

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

## Lupstein

### 2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU approuvé par délibération  
du Conseil Municipal du 21 Février 2008

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

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

Le Maire

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



Plan Local d'Urbanisme de Lupstein



## *PREAMBULE*



Le Conseil Municipal de Lupstein a décidé de doter la commune d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est l'occasion pour la commune de Lupstein d'entreprendre une réflexion approfondie sur son développement et l'aménagement de son espace, tout en faisant intervenir une large concertation locale.

L'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme introduit le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*. Son contenu est défini à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme. Ce document précise dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans un souhait ambitieux de se doter d'un Projet Global de Développement, la commune de Lupstein a pour objectif prioritaire de favoriser la «tonicité démographique» du village et de promouvoir des démarches cohérentes de valorisation de la qualité de son cadre de vie.

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* fait sienne cette double ambition qualitative qui vise à promouvoir une évolution maîtrisée du territoire urbain de Lupstein mais également de son potentiel agricole et naturel..

**Pour répondre aux enjeux de vitalité de la commune de Lupstein, le présent document «Projet d'Aménagement et de Développement Durable» se décompose en quatre parties :**

- 1 - Assurer la vitalité de Lupstein
- 2 - Conserver l'inscription du village dans son site
- 3 - Préserver et reconquérir le caractère de Lupstein
- 4 - Conserver le caractère agricole de Lupstein

Plan Local d'Urbanisme de Lupstein

# S O M M A I R E

## **Partie I : Assurer la vitalité démographique de Lupstein.....9**

### *Un Plan Local d'Urbanisme au service de la vitalité de Lupstein*

- *Un objectif de 900 habitants à l'horizon 2025..... 10*
- *Un objectif de 106 logements supplémentaires à l'horizon 2025..... 12*
- *Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 8 hectares..... 14*



## **Partie II : Penser l'urbanisation future pour conserver l'inscription du village dans son site ..... 17**

### *Un Plan Local d'Urbanisme pour un développement harmonieux de Lupstein*


- *L'objectif de stopper l'étalement urbain et l'allongement du village ..... 18*
- *L'objectif de préserver et valoriser la façade Nord de Lupstein..... 20*
- *L'objectif d'une croissance urbaine qualitative de la façade Est de Lupstein..... 22*

Plan Local d'Urbanisme de Lupstein

 **Partie III : Concevoir le devenir du territoire communal pour préserver le caractère de Lupstein**  
.....25

-  ***Un Plan Local d'Urbanisme pour un développement harmonieux de Lupstein***
  - *L'ambition de valoriser les promenades et de créer un espace public pour le village* .....26
  - *Une ambition de valorisation des tonalités et matériaux qui fondent le caractère de Lupstein* .....28
-  ***Un Plan Local d'urbanisme pour une prise en compte des espaces naturels***..... 30

 **Partie IV : Pérenniser le rôle de l'agriculture pour conforter le caractère rural de Lupstein.....33**

-  ***Un Plan Local d'Urbanisme pour garantir le développement agricole de Lupstein***
  - *La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles* .....34

Plan Local d'Urbanisme de Lupstein

• PARTIE I •

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

*Un Plan Local d'Urbanisme  
au service de la vitalité de  
la commune.*

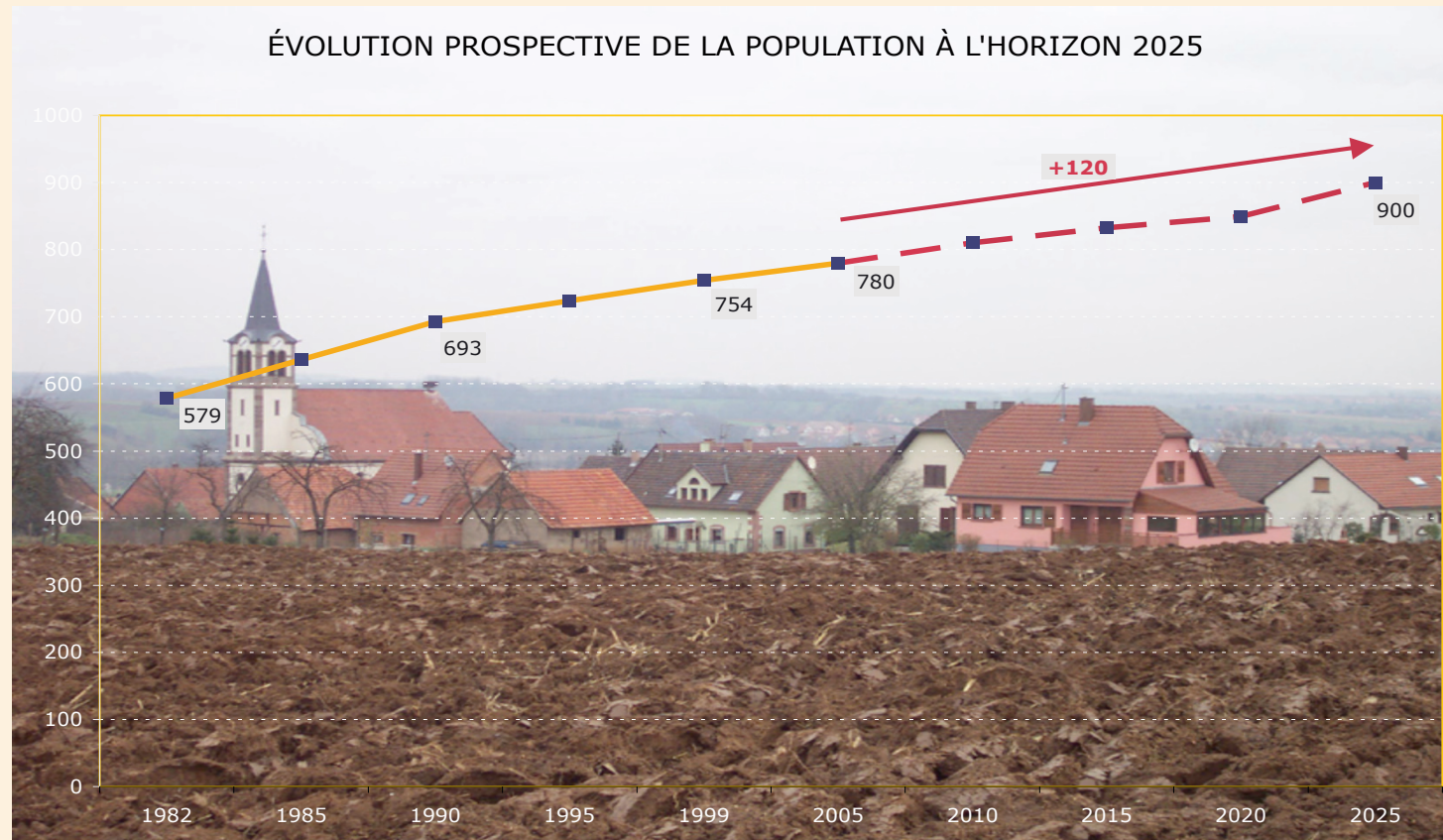
- ▶ *Lupstein doit rester une commune rurale attractive au service de ses habitants*
- ▶ *Lupstein doit profiter de sa position favorable dans la géographie régionale pour pérenniser et renforcer sa vitalité et sa pyramide des âges.*
- ▶ *Lupstein doit s'appuyer sur le dynamisme économique constaté de la région de Saverne*
- ▶ *La proximité de la gare de Dettwiller, de son collègue et de ses commerces, le tout accessible à vélo, justifie une ambition qui allie croissance démographique et une maîtrise des déplacements automobiles*

Orientation n°1

*Un objectif de population de 900 habitants à l'horizon d'ici 2025, garant de la vitalité et du dynamisme communal.*

- L'objectif est de permettre une évolution progressive et mesurée de la démographie et pour atteindre le seuil d'environ 900 habitants en 2025.
- L'objectif est de permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment les jeunes ménages, pour assurer la «tonicité démographique» du village, sans pour autant viser une croissance forte.
- Cet objectif de vitalité démographique permet également de soutenir la dynamique associative au coeur de la vitalité de la commune de Lupstein.

- *Une ambition de vitalité pour assurer le dynamisme de la pyramide des âges*



## Orientation n°2

### *Un objectif d'un parc de logements de 106 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2025*

*NB : l'estimation de 106 logements, au regard des 120 habitants supplémentaires souhaités, peut paraître disproportionnée. Néanmoins, ce chiffre trouve son sens car il tient compte :*

*- des besoins en population supplémentaire (pour près des deux tiers)*

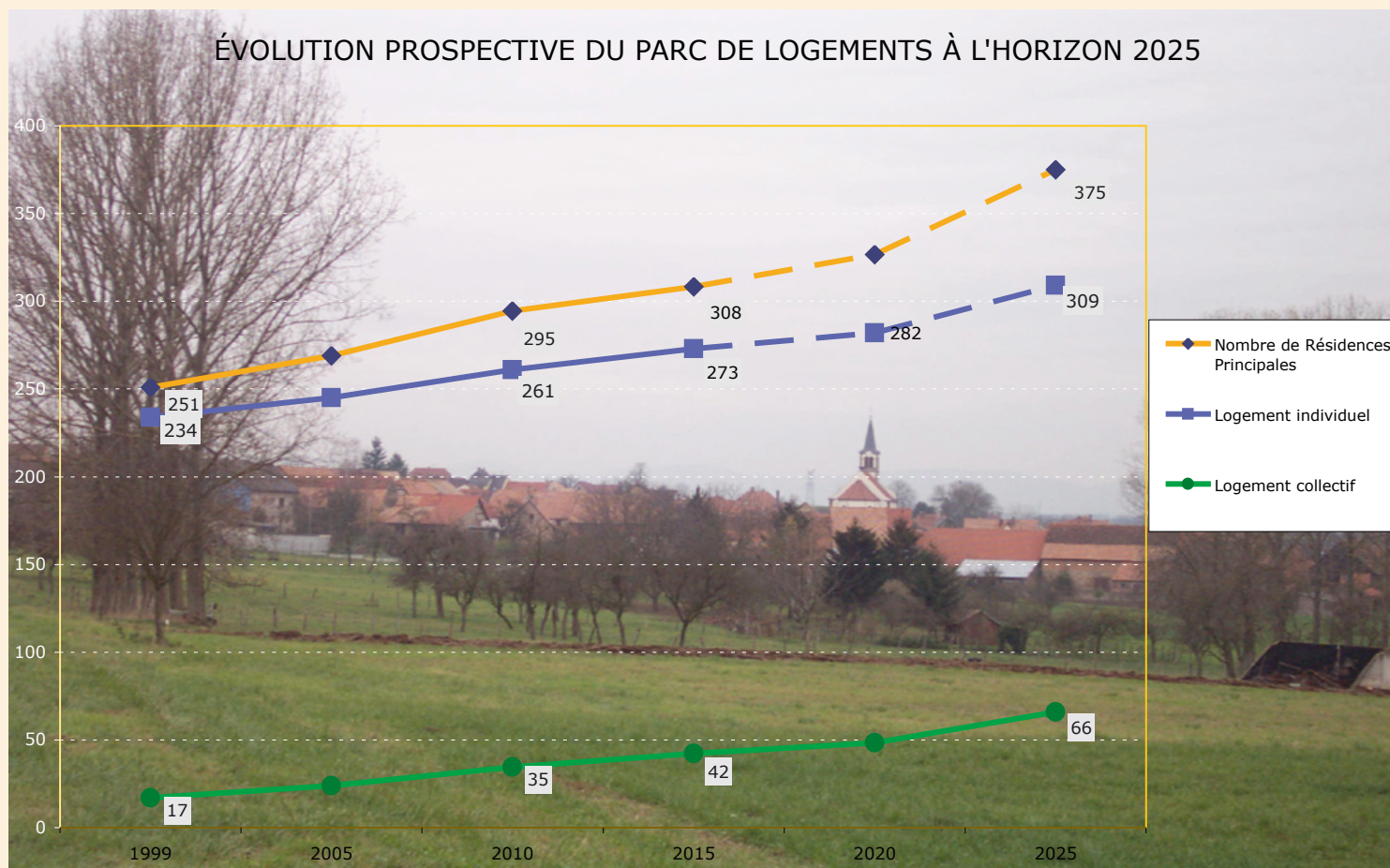
*- de la diminution continue de la taille des ménages (à population égale, des logements supplémentaires sont nécessaires juste pour absorber la diminution de la taille des ménages dans la commune), pour près d'1/3 des besoins.*

*Ainsi, les 106 logements estimés n'ont pas l'unique vocation d'accueillir de nouveaux habitants mais de permettre également le maintien sur place de la population du village.*

- Le P.L.U. intégrera des possibilités de construction correspondant à quelques 106 nouvelles résidences. Afin de favoriser l'implantation de résidences principales, ces possibilités d'extension devront être localisées dans le tissu bâti actuel ou à proximité de celui-ci.
- Les actions d'accompagnement de la mise en oeuvre du P.L.U. devront favoriser le développement d'une offre de logements alternatifs à la maison individuelle afin d'atteindre un équilibre d'au moins 40% de logements collectifs (soit le triplement du parc actuel) sur les 106 habitations prévues.
- Le P.L.U. ne peut malheureusement pas solliciter la reconquête des logements vacants, car ce parc est inexistant en raison de la pression urbaine exercée sur la Lupstein.

● *UNE AMBITION DE CROISSANCE OUVERTE AUX JEUNES MÉNAGES*

ÉVOLUTION PROSPECTIVE DU PARC DE LOGEMENTS À L'HORIZON 2025

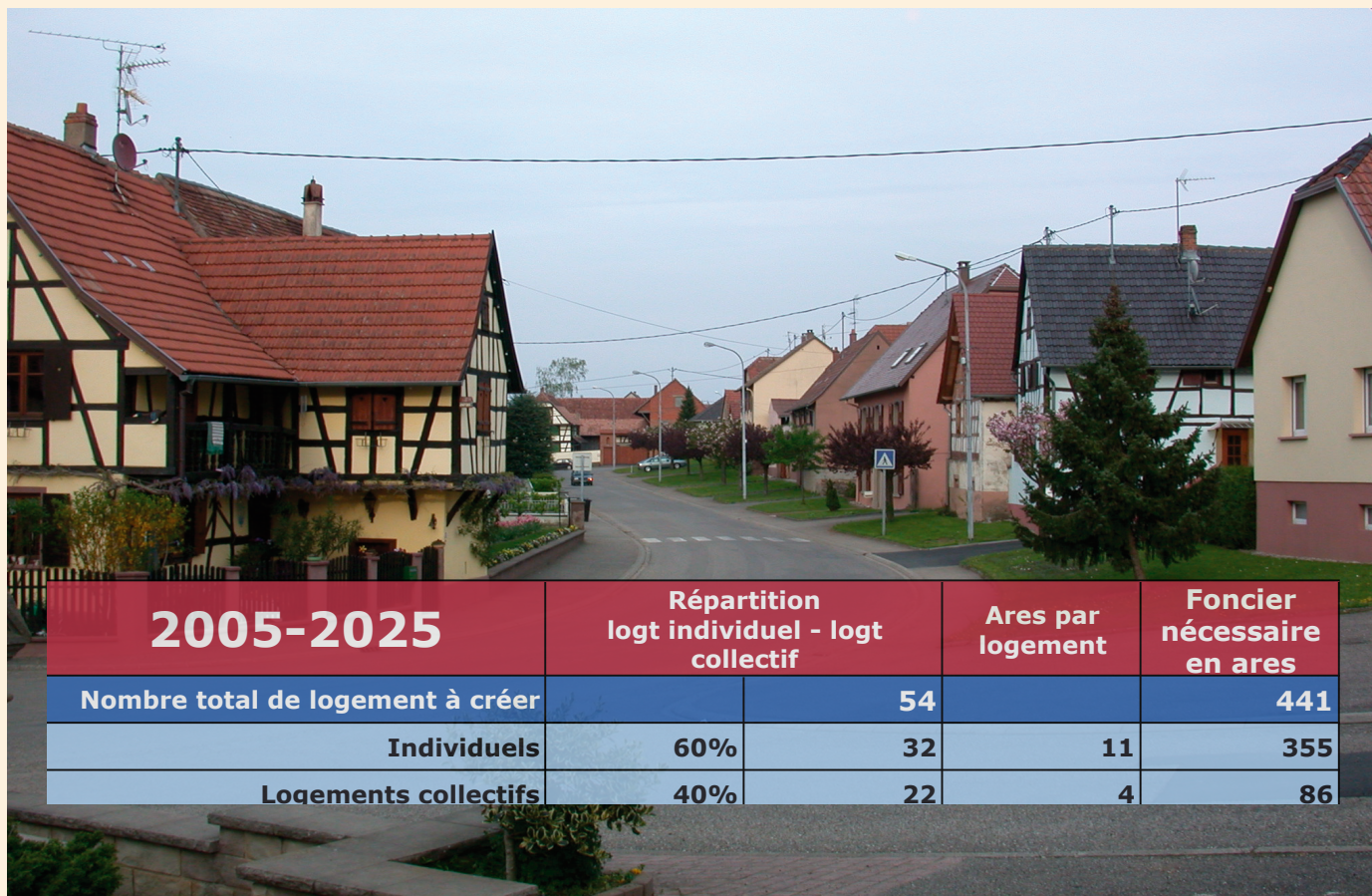


### Orientation n°3

*Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation minimale de 8 hectares.*

- Le volume de croissance du parc d'habitation de Lupstein a été conçu dans l'optique d'une tonicité démographique et d'une croissance maîtrisée. L'objectif de 106 unités d'habitations supplémentaires à l'horizon 2025 implique une disponibilité foncière approximative de 8 hectares hors le potentiel de densification des secteurs bâtis existants.
- Le plan de zonage devra prévoir un volume de surface supérieur à ce chiffre afin de prendre en compte la problématique du mûrissement du foncier et des temps de déblocage des situations. Il pourra aussi s'affranchir de cette limite pour prévoir la forme urbaine du village à long terme, en assurant un phasage d'en l'ouverture à l'urbanisation.
- Pour ces raisons, il est préférable de tabler sur une superficie supérieure, mais en définissant un phasage. Environ 10 ha, seront inscrits mais une partie doit se faire dans une vision à plus long terme.

● *UN OBJECTIF DE CROISSANCE MAÎTRISÉE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE*







● PARTIE II ●

**Penser l'urbanisation future de Lupstein  
pour conserver l'inscription du village dans son site**

Orientation n°4

*Eviter l'étalement urbain et l'allongement du village*

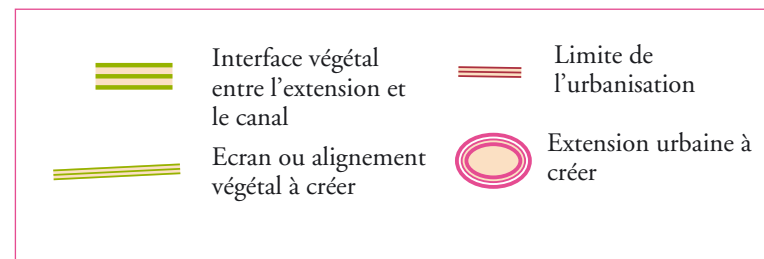
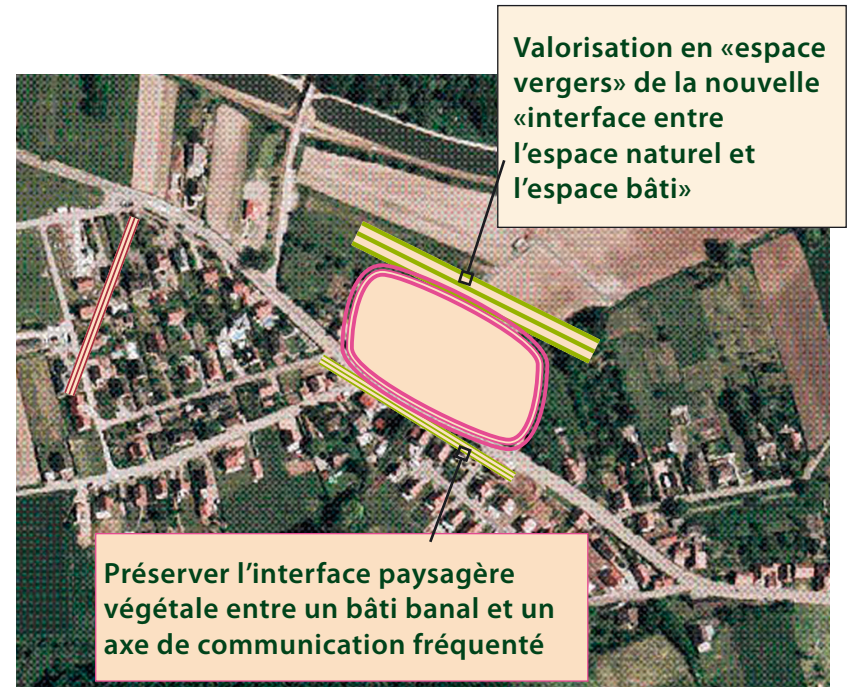
- Village organisé autour de son noyau historique, Lupstein a tendu à se développer de manière privilégiée le long des axes et vers le canal depuis ces trente dernières années.
- Ce mode d'extension a atteint ses limites et doit maintenant être stoppé.
- En l'occurrence le devenir de la forme urbaine de Lupstein s'impose comme un enjeu majeur du P.A.D.D. en évitant radicalement les extensions urbaines linéaires et l'allongement du village.
- Les extensions urbaines de Lupstein s'inséreront donc de manière à ne pas nuire à la silhouette de la commune et à ne pas l'étaler le long des voies de communication.
- Les besoins en termes d'activités ne nécessitent pas aujourd'hui la création d'une zone spécifique, des solutions existent en interne. Néanmoins, la commune garde l'idée que le développement économique à long terme devra probablement passer par l'inscription d'un secteur particulier, dans des conditions et avec des objectifs qualitatifs qui seront à définir dans l'avenir.



Orientation n°5

*Préservation de la façade Nord de Lupstein*

- La façade Nord de Lupstein comprend un secteur d'extension urbaine.
- Ce site implique une urbanisation respectueuse des qualités paysagères et d'ambiance produites par les haies qui entourent l'ensemble. Celles-ci doivent être valorisées comme limites séparatives.
- Cette urbanisation devra s'accompagner sur un concept paysager qui assure le lien avec le canal voisin.





Extension urbaine qui s'appuieront sur le paysage pour parfaitement s'intégrer

Valorisation de l'interface par le traitement des abords de l'extension en lien avec le canal



## Orientation n°6

### *Faire de la façade Ouest le site privilégié de l'extension de Lupstein*

- La façade Ouest de Lupstein présente une grande qualité paysagère ; l'inscription du village dans son site est optimale sous cet angle.
- Ce site important implique une urbanisation réfléchie, qualitative et respectueuse des qualités paysagères et d'ambiance produites par la situation d'interface.
- L'écran végétal situé à l' Ouest de la commune doit être maintenu et / ou reconstitué en respectant le «caractère champêtre»



Valorisation de la nouvelle interface entre l'espace naturel et l'espace bâti

Les aménagements veilleront à utiliser la topographie pour s'articuler de manière cohérente avec le vieux village



Les extensions urbaines ne devront pas remettre en cause la silhouette du village afin de préserver les différents points de vue







## ● PARTIE III ●

**Concevoir le devenir du village  
pour préserver et valoriser le caractère de Lupstein**

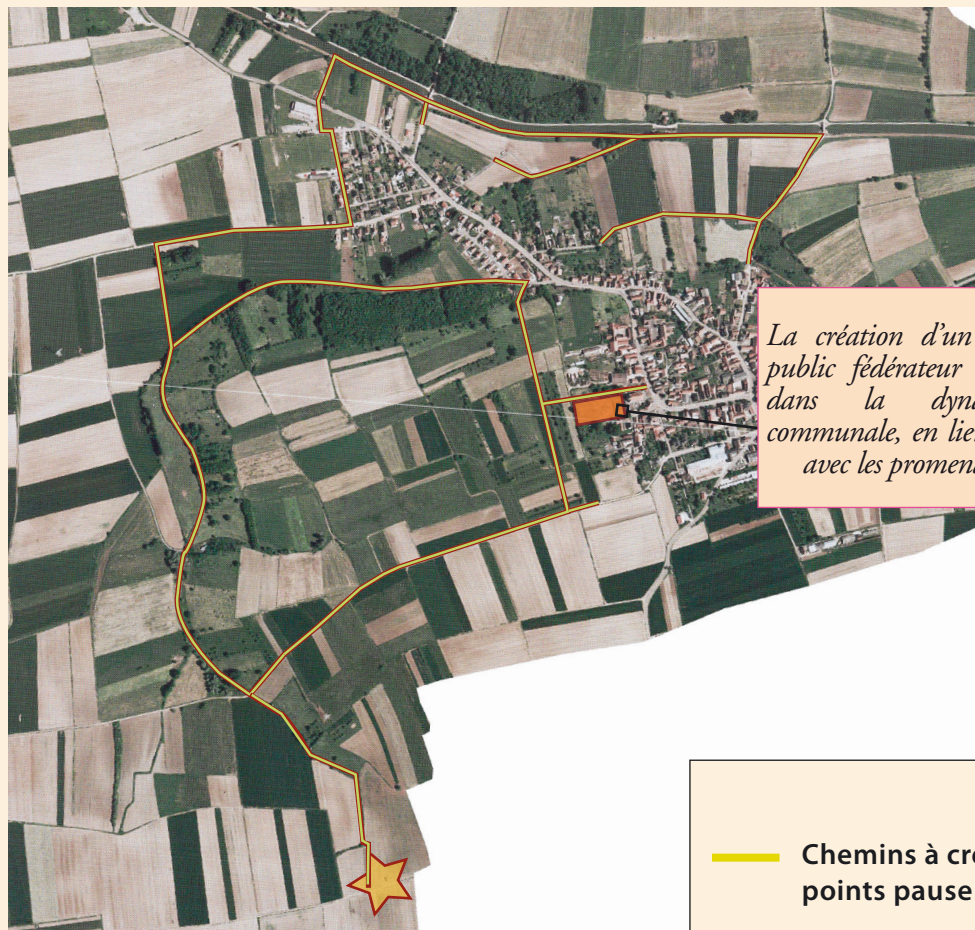
Orientation n° 7

*Valoriser les circuits de promenades et créer un lieu de convivialité pour le village*

- La qualité paysagère et patrimoniale du Lupstein est essentielle à la qualité de la vie du village et à son attractivité.
- Valoriser ses qualités et induire leur appropriation par les habitants permet de renforcer le plaisir d'habiter Lupstein.
- La valorisation des promenades du villages s'inscrit pleinement dans cette perspective.
- La qualité des vues sur le grand paysage ou les ambiances plus intimes offre une diversité et une richesse réelle aux promenades autour de Lupstein.
- L'aménagement d'un espace public de qualité, en lien direct avec des éléments remarquables de la commune (l'Eglise) s'inscrit pleinement dans le développement de Lupstein. Ce lieu deviendra synonyme de convivialité, de rencontres et de liens entre le coeur du village et les futures extensions.



Les paysages de Lupstein, par leurs qualités, méritent une valorisation afin de devenir de vrais lieux de détente.



*La création d'un espace public fédérateur s'inscrit dans la dynamique communale, en lien étroit avec les promenades*

— Chemins à créer ou restructurer, avec création de points pause

**Orientation n° 8**

*Une ambition de valorisation des tonalités et des matériaux qui fondent le caractère de Lupstein*

- Le caractère de Lupstein est fortement déterminé par la palette des matériaux et des tonalités qui fondent son unité architecturale et paysagère.
- Pour assurer la pérennité de cette unité, le PADD pose comme une orientation majeure un choix des matériaux dans le respect de l'histoire de l'architecture locale.
- De la même manière le PADD souligne l'importance du respect des tonalités ambiantes dans le choix des colorations et des teintes des matériaux.

## *Les teintes et les colorations*

*L'enjeu du P.L.U. est de marquer et valoriser la typicité rurale du village.*

*Le respect des tonalités et un choix de matériaux qui privilégient le caractère rural du village est un enjeu majeur pour Lupstein dans le cadre du P.A.D.D.*

*Celui-ci doit être non dogmatique, mais l'économie générale des projets de construction ou de réhabilitation doit réellement s'inspirer des ambiances illustrées par les photos ci-contre, toutes issues de Lupstein.*

*Ces photos ne représentent pas une palette close, mais soulignent une tonalité générale dont les projets devront s'approcher.*



**La qualité des patrimoines naturels et bâtis est au fondement de l'identité rurale de Lupstein**

Orientation n° 9

---

*Préserver l'intégralité des espaces naturels de la commune*

- Les espaces situés au nord du canal doivent être préservés pour plusieurs raisons :
  - ils sont soumis au risque d'inondation de la Zorn
  - ils sont concernés par le classement des zones naturelles à protéger
- Les abords du canal doivent également être valorisés de par leur valeur patrimoniale et d'espaces de loisirs.
- Enfin, pour pérenniser la silhouette du village et la qualité de vie, les espaces naturels en périphérie du village doivent être protégés.

**Des espaces naturels qui jouent des rôles différents dans la commune mais qui participent tous à l'affirmation de son caractère**





● PARTIE IV ●

**Pérenniser le rôle de l'agriculture  
pour conforter le caractère rural de Lupstein**



**Orientation n°10**

*La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles.*

- L'ambition de valorisation des espaces agricoles de Lupstein implique une protection des espaces voués à l'agriculture notamment par la préservation des possibilités d'extension et d'évolution des exploitations.
- Pour que le développement et l'adaptation des exploitations soient en phase avec l'apport historique de la profession agricole à la qualité des paysages, le P.A.D.D. prévoit une intégration paysagère et architecturale du bâti des exploitations. Il faut donc allier des nécessités techniques, une facilitation du travail et une nécessité d'intégration paysagère selon plusieurs angles de vues.

**Le rôle primordial de l'agriculture dans  
la gestion de l'espace et le caractère  
rural du village**



