

**COMMUNE DE RANGEN**  
36 RUE PRINCIPALE  
67310 RANGEN

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**PROJET D'AMÉNAGEMENT**  
**ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**REVISION DU PLU**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 20/12/2023,



A Rangen,

  
Le Maire,  
Léon HEITMANN

**Réalisation**

Atelier d'urbanisme LE PHIL SAS

21 rue des Rustauds  
67700 MONSWILLER

## > SOMMAIRE

### > TABLE DES MATIERES

<b>0. INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>1. ORIENTATION 1 : CONFORTER L'IDENTITE DU VILLAGE DE RANGEN PAR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT ET DE SON CADRE PAYSAGER</b>	<b>5</b>
1.1. CONTENIR LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	5
1.2. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU	5
1.3. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU	6
1.4. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE	6
1.5. OFFRIR AUX HABITANTS UNE GAMME D'EQUIPEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE	6
1.6. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN	7
1.7. MAINTENIR LA QUALITE URBAINE DU TISSU ANCIEN.	7
1.8. MAINTENIR LA DIVERSITE DU PAYSAGE DE RANGEN	8
1.9. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES, RICHESSES DU TERRITOIRE	9
1.10. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES CONTRIBUANT A L'ENTRETIEN DES ESPACES NATURELS	9
<b>2. DYNAMISER LA VIE LOCALE DE RANGEN</b>	<b>10</b>
2.1. SOUTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES	10
2.3. ENCOURAGER L'USAGE DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS	11
2.4. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES PERMETTANT AU TISSU ECONOMIQUE D'EVOLUER FAVORABLEMENT	11
2.5. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION	12
<b>3. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	<b>13</b>
3.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT	13
3.2. MODERER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN EXTENSION	14
3.3. DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME	14

## 0. INTRODUCTION

Établi suite au Diagnostic communal et à une identification des enjeux de développement de Rangen, 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 **trois orientations** :

**ORIENTATION 1**  
**CONFORTER L'IDENTITE DU VILLAGE DE RANGEN PAR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT ET CADRE PAYSAGER**

**ORIENTATION 2**  
**DYNAMISER LA VIE LOCALE DE RANGEN**

**ORIENTATION 3**  
**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**

# 1. ORIENTATION 1 : CONFORTER L'IDENTITE DU VILLAGE DE RANGEN PAR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT ET DE SON CADRE PAYSAGER

## Préambule

Rangen est un village situé dans l'arrière-Kochersberg, soumis à l'influence de la métropole strasbourgeoise. Son caractère rural est très marqué. Le village s'inscrit dans un paysage agricole ouvert. Le PLU cherchera à garantir la préservation de l'identité villageoise par une maîtrise de la pression foncière. Il s'agira de trouver un équilibre qui permette à Rangen de se développer, sans altérer son cadre paysager et son environnement. Le PLU permettra de fixer un cadre réglementaire fort pour mieux maîtriser la croissance démographique, particulièrement élevée sur la dernière période statistique.

## 1.1. CONTENIR LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

---

- **MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE**

> Mettre en place les conditions favorables à l'atteinte d'un gain de population annuel de **0,6%, pour poursuivre la croissance naturelle.**

Ainsi, l'objectif démographique est d'accueillir 25 à 30 habitants supplémentaires d'ici 20 ans.

## 1.2. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU

---

- **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT**

> Prendre en compte les risques naturels par des dispositifs de prévention dans les choix de développement de la commune.

- Prévenir du phénomène de ruissellement des eaux issues du bassin versant du Bourbach.

### 1.3. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

---

- **TENIR COMPTE DES CAPACITES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT**
- **LIMITER AUTANT QUE POSSIBLE L'IMPERMEABILISATION DES SOLS DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTIONS**

### 1.4. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE

---

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

### 1.5. OFFRIR AUX HABITANTS UNE GAMME D'EQUIPEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE

---

- **OFFRIR DES LOCAUX ADAPTES ET SUFFISANTS A LA VIE ASSOCIATIVE**
  - > Transformer l'ancienne laiterie en maison des associations
  - > Maintenir l'offre d'équipements sportifs
- **PERMETTRE L'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS LIES AU DOMAINE DE LA SANTE**

## 1.6. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

---

- **CONFORTER LES NOYAUX ANCIENS DE MITTELKURZ ET DE RANGEN**

- > Définir des règles permettant de garder la lisibilité des centres anciens
- > Permettre le maintien ou la création de « Schlupf » dans les centres anciens

- **AMELIORER LA MIXITE FONCTIONNELLE**

- > Réaliser une opération d'extension mixte
- > Permettre le développement et l'installation des activités présentes dans les zones urbaines compatibles avec le voisinage d'habitations

- **MAINTENIR LES ESPACES DE RESPIRATIONS AUTOUR DES ENTITES LES PLUS ANCIENNES ET DENSEMENT BATIES**

- > Maintenir les espaces de respiration en cœur de village.
- > Traiter les espaces de transitions au sein même des opérations d'aménagement.
- > Maintenir la coupure verte à l'entrée de village Ouest.

## 1.7. MAINTENIR LA QUALITE URBAINE DU TISSU ANCIEN.

---

- **PRESERVER LES FORMES URBAINES ANCIENNES**

- > préserver les fermes sur cours traditionnelles,
- > permettre de conserver la volumétrie générale des constructions anciennes.

- **RESPECTER LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU PATRIMOINE BATI ANCIEN : AGRICOLE, RELIGIEUX, PUBLIC**

## 1.8. MAINTENIR LA DIVERSITE DU PAYSAGE DE RANGEN

---

Rangen est situé dans l'arrière-Kochersberg sur une vaste plateau vallonné. Le village s'est installé sur le replat le plus haut. Ainsi, il est soumis aux vues lointaines, et est très exposé. Le paysage de Rangen est divisé entre un paysage de culture intensive au Nord et une mosaïque de milieux ouverts sur le coteau de Hohengoeft au Sud.

- **PRESERVER LA DIVERSITE PAYSAGERE DU GOEFTBERG**

> Le coteau du Goefftberg auquel s'adosse l'ensemble du village contribue à la qualité du paysage villageois. Cette ceinture verte surplombe le village et participe à l'animation du coteau en raison de sa forte diversité. On compte des vergers, des vignes, des prairies ainsi qu'un réseau de haies et de bosquets.

- **PRESERVER LA FACADE PATRIMONIALE OUEST D'ENTREE DE VILLAGE DE RANGEN**

> Préserver la petite coupure verte entre Rangen et Hohengoeft qui marque l'entrée du village et souligne la façade patrimoniale de grande qualité, composée de l'église et des toits rouges d'anciennes dépendances agricoles. Cet espace de respiration sera préservé de toutes nouvelles constructions.

- **METTRE EN VALEUR LE PETIT PATRIMOINE RURAL TEMOINS DE LA VIE RURALE**

> Mettre en valeur le lavoir au centre du village,  
> Protéger les calvaires afin qu'il ne soit ni détruit, ni détérioré.

- **TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT**

> Il s'agira de définir des orientations d'aménagement qui permettent autant de tenir compte des vues vers le projet, que des vues depuis l'intérieur du projet.

- **PRESERVER LES ESPACES OUVERTS INTERSTITIELS EN PÉRIPHÉRIE DIRECTE (PRAIRIES ET JARDINS).**

- **AMELIORER L'INTERFACE ENTRE LES SITES AGRICOLES ET LES NOUVELLES HABITATIONS**

- **ENCADRER PLUS FORTEMENT LES ZONES DE DEPOTS.**

> Il s'agira d'encadrer le traitement paysager des zones de développement.

## 1.9. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES, RICHESSES DU TERRITOIRE

---

La commune souhaite protéger l'ensemble des habitats naturels, remarquables et ordinaires présents sur son ban.

- **CONSERVER LA DIVERSITE DES MILIEUX NATURELS DU GOEFTBERG**

Situé au sud du ban, le Goeffberg abrite le principal réservoir de biodiversité de Rangen. D'intérêt local, le coteau forme une véritable mosaïque paysagère, composée de vergers, de prairies, de vignes, de bosquets et de haies qu'il convient de conserver.

- **MAINTENIR LE CORTEGE VEGETAL DU HOHENGRABEN, CORRIDOR ECOLOGIQUE LOCAL**

Le Hohengraben structure le paysage ouvert agricole de la partie nord du ban communal. Sa ripisylve rejoint le corridor écologique d'importance régionale reliant le massif vosgien aux milieux ouverts du Kochersberg. Il constitue le principal élément d'animation dans le paysage de grandes cultures.

- **PRESERVER LES SECTEURS HUMIDES**

- **PROTEGER LES ARBRES ISOLES QUI PONCTUENT LE GRAND PAYSAGE**

## 1.10. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES CONTRIBUANT A L'ENTRETIEN DES ESPACES NATURELS

---

- **MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE EN S'ASSURANT QUE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL NE SE FASSE PAS AU DETRIMENT DE CELLE-CI**

- **TENIR COMPTE DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES**

- **ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES**

> Il s'agira de permettre la diversification par la création de point de vente, de locaux de transformation ou d'hébergements touristiques à la ferme.

- **AMELIORER L'INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES**

## 2. DYNAMISER LA VIE LOCALE DE RANGEN

### *Préambule*

*La commune souhaite maîtriser son développement urbain de sorte à contenir la dynamique démographique.*

*Le projet communal veille à répondre aux besoins résidentiels de manière adaptée à la dimension du village.*

*Le développement urbain encouragera l'usage des modes de transports collectif. Rangen dispose d'une desserte régulière d'une ligne commerciale qui relie le village au terminus du TSP0 à Wasselonne. Il s'agit pour Rangen d'un véritable atout et vecteur d'attractivité.*

### 2.1. SOUTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

---

- **OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 20 A 25 LOGEMENTS**

> Cet objectif permet de poursuivre le rythme moyen de création de logements observé et ainsi de satisfaire l'ambition démographique de la commune.

- **DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS DANS LES PROJETS URBAINS**

- **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, équipement hôtelier, maison de vacances ...),

- **FAVORISER L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS**

> Permettre aux logements individuels d'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**

> Partager l'ambition du SCOT de la Bruche-Mossig de développer une offre de logements aidés sur l'ensemble du territoire.

## 2.2. ENCOURAGER L'USAGE DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

---

- **ENCOURAGER L'UTILISATION DES TRANSPORTS EN COMMUN, FACILITER LE RABATTEMENT VERS LE TRANSPORT EN SITE PROPRE OUEST À WASSELONNE**

> Le terminus du TSPO à Wasselonne est accessible en 10 minutes en bus via la ligne commerciale 231. Son usage pour les déplacements pendulaires est encouragé par le développement de l'habitat à proximité directe des arrêts « Des champs » et « de Mittelkurz. »

- **DEVELOPPER LE RESEAU DE CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLABLE DANS LE CADRE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT VERS LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES ARRETS DE BUS.**

- **SECURISER LA LIAISON PIÉTONNE VERS L'ÉCOLE INTERCOMMUNALE D'HOHENGOEFT**

## 2.3. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES PERMETTANT AU TISSU ECONOMIQUE D'EVOLUER 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 LE DESSERREMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES SITUEE EN CŒUR DE VILLAGE.**

> Favoriser le regroupement d'une activité de travaux publics sur un site unique en périphérie du village pour limiter les nuisances et la circulation d'engins de travaux publics en cœur de village.

## 2.4. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

---

- **POURSUIVRE LA DESSERTE DES FUTURES ZONES D'EXTENSION EN TRES HAUT DEBIT**

### 3. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

*La commune souhaite maintenir sa 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 0,6 % permettant d'assurer le renouvellement de la population.*

*L'accueil de 25 à 30 habitants supplémentaires, en tenant compte du desserrement des ménages, nécessite la construction ou la mobilisation d'environ 20 à 25 logements à l'horizon 2040, dont 13 seront nécessaires au simple maintien de la population.*

*Le projet de développement prévoit une consommation spatiale à vocation d'habitat répartie ainsi :*

- > 0,63 ha en dents creuses pourront être mobilisés,*
- > moins d'1 ha sera urbanisé en extension.*

#### 3.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

---

La commune de Rangen mise sur son potentiel de développement intra-muros. On estime que le tissu urbain existant pourra contenir 50 % des logements à créer.

- **PRENDRE EN COMPTE LES DENTS CREUSES POUVANT ACCUEILLIR UN PROJET DE CONSTRUCTION :**

> 0,63 ha de dents creuses ont été identifiées et peuvent être mobilisés pour créer de nouveaux logements ; environ 6 logements

- **CONSIDERER LE TISSU BÂTI COMME UN RESERVOIR DE LOGEMENTS**

> 2 nouvelles résidences principales pourront être créées au sein du tissu bâti.  
(logements vacants ou transformation de grange)

### 3.2. MODERER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN EXTENSION

---

- **CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE SUR UN SITE UNIQUE**
- **INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS**
  - > Appliquer une densité moyenne de 16 log/ha pour encourager le déploiement de nouvelles typologies d'habitat.
- **RATIONNALISER L'USAGE DU SOL PAR LES ACTIVITES ECONOMIQUES**
  - > Permettre le développement des entreprises installées dans une zone économique dédiée.

### 3.3. DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME

---

- **MENER UNE POLITIQUE D'AQUISITION FONCIERE POUR PERMETTRE LE DEPLOIEMENT DE L'HABITAT ET DES EQUIPEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU TISSU URBAIN.**