

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1
Modification simplifiée

Lautenbach



3. Orientations d'aménagement et de programmation

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Dossier approuvé par délibération du Conseil
Communautaire en date du 15 AVR. 2021

Le Président



Avril 2021

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

La densification de ce secteur est planifiée sur le court et le moyen terme. Organisée en plusieurs phases, cette urbanisation intégrera :

- Le développement d'un habitat pavillonnaire ou intermédiaire resserré ;
- La restructuration de la rue Saint-Jean, avec l'aménagement d'une aire de retournement ;
- La préservation du fonctionnement de l'exploitation agricole existante ;
- La préservation et la valorisation des espaces naturels, pour l'intégration paysagère et environnementale de cette nouvelle densité bâtie ;
- Le développement de cheminements doux, liant ce quartier au cœur du village.

ORGANISATION DE L'URBANISATION :

Le projet élaboré permet une recomposition urbaine forte et plus lisible. L'offre de logement se composera essentiellement de maisons individuelles, pour lesquelles des formes d'habitat compactes seront recherchées. De l'habitat intermédiaire et/ou collectif pourra également y être intégré.

Une implantation préférentielle Nord/Sud des constructions édifiées le long de la rue Principale et de la rue Saint-Jean est préconisée, afin de créer une façade urbaine forte et clairement lisible (implantation de la façade des constructions entre 2 et 4 mètres de voie publique qui dessert la parcelle). Cette implantation permettra également de bénéficier conjointement d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif.

Ces mesures et ces directives permettront une densification maîtrisée du tissu bâti existant préservant les espaces de vergers et leurs qualités paysagères et environnementales.

Une partie de cette urbanisation (dans le périmètre de réciprocité) ne pourra être mobilisée qu'en cas d'arrêt de l'exploitation agricole à son emplacement actuel.

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire urbanisé se fera à travers une desserte principale, la rue Saint-Jean. Un bouclage secondaire pourra être réalisé en sens unique à partir de la rue des Arquebusiers. Des cours urbaines pourront également être aménagées depuis la rue Principale pour desservir certains groupes d'habitations.

La rue Saint-Jean se verra aménagée, dans sa partie terminale, d'une placette de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules, notamment des véhicules de services (ramassage des ordures ménagères par exemple). Son profil permettra de créer un espace partagé dans lequel la voiture ne sera plus prioritaire.

Des cheminements doux seront réalisés en site propre afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés :

- Des liaisons piétonnes seront réalisées pour raccorder les différents îlots du nouveau quartier ;
- Des cheminements doux raccorderont la rue Saint-Jean à la prairie humide du Mattenfeld. Ils créeront en partie un espace de promenade le long du canal usinier.

D'autre part, les circulations agricoles existantes devront être préservées pour permettre l'activité de l'exploitation agricole existante et des liaisons directes avec les espaces agricoles voisins pour les engins et le bétail.

TRAITEMENT PAYSAGER :

L'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier :

- Les espaces naturels existants, au sud du quartier, seront préservés afin :
 - de créer un espace tampon, participant à la création d'un écran végétal entre la route départementale RD 430 et les nouvelles habitations créées ;
 - de préserver des prairies sous verger, espaces emblématiques du paysage de la vallée et niches écologiques importantes pour la biodiversité locale,
- Une noue, aménagée sur la partie Est du nouveau quartier, aura pour rôle de canaliser les eaux de ruissellement, en prévention des inondations connues sur ce secteur. A ce titre, la noue fera l'objet d'un traitement paysager particulier, avec un alignement d'arbres créé le long de cet aménagement.

Pour ces raisons, plus de 4800 m² de territoire initialement classés constructibles sont placés en zone agricole paysagère, affirmant leur vocation originelle de vergers cultivés.

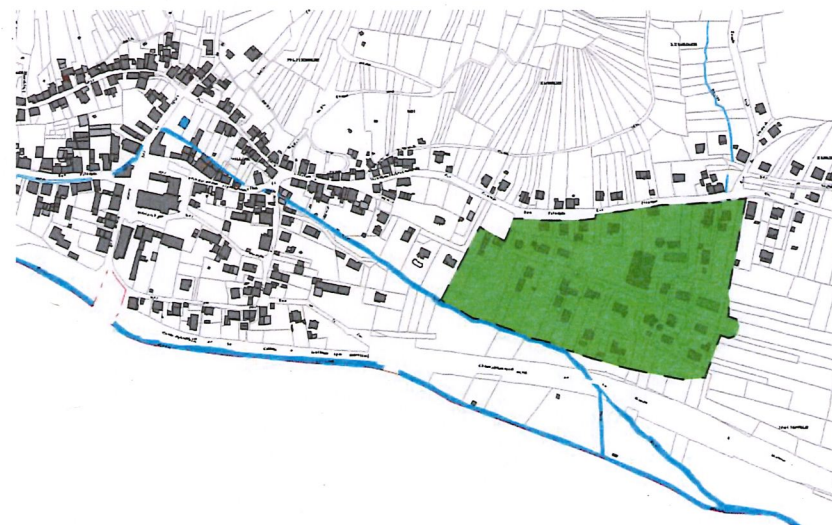
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'étude du tissu urbain qui compose le territoire de la commune de Lautenbach fait apparaître un espace actuellement « sous-occupé », qui contraste avec sa position à proximité du centre ancien de Lautenbach.

Il est nécessaire d'encourager une densification de ce secteur, en développant progressivement un bâti résidentiel organisé, plus diversifié, plus économe en terrain et plus respectueux de l'architecture locale typique, tout en préservant ses qualités paysagères et environnementales, et en garantissant la pérennité de l'exploitation agricole existante.

Cette OAP s'étend sur un territoire d'environ 4,8 ha.

Il est précisé qu'il s'agit d'une zone de densification intra-muros et non pas d'une zone d'extension urbaine



La localisation et la taille de ce territoire représentent un potentiel déterminant pour une urbanisation soutenable du ban communal de Lautenbach, à court, moyen et long termes.

Il semble nécessaire d'encourager une urbanisation de qualité, dense et diversifiée sur ce secteur pour :

- répondre aux attentes des différentes composantes de la population en termes de typologie de logement,
- densifier ce secteur et le connecter urbanistiquement et architecturalement au centre du village,
- restructurer la rue Saint-Jean,
- développer une densité bâtie maîtrisée et en cohérence avec l'environnement et avec l'activité de l'exploitation agricole préservée sur le secteur.

L'OAP vise à organiser la densification de ce secteur en prenant en compte les éléments suivants :

- diversité typomorphologique et fonctionnelle,
- mixité sociale,
- économie de terrain et densification maîtrisée,
- cohérence urbaine avec le tissu bâti existant,
- qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère,
- préservation des berges du canal de décharge au Sud,
- préservation des vergers et espace de prairie longeant ledit canal.

PLU DE LA COMMUNE DE LAUTENBACH – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
LIEU-DIT DU MATTENFELD



REVISION DU PLU COMMUNE DE LAUTENBACH ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
OAP1 - MATTENFELD	
Date : 20/10/13	UPE 3.0
E 1 : 1000	Urbanisme - Paysage - Environnement

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'urbanisation de ce secteur est planifiée sur le long terme. Urbanisé en deux phases successives, il intégrera :

- Le développement d'une zone d'habitat pavillonnaire resserré (maisons bi-familles, habitat en bandes) ;
- Le développement de quelques logements intermédiaires ou collectifs
- L'aménagement d'aires de stationnements regroupées et mutualisées ;
- Le traitement paysager de la desserte principale du nouveau quartier ;
- La préservation des espaces naturels pour le maintien d'une coulée verte qui sera de surface égale aux zones urbanisées. Une partie des zones Na sont de ce fait reclassées en zone naturelle.

ORGANISATION DE L'URBANISATION :

L'offre de logement sera répartie entre maisons individuelles, pour lesquelles des formes d'habitat compactes seront recherchées, habitat intermédiaire et/ou collectif.

Une implantation parallèle ou perpendiculaire des constructions édifiées le long de la voie publique est préconisée, afin de créer une façade urbaine forte et clairement lisible. Cette implantation devra, en complément, respecter l'angle optimal d'exposition au soleil, inséré dans la formalisation graphique de l'OAP, permettant de bénéficier d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif. Les constructions devront également s'implanter préférentiellement au nord des parcelles, afin de développer les jardins au sud des terrains pour un ensoleillement optimal et une ouverture préservée sur le paysage environnant.

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire urbanisé se fera à travers une voie urbaine principale Nord/Sud, à double sens, traité en espace partagé. L'ensemble du quartier sera desservi par des espaces partagés dans lesquels le piéton sera prioritaire.

Les besoins en stationnement devront être mutualisés par groupes d'habitations. Les boxes de garages individuels seront interdits sur les opérations groupées pour préserver la vocation de stationnement de ces constructions. Des cheminements doux seront réalisés en site propre afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés :

- un cheminement d'axe Nord-Sud raccordera l'espace public central à la rue de la Vallée,
- une deuxième liaison piétonne pourra être créée au Sud pour un accès direct du nouveau quartier au centre ancien du village de Schweighouse, par l'arrière de l'église,
- une troisième liaison pourra être aménagée afin de créer un chemin de promenade traversant les vergers remarquables.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENT :

L'aménageur de ce secteur devra procéder à des vérifications complémentaires de l'hygrométrie des lieux afin de vérifier les investigations préliminaires menées dans le cadre du PLU concernant l'éventualité de la présence de secteurs humides.

L'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier :

- un alignement d'arbres fruitiers devra être créé le long de l'axe structurant créé afin d'affirmer le caractère de voie urbaine de cet axe et de jouer avec les nouvelles façades urbaines. Celui-ci sera traité en espace de voirie partagé,
- la desserte principale du nouveau quartier intégrera un double alignement d'arbres, ainsi qu'une noue paysagée de collecte des eaux de ruissellement,
- plus de la moitié (1,92 ha) de ce secteur sera classée en espaces naturels, afin de préserver une coulée verte composée des vergers repérés comme remarquables au diagnostic.
- Les replantations liées à l'aménagement du secteur classé en 1AU de ce territoire se feront en utilisant exclusivement des essences fruitières pour l'ensemble des arbres.

PROCEDURE ENVISAGEE

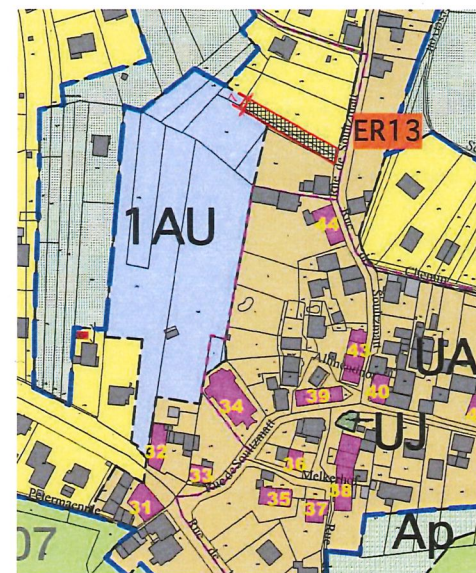
La maîtrise de la qualité et du rythme de développement du village demande que ce secteur se développe selon une opération d'ensemble, mais en deux phases d'une **durée minimale de 3 ans chacune**, débloquées en fonction du rythme effectif d'urbanisation des dents creuses et de création de nouveaux logements dans le bâti existant. Divers acteurs devront être associés à cette opération, garants de la diversité de l'offre de logement proposée. Dans ce sens, une partie des logements créés devra être aidée (au moins 20% soit 4 à 6 logements) et être offerte en location ou accession dans les parcs publics et privés.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'étude du tissu bâti qui compose le territoire de Schweighouse a fait apparaître un espace, classé en zone « NA » au POS, et actuellement non bâti présentant un intérêt paysager et environnemental notable.

La localisation et la taille de ce secteur représentent, de plus, une réserve foncière conséquente pour l'évolution de Lautenbach, soit environ 3 ha. Il est nécessaire de concilier sur ce secteur, urbanisation raisonnée avec préservation des espaces naturels qui ont été identifiés au diagnostic.

Cette orientation d'aménagement s'étend de ce fait sur une surface de 1,12 ha, le reste de ce territoire originellement constructible est classé en zone naturelle, soit près de 2 ha.



La localisation de ce territoire, en continuité avec le centre ancien de Schweighouse, représente un potentiel déterminant pour une urbanisation, à court et moyen terme, du ban communal de Lautenbach. L'objectif est de contenir l'urbanisation de la commune et de limiter son étalement urbain vers les coteaux.

Il semble nécessaire d'encourager une urbanisation de qualité, dense et respectueuse d'une intégration paysagère soutenue sur ce secteur pour :

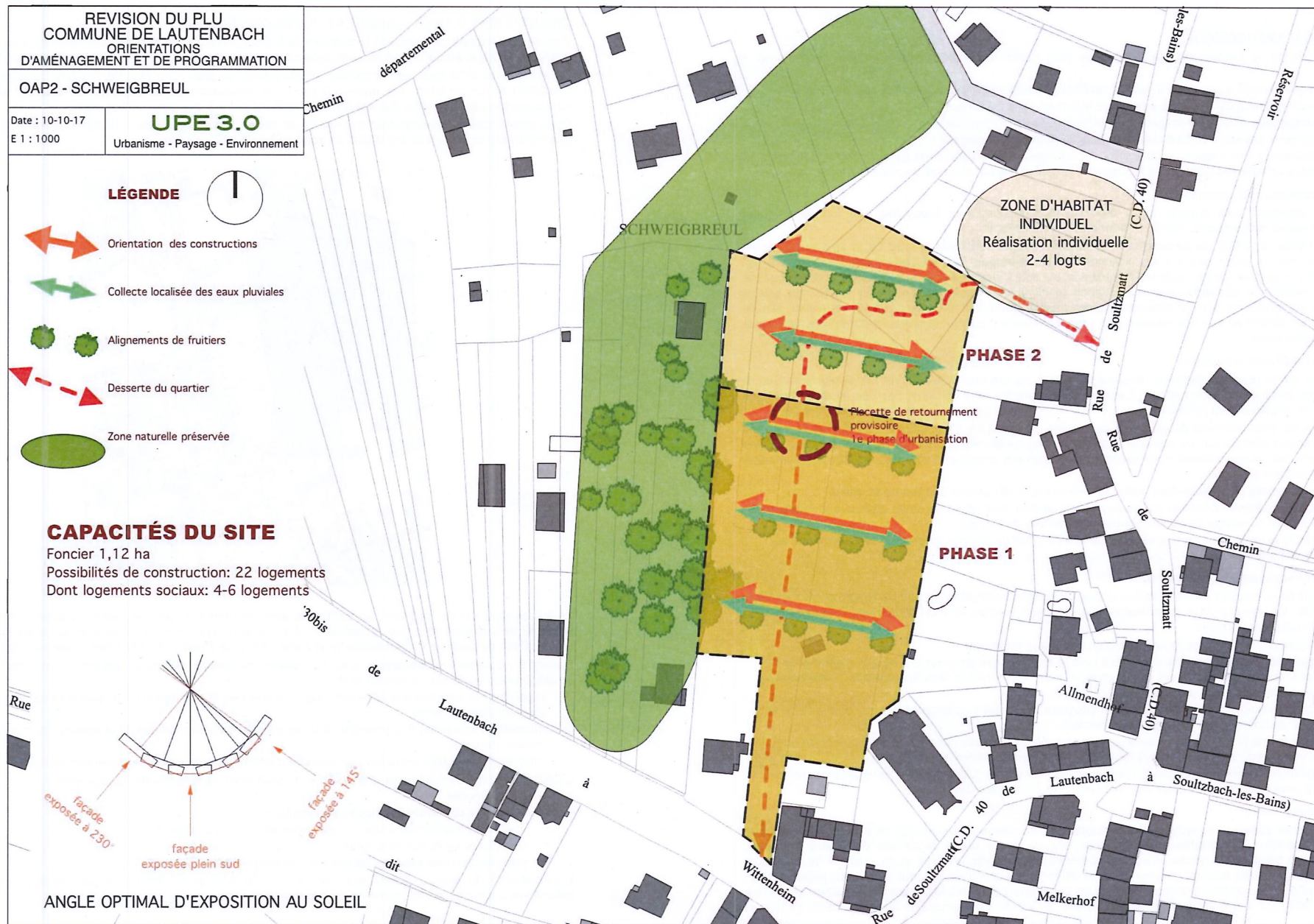
- répondre aux attentes des différentes composantes de la population en termes de typologie de logement à long terme,
- permettre l'accession à la propriété pour les différentes composantes de la population, notamment les jeunes ménages,
- maintenir une coulée verte sur ces espaces d'intérêt paysager et écologique remarquable.

L'OAP vise à organiser un projet d'ensemble qui prenne en compte les éléments suivants :

- mixité sociale,
- économie de terrain et densification maîtrisée,
- qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère,
- cohérence de la desserte routière
- préservation des espaces naturels et des vergers.

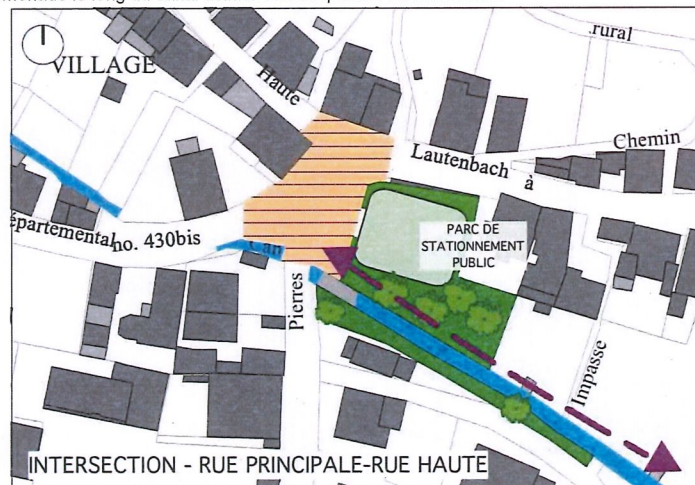
L'urbanisation du secteur présentera une densité de 20 logements/ha, afin de ménager les espaces naturels avoisinants, soit de l'ordre de 22 logements au total.

OAP2: LIEU-DIT SCHWEIGBREUL



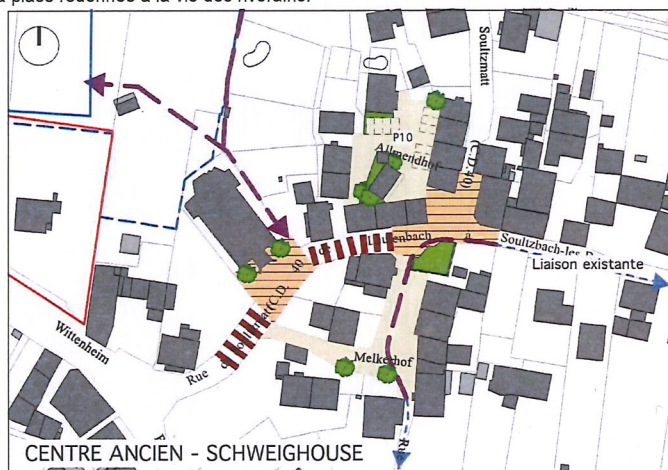
RECONVERSION DES ATELIERS COMMUNAUX A L'INTERSECTION DE LA HAUTE AVEC LA RUE PRINCIPALE

Les ateliers communaux pourraient être délocalisés pour permettre l'aménagement d'un parc de stationnement sur les terrains de la commune. Celui-ci fera l'objet d'un traitement paysager particulier, accompagné du réaménagement de l'intersection de la rue Haute et de la rue des Pierres avec la rue Principale en place publique. Une liaison piétonne reliera cet espace, au sud du parc de stationnement pour traverser un espace de détente et créer, éventuellement, à terme, une promenade le long du canal usinier vers le quartier du Mattenfeld.



REQUALIFICATION DU CENTRE DE SCHWEIGHOUSE

La même démarche a été menée sur le centre de Schweighouse. Cette orientation propose le réaménagement de la rue de Soultzmatt avec la mise en valeur du parvis de l'église et de la place centrale du village. Un traitement particulier sera également affecté à l'Allmendhof et au Melkerhof afin de conférer à ces espaces le statut d'espaces publics partagés. Ces aménagements y définissent plus clairement l'organisation du stationnement, des déplacements automobiles et la place redonnée à la vie des riverains.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune de Lautenbach est limitée en capacités d'extension que ce soit pour le logement ou pour les activités économiques. Son développement doit se faire principalement au sein de l'enveloppe bâtie existante. Mais cette densification du logement est synonyme d'augmentation des besoins de place de stationnement.

L'objectif de cette orientation est de pouvoir proposer des parcs de stationnement publics mutualisés pour répondre aux besoins actuels et à venir sur le centre ancien dans le cadre de sa densification maîtrisée.

La réussite de la gestion du stationnement dans le centre des villages de Schweighouse et de Lautenbach doit poursuivre plusieurs objectifs :

- développement d'une offre en stationnement à travers l'aménagement de parcs publics,
- développement de cheminements piétons directs pour faciliter l'accès à ces parcs de stationnement,
- développement de cheminements piétons et cyclistes en site propre, pour sécuriser les déplacements doux et ainsi les favoriser par rapport à l'utilisation de la voiture individuelle.

Pour cela, un projet global sur l'ensemble du village a été élaboré. Il doit être compris comme un schéma directeur de programmation pluriannuelle permettant une réalisation progressive au gré des opportunités qui se présenteront.

AMENAGEMENT DE PARCS DE STATIONNEMENT DANS LE CENTRE DE LAUTENBACH

Le centre de Lautenbach montre une certaine défaillance en matière de possibilité stationnement pour les riverains, notamment rue Haute, en raison de la forte densité du bâti traditionnel. Cette carence a amené la commune à étudier finement les opportunités foncières pour l'aménagement de parc de stationnements publics, qui permettront de résorber le stationnement encombrant actuellement les voies publiques et de prendre en compte les potentialités de densification complémentaires de ces secteurs.

Trois territoires ont ainsi été identifiés pour l'aménagement de parking (planche intérieur) : deux à proximité directe de la rue Principale et de la rue Haute et un à côté de la salle des fêtes. Ces parcs s'accompagnent de liaisons piétonnes nouvelles pour faciliter leur accès. Ces parcs de stationnement feront l'objet d'un traitement particulier afin de les intégrer harmonieusement dans le paysage.

DEVELOPPEMENT DE LIAISONS DOUCES

La gestion du stationnement passe également par l'incitation à des modes de transports doux. Pour cela, l'offre existante du réseau cyclable de la commune sera développée. La piste cyclable longeant la RD 430 au sud du territoire communal sera prolongée jusqu'à l'entrée ouest. La RD pourra se voir attribuer un nouveau profil, plus urbain, avec l'aménagement d'une noue et d'une piste cyclable sécurisée en site propre. A ce titre, elle fera également l'objet d'un traitement paysager particulier, avec un alignement d'arbre sur son profil, afin de créer un écran végétal contre les nuisances sonores de la RD. Cet objectif sera également poursuivi par la réduction de la vitesse des voitures sur ce tronçon.



PLU DE LA COMMUNE DE LAUTENBACH – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
OAP 3 - GESTION DU STATIONNEMENT DANS LE CENTRE



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'urbanisation de ce secteur est planifiée sur le long terme sous réserve de son remembrement foncier. Ce secteur de **0,65 ha**, qui pourra s'urbaniser après révision du PLU, intégrera conjointement ou préalablement à son urbanisation :

- La préservation de vastes prairies de fauche permettant la préservation de l'habitat de la pie grièche écorcheuse (l'urbanisation partielle de ce secteur devra prendre en charge l'aménagement et la préservation de l'habitat de cet oiseau),
- La création de larges haies libres (3-5m d'épaisseur permettant la nidification),
- La collecte des eaux pluviales par une noue paysagée qui participera à l'identité particulière de ce nouvel îlot urbain,
- La création d'une liaison douce entre Lautenbach et Schweighouse par la rue Alex Bida.

ORGANISATION DE L'URBANISATION :

L'offre de logement devra être répartie entre maisons individuelles, pour lesquelles des formes d'habitat compactes seront recherchées, habitat intermédiaire et/ou collectif – celui-ci représentera au moins 50% des logements créés.

Une implantation préférentielle Nord/Sud des constructions est préconisée. Cette implantation permettra de :

- créer une façade urbaine forte et clairement lisible,
- bénéficier d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif.

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire urbanisé se fera exclusivement depuis la RD 429 par une voie en impasse comprenant une placette de retournement et aménagée en espace partagé avant le secteur de prairie de fauche tardive.

Une voie douce en site propre complètera l'aménagement en reliant le secteur urbanisé à Schweighouse par la rue Alex Bida afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL :

L'aménagement de ce territoire devra intégrer :

- la plantation de haies libres composées d'essences indigènes épineuses (rosiers, aubépine, prunellier, églantine, ...) sur des épaisseurs de 3 à 5m aux emplacements localisés sur le schéma d'orientation et de programmation,
- la réalisation d'une noue de collecte des eaux de ruissellement de l'ensemble du secteur,
- la réalisation d'une liaison douce fermée à la circulation automobile entre la rue Alex Bida et la voie de desserte de ce secteur, connectée à la RD 429.
- la préservation d'au moins 50% de l'emprise du secteur en prairies de fauche tardive La préservation de plus de 50% de l'emprise du secteur initialement en zone NA, en prairies de fauche tardive est acté par son classement au PLU en zone AP. La végétation existante sera préservée dans le secteur classé en AP

PROCEDURE ENVISAGEE

La maîtrise de la qualité et du rythme de développement du village, alliée à la nécessité d'aménagements écologiques de préservation de l'habitat de la pie grièche écorcheuse, demande que ce secteur se développe à terme, après révision du PLU, selon une opération d'ensemble permettant de mutualiser les moyens nécessaires au remembrement foncier préalable et à l'aménagement des secteurs préservés en zone naturelle (agricole paysager).

L'objectif d'un aménagement cohérent et maîtrisable sera poursuivi à travers, par exemple, une procédure de type lotissement ou permis groupé.

Divers acteurs devront être associés à cette opération, garants de la préservation des espaces naturels et de la diversité de l'offre de logement proposée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'étude du tissu urbain qui compose le territoire de la commune de Lautenbach fait apparaître un espace classé en zone « NA » au POS et actuellement non bâti. Cet espace est contenu dans le périmètre d'une zone Natura 2000.

Ce secteur représente néanmoins un des derniers territoires disponibles pour une opération coordonnée d'aménagement et d'urbanisation.

Son positionnement en zone Natura 2000, lié à la présence avérée d'une nidification de pie grièche écorcheuse impose une urbanisation respectueuse de l'habitat de cette faune.



Aussi a-t-il été décidé de classer une petite partie de ce secteur (**0,65 ha**) en réserve foncière à long terme, parce que celle-ci représente néanmoins un potentiel déterminant pour un développement soutenable du ban communal de Lautenbach à long terme pour continuer, au-delà de 2027 :

- à répondre aux attentes des différentes composantes de la population en termes de typologie de logement,
 - de permettre l'accession à la propriété ou une offre en logements locatifs pour les différentes composantes de la population, notamment les jeunes ménages,
 - la liaison urbaine entre les villages de Lautenbach et Schweighouse.
- Tout en préservant et pérennisant la présence de la pie grièche écorcheuse.

L'OAP vise à préparer un projet d'ensemble qui prenne en compte les éléments suivants :

- renforcement et pérennisation de l'habitat de la pie grièche :
 - préservation de prairies assurant sa subsistance,
 - préservation et accroissement des haies sauvages comprenant des épineux permettant son habitat et ses pratiques de chasse et de subsistance
- densification urbaine maîtrisée et réduite prenant en compte une superficie réduite de 60% par rapport au secteur en NA au POS,

L'urbanisation du secteur présentera une densité maximum de 20 logements/ha.

PLU DE LA COMMUNE DE LAUTENBACH – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 4 : LIEU-DIT KESSLER



CAPACITÉS DU SITE

Foncier 0,72 ha
Possibilités de construction: 12-14 logts
Dont logements sociaux: 2-4 logements

