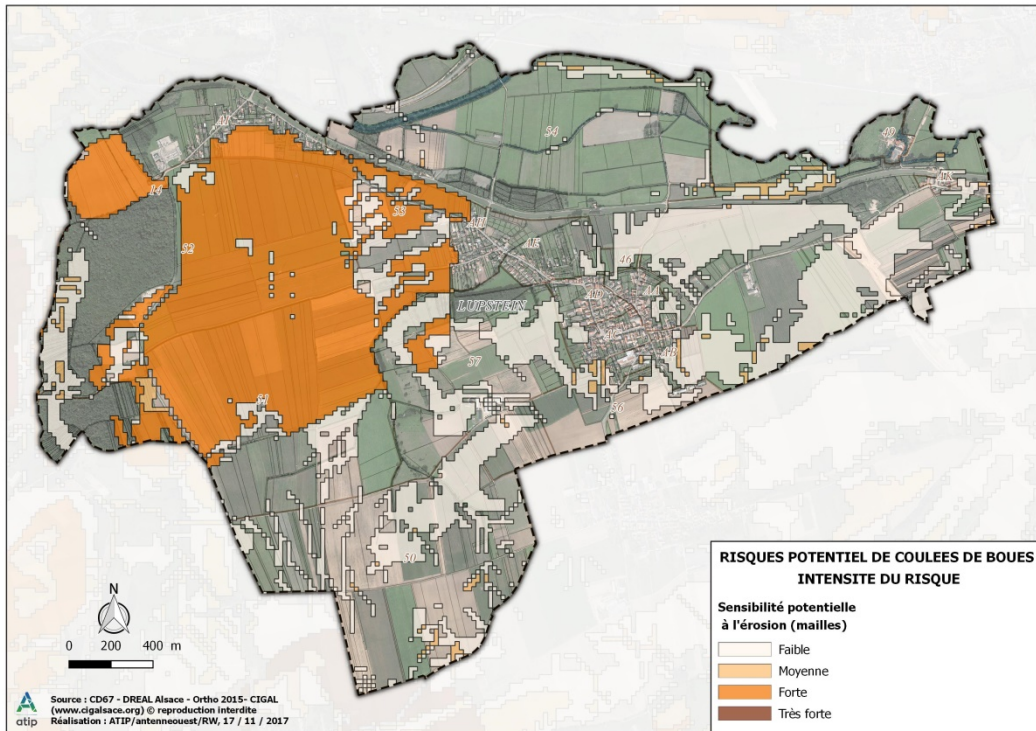
### Les espèces répertoriées au Plan National d'Action :

- Le niveau d'enjeu pour la préservation du Milan Royal est fort. Le secteur répertorié se situe au nord du ban communal et du canal de la Marne au Rhin.



Le risque de coulées de boue :

- la commune présente des secteurs sensibles à l'érosion par les coulées de boues. Dans le village la sensibilité à l'érosion est faible. Le risque potentiel de coulées de boue sur le bassin versant repéré au sud de la commune est également faible.



### Site natura 2000 :

- la commune se situe à 7km du site Natura 2000 le plus proche.



#### a. Les impacts de la modification simplifiée

Les objets de la présente modification simplifiée du P.L.U. ne devraient pas avoir d'incidence sur les sites naturels localisés sur le territoire communal. En effet, la totalité des modifications réglementaires concernent les zones urbaines et à urbaniser et ne visent pas à modifier les occupations du sol autorisées mais uniquement à redonner plus de cohérence aux règles des clôtures. Par conséquent, le P.L.U. n'autorisera pas de nouvelles installations ou constructions autres que celles déjà autorisées. De ce fait, les éventuelles nuisances que le tissu urbain pourrait induire à l'égard des sites protégés ne seraient pas amplifiées par les nouvelles dispositions réglementaires.

## 10. CONCLUSION

La modification simplifiée n°1 du P.L.U. est avant tout tournée vers l'adaptation des règles en zone U et AU, permettant ainsi de répondre aux problématiques rencontrées par la Commune pour mettre en œuvre son document d'urbanisme.

Au vu des zones concernées par les modifications, les sites naturels protégés ne seront pas impactés.

## 11. RECAPITULATIF DES PIÈCES MODIFIÉES

La procédure impose des modifications sur le document suivant :

- Le règlement (pages modifiées)



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**LUPSTEIN**

## NOTICE EXPLICATIVE

(A annexer au rapport de présentation)

Elaboration du PLU le 21/02/2008  
Modification n°1 le 16/12/2009  
Révision simplifiée n°1 le 16/12/2009  
Modification simplifiée n°1 le 28/03/2018

### MODIFICATION N°2

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11/12/2019,



A Lupstein

le Maire,  
Denis REINER



**atip**

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE  
TERRITOIRE OUEST

1 rte de Maennolsheim

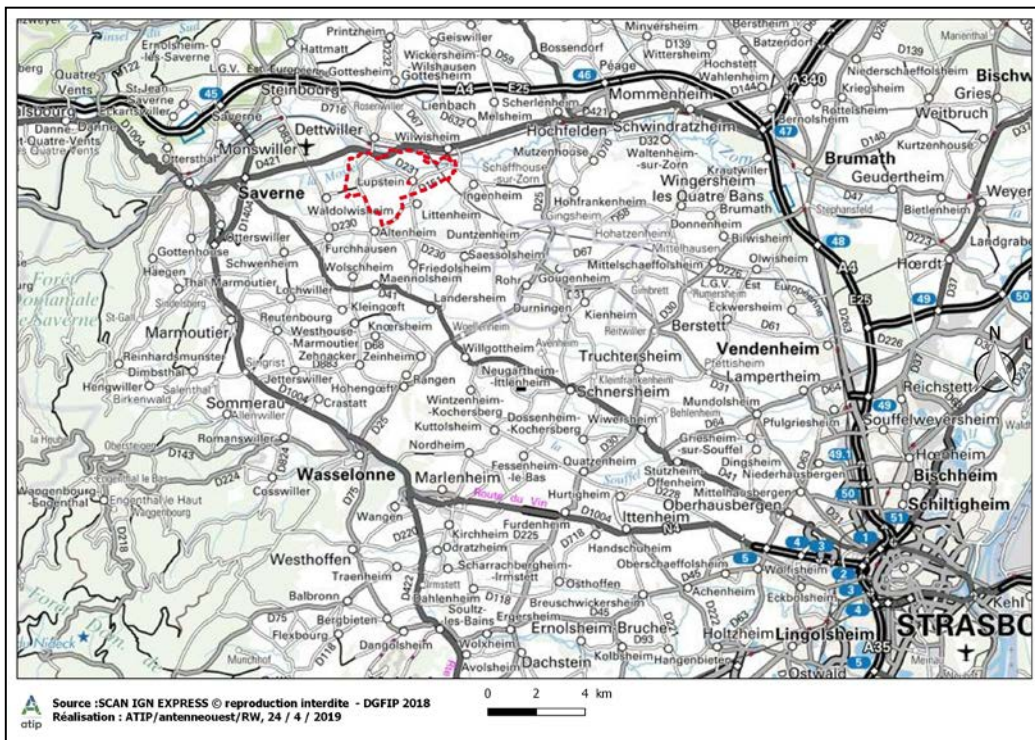
67700 SAVERNE



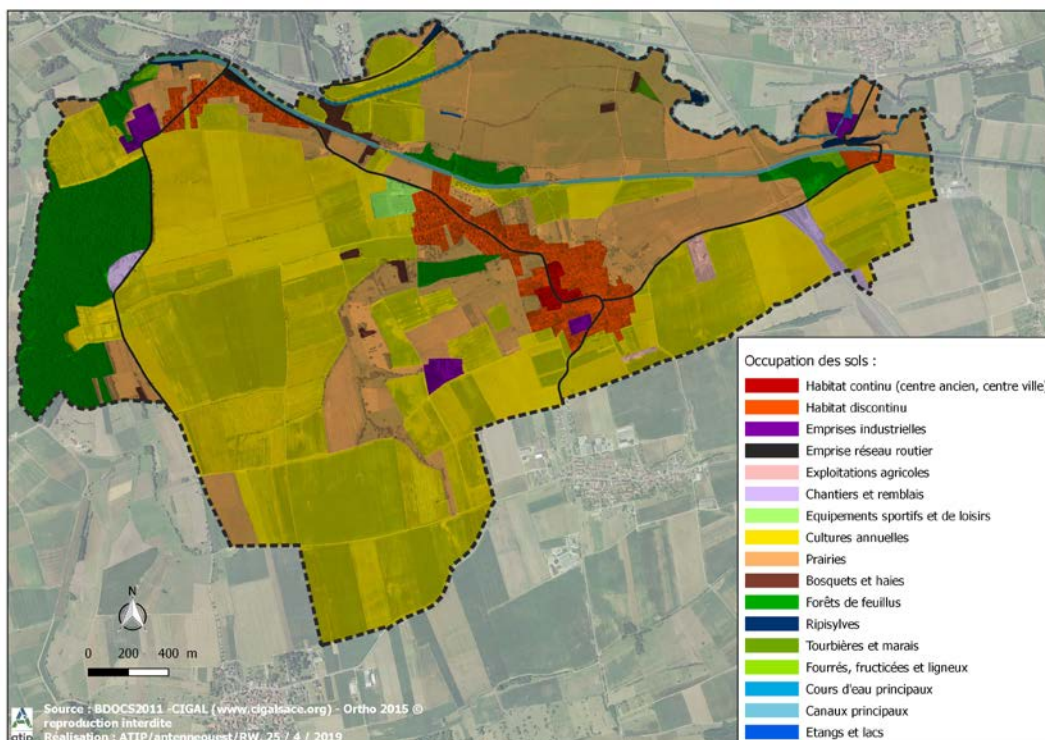
<b>Introduction</b> .....	<b>4</b>
<b>Objet de la modification</b> .....	<b>5</b>
<b>Choix et déroulement de la procédure</b> .....	<b>6</b>
1. <b>Choix de la procédure</b> .....	<b>6</b>
2. <b>Déroulement de la procédure</b> .....	<b>6</b>
3. <b>Documents à modifier</b> .....	<b>6</b>
<b>POINT 1 : RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE AU EN UA</b> .....	<b>7</b>
1. <b>Le projet de la commune</b> .....	<b>7</b>
2. <b>Justifications au regard du PLU et du Code de l'Urbanisme</b> .....	<b>8</b>
3. <b>Prise en compte des enjeux sanitaires</b> .....	<b>10</b>
4. <b>Prise en compte des protections patrimoniales</b> .....	<b>10</b>
5. <b>Prise en compte des protections environnementales</b> .....	<b>11</b>
6. <b>Compatibilité avec le SCoT de la Région de Saverne</b> .....	<b>18</b>
7. <b>Modifications apportées dans les documents du PLU</b> .....	<b>19</b>
<b>POINT 2 : MISE A JOUR DU REGLEMENT DU PLU SUITE AUX EVOLUTIONS DU CODE DE L'URBANISME</b> .....	<b>25</b>

**INTRODUCTION**

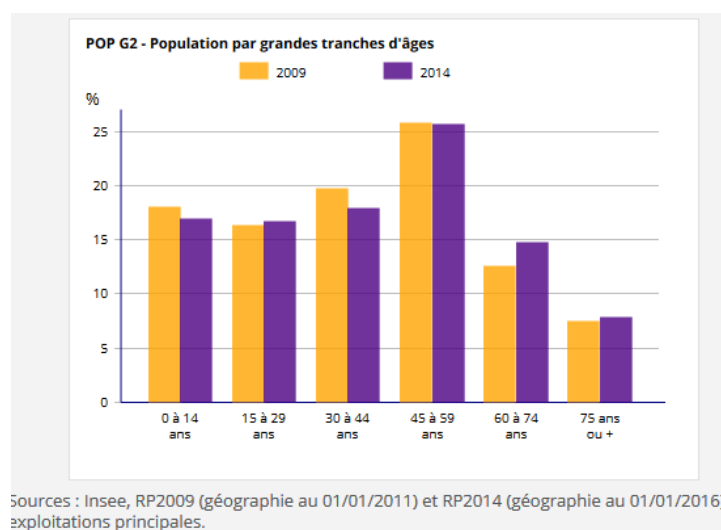
La commune de Lupstein est membre de la Communauté de Communes du Pays de Saverne. Elle est située dans l'arrondissement de Saverne, à environ 33 km au Nord-Ouest de Strasbourg et à 11 km à l'Est de Saverne.



Lupstein est un village principalement agricole, puisqu'environ 80% du territoire communal est occupé par des cultures permanentes de type prairie et cultures annuelles. La rivière de la Zorn limite la commune au Nord. De part et d'autre de cette dernière s'étendent une zone inondable inscrite au plan de prévention du risque inondation de la Zorn et du Landgraben, ainsi que des milieux humides caractéristiques.



Sur le plan démographique, la commune compte 795 habitants (INSEE – 2016). Le nombre d'habitants est en légère diminution depuis 2011 (836 habitants). D'après l'étude de l'INSEE sur la répartition de la population lupsteinoise par tranches d'âges entre 2009 et 2014, les taux sont restés stables depuis 2009. On observe néanmoins un vieillissement de la population plus marqué pour les tranches d'âge supérieures à 60 ans en 2014.



D'un point de vue réglementaire, la commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Saverne approuvé le 22 décembre 2011. Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2008. Depuis, le PLU a été modifié une première fois en date du 16/12/2009 et une seconde fois par la voie d'une procédure simplifiée en date du 28/03/2018.

Le présent dossier constitue la **deuxième modification du PLU avec enquête publique**.

## OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de LUPSTEIN a pour projet d'étendre son cimetière dans la continuité Ouest du cimetière existant aux abords de l'Eglise, sur un terrain dont la commune est propriétaire. Le terrain se situe dans le périmètre des abords d'un ossuaire du 16<sup>ème</sup> siècle inscrit aux monuments historiques.

Ce projet d'extension du cimetière est primordial pour la commune. Le cimetière actuel est saturé. La commune ne pourra répondre que difficilement aux nouvelles demandes de concessions et d'inhumations.

Par ailleurs, la commune souhaite saisir l'opportunité de cet aménagement pour améliorer les conditions d'accès à l'église et au cimetière, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Consciente de la valeur paysagère du site et du caractère remarquable des bâtiments voisins (Eglise et Ossuaire classé), la commune souhaite réaliser un espace de qualité.

Au regard du PLU, le terrain concerné par le projet est actuellement classé en zone AU, zone pour laquelle il existe une Orientation d'Aménagement. Les dispositions du règlement actuel de cette zone AU ne permettent pas à la commune de réaliser ce projet d'extension du cimetière.

En vue de rendre possible la mise en œuvre de son projet d'aménagement relatif à l'extension du cimetière et ses abords, la commune souhaite modifier le PLU pour reclasser la parcelle cadastrée section AC n°61 actuellement située en zone AU en zone UA, dont la réglementation en vigueur permettra à la commune de mettre en œuvre son projet. En outre, la commune profite de cette procédure pour mettre à jour le règlement du PLU suite aux évolutions du code de l'urbanisme.

## CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°2 du PLU et d'en justifier les motivations. **Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.**

### 1. Choix de la procédure

La procédure de modification peut être mise en œuvre car le projet de modification n'envisage :

1. ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
2. ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
3. ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

L'objet de la modification portant sur le reclassement d'une zone AU en zone UA, la modification du PLU doit être soumise à une enquête publique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit, à l'arrière de l'église, la création d'un espace public fédérateur. Le reclassement du terrain ne remet pas en cause cette disposition puisque la commune a inscrit, au sein d'une Orientation d'Aménagement du PLU, que soit aménagé un espace public sur les terrains situés à l'arrière du cimetière. La commune entend maintenir cette orientation.

### 2. Déroulement de la procédure

Le projet de modification a été soumis à l'Autorité Environnementale qui a décidé de ne pas soumettre le projet à une évaluation environnementale. Le projet a ensuite été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 (État, région, Département, chambres consulaires...) et L132-9.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, a été approuvé par le Conseil Municipal de la commune de Lupstein en date du 11/12/2019.

### 3. Documents à modifier

Les documents modifiés sont :

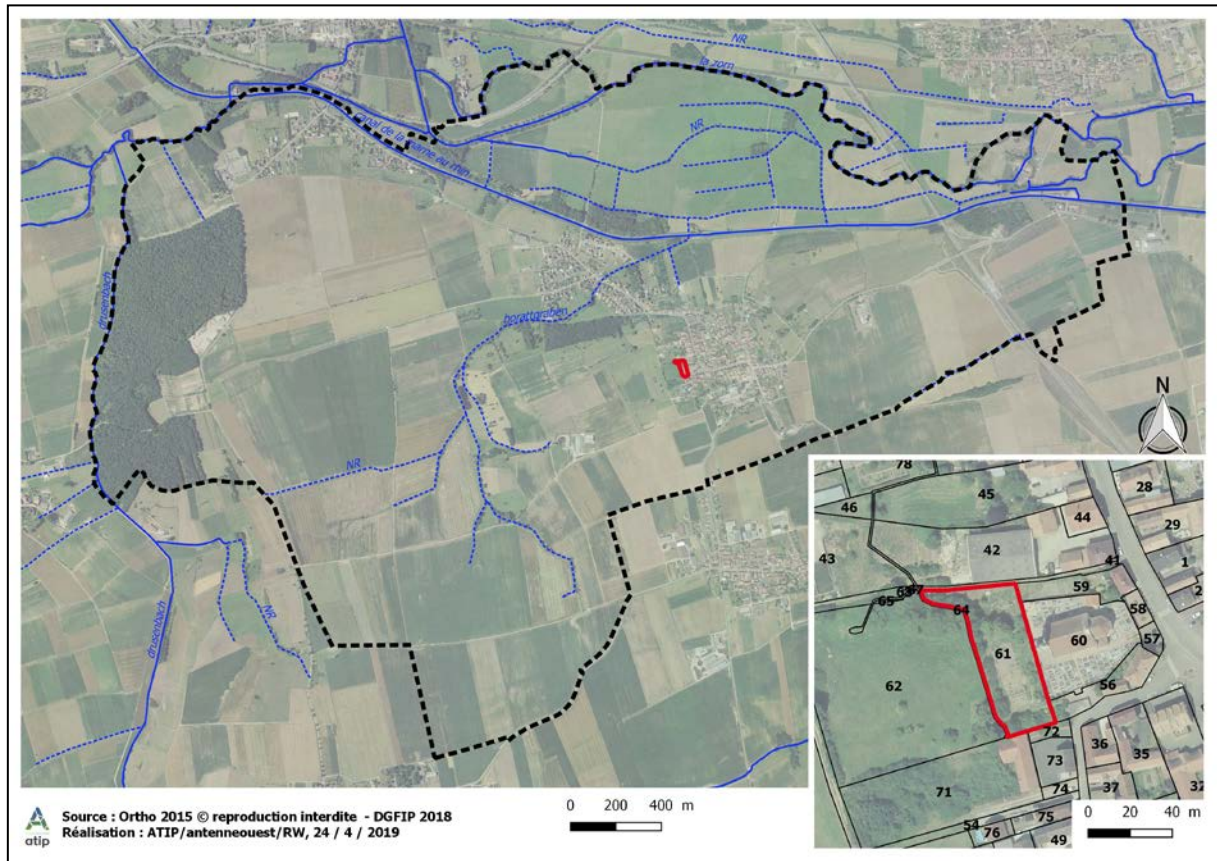
- le tableau des surfaces,
- les schémas des orientations d'aménagement de la zone AU, située à l'ouest du village,
- le plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup>
- le plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> (conformément aux recommandations du commissaire enquêteur)
- le règlement du PLU.

Les autres documents du PLU ne sont pas impactés.

**POINT 1 : RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE AU EN UA**

**1. Le projet de la commune**

La commune prévoit d'étendre le cimetière en prolongement du cimetière existant sur la parcelle cadastrée section AC n°61, dont la commune est propriétaire. La surface d'extension projetée est de 0,20 ha.

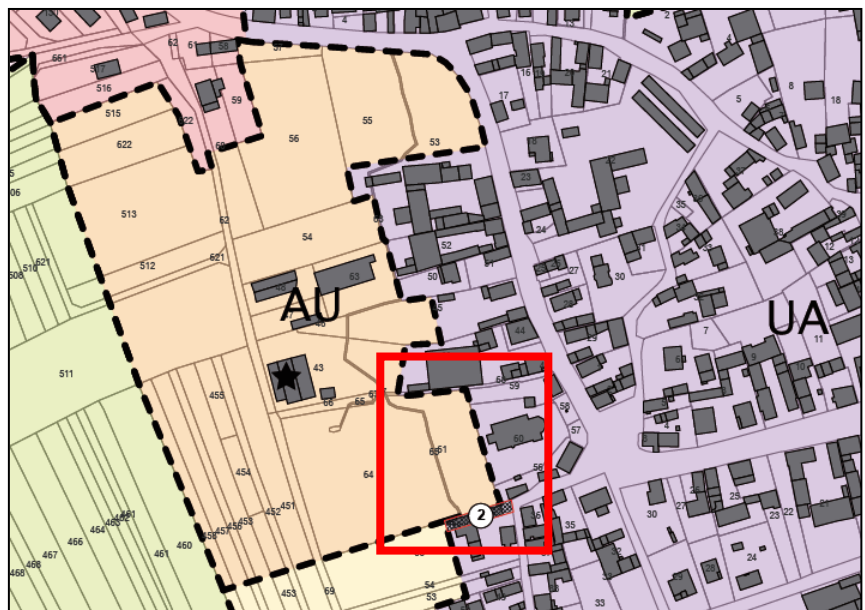


Au regard du plan de règlement du PLU en vigueur, la parcelle n° AC/61 est classée en zone AU, en limite avec la zone UA au Nord et à l'Est.

La vocation de la zone AU est principalement résidentielle, bien que des équipements publics, des commerces ou des services puissent être accessoirement admis.

La zone AU peut être ouverte à l'urbanisation « dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

- que l'opération porte sur un minimum de 70 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 70 ares,
- et qu'elle respecte « les orientations particulières d'aménagement » jointes au



dossier de PLU ».

Au regard du règlement de la zone AU, le projet d'extension du cimetière ne pourrait être autorisé. En effet, prévu sur une emprise de 20 ares, le projet est inférieur au seuil des 70 ares requis et le terrain ne constitue pas un espace résiduel.

Aussi, la commune souhaite modifier son PLU dans l'objectif de reclasser la parcelle n°AC/61 dans la zone UA dont la vocation et le règlement sont compatibles avec le projet d'extension du cimetière.

## 2. Justifications au regard du PLU et du Code de l'Urbanisme

### a. Conformité du projet avec le règlement de la zone UA :

Ce reclassement est possible car le projet concerne l'extension du cimetière existant, soit un équipement public, admis dans la zone UA.

S'agissant d'un cimetière, l'aménagement se fera dans une logique de préservation et de valorisation de la typicité existante dans la zone UA.

### b. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Le PADD dispose que sur le site concerné, les aménagements futurs veillent à « utiliser la topographie pour s'articuler de manière cohérente avec le vieux village et la création d'un espace public fédérateur ».

Le reclassement du terrain dans la zone UA ne va pas à l'encontre du PADD. En effet, le projet communal est d'étendre le cimetière existant, aussi l'articulation avec le vieux village sera respectée. La topographie du terrain en très légère pente permettra une bonne insertion du projet, sans impacter la topographie du site (cf. photo ci-dessus).



La création d'un espace fédérateur est projeté par la commune au niveau d'une « Orientation d'Aménagement » inscrite dans le PLU qui prévoit l'aménagement d'un espace public valorisé paysagèrement. (cf. § c. ci-dessous).

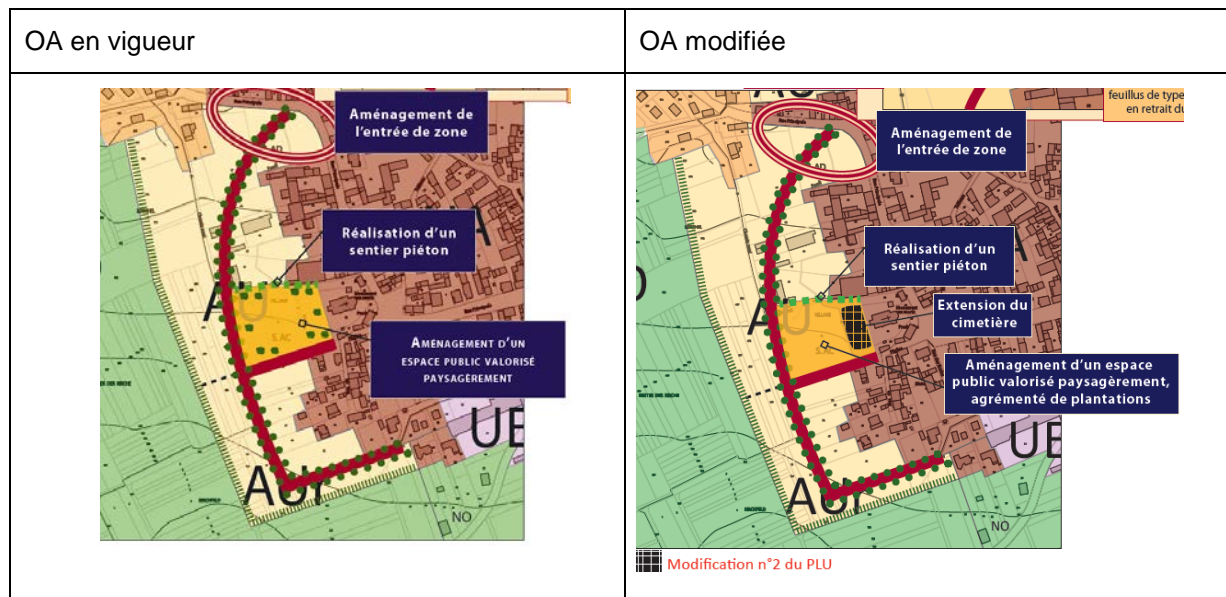
### c. Compatibilité avec les Orientations Particulières d'Aménagement (OA) :

La parcelle n°AC/61, est concernée par des OA qui imposent :

- un schéma de voirie structurante dans l'objectif de garantir un aménagement cohérent ;
- la réalisation d'un sentier piéton qui limitera l'extension du cimetière au nord ;
- l'aménagement d'un espace public valorisé paysagèrement.

Le projet de la commune ne va pas à l'encontre des grands principes de l'OA, dans la mesure où il reste un espace suffisant pour un espace public.

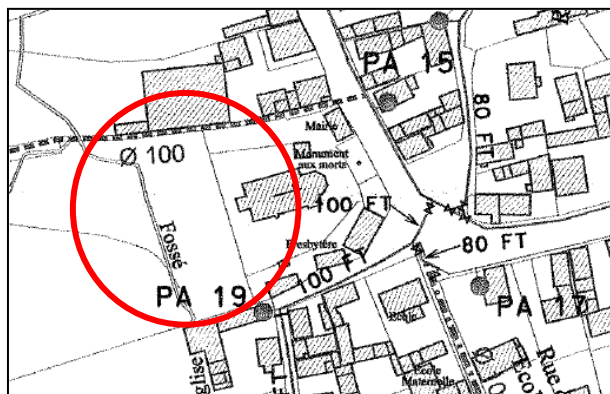
Afin que l'OA ci-dessous aille dans le sens du projet de la commune, l'espace prévu pour l'extension du cimetière est schématisé dans l'OA. La représentation graphique des arbres est également remplacée par la mention « agrémentés de plantations » plus facilement transposable à un projet d'aménagement dès lors qu'il existe un rapport de compatibilité avec l'OA.



Le reclassement de la parcelle n° AC/61 en zone UA entraîne également une modification de l'ensemble des schémas des OA portant sur la zone AU concernée par le projet, puisque le plan de zonage est modifié (cf. § 7.c.).

**d. Desserte en eau potable :**

Le terrain est déjà desservi en eau potable, comme le montre l'extrait du plan des annexes ci-dessous.



**e. Les accès :**

L'accès au cimetière s'effectue soit depuis la rue principale à pied par un escalier, soit par l'entrée sud, devant laquelle une halte en voiture est possible (cf. photo ci-dessous).

La commune souhaite, dans le cadre de son projet d'aménagement, améliorer les conditions d'accès au cimetière notamment pour les personnes à mobilité réduite et prévoir une jonction suffisante avec la zone d'extension future, localisée à l'ouest du terrain.



### 3. Prise en compte des enjeux sanitaires

Conformément à la législation relative au cimetière (L2223-1, R2223-1), les communes rurales, comme celle de Lupstein, peuvent créer ou agrandir un cimetière quel que soit l'éloignement des habitations.

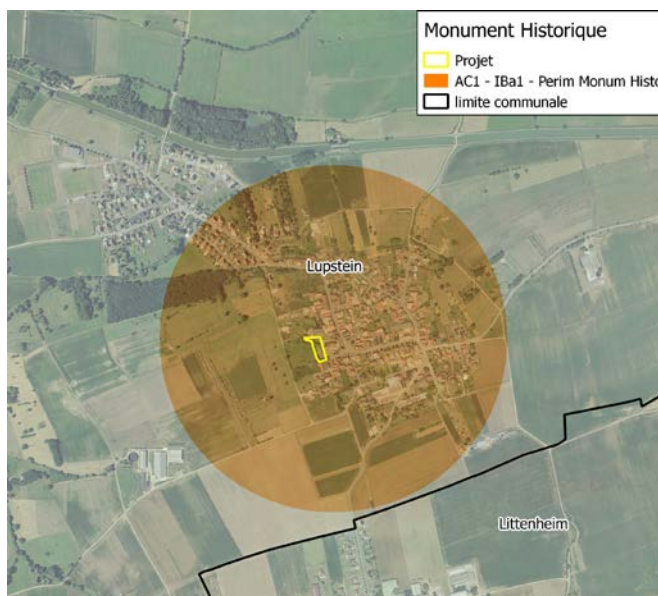
Toujours dans le cadre de la législation relative au cimetière, la commune a entrepris une étude topographique et hydrogéologique ayant pour objectif de déterminer le contexte géologique et hydrogéologique du site et d'émettre si nécessaire des préconisations sur les aménagements à envisager et les conditions d'hygiène à respecter.

Il convient également de rappeler que la commune de Lupstein n'est concernée ni par la présence d'un périmètre de captage d'eau éloigné, ni par un périmètre de captage d'eau rapproché.

### 4. Prise en compte des protections patrimoniales

Le terrain se situe dans le périmètre des abords d'un Ossuaire du début du 16<sup>ème</sup> siècle inscrit aux monuments historiques par arrêté du 14 janvier 1993. A ce titre, la commune devra s'assurer de la bonne insertion de son projet d'extension du cimetière aux abords du monument.

Conformément à la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, les aménagements situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF). Aussi le projet d'extension du cimetière doit faire l'objet d'une demande de permis d'aménager. Etant donné la proximité du monument historique, l'avis de l'ABF sera certainement conforme.



Par ailleurs, du fait de la proximité du cimetière et de l'Ossuaire, la commune a également engagé un diagnostic archéologique qui sera suivi de fouilles préalablement à tout aménagement.

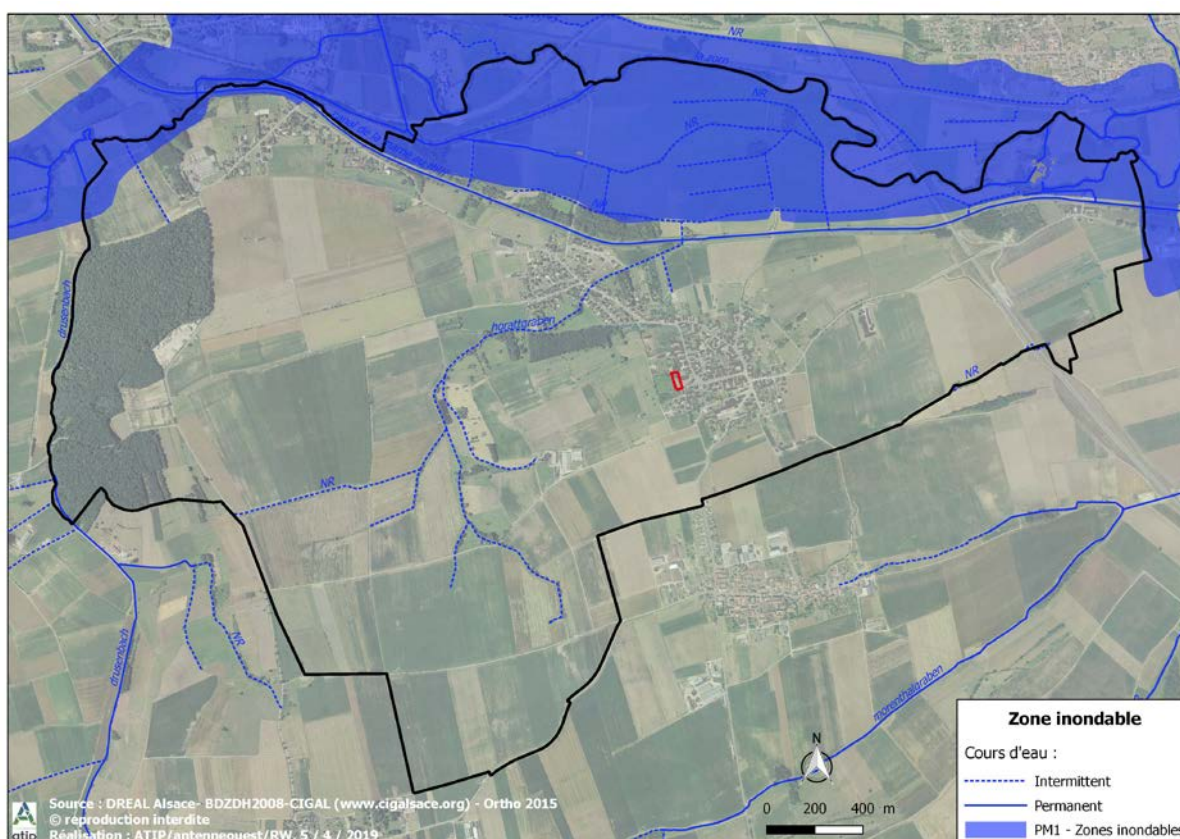
## 5. Prise en compte des protections environnementales

La commune de Lusptein est concernée par certains enjeux environnementaux pour lesquels il convient d'analyser l'incidence de la modification du PLU.

### a. Le risque inondation et les coulées d'eau boueuses :

#### ➤ *Le risque inondation :*

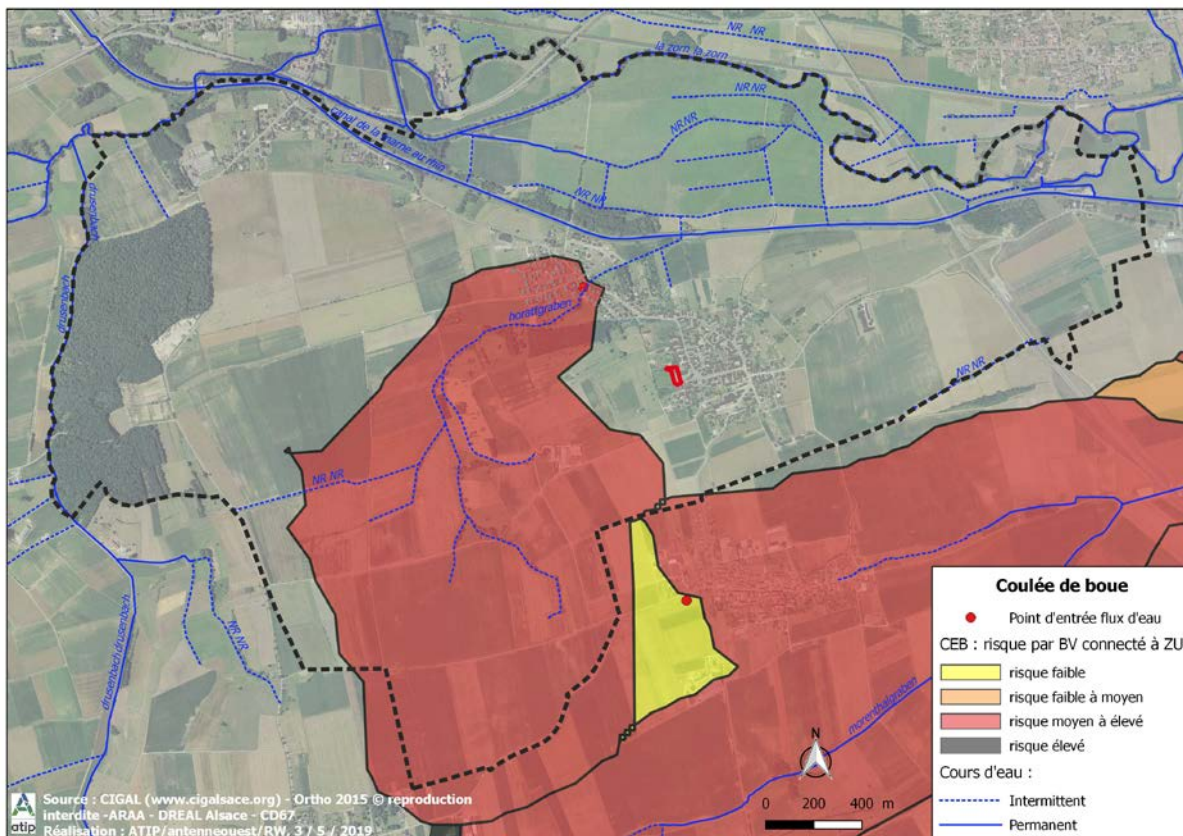
La rivière de la Zorn limite la commune de Lupstein au Nord. De part et d'autre de la rivière, jusqu'au canal de la Marne au Rhin dans la commune de Lupstein, les terrains peuvent être inondés. Aussi le PPRI (Plan de Prévision des Risques d' Inondation) de la Zorn et du Landgraben réglemente ces terrains assujettis à un risque d'inondation.



Le terrain, sur lequel la commune souhaite étendre le cimetière est éloigné de la zone inondable. Il n'est donc pas concerné par la réglementation du PPRI. L'aménagement projeté n'aura pas d'impact sur le risque inondation.

#### ➤ *Le risque de coulées de boue :*

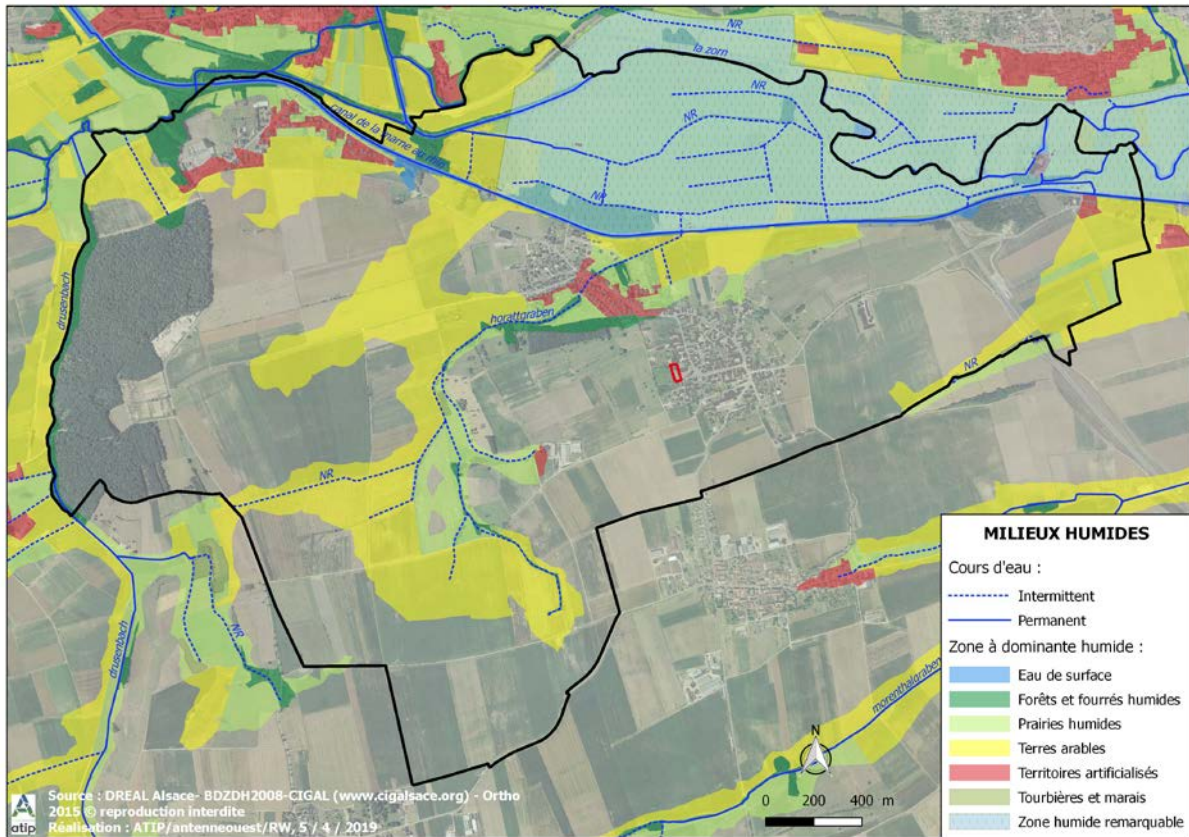
Le risque potentiel de coulée d'eaux boueuses sur le bassin versant repéré au sud de la commune est repéré comme étant moyen à élevé par l'étude ARAA (cf. Carte ci-dessous).



Le terrain sur lequel la commune souhaite étendre le cimetière est en dehors du bassin versant le plus proche et éloigné de son exutoire. Aussi l'aménagement n'aura pas d'incidence sur l'aggravation du risque de coulée d'eaux boueuses dans le bassin versant.

**b. Incidence sur les zones humides**

Les zones à dominantes humides et la zone humide remarquable sont principalement localisées au Nord du ban communal entre la rivière de la Zorn et le canal de la Marne au Rhin

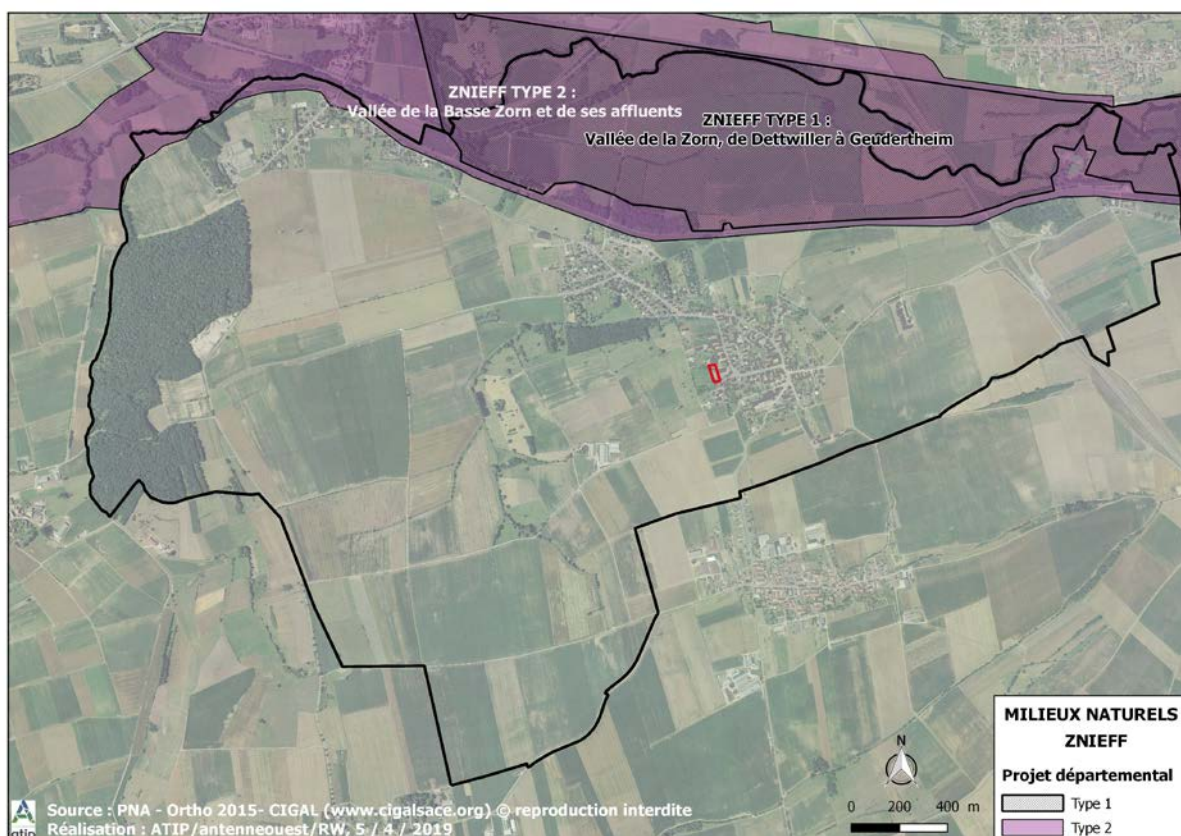


Le terrain, sur lequel la commune souhaite étendre le cimetière n'est pas identifié comme étant un milieu humide. Aussi la modification n'aura pas d'incidence sur les zones humides.

### c. Incidences sur les espèces protégées et leur habitat

#### ⇒ *L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :*

La commune est concernée par une ZNIEFF<sup>1</sup> de type I « Vallée de la Zorn, de Dettwiller à Geudertheim » et de type 2 « vallée de la basse Zorn et de ses affluents » au Nord du ban communal et du canal de la Marne au Rhin.

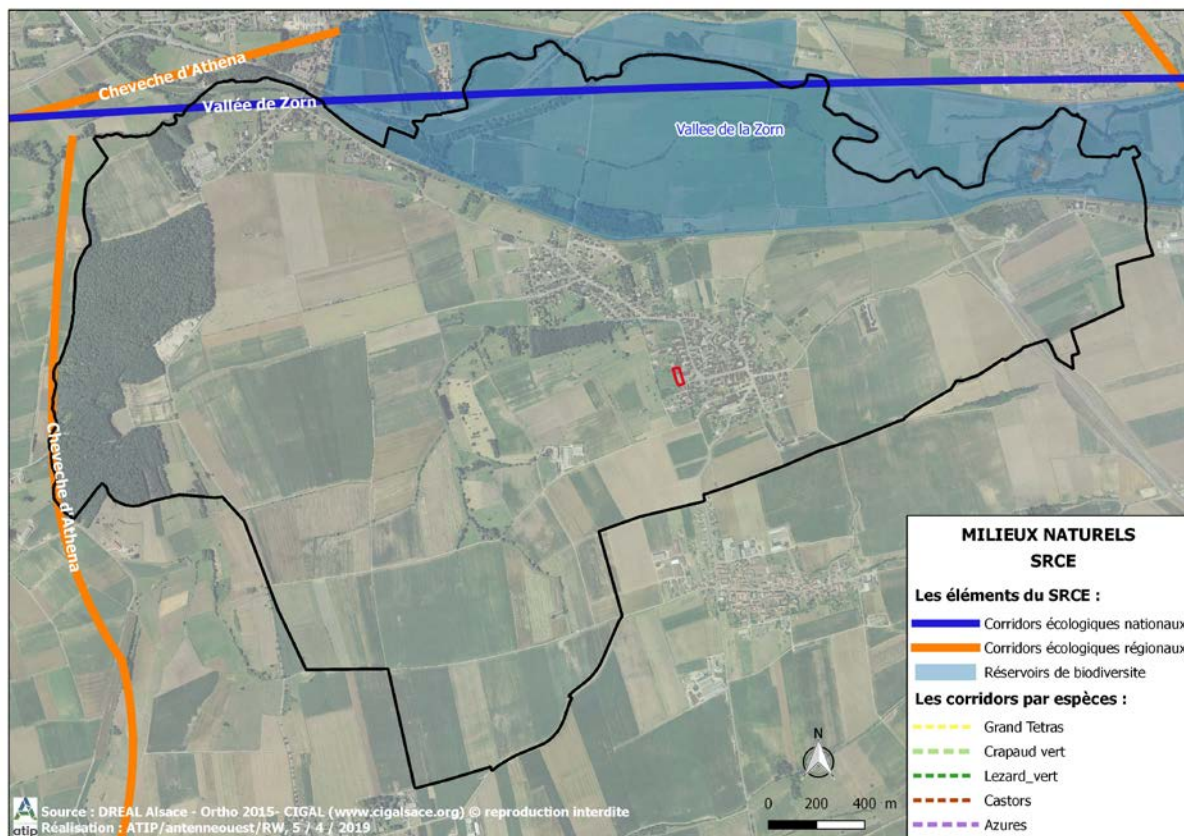


Le terrain sur lequel la commune souhaite étendre le cimetière est éloigné de la ZNIEFF de type 1 et 2. Aussi la modification n'aura pas d'incidence sur les objectifs de la ZNIEFF.

#### ⇒ *Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :*

Un réservoir de biodiversité et un corridor écologique national de type cours d'eau (correspondant à la vallée de la Zorn) au titre du SRCE, s'étendent au Nord du ban communal et du canal de la Marne au Rhin.

<sup>1</sup> L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF ; les zones de type I sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les zones de type II, sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.



Le terrain, sur lequel la commune souhaite étendre le cimetière est éloigné des corridors et du réservoir de biodiversité repérés au SRCE. Aussi, la modification du PLU n’aura pas d’incidence sur leur continuité écologique.

➤ **Les espèces répertoriées au Plan National d’Action :**

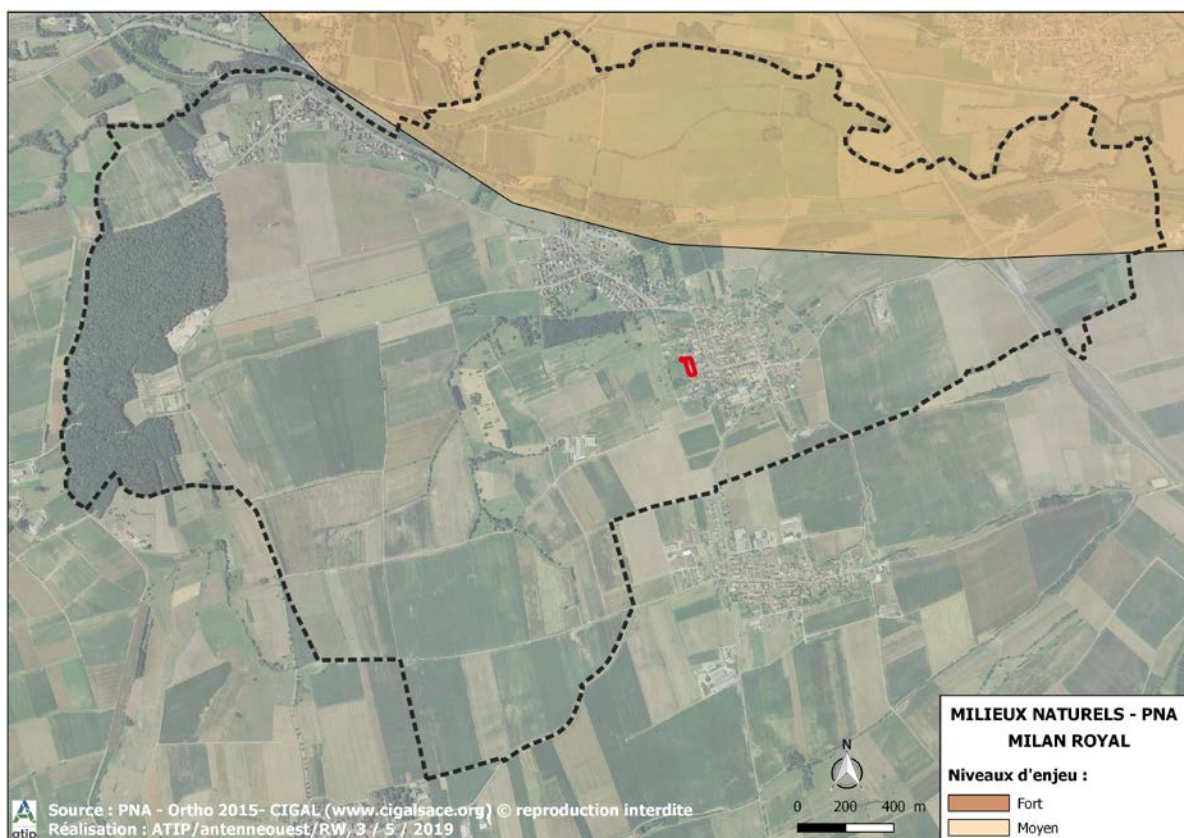
La commune de Lusstein est concernée par un Plan National d’Action<sup>2</sup> pour le Milan Royal.

Le Milan Royal se rencontre dans les milieux ouverts, souvent agricoles associant élevage extensif et la polyculture. Les surfaces en herbage (pâtures, prairies) sont généralement majoritaires. Il n’habite pas les paysages très boisés dont les massifs forestiers trop proches les uns des autres ne correspondent pas du tout à son mode de chasse et d’alimentation. De même, la proximité des zones humides seules ne suffit pas à l’établissement de couples nicheurs. En France, les paysages vallonnés qui constituent le piémont des massifs montagneux lui conviennent parfaitement. Le milan royal niche des plaines jusqu’aux étages collinéen et montagnard (jusqu’à 1 400 mètres). Toutefois il franchit régulièrement cette limite pour chercher sa nourriture (source : LPO).



<sup>2</sup> Les plans nationaux d’actions sont des documents d’orientation non opposables visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées afin de s’assurer de leur bon état de conservation. Ils répondent ainsi aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d’intérêt communautaire dans un bon état de conservation.

Le niveau d'enjeu pour la préservation du Milan Royal est fort dans le secteur répertorié au nord du ban communal.

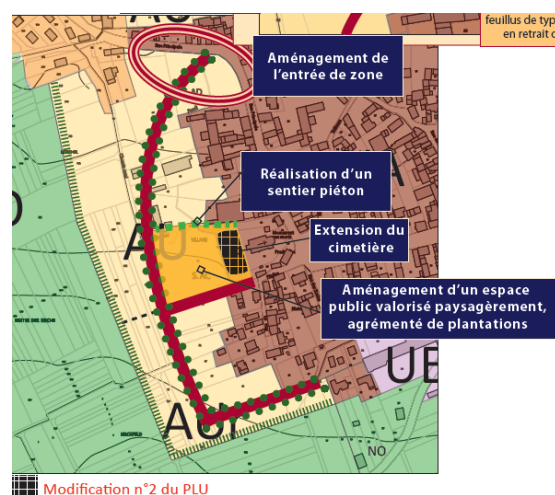


Le terrain sur lequel la commune souhaite étendre le cimetière est proche des habitations et occupé par un jardin potager et un petit verger.

Aussi le contexte n'est-il pas le plus favorable à la présence du Milan Royal. Le projet de modification n'est vraisemblablement pas susceptible de remettre en cause l'état de conservation de cette espèce.

➤ **Autres espèces :**

Au regard de l'occupation des sols, le terrain concerné par le projet de la modification est occupé par un petit verger composé d'environ 6 arbres fruitiers et par un jardin potager. Cet espace de verger peut servir de refuge à la petite faune et aux insectes.



L'urbanisation de ce site était prévue dans le PLU en vigueur et la commune a défini dans une Orientation d'Aménagement que le secteur concerné par la modification soit aménagé en un espace public valorisé paysagèrement et agrémenté de plantations (§2.c).

### Site Natura 2000 :

La Commune est située à plus de 7,9 km du site Natura 2000 des Vosges du Nord, qui constitue à la fois une « zone spéciale de conservation » au titre de la Directive Habitats et une « zone de protection spéciale » au titre de la Directive Oiseaux.




Au regard de la situation de la commune suffisamment éloignée du site Natura 2000 le plus proche « des Vosges du Nord », on peut considérer que la modification du PLU n'a pas d'incidence sur les habitats et sur les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

## 6. Compatibilité avec le SCoT de la Région de Saverne

Le SCoT de la Région de Saverne, approuvé le 22/12/2011 et actuellement en cours de révision, a défini une armature urbaine dans laquelle la commune de Lusptein est hiérarchisée au rang de village.

Le projet de modification du PLU doit être élaboré dans un rapport de compatibilité avec le SCoT dans lequel il s'inscrit. Aussi, il convient de vérifier au travers de la grille de compatibilité mise à disposition par le SCoT, que le projet de la commune ne va pas à l'encontre des orientations définies.

Au regard de la grille de compatibilité, les observations suivantes ont été prises en compte.

Orientations du SCoT	Traduction de l'orientation dans le Règlement du PLU de Lusptein	Compatibilité du projet de modification avec le SCoT
O 5.2.1 Rechercher des formes urbaines plus durables	-espaces publics articulant le tissu urbain ancien et le tissu futur	<p>Une OA inscrite dans le PLU va dans le sens du SCoT.</p> 
O 5.3.2 – Respecter la topographie	OAP limitant l'impact paysager de l'urbanisation (intégration paysagère notamment)	<p>L'aménagement de l'extension du cimetière devra être compatible avec l'OA inscrite au PLU.</p>

**Conclusion au regard du SCOT :** Le projet modification est dans un rapport de compatibilité avec les orientations du SCoT qui ont été relevées.

## 7. Modifications apportées dans les documents du PLU

### a. Le plan de zonage est modifié comme suit :



**b. Le tableau des surfaces est modifié :**

Le reclassement du 0,20 ha de terrain de la zone AU en zone UA modifie le bilan des surfaces du zonage du PLU. Le tableau figurant en annexe du rapport de présentation est donc actualisé comme suit.

ZONES	Superficie	en %
<b>Zones urbaines - U</b>	<b>44</b>	<b>5,6 %</b>
Zone UA	18	2,25 %
Zone UB	18	2,24 %
Zone UL	6	0,79 %
Zone UE	3	0,33 %
<b>Zones à urbaniser - AU</b>	<b>11</b>	<b>1,4 %</b>
AU stricte	8	1,05 %
Secteur AUr	2	0,31 %
<b>Zones agricoles - A</b>	<b>487</b>	<b>62,2 %</b>
A stricte	449	57,40 %
Secteur Aa	37	4,69 %
Secteur Ab	1	0,13 %
<b>Zones naturelles - N</b>	<b>241</b>	<b>30,8 %</b>
N stricte	176	22,55 %
Secteur Ne	5	0,65 %
Secteur Nf	52	6,63 %
Secteur Ng	2	0,28 %
Secteur No	5	0,69 %
<b>Superficie totale de la commune</b>	<b>782</b>	<b>100,0 %</b>

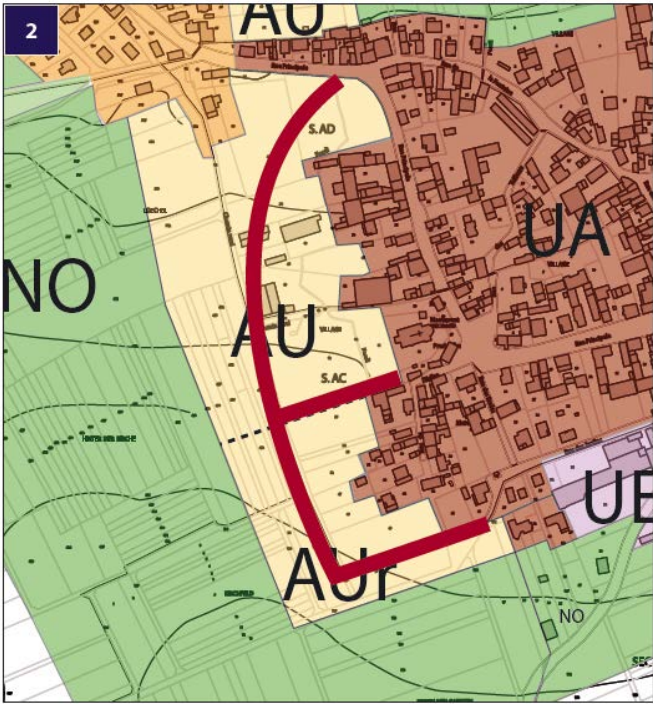
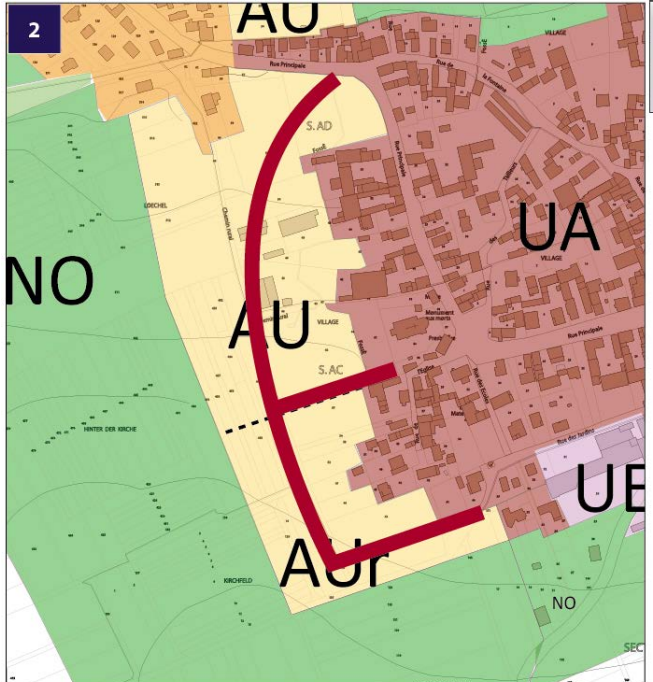
ZONES	PLU approuvé		Modification n°2 du PLU			
	Superficie	en %	Superficie	en %	Superficie	en %
<b>Zones urbaines - U</b>	<b>44</b>	<b>5,6 %</b>	<b>45</b>	<b>5,75 %</b>	<b>45,2</b>	<b>5,78 %</b>
Zone UA	18	2,25 %	18	2,30 %	18,2	2,33 %
Zone UB	18	2,24 %	18	2,30 %	18	2,30 %
Zone UL	6	0,79 %	6	0,77 %	6	0,77 %
Zone UE	3	0,33 %	3	0,38 %	3	0,38 %
<b>Zones à urbaniser - AU</b>	<b>11</b>	<b>1,4 %</b>	<b>10</b>	<b>1,28 %</b>	<b>9,8</b>	<b>1,25 %</b>
AU stricte	8	1,05 %	8	1,02 %	7,8	1 %
Secteur AUr	2	0,31 %	2	0,26 %	2	0,26 %
<b>Zones agricoles - A</b>	<b>487</b>	<b>62,2 %</b>	<b>487</b>	<b>62,28 %</b>	<b>487</b>	<b>62,28 %</b>
A stricte	449	57,40 %	449	57,42 %	449	57,42 %
Secteur Aa	37	4,69 %	37	4,73 %	37	4,73 %
Secteur Ab	1	0,13 %	1	0,13 %	1	0,13 %
<b>Zones naturelles - N</b>	<b>241</b>	<b>30,8 %</b>	<b>240</b>	<b>30,69 %</b>	<b>240</b>	<b>30,69 %</b>
N stricte	176	22,55 %	176	22,51 %	176	22,51 %
Secteur Ne	5	0,65 %	5	0,64 %	5	0,64 %
Secteur Nf	52	6,63 %	52	6,65 %	52	6,65 %
Secteur Ng	2	0,28 %	2	0,26 %	2	0,26 %
Secteur No	5	0,69 %	5	0,64 %	5	0,64 %
<b>Superficie totale de la c</b>	<b>782</b>	<b>100,0 %</b>	<b>782</b>		<b>782</b>	

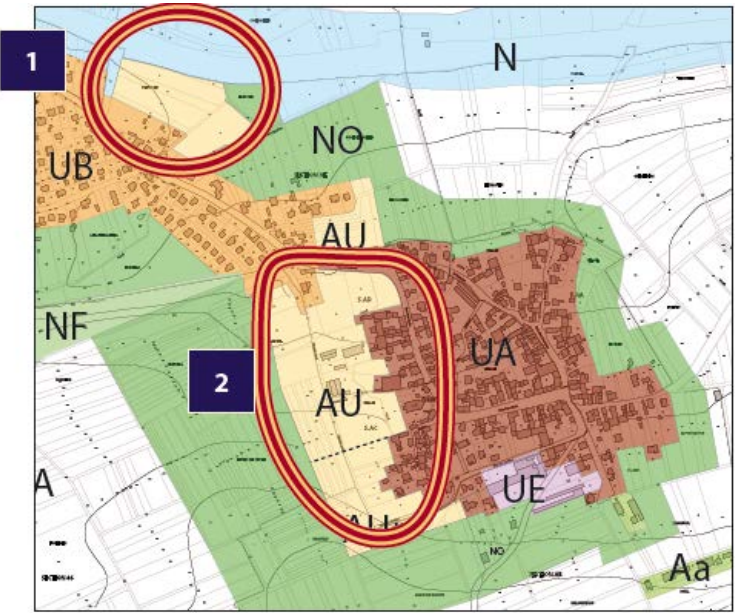
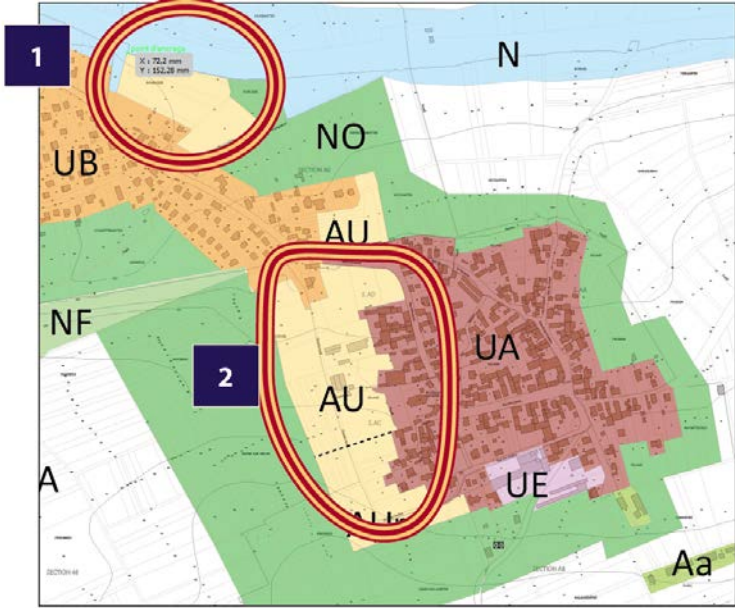
NB : le tableau modifié comporte en outre des rectifications du tableau initial suite au constat de quelques erreurs.

**c. Les Orientations Particulières d’Aménagement sont modifiées :**

Les schémas des orientations d’aménagement portant sur la zone AU à l’Ouest du village sont modifiés afin d’y reporter la modification apportée au zonage.

Afin que l’OA ci-dessous aille dans le sens du projet de la commune, l’espace prévu pour l’extension du cimetière est reporté dans l’OA en page 12. La représentation graphique des arbres est également remplacée par la mention « agrémentés de plantations », plus facilement transposable à un projet d’aménagement dès lors qu’il existe un rapport de compatibilité avec l’OA.

<p>Schéma de l’orientation d’aménagement n° en page 8 en vigueur</p>	
<p>Schéma de l’orientation d’aménagement n° en page 8 modifié</p>	

<p>Schéma de l'orientation d'aménagement n° en page 9 en vigueur</p>	
<p>Schéma de l'orientation d'aménagement n° en page 9 modifié</p>	

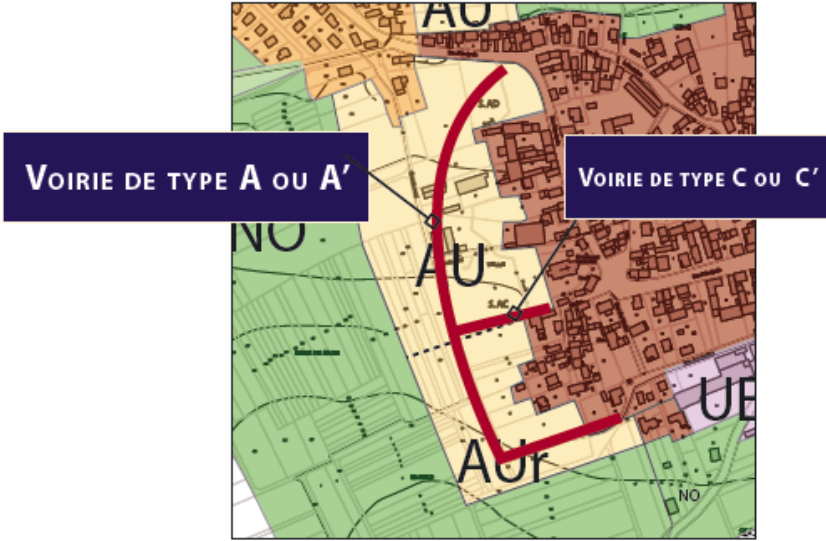
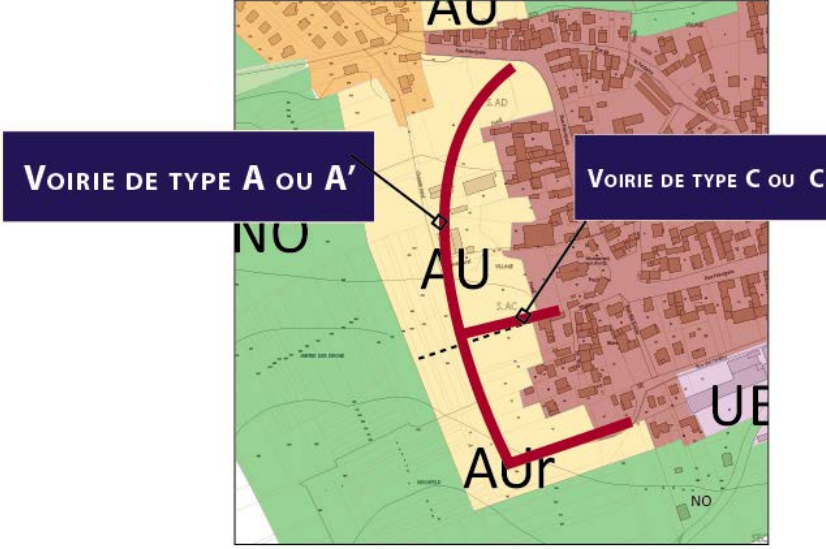
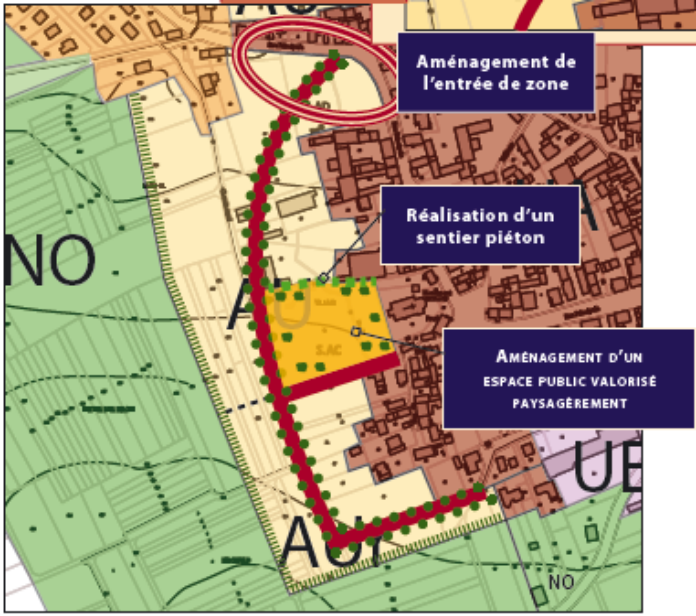
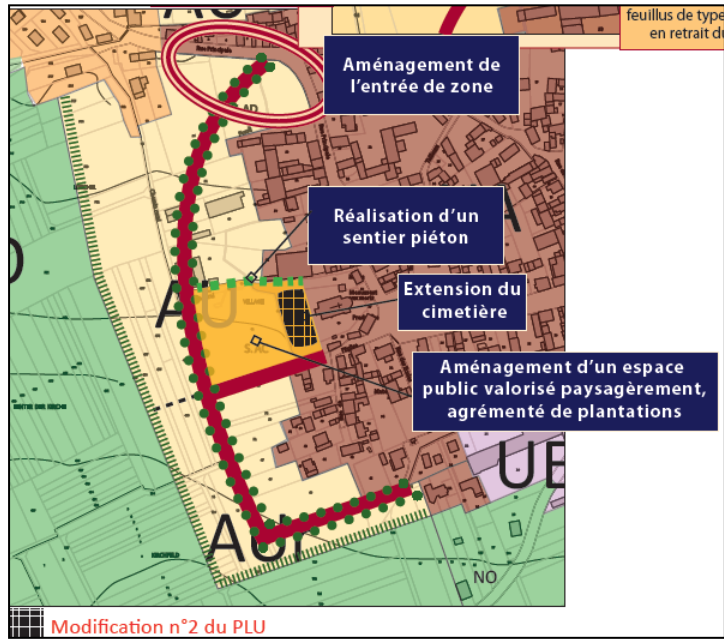
<p>Schéma de l'orientation d'aménagement n° en page 10 en vigueur</p>	 <p>The map displays a road network in a residential area. A thick red line highlights a specific road layout. Two callout boxes with white text on a dark blue background point to different parts of the red line: 'VOIRIE DE TYPE A OU A'' points to the upper curved section, and 'VOIRIE DE TYPE C OU C'' points to the lower straight section. The background map shows various urban planning zones labeled 'AU', 'NO', and 'UE'.</p>
<p>Schéma de l'orientation d'aménagement n° en page 10 modifié</p>	 <p>This map is identical to the one above, showing the same road layout and callout boxes. It represents a modified version of the previous plan.</p>
<p>Schéma de l'orientation d'aménagement n° en page 12 en vigueur</p>	 <p>This map shows the same road layout but with additional landscape and public space improvements. Three callout boxes with white text on a dark blue background describe these changes: 'Aménagement de l'entrée de zone' points to a red circular area at the top; 'Réalisation d'un sentier piéton' points to a red line with green tree symbols along the road; and 'AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC VALORISÉ PAYSAGÈREMENT' points to a yellow-shaded area along the road. The background map and other labels remain the same.</p>

Schéma de l'orientation d'aménagement n° en page 12 modifié



## POINT 2 : MISE A JOUR DU REGLEMENT DU PLU SUITE AUX EVOLUTIONS DU CODE DE L'URBANISME

La commune souhaite dans le cadre de la modification mettre à jour son document d'urbanisme par rapport aux différentes évolutions du code depuis sa dernière révision.

### 1. Proposition de modification – Mention SHON dans le règlement du PLU

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle II », la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) et ce depuis le 1er mars 2012. Toute mention de la SHOB ou SHON devra être remplacée par la surface de plancher.

#### DANS LE REGLEMENT :

Article du règlement	Avant modification	Après modification
<b>Article 12.2 de la zone UA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de <b>SHON-surface de plancher</b>, une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de <b>SHON surface de plancher</b> entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de <b>SHON surface de plancher</b>, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de <b>SHON surface de plancher</b> entamée.</li> </ul>
<b>Article 1.4 de la zone UB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de S.H.O.N totale.</li> </ul>	1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de <b>S.H.O.N surface de plancher</b> totale.
<b>Article 12.2 de la zone UB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de <b>SHON-surface de plancher</b>, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de <b>SHON surface de plancher</b> entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200m<sup>2</sup> de <b>SHON surface de plancher</b>, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de <b>SHON-surface de plancher</b> entamée.</li> </ul>
<b>Article 12.2 de la zone AU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée.</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de <b>SHON-surface de plancher</b>, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de <b>SHON surface de plancher</b> entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200m<sup>2</sup> de <b>SHON surface de plancher</b>, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de <b>SHON-surface de plancher</b> entamée.</li> </ul>

<p><b>Article 12.2 de la zone AUr</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée.</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> <b>surface de plancher</b>, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> <b>surface de plancher</b> entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> <b>surface de plancher</b>, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> <b>surface de plancher</b> entamée.</li> <li>•</li> </ul>
<p><b>Article 2.2 dans le secteur Aa</b></p>	<p>– le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés de S.H.O.N., sous réserve que les logements soient édifiés dans un même volume à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;</p>	<p>– le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés de <del>S.H.O.N</del> <b>surface de plancher</b>, sous réserve que les logements soient édifiés dans un même volume à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;</p>
<p><b>Article 2.5.1 dans le secteur N</b></p>	<p>– L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U.</p> <p>–</p>	<p>– L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la <del>S.H.O.N</del> <b>surface de plancher</b>, existante à la date d'approbation du P.L.U.</p>

**EN ANNEXE DU REGLEMENT :**

<p><b>Normes minimales de stationnement avant la modification</b></p>	<p>– Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales : 4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.)</p>
<p><b>Normes minimales de stationnement après la modification</b></p>	<p>– Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales : 4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher <del>hors œuvre nette</del> <b>(S.H.O.N.)</b></p>
<p><b>Normes minimales de stationnement avant la modification</b></p>	<p>– Etablissements industriels, ateliers et divers : 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre</p>
<p><b>Normes minimales de stationnement après la modification</b></p>	<p>– Etablissements industriels, ateliers et divers : 3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface <del>hors œuvre</del> <b>de plancher</b></p>

<p><b>Mention de la surface hors d'œuvre (S.H.O.)</b></p>	<p><b>Article R.111-2 du code de l'urbanisme</b></p> <p>La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.</p> <p>La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :</p> <p>Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</p> <p>Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;</p> <p>Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;</p> <p>Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;</p> <p>D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.</p> <p>Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.</p>
<p><b>Remplacée par la définition de la surface de plancher</b></p>	<p><b>Article R.11<del>1</del>-2<del>2</del> du code de l'urbanisme</b></p> <p><u>La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</u></p> <p><u>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</u></p> <p><u>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</u></p> <p><u>3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;</u></p> <p><u>4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires</u></p>

	<p><u>de manœuvres ;</u></p> <p><u>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</u></p> <p><u>6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;</u></p> <p><u>7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;</u></p> <p><u>8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.</u></p>
--	--

## 2. Suppression des articles recopiés du code de l'urbanisme

Le Règlement du PLU en vigueur fait référence en introduction et en annexe à des articles du code de l'urbanisme complémentaires aux règles édictées dans chaque zone qui étaient en vigueur à la date d'approbation du PLU le 21 février 2008.

Depuis la réglementation a évolué et la plupart des textes auxquels fait référence le Règlement du PLU ont été abrogés ou réécrits.

Aussi, afin de rendre le règlement plus juste et de faciliter sa lecture, la commune souhaite profiter de la modification du PLU, pour supprimer en introduction et en annexe, les textes du Code de l'urbanisme complémentaires à ceux du PLU.

La commune souhaite également que désormais en introduction, le règlement du PLU invite toutes personnes, devant en prendre connaissance, à consulter : **les articles L111-1 et suivants du code de l'urbanisme, les articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les articles du Code Civil.**

### RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS

<b>Avant modification</b>	
<b>2</b>	<b>- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b>
2.1.	Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme remplacent en partie celles du Règlement National d'Urbanisme
2.2.	Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
<b>Après modification</b>	
<b>2</b>	<b>- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b>
2.1.	<del>Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article L111-1 et suivants et à l'article R111-1 du code de l'urbanisme. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme remplacent en partie celles du Règlement</del>

**National d'Urbanisme**

- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 3.2 L'article A424-8 du Code de l'urbanisme dispose que : « le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme. ».

**ADAPTATIONS MINEURES**

<b>Avant modification</b>
<p><b>4 - ADAPTATIONS MINEURES</b></p> <p>Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.</p>
<p>L'article L.123-1 du cde de l'urbanisme a été abrogé par <a href="#">ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12</a></p>
<b>Après modification</b>
<p><del><b>4 - ADAPTATIONS MINEURES</b></del></p> <p><del>Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.</del></p>

**EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

<b>Avant modification</b>
<p><b>5 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b></p> <p>La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.</p> <p>Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>L'article L.123-1 du code de l'urbanisme a été abrogé par <a href="#">ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12</a></p> <p>L'Article L123-17 du code de l'urbanisme a été abrogé par <a href="#">ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12</a></p>
<b>Après modification</b>

**~~5-EMPLACEMENTS RÉSERVÉS~~**

~~La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.~~

~~Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.~~

**RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRITS PAR SINISTRE****Avant modification****7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRITS PAR SINISTRE**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié».

A LUPSTEIN, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation sur le domaine public routier.

L'article L.111-3 du code de l'urbanisme a été abrogé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12](#)

**Après modification****~~7-RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRITS PAR SINISTRE~~**

~~Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié».~~

~~A LUPSTEIN, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation sur le domaine public routier.~~

**REGLES GENERALES D'URBANISME (EN ANNEXE)**

Les annexes du PLU rappellent certains textes du Règlement National de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU à savoir le 21 février 2008. Depuis le code de l'urbanisme a évolué.

Comme l'introduction du PLU a été modifiée pour rappeler que les articles L111-1 et suivants du code de l'urbanisme, les articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent également en complément du PLU, il n'est pas nécessaire de conserver cette annexe.

**Avant modification****REGLES GENERALES D'URBANISME**

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

**Article R.111-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R.111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R.111-14-2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des

constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

#### **Article R.111-21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **REGLES GENERALES D'URBANISME**

~~Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.~~

#### **~~Article R.111-2~~**

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.~~

~~Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.~~

#### **~~Article R.111-3-2~~**

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.~~

#### **~~Article R.111-4~~**

~~Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.~~

~~Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

~~La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :~~

~~A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;~~

~~A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.~~

~~Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.~~

~~L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.~~

~~Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.~~

**Article R.111-14-2**

~~Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.~~

**Article R.111-15**

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.~~

**Article R.111-21**

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~

**DEFINITION DU COEFFICIENT DU SOL (COS) DONNEE EN ANNEXE**

La nouvelle loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « A.L.U.R » du 24 mars 2014 a modifié l'ancien article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le P.L.U. Ainsi, il est nécessaire de mettre à jour le règlement du PLU.

Dans les articles 14 appliqués à chaque zone du PLU relatifs au coefficient d'occupations des sols, le PLU ne fixe pas de coefficient. Donc aucune modification n'est à apporter.

La définition du COS instituée par l'article R123-10 du code de l'urbanisme est donnée en annexe du PLU. Comme l'article R123-10 du code de l'urbanisme a été abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10, il convient de supprimer la définition des annexes.

**Avant modification****DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)****Article R.123-10 du code de l'urbanisme**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de

son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

### Après modification

## **DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

### **Article R.123-10 du code de l'urbanisme**

~~Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

~~Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.~~

~~Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.~~

~~Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.~~

~~Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.~~

~~Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.~~

**ARTICLE 682 DU CODE CIVIL EN ANNEXE**

En introduction, le règlement du PLU invite toutes personnes, devant en prendre connaissance, à consulter : **les articles L111-1 et suivants du code de l'urbanisme, les articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les articles du Code Civil.** Aussi il n'est pas nécessaire d'afficher la définition du seul article 682 du code civil.

**Avant modification****ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

**Après modification****~~ARTICLE 682 DU CODE CIVIL~~**

~~Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.~~