



**Commune de
Flaxlanden**

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

Approuvé par délibération du
conseil municipal le 18 juin 2014

Le Maire



SOMMAIRE

I.	LES ENJEUX ET LES SCENARIOS	4
I.1.	Les enjeux	4
I.2.	Les scénarios	4
II.	LES ORIENTATIONS	6
II.1.	Modérer la croissance de la commune	6
II.2.	Garantir la cohérence de l'aspect du bâti et de l'identité du village	7
II.3.	Economiser l'espace	8
II.4.	Protéger les espaces naturels et les paysages	9
II.5.	Répondre aux défis climatiques et énergétiques du XXIe siècle	9

I. LES ENJEUX ET LES SCENARIOS

I.1. Les enjeux

Situé sur un plateau en retrait de la vallée de l'Ill (rive droite), le village de Flaxlanden, limitrophe de la commune de Zillisheim, se trouve à quelques kilomètres au Sud de Mulhouse.

Cette situation géographique lui confère un statut particulier : mi commune rurale isolée par le relief, entourée de champs et de forêts, mi commune périurbaine établie à proximité de l'agglomération mulhousienne dont elle dépend économiquement.

Aujourd'hui, un des enjeux majeurs pour Flaxlanden est d'arriver à concilier ces deux visages, en maintenant un cadre de vie de qualité mais sans pour autant s'isoler de la « ville centre » et des axes de communications.

La croissance urbaine et démographique de la commune s'est faite en dents de scie, au cours des dernières décennies, variant au gré de la disponibilité du foncier et de la réalisation d'opérations immobilières de taille (lotissements). L'enjeu du nouveau PLU est de favoriser un rythme de croissance maîtrisé plus régulier afin de garantir une qualité du cadre de vie.

L'étalement du village est contraint par le relief. Le plan doit aussi respecter ce qui fait le caractère de la commune : la compacité du village, son inscription harmonieuse dans la topographie de la vallée, la qualité de ses unités paysagères et de son patrimoine naturel, son activité agricole.

I.2. Les scénarios

La croissance démographique est, depuis 1960, portée par le solde migratoire (rapport entre les arrivées et les départs). Cette dynamique se confirme avec une légère diminution du nombre d'habitants entre 1975 et 1990, période où le solde migratoire négatif associé à une stratégie communale de modération en matière d'urbanisme. Entre 1990 et 2006 la population a augmenté de 31,5%, soit une croissance démographique annuelle moyenne de 1,9%.

L'évolution du nombre d'habitants dépend aujourd'hui des disponibilités foncières, de l'évolution des taux d'intérêt immobiliers, du coût du carburant, de la localisation de l'emploi et de la capacité des villes à retenir leurs habitants.

Plutôt que de faire le choix d'un objectif démographique, la commune préfère délimiter les surfaces raisonnablement urbanisables et en déduire la croissance de la population.

Hypothèses de croissance démographiques et de consommation foncière à l'horizon 2010-2030.

Croissance annuelle	Nombre d'habitants en 2030	Habitants supplémentaires	Nombre de logements ⁽¹⁾ à créer	Superficie nécessaire ⁽²⁾		
				15 logts/ha	20 logts/ha	25 logts/ha
+ 0	1 448	0	40	2,7	2,0	1,6
+ 0,5	1 593	145	100	6,7	5,0	4,0
+ 1,0	1 737	289	160	10,7	8,0	6,4
+ 1,5	1 882	434	220	14,7	11,0	8,8
+ 2,0	2 027	578	280	18,7	14,0	10,0

⁽¹⁾En intégrant une diminution de la taille des ménages de 2.6 à 2.4 personnes par logement

⁽²⁾Pour diverses densités

II. LES ORIENTATIONS

II.1. Les orientations générales

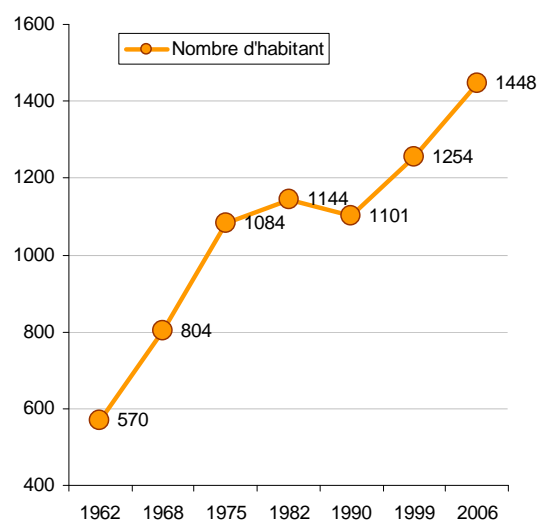
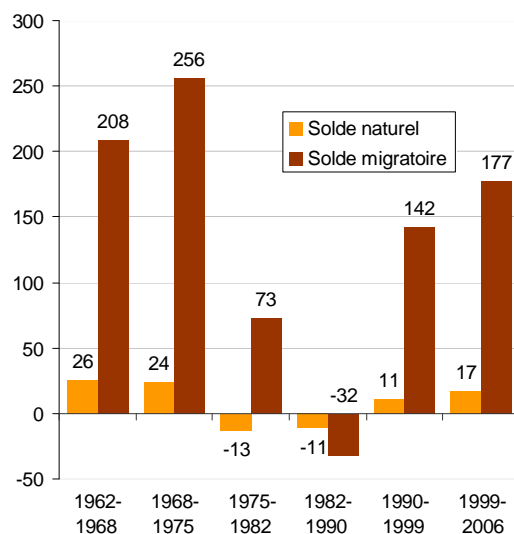
Flaxlanden entend réaliser la synthèse entre sa contribution à la fonction de commune périurbaine et sa volonté de conserver un caractère rural. C'est cette dualité qui donne à la commune son attractivité : un cadre de vie de qualité à proximité d'un bassin d'emplois et de services.

Cette synthèse se décline en plusieurs objectifs :

1. modérer la croissance de la commune et privilégier un mode de développement urbain alternatif au lotissement traditionnel,
2. favoriser la mixité sociale,
3. garantir la cohérence d'aspect et l'identité villageoise par une exigence architecturale, par la protection du bâti traditionnel, et en respectant l'insertion du village dans ses limites topographiques naturelles,
4. économiser l'espace en densifiant le tissu urbain,
5. protéger les espaces naturels et le paysage,
6. répondre aux défis climatiques et énergétiques du XXI^e siècle.

II.2. Modérer la croissance de la commune

La disponibilité foncière est le facteur qui commande la croissance démographique de la commune. Les périodes d'accroissement de la population correspondent à la réalisation de projets de lotissements.

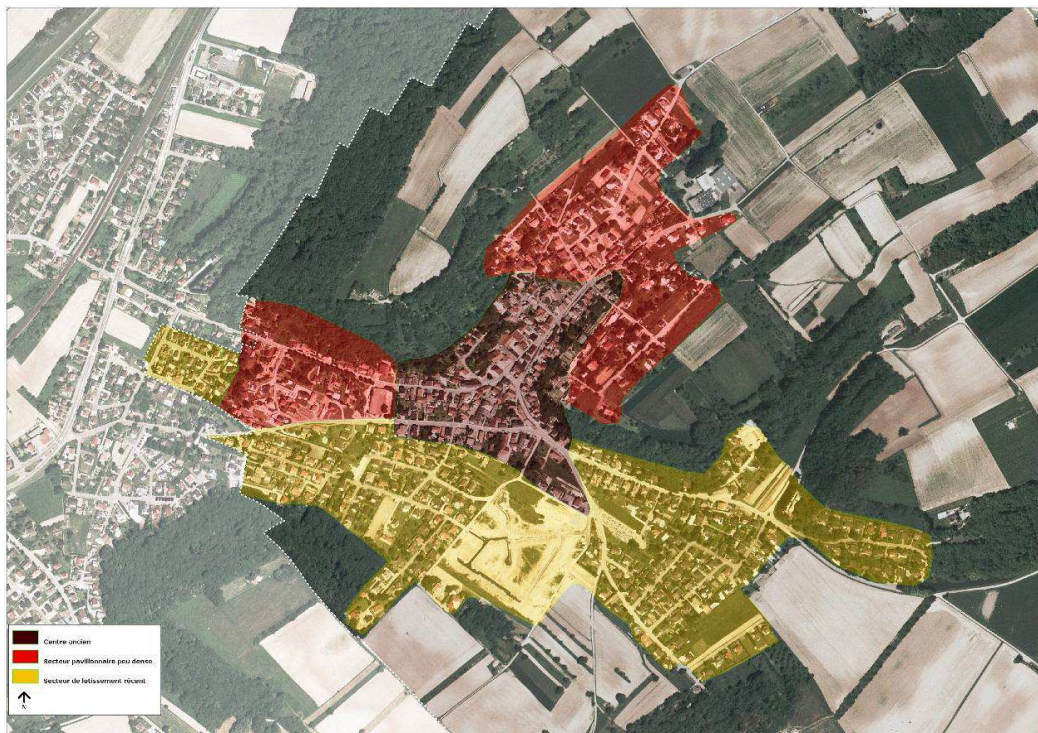


Après des années de forte croissance qui ont vu la population de Flaxlanden tripler en un demi-siècle, l'option retenue par la commune est de modérer l'évolution du village en limitant la consommation foncière aux espaces desservis par les réseaux et inscrit dans les limites naturelles du village.

La croissance démographique dépendra ainsi du renouvellement des logements au centre du village, du remplissage des dents creuses, et de la vitesse de mobilisation des zones à urbaniser.

II.3. Garantir la cohérence d'aspect du bâti et l'identité villageoise.

Le patrimoine urbain est un témoignage de l'histoire de la commune. Les bâtiments remarquables font d'ores et déjà l'objet d'une protection au titre des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire. Au-delà de ces mesures, l'intérêt du plan local d'urbanisme est de permettre une protection de l'ensemble du centre ancien qui, entre la Grand rue après l'église, la rue de la Montée, la rue du Corps de Garde et la rue des Bergers présente un aspect homogène et cohérent, avec des bâtiments caractéristiques des 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} siècles.



les différents tissus constituant Flaxlanden

La traduction concrète de cet objectif consiste à :

- préserver, voire conforter, la structure dense de la trame bâti, la volumétrie des bâtiments, le caractère des façades, la hauteur des constructions ;
- améliorer le lien fonctionnel et visuel entre le centre et les quartiers périphériques issus de lotissements,
- organiser sur le long terme la maturation du tissu bâti contemporains.

II.4. Economiser l'espace

Le relief et la forêt ont contraint et structuré l'extension du bâti. En canalisant le développement urbain, ces éléments ont contribué à la relative compacité du village et à la lisibilité du paysage.



L'objectif de conservation d'un tissu bâti compact rejoint la motivation d'économie de l'espace, ressource limitée, stratégique pour la production alimentaire. Chaque hectare stérilisé correspond à une perte de production de 8 tonnes équivalent céréales.

La démarche consiste :

- à ne pas négliger la transformation du bâti ancien en logements, tout en respectant le volume et l'aspect extérieur de l'existant,
- à utiliser de manière optimale de toutes les dents creuses,
- à n'ouvrir à l'urbanisation que les parcelles situées en continuité immédiate du périmètre déjà urbanisé afin d'éviter le mitage,
- à exiger une densité minimale pour toutes les opérations d'aménagement, de l'ordre de 20 logements à l'hectare.

II.5. Protéger les espaces naturels et les paysages.

La qualité du territoire de Flaxlanden repose sur son armature forestière, dans la continuité des belles futaies du massif de l'Altenberg, ainsi que sur ses bosquets, ses rares espaces en herbe et ses vergers. Ces éléments constitutifs de la trame verte locale sont à protéger.



La qualité des paysages s'exprime dans les espaces agricoles exempts de signes urbains ou technologiques. La volonté de la commune est de protéger cette qualité en évitant le mitage des unités visuelles, y compris par les bâtiments agricoles. Les lignes de crêtes et les panoramas sont particulièrement visés par ces protections. La réalisation du plan de zonage est l'occasion de la création d'un réseau des corridors écologiques entre les bosquets, la forêt et les vergers traditionnels.

II.6. Répondre aux défis climatiques et énergétiques du XXI^e siècle

La lutte contre la dérive climatique et l'anticipation de la fin des réserves de pétrole exigent de réduire la dépendance aux énergies fossiles, d'accroître l'efficacité énergétique et de prévoir les adaptations nécessaires à l'accroissement des températures :

- favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les bâtiments notamment en autorisant la pose de capteurs solaires sur les toitures ; l'installation sera néanmoins encadrée pour protéger l'aspect du centre historique (article 11 du règlement).
- promouvoir la plantation d'arbres de haute tige dans l'espace public et dans l'environnement proche des habitations pour contribuer au confort climatique des habitants.

- contribuer au stockage du carbone par la protection de l'espace boisé et la promotion du bois dans la construction,
- favoriser les modes de déplacement doux, par exemple par la mise en place d'un réseau de cheminements piétons aménagés entre le village et la commune limitrophe de Zillisheim (établissements scolaires, gare ferroviaire).