

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

LANGENSULTZBACH

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération du 05 mars 2020,



A LANGENSULTZBACH

Le Maire,
Evelyne LEDIG

Le Phil

atip

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique



LANGENSULTZBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,

Réalisation

Atelier Le Phil - Urbanisme

21 rue des Rustauds

67700 MONSWILLER

> SOMMAIRE

> TABLE DES MATIERES

0. INTRODUCTION	5
1. ORIENTATION 1 : CONFORTER L'IDENTITE D'UN VILLAGE DE VALLON PAR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE	7
1.1. OFFRIR LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT PERMETTANT DE RENOUER AVEC UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE PLUS FORT	7
1.2. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN EN COMPOSANT AVEC LA STRUCTURE LINEAIRE	7
1.3. PRESERVER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX DE L'IDENTITE URBAINE	8
1.4. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU	8
1.5. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU	9
1.6. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE	9
1.7. OFFRIR AUX HABITANTS UNE GAMME D'EQUIPEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE	9
2. ORIENTATION 2 : PRESERVER LA RICHESSE DU CADRE DE VIE DE LANGENSOULTZBACH	11
2.1. CONSERVER LA RICHESSE PAYSAGERE DE LANGENSOULTZBACH	11
2.2. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES	11
2.3. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES CONTRIBUANT A L'ENTRETIEN DES ESPACES NATURELS	12
3. DYNAMISER LA VIE LOCALE DE LANGENSOULTZBACH	13
3.1. REDYNAMISER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET DIVERSIFIEE	13
3.2. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES PERMETTANT AU TISSU ECONOMIQUE D'EVOLUER FAVORABLEMENT	13
3.3. DEVELOPPER LE RESEAU VIAIRE POUR FACILITER L'USAGE DES MODES DOUX ET L'USAGE COLLECTIF DE LA VOITURE	14
3.4. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITES DU TERRITOIRE QUI PARTICIPENT A L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE	14
3.5. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION	15
4. OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS	16
4.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT	16
4.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT LIMITANT L'EXTENSION DE L'ENVELOPPE ACTUELLE	17
4.3. DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME	17

0. INTRODUCTION

Établi suite au Diagnostic communal et à une identification des enjeux de développement de LANGENSOULTZBACH, le PADD constitue le document cadre à partir duquel vont se décliner le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est rédigé conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est construit autour de **quatre orientations** :

ORIENTATION 1

CONFORTER L'IDENTITE D'UN VILLAGE DE VALLON PAR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE

ORIENTATION 2

PRESERVER LA RICHESSE DU CADRE DE VIE DE LANGENSOULTZBACH

ORIENTATION 3

DYNAMISER LA VIE LOCALE DE LANGENSOULTZBACH

ORIENTATION 4

OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

1. ORIENTATION 1 : CONFORTER L'IDENTITE D'UN VILLAGE DE VALLON PAR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE

Langensoultzbach est situé au cœur des Vosges du Nord et offre un environnement préservé à 30 minutes de l'agglomération de Haguenau.

Le projet de développement permettra à la commune d'assurer le renouvellement de sa population, de conforter ses équipements de proximité, mais aussi son identité.

Le village-rue qui s'étire sur près de 2 kilomètres, présente des enjeux d'équilibre et de fonctionnement urbains importants.

1.1. Offrir les conditions de développement permettant de renouer avec un dynamisme démographique plus fort

Afin d'assurer le renouvellement de sa population, la commune souhaite mettre en place les conditions réglementaires favorables pour accueillir chaque année 0,4 % d'habitant supplémentaire.

Ainsi, l'objectif démographique est d'atteindre 980 habitants environ d'ici 15 ans.

1.2. Améliorer le fonctionnement urbain en composant avec la structure linéaire

- **RENFORCER LE CŒUR DU VILLAGE**

- > Réorganiser le stationnement du centre et augmenter le nombre de places ;

- **REPARTIR DE FAÇON EQUILIBREE LES OPERATIONS DE CREATION DE LOGEMENTS ENTRE L'AMONT ET L'AVAL DU SOULTZBACH**

- **PRIVILEGIER LES PETITES OPERATIONS D'EXTENSIONS EN CONTINUITE ET EN COHERENCE AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT DANS LE RESPECT DE LA MORPHOLOGIE URBAINE**

- **COMPLETER LES BOUCLAGES VIAIRES POUR AMELIORER LES CONNECTIONS INTRA-URBAINES**

- > Compléter la rue Première ;
- > Connecter la rue des Prés et la rue des Cerfs
- > Connecter la rue de Froeschwiller et la rue des Peupliers

- **ACCOMPAGNER LES EXTENSIONS LINEAIRES POUR RESPECTER LA MORPHOLOGIE D'UN VILLAGE DE VALLON:**

- > Éviter d'urbaniser les plateaux
- > Limiter les extensions au nord et au sud du tissu urbain

- **PERMETTRE L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS STRATEGIQUES**

- > Mobiliser la friche militaire et valoriser le site attenant ;
- > Optimiser l'usage des ensembles de dents creuses

1.3. Préserver les éléments patrimoniaux de l'identité urbaine

- **ENCADRER LA FORME ARCHITECTURALE DANS LE TISSU ANCIEN COMPOSANTE DU PATRIMOINE ET DE L'IDENTITE RURALE DE LANGENSOULTZBACH**
- **PRESERVER LES MAISONS A COLOMBAGES**
- **PROTEGER LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES**
- **PRESERVER LES ABORDS IMMEDIATS DE L'ÉGLISE, SIGNAL DANS LE PAYSAGE, DE TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS**
- **INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AU MIEUX DANS LA PENTE**
- **ASSURER L'INTEGRATION PAYSAGERE DES EXTENSIONS URBAINES PAR LE MAINTIEN OU LA RECONSTITUTION DE LA CEINTURE DE VERGERS**
- **ENCADRER LE GABARIT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS POUR ASSURER UNE COHERENCE AVEC LES VOLUMETRIES ET LES IMPLANTATIONS DU BATI EXISTANT**

1.4. Protéger les biens et les personnes de tout risque connu

- **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT**
 - > Prévenir les risques naturels liés aux coulées de boues, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risques et en privilégiant les constructions dans les secteurs qui en sont exempts.
 - > Tenir compte du risque modéré lié au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux.
 - > Protéger du risque d'inondation par remontées de nappes.

1.5. Préserver la ressource en eau

- **TENIR COMPTE DES CAPACITES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT**

1.6. Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie

- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION**
- **ENCOURAGER L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS D'APPROVISIONNEMENT EN ENERGIES RENOUVELABLES**
- **PERMETTRE LE MAINTIEN DES ACTIVITES LIEES AU BOIS DE CHAUFFAGE**
- **MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES**

1.7. Offrir aux habitants une gamme d'équipements adaptée et diversifiée

- **OFFRIR DES LOCAUX ADAPTES ET SUFFISANTS A LA VIE ASSOCIATIVE**
- **DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS**
 - > Créer une aire de jeux pour enfants
- **PERMETTRE L'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS LIES AU DOMAINE DE LA SANTE**
 - > Remobiliser l'ancien presbytère pour accueillir des services liés à la santé

2. ORIENTATION 2 : PRESERVER LA RICHESSE DU CADRE DE VIE DE LANGENSOULTZBACH

Langensoultzbach s'est développé dans un site ouvert présentant de nombreux atouts naturels et paysagers, au cœur du massif forestier des Vosges du Nord. Le village se déploie au cœur du vallon resserré du Soultzbach. La ceinture péri-urbaine de vergers évolue sur les pentes du vallon et déborde sur le plateau.

Le développement urbain projeté s'inscrit pleinement dans la volonté de préserver et de valoriser l'identité paysagère et l'environnement de la commune.

2.1. Conserver la richesse paysagère de Langensoultzbach

- **MAINTENIR LES ESPACES OUVERTS ET LE PATRIMOINE ARBORE ATTENANT POUR LA DIVERSITE DU PAYSAGE DANS UN CONTEXTE FORESTIER**

> Protéger le patrimoine paysager typique et identitaire : les prés-vergers, les bosquets et haies, ainsi que les zones humides ;

> Préserver les espaces ouverts interstitiels au sein du tissu urbain (prairies et jardins) et plus particulièrement ceux attenants au lit mineur du Soultzbach.

- **PRESERVER LE SOULTZBACH EN CENTRE VILLAGE**

- **PRESERVER LA FAÇADE PATRIMONIALE PRINCIPALE DE LA COMMUNE**

- **TENIR COMPTE DES COVISIBILITES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT**

- **CONSERVER LE PETIT PATRIMOINE RURAL**

- **REINVESTIR LA FRICHE MILITAIRE POUR VALORISER L'ENSEMBLE DE LA RESIDENCE DES CERFS (ANCIENNE CITE MILITAIRE)**

2.2. Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques

- **PRESERVER LES HABITATS NATURELS DE LA COMMUNE : LES PRAIRIES (ET LES PRAIRIES HUMIDES), PATURES, VERGERS, LES RUISSEAUX ET LEURS CORTEGES VEGETAUX**

- **PROTEGER LA FORET CONSTITUANT LA SOUS-TRAME DOMINANTE DE LANGENSOULTZBACH**

- **MAINTENIR LA SOUS-TRAME DES MILIEUX OUVERTS ET PLUS SPECIFIQUEMENT LES PRES-VERGERS**

- **ÉVITER L'URBANISATION DES SECTEURS HUMIDES**

2.3. Soutenir les activités agricoles et forestières contribuant à l'entretien des espaces naturels

- **MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE EN S'ASSURANT QUE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL NE SE FASSE PAS AU DETRIMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE**
- **ENCADRER LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES**
- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE LOCALE LIEE A LA RESSOURCE FORESTIERE**

3. DYNAMISER LA VIE LOCALE DE LANGENSULTZBACH

L'attractivité de Langensultzbach n'est pas seulement liée à la qualité de son cadre de vie, mais également à la présence d'une gamme d'équipements publics répondant aux besoins des habitants.

La commune souhaite garantir et pérenniser la vie économique et sociale du village par un développement équilibré et diversifié des fonctions. La commune mise sur son attractivité résidentielle, touristique et économique. Elles seront garantes d'une bonne vitalité de l'économie présentielle.

3.1. Redynamiser l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée aux évolutions démographiques et diversifiée

- **OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 65 LOGEMENTS**
- **PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE A 4,3 LOGEMENTS/AN**
- **DIVERSIFIER LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS**
- **ADAPTER LE BATI EXISTANT AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES EN PERMETTANT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS**
> Permettre la création de logements plus petits et notamment dans les bâtiments existants présentant un potentiel de création important (anciennes fermes, maison de vacances, cité militaire ...),
- **FAVORISER L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS**
> Le tissu existant doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également permettre la création de logements nouveaux, afin de s'adapter aux évolutions démographiques.
- **CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDES**

3.2. Offrir les conditions règlementaires permettant au tissu économique d'évoluer favorablement

- **PERMETTRE LA DIFFUSION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT, D'ACTIVITES DE SERVICES, DE PETITS COMMERCES OU DE PETIT ARTISANAT, COMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE RESIDENTIEL, AFIN D'ASSURER L'ANIMATION DU TISSU URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DU LIEN SOCIAL**
- **PERMETTRE L'INSTALLATION D'UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE**

3.3. Développer le réseau viaire pour faciliter l'usage des modes doux et l'usage collectif de la voiture

- **CONTENIR L'URBANISATION POUR NE PAS AUGMENTER LES DISTANCES A PARCOURIR**
- **DEVELOPPER LE RESEAU DE CHEMINEMENTS PIETONS ENTRE LES ENTITES URBAINES**
 - > Les zones d'extension participeront au développement et à l'amélioration de ce réseau,
 - > Créer une nouvelle connexion piétonne entre la rive droite et la rive gauche.
- **ENCOURAGER LE COVOITURAGE EN CREATANT UNE NOUVELLE PLATEFORME**

3.4. Préserver et mettre en valeur les qualités du territoire qui participent à l'attractivité touristique

- **VALORISER LES AXES ROUTIERS DE DECOUVERTE ET LES CIRCUITS DE DECOUVERTE DU PATRIMOINE**
- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE D'HEBERGEMENT DIVERSIFIEE**
- **METTRE EN VALEUR ET AMELIORER LES ACCES AU SITE GALLO-ROMAIN**

3.5. Permettre et encourager l'accès aux technologies de l'information et de communication

- **S'APPUYER SUR LES POLITIQUES REGIONALES EN COHERENCE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR TERRITORIAL D'AMENAGEMENT NUMERIQUE D'ALSACE**
 - > Anticiper l'arrivée de la fibre.
- **POURSUIVRE LA DESSERTTE DES FUTURES ZONES D'EXTENSION EN TRES HAUT DEBIT**

4. OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

La commune souhaite renouer avec une croissance démographique et anticiper le développement urbain à long terme.

La consommation spatiale est corrélée à un objectif de croissance démographique modeste. Le scénario s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de 0,4 % permettant d'assurer le renouvellement de la population.

L'accueil de 56 habitants supplémentaires, en tenant compte du desserrement des ménages, nécessite la construction ou la mobilisation d'environ 65 logements à l'horizon 2033, dont 39 seront nécessaires au simple maintien de la population.

Le projet de développement prévoit une consommation spatiale répartie ainsi :
> 2,8 ha en dents creuses pourront être mobilisés,
> 1,9 ha seront urbanisés en extension.

4.1. Permettre la densification du tissu urbain existant

- **PRENDRE EN COMPTE LES DENTS CREUSES OU LES ENSEMBLES DE DENTS CREUSES STRATEGIQUES POUVANT PARTICIPER DE MANIERE SIGNIFICATIVE AU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

> 0,8 ha de dents creuses stratégiques ont été identifiées sur la friche militaire. Elles peuvent être mobilisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour créer une douzaine de logements

> 0,14 ha permettra d'augmenter l'offre de stationnement

- **PRENDRE EN COMPTE LES DENTS CREUSES OU LES ENSEMBLES DE DENTS CREUSES PRESENTANT UNE CAPACITE D'AMENAGEMENT FORTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

> 2 ha des dents creuses présentent une capacité d'aménagement. Elles présentent un potentiel de création de 20 logements, à raison d'une densité de 10 logements à l'hectare.

- **CONSIDERER LE PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS VACANTS COMME UN RESERVOIR DE LOGEMENTS**

> Nous estimons que 5 nouvelles résidences principales seront issues du parc de résidences secondaires et de logements vacants.

LE TISSU EXISTANT POURRA ABSORBER 50% DE LA PRODUCTION OU DE LA MOBILISATION DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE. IL S'AGIT DE 35 LOGEMENTS.

4.2. Inscrire des sites de développement limitant l'extension de l'enveloppe actuelle

- **CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EN EXTENSION DE LA COMMUNE SUR DEUX SITES**

> Les sites d'extension permettront la construction de 30 logements à minima. 1,9 ha seront mobilisés en extension pour le développement de l'habitat.

> Les deux sites privilégiés pour le développement permettront d'améliorer le fonctionnement urbain.

- **INSTAURER UNE DENSITE A ATTEINDRE**

> Appliquer une densité moyenne de 17 log/ha pour les opérations de plus de 1 ha.

- **CONTENIR L'URBANISATION A PROXIMITE DES AXES EQUIPES**

> Aucune zone immédiatement constructible* ne sera définie en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

(*classement en zone urbaine)

4.3. Développer une politique foncière sur le long terme

- **MENER UNE POLITIQUE D'ACQUISITION FONCIERE POUR PERMETTRE LE DEPLOIEMENT DE L'HABITAT ET DES EQUIPEMENTS A MOYEN ET LONG TERMES.**

- **INSTAURER UN PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION.**