

Commune de
Lorentzen

Plan Local d'Urbanisme

**2a - Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**



Dossier Approuvé

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 12 Juillet 2010

Agence REDD
Cabinet Lambert

Le Maire

Handwritten signature of the Mayor.



Avant-propos

Etabli à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, ce document constitue le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de Lorentzen, conformément à l'article L 123-1 alinéa 2 du code de l'Urbanisme, qui stipule que :

Les Plans Locaux d'Urbanisme ... comportent un Projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD peut être décrit comme le «document-cadre» du PLU, avec lequel le règlement doit être en cohérence.

Ce PADD comprend :

- une série de cinq orientations de portée générale, pour lesquelles sont énoncés d'une part des éléments de constat et les attendus de la commune, d'autre part les réponses destinées à être apportées dans le cadre du dossier de PLU ; ces orientations sont illustrées, selon les cas, par des extraits du document graphique du PADD ;
- un résumé synthétique des objectifs d'aménagement de l'extension de village, sachant que ceux-ci sont destinés à être précisées ultérieurement, au cours de la poursuite de l'élaboration du PLU, par l'intermédiaire *d'orientations d'aménagement spécifiques* hors PADD, au sens de l'article L 123-5 alinea 2 du Code de l'Urbanisme (*) ;
- le document graphique du PADD, permettant de localiser les espaces et enjeux d'aménagement mentionnés dans le PADD.

* (rappel) : à la différence des *orientations générales* dans le PADD, vis-à-vis desquelles aucune relation juridique de conformité ou de cohérence n'est requise de la part des autorisations individuelles d'urbanisme, ces *orientations d'aménagement spécifiques* seront opposables au même titre que le règlement et les plans de zonage du PLU.

Sommaire

- p.06 1. **Développer et diversifier l'offre de logements**
- p.08 2. **Préserver le caractère du village et ses capacités d'évolution**
- p.10 3. **Préserver le cadre naturel et paysager de la commune**
- p.12 4. **Favoriser le développement de l'activité économique**
- p.14 5. **Assurer la transition vers une gestion durable du territoire**
- p.16 6. **L'extension de village**
-
- p.18 **Annexe : extraits du Code de l'urbanisme**

Eléments de constat

Les attendus de la commune

- Dans un territoire où la population se maintient globalement à un niveau démographique stable, Lorentzen est confronté à une baisse continue et rapide de sa population.
Celle-ci provient, dans une large mesure, d'une carence de l'offre locale de logements.

- > La commune de Lorentzen souhaite enrayer ce recul démographique et développer sa capacité d'accueil de nouveaux résidents, afin notamment d'assurer la pérennité de ses équipements publics.
Elle évalue à **350 habitants** le niveau d'équilibre démographique qu'elle souhaite atteindre et maintenir durablement. Cet objectif représente un gain de près de 150 habitants par rapport à l'état actuel.
Pour y parvenir, la commune se donne un objectif de création **d'une soixantaine de logements** au moins à l'horizon 2025, en construction neuve ou en restructuration de bâtiments existants.

- La commune dispose de réserves foncières à l'extrémité Est de l'agglomération.
Elle s'est également constitué une unité foncière en centre village, comportant quelques bâtisses anciennes.

- > La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie au moins de sa réserve foncière afin de réaliser une extension de village.
Elle souhaite réaliser, sur les terrains qu'elle détient en centre-village, une opération exemplaire sur le plan de la mixité des types d'habitat et de l'intégration architecturale.

- Depuis l'achèvement du lotissement communal, la commune n'a plus été en mesure de répondre à la demande des jeunes du village, à la recherche de possibilités d'accession à la propriété.

- > La commune souhaite développer une offre de logements diversifiée, permettant de répondre aux attentes d'une grande variété de ménages : jeunes couples en phase d'installation, familles, personnes seules...

- La majorité des maisons anciennes du village est occupée par des ménages âgés, souvent des personnes seules.

- > La commune souhaite la réalisation d'une offre de logements spécifiquement orientée vers les attentes des personnes âgées, éventuellement assortie de services adaptés.

1. Développer et diversifier l'offre de logements

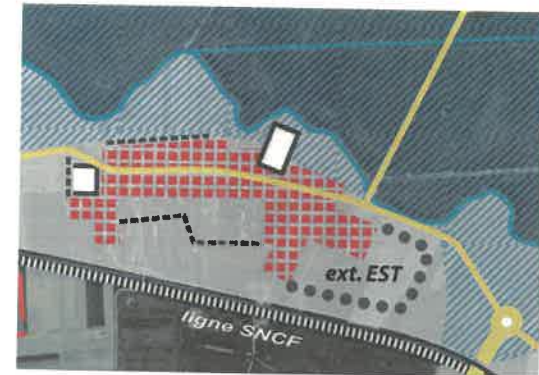
La contribution du PLU et des projets urbains

- > Le PLU souhaite calibrer une zone d'extension afin de répondre à ses besoins démographiques. Elle doit permettre la réalisation d'environ **50 logements**, sur la base d'une densité moyenne avoisinant les 20 logements à l'hectare (densité rapportée aux seules surfaces cessibles de l'opération, soit environ 70% du total de la zone d'extension).
Les possibilités de renouvellement urbain sont estimées à une dizaine de logements à moyen terme

Cette extension fait l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques hors PADD, au sens de l'article L 123-5 alinea 2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de cette extension, le PLU prévoit l'ouverture rapide d'une première tranche d'aménagement de **moins deux hectares** (entre 1,5 et 2ha). Il prévoit la possibilité de poursuivre ultérieurement l'extension sur une surface équivalente.

- > Le PLU rend possible en centre-village la réalisation d'une opération publique d'habitat, associant de manière créative construction neuve et réhabilitation de constructions villageoises anciennes et susceptible d'avoir valeur d'exemple pour les propriétaires du village confrontés à la question de l'entretien de leur patrimoine bâti.
- > Sur l'extension de village, les orientations d'aménagement et le règlement proposeront des règles souples permettant la réalisation des différents types d'habitat, de manière à garantir la mixité des formes. Par le droit de préemption, la commune souhaite également créer du logement social dans le tissu urbain, par la réhabilitation de grandes bâtisses agricoles.
- > La commune a pour ambition de développer des formes d'habitat adaptées au vieillissement de la population, dans le tissu urbain, par le réaménagement d'un bâtiment, alliant services, habitat pour personnes âgées et proximité du centre-village.



Eléments de constat

- La commune est dotée d'un ensemble patrimonial remarquable, constitué par ses alignements de maisons paysannes du XVIIIe siècle de part et d'autre de la rue principale.
N'ayant plus aucune fonction agricole, une grande partie de ce patrimoine est aujourd'hui notoirement sous-occupé et souffre d'un manque d'entretien qui menace sa pérennité.

Au-delà du patrimoine bâti lui-même, le caractère du village réside dans les modes traditionnels d'agencement du bâti qui se caractérisent notamment par :

- la construction en ordre continu,
- l'alignement majoritaire des façades parallèlement à la voie,
- l'alignement de la construction principale sur une avant-cour non close, l'usoir, par laquelle s'effectue la transition de l'espace privé à l'espace public,
- la présence fréquente d'un second rang, en arrière de la construction principale et séparé de celle-ci par une cour.

Les attendus de la commune

- > La commune soutient le principe d'une meilleure valorisation des volumes bâtis existants, notamment par la création de logements, d'activités de services ou d'artisanat.

Dans le même temps, elle reconnaît qu'à l'heure actuelle de nombreux propriétaires ne souhaitent pas transformer leur cadre de vie quotidien, ou bien ne sont pas en mesure de réunir les investissements nécessaires.

La commune souhaite faire en sorte que les projets de transformations du bâti ancien et de ses abords, lorsqu'ils existent, soient conçus dans le souci de permettre des évolutions ultérieures des propriétés et - en particulier - une gestion rationnelle de l'ensemble des dessertes et accès dans l'éventualité de divisions foncières ultérieures.

- > La commune souhaite s'appuyer lorsque cela est possible sur les conseils du dispositif de conseil architectural du PNR, vers lequel les particuliers projetant des travaux importants de construction ou de rénovation seraient invités à se tourner, préalablement au dépôt de permis de construire.

Ce dispositif aurait pour mission d'aider les propriétaires à tirer le meilleur parti de leur patrimoine tout en apportant une contribution à la qualité paysagère d'ensemble de la commune.

2. Préserver le caractère du village et ses capacités d'évolution

La contribution du PLU et des projets urbains

- > Le PLU encadre et facilite la réhabilitation du bâti ancien par l'intermédiaire d'un système de règles écrites et graphiques adaptées au caractère des lieux.
L'ambition est de conserver les caractéristiques du village et notamment au niveau de la rue principale.
 - > Le PLU autorise la création de logements en second rang - sous la forme de rénovation ou de construction neuve, afin de permettre une densification progressive du tissu et de valoriser les grandes bâtisses et les grands terrains du noyau villageois.
-

- > Les règles d'urbanisme sont rédigées dans un souci particulier de clarté et de simplicité. Elles permettent, dans chaque secteur, d'atteindre l'objectif recherché en termes de forme urbaine, tout en veillant à laisser un maximum de liberté aux maîtres d'ouvrage.

Le PLU met en avant l'existence du dispositif permanent de conseil architectural et tient également compte du fait que la totalité de l'agglomération est couverte par un périmètre de protection des monuments historiques.

Eléments de constat

- Le ban communal présente des paysages typiques des campagnes de l'Alsace Bossue, et combine deux grandes unités paysagères :
 - les fonds de vallées plats et humides de l'Eichel et du Petersbach, dominés par la prairie permanente, ;
 - les reliefs collinaires, dont les versants présentent une mosaïque de cultures de prairies et de vergers.Même si l'empreinte visuelle des vergers est en régression, les paysages naturels apparaissent encore intacts et bien préservés du mitage.

- Mis à part quelques constructions qui se sont développées dans la continuité de l'agglomération de Diemeringen, et en limite du ban, le village de Lorentzen est encore totalement contenu dans son site originel : un étroit couloir au contact d'un bas de versant et de la zone inondable de l'Eichel, dans lequel s'étire le village-rue.
Sur le plan visuel, ce site est encadré de lignes de force paysagères qui sont d'un côté la voie ferrée partiellement sur remblai, de l'autre les boucles de l'Eichel accompagnées d'une épaisse ripisylve.

- A l'intérieur du site villageois se dessine un équilibre subtil entre le village proprement dit - avec les maisons et leurs jardins - et une couronne d'espaces naturels périphériques, d'échelle comparable à celle de l'agglomération, contenant des prés, jardins et vergers.
Le contact entre le village et ces espaces se fait par deux chemins ruraux, l'un côté nord, l'autre côté sud, qui constituent des segments importants du circuit du *tour du village*.

Les attendus de la commune

- > La commune souhaite protéger l'intégrité de ses paysages naturels, tout en permettant le développement d'usages et de pratiques de l'espace compatibles avec le respect du cadre naturel.
Elle souhaite contribuer à ce que les vergers à haute tige demeurent à l'avenir un élément caractéristique du paysage et du patrimoine naturel de Lorentzen.

- > La commune souhaite conserver l'inscription du village dans son site.
Elle ne souhaite pas un développement de l'habitat en prolongement de l'agglomération de Diemeringen.

- > La commune souhaite préserver cet équilibre, la relation directe du bâti ancien et de la campagne environnante, ainsi que l'expérience paysagère que donne à voir le circuit du *tour de village*.

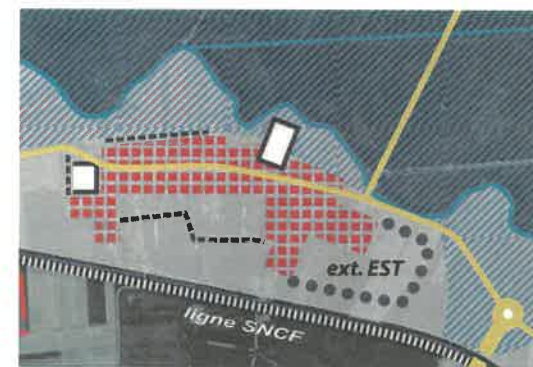
3. Préserver le cadre naturel et paysager de la commune

La contribution du PLU et des projets urbains

- > En-dehors du village existant, de son extension et du périmètre éventuel d'extension de la zone d'activité de Diemeringen, le PLU s'oppose à toute construction nouvelle hormis :
 - celles nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles (agriculture, extraction de matériaux, éoliennes...)
 - celles nécessaires à des pratiques de loisirs de plein air (équipements sportifs, pêche...)
- > Le PLU recense les ensembles les plus remarquables de vergers à hautes tiges et les protège, au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

- > Le PLU conforte l'inscription du village dans son site :
 - il confirme le cimetière comme signal visuel marquant l'extrémité ouest du village ;
 - il organise l'extension du village du côté est, dans l'esprit d'une continuité avec le village existant, et dans un souci de qualité paysagère de la future entrée d'agglomération.

- > Le PLU confirme les chemins ruraux nord et sud comme limites des zones constructibles.



Eléments de constat

Les attendus de la commune

- La commune déploie depuis de nombreuses années des efforts importants en vue de l'amélioration du cadre de vie ainsi que du niveau d'équipement et de services de sa population.
Le manque de ressources fiscales constitue pour elles un lourd handicap, qu'elle souhaite surmonter en favorisant l'accueil d'activités économiques nouvelles

- > La commune souhaite se donner les moyens d'accueillir de nouvelles activités en saisissant une double opportunité :
 - l'amélioration programmée des conditions d'accessibilité de la commune grâce à la réalisation prochaine de la liaison A4 - Lorentzen,
 - le développement de la zone d'activités de Diemeringen en limite du ban communal de Lorentzen.Elle envisage favorablement une extension de la zone d'activités de Diemeringen sur le ban communal, en concertation avec la commune de Diemeringen et la Communauté de communes de l'Alsace Bossue.

- La commune est le siège d'une activité d'extraction de granulats, qui représente actuellement la principale source de rentrées fiscales de la commune.

- > La commune souhaite favoriser le développement de cette activité.

- La commune est le siège de deux exploitations agricoles viables.

- > La commune souhaite favoriser le développement de leur activité.

- L'Alsace Bossue présente un potentiel reconnu pour le développement de l'énergie éolienne.

- > La commune est favorable au développement de l'énergie éolienne, dans le cadre de projets intercommunaux initiés par la Communauté de communes de l'Alsace Bossue, compétente en la matière.

4. Favoriser le développement de l'activité économique

La contribution du PLU et des projets urbains

- > Le PLU prévoit la possibilité d'une extension de la zone d'activités de Diemeringen sur le ban de Lorentzen, dans un périmètre délimité par :
 - à l'est, le tracé de la future liaison A4 - Lorentzen,
 - à l'ouest, la limite communale de Diemeringen,
 - au nord, la voie ferrée.Il conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone à la réalisation d'un projet urbain et paysager, susceptible d'assurer la qualité architecturale des constructions d'activité et leur insertion paysagère (la future voie sera une voie à grande circulation, d'où la nécessité de réaliser une étude au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- > Dans le cadre du projet d'extension de village, le PLU introduit des possibilités pour favoriser l'implantation de quelques commerces de détail ou services, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans des typologies de bâti proches de celles de l'habitat.
- > Le PLU autorise les installations nécessaires à l'activité et au développement de la carrière.
- > Le PLU autorise les installations nécessaires à l'activité et au développement des exploitations agricoles en ciblant des espaces constructibles et des espaces dédiés à la production.
- > Le PLU souhaite permettre l'implantation d'éoliennes sur le ban communal. Néanmoins, elle souhaite que cela s'intègre dans une réflexion intercommunale, dans le cadre des compétences et des projets de l'EPCI.



Eléments de constat

Les attendus de la commune

- A Lorentzen, comme partout ailleurs, *l'empreinte écologique* des activités humaines apparaît infiniment supérieure aux capacités naturelles de dépollution et de reconstitution de ressources d'une surface équivalente au ban communal.

- > La commune souhaite contribuer à la réduction globale de l'impact environnemental des activités humaines sur la commune, notamment en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Elle souhaite également contribuer à prévenir les conséquences de l'augmentation prévisible des coûts de l'énergie sur les conditions de vie des populations futures.

Pour ce faire, la commune entend notamment :

- contribuer activement à la diffusion de modèles plus sobres et plus efficaces d'utilisation des différentes sources d'énergie, ainsi qu'à la généralisation du recours aux énergies renouvelables ;
- favoriser la diffusion d'approches architecturales privilégiant une conception bioclimatique et, plus généralement, la prise en compte des impacts environnementaux de l'urbanisation et de la construction.

- La commune présente une variété de biotopes remarquables, notamment :
 - les prairies humides non labourées, associées aux ripisylves et aux bouquets de saules têtards,
 - les prairies sèches de versants avec vergers à haute tige, associées aux éléments de haies champêtres.

- > La commune souhaite assurer la pérennité de ces milieux naturels, qui constituent sa contribution à la biodiversité régionale.
Elle relève que cette pérennité est elle-même suspendue à la transmission de modes traditionnels d'entretien de l'espace (prairies humides non fertilisées, taille des saules en têtards, arboriculture traditionnelle...).

- Avec le CINE, la commune accueille désormais un équipement important pour la pédagogie de l'environnement.

- > La commune compte s'appuyer sur la présence du CINE afin de poursuivre la sensibilisation et la mobilisation des habitants autour des enjeux du développement durable.

5. Assurer la transition vers une gestion durable du territoire

La contribution du PLU et des projets urbains

- > Le PLU dessine les limites de l'agglomération à long-terme, contient l'étalement urbain dans des limites strictes et protège l'intégrité des zones inondables.
- > Le PLU ne s'oppose pas à la mise en oeuvre de dispositifs permettant la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes etc...) et les encourage quand cela est compatible avec le caractère des lieux, que ce soit dans les extensions ou dans le tissu existant.
- > Les orientations d'aménagement s'appliquant à l'extension villageoise explicitent le niveau d'ambition que la commune se donne en matière d'urbanisme durable, notamment en matière :
 - d'utilisation parcimonieuse de l'espace,
 - de mixité sociale et fonctionnelle,
 - de réduction des consommations énergétiques dans le bâtiment et de recours aux énergies renouvelables,
 - de gestion alternative des eaux de ruissellement,...
- > Le PLU repère les milieux naturels et structures écologiques les plus remarquables, et les protège au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme ou un classement en zone N
- > Le PLU s'inscrit dans la perspective de «donner à voir» autour du site d'implantation du CINE les résultats d'une gestion et d'un aménagement durables de ban communal, dans le contexte particulier d'un village d'Alsace bossue.



Eléments de constat

- L'extrémité Est de l'agglomération réunit un ensemble de conditions favorables pour une extension, sans pour autant transgresser le site du village :
 - disponibilité d'une réserve foncière communale,
 - proximité immédiate de l'école élémentaire et des sites à projets de la commune (CINE, ancienne brasserie...),
 - possibilité de rejoindre Diemeringen et la liaison A4-Lorentzen sans avoir à traverser le village,
 - proximité de Diemeringen par la piste cyclable cette commune offre des équipements et des commerces importants et notamment une gare, qui permet d'encourager des modes de déplacements alternatifs),
 - secteur à requalifier sur le plan paysager.

Les attendus de la commune

- > Le programme urbain à réaliser dans le cadre de l'extension villageoise comprend les éléments suivants :
 - un programme de 50 logements de types variés (intermédiaire, individuel accolé ou jumelé, et individuel détaché), avec un équilibre entre locatif et accession à la propriété ainsi qu'une mixité sociale et générationnelle (offre adaptée aux personnes âgées, aux familles, aux jeunes ménages etc...) ;
 - les possibilités pour des commerces ou des services de proximité de s'implanter dans l'opération, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement résidentiel.
-
- > La commune s'engage :
 - à mobiliser les moyens permettant d'assurer la mise en oeuvre d'une véritable démarche de projet urbain sur l'extension urbaine prévue ;
 - à mettre en place, le moment venu, une démarche de conseil et d'accompagnement des maîtres d'ouvrage afin de favoriser la qualité architecturale et la qualité environnementale des constructions.

6. L'extension de village

La contribution du PLU et des projets urbains

- > Le PLU prévoit une extension urbaine à l'extrémité Est de l'agglomération, conçue dans l'esprit d'une continuité avec la forme du village existant.
 - > Cette extension doit permettre :
 - la réalisation d'environ 50 logements, sur la base d'une densité de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare (densité rapportée aux seules surfaces cessibles) ;
 - l'installation de locaux commerciaux ou d'activité, dans le cadre de typologies architecturales proches de celles de l'habitat, afin de répondre à des besoins locaux.
 - > Dans le cadre du dossier de PLU, l'extension villageoise fait l'objet d'*orientations d'aménagement spécifiques* hors PADD, au sens de l'article L 123-5 alinea 2 du Code de l'Urbanisme, destinées notamment à préciser :
 - les principes d'implantation des voiries et des espaces publics,
 - les principes d'implantation et de coexistence des différents éléments de programme,
 - les principes d'aménagement paysager et de prise en compte des sensibilités paysagères (entrée de village et constitution du nouveau front urbain),
 - le niveau d'ambition environnemental attendu des maîtres d'ouvrage.
 - > Dans le cadre de cette extension, le PLU prévoit l'ouverture rapide d'une première tranche d'aménagement de moins de deux hectares. Il prévoit la possibilité de poursuivre ultérieurement l'extension sur deux hectares supplémentaires.
-



Annexe : extraits du Code de l'Urbanisme

Article L.110 du Code de l'Urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 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 du développement durable ;*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de 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 ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels 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.

...

Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1 et avec leurs documents graphiques.

...