



# CC

- Carte communale -

Commune de **LIXHAUSEN**

## RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration CC le 18/08/2005  
Prescription PLUI le 15/12/2015

### ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

#### ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté communautaire du  
31 juillet 2019



A Hochfelden,  
le 31/07/2019,

Le Président,  
Bernard FREUND



Communauté de communes  
du Pays de la Zorn  
43 route de Strasbourg  
67270 HOCHFELDEN



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



Préfecture du Bas-Rhin  
1<sup>er</sup> Direction - 2<sup>o</sup> Bureau

# COMMUNE DE LIXHAUSEN Département du Bas-Rhin

Vu pour être annexé à  
l'arrêté préfectoral de ce jour

## CARTE COMMUNALE

Strasbourg, le 18 AOUT 2005



Le Préfet

P. le Préfet  
Le Secrétaire Général

*Après* Philippe VIGNES



### RAPPORT DE PRESENTATION

Carte Communale  
approuvée le : - 9 SEP. 2004

Le maire : Pierre-Paul JUNG

Le Maire,



## PREAMBULE

---

Les objectifs d'une carte communale sont énoncés par le Code de l'Urbanisme (Article 121-1).

La carte communale doit permettre :

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

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

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

### **A. Définition des cartes communales (Article L124-2)**

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

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec des dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

### **B. Pièces constitutives de la carte communale**

La carte communale est composée d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques.

a./ Le rapport de présentation (Article 124-2)

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

2° Expose les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L110 et L121-1 pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. En cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations.

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

b./ Documents graphiques (Article 124-3)

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

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

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

### **C. Annexes**

Les annexes comprennent notamment les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi que les servitudes d'utilité publique

## 1<sup>ère</sup> PARTIE

### ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

## **Présentation de la commune de LIXHAUSEN**

---

### **Situation géographique**

LIXHAUSEN est une commune rurale de 260 habitants (recensement INSEE 1999). Elle appartient à l'unité géographique de collines et terrasses du Nord de l'ALSACE dans le centre du département du Bas-Rhin et se situe à l'interface entre le Pays de Hanau au Nord, les collines de Brumath à l'Est et la région du Kochersberg au sud.

La communes se trouve à  
34 kilomètres au Nord-Ouest de STRASBOURG  
23 kilomètres au Sud-Ouest de HAGUENAU  
5 kilomètres de HOCHFELDEN, ville moyenne de 3000 habitants.

Le ban communale de LIXHAUSEN, d'une superficie de 329 hectares s'étend sur un relief vallonné de collines.

Les communes voisines sont :  
BOSENDORF au Sud  
ALTECKENDORF à l'Est  
ETTENDORF au Nord-Est  
RINGENDORF au Nord  
ISSENHAUSEN et ZOEBERSDORF à l'Est  
WICKERSHEIM-WILSHAUSEN au Sud-Ouest

L'ensemble de ces communes constitue un chapelet relativement dense de bourgs et villages.

Depuis HOCHFELDEN, l'accès Sud à LIXHAUSEN se fait par la route Départementale D7 qui passe par BOSENDORF.

L'autoroute A 4, voie majeure de circulation automobile passe au Sud de LIXHAUSEN entre HOCHFELDEN et BOSENDORF selon un axe Est /Ouest, mais les accès à l'autoroute ne se trouvent pas à proximité.

### **Situation administrative**

LIXHAUSEN est rattachée administrativement au canton de HOCHFELDEN qui regroupe 29 communes, et à l'Arrondissement de STRASBOURG-CAMPAGNE. Elle est membre d'un E.P.C.I. (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) :

- La Communauté de Communes du Pays de la Zorn qui regroupe 26 communes et 15218 habitants.




La commune de LIXHAUSEN est également incluse dans le périmètre du SCOTERS de STRASBOURG.

### **Élément particulier**

Un lotissement privé réalisé par la SAREST est en cours de travaux. Ce lotissement prévoit la création de 16 lots.

### Situation de la commune dans le Bas - Rhin



	BAS RHIN
	CANTON DE HOCHFELDEN
	LIXHAUSEN

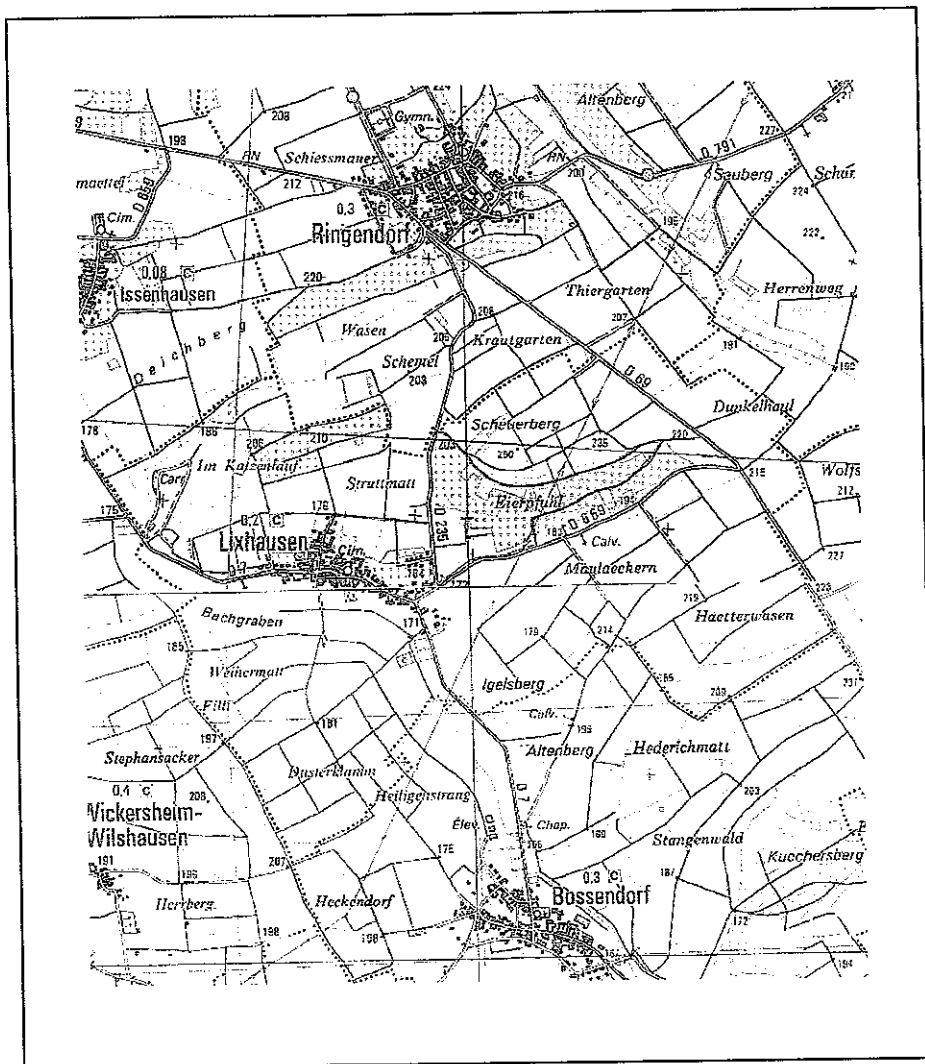


## Historique

Avant de passer aux mains des seigneurs de HOCHFELDEN au XIVème siècle, LIXHAUSEN est d'abord possession de l'Abbaye de WISSEMBOURG puis est incluse au bailliage de HAGUENAU.

La paroisse est rattachée à BOSSENDORF avant de retrouver son indépendance au XIXème siècle.

## LIXHAUSEN



Extrait :  
 Carte IGN TOP 25 n° 3714 ET et n°3715 E  
 LA PETITE PIERRE / Niederbronn-Les-Bains  
 WASELONE  
 Echelle : 1 / 25 000



19

UNTER DEN ZÄUNEN

IN DEN SITTEN

IN DEN KATZEN

HINTERMATT

HERMATT

AUF DEN RAIN



4c

## Analyse de l'état initial

---

### Milieu physique

#### Géomorphologie

LIXHAUSEN appartient à l'unité géographique des collines et terrasses du piémont des Vosges gréseuses dans le Nord de l'Alsace.

Les reliefs de basses collines dominant à LIXHAUSEN. Les altitudes varient entre 170 et 250 mètres.

La colline du Scheuerberg se distingue particulièrement, ailleurs les transitions entre collines et vallons sont très douces, les pentes sont régulières et peu marquées.

#### Géologie

LIXHAUSEN est implantée sur la zone du champ de fracture de SAVERNE entre le massif vosgien gréseux à l'Ouest et le fossé Rhénan à l'Est

Le soubassement géologique de LIXHAUSEN est composé des formations complexes qui caractérisent les cônes de déjection des rivières vosgiennes en périphérie du massif.

Des formations superficielles de pente parfois épaisses marno-calcaires et gréseuses ainsi que des alluvions gréseuses et des dépôts limoneux.

#### Hydrologie

Le réseau hydrographique de surface est très présent dans la région de LIXHAUSEN.

Le système de pentes lié au caractère vallonné de la région est favorable à un bon drainage.

Le territoire de la commune est lui-même traversé par 3 cours d'eau dont le lit est contenu dans des fossés.

Le débit de ces ruisseaux est relativement faible et de régime pluvio-nival avec hautes eaux en hiver et au printemps. Le régime de ces ruisseaux est en fait étroitement lié aux conditions pluviométriques. Un épisode pluvieux prolongé ou de forte intensité entraîne une hausse significative du débit.

Les pentes d'écoulement sont faibles et ne permettent pas une évacuation très rapide des ondes de crues.

De ce fait, les crues avec débordement et inondations sont fréquentes dans les secteurs de fonds de vallons où les pentes sont faibles.

Le secteur Sud de la zone urbaine comprenant la zone d'épandage ou lit majeur du *Bachgraben* est particulièrement concerné. **Le secteur peut être considéré comme zone inondable.**

#### Climatologie

Les caractéristiques climatiques générales de la plaine d'Alsace sont celles qui définissent le climat au niveau de LIXHAUSEN.

La plaine d'Alsace présente un climat de transition, elle est en effet soumise à une combinaison double d'influences océaniques et continentales.

L'accentuation de la continentalité du climat de la plaine est en grande partie corrélée aux effets d'abris du massif des Vosges.

- Comme le reste du département, La commune de LIXHAUSEN est soumise à un climat semi-continentale. Les hivers y sont relativement rigoureux, froids et brumeux, les étés chauds et ponctués d'orages.

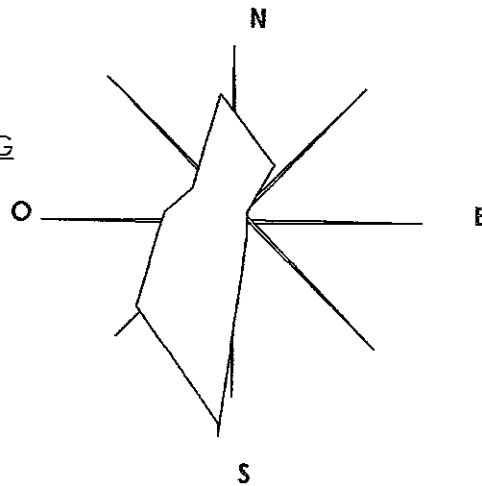
- Les températures moyennes annuelles sont voisines de 10°C. L'amplitude thermique moyenne annuelle est relativement élevée : près de 16°C.

- Les précipitations annuelles dans la région de LIXHAUSEN sont proches de 700 mm. Contrairement au sud du département, cette région centre est moins protégée par la barrière que constitue le massif Vosgien et est donc plus soumise aux influences d'ouest. Les mois de mai et de juin sont généralement plus humides (près de 90 mm de hauteur de précipitation). Les mois de janvier et de février sont les plus secs

- L'enneigement dans la région de LIXHAUSEN est plus marqué qu'en plaine mais n'est pas très important.

- Les vents dominants sont sud et sud-ouest. La circulation générale des vents se fait selon un axe nord-sud, dans le couloir que constituent les reliefs des Vosges et de la Forêt-Noire. Ces massifs bloquent en partie la circulation d'ouest, tout au moins au niveau des basses couches atmosphériques, mais ce phénomène s'atténue au nord en raison des moindres altitudes rencontrées dans cette région.

Rose des vents  
de la région de STRASBOURG



Plus localement, l'exposition globalement Sud – Ouest de la pente sur laquelle est installé le village favorise un ensoleillement plus important.

La topographie du site permet l'écoulement des nappes d'air froid sinon stagnantes en hiver et lors de situation d'inversion de températures dans les basses couches de l'atmosphère.

### **Risques naturels**

La commune de LIXHAUSEN se trouve en zone de sismicité classée Zone I a de « sismicité très faible » par le décret n° 91-461 du 14 mai 1991.

L'activité sismique n'est pas négligeable dans le fossé rhénan, mais les magnitudes des séismes sont en général relativement faibles.

### **Inondation**

Cf. page précédente

LIXHAUSEN

CARTE COMMUNALE

# OCCUPATION DU SOL & RESEAUX



ZONE URBANISÉE

ESPACES OUVERTS DE CULTURES



SECTEUR SEMI OUVERT DE PRÈS ET VERGERS




CARRIÈRE EN EXPLOITATION

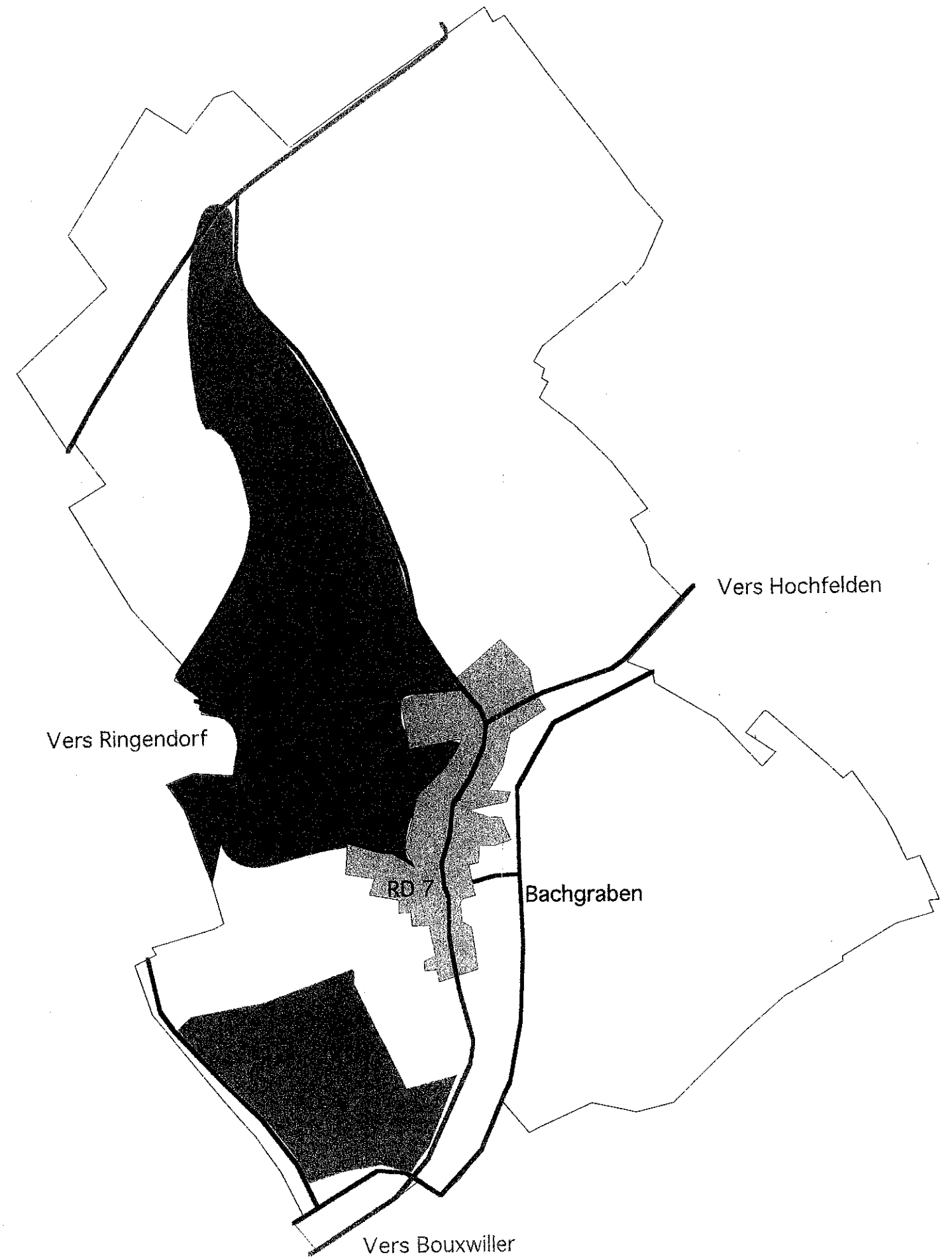


ROUTE DÉPARTEMENTALE



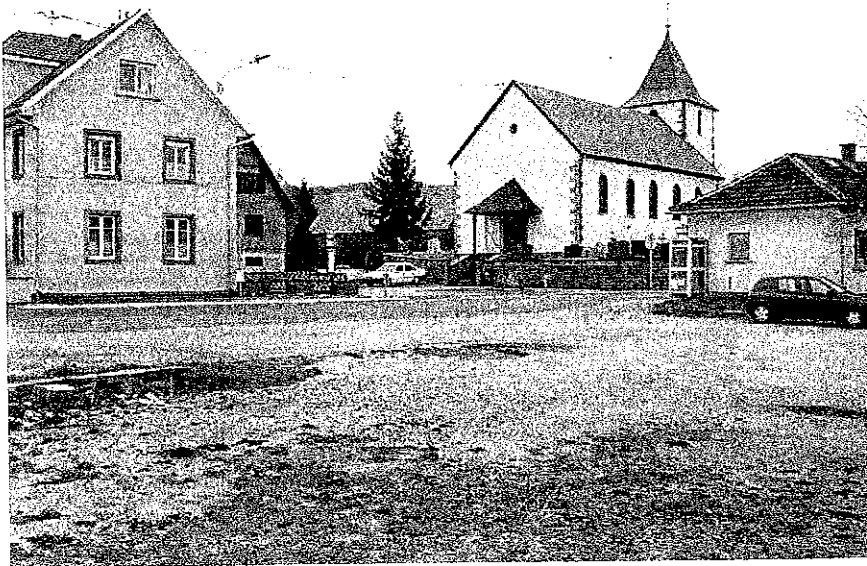
RUISSEAUX / FOSSES

CARTE COMMUNALE		<b>TOPOS</b> atelier d'urbanisme BP 34 67211 OBERNAI CEDEX tél. 066 077 54 74
 nord	échelle : sans	
	Fond: Fond de plan cadastral	
1ère édition	JUIN 2003	





Rue Egerlé  
Vue en direction du Nord



Place de la Mare au Canards  
Mairie à droite



## **Paysages**

---

LIXHAUSEN est un village rural groupé typique de la région. Sa façade patrimoniale agrémentée, selon les secteurs, de quelques vergers et jardins en périphérie et son clocher d'église renvoient à une image traditionnelle du village alsacien.

Le paysage au sein de la commune s'organise en quatre principaux ensembles ou unités paysagères :

- La zone urbaine au centre du ban communal.
- En périphérie de cette zone urbaine, une ceinture de prés et vergers constituent une transition paysagère traditionnelle entre espace urbain et espaces ouverts à vocation agricole.
- Des espaces ouverts agricoles de culture intensive à dominante céréalière qui laissent peu de place au maintien de la diversité paysagère dans un secteur Sud, Ouest et Nord-Ouest.
- Un secteur Nord-Est moins concerné par l'agriculture intensive où subsistent des espaces de prairies et surfaces en herbe. Ce secteur intègre également la colline du Scheuerberg occupée par des vergers, des prés et quelques vignes.

### **La zone urbanisée**

Si les bâtiments anciens d'architecture traditionnelle à colombages sont peu nombreux à LIXHAUSEN, un grand nombre d'éléments à caractère patrimonial et traditionnel caractérise le village et renforce son identité rurale.

- Les espaces naturels de vergers, de jardins et de prés à proximité et au sein de la zone urbaine sont encore bien représentés, particulièrement dans le secteur Nord.
- Le monde agricole imprègne également le paysage, les corps de ferme toujours en activité ou étant aujourd'hui voués à l'habitat sont nombreux.
- La présence de nombreux calvaires et croix, la place centrale de l'église Saint-Nabor qui témoigne d'une identité forte en tant que paroisse.
- La présence de nombreux chemins et sentiers en périphérie du village et au sein de la zone urbaine autrefois utilisés pour relier pâturages et vergers.

La traversée du village par la rue Principale, laisse une impression de relative harmonie.

- La place de la Mairie située au centre du village entre la rue des Canards et la rue Principale ainsi que le bâtiment de la Mairie lui-même sont à aménager. La place a fait l'objet d'une étude d'aménagement paysager et la municipalité compte transférer, à plus ou moins court terme, la mairie dans un bâtiment adapté à l'accueil du public et doté de sanitaires.
- Certains bâtiments actuellement peu ou pas entretenus, notamment dans le centre, mériteraient d'être réhabilités afin d'éviter d'affaiblir l'aspect général du village et de conserver le patrimoine bâti.

## **Une ceinture de prés et vergers**

Les espaces de prés et de vergers où sont également conservés quelques haies constituent des espaces de transitions paysagères à forte valeur patrimoniale et environnementale.

Ces espaces particulièrement présents au Nord de la zone urbaine évitent un passage trop brutal entre deux types d'occupation du sol très distincts (espace urbain et espace cultivé). Ils permettent, depuis l'extérieur du village, une intégration progressive des franges urbaines, particulièrement dans un paysage très ouvert.

## **Les espaces ouverts agricoles**

En dehors de la zone urbaine, le territoire de LIXHAUSEN est essentiellement occupé par des espaces ouverts et semi-ouverts à vocation agricole. Les espaces boisés et forestiers sont pratiquement absents du territoire de la commune. Ces espaces s'apparentent plus à des bosquets.

L'agriculture intensive qui caractérise cette région de collines et de basses terrasses d'Alsace du Nord est pratiquée sur le territoire de LIXHAUSEN ainsi que dans les communes voisines. Elle est à l'origine d'une ouverture très étendue des espaces où peu de place est laissée aux espaces boisés ou espaces à d'autres vocations (superficies fourragères,...). Au-delà des limites urbaines et de la ceinture de prés et vergers qui la bordent parfois encore, les champs de labours dominent le paysage. Les haies, arbres isolés et bosquets sont plutôt rares. Il s'installe dans le paysage alentour une certaine impression de monotonie engendrée par la faible présence de points d'accroche visuelle et de points de repères (arbres, bosquets, haies, cortège végétal le long des cours d'eau...). Le paysage a tendance à manquer de verticalité.

Les secteurs Sud, Ouest et Nord-Ouest de la commune sont particulièrement concernés par une telle description. L'impression de monotonie est également renforcée par une tendance à la quasi monoculture où maïs et blé se partagent l'essentiel des terres labourables. Cultures qui, selon les saisons et l'état d'avancement de leur croissance, ont tendance à fermer les perspectives, particulièrement en ce qui concerne le maïs qui peut atteindre des hauteurs importantes en fin de croissance.

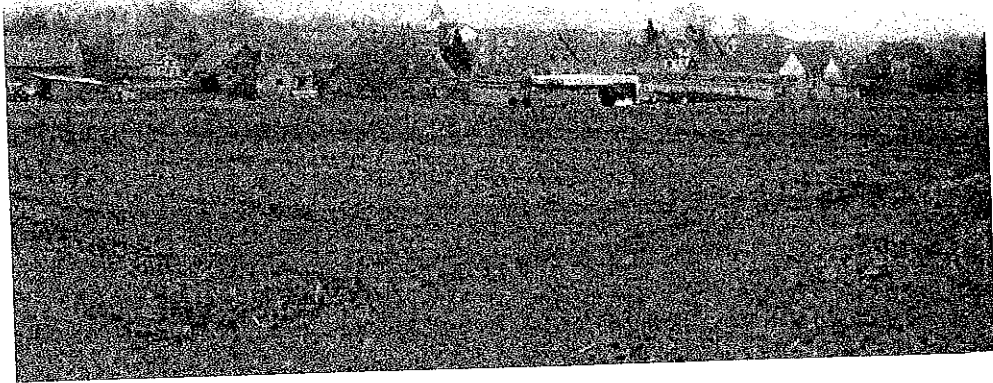
La topographie de la région intervient toutefois en faveur d'une dynamique visuelle dans le paysage et vient contrer les effets d'une occupation du sol très homogène. Les formes vallonnées des espaces de collines permettent l'intégration de lignes courbes, de perspectives mouvantes qui s'ouvrent et se ferment au fur et à mesure de son évolution dans l'espace.

## **Un secteur Nord Est plus « champêtre »**

Le secteur Nord-Est du territoire communal fait figure d'exception au milieu des espaces mis en culture.

Quelques prés et surfaces en herbes plus arborés en continuité avec la ceinture de prés et vergers de la zone urbaine sont encore présents.

Ce secteur que l'on peut qualifier de « champêtre » comprend également une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, élément de haute qualité paysagère : la colline du Scheuerberg, petit massif singulier de par sa végétation et culminant à 250 mètres.



Façade patrimoniale d'orientation Sud-Est  
Prise de vue depuis le chemin d'exploitation au nord-Ouest



Façade patrimoniale d'orientation Nord  
Prise de vue depuis le Hintermatt au Sud



Chemin d'exploitation le long du Bachgraben  
au Sud de l'agglomération



Secteur de vergers situé  
Au Nord-Est du village



Colline du Scheuerberg  
Versant Sud



Frangé Est d'agglomération  
Rue de Ringendorf



Frangé Nord-Est de l'agglomération  
Nord de la rue des Vignes



Frangé Sud – Ouest d'agglomération  
Sud de la rue de Bouxwiller

La colline du Scheuerberg constitue dans le paysage un élément qui améliore de manière significative le cadre de vie par un enrichissement notable de sa diversité. Cette colline aux pentes plus marquées et régulières recouvertes par des vergers et quelques vignes à l'Est du village est tout à fait remarquable. La conservation et l'entretien d'un tel site à forte valeur patrimoniale, paysagère et environnementale est en voie de raréfaction. L'impact paysager de la colline du Scheuerberg est fortement positif. La colline représente un point fort du paysage de LIXHAUSEN. Son occupation très diversifiée en mosaïque de multiples petites parcelles, son caractère très arboré contraste fortement avec l'occupation uniforme sur les grands espaces des secteurs de cultures intensives.

### **La carrière de LIXHAUSEN**

La carrière d'extraction de marnes de LIXHAUSEN située au Nord du village est implantée à flanc de colline sur le versant Nord-Ouest. L'impact paysager d'une telle installation est conséquent. La transformation du paysage au niveau de ce site est particulièrement importante et irréversible. Toutefois, la carrière n'est pas exposée à une forte visibilité. Localisée sur le versant d'exposition opposée, elle n'apparaît pas directement à la vue des habitants de LIXHAUSEN. D'autre part, un aménagement paysager en talus au sommet de la colline, en limite de la carrière a été effectué dans le but de boucher les perspectives sur le site. Une intégration paysagère du site après exploitation en 2013 est prévue. Un plan d'eau devra être aménagé pour combler la carrière.

## Milieu naturel

---

Le milieu naturel à LIXHAUSEN est fortement empreint des activités de l'homme. L'occupation des sols à LIXHAUSEN laisse en effet peu de place au maintien d'un milieu naturel autonome même si certains milieux sont moins touchés que d'autres.

Quelques espaces permettent de satisfaire les conditions nécessaires au développement d'un milieu écologique indépendant et plus diversifié aussi bien en terme de flore que de faune. Ces espaces constitués par les vergers, surfaces en herbe, haies et bosquets qui ceignent le village et recouvrent le flanc Sud de la colline du Scheuerberg sont en effet garants du maintien d'une certaine biodiversité.

Cette biodiversité s'exprime plus difficilement en zone de culture agricole où la mécanisation, la tendance au rapprochement d'une monoculture et la disparition progressive d'éléments naturels structurants (haies, cortège végétal le long des ruisseaux, bosquets talus, parcelles de vergers...) ont des conséquences néfastes pour le bon équilibre des milieux.

L'agriculture pratiquée dans la commune et toute sa région réduit fortement la notion de milieu naturel dans la mesure où elle limite les possibilités d'échange et la biodiversité, qui sont les conditions nécessaires au fonctionnement d'un milieu autonome.

### Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de la colline du Scheuerberg

La colline du Scheuerberg est une colline où sont encore conservés un grand nombre de vergers traditionnels à hautes tiges. Ces vergers représentent des milieux remarquables. Y vivent un grand nombre d'espèces animales, notamment des oiseaux en voie de raréfaction (pie – grièche, chouette chevêche...) et où une flore particulière qui constitue un biotope riche et diversifié.

Un grand nombre de haies et petits bosquets viennent compléter et enrichir la biodiversité présente sur le site de cette colline.

Même si le milieu est anthropisé, cette colline, (par la diversité de son occupation du sol et des divers biotopes qui s'y sont constitués), est devenue un site refuge pour de nombreuses espèces aussi bien floristiques que faunistiques.

Les extensions de la zone urbaine devront veiller à ne nuire ni à la conservation du site, ni à son fonctionnement, notamment en n'entravant pas aux bonnes conditions de circulation des espèces animales et végétales, condition essentielle au maintien d'un milieu.

En raison de son particularisme, de son potentiel de réservoir de biodiversité et de son rôle de conservatoire écologique, **la colline du Scheuerberg est une colline à préserver de toutes constructions.**

Le Conservatoire des Sites Alsaciens, dans l'optique de sauvegarder le milieu, effectue des acquisitions sur le site afin de pouvoir durablement le protéger.



## Milieu urbain

---

### Morphologie urbaine

Le village présente une forme en « U ».

La forme urbaine de LIXHAUSEN épouse plus ou moins bien les formes du relief, le village vient s'abriter des vents du Nord derrière les collines du Scheuerberg à l'Est et celle du Katzelauf plus à l'Ouest.

L'étalement urbain est ensuite retenu par la présence du ruisseau du *Bachgraben* et les surfaces inondables qui l'accompagnent en fond de vallon.

La forme étirée de l'agglomération s'apparente à une organisation en village-rue développé selon un axe privilégié. Cette dorsale urbaine correspond à la rue Principale (RD 7) et se caractérise par un alignement en bordure de voirie, un bâti disposé en pignon sur rue, relativement dense et homogène.

Des rues transversales mais rarement très longues s'amorcent de part et d'autres de cette ligne en remontant la pente de la colline ou en s'étendant de façon modérée en direction du vallon du *Bachgraben*.

Les extensions les plus récentes, par le biais de lotissements notamment, concernent le secteur Nord de l'agglomération et particulièrement le Nord-Est.

### Patrimoine

La commune de LIXHAUSEN possède des éléments du patrimoine qui renforcent son identité. Les plus remarquables, classés édifices à signaler par le Service Régional de l'Inventaire lors du dernier recensement de 1999 sont:

- Une croix à niche, rue Principale
- La croix dite Bildstock, rue Principale
- L'église Saint-Nabor, rue Principale
- Une ferme, 11 rue Principale
- Une croix de chemin, rue Egerlé

Il existe également un certain nombre d'objets faisant partie du patrimoine culturel, architectural et paysager de la commune:

- 2 croix en grès 28, rue de Bouxwiller et route de Bouxwiller
- La chapelle processionnelle 5, rue Principale
- La dépendance et son balcon en pan de bois décoré du bâtiment situé 27, rue Egerlé.

Le service régional de l'archéologie d'ALSACE recense à LIXHAUSEN un site d'intérêt archéologique.

Il s'agit d'une villa gallo-romaine située au lieu-dit Dusteckelamm au Sud-Ouest du ban communal. Ce site déborde en partie sur le territoire de la commune de WICKERSHEIM-WILHSAUSEN. Il se trouve en dehors des parties urbanisées.

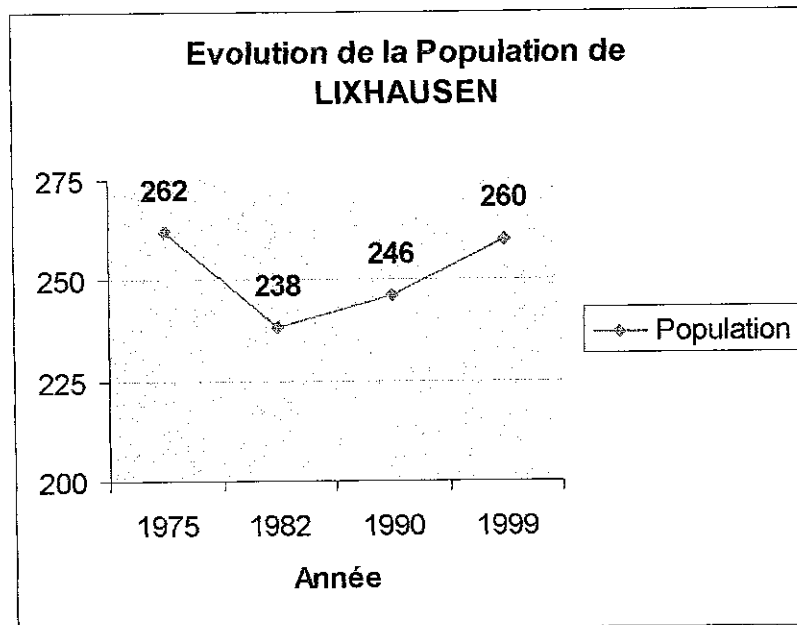
## Le paysage socio-économique

### Démographie

LIXHAUSEN comptait lors du dernier recensement de 1999 260 habitants. **Elle en compte actuellement 265** et retrouve ainsi son niveau démographique de 1975 après avoir subi une perte importante de sa population dans les années 1970.

Une telle diminution de la population ne s'observe pas au niveau cantonal puisque le canton voit au cours de la même période sa population augmenter de plus de 3.5 %.

Suite à cette baisse, la reprise de la croissance démographique s'amorce à un rythme de plus en plus soutenu.



Tandis qu'entre 1975 et 1999, le canton de HOCHFELDEN voit sa population croître de 14.7 %, la commune de LIXHAUSEN enregistre une décroissance de près de 1 % qui masque cependant une nette tendance à la croissance démographique.

Cette différence s'explique par la perte de population subie par la commune entre 1975 et 1982. En revanche, entre 1982 et 1999, LIXHAUSEN voit sa population croître de 9.2 %, mais ce taux d'évolution reste inférieur à celui du canton de HOCHFELDEN qui lui atteint 10.8%.

La commune de LIXHAUSEN accuse donc un certain retard en matière de développement démographique.

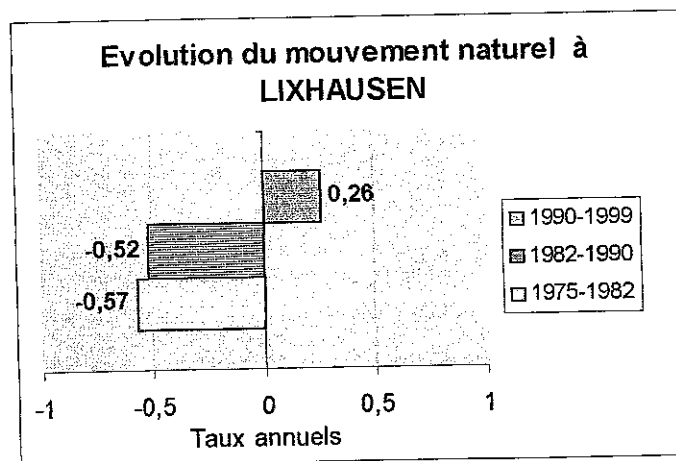
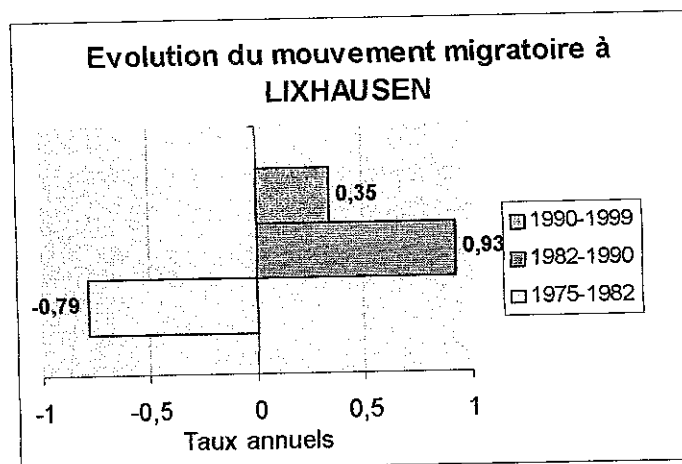
L'aménagement du lotissement de 16 lots au Nord-Est permettra à la commune de rattraper le relatif retard de développement démographique accumulé par rapport au canton.

## Facteurs d'évolution de la population

	1975-1982		1982-1990		1990-1999	
	LIXHAUSEN	Canton Vaud	LIXHAUSEN	Canton Vaud	LIXHAUSEN	Canton Vaud
Taux annuel de natalité	0.735	1.122	0.828	1.178	1.026	1.122
Taux annuel de mortalité	1.30	1.190	1.345	1.069	0.792	0.881
Taux annuel de migration	-0.79	0.52	0.93	0.24	0.35	0.59
Taux de variation annuelle	<b>-1.36</b>	0.51	<b>0.41</b>	0.35	<b>0.62</b>	0.83

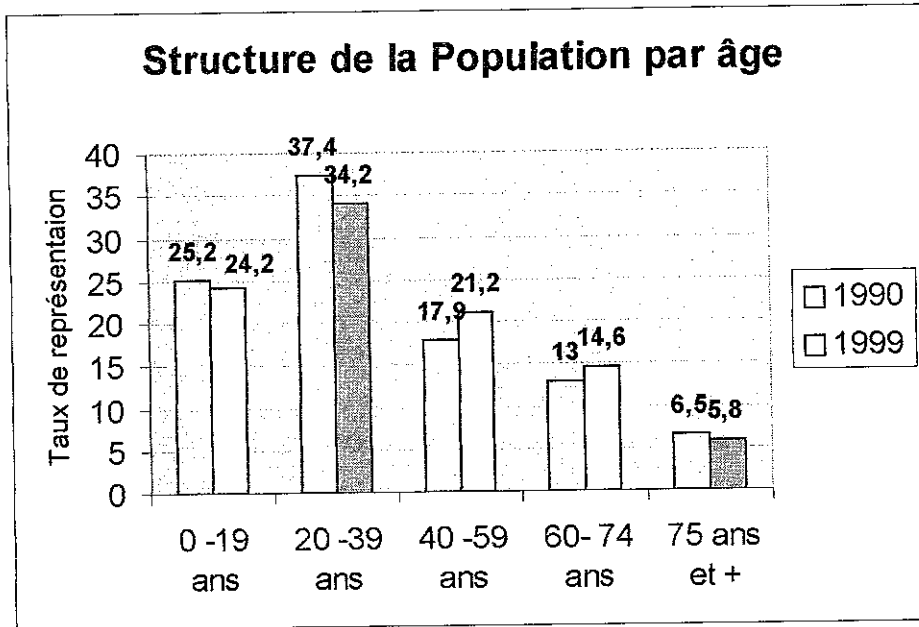
La perte de population des années 1970 s'explique par les effets conjugués d'un fort taux de mortalité et un taux de migration négatif. A partir de 1982, les taux de migration redeviennent positifs (création d'un premier lotissement) ils sont même largement supérieurs aux taux que connaît le canton, mais les taux de mortalité restent hauts et ne permettent pas à la commune de rattraper son retard.

Les taux de natalités à LIXHAUSEN sont toujours inférieurs aux taux de natalité du canton, mais les écarts tendent à se réduire.



Le passage à un mouvement naturel positif à partir de 1990 cumulé à un mouvement migratoire positif permet à la commune de retrouver un rythme de croissance démographique satisfaisant.

## Structure de la population



La population à LIXHAUSEN est relativement jeune.

La tranche d'âge des 20-39 ans au potentiel de fertilité, à priori, le plus important est bien représentée.

Toutefois, la tendance pour la commune reste le vieillissement latent de la population. L'évolution entre 1990 et 1999 se caractérise par une baisse de la part des tranches d'âges jeunes (0-19 ans et 20-39 ans) tandis que la part de la population des plus de 40 ans augmente.

L'indice de jeunesse<sup>1</sup> était en 1999 pour la commune de 1.186, indice légèrement supérieur à celui du canton, mais qui reste inférieur à la moyenne départementale.

Indice de jeunesse
LIXHAUSEN : 1.186
Canton de HOCHFELDEN : 1.172
Bas-Rhin : 1.308

## Synthèse

LIXHAUSEN est une commune qui, après une évolution à la baisse connaît un certain retard dans son développement démographique. Un potentiel démographique demeure

<sup>1</sup> Population des 0 - 19 ans / population des plus de 60 ans

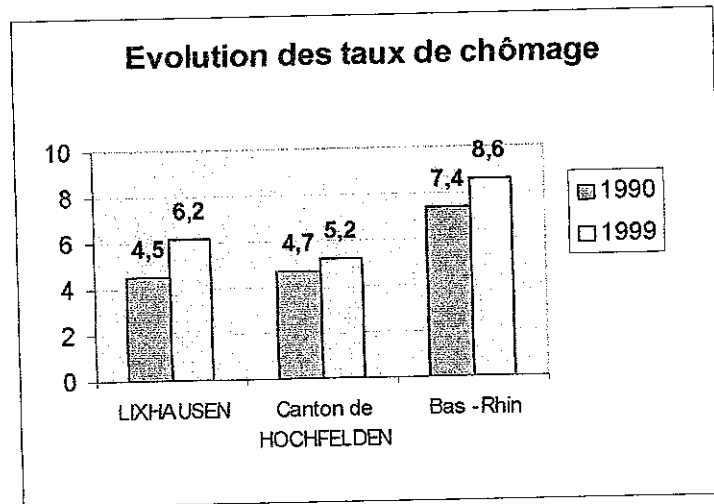
cependant et les écarts tendent à se resserrer. Le rythme de croissance actuelle doit pouvoir être maintenu pour garantir un dynamisme dans la commune. Des efforts doivent être faits en terme d'accueil de population extérieure, particulièrement de population jeune.

## Economie et vie sociale

### Population active

En 1999, 129 des 260 habitants de la commune, soit près de 50 % sont actifs. Les chiffres à l'échelle du département sont légèrement inférieurs en ce qui concerne la population active.

Le taux de chômage à LIXHAUSEN en 1999 est relativement faible mais en hausse de 1.7 points par rapport aux chiffres de 1990. Le taux de chômage pour le canton de HOCHFELDEN enregistre une hausse de 0.5 points pour la même période et n'atteint en 1999 que 5.2 %.



### Tissu des entreprises

- Services et commerces de proximité

Aucun service de proximité n'est à recenser à LIXHAUSEN. La taille de la commune et la demande qui en suivrait ne favorisent pas l'installation de tels services. L'ensemble des services et commerces de première nécessité ou plus spécialisés qu'offre le chef lieu de canton HOCHFELDEN à quelques kilomètres semble suffisant.

Un service de commerces ambulants dessert la commune. Il est assuré par 2 boulangers et un boucher.

Un artisan charpentier résidant à LIXHAUSEN cherche activement à implanter son entreprise dans la commune.

- Liste des entreprises

Synapse conseil et l'Etablissement d'exploitation de la carrière

- Emplois dans la commune

On dénombre environ 7 emplois à LIXHAUSEN dont 2 personnes employées par la commune.

- Milieux associatifs

- Chorale Sainte Cécile
- Club du troisième âge
- Football club
- Amicale des Sapeurs pompiers
- Association socio-culturelle et de loisirs

## Habitat

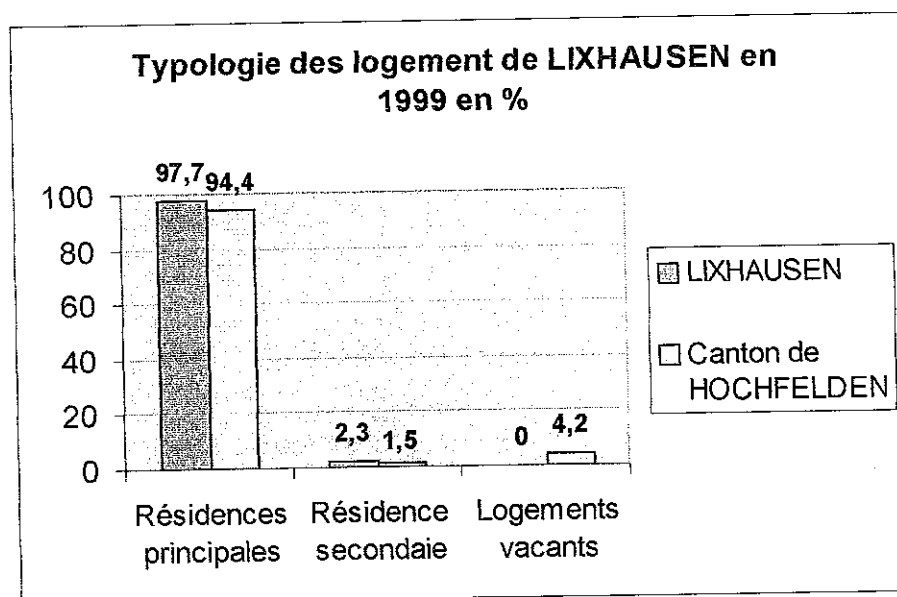
### Typologie des logements

En 1999, **88 logements** sont recensés dans la commune de LIXHAUSEN

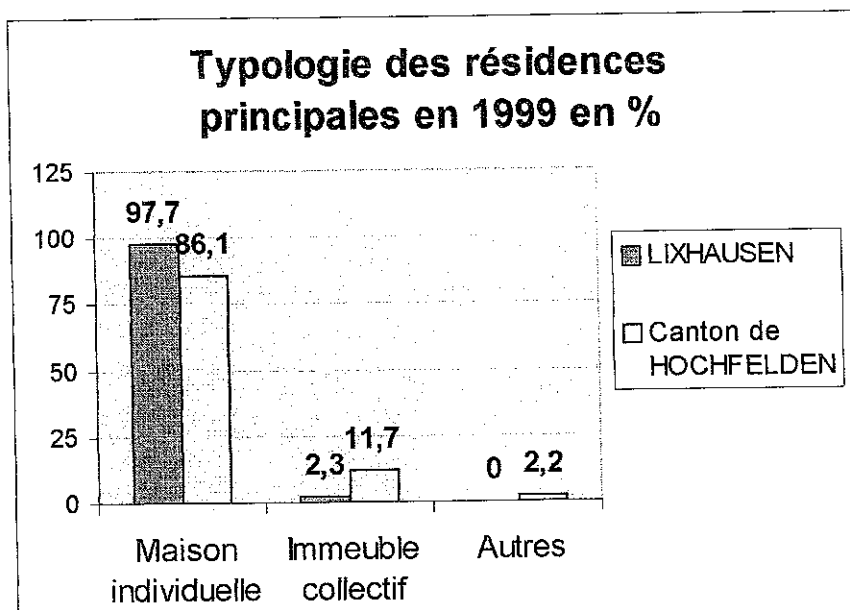
86 de ces logements sont des résidences principales.

La part des résidences secondaires est faible dans la commune. Par ailleurs, les logements laissés vacants sont en 1999 officiellement inexistant.

Le canton en général présente le même type de répartition par catégorie de logements.



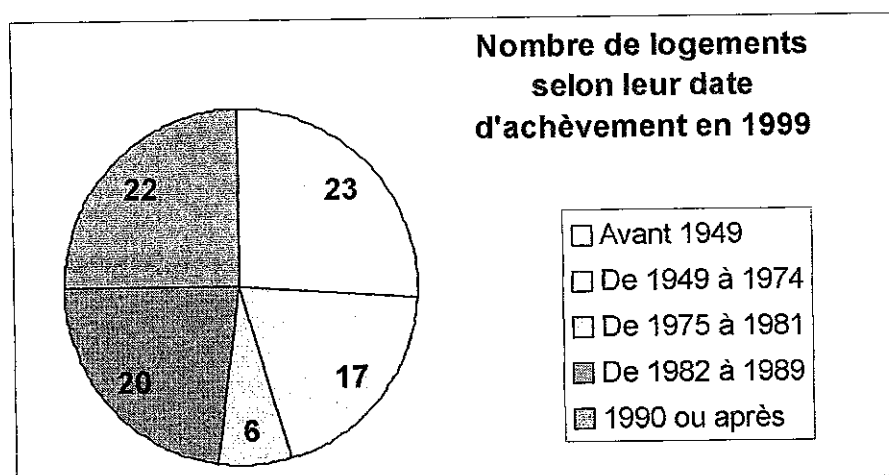
Les maisons individuelles représentent une grande majorité du type de logement existant. En 1999, 97.7 % des logements appartiennent à cette catégorie, soit 84 maisons individuelles. Les logements en collectifs sont peu répandus à LIXHAUSEN. Ils ne représentent que 2,03 % en 1999 contre 11,7 % sur l'ensemble du canton



### Parc de logements selon l'époque d'achèvement

Les logements anciens, de construction antérieure à 1949, sont peu représentés à LIXHAUSEN (26,1 %) en comparaison au reste du canton où ils constituent 40,5 % du parc de logements.

De ce fait, la part des logements plus récents datant d'après 1975 est relativement importante. En 1999, 25 % des logements en résidences principales dataient d'après 1990.



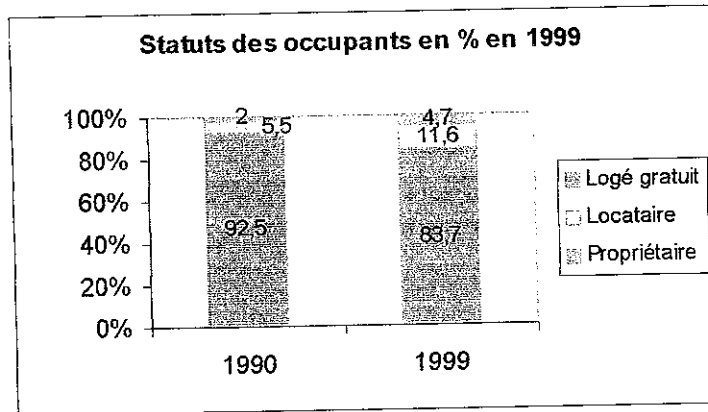
### Équipement et taille des logements

Le niveau d'équipements des logements en 1999 à LIXHAUSEN est très satisfaisant.

Les logements à LIXHAUSEN sont en général de grande taille. Les logements de taille réduite (2 pièces ou moins) sont peu répandus.

Sur les 86 résidences principales que comptait la commune en 1999, 63 logements, soit plus de 73 % comptaient 5 pièces ou plus.  
 Près de 95 % étaient des logements d'au moins 4 pièces.  
 Aucun logement inférieur à 2 pièces n'était recensé. Seul 2 logements avaient 2 pièces.

## Statut d'occupation des logements



Le statut de propriétaire des logements en résidence principale est largement répandu.  
 En 1999, l'offre locative est légèrement inférieure à la moyenne cantonale de 13,2 % mais s'est largement développée pour atteindre un niveau relativement satisfaisant pour une commune rurale.

## Synthèse

Le logement en résidence principale à LIXHAUSEN est un logement relativement récent, de grande taille et occupé par leurs propriétaires.  
 La diversité de l'offre en terme de taille des logements est faible.

## Pression foncière

La pression foncière à LIXHAUSEN est ressentie comme relativement « normale ».



## Réseaux et équipements

### Equipements publics

- Une école primaire: Effectif actuel : 20 enfants, une classe de deux niveaux.  
Effectif maximum : 27 enfants
- Une salle polyvalente
- Un terrain de football

### Voirie

#### - Voirie principale

La commune est traversée par 4 routes départementales dont la RD 7 (constituant la rue Principale) classée en catégorie 2. Cet axe de circulation est considéré comme une voie à Grande Circulation qui représente l'une des principales voie de liaison entre HOCHFELDEN et BOUXWILLER et sa fréquentation est importante. Hors agglomération, un recul de 75 mètres devra être respecté pour les habitations.

Les trois autres voies, la RD 235, la RD 669 et la RD 69 de catégorie 3B sont des axes de moindre importance qui permettent de relier LIXHAUSEN aux communes de ETTENDORF et ALTECKENDORF. Un recul de 15 mètres est à respecter en dehors de l'agglomération.

#### - Voirie secondaire

Outre la rue Principale le long de laquelle s'organise le village, du moins dans sa partie ancienne, il existe un réseau de voirie secondaire permettant de desservir le reste de la zone urbaine.

Ce réseau est faiblement inter-relié et s'organise en « arêtes » par rapport à la dorsale constituée par la rue Principale. Les bouclages sont inexistantes.

Il s'agit de :

- la rue Egerlé en direction du Nord
- la rue des Canards en direction du Sud
- la rue des Peupliers
- la rue des vignes en continuation de la rue de Ringendorf ( RD 235)

#### - Chemins d'exploitation et chemins ruraux

Le réseau de chemins ruraux et agricoles est relativement dense et s'organise autour du village en étoile.

Le réseau de chemins permet un tour du village et constitue des liaisons entre les différentes extrémités des rues transversales à la rue Principale.

## Assainissement et traitement des eaux usées

Le traitement des eaux usées est géré par le SICTEU de HOCHFELDEN. Dans l'ensemble, la capacité du réseau semble suffisante pour le raccordement d'extensions mesurées. Toutefois la capacité du réseau de la rue principale semble atteindre ses limites. La commune devra prévoir son renforcement à plus ou moins court terme en cas d'extension urbaine importante.

## Réseaux d'eau et bornes incendies

Le réseau d'eau et de défense-incendie ne pose pas de problème particulier qu'il s'agisse des débits ou de pressions des poteaux d'incendie.

## Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est gérée par la Communauté de Communes de HOCHFELDEN.

Une déchetterie récemment aménagée à BOSSENDORF permet la dépose d'objets encombrants. Le dépôt de verres situé à proximité immédiate du *Bachgraben* devrait faire l'objet d'un transfert sur un site adapté où le risque de pollution des sols est moins important.

## MILIEU AGRICOLE

---

(source : Recensement Général Agricole 2000)

LIXHAUSEN appartient à la région agricole SOUS-VOSGIENNE.

### Productions et exploitations

La Superficie agricole communale utilisée représente plus de 73 % du territoire de la commune, soit une superficie de 241 hectares.

L'ensemble des exploitations de la commune utilise 245 Ha tous bans communaux confondus

### Exploitations

En 2000, la commune compte 7 exploitations agricoles.

Le nombre d'exploitations agricoles tout comme le nombre d'exploitants a subi une importante diminution. En 1988, le Recensement Agricole indique 14 exploitations dans la commune.

Une exploitation rue Egerlé est classée et soumise à un périmètre réciproque d'implantation par rapport aux constructions d'habitation occupées par des tiers équivalente à 50 mètres dans les zones prévues pour l'habitat dans les documents d'urbanisme.

Les 6 exploitations restantes sont liées à la Réglementation Sanitaire Départementale qui préconise un périmètre d'au moins 25 mètres de part et d'autre des bâtiments d'élevage, de stockage de fourrage et de lisier.

La population agricole familiale entre 1988 et 2000 est passé de 65 à 28 individus.

Les chefs d'exploitations sont aujourd'hui 7 à la place de 14 en 1988.

Parallèlement à cette évolution caractérisée par une régression significative de l'activité agricole, le recensement agricole de 2000 permet d'observer une tendance à l'augmentation des superficies agricoles moyennes utilisées par les exploitations.

Cette tendance est marquée à LIXHAUSEN. La superficie moyenne utilisée par les exploitations a été multipliée par plus de 1.9 en passant de 18 hectares en 1988 à 35 hectares en 2000.

### Productions

#### **Superficies agricoles**

Les superficies agricoles de la commune se partagent entre terres de labours et superficies fourragères.

Les terres de labours représentent 78.4 % ( 192 hectares) des superficies agricoles utilisées des exploitations en 2000 soit près de 58 % de la superficie du ban de la commune.

La plupart de ces terres de labours, 77 % (soit 148 hectares) font l'objet de cultures de céréales.

Les superficies fourragères représentent 79 hectares dont 53 sont toujours en herbe. Ces superficies sont essentiellement localisées dans le secteur Nord-Est du ban communal. Elles représentent 32 % de la superficie agricole.

	1979	1988	2000
Terres labourables	140 ha	174 ha	192 ha
Superficies fourragères	138 ha	121 ha	79 ha

Une hausse des superficies de terres de labours s'observe au détriment des surfaces fourragères.

### **Cheptel**

Concernant la production animale, c'est l'élevage de bovins et de volailles qui est pratiqué par les exploitants de la commune.

Le cheptel de bovins enregistre une baisse depuis les années 1970.

Trois exploitations se partagent l'élevage de 220 bovins en 2000. Ils étaient 292 en 1988 et 366 en 1979.

L'élevage de volailles a connu une hausse.

Le cheptel est passé de 197 têtes de volaille en 1988 à 17 510 têtes que se partagent trois exploitations en 2000 dont deux élevages importants.

### **Autres activités**

Aucune des trois exploitations de la commune ne s'est orientée vers une diversification de ses activités. Hébergement, restauration à la ferme sont inexistantes.

## Contraintes et Servitudes d'Utilité Publique

### Contraintes environnementales et paysagères

La Colline du Scheuerberg est en partie une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique en raison de son occupation remarquable par des vergers traditionnels et de nombreuses haies et petits espaces propices au développement d'une multitude d'espèces floristiques et faunistiques, garants du maintien d'une biodiversité rare et précieuse.

### Contraintes liées à la prévention de risques naturels

Le risque d'inondation en périphérie sud de la zone urbaine existe.  
La fréquence de retour des crues avec inondation est quasiment annuelle.

**Le périmètre constructible devra limiter au maximum les extensions au sud.**

### Contraintes culturelles

Les contraintes d'origine culturelle existant dans la commune sont relatives au site d'intérêt archéologique découvert sur le territoire de LIXHAUSEN

- Une villa gallo-romaine est reconnue au lieu-dit Dusteckelamm. Elle déborde sur le ban de WICKERSHEIM-WILHSAUSEN.

**Un périmètre d'intérêt archéologique est défini en cet endroit.**

La protection du patrimoine archéologique est fondée sur la Loi du 27 septembre 1941. Cette loi modifiée soumet les fouilles à l'autorisation et au contrôle de l'Etat et assure la conservation des découvertes de caractère immobilier ou mobilier qui doivent être déclarées et peuvent faire l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement au titre des monuments historiques.

*« Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.*

*Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc)*

*Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique. »*

## Contraintes de développement de la forme urbaine

### Respect des principes de la loi SRU

En application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, la carte communale devra respecter les principes d'équilibre entre aménagement et protection, de diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, et d'utilisation économe et équilibrée des espaces.

**Les extensions de la zone urbaine devront être modérées.**

### Périmètre concernant les exploitations agricoles

Une exploitation agricole est classée.

Cette exploitation située au Nord-Ouest de l'agglomération génère un périmètre de protection autour de ses bâtiments d'élevage et de stockage d'effluents et salle de traite. En dehors de la zone urbaine existante, les constructions ne sont pas autorisées dans ce périmètre.

De la même manière, l'exploitation en cas d'extension devra se soumettre au principe de réciprocité de la réglementation et s'étendre en direction opposée au village.

**Un périmètre de protection 50 mètres de rayon s'applique autour des bâtiments d'élevage et de lisier de cette exploitation agricole.**

Les 6 exploitations restantes sont soumises à la Réglementation Sanitaire Départementale.





L'enjeu est de préserver un espace permettant une éventuelle extension tout en limitant les nuisances pour les riverains.

**Un périmètre de protection de 25 mètres de rayon s'applique autour des bâtiments d'élevage, de stockage de fourrage et de lisier de ces 6 exploitations agricoles.**

Commune de  
**LIXHAUSEN**

**CARTE  
COMMUNALE**

**CONTRAINTES  
ENVIRONNEMENTALES**

-  ZNIEFF de type II
-  Zone inondable de fond de vallon
-  Parcelle
-  Bâti existant

**ECHELLE : 1 / 8 000**

**MAI 2004**

Réalisation :

**TOPOS**  
atelier d'urbanisme  
3 Place de l'Etoile  
67 210 OBERNAI  
Tel : 03 88 955 850  
mail@toposweb.com



## 2<sup>ème</sup> PARTIE

### PREVISIONS D'EXTENSIONS & CHOIX RETENUS



## Prévisions et développement

---

### Enjeux pour la commune

#### Milieu physique et naturel

- Encourager le maintien de la diversité des milieux
- Préserver les sites reconnus d'intérêt écologique
- Encourager la sauvegarde et la conservation du site de la colline du Scheuerberg.
- Entretien et gérer les cours d'eau et les écosystèmes qui y sont inféodés. Encourager à l'entretien des fossés et du cortège végétal qui participent au maintien des berges.

L'entretien et le curage des fossés, la préservation des systèmes naturels de maintien des berges et le maintien de zones d'épandages et de rétention (surfaces en herbes, vergers...) paraissent à LIXHAUSEN être les conditions essentielles à réunir afin de ne pas aggraver la situation.

Des solutions sont à envisager pour limiter les impacts de ces phénomènes d'inondation récurrents.

#### Paysages

- Entretien et mettre en valeur un cadre de vie appréciable assuré par un contexte paysager de qualité.
- Encourager la préservation des vergers et espaces semi-ouverts en tant que patrimoine paysager et écologique.
- Encourager la plantation de ripisylve le long du *Bachgraben*
- Limiter l'apparition de zones de contacts francs entre espaces ouverts agricoles et espaces urbanisés. Favoriser la création d'espaces de transition paysagère

#### Population

- Rattraper le retard démographique et retrouver, par la suite, un rythme d'évolution modéré en rapport avec les capacités d'absorption de la commune.
- Permettre l'installation des jeunes issus du village désireux de s'y établir.
- Encourager l'offre locative favorable à l'installation de jeunes ménages.
- Encourager une offre plus variée (taille des logements).
- Promouvoir la mixité des fonctions urbaines.
- Encourager l'intégration des jeunes et des nouveaux arrivants au sein de la communauté villageoise afin de ne pas obtenir un village à « deux vitesses ».

#### Prévisions démographiques

Pour rattraper progressivement le retard accumulé et poursuivre une évolution moyenne en terme de développement démographique, la commune de LIXHAUSEN devra pour les 10 prochaines années pouvoir accueillir environ 16 à 18 nouveaux logements issus de nouvelles constructions ou de la rénovation de logements existants.

Le lotissement en voie de réalisation répond d'ores et déjà à ce besoin.

Les extensions supplémentaires à prévoir devront donc être mesurées en rapport avec les réels besoins et capacités d'accueil de la commune.

## Economie

- Favoriser le développement de l'activité.
- Permettre l'installation d'activités artisanales dans la commune

## Développement urbain

- Préserver la forme urbaine existante et favoriser un développement en accord avec celle-ci.
- Permettre une intégration réussie des secteurs d'extension afin de préserver une identité de communauté villageoise.
- Limiter le développement urbain dans les secteurs reconnus sensibles aux inondations
- Limiter le développement en direction de la carrière d'exploitation.
- Aménager le centre village en un lieu plus attrayant. Revoir l'aménagement de la place / rue de la Mare aux canards et l'implantation de la Mairie.

## Milieu agricole

- Encourager le monde agricole à prendre conscience de son rôle en terme de maintien et d'entretien des paysages et des milieux naturels.
- Respecter les périmètres de protection autour des exploitations concernées
- Limiter les extensions urbaines sur le foncier agricole
- Respecter les périmètres liés à la réglementation sanitaire autour des exploitations

## **Orientations générales souhaitées par la commune**

La commune souhaite concilier le développement urbain avec le maintien d'une identité rurale tout en préservant le fonctionnement de la communauté villageoise. En particulier :

- Assurer un développement modéré de la zone urbaine
- Conserver une forme urbaine groupée et homogène
- Préserver son identité rurale et villageoise tout en préservant un certain dynamisme

## **Prévisions d'extensions**

---

Les possibilités d'extensions étudiées sont au nombre de 2.

### Secteur 1

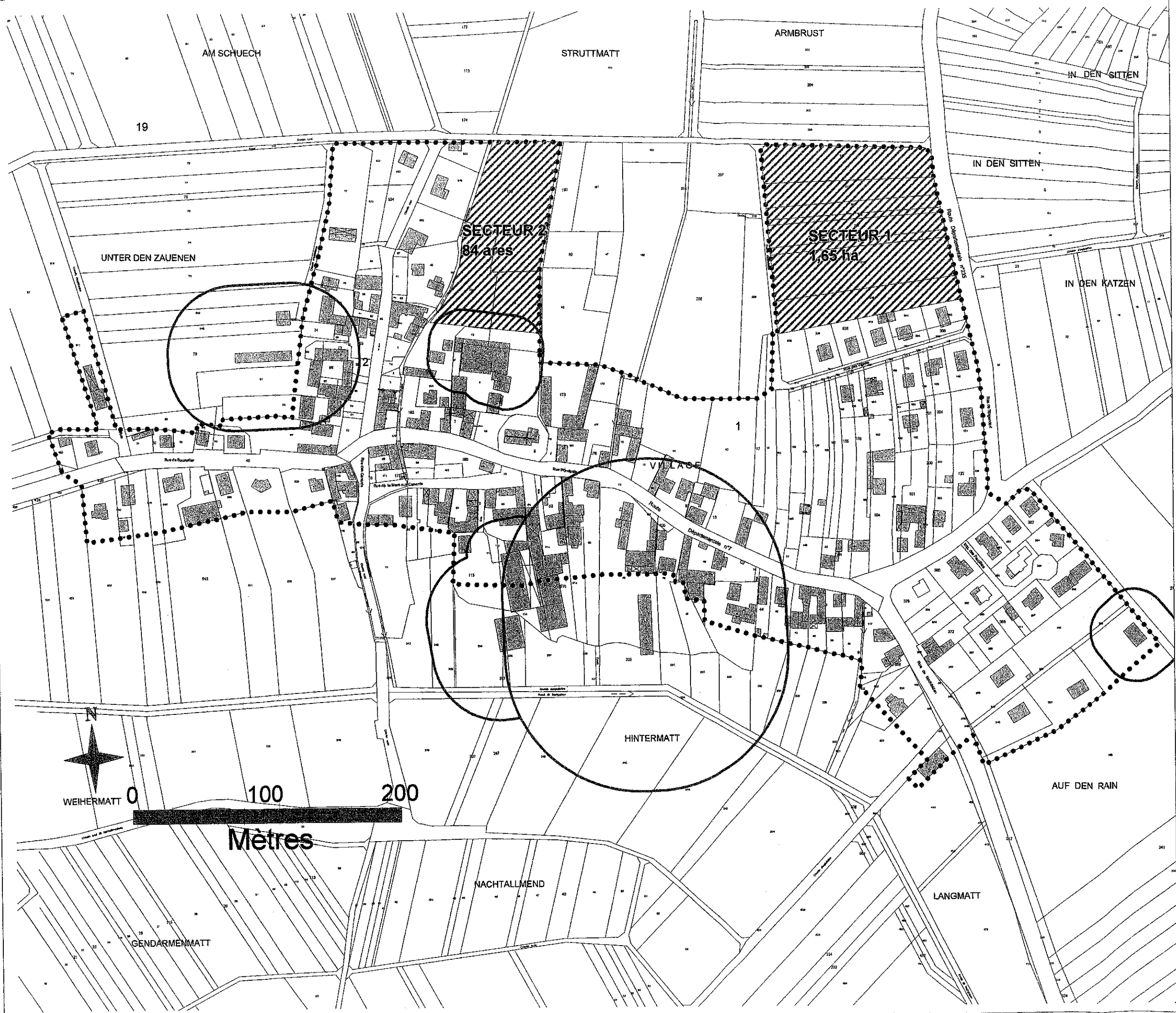
L'une des possibilités de développement de la zone urbaine définies à LIXHAUSEN correspond au secteur d'extension déjà en construction situé le long de la Rue de Ringendorf au Nord-Est de la zone urbaine.

La création de 16 logements en maisons individuelles y est prévue. Comme nous l'avons évoqué, ces nouvelles constructions répondent en grande partie aux besoins de développement définis pour la commune pour les 10 prochaines années.

### Secteur 2

Extension dans le secteur Nord – Ouest de l'agglomération.





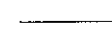

**Ci-après le document cartographique soumis à enquête publique.**



**Commune de  
LIXHAUSEN**

**CARTE  
COMMUNALE**

**PERIMETRE  
PROPOSE  
A L'ENQUETE  
PUBLIQUE**

-  Prévisions d'extensions
-  Zonage proposé à l'enquête publique
-  Périmètres de réciprocité agricole
-  Bâtiments agricoles
-  Parcelle
-  Bâti existant

**ECHELLE : 1/2 500**

**MAI 2004**

Réalisation :

**TOPOS**  
 atelier d'urbanisme  
 3 Place de l'Etoile  
 67 210 OBERNAI  
 Tel : 03 88 955 850  
 mail@toposweb.com

## LIXHAUSEN

### PREVISIONS D'EXTENSIONS

	Situation	Occupation du sol	Surface	Impacts	Parcellaire	Situation urbaine et desserte	Réseaux	Autres	Conclusion	Procédure d'aménagement à prévoir
<b>Secteur 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nord de l'agglomération coté Est.</li> <li>- Long de la RD 235 Rue de Ringendorf</li> <li>- Limité par 2 chemins ruraux nord et Ouest</li> </ul>	Prés	165 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaffirmation d'une forme urbaine en U.</li> <li>- Modification de l'entrée Nord d'agglomération</li> <li>- Création prévue d'un grand nombre de maisons individuelles</li> </ul>	Réorganisation du parcellaire en 16 lots effectuée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extrémité Nord de l'agglomération.</li> <li>- Desserte par la rue de Ringendorf</li> <li>- Chemins ruraux à proximité.</li> </ul>	Réseaux et voirie existants	Extension de la zone urbaine déjà en cours de réalisation	Site urbanisable	Procédure en cours. Lotissement privé.
<b>Secteur 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nord de l'agglomération</li> <li>- Est de la rue Egerlé</li> <li>- Est du fossé dit Leimelsgraben</li> <li>- Limité par 2 chemins ruraux Nord et Est</li> </ul>	Prés	84 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaffirmation d'une forme urbaine en U.</li> <li>- Risque d'habitat diffus</li> </ul>	3 grandes parcelles emboîtées.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès depuis la rue Principale sous condition d'une servitude autorisée par le propriétaire de la parcelle n°8.</li> <li>Fort probabilité d'accès par le nord Sur Chemins ruraux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voirie à créer</li> <li>- Réseaux existants rue Principale.</li> </ul>	Limiter les impacts sur le ruisseau du Leimelsgraben : <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter un recul</li> <li>- préserver le cortège végétal existant</li> <li>- entretenir les berges et la végétation ripisylve</li> </ul>	Site urbanisable	Lotissement privé, ou sans procédure particulière

## **Choix retenus et justifications**

---

### Le principe général :

Toute parcelle bâtie ou non, desservie par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone...) ou bénéficiant d'une servitude sur le sol et sous le sol est constructible à condition de se situer à l'intérieur du périmètre retenu et de respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

### Les zones d'extensions retenues :

**Les secteurs d'extensions destinés à l'habitat ont été retenus. La zone artisanale n'a pas été intégrée au périmètre de Carte Communale.**

#### Secteur 1 : justification

- Autorisation de lotir obtenue par le lotisseur – délai de recours échu et programme établi avec l'accord de la commune.
- Participe au maintien de la forme urbaine en « U »

#### Secteur 2 : justification :

- Possibilité de raccordement et d'accès par la rue principale (pas d'accès par la rue Egerlé)
- Zone située à proximité immédiate de la partie agglomérée
- Participe au maintien de la forme urbaine en « U »

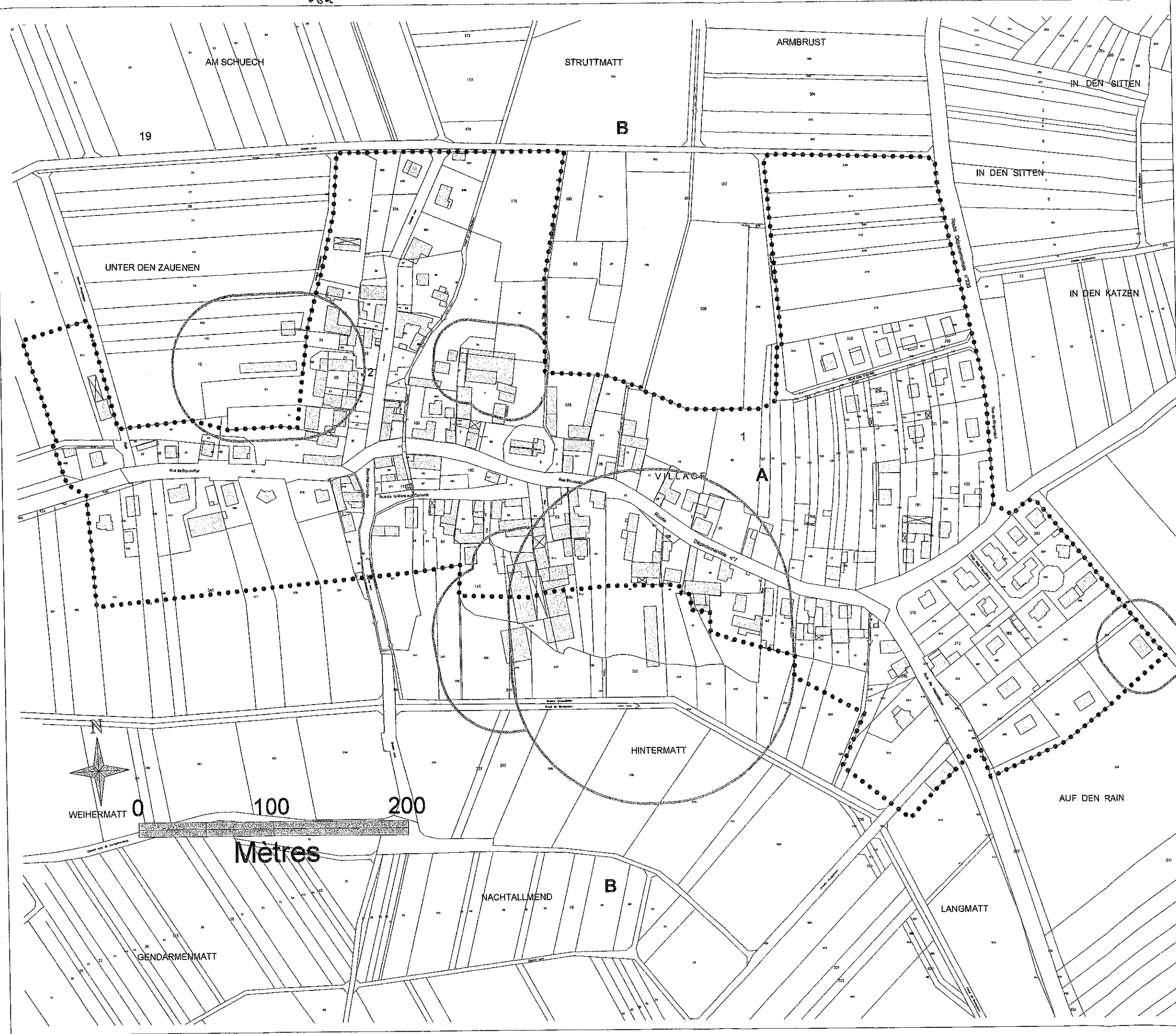
### Les choix retenus suite à l'enquête publique :

En sus de ces deux zones d'extension principales, la commune a décidé, notamment afin de répondre aux remarques formulées lors de l'enquête publique, de permettre une extension mesurée de l'urbanisation dans les zones suivantes :

- Jardins privatifs de fond de parcelle au sud-est afin d'homogénéiser les profondeurs constructibles de part et d'autre de la rue principale sur la totalité de la commune.
- Terrains en nature de pré au sud-ouest (entrée côté Bouxwiller) pris en compte à la demande expresse de l'exploitant de ces prés et afin d'homogénéiser les profondeurs constructibles de part et d'autre de la rue principale sur la totalité de la commune.
- Champs d'environ 25 ares situés au Nord de l'entrée coté Bouxwiller incorporé au périmètre à la demande de son propriétaire et permettant d'harmoniser les profondeurs constructibles de part et d'autre de cette entrée.

Ces extensions limitées ne bouleversent pas l'économie générale de la carte communale par rapport au périmètre constructible soumis à enquête publique. Elles s'inscrivent en cohérence avec l'organisation de l'espace urbain de la commune et permettront de répondre à des demandes de construction ponctuelles sans engendrer de modification de l'organisation spatiale d'ensemble.

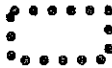


**Ci-après le document cartographique modifié suite à enquête publique.**



Commune de  
**LIXHAUSEN**

**CARTE  
COMMUNALE**

**PERIMETRE  
CONSTRUCTIBLE**

-  Périimètre approuvé
-  Parcellaire
-  Bâti existant

**A : ZONE CONSTRUCTIBLE  
B : ZONE NON  
CONSTRUCTIBLE**

**ECHELLE : 1/2 500**

**SEP 2004**

Réalisation :

**TOPOS**  
 atelier d'urbanisme  
 3 Place de l'Etoile  
 67 210 OBERNAI  
 Tel : 03 88 955 850  
 mail@toposweb.com

## **Incidences des choix sur l'environnement**

---

Pour tenter d'éviter d'accentuer d'éventuels problèmes liés aux phénomènes de crue ainsi que ceux liés à des concentrations de polluants dans les cours d'eau, il semble essentiel de prendre en considération la place de certains facteurs aggravants ou limitants de ces phénomènes.

D'autre part, le rôle que jouent des éléments naturels comme les haies, arbres isolés ou bosquets présents au sein des espaces ouverts agricoles est essentiel.

Le développement de la commune de LIXHAUSEN doit se faire dans le respect de certaines considérations paysagères :

- Préserver la diversité paysagère offerte par la présence de multiples éléments isolés ou en réseaux.
- Sauvegarder ces points de repère dans le paysage en évitant une homogénéisation des paysages.
- Préserver la ceinture existante de vergers traditionnels, élément clef d'une transition paysagère réussie entre espaces urbanisés et espaces ouverts.
- Encourager la plantation d'arbres fruitiers à haute tige aux abords de la zone urbanisée dans le but de créer une transition plus harmonieuse entre zone urbaine et espaces ouverts périphériques.
- Eviter la plantation de conifères aux abords du milieu urbain
- Préserver, dans la mesure du possible, les arbres fruitiers existants au sein de la zone urbaine ou dans les zones concernées par l'extension urbaine.
- Encourager les opérations et activités de valorisation du paysage dans le but de préserver ou d'améliorer le cadre de vie et de favoriser le développement touristique de la région.