



Plan local d'urbanisme

Commune de Laubach

Rapport de présentation

Document à jour des procédures au 31 mars 2022

Dossier approuvé le 16 mars 2017

Dossier mis en compatibilité par déclaration de projet n°1 le 08 novembre 2019

Vu pour être annexé aux délibérations du conseil municipal du 17 février 2022 portant approbation de la mise en compatibilité n°2 emportée par déclaration de projet et du 31 mars 2022 portant approbation de la modification n°1 du PLU

Le Maire,
Jean-Louis KLIPFEL





Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Laubach

Notice de présentation

Dossier d'approbation de la modification n°1 du PLU

Dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 mars 2017

Dossier mis en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet n°1 approuvé le 08 novembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 31 mars 2022

Le Maire, Jean-Louis Klippfel

Le Maire,
Jean-Louis KLIPFEL







SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
CONTEXTE LOCAL.....	5
SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME	5
OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	5
ELEMENTS DU PLU A MODIFIER	6
POINT 1 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UJ	7
OBJECTIF.....	7
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	8
JUSTIFICATION.....	10
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	10
POINT 2 : RECLASSEMENT EN ZONE A URBANISER (AU) DE TERRAINS NON DESSERVIS PAR LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT	11
OBJECTIF.....	11
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	13
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	15
MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	21
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION	23
JUSTIFICATION.....	25
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	25
POINT 3 : CREATION D'UN SECTEUR U_c SUR L'EMPRISE DU LOTISSEMENT LAUBACHERHOF	26
OBJECTIF.....	26
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	27
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	28
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	39
JUSTIFICATION.....	41
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	41
POINT 4 : MODIFICATION DE LA REGLEMENTATION DES CLOTURES EN ZONE U	42
OBJECTIF.....	42
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	43
JUSTIFICATION.....	46
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	46



POINT 5 : MODIFICATION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX ELEMENTS REMARQUABLES.....	47
OBJECTIF.....	47
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	48
JUSTIFICATION.....	50
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	50



CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

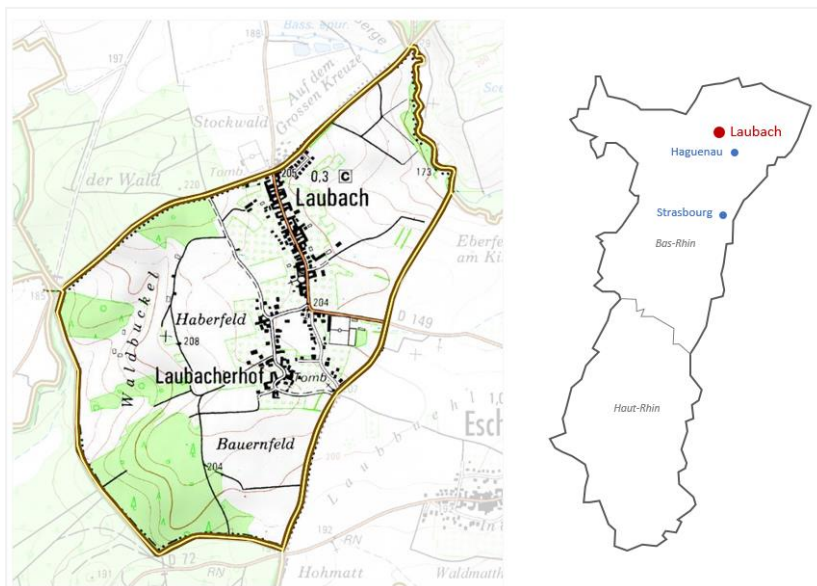
CONTEXTE LOCAL

La commune de Laubach est un village à dominante résidentielle de 320 habitants (INSEE 2017), qui se situe en Alsace, dans le département du Bas-Rhin, à quelques kilomètres au nord-ouest de Haguenau (près de 34 500 habitants, INSEE 2017), chef-lieu de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg.

Laubach fait partie de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn qui regroupe 24 communes et 17 389 habitants (INSEE 2015).

Le territoire communal s'étend sur 1,7 km² et comprend notamment des espaces agricoles et forestiers, une ceinture de vergers en périphérie du village.

La commune est desservie par la RD148 et la RD149.



SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de la commune de Laubach est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2017.

Le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité par déclaration de projet, approuvée le 8 novembre 2019.

Il s'agit de la première modification du document.

OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Cette modification fait suite à la décision de la cour administrative d'appel de Nancy en date du 16 janvier 2020, qui a donné un délai à la commune pour régulariser les vices suivants :

- La modification des occupations et utilisations du sol autorisées en zone UJ.
- Le reclassement en zone à urbaniser (AU) des terrains classés en zone Ub mais qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement.

3 autres points sont ajoutés à cette procédure, à savoir :

- La création d'un secteur Uc sur des terrains du lotissement Laubacherhof actuellement classés en zone Ub.
- La modification de la réglementation des clôtures sur rue en zone urbaine.
- La modification de la réglementation relative aux éléments remarquables.



ELEMENTS DU PLU A MODIFIER

- Le rapport de présentation du PLU.
- Le règlement écrit du PLU.
- Le règlement graphique du PLU.
- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.



POINT 1 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UJ

OBJECTIF

Dans l'arrêt de la cour administrative d'appel (CAA) de Nancy, lu en audience publique le 16 janvier 2020, il est mentionné que « le règlement du PLU n'encadre pas de manière exhaustive la destination des constructions susceptibles d'être édifiées en zone Uj ». Or la zone Uj représente 5,5 hectares et le potentiel constructible par unité foncière est de 60m².

Au regard de ces éléments la CAA de Nancy conclut que le règlement actuel de la zone Uj est contraire à l'orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui a pour objet la protection des vergers, des jardins et la modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain.

Le présent point de modification vise donc à réduire l'emprise au sol maximale des constructions en zone Uj et d'énumérer celles-ci de façon exhaustive, en fixant des règles permettant de mieux les encadrer. La possibilité de réaliser des piscines sera supprimée tandis que la création d'abris pour animaux, abris à bois, abris de jardin restera possible.

Les obligations en matière de plantation de fruitiers seront augmentées lorsque l'on crée de l'emprise au sol.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle, Article 2 - U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (p.7) :

Dispositions particulières au secteur Uj :

- Les constructions sans fondation (abris pour animaux, abris à bois...), avec une emprise au sol maximum de 60 m² par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres hors tout.
- Les piscines, avec une emprise au sol maximum de 30 m² par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

Rédaction modifiée, Article 2 - U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (p.7) :

Dispositions particulières au secteur Uj :

- Les abris pour animaux de petite taille (lapins, volailles...), les abris à bois et les abris de jardin, à condition qu'ils soient sans fondation, de structure légère (pas de murs pleins type brique ou béton), avec une emprise au sol maximale cumulée de 15 m² par unité foncière, sans extension ultérieure possible.
- Les abris pour animaux de grande taille (ovins, bovins, équipés...), à condition qu'ils soient sans fondation, de structure légère (pas de murs pleins type brique ou béton), avec une emprise au sol maximale cumulée de 35 m² par unité foncière de 400m² minimum au sein du secteur Uj, sans extension ultérieure possible.

Rédaction actuelle, Article 9 - U : emprise au sol (p.11) :

Dispositions particulières au secteur Uj :

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions et installations autorisées est fixée à 60m² par unité foncière, dont 30m² maximum de piscine.

Rédaction modifiée, Article 9 - U : emprise au sol (p.11) :

Dispositions particulières au secteur Uj :

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions et installations autorisées est fixée à 50m² par unité foncière, dans les limites fixées à l'article 2-Uj.



Rédaction actuelle, Article 13 - U : emprise au sol (p.14) :

Dispositions particulières aux secteurs Uj :

Il est exigé la plantation d'un arbre fruitier par tranche de 10m² d'emprise au sol créée.

Rédaction modifiée, Article 13 - U : emprise au sol (p.16) :

Dispositions particulières aux secteurs Uj :

Il est exigé la plantation :

- D'un arbre fruitier par tranche entamée de 10m² d'emprise au sol créée.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD. Au contraire, comme l'a soulignée la CAA de Nancy, l'évolution des règles actuelles est nécessaire au respect des orientations suivantes du PADD :

« La commune s'engage également à ce que les zones de jardin définies en périphéries des zones bâties ne soient pas transformées à terme en zones d'habitat mais conservent leur destination initiale ».

« Maintenir des espaces naturels intra urbains et créer une ceinture verte autour du tissu bâti ».

« Limiter le phénomène d'étalement urbain dans la commune en faisant le choix d'extensions urbaines localisées et mesurées (en nombre et en surfaces) afin de préserver les ressources paysagères et foncières du village ».

La présente modification va tout à fait dans ce sens puisque ce point de modification réduit les capacités de construction dans les zones Uj et réduit les différents types de constructions pouvant y être édifié.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne l'intégration de dispositions réglementaires. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution réglementaire ne peut qu'avoir des incidences favorables sur l'environnement puisqu'elle réduit les possibilités d'artificialisation des sols en zone Uj.



POINT 2 : RECLASSEMENT EN ZONE A URBANISER (AU) DE TERRAINS NON DESSERVIS PAR LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

OBJECTIF

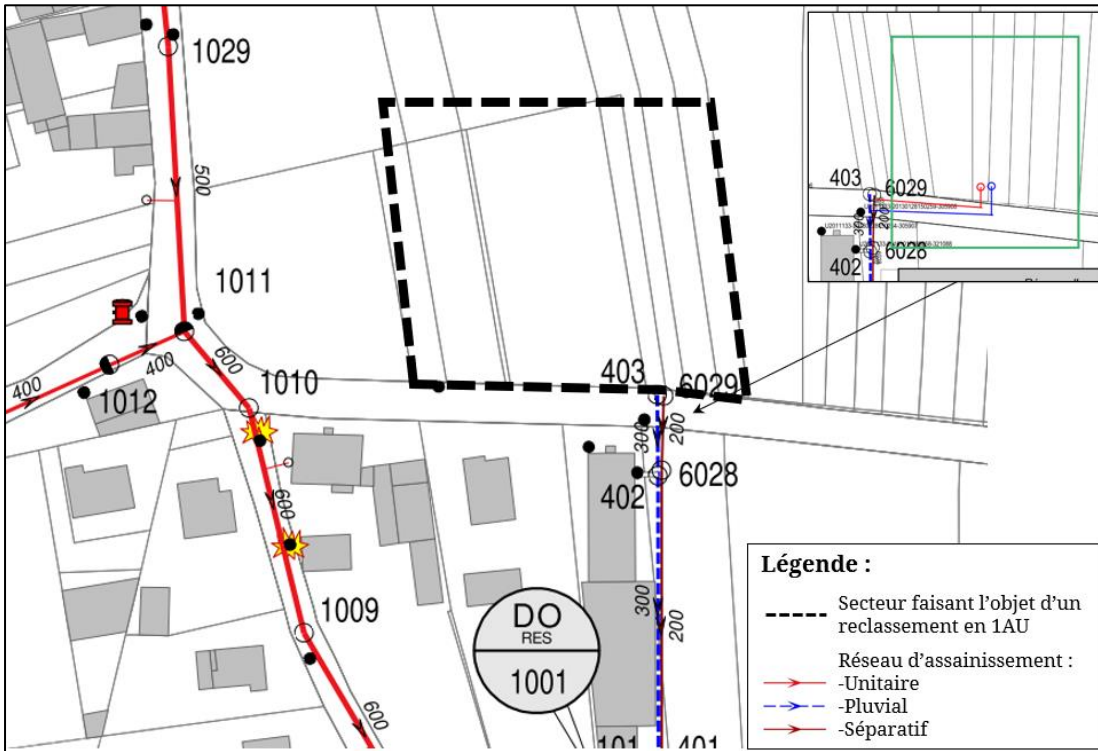
Dans l'arrêt de la cour administrative d'appel (CAA) de Nancy, lu en audience publique le 16 janvier 2020, il est mentionné : « qu'il ressort du plan du réseau d'assainissement du syndicat des eaux d'Alsace-Moselle, mis à jour le 29 janvier 2013, que les parcelles cadastrées section 7 n° 77 à 83 et section 5 n° 88, 154, 155, 157, 158, 160, 162 et 171, pour partie situées en zone Ub, ne sont pas desservies par ce réseau. (...). Il ressort enfin des documents graphiques du plan local d'urbanisme que l'ensemble de ces parcelles ne sont pas déjà urbanisées. Il en résulte que le classement de ces parcelles en zone Ub est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. »

Ainsi, après vérification des plans à jour du réseau d'eau et surtout d'assainissement, les parcelles précitées ne sont en effet pas desservies. Seule la parcelle 77 fait partie d'une unité foncière contiguë et est maintenue de ce fait en Ub. Un reclassement en zone 1AU des parcelles sera privilégié car les réseaux arrivent néanmoins en capacité suffisante au droit de la zone. Ce classement permettra également de favoriser un aménagement plus cohérent de parcelles souvent en lanières étroites. Les parcelles 135 et 85 seront également intégrées en zone 1AU pour favoriser un aménagement cohérent car elles sont également relativement étroites.

Les surfaces concernées sont de 0,42 hectare pour le secteur nord et de 0,51 hectare pour le secteur sud.



Vue aérienne des secteurs concernés – source Géoportail



Plan du réseau d'assainissement du secteur nord – source SDEA

On constate sur le plan ci-dessus que le réseau d'assainissement en séparatif arrive jusqu'au droit des terrains en longeant la salle des fêtes. Le réseau unitaire est également présent à 30 mètres à l'ouest, le long de la rue d'Eschbach.



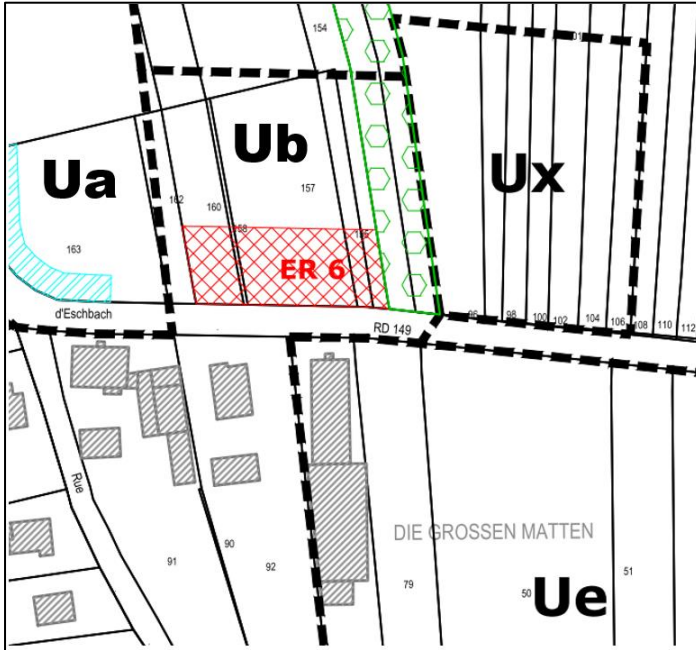
Plan du réseau d'assainissement du secteur sud – source SDEA

On constate sur le plan ci-dessus que le réseau d'assainissement unitaire dessert les terrains riverains du secteur. L'extension serait d'une quinzaine de mètres à l'ouest pour assurer la desserte du secteur. La partie la plus à l'est de la zone est desservie par la nouvelle zone UC L'urbanisation du secteur permettrait un aménagement de la rue du Hof et un bouclage des réseaux.

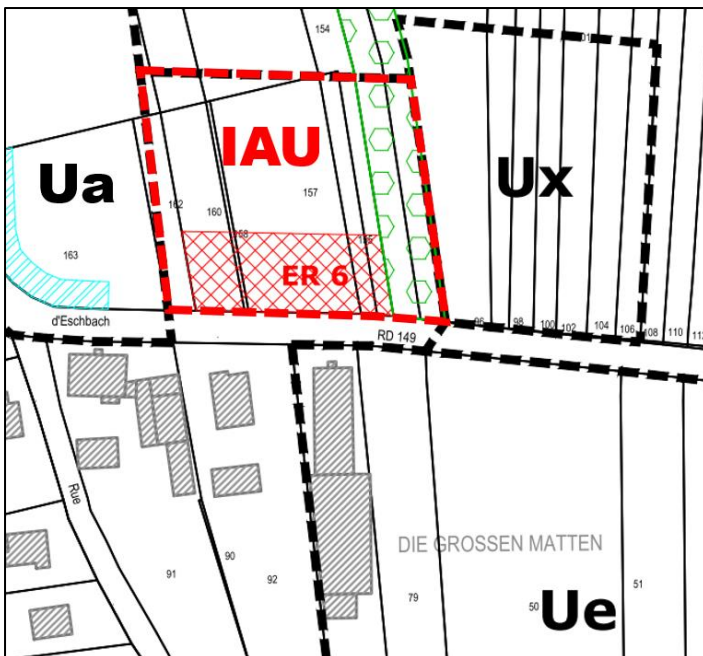


MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel (Nord du village) :

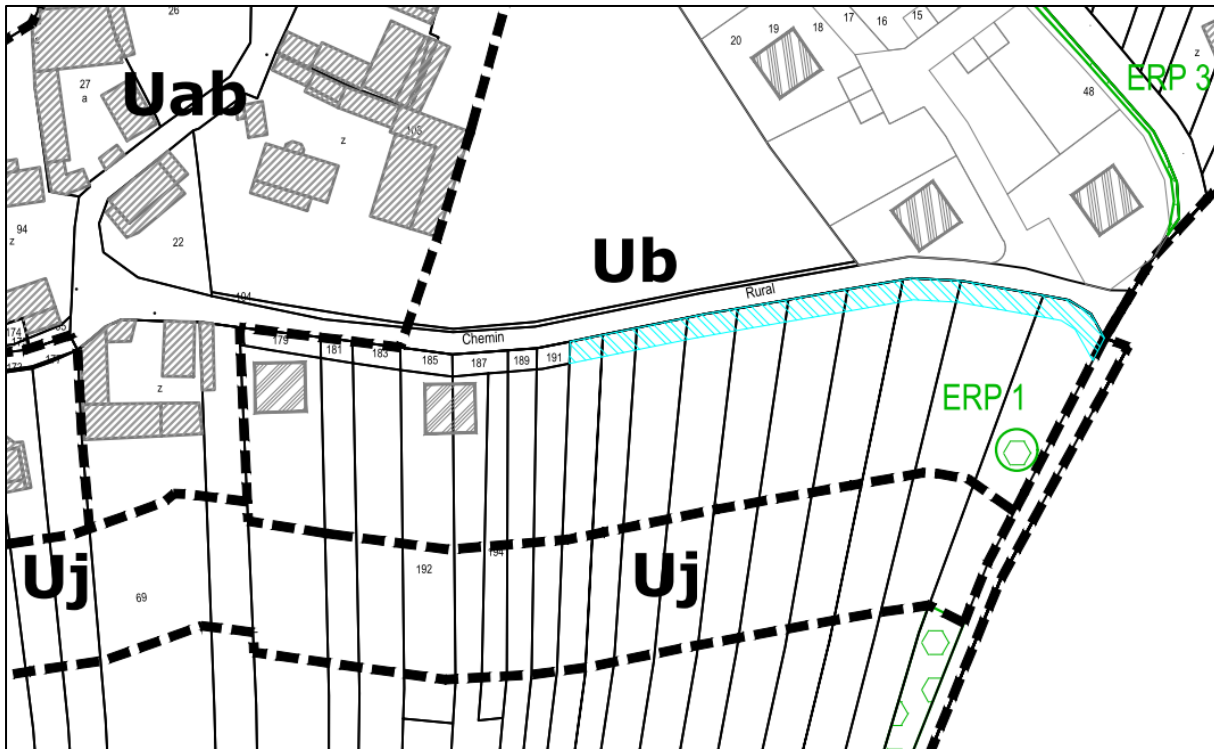


Extrait du règlement graphique modifié (Nord du village) :

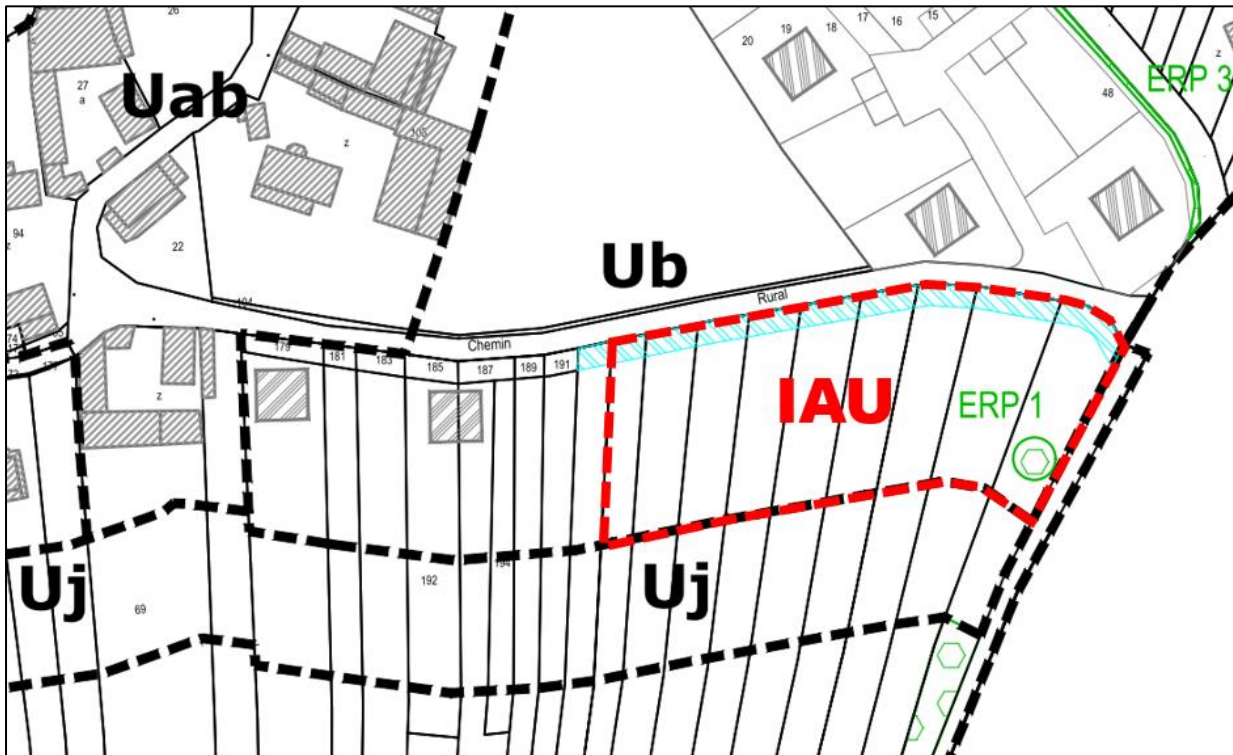




Extrait du règlement graphique actuel (Sud du village) :



Extrait du règlement graphique modifié (Sud du village) :





MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle, TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (p.21) :

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

IIAU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Rédaction modifiée, TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (p.21) :

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

IAU : il s'agit d'une zone pourvue des équipements de viabilité destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

IIAU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.



Nouvelle rédaction, Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone IAU (p.22 à 26) :

Chapitre 1 – Règlement applicable au secteur IAU

Article 1 – IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Le camping.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces, d'artisanat, si elles sont incompatibles avec le voisinage des habitations et le caractère de la zone.
- Les constructions et installations à destination d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière.

Article 2 – IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Conditions d'aménagement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées, à l'exception de celles mentionnées ci-dessus, sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en une ou plusieurs tranches.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 – IAU : Accès et voiries

Disposition générale :

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimum de 3 mètres.



Dans tous les cas, les accès doivent avoir une largeur compatible avec l'opération projetée.

Voirie :

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Article 4 – IAU : Desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 5 – IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, les constructions devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

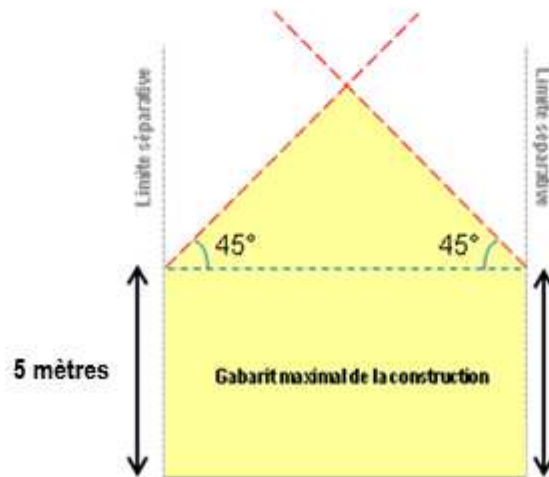
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Article 7 – IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 5 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

L'implantation d'un débord de toit sur la limite séparative est autorisée.





Article 8 – IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – IAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IAU : Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions est mesurée au faîtage et est fixée à 10 mètres.

En cas de toitures plates, la hauteur maximale est mesurée au sommet de l'acrotère et est fixée à 7,5 mètres.

Les constructions en toitures-terrasses pourront comporter un niveau supplémentaire en attique à condition que :

- le volume de l'attique s'inscrive à l'intérieur d'un gabarit défini par un angle maximal de 45° en partant de l'acrotère,
- la hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 10 mètres.

Article 11 – IAU : Aspect extérieur :

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions liées au service public et d'intérêt général.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre et les murs pleins sont limités à 1 mètre.

Elles devront être constituées :

- o Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- o Soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.



Toute clôture en bâche tendue ou panneaux ou bandes opaques avec simple ajourage entre les panneaux ne peut être assimilée à de la claire-voie et est donc interdite.

Article 12 – IAU : Stationnement :

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée à compter de la première place.

Article 13 – IAU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

50% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être aménagée en espaces naturels et rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – IAU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – IAU : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

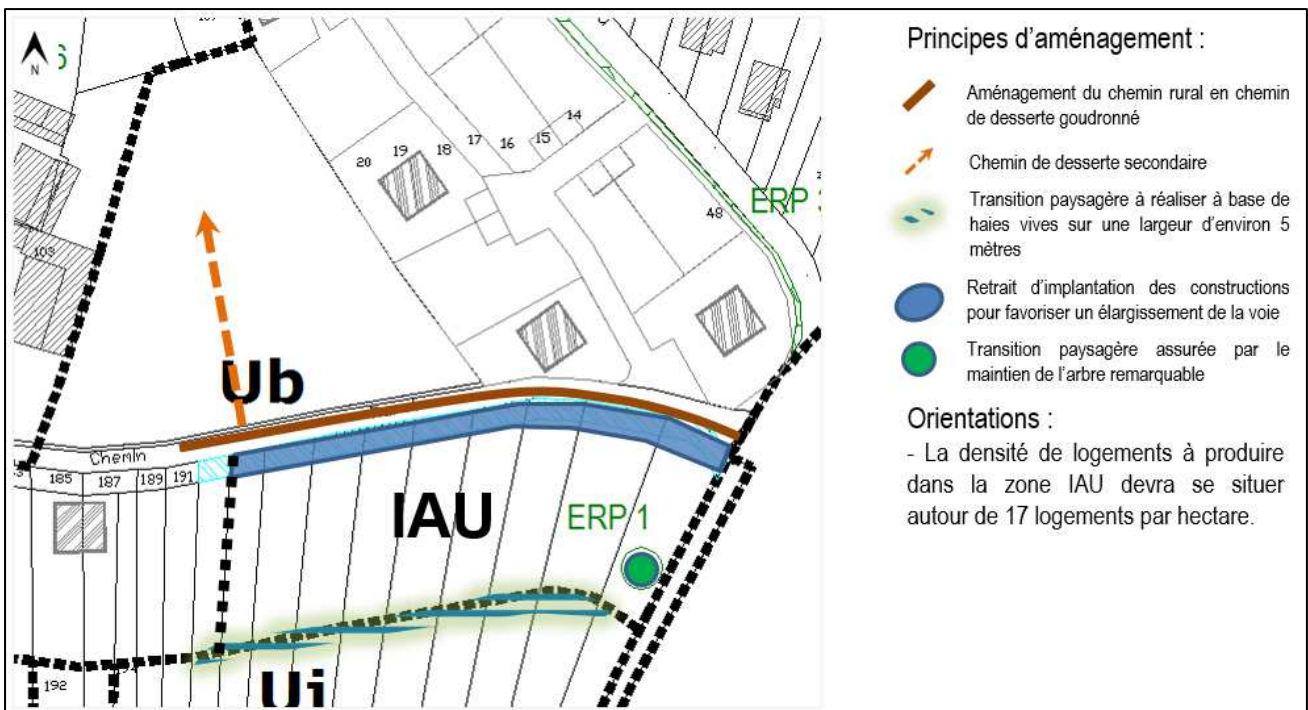
Non réglementé.

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Extrait de l'OAP n°2, actuelle (p.5) :



Extrait de l'OAP n°2, modifiée (p.5) :





Extrait de l'OAP n°3, actuelle (p.6) :

Principes d'aménagement :

- Transition paysagère à réaliser dans l'objectif de mettre en valeur l'entrée de village
- Implantation en retrait de l'alignement pour préserver la visibilité dans le virage – en cas de construction, assurer la création d'un accès unique et sécurisé
- Limiter la hauteur et/ou l'opacité des clôtures
- Secteur dont l'architecture et l'implantation des constructions devront être particulièrement soignées pour assurer une correspondance avec le vis-à-vis

Orientations :

- La zone Ux en entrée de village constituera un espace de mixité fonctionnelle mélangeant activité commerciale (restauration) et hébergement.

Légende du fond de plan (zonage du PLU)

- Élément remarquable du paysage identifié au titre du L.151-19 et du L.151-23 du code de l'urbanisme (cf. règlement écrit)
- Emplacement réservé (cf. liste)
- Accès interdit - recul minimal de constructions de 7 mètres
- Recul minimal des constructions de 5 mètres

6

Extrait de l'OAP n°3, modifiée (p.6) :

Principes d'aménagement :

- Transition paysagère à réaliser dans l'objectif de mettre en valeur l'entrée de village
- Implantation en retrait de l'alignement pour préserver la visibilité dans le virage – en cas de construction, assurer la création d'un accès unique et sécurisé
- Limiter la hauteur et/ou l'opacité des clôtures
- Secteur dont l'architecture et l'implantation des constructions devront être particulièrement soignées pour assurer une correspondance avec le vis-à-vis

Orientations :

- La zone Ux en entrée de village constituera un espace de mixité fonctionnelle mélangeant activité commerciale (restauration) et hébergement.
- La densité de logements à produire dans la zone IAU devra se situer autour de 17 logements par hectare.

Légende du fond de plan (zonage du PLU)

- Élément remarquable du paysage identifié au titre du L.151-19 et du L.151-23 du code de l'urbanisme (cf. règlement écrit)
- Emplacement réservé (cf. liste)
- Accès interdit - recul minimal de constructions de 7 mètres
- Recul minimal des constructions de 5 mètres

6



MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Extrait du rapport de présentation actuel (p.99) :

Tableau des surfaces

Zones du PLU	Surfaces (ha)
Ua	7,73
Uab	2,14
Ub	13,69
Ue	1,44
Uj	5,50
Ux	0,43
Total zone U	30,93
IIAU	0,51
Total zone AU	0,51
Ac	0,24
Aa	73,94
Total zone A	74,11
Nn	64,28
Total zone N	64,28



Extrait du rapport de présentation modifié (p.99) :

Tableau des surfaces

Zones du PLU	Surfaces (ha)
Ua	7,73
Uab	2,14
Ub	11,77
Uc	0,99
Ue	1,44
Uj	5,50
Ux	0,43
Total zone U	30,11
IAU	0,93
IIAU	0,51
Total zone AU	1,33
Ac	0,24
Aa	73,94
Total zone A	74,11
Nn	64,28
Total zone N	64,28



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD puisque cette modification favorisera la densification de ces espaces, qui, en étant initialement classés en zone Ub, ne garantissaient pas d'atteindre une densité optimale.

La présente modification ne porte donc pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole :

Ce point de modification n'entraîne pas la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer la moindre nuisance.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification ne modifie pas vraiment le statut des terrains concernés. Ils restent constructibles et l'impact en cas d'urbanisation reste donc identique.

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation est de nature à assurer une gestion plus optimale du foncier sur ces sites ce qui est un point positif.



POINT 3 : CREATION D'UN SECTEUR U_c SUR L'EMPRISE DU LOTISSEMENT LAUBACHERHOF

OBJECTIF

Le permis d'aménager du lotissement Laubacherhof date de 2011. Son règlement était donc applicable lors de la mise en place du PLU de Laubach, nonobstant les règles fixées dans le PLU.

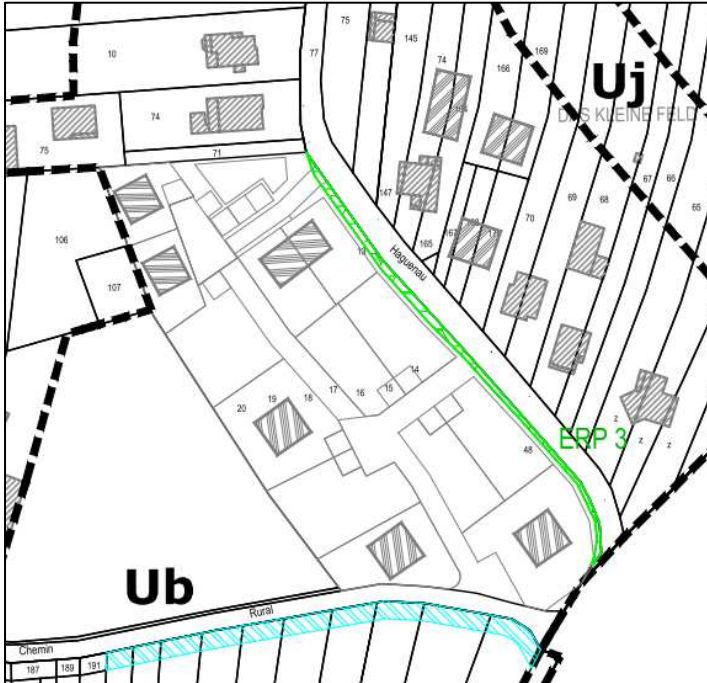
La volonté des élus est de préserver les règles et caractéristiques spécifiques de ce lotissement au-delà du délai de caducité du règlement de lotissement. En effet, ce lotissement va loin dans la définition des zones d'implantation des constructions, ainsi que dans la délimitation des espaces verts. Le lotissement est qualitatif et une évolution de celui-ci, par l'application des règles plus permissives de U_b, pourrait mettre en péril la composition de l'ensemble.

Il est donc nécessaire de créer un secteur spécifique U_c reprenant tant que possible les règles du lotissement.

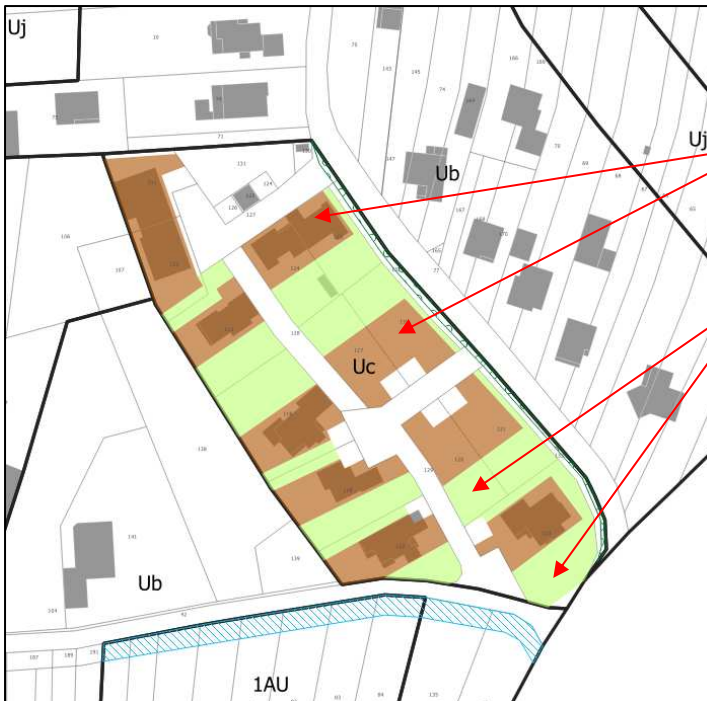


MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :



Trame : « Aire d'implantation des constructions principales »

Trame : « Surfaces obligatoirement végétalisées »



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle, TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine (p.5) :

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

Ua : il s'agit des centres anciens de LAUBACH. Au niveau de la rue Principale, ils se caractérisent par une structure plutôt traditionnelle, avec un bâti relativement dense et volumineux, souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. A contrario, les constructions en deuxième ligne, plus récentes, ont respecté des reculs plus importants par rapport aux limites séparatives. Le secteur Ua comprend également un sous-secteur **Uab** correspondant à un groupe de bâti ancien remarquable et moins dense que le long de la rue principale.

Ub : le secteur Ub correspond aux extensions intermédiaires réalisées autour du centre ancien. Il comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans les parties anciennes du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles de taille moyenne.

Ue : il s'agit du secteur d'équipements publics de la commune.

Uj : c'est un secteur caractérisé par la présence de jardins et d'éléments naturels, en plein cœur de l'urbanisation ou en périphérie immédiate. Il est destiné au maintien d'une activité agricole extensive au contact des espaces bâtis.

Ux : il s'agit d'un secteur d'activité économique.



Rédaction modifiée, TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine (p.5) :

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

Ua : il s'agit des centres anciens de LAUBACH. Au niveau de la rue Principale, ils se caractérisent par une structure plutôt traditionnelle, avec un bâti relativement dense et volumineux, souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. A contrario, les constructions en deuxième ligne, plus récentes, ont respecté des reculs plus importants par rapport aux limites séparatives. Le secteur Ua comprend également un sous-secteur **Uab** correspondant à un groupe de bâti ancien remarquable et moins dense que le long de la rue principale.

Ub : le secteur Ub correspond aux extensions intermédiaires réalisées autour du centre ancien. Il comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans les parties anciennes du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles de taille moyenne.

Uc : le secteur **Uc** correspond au lotissement Laubacherhof.

Ue : il s'agit du secteur d'équipements publics de la commune.

Uj : c'est un secteur caractérisé par la présence de jardins et d'éléments naturels, en plein cœur de l'urbanisation ou en périphérie immédiate. Il est destiné au maintien d'une activité agricole extensive au contact des espaces bâtis.

Ux : il s'agit d'un secteur d'activité économique.



Rédaction actuelle, article 2 - U (p.6 et 7) :

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Disposition générale :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

- Les constructions en deuxième ligne, à condition qu'une construction principale soit préexistante dans une zone comprise entre 0 et 30 mètres de recul par rapport à la voie publique.

Dispositions particulières au secteur Uj :

- Les constructions sans fondation (abris pour animaux, abris à bois...), avec une emprise au sol maximum de 60 m² par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres hors tout.
- Les piscines, avec une emprise au sol maximum de 30 m² par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

Rédaction modifiée, article 2 - U (p.6 et 7) :

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Disposition générale :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

- Les constructions en deuxième ligne, à condition qu'une construction principale soit préexistante dans une zone comprise entre 0 et 30 mètres de recul par rapport à la voie publique.

(...)

Dispositions particulières au secteur Uç :

- Les piscines dans la limite d'une seule par lot de construction.



Rédaction actuelle, article 6 - U (p.8 et 9) :

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à édifier en deuxième ligne, au-delà de 30 mètres en UA et 10 mètres en UB par rapport à l'emprise publique. Dans ce cas, l'implantation de la construction est libre.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension peut se faire dans le prolongement de l'existant (voir schéma ci-dessous).
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux parcelles ne permettant pas de construire selon les dispositions particulières fixées ci-dessous (parcelles en drapeau, en triangle, présence d'emplacement réservé...). Dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.

(...)



Rédaction modifiée, article 6 - U (p.8, 9 et 10) :

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U à l'exception du secteur Uc, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à édifier en deuxième ligne, au-delà de 30 mètres en UA et 10 mètres en UB par rapport à l'emprise publique. Dans ce cas, l'implantation de la construction est libre.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension peut se faire dans le prolongement de l'existant (voir schéma ci-dessous).
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux parcelles ne permettant pas de construire selon les dispositions particulières fixées ci-dessous (parcelles en drapeau, en triangle, présence d'emplacement réservé...). Dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.

(...)

Dispositions particulières au secteur Uc :

Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur de la trame graphique relative à « l'aire d'implantation des constructions principales ».

Les piscines doivent être implantées au-delà de 2 mètres de la limite des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin.

Les ouvrages à caractère technique doivent être implantés au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.



Rédaction actuelle, article 7 - U (p.9, 10 et 11) :

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension peut se faire dans le prolongement de l'existant (voir schéma ci-dessous).
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

(...)

Rédaction modifiée, article 7 - U (p.10, 11 et 12) :

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U à l'exception du secteur Uc, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension peut se faire dans le prolongement de l'existant (voir schéma ci-dessous).
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

(...)

Dispositions particulières au secteur Uc :

Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur de la trame graphique relative à « l'aire d'implantation des constructions principales ».

Les piscines doivent être implantées au-delà de 2 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin.

Les ouvrages à caractère technique doivent être implantés au-delà de 1 mètre des limites séparatives.



Rédaction actuelle, article 10 - U (p.11 et 12) :

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

(...)

Rédaction modifiée, article 10 - U (p.12 et 13) :

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

(...)

Dispositions particulières au secteur U_c :

En cas de construction à 2 pans, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage et 7 mètres à la base de l'acrotère ou à la gouttière.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.



Rédaction actuelle, article 11 - U (p.12 et 13) :

Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions liées au service public et d'intérêt général.

(...)



Rédaction modifiée, article 11 - U (p.13, 14 et 15) :

Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions liées au service public et d'intérêt général.

(...)

Dispositions particulières au secteur Uc :

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5 mètre de hauteur et doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie discrets pouvant être implantés sur un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,5m.

Les haies vives doivent être constituées de feuillus d'essences locales. Les conifères sont interdits.

En limite séparative, elles sont limitées à 1,8 mètre de hauteur et doivent être constituées d'un ensemble de haies vives, pouvant être accompagnées d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie discrets.

Toitures :

Les toitures doivent présenter des volumes simples au traitement homogène.

Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrées dans la mesure du possible à la volumétrie générale des toitures et/ou des auvents.

Façades :

Tous les types de matériaux sont autorisés pour les constructions principales, sous réserve d'une mise en œuvre soignée, qui mette en valeur les qualités esthétiques propres à chaque matériau et souligne, dans la mesure du possible, la réalité constructive de la maison.

Les bardages bois devront être majoritairement laissés à leur aspect de vieillissement naturel.

Les surfaces enduites devront obligatoirement recevoir un enduit minéral teinté dans la masse.

Dispositions spécifiques aux annexes dissociées de la construction principale :

Les annexes dissociées de la construction principale devront être réalisées au moyen d'une structure légère en bois et/ou en métal. Leur couverture devra présenter une pente inférieure à 30°. Ces dispositions ne concernent pas les piscines non couvertes.



Rédaction actuelle, article 12 - U (p.14) :

Article 12 – U : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation (bureaux, commerces, entrepôts, hébergement hôtelier, artisanat, industrie et exploitation agricole et forestière autorisées par les articles 1 et 2 du présent règlement), il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

Rédaction modifiée, article 12 - U (p.15) :

Article 12 – U : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation (bureaux, commerces, entrepôts, hébergement hôtelier, artisanat, industrie et exploitation agricole et forestière autorisées par les articles 1 et 2 du présent règlement), il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub et Uc :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.



Rédaction actuelle, article 13 - U (p.14) :

Article 13 – U : espaces libres et plantations

Dispositions particulières au sous-secteur Uab :

75% de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée en espaces naturels et rester perméable aux eaux pluviales.

Pour toute nouvelle construction dont l'emprise au sol dépasse 50 mètres², la plantation d'au moins 2 arbres fruitiers est exigée.

Dispositions particulières aux secteurs Ub :

50% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être aménagée en espaces naturels et rester perméable aux eaux pluviales.

(...)

Rédaction modifiée, article 13 - U (p.16) :

Article 13 – U : espaces libres et plantations

Dispositions particulières au sous-secteur Uab :

75% de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée en espaces naturels et rester perméable aux eaux pluviales.

Pour toute nouvelle construction dont l'emprise au sol dépasse 50 mètres², la plantation d'au moins 2 arbres fruitiers est exigée.

Dispositions particulières aux secteurs Ub :

50% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être aménagée en espaces naturels et rester perméable aux eaux pluviales.

Dispositions particulières aux secteurs Uc :

Il est exigé la plantation de 2 arbres fruitiers par lot de construction.

Les surfaces correspondant à la trame graphique « surfaces obligatoirement végétalisées » sont par principe inconstructibles et doivent être consacrées à des plantations. Toutefois, ces surfaces peuvent recevoir :

- Une voie accessible aux véhicules automobiles.
- Une ou plusieurs constructions légères à usage d'annexes (dont les piscines) détachées de la construction principale sous réserve qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 2,8 mètres, qu'elles soient sans fondation et que leur emprise au sol cumulée au détriment des « surfaces obligatoirement végétalisées » n'excède par 40m² sur chaque lot de construction.



MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Extrait du rapport de présentation actuel (p.99) :

Tableau des surfaces

Zones du PLU	Surfaces (ha)
Ua	7,73
Uab	2,14
Ub	13,69
Ue	1,44
Uj	5,50
Ux	0,43
Total zone U	30,93
IIAU	0,51
Total zone AU	0,51
Ac	0,24
Aa	73,94
Total zone A	74,11
Nn	64,28
Total zone N	64,28



Extrait du rapport de présentation modifié (p.99) :

Tableau des surfaces

Zones du PLU	Surfaces (ha)
Ua	7,73
Uab	2,14
Ub	11,77
Uc	0,99
Ue	1,44
Uj	5,50
Ux	0,43
Total zone U	30,11
IAU	0,93
IIAU	0,51
Total zone AU	1,33
Ac	0,24
Aa	73,94
Total zone A	74,11
Nn	64,28
Total zone N	64,28



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD puisque cette modification n'est en lien avec aucune orientation spécifique de ce document. Par ailleurs la création du secteur Uc va sanctuariser un lotissement déjà terminé puisque l'ensemble des terrains sont désormais bâtis.

La présente modification ne porte donc pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole :

Ce point de modification n'entraîne pas la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer la moindre nuisance.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification n'aura pas d'incidences sur l'environnement puisque les terrains sont déjà bâtis et les possibilités de développement seront limitées par les règles imposées, issues du règlement du lotissement initial.



POINT 4 : MODIFICATION DE LA REGLEMENTATION DES CLOTURES EN ZONE U

OBJECTIF

L'objectif de ce point de modification est de mieux encadrer qualitativement les clôtures le long des voies publiques dans les zones urbaines à destination principale d'habitat. En effet, les clôtures participent à la qualité paysagère du village. Un traitement qualitatif et relativement uniforme de celles-ci contribue à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

Afin de limiter la fermeture du paysage urbain par des clôtures sur rue de moins en moins ajourées, il sera désormais imposé la claire-voie et/ou les haies vives.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle, article 11 - U (p.12 et 13) :

Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions liées au service public et d'intérêt général.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5 mètre de hauteur, devront s'intégrer parfaitement au paysage bâti environnant, être traités en harmonie avec les matériaux de la construction qui les supporte.

En limite séparative, elles sont limitées à 2 mètres de hauteur et doivent être constituées soit d'un mur plein enduit ou d'un mur plein en grès, soit d'un grillage de couleur sombre.

(...)

Dispositions particulières au secteur Uab :

Tout projet de construction devra s'inscrire dans la typologie architecturale des bâtiments du secteur Uab.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5 mètre de hauteur, devront s'intégrer parfaitement au paysage bâti environnant, être traités en harmonie avec les matériaux de la construction qui les supporte.

En limite séparative, elles sont limitées à 2 mètres de hauteur et doivent être constituées soit d'un mur plein enduit ou d'un mur plein en grès, soit d'un grillage de couleur sombre.

(...)

Dispositions particulières au secteur Ub :

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre et les murs pleins sont limités à 1 mètre.



Rédaction modifiée, article 11 - U (p.13, 14 et 15) :

Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions liées au service public et d'intérêt général.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5 mètre de hauteur, devront s'intégrer parfaitement au paysage bâti environnant, être traitées en harmonie avec les matériaux de la construction qui les supporte.

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Toute clôture en bâche tendue ou panneaux ou bandes opaques avec simple ajourage entre les panneaux ne peut être assimilée à de la claire-voie et est donc interdite.

En limite séparative, elles sont limitées à 2 mètres de hauteur et doivent être constituées soit d'un mur plein enduit ou d'un mur plein en grès, soit d'un grillage de couleur sombre.

(...)

Dispositions particulières au secteur Uab :

Tout projet de construction devra s'inscrire dans la typologie architecturale des bâtiments du secteur Uab.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5 mètre de hauteur, devront s'intégrer parfaitement au paysage bâti environnant, être traités en harmonie avec les matériaux de la construction qui les supporte.

Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Toute clôture en bâche tendue ou panneaux ou bandes opaques avec simple ajourage entre les panneaux ne peut être assimilée à de la claire-voie et est donc interdite.

En limite séparative, elles sont limitées à 2 mètres de hauteur et doivent être constituées soit d'un mur plein enduit ou d'un mur plein en grès, soit d'un grillage de couleur sombre.



(...)

Dispositions particulières au secteur Ub :

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre et les murs pleins sont limités à 1 mètre.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
 - Soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.
- Toute clôture en bâche tendue ou panneaux ou bandes opaques avec simple ajourage entre les panneaux ne peut être assimilée à de la claire-voie et est donc interdite.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Aucune orientation du PADD ne traite directement ce sujet. On peut néanmoins estimer que cette évolution va contribuer à préserver le cadre de vie des habitants, ce qui rejoint la grande orientation suivante inscrite au PADD :

A) Pour un urbanisme respectueux de l'environnement et du cadre de vie

La présente modification ne porte donc pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole :

Ce point de modification n'entraîne pas la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer la moindre nuisance.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification aura une incidence positive sur l'environnement par l'amélioration du paysage urbain et l'incitation à planter des haies vives, qui contribuent à l'écosystème urbain.



POINT 5 : MODIFICATION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX ELEMENTS REMARQUABLES

OBJECTIF

L'objectif de ce point de modification est de mieux encadrer la replantation des arbres fruitiers en cas d'arrachage. En effet, les prescriptions actuelles imposent le remplacement d'un élément arraché mais ne précise pas si cette replantation doit s'effectuer à proximité. Or dans l'intérêt du patrimoine paysager et environnemental, il convient de conserver ces éléments in situ, qui créent une ceinture verte autour du village.

En cas d'arrachage, il sera désormais imposé de replanter à moins de 10 mètres de l'arbre arraché.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle, annexe 1 (p.39) :

Annexe 1 – Elément remarquable identifié au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU

Elément remarquable de type 1 :

- Toute taille doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.
- Son abatage est interdit.

Elément remarquable de type 2 :

- Tout arrachage d'arbres doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie et doit être justifié par des problématiques liées à l'entretien du cours d'eau notamment pour lutter contre les risques de crues.
- Tout arbre arraché doit être remplacé par un autre arbre d'essence adaptée aux milieux humides.

Elément remarquable de type 3 :

- Tout arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant dans une haie doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie.
- Tout élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale.

Elément remarquable de type 4 :

- Tout arrachage d'arbres fruitiers doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.
- Tout arbre fruitier arraché doit être remplacé par un autre arbre fruitier.

Elément remarquable de type 5 :

- Tous les travaux sur le mur devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Le mur pourra faire l'objet de travaux d'entretien mais devra être préservé en l'état et ne pourra être remplacé par un autre type de clôture.

Elément remarquable de type 6 :

- Tous les travaux sur le puits devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- L'aspect extérieur du puits devra être préservé en l'état sauf pour des motifs de sécurité.



Rédaction modifiée, annexe 1 (p.46) :

Annexe 1 – Élément remarquable identifié au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU

Élément remarquable de type 1 :

-Toute taille doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.

-Son abatage est interdit.

Élément remarquable de type 2 :

-Tout arrachage d'arbres doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie et doit être justifié par des problématiques liées à l'entretien du cours d'eau notamment pour lutter contre les risques de crues.

-Tout arbre arraché doit être remplacé par un autre arbre d'essence adaptée aux milieux humides.

Élément remarquable de type 3 :

-Tout arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant dans une haie doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie.

-Tout élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale.

Élément remarquable de type 4 :

-Tout arrachage d'arbres fruitiers doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.

-Tout arbre fruitier arraché doit être remplacé par un autre arbre fruitier. **Le nouvel arbre doit être implanté dans un rayon de 10 mètres autour de l'arbre arraché.**

Élément remarquable de type 5 :

-Tous les travaux sur le mur devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

-Le mur pourra faire l'objet de travaux d'entretien mais devra être préservé en l'état et ne pourra être remplacé par un autre type de clôture.

Élément remarquable de type 6 :

-Tous les travaux sur le puits devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

-L'aspect extérieur du puits devra être préservé en l'état sauf pour des motifs de sécurité.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Cette modification entre totalement dans l'esprit du PADD de Laubach. Elle rejoint notamment les orientations suivantes :

Rétablir le paysage en cours de banalisation en protégeant les haies et vergers ponctuant les espaces agricoles.

Les élus s'engagent à maintenir et protéger des zones de vergers, des haies et des alignements d'arbres présents, que ce soit dans les espaces agricoles, urbains ou le long de certains chemins.

La présente modification ne porte donc pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole :

Ce point de modification n'entraîne pas la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer la moindre nuisance.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification aura une incidence positive sur l'environnement par un encadrement plus stricte du remplacement des arbres fruitiers arrachés.



Projet d'extension du restaurant « La Merise »

Commune de Laubach

Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme de Laubach

Dossier d'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

Dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 mars 2017

Dossier mis en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet n°1 approuvé le 08 novembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 février 2022

Le Maire, Jean-Louis Klipfel

Le Maire,
Jean-Louis KLIPFEL







SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1- MAITRE D'OUVRAGE	5
2- OBJET ET MOTIVATION DE LA DECLARATION DE PROJET	5
3- PROCEDURE	5
DECLARATION DE PROJET.....	7
1- CONTEXTE	7
1.1-La commune de Laubach.....	7
1.2-Le contexte démographique	7
1.3-Le parc de logements	8
1.4-Le contexte économique	9
1.5-Le contexte environnemental	9
1.6-Le contexte urbain.....	10
2- PRESENTATION DU PROJET	11
2.1- Historique.....	11
2.2- Localisation de la zone de projet	11
2.3- Principales caractéristiques de la zone de projet	12
2.4- Principales caractéristiques du projet d'extension	13
2.5- Justification de l'intérêt général du projet.....	16
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	20
1- DISPOSITIONS DU PLU OPPOSABLE	20
1.1-Règlement graphique	20
1.2-Règlement écrit.....	20
1.3-Orientations d'aménagement et de programmation.....	21
1.4-Projet d'aménagement et de développement durables	21
2- NOUVELLES DISPOSITIONS ISSUES DE LA MISE EN COMPATIBILITE	22
2.1- Evolution du règlement graphique.....	22
2.2- Evolution du règlement écrit.....	23
2.3- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation.....	29
2.4- Evolution du rapport de présentation	30
3- COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOTAN.....	31
4- EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	32
4.1- Incidences sur le paysage	32
4.2- Incidences sur la nature ordinaire.....	33
4.3- Incidences sur les espaces agricoles.....	33
4.4- Incidences sur la trame verte et bleue.....	33



4.5- Incidences sur les espaces naturels sensibles.....	34
4.6- Incidences sur les espèces protégées	37
4.7- Vulnérabilité face aux risques naturels et technologiques	38
4.8- Synthèse des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine.....	38

ANNEXES..... 40

I-1- PRESCRIPTION	42
I-2- PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT ET AVIS RECUS	44
I-3- DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	47
I-4- AVIS DE LA CDPENAF	52
I-5- AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE	53



INTRODUCTION

1- MAITRE D'OUVRAGE

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est menée par le maire de Laubach, Monsieur Jean-Louis KLIPFEL.

Commune de Laubach
40 rue Principale
67580 LAUBACH
03.88.90.31.05
mairie.laubach@free.fr

2- OBJET ET MOTIVATION DE LA DECLARATION DE PROJET

La présente déclaration de projet concerne **l'extension d'une activité économique** située 7 rue d'Eschbach à Laubach. Il s'agit plus précisément du restaurant « La Merise ».

Afin de réaliser cette opération, la procédure de déclaration de projet est utilisée. En effet, l'opération envisagée n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur. Il convient pour cela de déclasser certains terrains de la zone agricole vers la zone urbaine constructible.

L'opération entre dans le champ d'application de la déclaration de projet : elle ne requiert pas de déclaration d'utilité publique et est portée par la collectivité compétente en matière d'urbanisme et de PLU.

La présente déclaration de projet vaut mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Laubach approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2017 et mis en compatibilité par délibération du conseil municipal du 08 novembre 2019.

3- PROCEDURE

La procédure de déclaration de projet instituée par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a initialement été conçue pour les travaux et aménagements des personnes publiques, susceptibles d'affecter l'environnement (transposée dans le Code de l'Environnement), et donc soumis à enquête publique. Peu de temps après, la loi d'orientation pour la ville du 1er août 2003 a ajouté la « déclaration de projet » au Code de l'Urbanisme (CU).

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme :

La loi d'orientation pour la ville a codifié la « déclaration de projet » à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme, qui permet aux collectivités, leurs groupements et les établissements publics fonciers et d'aménagement, de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme (opération de requalification urbaine, création d'un centre de quartier, aménagement d'un pôle commercial, réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, projet de construction d'un équipement collectif...).

La déclaration de projet du code de l'urbanisme participe d'une logique différente de celle du code de l'environnement car le but premier est bien la mise en compatibilité du document d'urbanisme (SCoT, PLU).

Le décret n°2010-304 du 22 mars 2010, pris par l'application de la loi MOLLE du 25 mars 2009 apporte d'utiles clarifications, en étendant son champ d'application et en ajoutant « la réalisation d'un programme de construction » à la liste des opérations pouvant donner lieu à une déclaration de projet. De plus, il prévoit que les



aménageurs ou constructeurs pourront signer une convention de projet urbain partenarial (PUP) avec les collectivités pour l'organisation du financement des équipements publics.

Ainsi, la déclaration de projet de l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux « actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ». Cette clarification permet aux collectivités locales de disposer d'un instrument supplémentaire d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui, bien qu'étant conduits par des opérateurs privés, n'en sont pas moins d'intérêt général.

L'ordonnance du 05 janvier 2012 a défini à droit constant le champ d'application de la mise en compatibilité d'un plan ou d'un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, tel que la déclaration de projet.

Elle a surtout précisé les dispositions communes aux mises en compatibilité. Elle reprend les dispositions existantes et précise l'autorité chargée d'engager l'enquête publique en vue de la mise en compatibilité ainsi que la forme de son approbation.

Monsieur le Maire mène la procédure de mise en compatibilité (articles L153-52 et suivants du Code de l'urbanisme). Il organise l'examen conjoint et l'enquête publique. Ensuite, il soumet au conseil municipal compétent le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

L'autorité qui mène la mise en compatibilité :

- Organise l'examen conjoint
- Soumet ensuite au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Contenu du dossier :

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête, sans que l'autorité compétente ait sur ce point un quelconque pouvoir d'appréciation. Elle comporte également les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. L'obligation de motivation de ces déclarations prend toute son importance à la lumière de la nature juridique de ladite déclaration.

La déclaration de projet précise aussi les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (présentation du document dans son état actuel et futur...). Elle comprend l'analyse des incidences sur Natura 2000 et l'évaluation environnementale éventuelle.

Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. Ces modifications ne sauraient bien sûr altérer l'économie générale du projet. Toutes pièces utiles à la compréhension du dossier (plan de situation, des travaux, caractéristiques principales des aménagement et constructions envisagés, l'appréciation sommaire des dépenses lorsque le maître de l'ouvrage est une personne publique...).

DECLARATION DE PROJET

1- CONTEXTE

1.1- La commune de Laubach

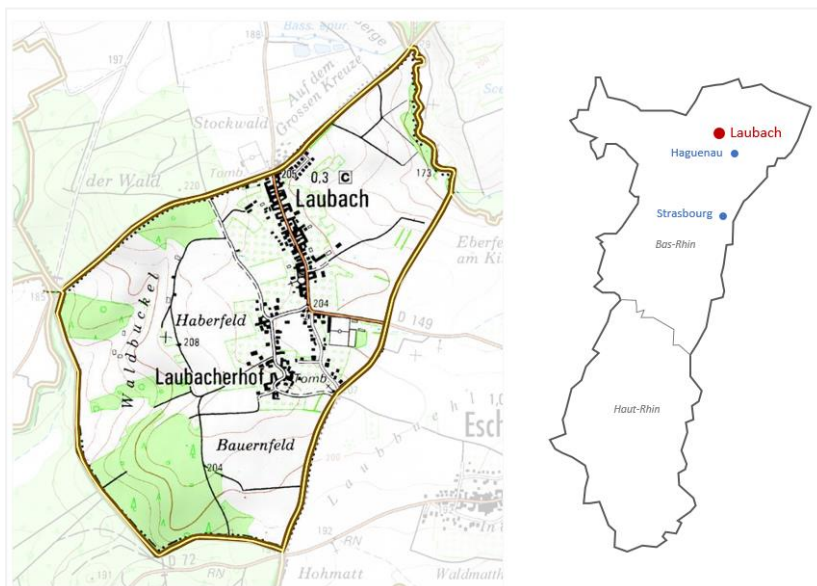
La commune de Laubach est un village à dominante résidentielle qui se situe en région Grand Est, au sein de la Collectivité Européenne d'Alsace (créée le 1er janvier 2021) et dans la circonscription administrative du Bas-Rhin.

Le village se situe à quelques kilomètres au nord-ouest de Haguenau (environ 34 500 habitants), chef-lieu de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg.

Laubach fait partie de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn qui regroupe 24 communes et environ 17 300 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 1,7 km² et comprend notamment des espaces agricoles et forestiers, une ceinture de vergers en périphérie du village.

La commune est desservie par la RD148 et la RD149.



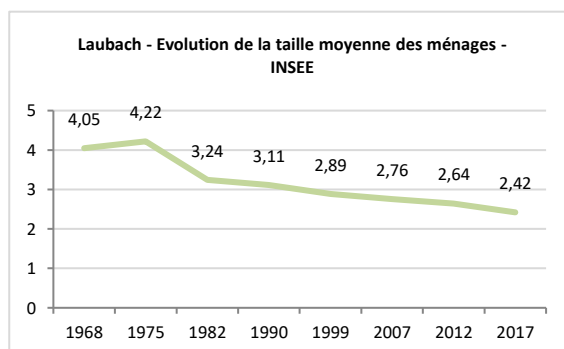
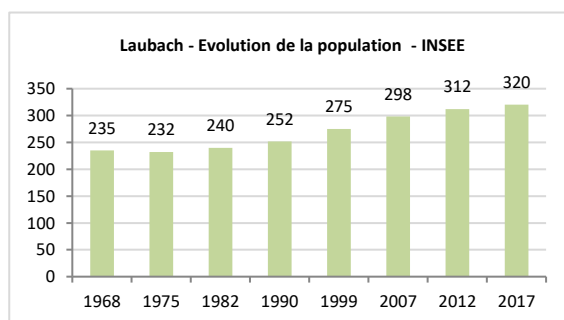
1.2- Le contexte démographique

2017 : données INSEE les plus récentes disponibles lors de la rédaction du présent document

En 2017, la population de Laubach atteint 320 habitants. La croissance démographique est continue depuis 1975, grâce à un solde naturel positif sur l'ensemble de la période et à un solde migratoire relativement important entre 1990 et 1999 (+1%) et entre 2007 et 2012 (+0,7%).

Sur la période 2012-2017, le taux de variation annuelle moyen est de 0,6%, avec un solde naturel de 0,3% et un solde migratoire de 0,3% également.

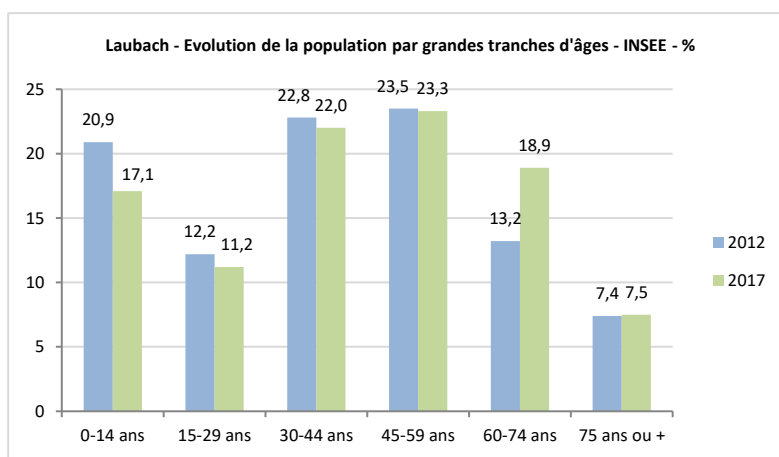
La taille moyenne des ménages correspond au nombre moyen d'occupant par résidence principale. A Laubach, elle est passée de 4,05 en 1968 à 2,42 en 2017, selon une tendance structurelle, nommée desserrement des ménages, qui s'observe également à l'échelle du territoire national en raison de l'évolution de la structure démographique et des modes de vie (vieillesse de la population, jeunes quittant le domicile familial, familles monoparentales, etc.). Cette tendance devrait se poursuivre dans les années à venir. Elle engendre un besoin global d'adaptation du parc de logements (logements supplémentaires et davantage de logements de plus petite taille).



En 2012, la tranche d'âges la plus représentée sur la commune est celle des 45-59 ans avec 23,5%. Il en est de même en 2017 mais avec une part de 23,3%.

Sur cette période, la part des moins de 45 ans a diminué de 5,6 points au profit de la part des 45 ans ou plus. Ces données illustrent une tendance globale au vieillissement de la population. La part des 0-14 ans a particulièrement diminué tandis que la part des 60-74 ans a nettement augmenté.

En 2017, l'indice de vieillissement (rapport entre la part des 65 ans ou plus et celle des moins de 20 ans) est de 0,72 à Laubach, ce qui indique que la part des moins de 20 ans est plus élevée que celle des 65 ans ou plus (un indice supérieur à 1 indiquerait le contraire). A titre comparatif, il est de 0,93 à la même date sur le territoire de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn.

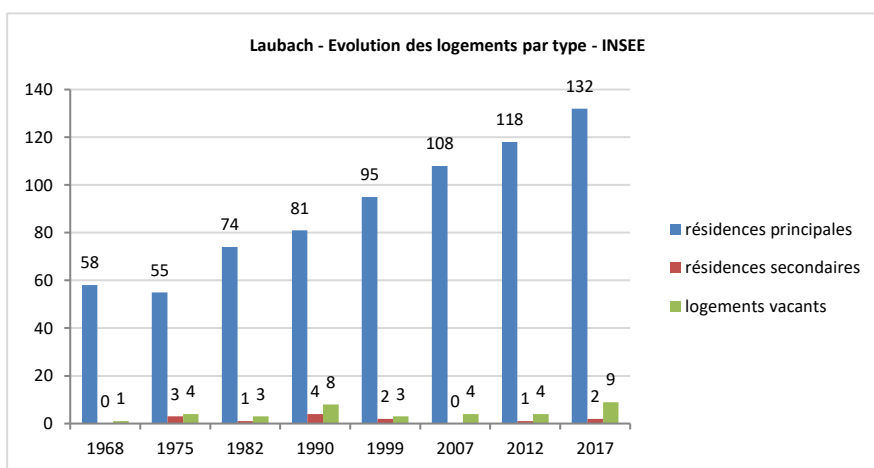


1.3- Le parc de logements

Le parc de logements à Laubach présente une croissance continue de 1968 à 2017, avec un nombre de logements passant progressivement de 59 à 143.

Le rythme de production de logements est stable, avec en moyenne 2 nouveaux logements par an. Le développement du parc de logements est progressif et maîtrisé sur la commune.

En 2017, les résidences principales sont au nombre de 132 et représentent 92% du parc.



Les logements vacants sont au nombre de 9 et représentent 6,3% du parc. Un taux d'environ 6% à 7% illustre généralement un marché immobilier relativement fluide avec un équilibre entre l'offre et la demande. A Laubach, le marché est donc fluide.

Le parc de logements à Laubach est exclusivement composé de maisons individuelles. Aucun logement collectif n'est recensé en 2017.

Une large majorité des résidences principales comporte 5 pièces ou plus, soit 75% en 2017, en corrélation avec la prépondérance des logements individuels sur la commune. En effet, les maisons comportent, en moyenne, davantage de pièces que les appartements.

La part des logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) est de 23,3% en 2017, soit 31 logements. Les logements de taille intermédiaire sont attractifs pour les jeunes ménages et ils favorisent le parcours résidentiel local.

1.4- Le contexte économique

Le village accueille à ce jour peu d'activités économiques. Il présente une vocation principalement résidentielle.

L'on recense notamment une exploitation agricole, un restaurant et quelques artisans et entreprises indépendantes (électricité, paysage, architecture, construction, transport routier...).

L'INSEE recense 19 emplois sur la commune en 2017, contre 15 en 2012.



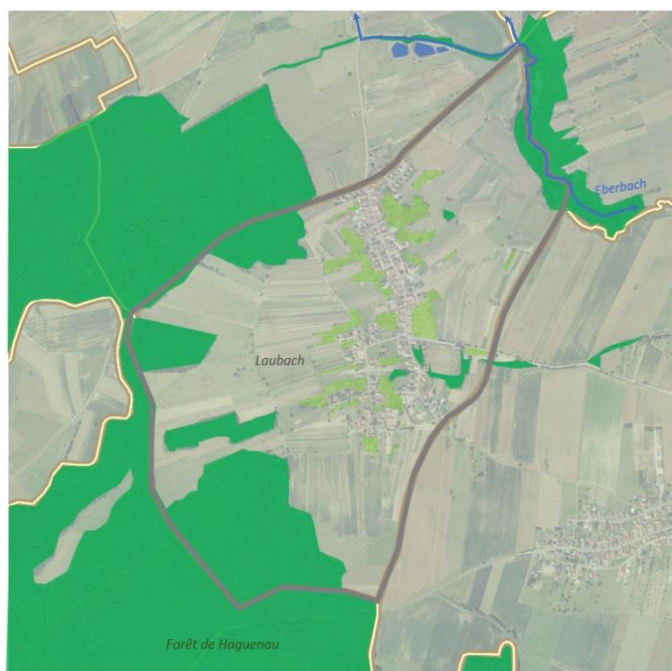
1.5- Le contexte environnemental

Le territoire communal est situé en bordure de la forêt de Haguenau. Il s'agit d'une forêt domaniale classée zone Natura 2000 de plus de 13 000 ha dont 247 ha sont également classés en réserve biologique. Elle constitue la sixième forêt française par sa superficie et est l'une des rares forêts publiques « indivises » du pays, gérée par l'Office National des Forêts en collaboration avec la ville de Haguenau qui en est copropriétaire avec l'Etat. Composée principalement de pins et de chênes et, dans une moindre mesure, de hêtres et de bouleaux, la forêt de Haguenau est liée à plusieurs enjeux : production de bois, protection environnementale, accueil du public.

Le territoire communal dispose également de quelques îlots boisés et alignements d'arbres et arbustes le long des chemins et au sein des espaces agricoles.

Le cours d'eau Eberbach longe la limite communale nord-est et est accompagné de boisements et ripisylves. Il s'agit d'un ruisseau long d'une quarantaine de kilomètres prenant sa source à Reichshoffen et traversant 16 communes dont Laubach.

Des espaces de vergers sont présents en périphérie du village, créant une ceinture verte. Ces espaces participent à la qualité paysagère et à la biodiversité locale.



1.6- Le contexte urbain

La commune de Laubach est desservie par deux routes départementales : la RD148 qui relie Morsbronn-les-Bains à Mertzwiller et la RD149 qui relie Eschbach au hameau de Schirlenhof qui appartient à la commune de Gundershoffen. Il s'agit d'axes de desserte locale. La RD1062, qui relie Haguenau à Niederbronn-les-Bains, passe à environ 3 km au sud-ouest de Laubach, notamment au niveau de Mertzwiller.

Laubach dispose traditionnellement d'une morphologie de village-rue, avec des constructions implantées de manière à former un front bâti le long de la RD149 qui constitue l'axe de circulation structurant du village. Ce tissu urbain relativement dense est constitué de corps de ferme et de maisons traditionnelles. Un habitat ancien groupé est également présent plus au sud, formant l'ancien hameau de Laubacherhof.

Le patrimoine bâti de la commune comprend notamment : fermes et maisons à colombages du 19^{ème} siècle, église Saint-Joseph du 19^{ème} siècle, puits et croix de chemin du 18^{ème} siècle, calvaire du 19^{ème} siècle...

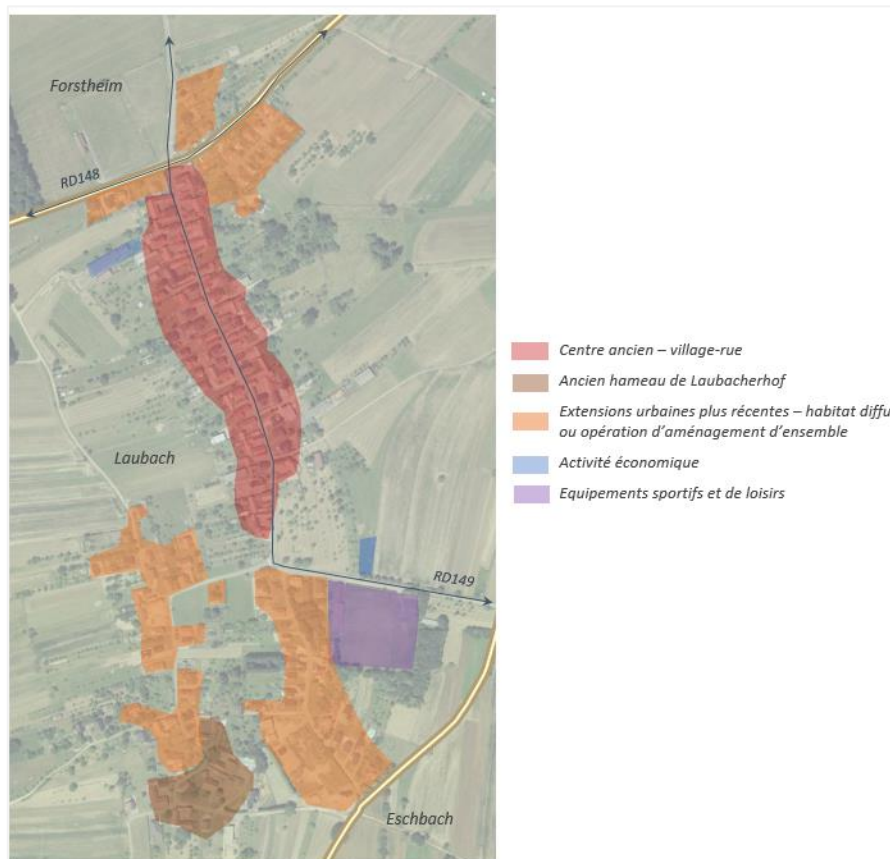
Les extensions urbaines plus récentes sont localisées sur la partie sud du territoire et à l'extrémité nord. Il s'agit de secteurs d'habitat diffus ou d'opération de lotissement dont la vocation principale est l'habitat.

A noter la « conurbation » avec le tissu urbain de la commune voisine de Forstheim au nord.

Un secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs est situé en entrée de village sud. Il comprend un terrain de football et d'entraînement, un terrain multisport et un terrain de pétanque.

L'espace bâti comprend quelques activités économiques. Le restaurant, créé récemment, est situé en entrée de village sud, en face du secteur d'équipements publics. Il est ainsi implanté à l'écart des espaces résidentiels afin de limiter l'exposition de ceux-ci aux éventuelles nuisances générées par l'activité.

La situation du restaurant, en entrée de village, aurait pu être impactante, néanmoins la qualité architecturale du bâtiment est, au contraire, un atout pour l'image de la commune.



2- PRESENTATION DU PROJET

2.1- Historique

La réalisation d'une activité de restauration était prévue lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme et les pièces du document traduisent cette volonté. En effet, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comporte des objectifs prenant en compte ce projet :

- Permettre le développement d'une activité de restauration à l'entrée sud en limite des espaces urbains afin de réduire les nuisances
- Restructurer et aménager l'entrée de village côté Eschbach, en intégrant du stationnement et de la mixité fonctionnelle

Ces objectifs ont été traduits dans le règlement graphique par la délimitation d'une zone IAUx en entrée de village sud, le long de la RD149. Elle correspond à une zone d'urbanisation future dont la vocation principale est l'activité économique. Le règlement écrit du PLU permet le développement de telles activités au sein de la zone IAUx. Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est prévu la réalisation d'un espace de stationnement sur la partie sud du site et d'une transition paysagère sur la frange est.

Le restaurant gastronomique « La Merise » a été édifié sur le site prévu (initialement zone IAUx) et est en activité depuis fin 2016. Il comprend un espace de stationnement sur la partie sud de la parcelle.

En 2019, une extension sur la parcelle adjacente a été projetée afin de réaliser deux nouveaux bâtiments, l'un comprenant une cave à vin, un salon, des sanitaires, des espaces de stockage et un hébergement pour le personnel, l'autre comprenant des hébergements hôteliers. Pour mener à bien ce projet, une mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a été réalisée. La zone IAUx a été à la fois agrandie pour permettre l'extension du restaurant et reclassée en zone Ux puisque le site a été urbanisé depuis l'approbation du PLU.

A ce jour, le premier bâtiment qui avait été projeté (extension en "L" du restaurant d'origine avec cave à vin, salon, sanitaires, etc.) a été édifié. Le second bâtiment, correspondant à un hôtel de 6 chambres, est à ce jour en projet.

La présente déclaration de projet doit maintenant permettre la réalisation d'un logement de fonction mais également de l'espace pour des projets de diversification en partie nord du site, derrière le bâtiment accueillant le restaurant, pour limiter l'impact visuel et conserver des possibilités de stationnement à l'avant.

2.2- Localisation de la zone de projet

L'opération se situe en entrée de village sud, le long de la RD149, en face du secteur d'équipements sportifs et de loisirs du village, et dans le prolongement direct du site accueillant le restaurant.

La zone de projet est localisée en « seconde ligne », comprenant des parcelles situées au nord du restaurant.

Localisation de la zone de projet sur photo aérienne



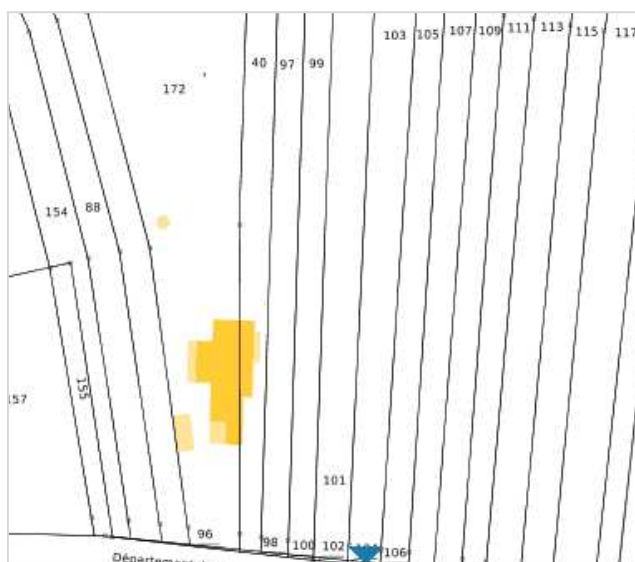
2.3- Principales caractéristiques de la zone de projet

Principales caractéristiques de la zone de projet	
Localisation de la zone	7 rue Eschbach - Entrée sud du village
Parcelles cadastrales concernées	Section 5 n°172, 40, 97, 99, 101, 103, 105
Propriété des parcelles concernées	Propriétaires du restaurant "La Merise"
Superficie de la zone	0,16 ha
Classement de la zone dans le PLU en vigueur	Aa (zone agricole à constructibilité limitée)
Occupation des sols actuelle	Terrains enherbés
Environnement immédiat	<ul style="list-style-type: none"> - Activité économique (restaurant La Merise) sur les parcelles adjacentes (classées en zone Ux dans le PLU en vigueur) - Espace agricole cultivé à l'est et au nord, verger à l'ouest (classés en zone Aa dans le PLU en vigueur) - Secteur d'équipements sportifs et de loisirs au sud (classé en zone Ue dans le PLU en vigueur)
Servitudes d'utilité publique impactant la zone	Néant
Desserte	RD149

Références cadastrales de la zone de projet

Note : le deuxième bâtiment existant n'apparaît pas sur le fond de plan cadastral au moment de la rédaction du présent document

Source : cadastre.gouv



2.4- Principales caractéristiques du projet d'extension

Principales caractéristiques de l'opération projetée	
Porteur du projet	SCI MALUD – 7 rue Eschbach – Restaurant « La Merise »
Nature du projet	Construction d'un logement de fonction et aménagements extérieurs
Usage	Maison d'habitation pour les propriétaires du restaurant
Emprise au sol totale projetée	300 m ² environ dont : 201 m ² d'habitation + 50 m ² de garage + 50 m ² de bande de propreté extérieure périphérique du bâtiment
Hauteur	de 2,79 mètres (partie garage) à 3,60 mètres (partie habitation)
Architecture du projet	Maison individuelle de plain-pied, de style contemporain avec toiture plate
Aménagements extérieurs	Plantations d'arbres et arbustes, notamment sur la frange Est du site Aménagement de 4 places de stationnement dont le revêtement sera perméable aux eaux pluviales

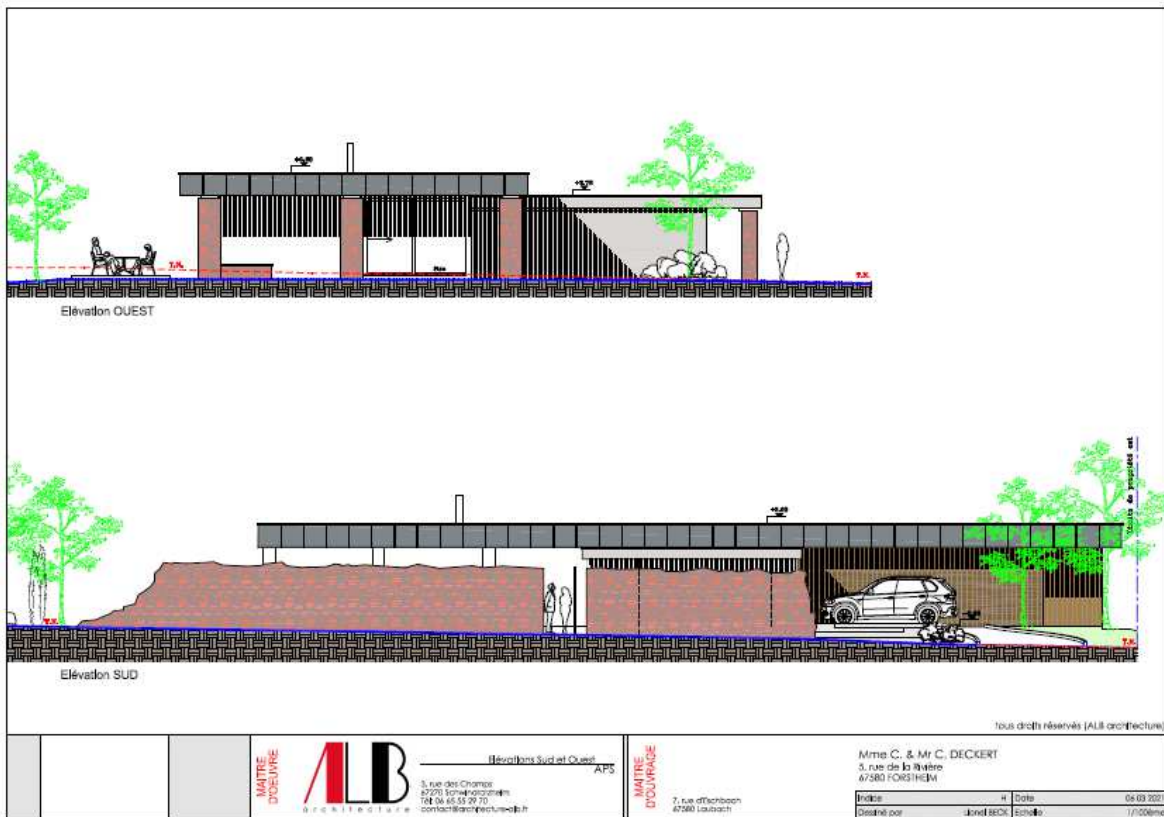
Constructions actuelles (restaurant avec son extension récente)



Source images : site internet du Restaurant La Merise - 2021

Construction projetée

Esquisses préliminaires du projet (mars 2021)







2.5- Justification de l'intérêt général du projet

Extension d'une activité économique

Il est rappelé que l'opération projetée a pour objet l'extension du site du restaurant « La Merise » à Laubach afin d'envisager une évolution du site et la réalisation d'un logement de fonction pour les propriétaires.

L'intérêt général du projet repose :

- **sur la dynamique économique et touristique généré par l'activité existante et projetée** (restaurant, hébergements), sur la commune de Laubach et sur un territoire plus large,
- **sur la pérennité de la qualité de service améliorée par la présence des propriétaires** grâce au logement de fonction,
- sur la mise en valeur du paysage naturel et bâti,
- sur la promotion d'une architecture traditionnelle locale reposant sur l'usage de matériaux de qualité
- sur le lien social créé dans le village

Rayonnement et attractivité du territoire

Le restaurant « La Merise » est implanté sur la commune de Laubach depuis fin 2016. Il est récompensé d'une étoile au Guide Michelin en 2018 et d'une deuxième étoile en 2020, et **est le seul restaurant de cette catégorie dans le secteur. Il participe pleinement au rayonnement et à l'attractivité du territoire. Le projet d'extension vise à conforter ce statut en facilitant la poursuite du développement du site, sa promotion et sa gestion grâce à la présence du logement de fonction pour les propriétaires.**

Une dizaine de restaurants référencés au Guide Michelin 2019 sont présents dans un rayon d'une quinzaine de km autour de Laubach. Le restaurant « La Merise » est le seul à disposer d'un classement « 2 étoiles » dans ce périmètre.

Pérennité et développement de l'activité économique

Le projet d'extension du site de « La Merise », offre des possibilités de diversification de l'activité. L'agrandissement de la zone Ux permet non seulement la réalisation d'un logement de fonction pour les propriétaires mais également l'implantation future d'éléments généralement complémentaire à une activité de restauration haute gamme, tels que les gîtes, spa, etc.). Ce logement de fonction est nécessaire au développement de l'activité hôtelière sur le site, qui est envisagée dans les 3 ou 4 années à venir.

L'obtention d'une deuxième étoile au Guide Michelin va conforter encore davantage la clientèle et l'activité du site. Statistiquement, **les restaurants faisant partie du Guide voient leur fréquentation augmenter et le niveau d'exigence en matière de prestation également.**

Ce projet répond pleinement à l'orientation du SCoTAN qui vise à développer l'offre hôtelière et le nombre de lits en Alsace du Nord en veillant parallèlement à accroître le niveau et la qualité des services offerts. **La présence des propriétaires sur le site grâce au logement de fonction pourra contribuer à accroître la qualité de service** et s'avèrera nécessaire une fois l'hôtel réalisé.

La pérennité de l'entreprise constitue un enjeu pour le dynamisme du village de Laubach et pour l'emploi local. A ce jour, 14 personnes travaillent au sein de l'établissement. Le développement de l'activité du restaurant et la réalisation prochaine de l'hôtel de 6 chambres doivent permettre un accroissement de la capacité d'accueil et une diversification de l'offre, et donc une augmentation à venir du nombre d'emploi. A terme, ce sont en effet 20 emplois qui sont prévus au sein de l'établissement. Il est rappelé que le village de Laubach présente une vocation principalement résidentielle et dispose de peu d'activités économiques sur son territoire. Le restaurant participe activement au contexte économique communal et intercommunal.

La surface de 1 600 m² de zone prévue en extension comprend à la fois les espaces dédiés au logement de fonction, aux stationnements, aux aménagements paysagers et au développement/diversification de l'activité du site. Les aménagements paysagers sont importants pour la qualité du site et pour la mise en valeur de l'entrée de village. Le logement de fonction en lui-même représente environ 200 m² de surface de plancher.



L'extension du site rend possible son évolution et la diversification des activités (restaurant, hôtel, gîte, spa, etc.) et la réalisation d'un logement fonction facilitera **le développement, l'entretien et la gestion** de ces différentes activités par les propriétaires.

Leur présence constante sur place est justifiée compte tenu notamment des jours et horaires de travail induits par les différentes activités d'hôtellerie-restauration (midi, soir, semaine, week-end, amplitudes horaires atypiques de 8h du matin à 1h la nuit). Leur présence lors des jours de fermeture du restaurant est également nécessaire pour la réception et le stockage des marchandises ainsi que pour les travaux d'entretien.

Cette présence diminuera le nombre et la fréquence des déplacements domicile-travail et **améliorera à la fois la qualité de vie des propriétaires, la qualité de fonctionnement du site et la qualité de service envers les clients.** La réalisation de ce logement est directement liée à l'activité du site de La Merise.

Actuellement, il existe sur le site un hébergement de fonction composé seulement de deux chambres (pour 4 personnes) et d'une pièce de vie. L'objectif est de le transformer en local pour le personnel qui ne dispose que d'1h ou 2h entre les services, notamment pour déjeuner. Il y a également trois chambres pour accueillir des stagiaires. Le site ne permet pas d'accueillir les propriétaires et leurs enfants qui ont donc besoin d'un logement à part mais à proximité immédiate des différentes activités de La Merise. De plus, il est nécessaire pour les propriétaires (déjà fortement engagés dans leur activité) de séparer leur vie privée et leur vie professionnelle en disposant d'une habitation distincte des bâtiments accueillant les activités de restauration et d'hôtellerie.

Le site de La Merise comprend 14 emplois sur une superficie de 0,6 ha alors que les zones d'activités du secteur présentent généralement une moyenne de 15 emplois à l'hectare. Le site de La Merise, même en prenant en compte l'extension avec le logement de fonction, reste un site d'activité de dimension modérée, surtout au regard du rayonnement de l'activité et des retombées économiques sur le territoire (pour rappel, restaurant classé « 2 étoiles » au Guide Michelin) et offrant une concentration d'emploi pratiquement 2 fois plus élevée qu'une zone d'activité traditionnelle.

Il est également nécessaire de préciser que malgré un nombre élevé de dents creuses, il n'y a pas de foncier disponible dans le village. La majorité des dents creuses en zone U appartiennent à un nombre restreint de propriétaires et celles-ci n'ont pas bougé ces dernières années. Elles sont soumises à une importante rétention foncière. Or les propriétaires de la Merise ne peuvent se permettre d'attendre pour se loger sur place compte-tenu de l'ampleur du développement de leur activité.

L'extension du site vers le nord est privilégiée par rapport à une extension vers l'est en raison de difficultés techniques de raccordement aux réseaux publics dans la seconde option. En outre, **les propriétaires du restaurant sont également les propriétaires de ces parcelles** situées dans le prolongement nord du site actuel. **Les parcelles en question, constituées d'espaces enherbés, n'ont aucune vocation agricole, ni actuellement ni dans le futur.**

Un autre terrain sur la commune aurait tout de même engendré des déplacements domicile-travail pour les propriétaires, des frais supplémentaires pour les propriétaires (achat maison et/ou terrain alors qu'ils sont déjà propriétaires d'une unité foncière sur le site du restaurant) ainsi qu'une probabilité faible de mener à bien ce projet (forte rétention foncière sur les terrains non bâtis au sein du village de Laubach, peu de transactions sur les biens existants).

Environnement privilégié et attractivité touristique

Le restaurant « La Merise » bénéficie à la fois d'un environnement champêtre et de la proximité de Haguenau qui forme un bassin de vie de plus de 110 000 habitants. Le secteur de Haguenau attire également les touristes grâce à la présence de la forêt domaniale protégée et de différents équipements (musées, théâtre à l'italienne, salles de spectacles, etc.). La station thermale de Morsbronn-les-Bains est également située à seulement 3 km au nord de Laubach. Un circuit cyclo-touristique traverse le village de Laubach.

Le restaurant dispose donc d'un environnement privilégié et d'un potentiel de clientèle intéressant. La présence des propriétaires sur place grâce au logement de fonction permettra notamment de mener à bien, à moyen terme, la construction de l'hôtel de 6 chambres sur le site, visant à conforter l'activité touristique locale et à compléter l'offre. Le territoire de l'Alsace du Nord dispose en effet d'une image touristique peu lisible et d'une



offre peu structurée. Il conviendrait également de moderniser l'offre touristique. Par ailleurs, la capacité d'hébergement est diversifiée mais inférieure à la moyenne départementale. L'offre hôtelière en Alsace du Nord compte environ 1 000 chambres réparties dans une cinquantaine d'hôtels soit 9% seulement des capacités d'hébergement en hôtellerie du département. De plus, le territoire a développé une offre de milieu de gamme. L'offre haut de gamme est très peu présente. Le **tourisme représente une activité économique essentielle** car non délocalisable et un outil au service de la qualification du rééquilibrage des territoire. Le projet à Laubach œuvre donc en faveur de la diversification et de la montée en gamme de l'offre touristique de restauration et d'hébergement. Le développement de l'offre hôtelière sur le site de La Merise (avec environ 6 chambres) nécessite d'autant plus la présence permanente des propriétaires sur place (**accueil, gestion, entretien...**).

Promotion de l'architecture traditionnelle et respect de l'environnement bâti et naturel

La pérennité du site de "La Merise" et de son activité constitue également un enjeu en termes de promotion de l'architecture traditionnelle et de respect de l'environnement bâti et naturel.

Le soin apporté à l'architecture du restaurant, à son extension récente, et au future hôtel adjacent, ainsi qu'aux espaces extérieurs, constitue un atout pour l'attractivité et la mise en valeur de l'établissement mais également du village de Laubach et de son entrée de village.

Le projet promeut l'architecture traditionnelle et l'intégration du bâti dans le paysage local, grâce à des gabarits, des implantations et des matériaux adaptés, et grâce à la réalisation d'espaces végétalisés notamment sur la frange est du site. L'établissement constitue un exemple de nouvelle construction respectant les formes et matériaux traditionnels locaux.

Le logement de fonction envisagé présentera une architecture contemporaine, donc différente de celle attribuée aux bâtiments directement liés à l'activité mais ses caractéristiques (faible hauteur grâce à son dessin de plain-pied) et sa localisation (en seconde ligne, à l'arrière du restaurant et du futur hôtel) ne devraient pas avoir d'impact significatif négatif sur le paysage en entrée de village de Laubach. L'architecture de plain-pied permet une insertion paysagère la plus discrète possible. En outre, le site est masqué par la végétation actuelle (le long de la route départementale) et future (bande arborée sur la frange est du site) et un mur en grès symbolise la limite entre le restaurant et le logement de fonction projeté.

Par ailleurs, le projet traduit l'objectif de qualité paysagère et bâtie des entrées de village inscrit dans le SCoTAN (*document d'orientations et d'objectifs page 29*) par : un traitement paysager de qualité pour favoriser une transition réussie entre espaces non bâtis et espaces bâtis, la qualité des matériaux employés au service d'une image valorisante de la zone, la localisation et l'aménagement des aires de stationnement privées de manière à limiter autant que possible leur impact paysager du point de vue de l'utilisateur circulant sur la voie d'entrée en village, le traitement des limites entre espaces publics et espaces privés, le principe de compacité de l'urbanisation. En effet, le projet d'extension prévoit les aires de stationnement privées à l'arrière du site, non visibles depuis l'espace public, et tous les bâtiments sont implantés dans un périmètre restreint de 0,6 ha au total, extension comprise donc le projet respecte le principe de compacité de l'urbanisation. Les aménagements paysagers prévus mettent en valeur l'entrée de village et limitent l'imperméabilisation des sols (seuls 250 m² sont dédiés au bâti (logement et garage) dans le projet d'extension, les 1 350 m² restants sont réservés aux aménagements extérieurs tels que stationnements perméables aux eaux pluviales, bande arborée et une large partie est laissée en espace de jardin).

Vecteur de lien social dans le village

Le restaurant constitue un lieu d'échanges et de rencontre et peut être aussi le lieu d'évènements communaux, comme par exemple lors de la « fête de Noël des aînés » du village en 2016.

Mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables en vigueur

Le projet d'extension du site "La Merise" via la réalisation d'un logement de fonction traduit certains objectifs du PADD de Laubach, document central du PLU qui exprime le projet d'intérêt communal.

Il s'agit des objectifs suivants : « Permettre le développement d'une activité de restauration à l'entrée sud en limite des espaces urbains afin de réduire les nuisances », « Restructurer et aménager l'entrée de village côté Eschbach en intégrant du stationnement et de la mixité fonctionnelle ».



En effet, **le projet doit permettre à la fois un meilleur développement** (restaurant, hôtel, événementiel...), **une meilleure gestion et un meilleur entretien du site grâce à la présence constante des propriétaires rendue possible par la réalisation de leur logement de fonction sur la même unité foncière.**

Conclusion

L'activité du site de La Merise étant d'intérêt général au regard de sa qualité et de son rayonnement et de toutes les raisons évoquées ci-avant, la réalisation d'un logement de fonction pour les propriétaires (**qui permettra à la fois d'assurer la pérennité de cette activité, d'offrir un meilleur développement et un meilleur fonctionnement de celle-ci, et une qualité d'accueil et de service accrue**) représente également un intérêt économique et touristique majeur pour le territoire local et régional. Ce logement de fonction n'ayant pu être réalisé lors de la création de la zone UX et son extension, pour des questions financières, est désormais une nécessité pour pérenniser cette activité en plein essor.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1- DISPOSITIONS DU PLU OPPOSABLE

1.1- Règlement graphique

La zone de projet liée à l'extension du restaurant « La Merise » est classée en Aa dans le PLU en vigueur, correspondant à la zone agricole à constructibilité limitée.

La zone adjacente est classée en Ux, correspondant au site actuel du restaurant « La Merise ».

Ci-contre, un extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



1.2- Règlement écrit

Les dispositions réglementaires applicables en zone Aa traduisent la constructibilité limitée en zone agricole. En effet, seuls sont autorisés notamment les ruchers mobiles et les abris pour animaux.

Par ailleurs, un recul d'au moins 4 mètres est imposé aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques et d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles.

La hauteur maximale est fixée à 5 mètres hors tout.

En termes d'aspect extérieur, les revêtements de façades doivent avoir un aspect bois et s'harmoniser avec le site. Les clôtures doivent être constituées de grillages ou de bois.

Ci-contre, un extrait du règlement du PLU.

Chapitre 2 - Règlement applicable au secteur Aa

Article 1 - Aa : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement.

Article 2 - Aa : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétons.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des berges des cours d'eau et fossés, des ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les ruchers mobiles à condition d'être conçus et localisés pour assurer la sécurité du voisinage.

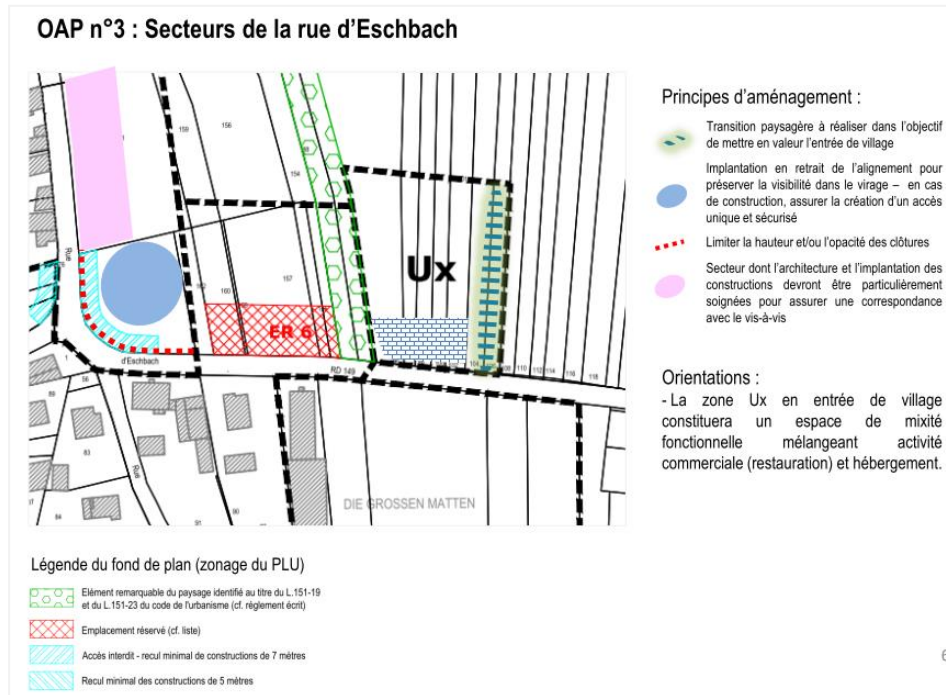
L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.

Les abris pour animaux entièrement ouverts sur un côté, d'une emprise au sol maximale de 50 mètres² par unité foncière et à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

1.3- Orientations d'aménagement et de programmation

L'OAP concernant les secteurs de la rue d'Eschbach prévoit notamment la réalisation d'une transition paysagère sur la frange est de la zone Ux et d'un espace de stationnement au sud.

Ci-dessous, un extrait de l'OAP « Secteurs de la rue d'Eschbach » du PLU en vigueur



1.4- Projet d'aménagement et de développement durables

Les grandes orientations du PADD de Laubach sont les suivantes :

- A) Pour un urbanisme respectueux de l'environnement et du cadre de vie
 - Orientation n°1 : Maintenir un équilibre entre développement urbain, protection des espaces naturels et préservation des paysages
 - Orientation n°2 : Des équipements à conforter
 - Orientation n°3 : Protéger efficacement les espaces naturels remarquables de la commune
 - Orientation n°4 : Permettre la restauration et la protection des corridors écologiques de la commune
- B) Améliorer la mixité de l'habitat et les fonctions urbaines adaptées à la taille de la commune
 - Orientation n°1 : Développer la mixité de l'habitat dans le respect du paysage bâti
 - Orientation n°2 : S'engager en faveur des mobilités durables en offrant des alternatives
 - Orientation n°3 : Améliorer l'accès aux communications numériques
 - Orientation n°4 : Pérenniser une offre économique et de loisirs adaptée
- C) Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain

Exemple d'objectifs précis issus du PADD :

- Permettre le développement d'une activité de restauration à l'entrée Sud en limite des espaces urbains afin de réduire les nuisances.
- Restructurer et aménager l'entrée de village côté Eschbach, en intégrant du stationnement et de la mixité fonctionnelle.

2- NOUVELLES DISPOSITIONS ISSUES DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Au regard des dispositions applicables en zone Aa dans le PLU en vigueur, un tel classement pour la zone de projet n'est pas adapté pour l'extension du site lié au restaurant. Un classement en zone Ux est alors envisagé, correspondant à une zone à dominante d'activité économique.

Ce déclassement de zone entraîne la nécessité de mise en compatibilité de différentes pièces du PLU.

Les pièces concernées par la mise en compatibilité sont :

- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le rapport de présentation

Les dispositions du projet ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Laubach. Elles traduisent par ailleurs certaines de ses orientations.

2.1- Evolution du règlement graphique

La zone Ux est étendue vers le nord.

- Ancienne zone Ux : 0,43 ha
- Nouvelle zone Ux : 0,59 ha

Ci-dessous, des extraits du règlement graphique du PLU, avant et après mise en compatibilité





2.2- Evolution du règlement écrit

Les dispositions réglementaires applicables en zone Ux permettent déjà la réalisation d'un logement de fonction au sein de la zone.

Les dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions sont toutefois modifiées afin de permettre la réalisation d'une habitation de plain-pied avec toiture plate, assurant une plus grande discrétion paysagère à cet endroit.

Ci-dessous, extraits du règlement écrit du PLU- zone Ux

AVANT

Chapitre 2 – Règlement applicable au secteur Ux

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Le camping.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, de bureau, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article 2 – Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

Sont admises :

- Les activités, constructions et installations ne générant pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, à condition :
 - o qu'ils soient nécessaires au personnel de l'établissement,
 - o que leur surface de plancher n'excède pas celle du bâtiment d'activité auquel ils sont liés.
- La construction du ou des logements de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.



Article 3 – Ux : accès et voiries

Disposition générale :

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

Voirie :

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

Les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.



Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Article 7 – Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 5 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

L'implantation d'un débord de toit sur la limite séparative est autorisée.

Article 8 – Ux : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Ux : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.



Article 11 – Ux : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Toitures :

Les toitures doivent avoir des couvertures rappelant les tuiles couleur terre cuite (rouge à noire).

Le faitage principal des nouvelles constructions principales devra être perpendiculaire aux voies et emprises publiques. Les retours dans le style des corps de ferme en « U » ou en « L » sont autorisés.

Les volumes principaux des constructions devront avoir deux pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

La pente, l'orientation et le type de toiture est libre :

- Dans le cas d'une extension inférieure à 40m² d'emprise au sol d'un bâtiment existant dont les toitures ne sont pas conformes à la règle énoncée,
- Pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre et les murs pleins sont limités à 1 mètre.

Article 12 – Ux : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, du commerce et de l'hébergement hôtelier, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.



Pour les constructions nouvelles à usage de commerce ou d'hébergement hôtelier, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- les places de stationnement devront représenter au moins 60% de la surface de plancher des commerces créés et 1 place par chambre d'hôtel créée, pour l'hébergement hôtelier.

Article 13 – Ux : espaces libres et plantations

Un minimum de 20 % de la superficie totale de la parcelle doit être plantée et aménagée en espaces naturels.

Article 14 – Ux : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ux : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ux : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



APRES

Modifications apportées à l'article 11

Article 11 – Ux : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Toitures :

Les toitures à deux pans et les toitures plates sont autorisées.

- Dans le cas des toitures à deux pans, les conditions suivantes devront être respectées :

Les toitures doivent avoir des couvertures rappelant les tuiles couleur terre cuite (rouge à noire).

Le faitage principal des nouvelles constructions principales devra être perpendiculaire aux voies et emprises publiques. Les retours dans le style des corps de ferme en « U » ou en « L » sont autorisés.

Les volumes principaux des constructions devront avoir deux pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

La pente, l'orientation et le type de toiture est libre :

- Dans le cas d'une extension inférieure à 40m² d'emprise au sol d'un bâtiment existant dont les toitures ne sont pas conformes à la règle énoncée,
- Pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre et les murs pleins sont limités à 1 mètre.

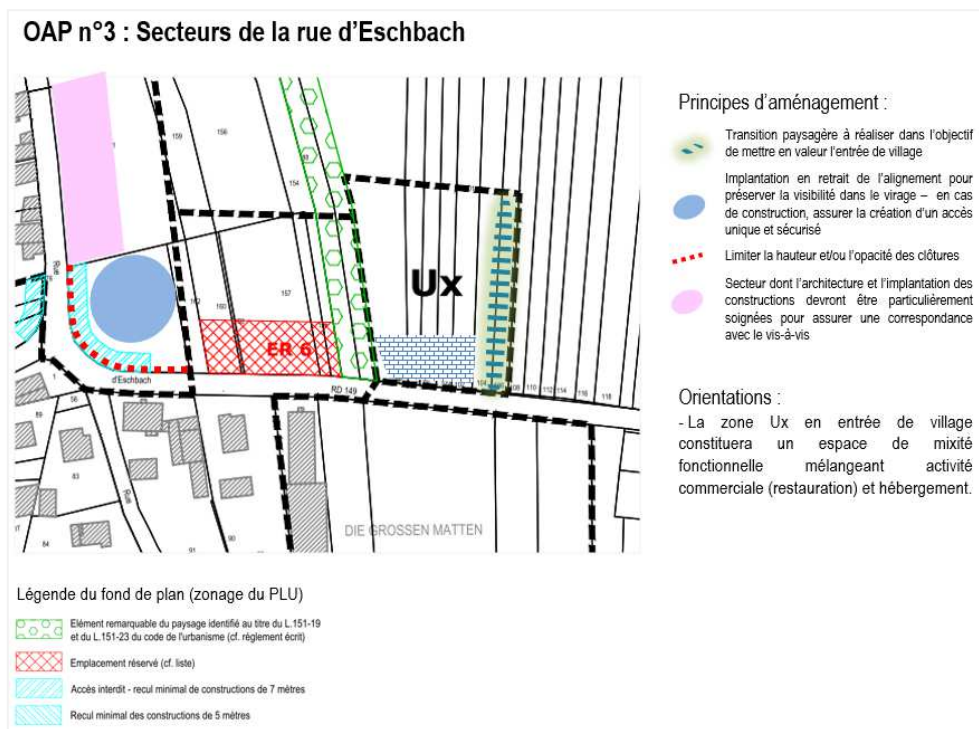
2.3- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation

Les dispositions de l'OAP n°3 sont reprises. Seuls deux changements sont opérés :

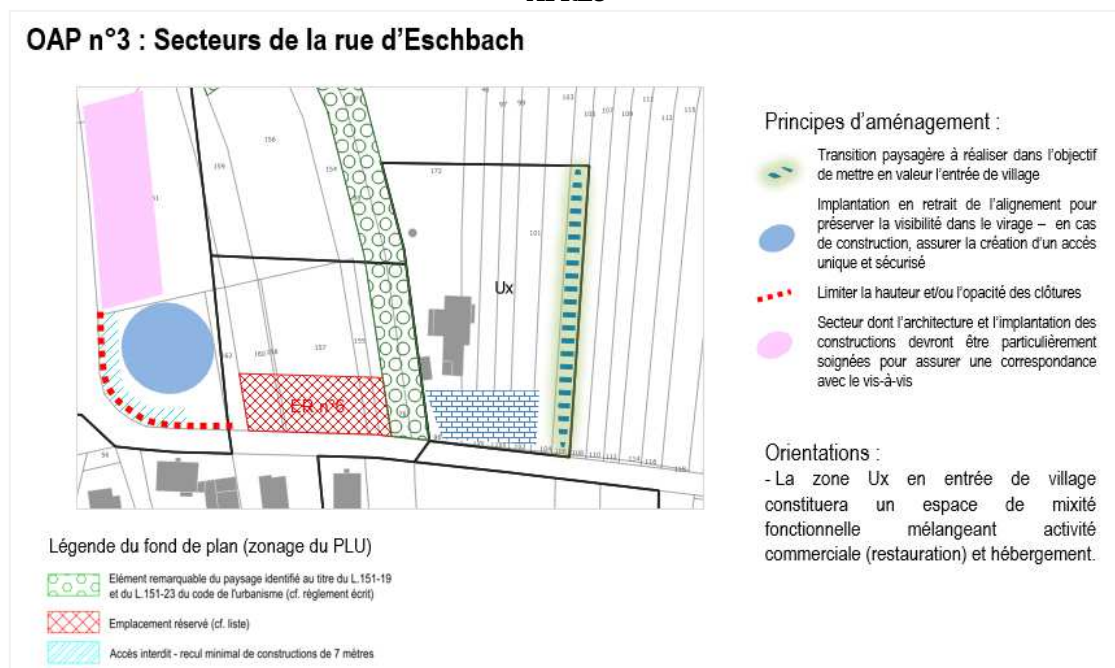
- Le fond de plan comprenant le nouveau zonage est intégré
- La transition paysagère à l'est de la zone Ux est étendue pour couvrir l'ensemble du nouveau périmètre.

Ci-dessous, des extraits de l'OAP « Secteurs de la rue d'Eschbach », avant et après mise en compatibilité

AVANT



APRES





2.4- Evolution du rapport de présentation

Le rapport de présentation est mis à jour au regard des modifications apportées aux autres pièces du PLU et citées précédemment (règlement graphique et OAP).

Il s'agit principalement d'actualiser le tableau des surfaces pour ce qui concerne les zones Ux et Aa (page 99 du rapport de présentation)

Ci-dessous, tableau des surfaces des zones extrait du rapport de présentation, avant et après mise en compatibilité n°2

AVANT

Zones du PLU	Surfaces (ha)
Ua	7,73
Uab	2,14
Ub	13,69
Ue	1,44
Uj	5,50
Ux	0,43
Total zone U	30,93
IIAU	0,51
Total zone AU	0,51
Ac	0,24
Aa	73,94
Total zone A	74,11
Nn	64,28
Total zone N	64,28

APRES

Zones du PLU	Surfaces (ha)
Ua	7,73
Uab	2,14
Ub	13,69
Ue	1,44
Uj	5,50
Ux	0,59
Total zone U	30,93
IIAU	0,51
Total zone AU	0,51
Ac	0,24
Aa	73,78
Total zone A	74,11
Nn	64,28
Total zone N	64,28



3- COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOTAN

Les dispositions du PLU de Laubach doivent être compatibles avec les orientations du **schéma de cohérence territoriale d'Alsace du Nord (SCoTAN) approuvé le 17 décembre 2015** et inscrites dans le document d'orientation et d'objectif (DOO).

Laubach fait partie des villages dans l'armature urbaine du territoire.

Principales orientations du SCoTAN (DOO)	Projet
<p>Les opérations et constructions à vocation économique doivent privilégier les formes urbaines et bâties les plus propices à l'économie du sol et veiller au respect des éléments conciliables de trame verte et bleue.</p> <p>Les superficies d'espaces verts, les marges de recul sans intérêt pour la sécurité des biens et des personnes et notamment vis-à-vis des voies devront être minimisées.</p> <p>Le foisonnement et le partage des aires de stationnement seront recherchés dans l'optique de diminuer les superficies vouées au stockage des automobiles.</p>	<p>Le projet d'extension concerne une emprise au sol totale du bâti d'environ 300 m² (environ 200 m² d'habitation, 50 m² de garage et 50 m² de bande extérieure périphérique) et n'impacte pas d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p> <p>Le règlement du PLU applicable à la zone Ux impose un recul des constructions par rapport aux voies pour des raisons de sécurité (route départementale).</p> <p>Un espace de stationnement existe sur le site actuel du restaurant.</p>
<p>Afin de faciliter le maintien et le développement sur place des entreprises, les documents d'urbanisme locaux facilitent l'optimisation du foncier d'activités existant afin de répondre, au mieux, aux besoins de croissance et d'évolution des entreprises in situ.</p>	<p>Le projet d'extension permet de répondre au besoin de croissance et d'évolution, sur site, du restaurant gastronomique doublement étoilé « La Merise ».</p>
<p>Les extensions urbaines à vocation d'activités des villages sont spatialement limitées à 1 ha et visent essentiellement à répondre aux besoins de desserrement des activités existantes ainsi qu'au développement limité des activités nouvelles.</p>	<p>Le projet d'extension concerne une superficie de 0,16 ha et vise à répondre aux besoins d'une activité existante.</p> <p>Au total, la zone Ux comprenant le site actuel du restaurant ainsi que l'extension nord projetée concerne une superficie de 0,59 ha.</p> <p>Le PLU de Laubach ne comporte aucune autre zone d'activité économique existante ou future.</p>
<p>Le développement de l'offre hôtelière et du nombre de lits en Alsace du Nord est encouragé et favorisé, en veillant parallèlement à accroître le niveau et la qualité des services offerts.</p>	<p>L'hôtel de 6 chambres est en projet. Il comprend des hébergements et des locaux annexes visant à offrir un niveau d'accueil haut de gamme. Le logement de fonction permettant aux propriétaires d'être présents en permanence sur le site assurera une excellente qualité d'accueil.</p>
<p>Un traitement paysager de qualité des entrées de ville est à rechercher pour favoriser une transition réussie entre espaces non bâtis et espaces bâtis.</p>	<p>La réalisation d'une transition paysagère est prévue dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle concerne la frange Est du site, à l'interface entre espace bâti et espace agricole.</p>
<p>L'urbanisation, les équipements et les infrastructures cherchent :</p> <ul style="list-style-type: none">- à minimiser l'imperméabilisation du sol pour diminuer les rejets d'eaux pluviales ;- lorsque le cadre législatif et réglementaire le permet, à favoriser la rétention, l'infiltration et/ou la récupération/réutilisation des eaux de pluies.	<p>Le règlement applicable à la zone Ux prévoit qu'au moins 20% de la superficie totale de la parcelle soient plantés et aménagés en espaces naturels. Cette mesure minimise l'imperméabilisation du sol.</p> <p>Il prévoit également, pour toute nouvelle construction et extension des bâtiments existants, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales.</p>

Les dispositions du projet ne présentent pas d'incompatibilité avec le SCoTAN.

4- EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1- Incidences sur le paysage

La valeur paysagère de la zone est relativement importante :

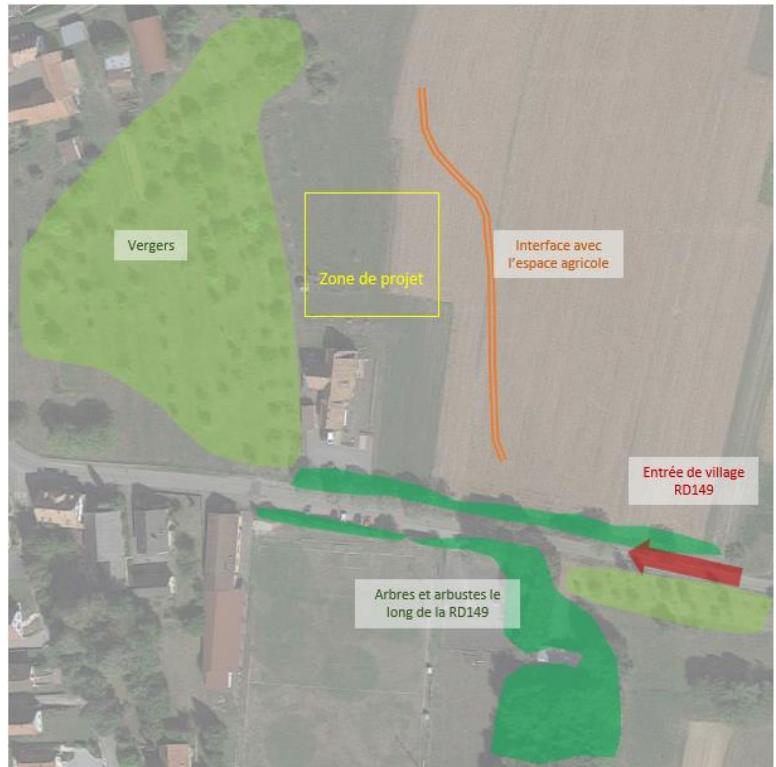
- Situation en entrée de village
- Interface entre l'espace bâti et l'espace agricole
- Proximité d'un axe de circulation structurant à l'échelle du village (RD149)
- Terrains légèrement en pente décroissante du nord vers le sud
- Proximité avec des espaces de vergers

Toutefois, les caractéristiques de l'opération veillent à une intégration harmonieuse du bâti dans son environnement et à une mise en valeur de l'entrée de village :

- localisation en seconde ligne,
- qualité et aspect des matériaux utilisés pour les façades, les toitures, etc. sur les bâtiments existants et à venir,
- gabarit de construction modéré (maison de plain-pied),
- espaces enherbés et transition paysagère.

Les éléments végétaux présents à proximité du site assurent également la qualité paysagère de l'entrée de village (espaces de vergers protégés, alignements d'arbres le long de la RD149).

Les incidences du projet d'extension du site du restaurant pour la réalisation d'un logement de fonction sur le paysage sont donc modérées.



Source image : site internet du Restaurant La Merise

4.2- Incidences sur la nature ordinaire

La valeur écologique de la zone de projet est faible. Celle-ci ne présente pas de boisements (notamment vergers). Il s'agit uniquement de prairies de fauche. Les incidences du projet sur la nature ordinaire sont faibles.

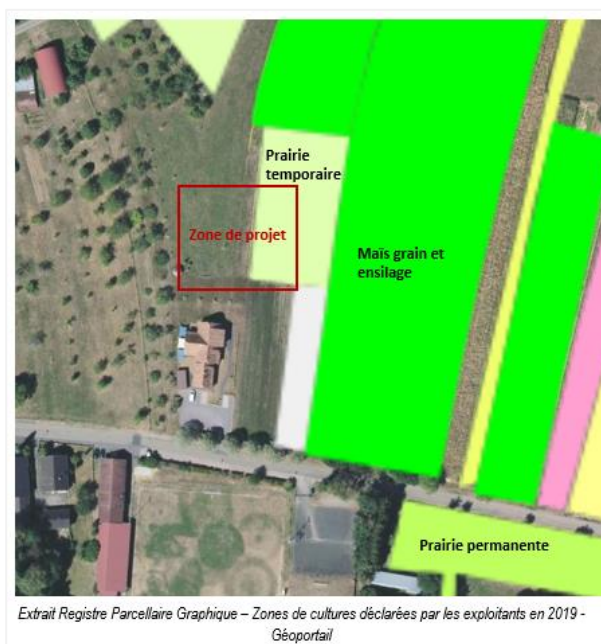
4.3- Incidences sur les espaces agricoles

La valeur agricole de la zone est faible. Celle-ci est partiellement déclarée en « prairie temporaire » en 2019, sur une **faible superficie** et est **isolée** par rapport aux autres secteurs de prairies.

L'incidence du projet sur la zone agricole est faible. L'opération n'entraînera pas la disparition de surfaces cultivées et ne causera pas de morcellement ou de mitage de l'espace agricole.

De plus, au regard des faibles surfaces impactées et de la valeur économique réduite (pas de cultures pérennes ou spécialisées, pas de jeune agriculteur impacté, etc.), l'impact du projet sur l'activité agricole est très limité.

L'espace concerné par le projet est essentiellement composé de terrains enherbés et n'appartient pas à un agriculteur mais aux propriétaires du restaurant. Il n'a actuellement pas de vocation agricole et n'en aura pas dans le futur.

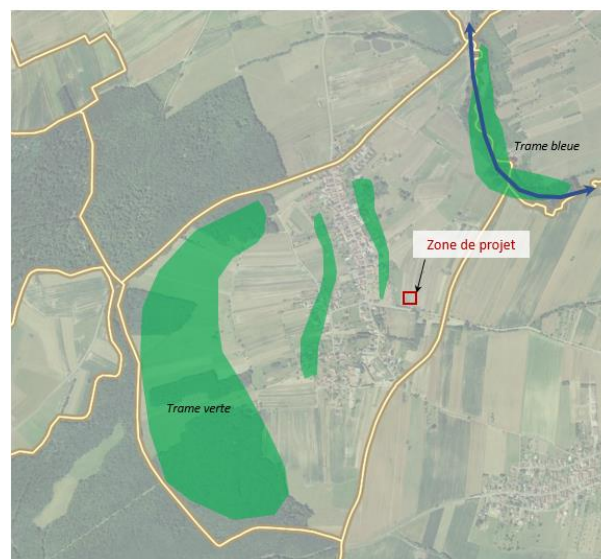


4.4- Incidences sur la trame verte et bleue

La zone de projet est située à l'écart des trames vertes et bleues identifiées sur le territoire de Laubach, à savoir :

- La forêt (trame verte) : sud et ouest du territoire communal
- Les vergers (trame verte) : en périphérie du village
- Le cours d'eau d'Eberbach avec boisements et ripisylves (trame verte et bleue)

Les espaces de vergers sont situés sur des parcelles à proximité du site (à l'ouest du restaurant) mais le projet ne les impacte pas.

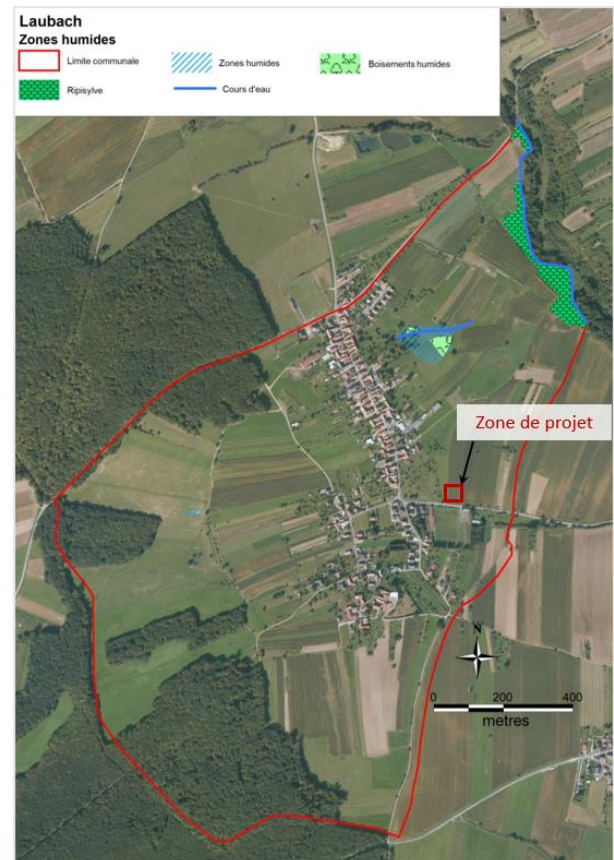


4.5- Incidences sur les espaces naturels sensibles

Incidences sur les zones humides

Aucune zone humide remarquable ou ordinaire n'est identifiée au sein de la zone de projet ou à proximité.

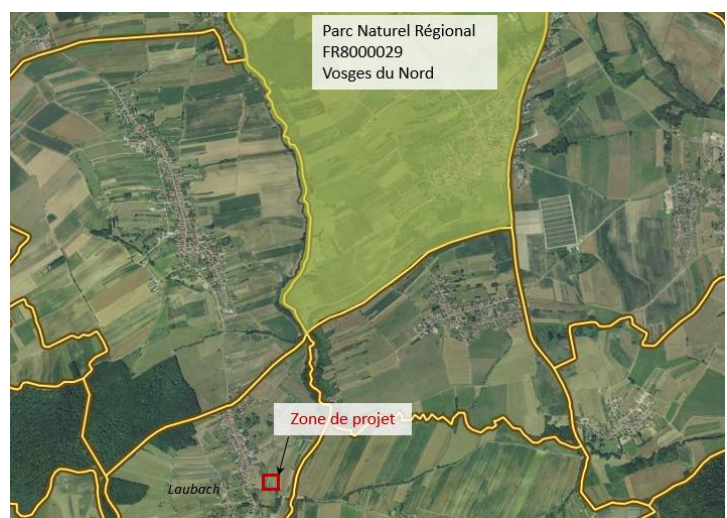
Les zones humides identifiées sont situées au nord-est du village (correspondant à une source) et à l'extrémité nord-est du territoire communal (correspondant aux boisements et ripisylves le long du ruisseau Eberbach).



Incidences sur le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

Le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) des Vosges du Nord concerne les territoires situés au nord de Laubach, jusqu'en limite communale.

La zone de projet est située à environ 1 km au sud du PNR. La réalisation de l'opération envisagée, par sa dimension et sa localisation, n'aura pas d'impact sur la préservation des espaces faisant partie du Parc Naturel Régional.



Incidences sur les sites Natura 2000

La zone de projet est située à environ 900 mètres au nord du site Natura 2000 le plus proche : la Forêt de Haguenau.

Elle est située à environ 3 km du site Natura 2000 correspondant au Massif forestier de Haguenau.

Compte-tenu de sa taille très limitée, la réalisation du projet n'aura aucun impact sur la protection des espaces naturels liés au site Natura 2000 (forêt) ou sur les espèces inféodées à ces milieux forestiers. La zone de projet ne comporte en effet que des espaces enherbés.



Incidences sur la zone d'importance pour la conservation des oiseaux

Les zones d'importance pour la conservation des oiseaux sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

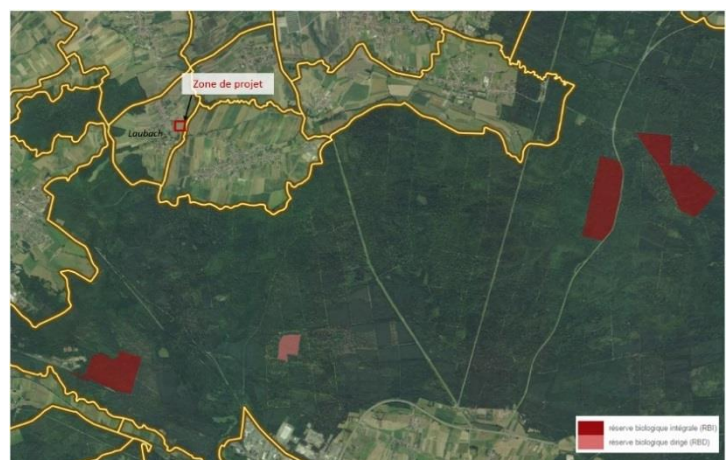
La zone de projet est située à l'écart des zones d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO), soit à environ 900 mètres du site le plus proche correspondant à la Forêt de Haguenau. Le projet n'aura pas d'impact sur l'habitat des oiseaux sauvages protégés. La zone de projet ne comporte en effet que des espaces enherbés situés à proximité des espaces bâtis, un environnement moyennement propice pour les oiseaux sauvages.



Incidences sur la réserve biologique de la forêt de Haguenau

Une réserve biologique dirigée est un espace protégé en milieu forestier dans lequel une gestion conservatoire visant la protection d'espèces et d'habitats remarquables ou menacés est mise en place. Une réserve biologique intégrale est un espace protégé en milieu forestier, laissé en libre évolution pour y étudier la dynamique spontanée des écosystèmes.

La zone de projet est éloignée des espaces classés en réserve biologique (dirigée et intégrale) au sein de la forêt de Haguenau. Elle est située à au moins 4 km de ces espaces.



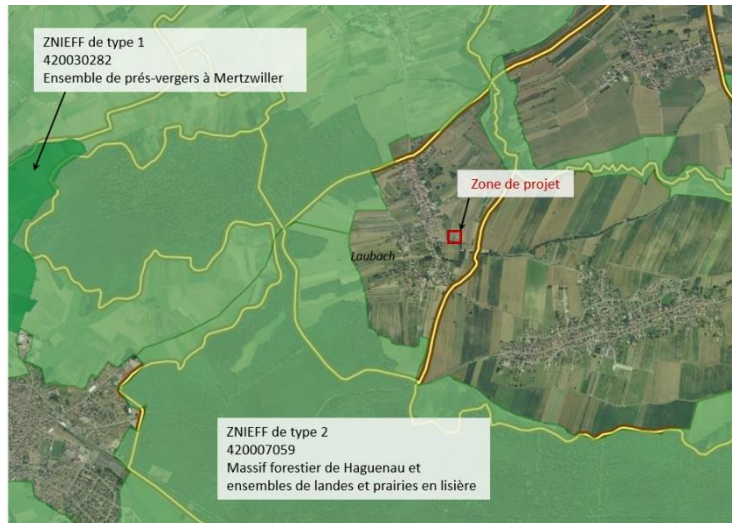
L'opération projetée n'aura aucun impact sur ces espaces.

Incidences sur les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

La zone de projet est également située à l'écart des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), notamment des zones suivantes :

- la ZNIEFF de type 2 « Massif forestiers de Haguenau et ensembles de landes et prairies en lisière » située à plus de 700 mètres de la zone de projet,
- la ZNIEFF de type 1 « Ensemble des prés-vergers à Mertzwiller » située à environ 3 km de la zone de projet.

L'opération projetée n'aura pas d'incidences sur ces zones.



Incidences sur la réserve de biosphère Vosges du Nord-Pfälzerwald

Au sein des réserves de biosphère, il existe trois zones interdépendantes :

- l'aire centrale comprend un écosystème strictement protégé,
- la zone tampon entoure et jouxte l'aire centrale et est utilisée pour des activités compatibles avec des pratiques écologiquement viables et susceptibles de renforcer la recherche et l'éducation scientifiques,
- la zone de transition permet davantage d'activités liées au développement économique et humain et écologiquement durable.



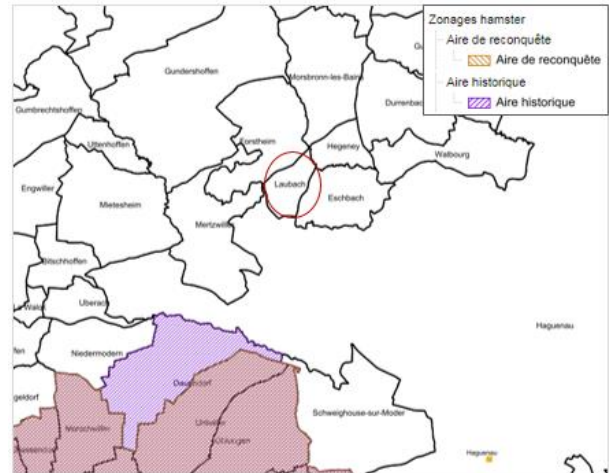
La réserve de biosphère Vosges du Nord-Pfälzerwald se situe au nord du territoire de Laubach. La zone tampon atteint la limite communale nord. La zone de projet est située à l'écart de cette réserve et l'opération projetée n'aura pas d'incidences sur ces espaces protégés.

4.6- Incidences sur les espèces protégées

Le Grand Hamster

La zone de projet est située en dehors de l'aire de reconquête, de l'aire historique, de la zone de protection et de la zone d'accompagnement pour le Grand Hamster. Les espaces alentours (commune de Laubach et communes voisines) ne sont pas concernés non plus.

Par ailleurs, les terrains constituant la zone de projet, qui correspondent à des espaces enherbés, ne sont pas favorables à l'espèce.



Le Milan Royal et le Sonneur à ventre jaune

La zone de projet est située dans des zones à enjeux moyens pour le Milan Royal et à enjeux faibles pour le Sonneur à ventre jaune.

Les terrains devant accueillir l'opération présentent une superficie limitée et ne correspondent pas à un secteur d'habitat privilégié pour ces espèces. Ils sont en effet composés de surfaces enherbées uniquement.

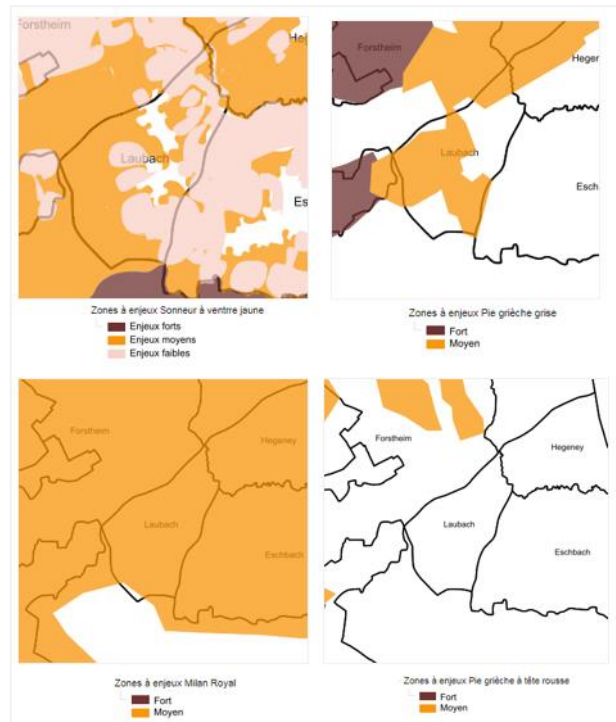
Le Crapaud vert et la Pie grièche

La zone de projet est située en dehors des zones à enjeux pour le Crapaud vert, la Pie grièche à tête rousse et la Pie grièche grise. L'opération projetée n'aura pas d'incidences sur ces espèces ou sur leur habitat.

Les oiseaux remarquables repérés sur le territoire communal

Des oiseaux remarquables, protégés au niveau national (arrêté du 29 octobre 2009), sont présents sur la commune de Laubach :

- La Rousserole effarvate : elle vie en milieu humide et a été repérée au niveau de la source et de la roselière au nord-est du village
- Le Torcol fourmilier : a été repéré dans les espaces de vergers à l'ouest du village
- La Huppe fasciée : oiseau migrateur
- La Pie grièche écorcheur : a été repérée dans les haies complexes à l'ouest du village



Les zones d'habitat de ces espèces sont donc situées à l'écart de la zone de projet. Le site de l'opération n'étant constitué que de terrains enherbés, le projet n'aura pas d'incidences négatives sur l'habitat de ces oiseaux remarquables principalement constitué d'arbres et arbustes. Au contraire, la création de transitions paysagères en bordure du site peut être favorable à l'avifaune.



4.7- Vulnérabilité face aux risques naturels et technologiques

La vulnérabilité de la zone de projet face aux risques naturels et technologiques est faible :

- Absence de cavité souterraine,
- Absence de sites et sols pollués selon la base de données BASOL sur la commune de Laubach et sur la commune voisine d'Eschbach,
- Un site industriel est répertorié par la base de données BASIAS. Il est localisé rue Principale, à environ 200 mètres au nord de la zone de projet. Il s'agit d'une menuiserie qui n'est plus en activité aujourd'hui.
- Pas de proximité avec des routes bruyantes et à fort trafic,
- Sismicité modérée, zone 3,
- Absence de risque d'inondation connu,
- Aléa retrait-gonflement des sols argileux qualifié de moyen.

Le projet n'engendre pas d'augmentation de l'exposition des personnes et des biens à des nuisances ou risques particuliers.

4.8- Synthèse des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine

Incidences	Incidence positive	Pas d'incidence	Négatives faibles	Négatives modérées	Négatives fortes	Description
Sur la consommation d'espace			X			Mobilisation de 0,16 ha.
Sur la protection de la biodiversité			X			Disparition de surfaces enherbées
Sur la qualité paysagère			X			Localisation stratégique en entrée de village mais qualité architecturale et paysagère du projet facilitant l'intégration paysagère. Faible visibilité du projet depuis l'entrée de village et la route départementale grâce à sa localisation en seconde ligne et à son architecture de plain-pied.
Sur les espaces naturels sensibles		X				Espaces naturels sensibles situés à l'écart de la zone de projet (Natura 2000, ZNIEFF, réserve biologique, zones humides, etc.)
Sur les continuités écologiques		X				Continuités écologiques situées à l'écart de la zone de projet
Sur les espaces agricoles		X				Consommation de 0,16 ha d'espaces enherbés enclavés et n'appartenant pas à un agriculteur (zone partiellement déclarée en prairie temporaire en 2019, aujourd'hui terrains en pelouse)
Sur les nuisances sonores		X				Le projet n'engendre pas de nuisance sonore particulière (hormis lors de la phase chantier).



Sur les risques naturels et technologiques		X				Zone de projet non exposée
Sur l'énergie			X			Réalisation d'une nouvelle habitation dans le village engendrant un accroissement de la consommation d'énergie (accroissement faible, correspondant à une seule maison)
Sur la qualité de l'air		X				La réalisation d'1 habitation et l'accueil d'1 famille dans le village aura un impact très limité en termes de pollution de l'air. Cela permettra en outre la suppression des déplacements domicile-travail actuellement réalisés par les propriétaires du restaurant.
Sur les déplacements		X				La présence des propriétaires sur le site du restaurant supprimera leurs déplacements domicile-travail actuels.
Sur la qualité du cadre de vie		X				Amélioration de la qualité du cadre de vie pour les propriétaires du restaurant. Pas d'incidences négatives sur la qualité de vie globale à l'échelle du village.
Sur l'eau			X			Réalisation d'une nouvelle habitation dans le village engendrant un accroissement de la consommation d'eau potable (accroissement faible, correspondant à une seule maison)
Sur le patrimoine		X				Néant
Sur les territoires voisins	X					Offre de haut niveau très spécifique participant à l'attractivité globale du territoire
Sur l'économie	X					Projet qui va contribuer à pérenniser l'activité du plus gros employeur de la commune



ANNEXES



Annexes	Description / Procédure
Prescription	Le conseil municipal de Laubach a autorisé Monsieur le Maire à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU, par délibération du 19 février 2021. Monsieur le Maire de Laubach a lancé ladite procédure par arrêté du 18 mai 2021.
Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et avis reçus	Réunion du 19 octobre 2021
Décision de l'Autorité Environnementale	Décision du 4 août 2021 de ne pas soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Laubach emportée par une déclaration de projet
Avis de la CDPENAF	Avis du 04 août 2021
Avis de la Chambre d'agriculture	Avis du 27 août 2021

I-1- PRESCRIPTION

	<p>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN COMMUNE DE LAUBACH ARRONDISSEMENT DE WISSEMBOURG 67580 - TÉL / FAX : 03 88 90 31 05</p>
<p>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL</p>	
SEANCE DU CONVOCATION DU PRESIDENCE PRESENTS SAUF EXCUSES	<p>19 Février 2021 09 Février 2021 Jean-Louis KLIPFEL Tous les membres Béatrice PFEIFFER (qui donne procuration à Freddy WEHRUNG) – Jean Baptiste KLIPFEL</p>
<p><u>EXTENSION DE LA ZONE Ux – Restaurant La Merise</u></p>	
<p>Le maire rappelle au conseil municipal le projet des propriétaires du restaurant La Merise qui consiste en l'extension de leur activité par la création d'un hôtel de 5 ou 6 chambres, d'un salon de thé et la construction de leur logement de fonction.</p>	
<p>Afin de permettre la réalisation de ces projets, il est nécessaire de procéder à l'extension de la zone Ux de la Merise sur environ 25 mètres par la constitution d'un dossier de déclaration de projet et mise en compatibilité.</p>	
<p>Une estimation du coût pour une modification de PLU a été demandée à « Territoire+ ». Le coût est estimé à 6 125,00 € HT (soit 7 350,00 € TTC) pour la réalisation du dossier de déclaration de projet et du dossier de mise en compatibilité.</p>	
<p>S'ajouteront les frais pour les annonces légales et les honoraires du commissaire-enquêteur estimés à environ 6 000,00 € TTC.</p>	
<p>Après débat, le conseil municipal à l'unanimité moins deux abstentions :</p>	
<ul style="list-style-type: none">• Autorise l'extension de la zone Ux du restaurant la Merise sur environ 25 mètres ;• Autorise le maire à lancer la procédure de modification du PLU ;• Autorise le maire à signer l'offre du bureau d'étude « Territoire+ » relative à cette modification et tout document relatif à la procédure.	
<p>Laubach, le 19 février 2021</p>	
<p>Le Maire, Jean-Louis KLIPFEL</p>	
	
	



Commune de Laubach

**ARRETE PRECRIVANT LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU DE LAUBACH**

Le Maire,

VU l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU les articles L 153-54 et suivants du code de l'urbanisme

VU les articles R 153-15 et suivants du code de l'urbanisme,

VU l'article L.300-6 du code de l'urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2017 portant approbation du plan local d'urbanisme de Laubach;

VU la délibération du conseil municipal en date du 08 novembre 2019 portant approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU de Laubach par déclaration de projet

VU la délibération du conseil municipal en date du 19 février 2021 autorisant Monsieur le Maire à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

Arrête,

Article 1

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de Laubach est engagée.

Article 2

La déclaration de projet porte sur l'extension de la zone Ux (site du restaurant « La Merise »). Les parcelles concernées sont actuellement classées en zone agricole.

Article 3

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU feront l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées.

Article 4

Une enquête publique portant sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence, sera organisée sur une période d'au moins 1 mois.

Article 5

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal adopte par délibération motivée la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement amendée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Article 6

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département et habilité à publier les annonces légales.

Fait à Laubach,
Le 18 mai 2021
Le Maire, Jean-Louis KLIPFEL



I-2- PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT ET AVIS RECUS

Déclaration de projet PLU de Laubach



COMPTE-RENDU DE REUNION

Objet : Réunion d'examen conjoint sur la procédure de déclaration de projet

Lieu : LAUBACH

Date : 19/10/2021

Présents : Jean-Louis Klipfel, maire de Laubach, des membres du conseil municipal de Laubach, Pierre Ozenne, Baptiste Varnier et Charlotte Lesourd (DDT67), Sophie Santin (CAA) Thibaud De Bonn (Territoire+)

Excusés : Communauté de communes Sauer Pechelbronn (Cf. avis en PJ), Collectivité Européenne d'Alsace (Cf. avis en PJ)

Principaux points de discussion

Déclaration de projet :

- Monsieur le Maire, explique que l'activité hôtelière est un potentiel de développement intéressant pour la Merise à court ou moyen terme. Il explique que le restaurant connaît désormais de gros problèmes d'approvisionnement en vin. L'activité évolue régulièrement et s'adapter est parfois difficile.
- Monsieur Ozenne de la DDT s'interroge sur le choix de la procédure choisie pour faire évoluer le règlement graphique du PLU de Laubach. En elle-même, la création d'un logement de fonction peut difficilement justifier une déclaration de projet s'appuyant sur une notion d'intérêt général. Il demande d'étayer le dossier sur la nécessité d'un hébergement sur place et des difficultés de trouver des alternatives au sein des zones U du PLU mais également d'aborder les autres pistes de développement rendues possibles par cette extension.
- Monsieur le Maire rappelle que le logement de fonction est autorisé à ce jour au sein de la zone Ux mais que sa création à l'arrière du site permettra de préserver les espaces de jardin qui participent à l'attractivité du restaurant.
- Monsieur Ozenne évoque la possibilité de reclasser les terrains voisins (UB) en UX. Monsieur le Maire explique que cela n'est pas envisageable compte-tenu des problématiques de rétention foncière forte sur ces terrains. Monsieur le Maire explique que la volonté était d'intégrer en zone Ux la partie arrière du site car les propriétaires voisins ne veulent pas vendre. Il ajoute que si on étend d'avantage la zone en profondeur ça passe techniquement en matière de raccordement aux réseaux alors que si on l'étend en largeur, il se plus difficile de se raccorder.
- La DDT et la Chambre d'agriculture souhaitent que le dossier intègre des explications sur la taille du logement, qui excède largement celle des logements de fonction standards.
- En résumé, pour poursuivre la déclaration de projet, il convient de mieux justifier l'intérêt général notamment sur la base du potentiel de diversification de l'activité sur le site (avec du gîte, de l'hébergement, du spa). Sinon, il conviendra de faire une révision allégée pour prévoir plus de foncier disponible.
- Le Maire insiste sur le cadre paysager du site de l'hôtel, qui est un argument de poids pour la clientèle.
- La Chambre d'Agriculture souhaite que des réponses soient apportées aux questions posées dans leur avis écrit (cf. PJ).
- La DDT67 souhaite recevoir le dossier mis à jour pour pouvoir émettre un avis sur celui-ci.



Modification n°1 du PLU :

- Monsieur Ozenne de la DDT indique que les nouvelles rédactions ont bien repris les éléments des discussions précédentes.
- Monsieur le Maire donne des explications supplémentaires sur la création de la zone spécifique de lotissement, au règlement assez précis.
- Monsieur le Maire souhaite ajouter un point de modification concernant les éléments de protection du patrimoine naturel, en précisant que les arbres coupés doivent être replantés à proximité.
- La seule question de la DDT porte sur les délais de lancement de l'enquête publique. Celle-ci sera organisée conjointement à la déclaration du projet, vers la fin de l'année.





Monsieur le maire
Commune de Laubach
40 rue principale
67580 LAUBACH

Durrenbach, le 18 octobre 2021

Nos Réf. : CTH102021

Objet : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de Laubach
Votre courrier en date du 28.09.2021
Avis favorable de la Communauté de communes Sauer-Pechelbronn

Dossier suivi par : Till HARRES, directeur des projets
till.harres@sauer-pechelbronn.fr -- Tél. 03 88 90 77 66

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de votre accompagnement des porteurs du restaurant « La Merise », vous portez aujourd'hui une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune.

Ce projet d'extension de le « Merise », activité économique et touristique de renom sur notre territoire, n'attire pas de remarques particulières de la part de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn, si ce n'est son entier soutien.

Le dossier d'appui de la déclaration de projet présente amplement l'importance de cette entreprise pour notre territoire, dont elle renforce largement la notoriété, la vocation et la structuration touristiques.

J'ai ainsi le plaisir de vous communiquer l'avis entièrement favorable de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn.

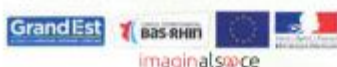
Je tiens à vous exprimer ma reconnaissance pour l'accompagnement précieux que vous apportez aux porteurs de ce restaurant.

Vous souhaitant un bon aboutissement de la procédure d'urbanisme et une rapide réussite de cette nouvelle étape dans l'évolution du restaurant, après la consécration de la deuxième étoile Michelin, je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président
Roger ISEL



La communauté de communes Sauer-Pechelbronn est soutenue par



Communauté de communes Sauer-Pechelbronn

Maison des services et des associations
1, rue de l'Obermatt 67360 Durrenbach • Tél : 03 88 90 77 60
Courriel : info@sauer-pechelbronn.fr - www.Sauer-Pechelbronn.fr



I-3- DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale
la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de
la commune de Laubach (67),
emportée par une déclaration de projet**

n°MRAe 2021DKGE160



La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août 2020, 21 septembre 2020 et 11 mars 2021 portant nomination de membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1^{er} octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas accusée réception le 16 juin 2021 et déposée par la commune de Laubach (67) compétente en la matière, relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, emportée par une déclaration de projet (DP-MEC) ;

Considérant que la DP-MEC est concernée par :

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 ;
- le schéma de cohérence territoriale d'Alsace du Nord (SCoTAN) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse 2016-2021 approuvé en 2015 ;

Considérant que :

- la DP-MEC de la commune de Laubach (322 habitants en 2018 selon l'INSEE) fait évoluer le règlement dans la perspective d'une extension du restaurant gastronomique « La Merise » situé au 7 rue d'Eschbach à Laubach. Ce projet nécessite de reclasser, en zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques UX, 7 parcelles de 0,16 hectare classées en zone agricole Aa (zone agricole à constructibilité limitée due à la présence d'un verger à l'ouest du site de projet) ;



- l'entreprise SCMI MALUD (porteur du projet) projette une extension de l'actuel restaurant par la construction d'un bâtiment de 300 m² (destiné au logement de fonction des propriétaires). Le bâtiment est une maison individuelle de plain-pied de style contemporain avec toiture plate, comprenant un garage (2,79 mètres de hauteur) et une partie habitation (3,60 mètres de hauteur) ;
- la DP-MEC répond pleinement à l'orientation du SCoTAN qui vise à développer l'offre hôtelière et le nombre de lits en Alsace du Nord, en veillant parallèlement à accroître le niveau et la qualité des services offerts. La présence des propriétaires sur le site, grâce au logement de fonction, pourra contribuer à accroître la qualité de service ;

Observant que :

- le site de projet est :
 - situé en entrée de village ;
 - en interface entre l'espace bâti et l'espace agricole ;
 - à proximité d'un axe de circulation structurant à l'échelle du village : la route départementale (RD 149) ;
 - sur des terrains légèrement en pente décroissante du nord vers le sud ;
 - à proximité d'espaces de vergers ;
- les caractéristiques de l'opération veillent à une intégration harmonieuse du bâti dans son environnement et à une mise en valeur de l'entrée de village :
 - les dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions sont modifiées afin de permettre la réalisation d'une habitation de plain-pied avec toiture plate, assurant une plus grande discrétion paysagère à cet endroit ;
 - la transition paysagère à l'est de la zone de projet est étendue pour couvrir l'ensemble du nouveau périmètre ;
- les espaces de vergers sont préservés. Par ailleurs, l'opération n'entraînera pas la disparition de surfaces cultivées et ne causera pas de morcellement ou de mitage de l'espace agricole. En outre, les parcelles concernées par le projet n'appartiennent pas à un agriculteur mais aux propriétaires du restaurant ;

conclut :

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Laubach (67), emportée par une déclaration de projet, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

et décide :

Article 1er

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Laubach (67), emportée par une déclaration de projet **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**



Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Metz, le 4 août 2021

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,


Jean-Philippe MORETAU

Voies et délais de recours

1) En application de l'article R122-18 IV du code de l'environnement, vous pouvez déposer un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision de soumission à évaluation environnementale. Ce recours administratif constitue un recours gracieux qui doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours gracieux à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Ce recours gracieux doit être adressé à :

**Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
Grand Est
DREAL Grand Est – Service évaluation environnementale (SEE)
RECOURS GRACIEUX**

**14 rue du Bataillon de Marche n°24 – BP 10001
67050 STRASBOURG CEDEX**

mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr



2) Le recours contentieux

a) Si la décision de l'autorité environnementale impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif préalable (recours gracieux) ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet de celui-ci. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre de la décision ou de l'acte d'autorisation approuvant ou adoptant le plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision de dispense de l'autorité environnementale) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

En effet, la décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif préalable (recours gracieux) ou contentieux.



I-4- AVIS DE LA CDPENAF

 PRÉFET DU BAS-RHIN <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	Direction départementale des territoires du Bas-Rhin
Affaire suivie par :	
Loïc Bircker CDPENAF - Service Agriculture / unité Foncier, Transmission, Modernisation Tél : 03 88 88 82 10 Mél : loic.bircker@bas-rhin.gouv.fr	Commune de Laubach A l'attention de M. Le Maire 40 Rue principale 67680 LAUBACH
Strasbourg, le 04 août 2021	
La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a statué, en application des dispositions de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, lors de sa séance du 3 août 2021, sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Laubach par déclaration de projet que vous lui avez soumis.	
La commission estime que l'extension de la zone Ux motivée par une construction d'habitation ne justifie pas la consommation de terres agricoles, au regard des nombreux espaces déjà ouverts à la construction d'habitations au sein de l'enveloppe urbaine, et à proximité immédiate de la zone Ux. Des solutions de compensation par la réduction d'autres secteurs ouverts à l'urbanisme, ou d'évitement de consommation foncière sont préférables afin de limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestières et tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette.	
Au titre de articles L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier, après délibération, la CDPENAF émet un avis défavorable.	
Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article L112-1-1, alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, l'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.	
Le Président de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin,	
	
Direction départementale des territoires Tél : 03 88 88 91 00 www.bas-rhin.pouv.fr 14 rue du Maréchal Juin - BP 61003 - 67070 Strasbourg Cedex	



I-5- AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE



GESTION DU TERRITOIRE

Objet
DP-MEC n°2 PLU

Références
AT/SG - n° 399

Affaire suivie par
Alexandre TREIBER
Tél. 03.86.19.17.28
alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr

Monsieur le Maire
Commune de LAUBACH
40 rue Principale
67580 LAUBACH

Schiltigheim, le 27 août 2021

Monsieur le Maire,

En réponse au courrier reçu le 18 juin 2021 concernant le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de votre commune, la Chambre d'agriculture formule les observations suivantes.

La déclaration de projet vise à permettre la construction d'un logement de fonction liée à une activité d'hôtellerie-restauration, via l'extension d'une zone urbaine UX sur environ 1600 m².

Nous prenons acte de l'intérêt économique de l'entreprise d'hôtellerie-restauration concernée pour la commune et son rayonnement touristique.

Nous notons l'impact agricole très limité de cette extension urbaine, considérant qu'environ 700 m² de cette surface sont déclarés au registre parcellaire graphique en prairie temporaire.

Nous nous interrogeons toutefois sur les justifications concernant ce logement de fonction. Le rapport de présentation insiste sur l'intérêt de l'activité économique, sans préciser les motifs liés à la nécessité de présence permanente sur le site. Les justifications ne démontrent pas non plus que d'autres alternatives ont été envisagées, notamment en évitant l'impact sur la parcelle cultivée ou en proposant d'autres solutions dans les zones urbaines UA et UB adjacentes (environ 6 ares de zones urbaines non bâties - hors emplacement réservé et éléments écologiques - à moins de 150 mètres de l'activité).

Pour rappel et par parallélisme, les logements de fonction en zone agricole sont strictement encadrés, notamment en lien avec la charte de constructibilité agricole appliquée dans le département.

Siège Social
Site du Bas-Rhin
Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
5CHILTIGHEIM - CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél. : 03 86 19 17 17
Fax : 03 86 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin
11, rue Jean Mermoz
BP 80008
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél. : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
Email : direction@alsace.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1994
Siret 130 018 353 00010
APE 9411Z
www.alsace.chambagri.fr



Il nous semble que le même niveau d'exigence doit être appliqué pour ce type de procédure, afin de ne pas générer une consommation foncière nouvelle pour des projets directement liés au fonctionnement urbain.

Au regard de ces éléments, la Chambre d'agriculture n'émet pas d'opposition à cette déclaration de projet et à la mise en compatibilité du PLU, sous réserve que les justifications soient complétées pour garantir la stricte nécessité du projet et l'absence de solutions alternatives.

Nous restons à votre disposition pour tout échange complémentaire sur les éléments soulevés ci-dessus.

Vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ces remarques, veuillez recevoir, Monsieur le Maire, nos meilleures salutations.

Denis RAMSPACHER
Président





VB Process – Une société de la marque Territoire +
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**
06 88 04 08 85
thibaud.debonn@territoire-plus.fr
www.territoire-plus.fr

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Présentation de la commune.....	6
Environnement physique.....	13
Environnement naturel.....	21
Environnement agricole	46
Environnement paysager.....	47
Environnement urbain.....	50
Environnement socio-économique.....	79
Servitudes d'Utilité Publique.....	88
Scénario de développement.....	89
Synthèse et enjeux de développement.....	90

DEUXIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des objectifs du SCoT.....	92
Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	96
Tableau des surfaces.....	99
Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	100
Exposé des choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation	107
Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit.....	109

**TROISIEME PARTIE : INCIDENCES DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT**

Incidences du plan sur l'environnement.....	134
Mesures pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement.....	139

QUATRIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI

Indicateurs de suivi	143
-----------------------------------	------------

PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Présentation de la commune

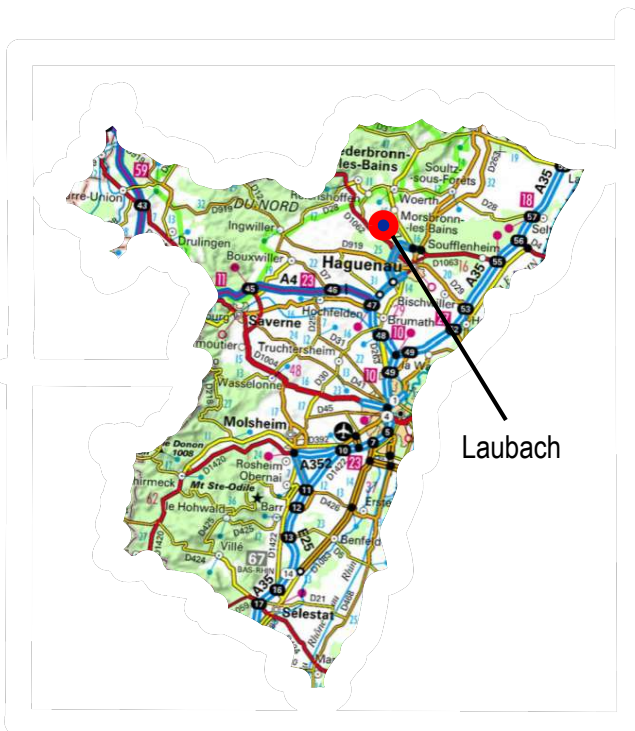
Générale

La commune de Laubach se situe aux abords de la forêt de Haguenau dans la partie Nord du département du Bas-Rhin. Au Nord de Strasbourg, elle se situe à une dizaine de kilomètres au Nord-Ouest de Haguenau.

Il s'agit d'une commune de petite taille présentant une population qui s'élevait en 2009 à 302 habitants pour une superficie communale de 169 hectares.

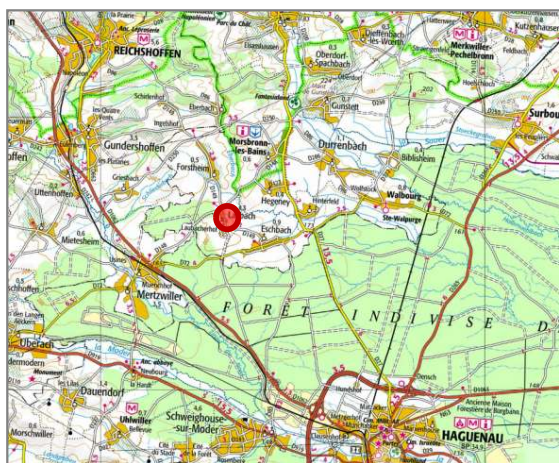
Les altitudes du ban varient entre un minimum de 176 mètres et un maximum de 218 mètres.

La commune se caractérise par une importante présence d'espaces agricoles ainsi que par le maintien de vergers aux abords des zones urbaines.



Source : Géoportail

Situation géographique



Les communes limitrophes et les plus proches du village de Laubach, sont les suivantes :

- Woerth chef lieu de canton à 7km au Nord.
- Hegeney à 2 km au Nord-Est
- Forstheim à 2 km au Nord
- Eschbach à 1,5 km au Sud-Est
- Haguenau à 8,5 km au Sud
- Mertzwiller à 3,5 km au Sud-Ouest

A noter que la commune se trouve à 25 km de Wissembourg, chef lieu d'arrondissement (au Nord-Ouest) et à environ 35 km de Strasbourg (au Sud).

Historique

Les origines du village sont anciennes puisque les premiers documents datent de 1133. Possession de l'abbaye de Neubourg, avant de passer propriété des jésuites de Strasbourg en 1685, le village fut totalement dévasté et abandonné durant la guerre de 30 ans. Resté inhabité pendant plus de 10 ans, il devient une municipalité autonome vers 1796.

Situation administrative

La commune de Laubach est rattachée à différentes entités administratives :

- Canton de Woerth
- Arrondissement de Wissembourg
- Communauté de Communes de Sauer-Pechelbronn
- Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord.
- Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable du canton de Woerth

Appartenance à la Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn

La Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn regroupe 24 communes pour une population totale de près de 17 993 habitants en 2008. Il s'agit, en plus de la commune, de Biblisheim, Dieffenbach-lès-Woerth, Durrenbach, Eschbach, Forstheim, Froeschwiller, Goersdorf, Gunstett, Hegeney, Kutzenhausen, Lampertsloch, Langensoultzbach, Laubach, Lembach, Lobsann, Merkwiler-Pechelbronn, Morsbronn-les-Bains, Niedersteinbach, Oberdorf-Spachbach, Preuschkorf, Walbourg, Wingen et Woerth.

Les compétences et thématiques retenues pour l'intercommunalité sont les suivantes :

Compétences obligatoires :

- Aménagement du territoire,
- Développement économique.

Compétences optionnelles :

- la protection et la mise en valeur de l'environnement et le soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
- la politique du logement et du cadre de vie
- la création, l'aménagement et l'entretien de voiries,
- la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et de l'enseignement préélémentaire et élémentaire,
- les actions sociales d'intérêt communautaire.

Compétences facultatives :

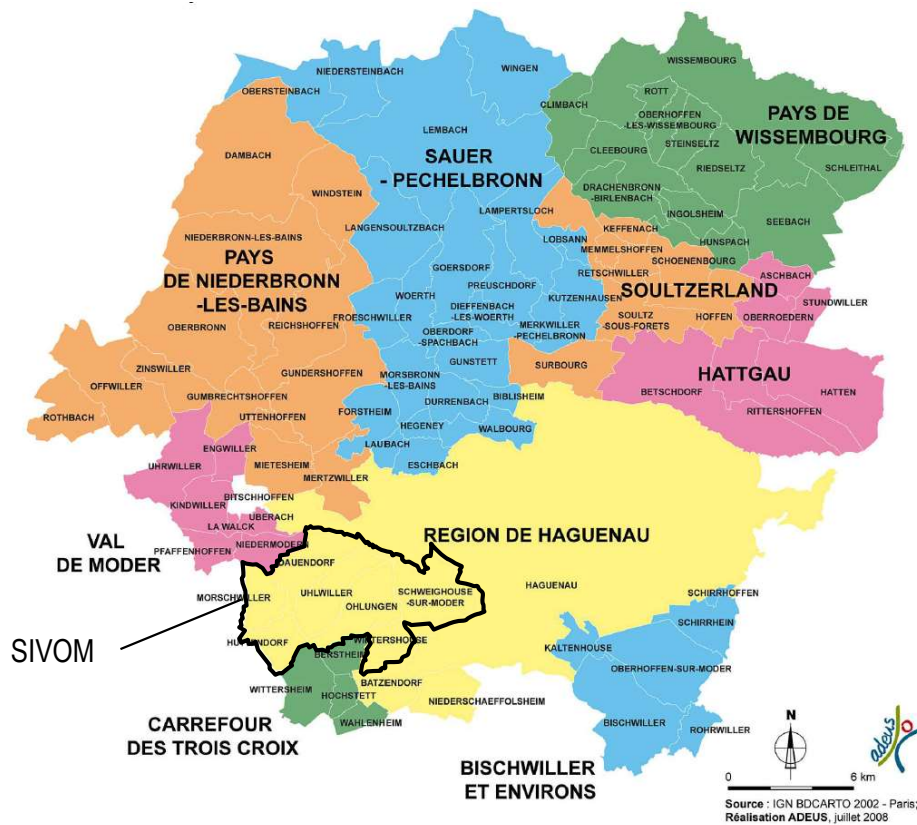
- le développement des technologies de l'information et de la communication,
- l'amélioration de la mobilité, des transports et l'accès aux activités et services,
- les échanges transnationaux,
- le secours incendie,
- la politique foncière.



Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN)

Le SCoTAN couvre un territoire vaste et diversifié, regroupant 90 communes et 156 337 habitants au 1^{er} janvier 2014 sur une surface de 920 km².

Le SCoT est un document de planification, ayant comme intérêt de fixer les grandes orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ses objectifs sont déterminés en fonction des besoins et enjeux du territoire local et du contexte général propre au territoire couvert. Il est actuellement en cours de révision.



Le territoire du SCoTAN

Le SCoTAN fixe un projet pour 25 années dans le but de parvenir à conserver une continuité dans le développement territorial et à favoriser, comme dans le cas de tout SCoT, un équilibre, souvent délicat, entre territoire naturel, espaces forestiers, espaces agricoles et évidemment, espaces urbanisés et aménagés. Il est nécessaire de parvenir à assurer un développement urbain, économique et de satisfaire les besoins en logements tout en préservant l'ensemble des ressources et espaces naturels, mis à rude épreuve en Alsace.

L'utilisation économe des sols est essentielle sur le long terme pour développer un territoire de manière cohérente et pour en préserver le patrimoine.

Le SCoTAN a ainsi établi une liste d'objectifs pour l'ensemble du territoire de l'Alsace du Nord déclinés en dix grandes orientations développées sous dix chapitres thématiques majeurs dans le document d'orientations générales:

- Bâti un territoire équilibré et cohérent tout en organisant le développement urbain,
- Préserver les milieux écologiques majeurs, concilier développement du territoire et préservation de son fonctionnement écologique et préserver les différents espaces et sites remarquables,
- Rechercher un équilibre entre urbanisation et espaces naturels, forestiers et agricoles, assurer une gestion économe de l'espace et favoriser le renouvellement urbain, tout en préservant les espaces nécessaires à l'agriculture,

Le SCoTAN a ainsi établi une liste d'objectifs pour l'ensemble du territoire de l'Alsace du Nord déclinés en dix grandes orientations développées sous dix chapitres thématiques majeurs dans le document d'orientation générales :

- Bâtir un territoire équilibré et cohérent tout en organisant le développement urbain,
- Préserver les milieux écologiques majeurs, concilier développement du territoire et préservation de son fonctionnement écologique et préserver les différents espaces et sites remarquables,
- Rechercher un équilibre entre urbanisation et espaces naturels, forestiers et agricoles, assurer une gestion économe de l'espace et favoriser le renouvellement urbain, tout en préservant les espaces nécessaires à l'agriculture,
- Accroître le parc de logements et diversifier l'offre,
- Organiser la desserte en transports collectifs de niveaux supérieurs de l'armature urbaine, limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile/travail et les déplacements de courte distance, et articuler l'urbanisation avec la desserte en transports collectifs,
- Répartir et organiser l'équipement commercial et artisanal ainsi que les localisations préférentielles des commerces et activités économiques,
- Préserver et valoriser les paysages naturels et urbains et garantir une qualité paysagère et bâtie des entrées de ville,
- Prendre en compte les risques naturels et prévenir les risques pour la salubrité publique,
- Développer des conditions permettant de favoriser un développement de l'urbanisation aux abords des transports en commun, notamment le stationnement autour des arrêts,
- Prendre en compte les projets liés au réseau ferré, routier et aux transports collectifs.

La commune de Laubach est considérée comme un village dans le SCoT. A ce titre, elle devra respecter un minimum de 12 logements par hectare dans les secteurs d'extension à vocation résidentielle (ce chiffre sera majoré à 17 dans le cadre de la révision en cours – ce qui a été anticipé par le PLU), et au moins de 2 % de logements sociaux aidés au minimum dans son parc de résidences principales à échéance 2025.

Le SCoTAN développe aussi des orientations sur différentes grandes thématiques :

- Nature et milieux : recul de l'urbanisation instauré par rapport aux massifs forestiers : 30 mètres sauf en milieu urbain où il est de 5 mètres.
- Espaces urbains : favoriser l'habitat intermédiaire, surtout dans les pôles d'équilibre et les agglomérations et limiter la consommation d'espace. Favoriser le réemploi d'espaces déjà bâtis et les formes urbaines peu consommatrices, en évitant notamment l'étalement linéaire.
- Economie : l'activité économique doit être favorisée dans les pôles urbains. Les villages doivent principalement répondre aux besoins de leur population, la taille de site communaux à vocation d'activités ne pouvant dépasser 2 hectares par village.
- Paysage, entrées de villes : préserver et recréer des éléments traditionnels (vergers...) tout en évitant les extensions le long d'axes.
- Risques : limiter l'imperméabilisation des sols.

Réseaux et accessibilité

Le territoire communal



La commune de Laubach se situe à proximité de la ville et de la forêt de Haguenau.

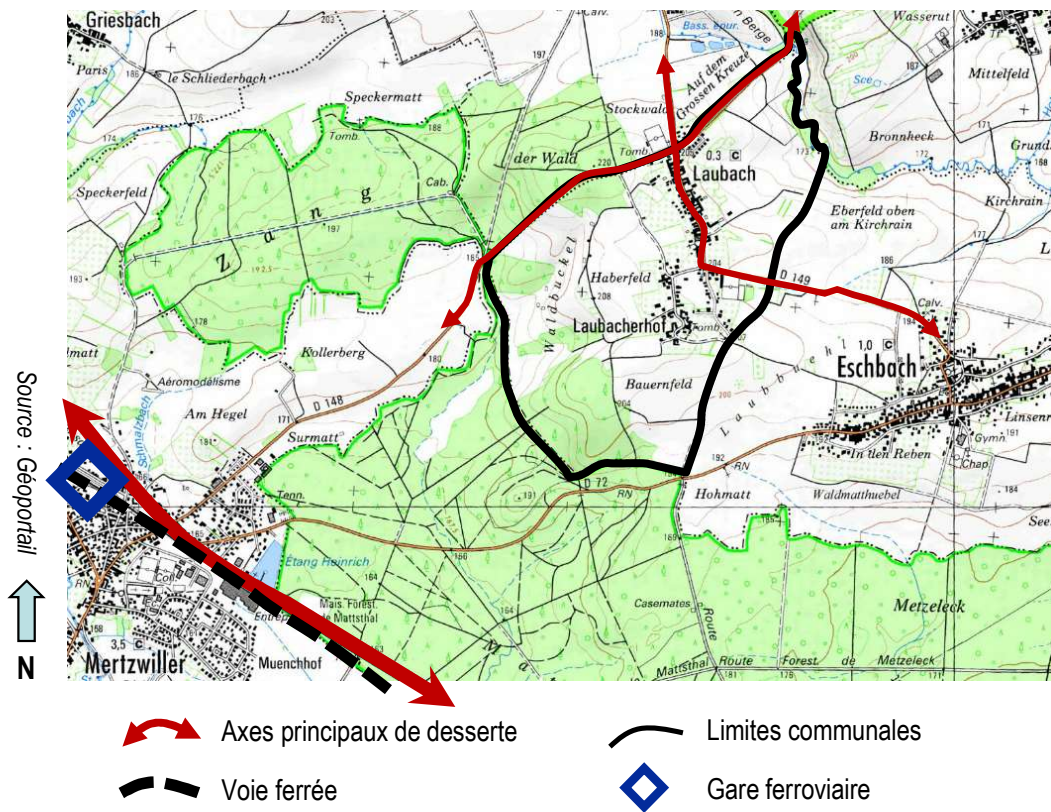
La proximité de la RD 1062 assure une bonne accessibilité, notamment vers Haguenau et vers le Sud via l'A340. Il s'agit d'un axe structurant, drainant le Nord-Ouest du département et supportant de ce fait un trafic important avoisinant 16790 véhicules par jour.

L'Alsace du Nord, dans le secteur de Laubach, est relativement bien desservie en terme de liaisons routières du fait de la proximité d'Haguenau.

Position de Laubach par rapport aux grands axes de communication

Position de Laubach aux abords d'axes majeurs





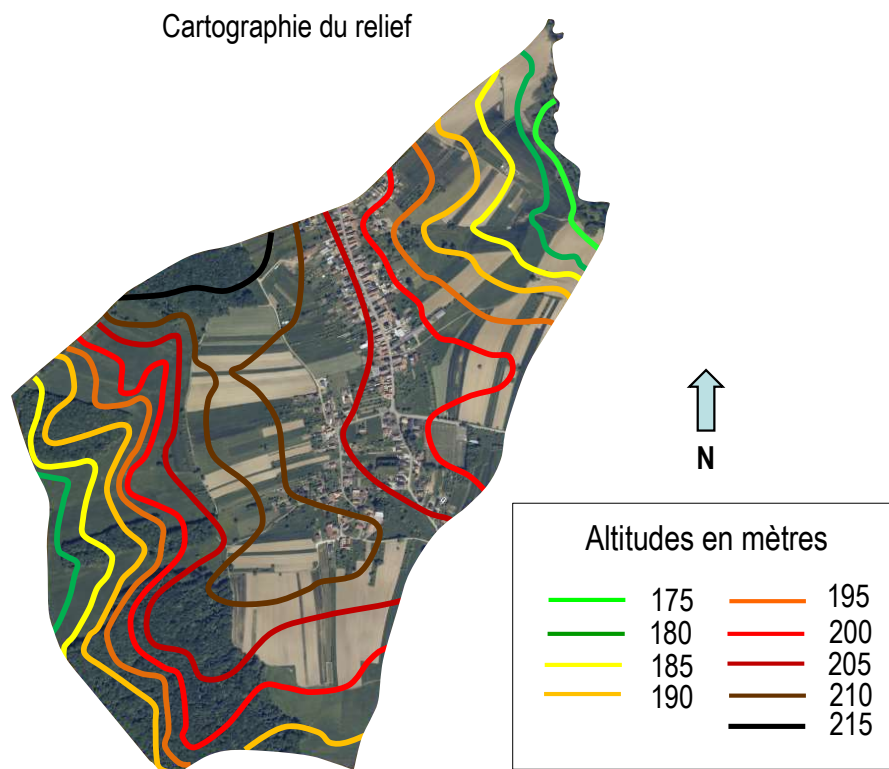
Laubach se trouve dans une situation d'accessibilité intéressante vis-à-vis des pôles voisins, élément essentiel pour une attractivité du territoire. Du fait de la proximité d'axes de circulation importants elle se situe à une distance/temps raisonnable des centres urbains attractifs du Bas-Rhin. Cette position la place effectivement à seulement 14 minutes de Haguenau, à environ 35 minutes de Wissembourg, et à une quarantaine de minutes de Strasbourg. Ainsi, malgré une position un peu décentrée dans le département l'accès est correct vers les principales villes, en dessous de l'heure de route, élément essentiel pour attirer les actifs souhaitant vivre à l'écart de la ville.

En terme de transports, la gare la plus proche se situe dans la commune voisine de Mertzwiller, avec une bonne accessibilité.

Environnement physique

Topographie

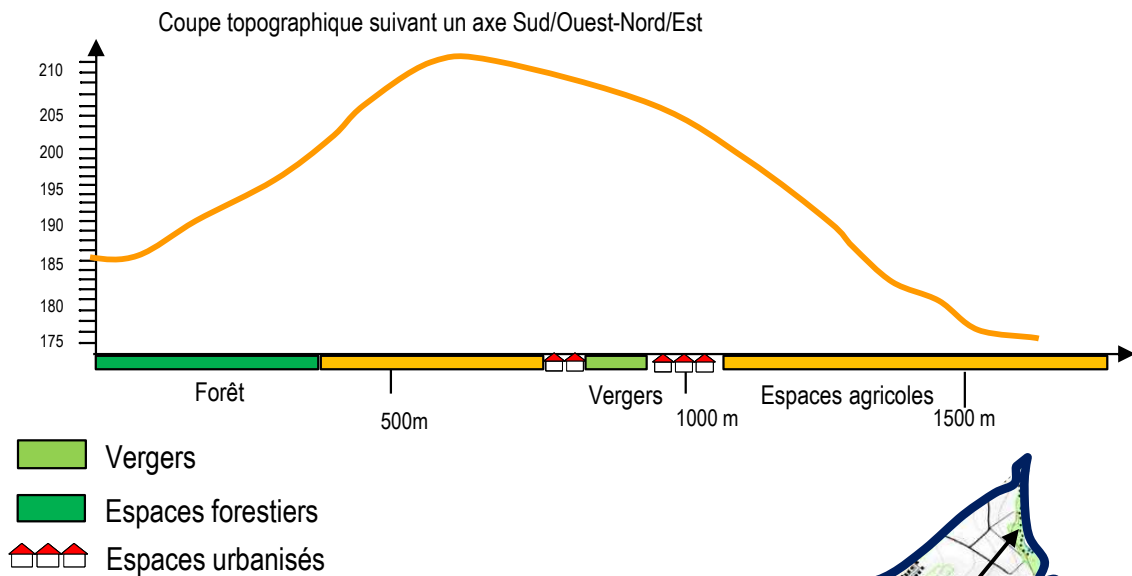
Le ban communal est marqué par la présence d'un relief léger et ce particulièrement dans sa partie centrale, à l'Ouest des espaces bâtis. Il s'agit d'un plateau de Loess encadré par deux petits vallon formés par un cours d'eau temporaire à l'Ouest et par l'Eberbach à l'extrémité Est. Le relief est limité et la position du village sur un versant Nord-Est n'est que peu ressentie.



Ainsi, les altitudes varient entre 176 mètres au minimum à l'extrémité Nord-Est du ban formant le fond du vallon de l'Eberbach, et 218 mètres au maximum au centre du ban. Ceci correspond donc à une différence de 30 mètres environ entre les points les plus hauts et les points les plus bas.

Les parties où le relief est le plus important sont couvertes par des espaces agricoles et forestiers. Les pentes sont évidemment douces et la zone urbaine prend place sur un relief modéré. Certaines parties du village tendent à se développer un peu plus haut sur le versant Est.

Ce relief n'influence que peu les points de vue et la sensibilité paysagère du village.



La zone urbaine est concernée par le relief léger, se situant sur le versant du vallon de l'Eberbach. Toutefois la faible pente limite clairement l'impact de ce relief, peu ressenti au sein de l'espace bâti.



Hydrologie

La commune de Laubach présente un réseau hydrographique limité et en marge, avec la présence d'un seul cours d'eau marquant la limite communale au Nord-Est, la rivière Eberbach.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse

Le 27 novembre 2009, le Comité de bassin Rhin-Meuse, a adopté à l'unanimité le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhin et Meuse et a donné un avis favorable aux Programmes de mesures correspondants. Il est entré en vigueur en date du 1^{er} janvier 2010.

Ce document rappelle le respect du décret n°91-1283 du 19 décembre 1991, relatif aux objectifs de qualité assignés aux cours d'eaux, sections de cours d'eaux, canaux, lacs ou étangs et eaux de mer. Il s'étend sur 3 régions (Alsace, Lorraine et en partie Champagne-Ardenne), 8 départements et couvre une superficie de 32700 km² représentant près de 4 millions d'habitants.

L'objectif premier du SDAGE étant d'instaurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, Il impose :

- La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides
- D'assurer l'approvisionnement en eau potable des populations et des différents usages (industriels, agricoles...)
- La lutte contre toute pollution
- La valorisation de l'eau comme ressource économique
- L'utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau

Six orientations fondamentales sont dégagées :

Enjeu 1 : améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade,

Enjeu 2 : garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines,

Enjeu 3 : retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques,

Enjeu 4 : empêcher la surexploitation des ressources en eaux,

Enjeu 5 : intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires,

Enjeu 6 : développer dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière.

Cependant, il est indispensable de prévoir des dispositifs permettant la rétention et la régulation de ces écoulements afin de ne pas mettre en péril les milieux naturels, ainsi que les biens et les personnes, situés en aval de la zone de projet, en augmentant les risques d'inondations. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie décennale. L'impact de l'aménagement est néanmoins apprécié pour une pluie d'occurrence supérieure.

Le futur PLU devra être compatible avec ces dispositions.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA)

Elle a pour objet une gestion équilibrée visant entre autre à assurer :

- **la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;**
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines [...];
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- **la conservation et du libre écoulement des eaux** et la protection contre les inondations ;
- l'agriculture, [...] la pêche en eau douce, l'industrie, la production d'énergie, les transports, le tourisme, les loisirs et les sports nautiques ainsi que toutes autres activités humaines légalement exercées.

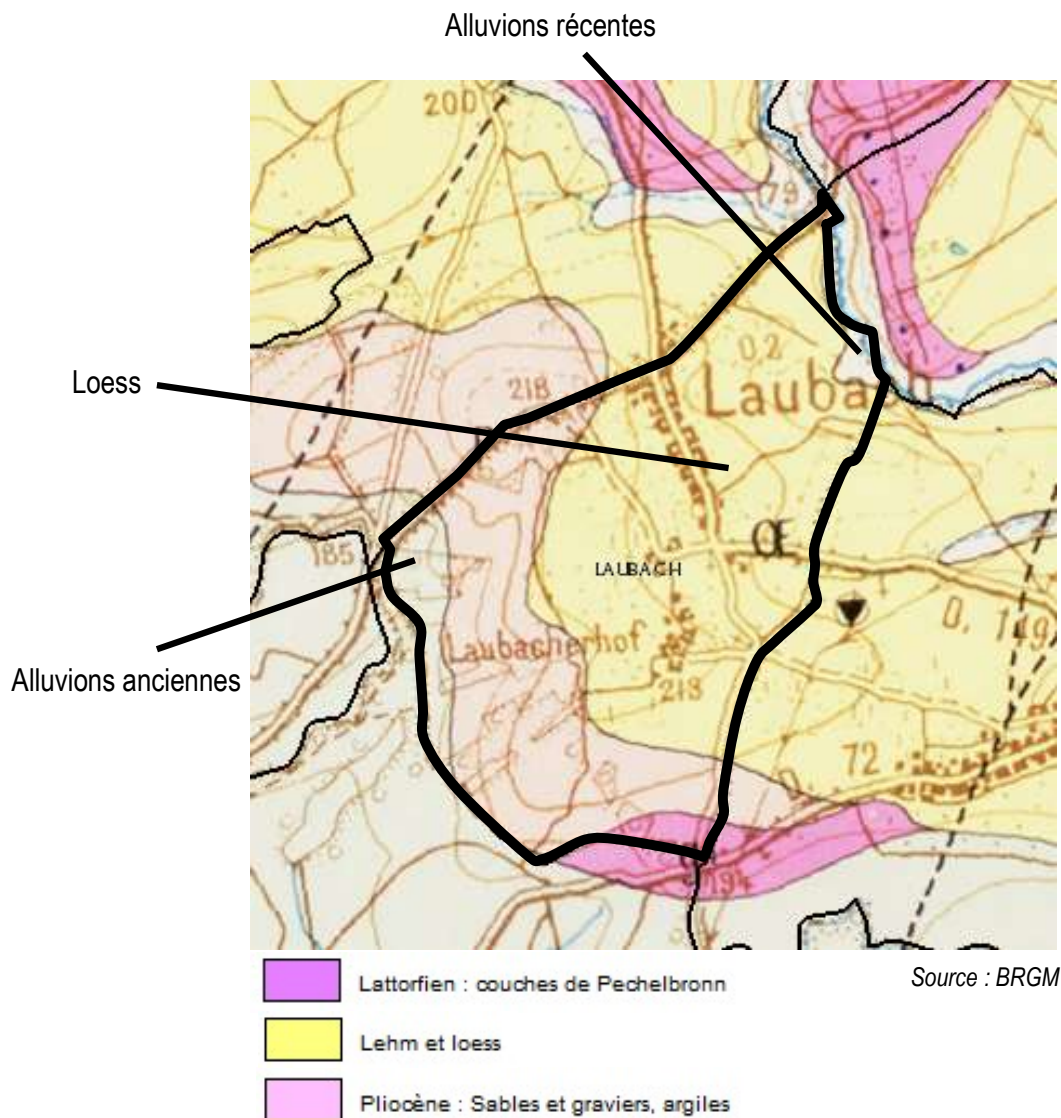
Le SAGE de la Moder

Le territoire est compris dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Moder. Ce Schéma est actuellement en cours d'élaboration. Son périmètre a été arrêté le 25 janvier 2006.

Les grands enjeux déjà déclinés pour le Sage sont les suivants :

- Maitriser la qualité et les prélèvements d'eaux souterraines
- Lutter contre la pollution
- La gestion quantitative de la ressource en eau
- La protection et la restauration des milieux en lien avec la gestion des cours d'eau Ce SAGE concerne un périmètre de 1720 km² comprenant environ 160 000 habitants.

Géologie



La plaine d'Alsace, au niveau de Laubach présente une structure géologique formée par de grandes entités influencées par des dépôts éoliens. En effet une vaste couverture de Loess recouvre une large partie Nord-Ouest du territoire. Ces sols meubles formés de sables fins et de limons issus de l'érosion éolienne sont susceptibles de subir d'importants phénomènes d'érosion et de ruissèlement. Toutefois ces terres sont en général très favorables à l'agriculture avec une bonne rétention en eau. Il est nécessaire de prendre ce caractère érodable en compte dans les méthodes d'occupation du sol, l'agriculture intensive sur ce type de sols engendrant les problèmes de coulées de boue, renforcés par la présence de relief.

Cette importante couche de Loess et de Loehms recouvre des formations de sables, graviers et d'argiles du Pliocène , concernant les espaces de forêts et prairies.

Les extrémités Est et Ouest du ban communal présentent des alluvions plus ou moins récentes, pouvant présenter un caractère hydromorphe, souvent saturés en eau.

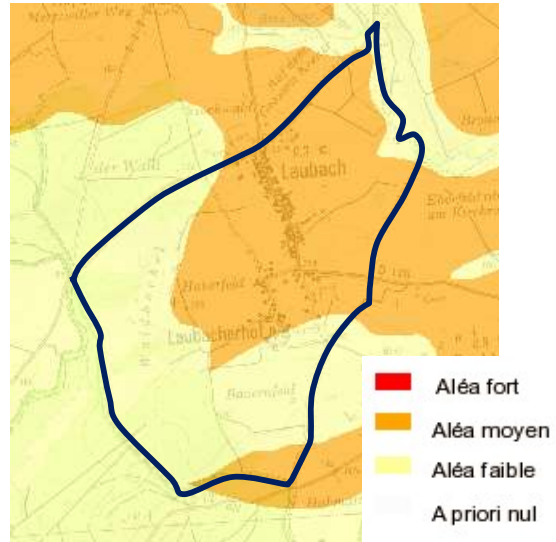
Risques naturels

Aléa retrait-gonflement des argiles

Le retrait-gonflement des sols argileux concerne la France dans son ensemble. Il s'agit du deuxième poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles qui affectent les maisons individuelles après les inondations.

Les matières argileuses se modifient en fonction de la teneur en eau passant d'un état dur et sec à une texture plus molle et plastique. Ceci induit des variations de volume des sols avec une amplitude plus ou moins importante.

Le phénomène est lié au fait que sous les maisons le sol est protégé de l'évaporation gardant une certaine humidité constante.



Source : BRGM

La différence en teneur d'eau est donc rapidement très différente entre ces sols protégés et ceux à l'air libre. Se produisent ainsi des phénomènes de mouvements différentiels au niveau des murs porteurs.

Les dégâts observés sur les constructions sont des fissures des façades des décollements entre éléments jointifs ou encore des dislocations de dallages. La légèreté générale des maisons individuelles et le manque d'études géotechniques préalables les rend particulièrement vulnérables.

A Laubach cet aléa concerne particulièrement la partie Nord-Est, et de ce fait les zones bâties. L'aléa est considéré comme moyen dans ce secteur, le reste du territoire étant concerné par un aléa faible.

Coulées de boue

La commune fait état de phénomènes d'érosion et de coulées de boue à l'Ouest au niveau des zones agricoles du village pouvant impacter les constructions. Un bassin d'orage a été créé et dans le cadre du projet d'urbanisation future, d'autres aménagements seront réalisés. Il est important de préciser que le phénomène est d'ampleur très limitée car le bassin versant est de petite taille (quelques hectares)

La commune n'est cependant pas soumise à des risques d'inondation du fait d'une hydrographie limitée.



- ➡ Risque de coulées de boues
- Bassin d'orage

Arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

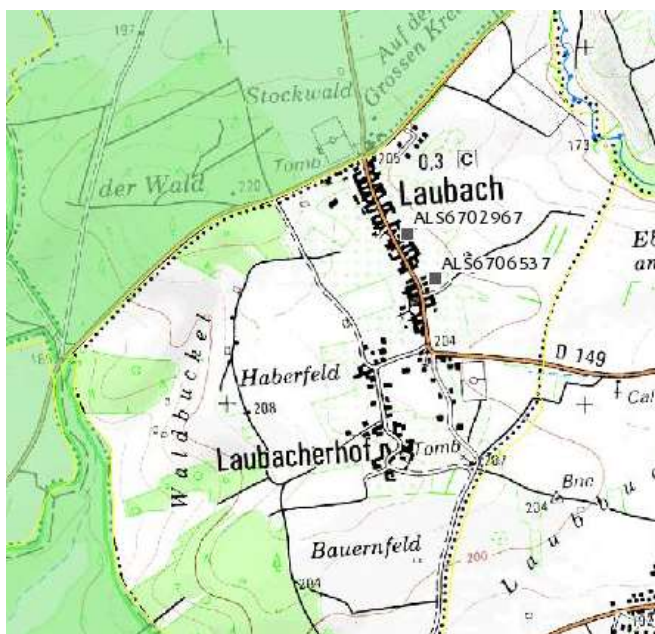
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : Prim.net

Les arrêtés de catastrophe naturelle concernent un cas de coulées d'eau boueuse et la tempête de 1999.

Risque technologique

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site
1	ALS6702967	MEYER (Louis).	Menuiserie.	Principale (17 rue).	17 Rue Principale	LAUBACH (67260)	c16.23z	Activité terminée
2	ALS6706537	MEYER et Fils	Menuiserie.	Principale (40 rue).	40 Rue Principale	LAUBACH (67260)	c16.23z	En activité



Deux établissements sont recensés par la base de données BASIAS. Il s'agit d'activités de menuiserie.

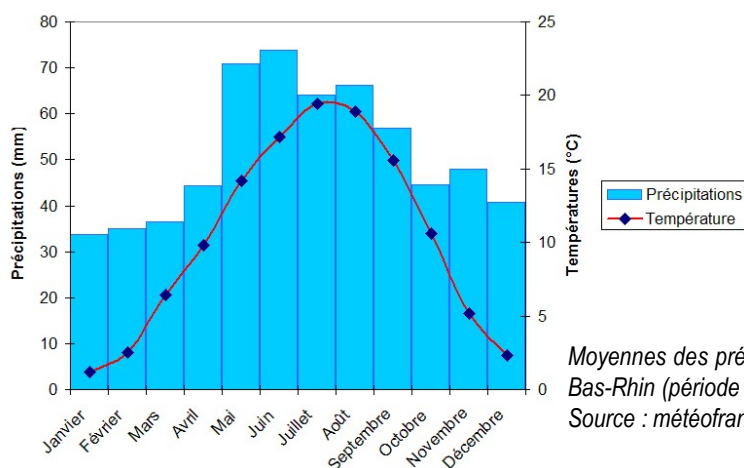
Climatologie

Le climat du Bas-Rhin, climat semi-continental à continental, est caractérisé par des hivers froids et secs et des étés chauds et orageux. Ceci s'explique en grande partie par la barrière naturelle protectrice que forment les Vosges.

Les mois de Mai et Juin présentent les précipitations les plus importantes. En parallèle, le mois de Janvier est le plus sec et le plus froid.

Les précipitations moyennes annuelles en plaine sont assez faibles, l'effet de foehn provoqué par la présence du massif montagneux vosgien tend à bloquer les précipitations sur les versants Ouest. Les précipitations annuelles moyennes sont ainsi de l'ordre de 600 à 620 mm dans la plaine d'Alsace.

La température moyenne de l'air dans le Bas-Rhin est estimée à 10°C en plaine. Le secteur du territoire de Laubach et de Haguenau plus largement se caractérise par une barrière naturelle formée par les Vosges moins importante que dans le Sud du département, la pluviométrie étant ainsi supérieure et estimée à 800 mm environ par an.



Moyennes des précipitations et des températures dans le Bas-Rhin (période 1949/2001)
Source : météoFrance

En terme de conditions particulières, les jours de neige sont en général inférieurs à 30 par année, le mois de janvier étant le mois le plus froid.

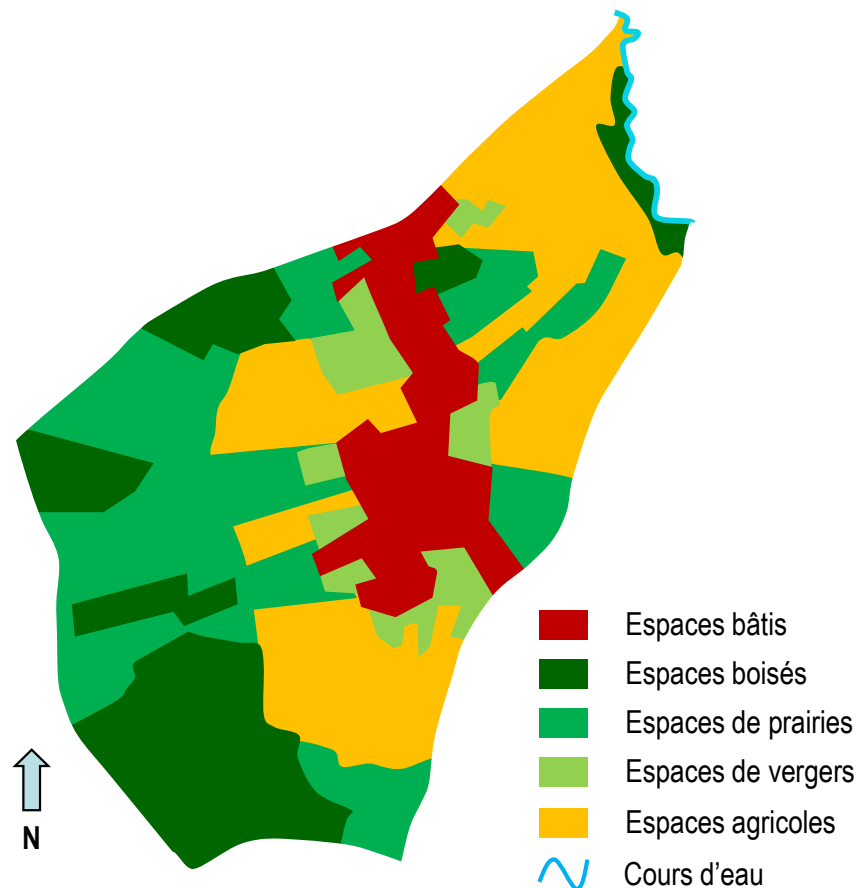
Il est à noter l'influence du vaste massif forestier de Haguenau dans le climat local. Sa superficie importante tend à créer un microclimat caractérisé par une diminution de l'occurrence de températures extrêmes, tant très élevées que très basses. Les espaces boisés jouent, comme dans les espaces naturels, un rôle de régulateur thermique.

Concernant le potentiel énergétique, le bilan radiatif élevé de la région de Haguenau (supérieur à la moyenne régionale) peut être propice au développement de l'énergie solaire. A l'inverse, en matière de vent, la plaine d'Alsace, protégée par les reliefs proches, est peu ventilée.

Environnement naturel

Occupation des sols

Vue aérienne du ban communal de Laubach : occupation générale des sols.



Le territoire communal est en majorité couvert par des espaces ouverts et semi ouverts enserrant le village dans un écrin de verdure. La quasi-totalité des espaces à l'Est du ban est ainsi concernée par des terres agricoles. La frange Ouest du ban présente quant à elle des secteurs boisés.

Espaces verts urbains

Située en limite Nord de la forêt de Haguenau, la commune de Laubach se caractérise par un ban communal fortement marqué par la main de l'homme. Implantée dans le piémont sous-vosgien, le village s'est développé entre la forêt et le ruisseau du « Eberbach ».

Comme pour l'ensemble des villages du piémont, le développement urbain de Laubach s'est fait par une insertion du bâti parmi le complexe bocager et forestier local.

Le village est composé du bourg centre et d'un hameau (Laubacherhof) avec des espaces verts naturels au sein de la zone bâtie (haies de transition, vergers et alignement de fruitiers...), notamment en périphéries Est et Ouest du bourg. Ils permettent une aération du paysage et constituent une véritable trame verte servant de lieux de détente pour les habitants et les visiteurs, mais jouant aussi un important rôle écologique pour la faune.



Paysages agro-pastoraux de la commune

Des vergers sont souvent maintenus au sein du bâti avec des fruitiers conservés entre les bâtiments et à l'arrière de ces derniers.



Vergers conservés au sein du bâti dans la Rue Principale

Cette biodiversité intra urbaine est maintenue par les nombreux jardins potagers ou d'agrément privés.

Elle peut être renforcée par des initiatives personnelles avec la mise en place d'auberges pour insectes .

Les insectes étant à la base des chaînes alimentaires et de la pollinisation des plantes mellifères, la construction de tels refuges offre un agrément esthétique au jardin et constitue une action écologique citoyenne.



Verger conservé en périphérie du bourg

La situation au regard des espaces agricoles, naturels, des grandes entités écologiques et paysagères

Le relief est formé par les gradins successifs dû à l'effondrement du fossé rhénan qui ont été modelé par les phénomènes d'érosion. Ainsi un aplanissement par l'accumulation d'alluvions et de Lœess s'est formée.

Le ban communal de Laubach se caractérise par une vaste zone agricole tout autour du bourg, trois zones forestières à l'Ouest et une zone de vergers intercalée dans et autour de l'urbain. A l'extrémité Est, un ensemble de boisement alluvial caractérise le lit majeur du Eberbach qui fait limite communale.



Parcelles agricoles en périphérie directe du village

L'agriculture est très développée sur le village, la juxtaposition de prairies de pâture (à l'Ouest) et de parcelles cultivées (au centre et à l'Est) montre une forte empreinte humaine et la maîtrise du terroir, tout en témoignant d'un sol propice.



Cultures céréalières vers l'Eberbach

De nombreuses parcelles sont cultivées en céréales (Orge, blé et maïs) autour du bourg aux lieu-dit « Haberfeld » et « Bauernfeld », ainsi qu'en direction du Eberbach, où l'aptitude des sols est favorable (sol riche en matière organique et bonne rétention hydraulique).

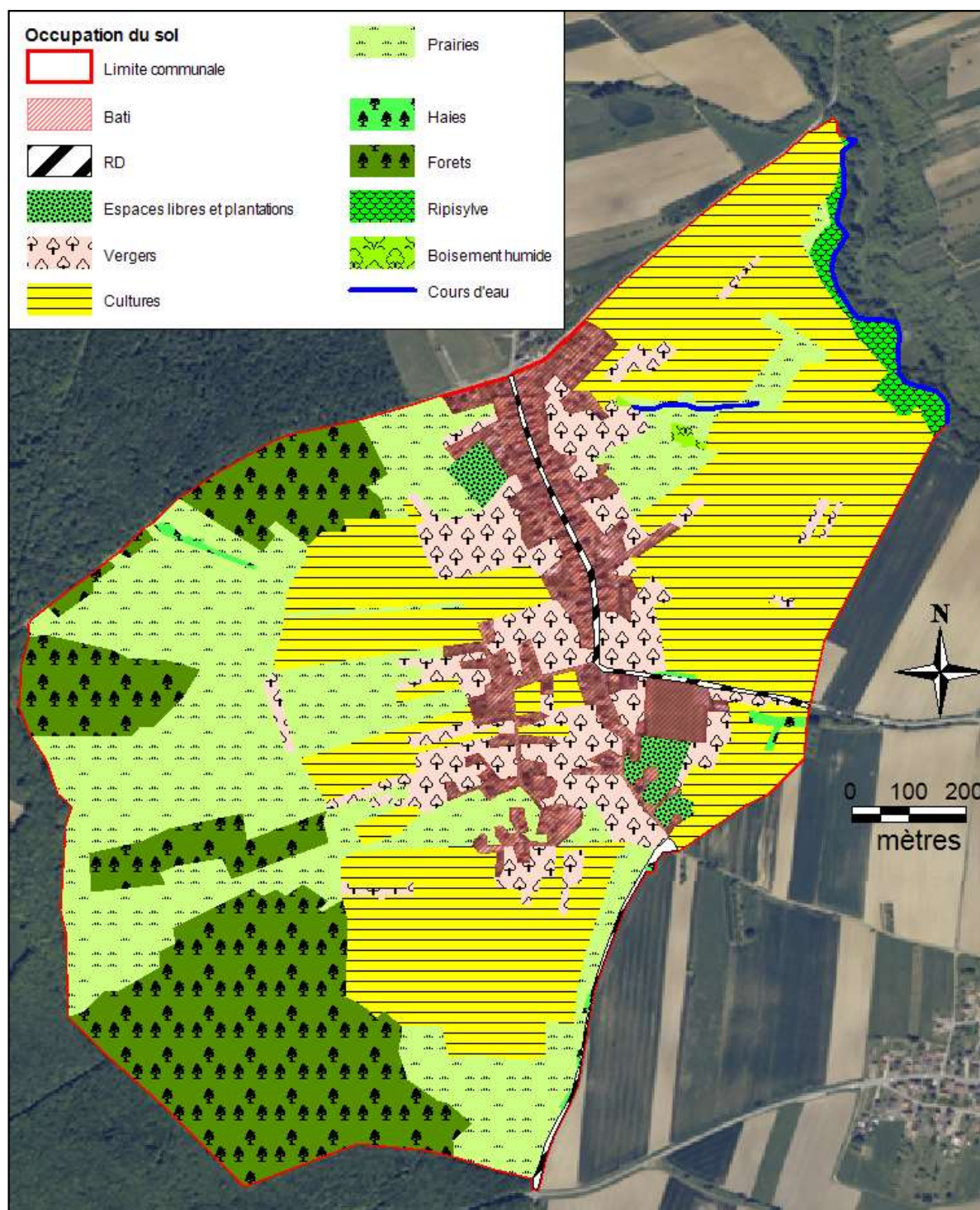


Cultures céréalières au lieu-dit « Bauernfeld », vue vers l'Ouest



Cultures céréalières au lieu-dit « Haberfeld », vue vers l'Ouest

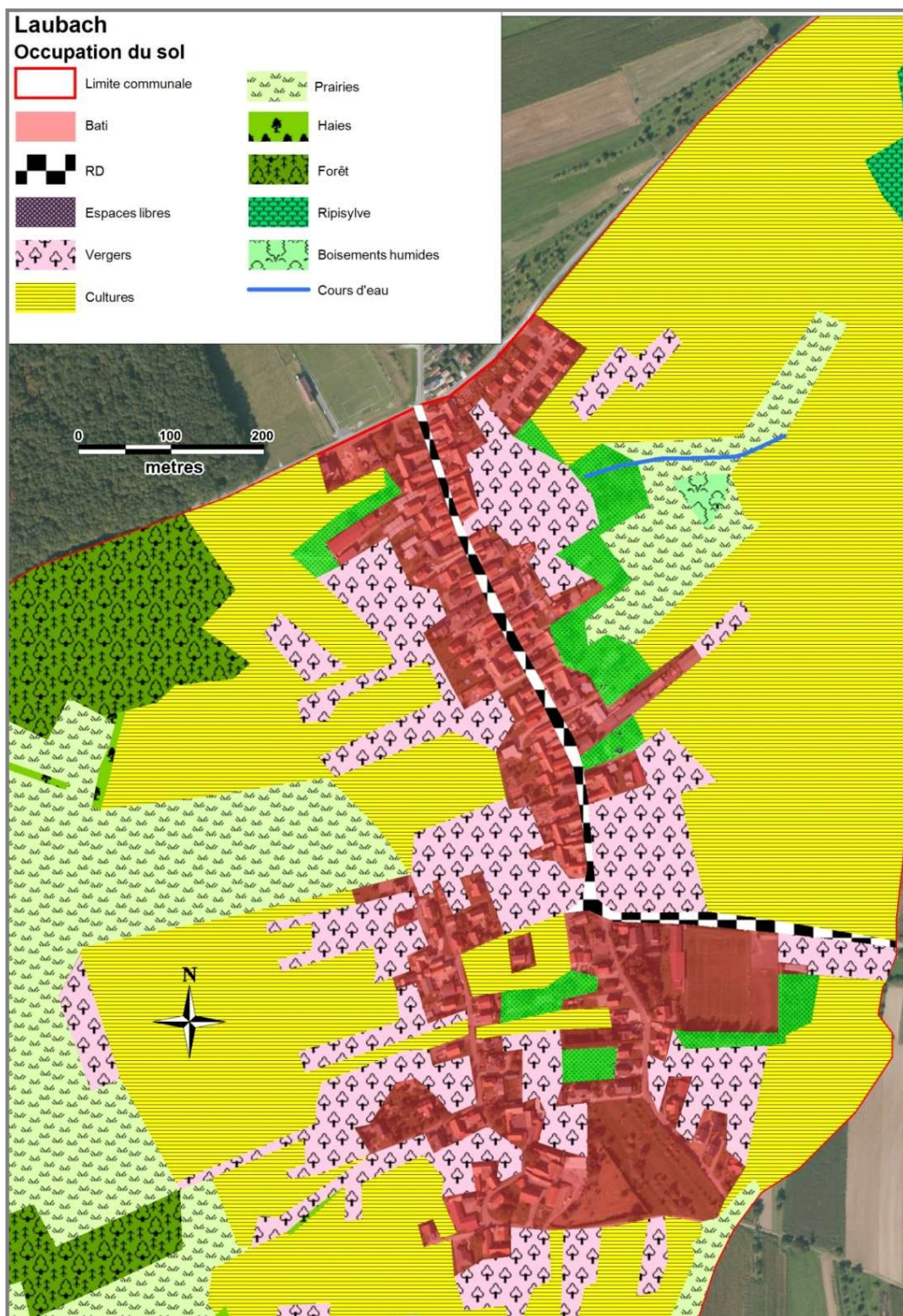
Cartographie des espaces agricoles, naturels, des grandes entités écologiques et paysagères de la commune



Cartographie en périphérie du village

En marge du village, nous retrouvons le complexe de jardins et de vergers, un ensemble de vergers, de prairies et de cultures avec des haies, découlant du défrichage forestier datant du Moyen-âge.

En limite Nord-est, nous pouvons constater une urbanisation jusqu'en limite de la RD 148, qui fait frontière avec la commune de Forstheim.



Les espaces et paysages naturels ou agricoles

Les espaces naturels et agricoles sont en étroite relation avec l'activité humaine qui est exercée sur place. Ainsi la sylviculture organise et détermine parfois les massifs forestiers, quand à l'agriculture elle est très présente et occupe une grande superficie du banc communal.

Les prairies

Sur le territoire communal de Laubach, nous trouvons de nombreuses prairies issus de la déforestation initié au Moyen-âge, on trouve ainsi différents types d'utilisation de ces prairies (pâturage, jachère, fauchage).



Prairie de fauche à l'Est du village



Prairie pâturée au Sud du village

Les boisements

Les boisements répondent eux aussi aux conditions situationnelles et aux facteurs anthropiques.

A Laubach, ils sont de 4 types :

- Le massif forestier à dominance chêne > hêtre > bouleau
- Les haies et les bosquets
- La ripisylve
- Les vergers

Le massif forestier

Les essences dominantes sont le chêne et le hêtre, ce massif forestier est situé dans la continuité de la forêt de Haguenau.



Ensemble forestier de « der Wald » depuis la RD 148



Ensemble forestier au lieu dit « Bauernfeld » depuis la RD 72



Chênaie de « Waldbuckel »



Chênaie de « der Wald »



Chênes et Peupliers du boisement de « Mattstahl »

Les haies et les bosquets

Ces haies et bosquets, constitués principalement de feuillus, ont un rôle clé dans le bon fonctionnement écologique des écosystèmes. Ils servent d'interface entre les différents habitats environnants et jouent un rôle d'attrait ou de refuge pour les animaux (gibier, oiseaux, prédateurs) en déplacement. Ils participent également au paysage et servent de structure (tenue des talus contre l'érosion) entre les parcelles agricoles ou autres.

Les essences y sont aussi plus variées, on retrouve ainsi du charme, du noisetier, du prunus, du robinier, du sureau, du néflier qui, couplées avec des espèces arbustives, herbacées, et des micro reliefs (talus, pierres, éboulis, rochers), constituent un véritable écosystème pour la microfaune et les reptiles.



Haie dense avec arbres de haute tige et arbustes servant de refuge pour l'avifaune



Haies complexes favorisant la biodiversité et jouant un rôle de structure du terrain à « Bauernfeld »

Les ripisylves et les boisements humides

La ripisylve correspond à l'ensemble des formations boisées spécifiques des rives d'un cours d'eau, elles forment des cordons linéaires le long de ces derniers.

Les essences telles que le saule, l'aulne et les bouleaux, sont caractéristiques de ces habitats. La présence du frêne dénote un stade plus mature de la ripisylve. Toutes ces espèces sont inféodées aux milieux humides.

Afin d'assurer une protection maximale des berges contre l'érosion, la ripisylve doit couvrir 6 mètres de large sur chaque berge ; l'association des systèmes racinaires des végétaux rivulaires maintient la terre des berges.

En plus de protéger les berges, la ripisylve joue un rôle important de corridor biologique. Ces habitats sont de véritables zones d'abris, lieu d'alimentation pour un grand nombre d'animaux (insectes, oiseaux, mammifères et poissons), ce sont aussi des lieux de reproduction. En effet, les racines servent d'abris et parfois de support de ponte, notamment pour les batraciens et les libellules.

Le système racinaire d'essences tel que celui des saules est associé à la présence de bactéries spécifiques capables d'assimiler l'azote. La forêt de ripisylve a donc un rôle épurant, car elle permet la fixation partielle des rejets azotés.

La ripisylve participe aussi au ralentissement du courant lors des crues et favorise un écrêtement plus lent en période de hautes eaux.



Aulnaie en bordure du Eberbach



Aulnes et bouleaux en bordure du Eberbach

Les vergers

Liées aux activités agricoles, ces plantations d'arbres fruitiers (Pommiers, Poiriers, Cognassiers, Pruniers) constituaient dans le temps une véritable économie en complément de la vigne et des autres productions. Actuellement laissés en désuétude ou entretenus, ces vergers demeurent un ensemble homogène et structurant de l'identité du village et de la vallée. Ces espaces jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité, dans la mesure où ils permettent à des espèces de s'abriter et de se nourrir des baies, des fruits, et des insectes dont la présence dépend des essences de verger.

Ces zones d'alimentation sont appréciées par les rongeurs, les petits mammifères, notamment les chauves-souris, ainsi que par certaines espèces d'oiseaux (présence de Torcol fourmilier signalée). Les chouettes et les hiboux apprécient particulièrement ces espaces pour leur chasse nocturne.

Ces milieux présentent une diversité biologique de grand intérêt, du fait de l'attrait de nombreuses espèces pour les arbres fruitiers et les plantes mellifères.



Verger en bordure Sud du village de Laubach



Verger en bordure Ouest du village de Laubach



Verger en bordure de la RD 149 à l'Est du village de Laubach

Les zones humides et cours d'eau sur le ban communal

Du fait de la présence du relief Vosgien les précipitations peuvent être importantes, drainées en fonction de la morphologie des bassins versants et provoquées des débits en conséquence. Les zones humides sont associées principalement :

- le ruisseau « Eberbach »;
- la source situé au « Waldbuckel »
- le fossé à l'Est du bourg, qui draine une source.

La zone humide présente sur le ban communal de Laubach comprend le tracé du Eberbach, ainsi que la ripisylve associée qui a été maintenu en bon état et un fossé de drainage partiellement tubé.



le Eberbach



*Boisement humide
(Peupliers et Saules)*



*Source à l'Ouest
du village*



Roselière avec le fossé de drainage, où la présence de Rousserolle effarvate a été signalé



Source de « Waldbuckel »

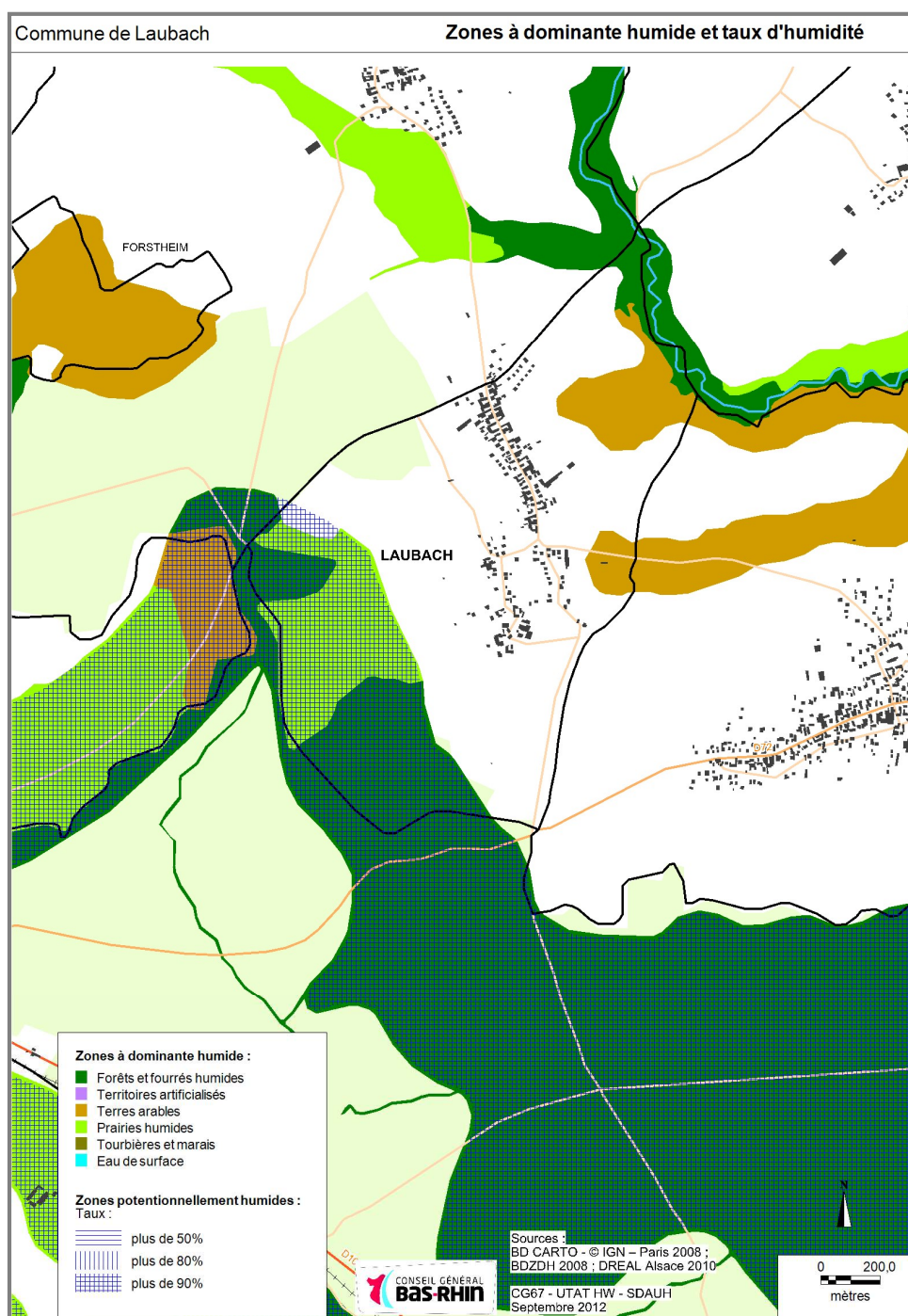
Cartographie des zones humides de Laubach

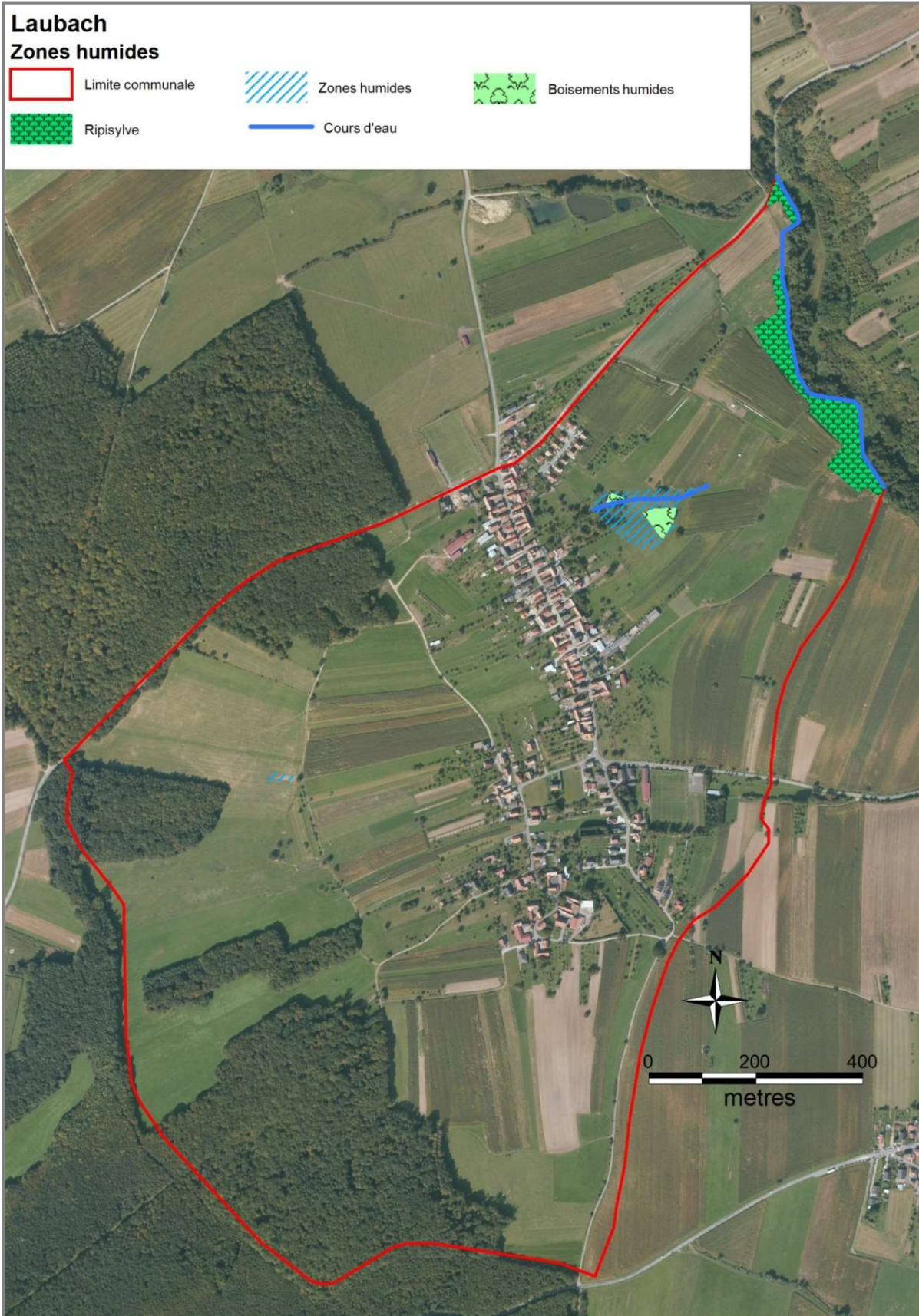
Le code de l'environnement : Article L211-1 impose : « La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ... »

Toute zone humide de plus de 1000m² est réglementairement protégée. En vertu de la rubrique 3.3.1.0. de l'article R.214.1 du Code de l'Environnement, tout travaux ou aménagements sur ces zones sont soumis à autorisation ou déclaration

Les zones humides sont définies sur critère phytosociologique (végétation) et/ou sur critère pédologique (CF. Arrêtés du 24 juin 2008, du 1 octobre 2009 et circulaire du 18 janvier 2010). Les zones humides de Laubach ont été déterminés en fonction de la végétation par les observations terrain (carte page suivante).

Ci-dessous la cartographie des zones à dominante humide du Conseil Général du Bas-Rhin.





Cartographie de la trame verte et bleue

La préservation des espaces naturels est mise en œuvre depuis relativement longtemps, à travers les zones Natura 2000, les parcs naturels nationaux et régionaux ou encore les réserves naturelles, mais la notion de réseau écologique qui consiste à préserver des ensembles d'habitats naturels connectés les uns aux autres, est assez novatrice et récente.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2, a instauré un nouvel outil dans l'aménagement du territoire qui est la Trame Verte et Bleue (TVB). Son objectif est d'enrayer la perte de biodiversité par la préservation, la gestion et la remise en bon état des continuités écologiques. Concrètement, il s'agit d'un concept qui vise à maintenir ou reconstituer un réseau de milieux à des échelles différentes, qui permette aux espèces animales et végétales, terrestres et aquatiques, de circuler, communiquer, s'alimenter, se reposer et se reproduire, afin d'assurer leur survie.

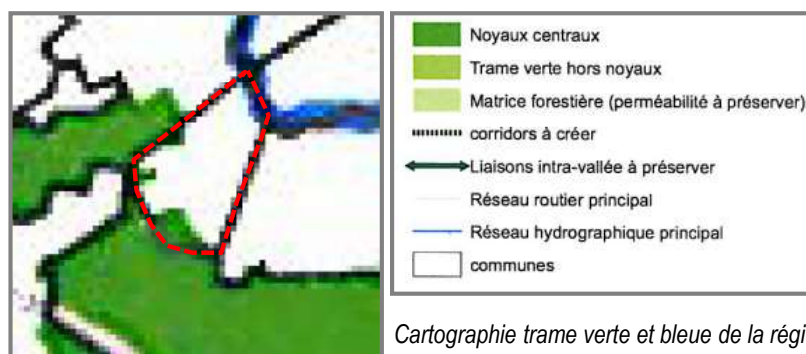
Cette même loi a également engendré une modification des textes des codes de l'urbanisme et de l'environnement. Désormais, les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Local d'Urbanisme (PLU) et carte communale) doivent déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et la restauration des continuités écologiques (articles L.110 et L.121-1-3° du code de l'urbanisme, L.371-3 du code de l'environnement).

L'élaboration de la trame verte et bleue repose sur 3 niveaux territoriaux d'intervention :

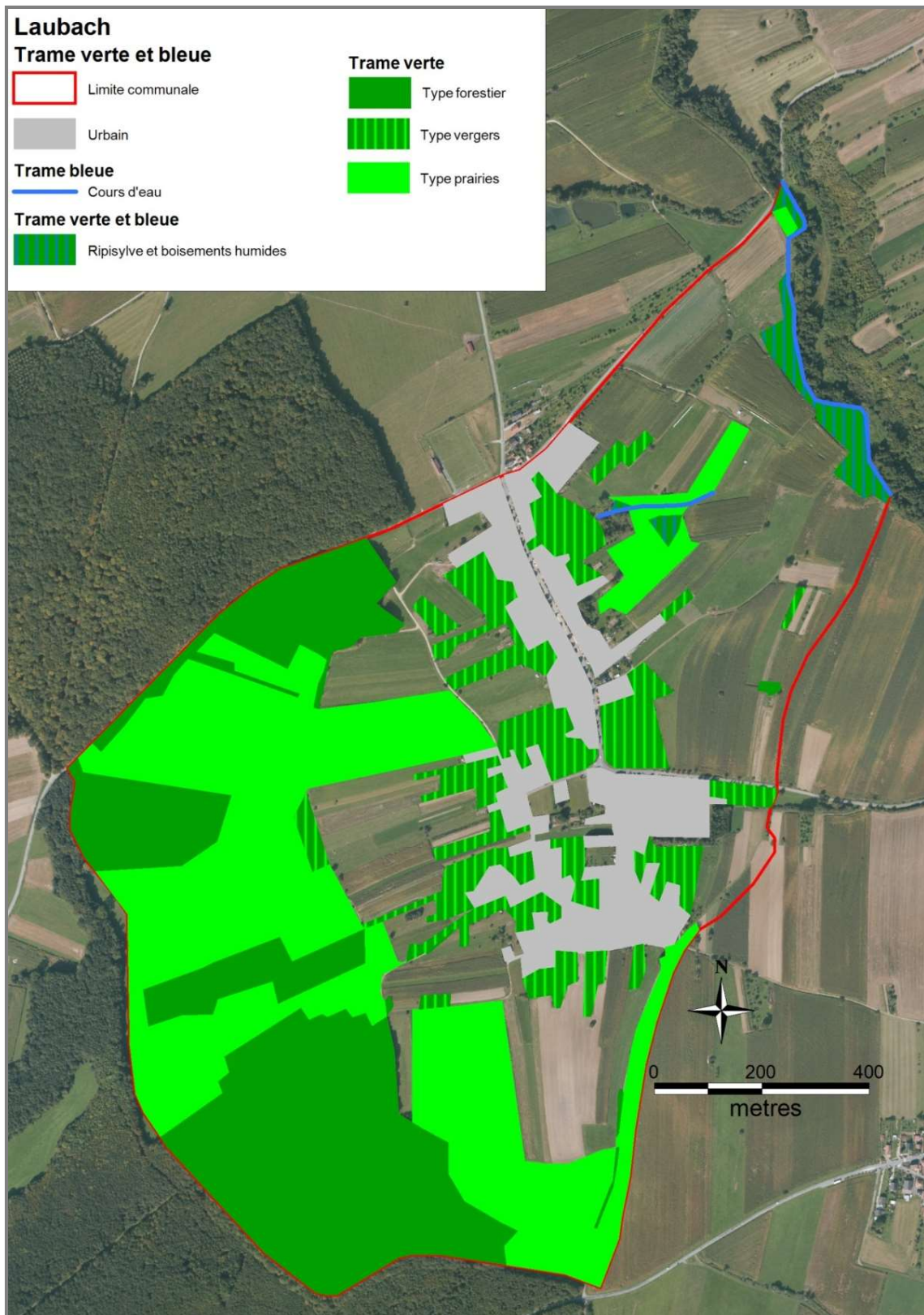
- Des orientations nationales;
- Des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE). Ils cartographient la TVB à l'échelle de la région et présentent les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la restauration des continuités écologiques;
- Les documents de planification et projets d'aménagement et d'urbanisme des collectivités territoriales et de l'État, prennent en compte les SRCE.

Sur le ban communal de Laubach, cette trame verte et bleue (voir cartographie page suivante) reste compacte et homogène, traduisant une bonne continuité écologique des habitats naturels forestiers, aquatiques et prairiaux, cependant au niveau de la continuité des prairies arborées (haies et bosquets), la densification de l'urbanisation peut causer une perturbation des échanges existants.

Une carte trame verte et bleue a été réalisée pour l'ensemble de la région Alsace, elle est présentée ci-dessous.



Cartographie trame verte et bleue de la région Alsace
zoomée sur Laubach



Les corridors écologiques

Il n'y a pas de biodiversité sans échange génétique entre les populations et libre déplacement des espèces. Véritable autoroute de la vie, les corridors écologiques font la liaison entre les espaces naturels sources en passant parfois par des espaces relais. Ils marquent les axes de déplacement sans limite administrative utilisés par la faune. Toutes les espèces n'ont pas les mêmes besoins en termes d'aire vitale, de déplacement, pour la reproduction ou l'alimentation, c'est pourquoi il est difficile de tenir compte de chaque espèce dans les projet de planification. Néanmoins la mise en place des trames vertes et bleues représente une réelle prise en compte des espèces dans leur globalité, avec une préservation des corridors forestiers, aquatique, en verger et prairial..

Sur la commune de Laubach et les communes voisines, 4 types de corridors écologiques peuvent être mis en avant :

Deux corridors « Forestiers » qui passent dans l'axe Est-Ouest, en reliant les grandes entités forestières sur les sommets. Ces corridors marquent le déplacement du gibier.

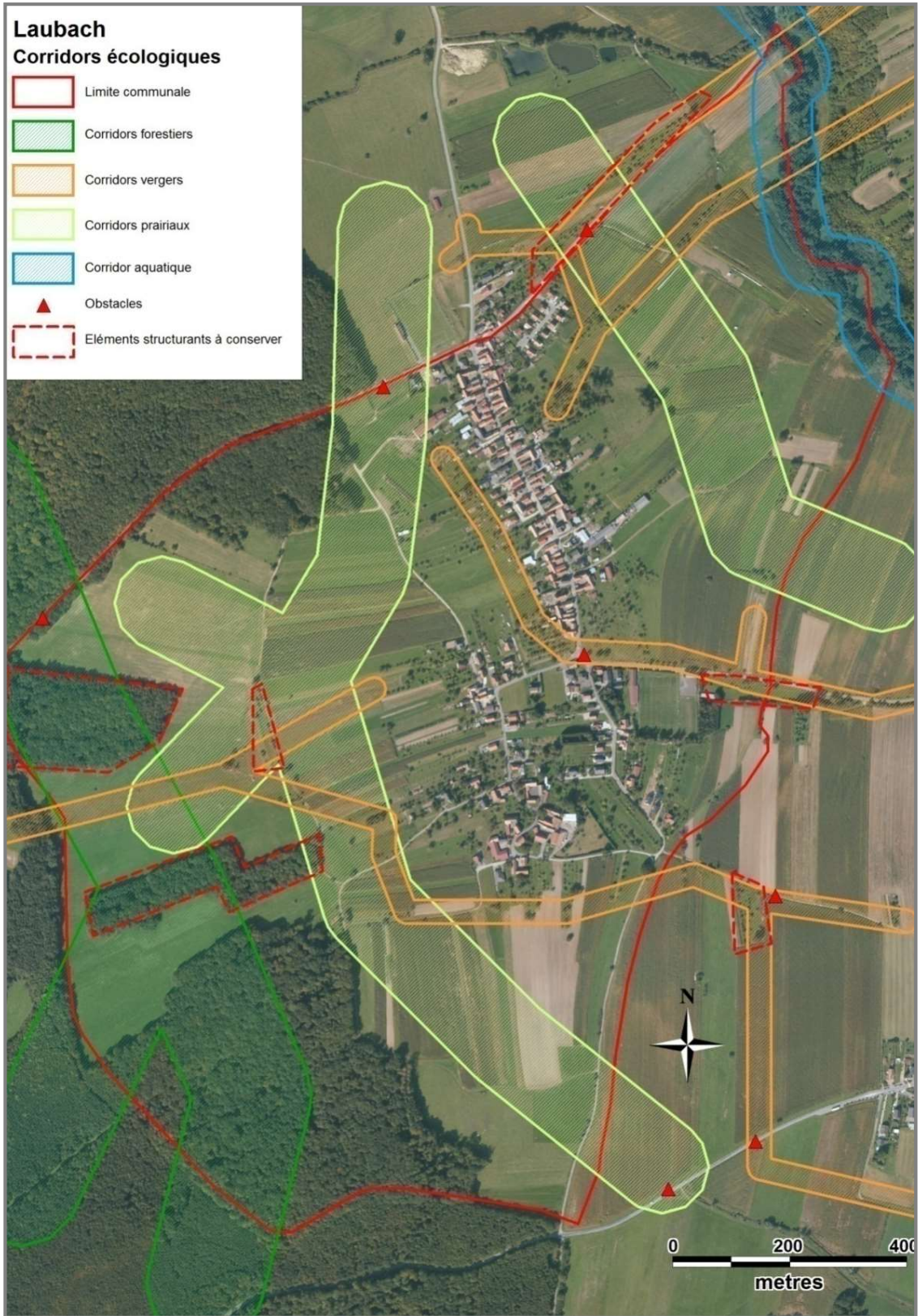
Deux corridors « Vergers », où se mêlent les haies, les prairies et les vergers. Ce corridor est favorable à l'entomofaune et à l'avifaune locale, ainsi qu'aux chiroptères qui y chassent.

Les corridors « Prairiaux » qui constituent la voie de déplacement des espèces inféodées aux milieux ouverts. Ce corridor, où se mêlent les haies, les prairies et les lisières forestières est favorable à l'entomofaune et à l'avifaune locale, ainsi qu'aux chiroptères qui y chassent.

Ils semblent tous être fonctionnels puisque leur continuité écologique d'un point source à un autre n'est pas interrompue par une urbanisation trop dense ou des infrastructures massives.

Le corridor « aquatique » avec le Eberbach qui constitue le véritable écosystème, avec sa ripisylve servant de relais pour les poissons, les batraciens, les oiseaux et les insectes.

Ils semblent tous être fonctionnels puisque leur continuité écologique d'un point source à un autre n'est pas interrompue par une urbanisation trop dense ou des infrastructures massives.



Les zones de protection réglementaire

Afin de conserver au mieux le patrimoine écologique, l'état a mis en place, à la demande de l'union Européenne, un réseau de ZNIEFF et un réseau Natura 2000, qui prend en compte les espèces et leur milieu de vie.

Détermination de leurs fonctions, leur statut juridique

Suites aux exigences de la Convention de Berne de 1979 et aux recommandations européennes par le biais des directives « Oiseaux » du 2 avril 1979 ; « Habitats-Faune-Flore » du 21 mai 1992 et « Cadre sur l'Eau » du 23 Octobre 2000, la France s'est engagée dans la construction du réseau Natura 2000, l'inventaire des ZNIEFF (Zone naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique), la cartographies des zones humides et l'élaboration de la LEMA en 2006 (Loi sur l'eau et les milieux aquatiques).

Les **ZNIEFF** correspondent à des zones d'inventaires, leur zonage ne confère aucune réglementation spécifique, cependant les espèces protégées qu'elles hébergent imposent une prise en compte dans tout projet d'aménagement. Les espèces physiques, mais aussi l'ensemble de leurs habitats (zone de vie, de reproduction, d'alimentation, de migration, etc.) sont protégés par l'article L411-1 et suivants du code de l'environnement.

Les **ZNIEFF** sont de type 1 ou 2 :

- Le type 1 correspond à des habitats particuliers hébergeant des espèces patrimoniales ou ayant des enjeux écologiques forts.
- Le type 2 inclut le type 1 et correspond à de vastes ensembles connectés ayant un intérêt patrimonial pour les différents milieux et habitats qu'ils englobent.

Laubach est concerné par :

■ 1 ZNIEFF de type 2 :

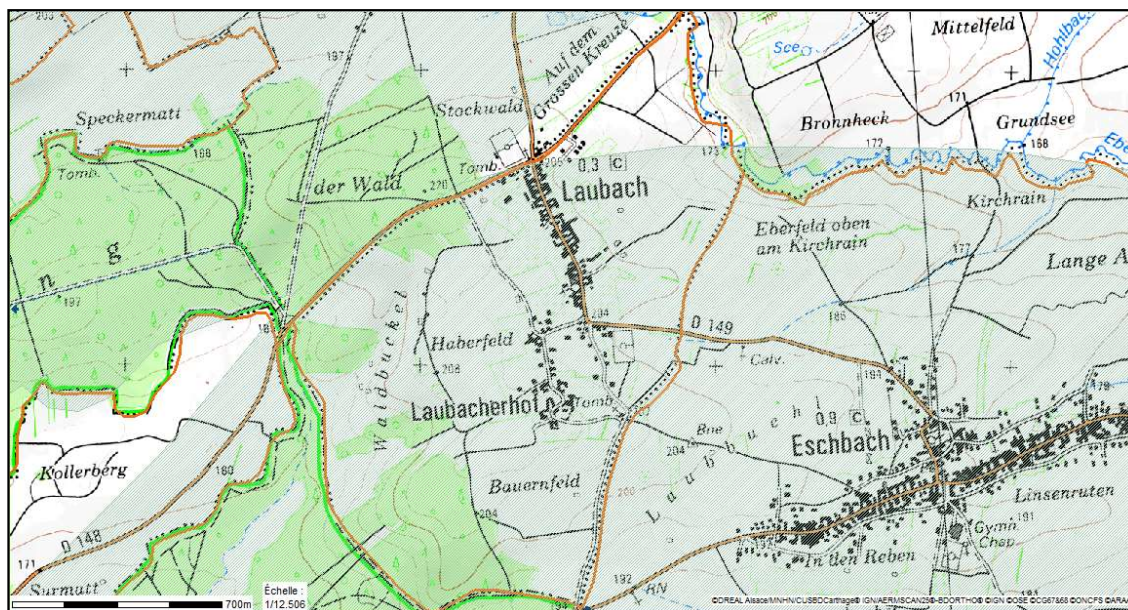
« FORET DE HAGUENAU » (n°420007059) située à l'Ouest du village, reprenant les boisements caducifoliés de la limite occidentale du territoire communal (« der Wald », « Waldbuckel » et « Mattstahl »).

Les zones **NATURA 2000** ont avant tout un rôle

- de gestion de l'espace et des territoires concernés par le biais de conventions,
- ainsi que la préservation, la restauration, et la connaissance scientifique des écosystèmes.

Aucune zone **NATURA 2000** n'est présente sur le territoire communal de Laubach.

Cartographie et description de la ZNIEFF de type 2



La ZNIEFF de type 2, « FORET DE HAGUENAU » (n°420007059), s'étend sur 80% du territoire communal de Laubach, elle concerne les espèces suivantes :

Insectes

[*Cicindela sylvatica* Linnaeus, 1758](#)

[*Mantis religiosa* \(Linnaeus, 1758\)](#)

Champignons

[*Amanita porphyria* Alb. & Schw. : Fr.](#)

[*Amanita virosa* Lamarck](#)

[*Aureoboletus gentilis* \(Quélet\) Pouzar](#)

[*Boletus edulis* Bull. : Fr.](#)

[*Hygrophorus arbustivus* Fr.](#)

[*Russula atrorubens* Quélet](#)

[*Russula badia* Quélet](#)

[*Russula solaris* Ferdinansen & Winge](#)

[*Russula velenovskyi* Melzer & Zvara](#)

Plantes

[*Cytisus scoparius* \(L.\) Link subsp. *scoparius* *Drosera rotundifolia* L., 1753](#)

[*Eriophorum angustifolium* Honck., 1782 *Genista pilosa* L., 1753 *Ilex aquifolium* L.,](#)

[1753 *Osmunda regalis* L., 1753 *Pinus sylvestris* L., 1753 *Taxus baccata* L., 1753](#)

[*Vaccinium myrtillus* L., 1753 *Vaccinium uliginosum* L., 1753 *Vaccinium vitis-idaea* L.,](#)

[1753 *Viola palustris* L., 1753](#)

Quelques oiseaux présents dans la commune

Lors de la visite de terrain effectuée avec Mr le Maire, il nous a fait part de la présence d'oiseaux remarquables sur le ban communal, qui sont tous sur la liste des oiseaux protégés au niveau national (arrêté du 29 octobre 2009).



La **Rousserole effarvate** (*Acrocephalus scirpaceus*), qui est un oiseau caractéristique des zones humides, est présente au niveau de la source et de la roselière à l'Est du village.



Le **Torcol fourmillier** (*Jynx torquilla*) a été observé dans les vergers situés à l'Ouest du village.



La **Huppe fasciée** (*Upupa epops*), oiseau migrateur étant sur la liste rouge d'Alsace et Vulnérable au niveau national (prise en photo par Mr le Maire, lors de sa migration).



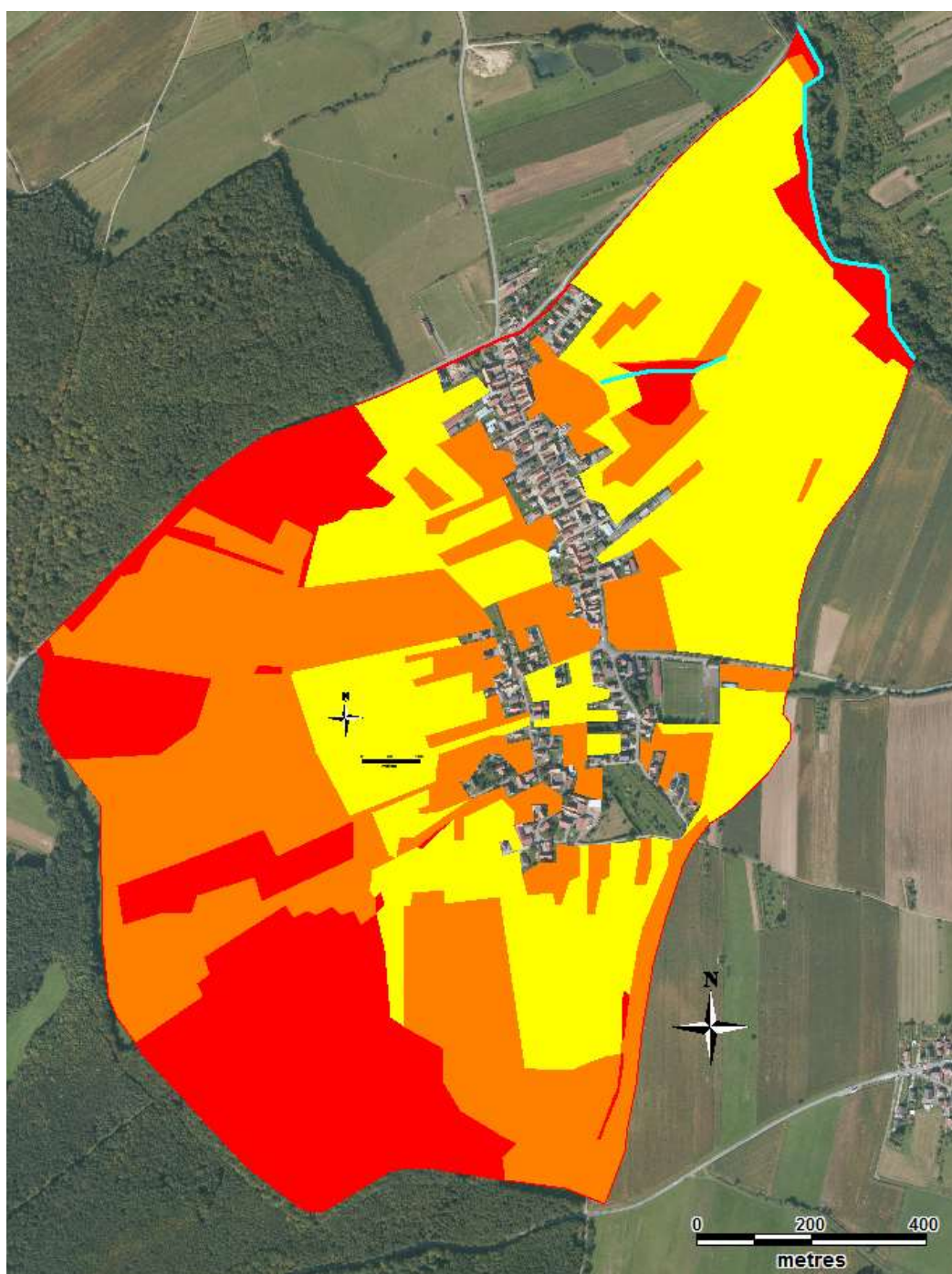
La **Pie-grièche écorcheur** (*Lanius collurio*) nidifie dans les haies complexes de l'Ouest du village.

Carte de hiérarchisation des valeurs écologiques, par rapport à l'ensemble du ban communal

Le village est directement concerné par des enjeux moyens, liés à la présence de vergers . En périphérie Est, des haies sont à prendre en compte dans les futurs aménagements.

Ont été classés en

- Enjeux forts : la zone humide ,les boisements et les haies jouant un rôle écologique important.
- Enjeux moyens : les prairies et les vergers.
- Enjeux faibles : les espaces enclavés dans l'urbanisation et les cultures.



Besoins répertoriés en matière de biodiversité

-La protection des vergers :

L'intérêt écologique du village tient tout d'abord à la présence en nombre encore assez conséquent de vergers. Au-delà de l'aspect écologique, ils jouent un rôle majeur dans le paysage. Aussi, leur préservation est un enjeu majeur pour le PLU. Leur développement dans le cadre des futurs projets de construction serait un véritable atout pour le territoire.

-Le maintien des boisements :

Qu'ils constituent une extension de la forêt d'Haguenau ou qu'ils forment la ripisylve de l'Eberbach, leur contribution aux continuités écologiques nécessite une préservation stricte.

-Le développement des haies :

Les haies constituent généralement le lien entre les boisements et/ou les espaces naturels périurbains. Leur disparition au profit de l'agriculture intensive est un problème écologique et paysager. Il conviendrait de développer ce réseau qui a été nettement réduit au fil du temps.

Environnement agricole

Caractéristiques du milieu local

La commune présente une agriculture très limitée. L'INSEE recensait en 1988, 15 exploitations qui concernaient des terres labourables et des superficies fourragères et des espaces enherbés, pour un total de 75 hectares de terrain.

En 2000, on constate une diminution du nombre des exploitations agricoles et, dans un même temps, une augmentation des surfaces destinées à de l'agriculture. En effet, 8 entreprises agricoles étaient encore relevées sur le territoire communal pour une surface agricole utilisée de 103 hectares.

Les derniers chiffres issus du recensement agricole de 2010 indiquent une poursuite de ces tendances, avec 7 exploitations agricoles, pour une superficie totale de 153 ha et avec 199 UGB (unité gros bétails, correspondant à de l'élevage de bovins) et selon les données disponibles, 43 ha sont des superficies toujours en herbe, le reste étant destiné à du labours ou de la culture (les chiffres ne sont pas précisés ici car frappées du secret statistique).

Une exploitation au Nord est concernée par un périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres autour du bâtiment.



Périmètre de réciprocité agricole : 100 m

Besoins en matière développement agricoles et forestier:

La superficie du Bois de Laubach est restée stable depuis l'après-guerre. Son développement n'est guère envisageable car il pénaliserait l'activité agricole ou viendrait impacter des secteurs de prairies à forte valeur environnementale. Il convient de stabiliser la proportion entre espaces boisés et espaces agricoles.

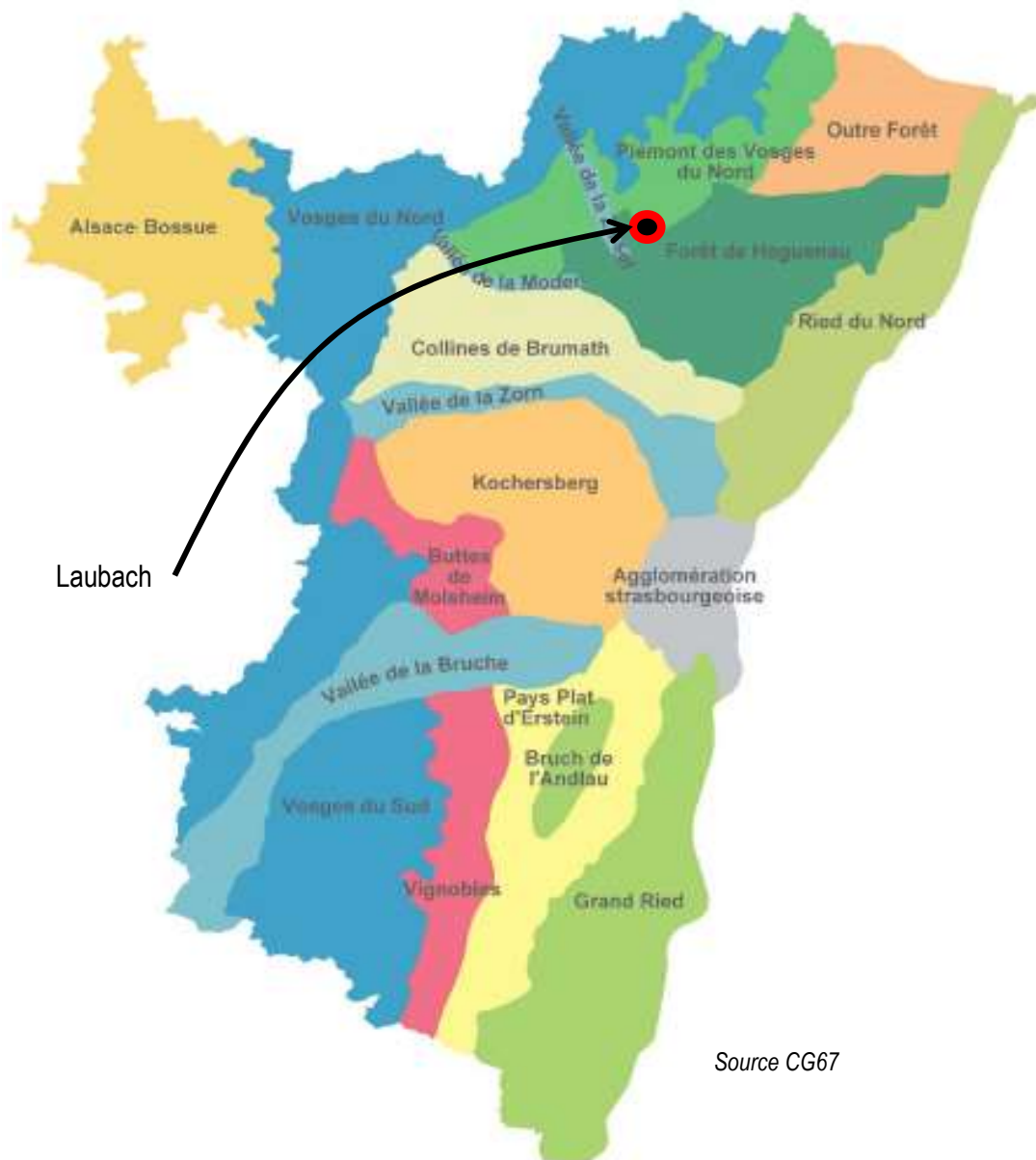
Une seule exploitation importante est située sur la commune mais il ne s'agit que d'une annexe du siège. Compte-tenu de la proximité des espaces bâtis, son développement devrait rester limité.

Environnement paysager

Situation paysagère intercommunale

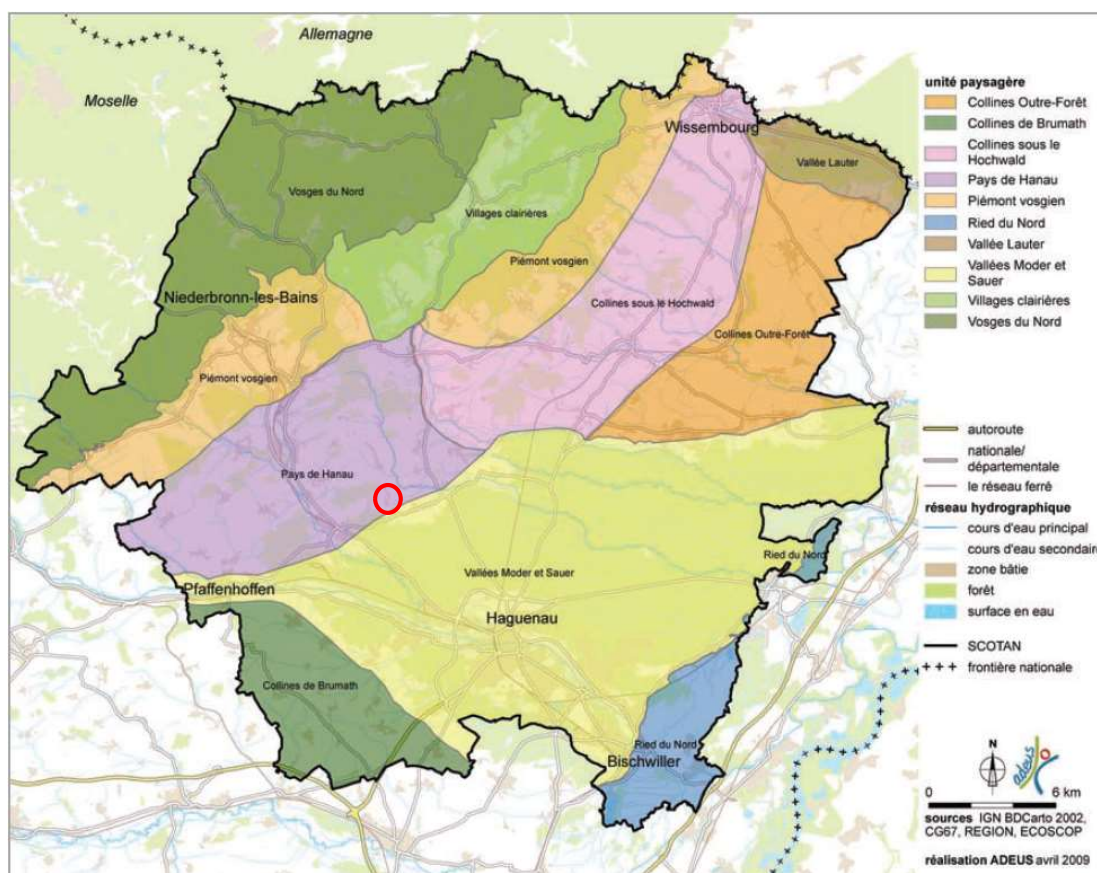
Le paysage du Bas-Rhin se caractérise par des grandes entités paysagères distinctes. Une entité paysagère est un grand ensemble de sous entités cohérentes rassemblées dans un espace présentant une certaine homogénéité d'aspect mais aussi des caractères communs en terme de relief, d'hydrographie ou encore de végétation. Laubach se situe dans un secteur de transition entre deux grandes entités, celle de la forêt de Haguenau au Sud, au fort caractère boisé, et celle du piémont des Vosges du Nord se caractérisant par une progressive apparition de relief collinéen.

Les grandes entités paysagères du Bas-Rhin



La commune se trouve dans une zone de paysage forestier et agricole mais encore peu vallonné, influencé par les formations loessiques.

Éléments structurants du paysage



Source: SCoT d'Alsace du Nord

Le paysage de Laubach est composé, outre le paysage bâti, par des entités forestières imposantes et des espaces agricoles.

Ce paysage, typique des abords de la forêt de Haguenau présente ainsi une certaine variabilité et une mosaïque d'espaces ouverts, semi-ouverts et fermés offrant au territoire communal un paysage diversifié et un patrimoine arboré.







La commune et plus largement le paysage du territoire du SCoTAN se caractérise par la présence de ceintures de vergers et de coteaux arborés, les villages présentant de nombreuses coupures vertes.

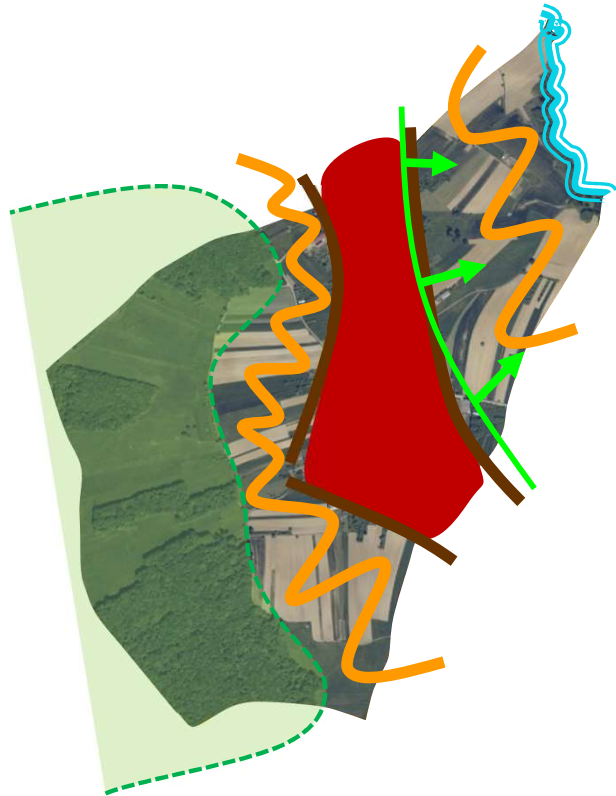
Ce paysage n'est évidemment pas figé, il évolue au fil du temps et des mutations.

Situation paysagère communale

Les différents espaces paysagers

Le paysage du ban communal de Laubach se caractérise par la présence de grandes entités distinctes. Le relief influence légèrement ce paysage en ouvrant ou fermant la vue et en offrant une lecture paysagère spécifique.

-  Paysage bâti
-  Front bâti
-  Paysage lié au cours d'eau – ripisylve créant un point d'accroche visuel
-  Paysage de forêts et prairies créant des repères visuels vers l'Ouest
-  Secteurs ouverts et semi ouverts – paysage agricole
-  Ouvertures paysagères vers l'Est liées à la présence de relief



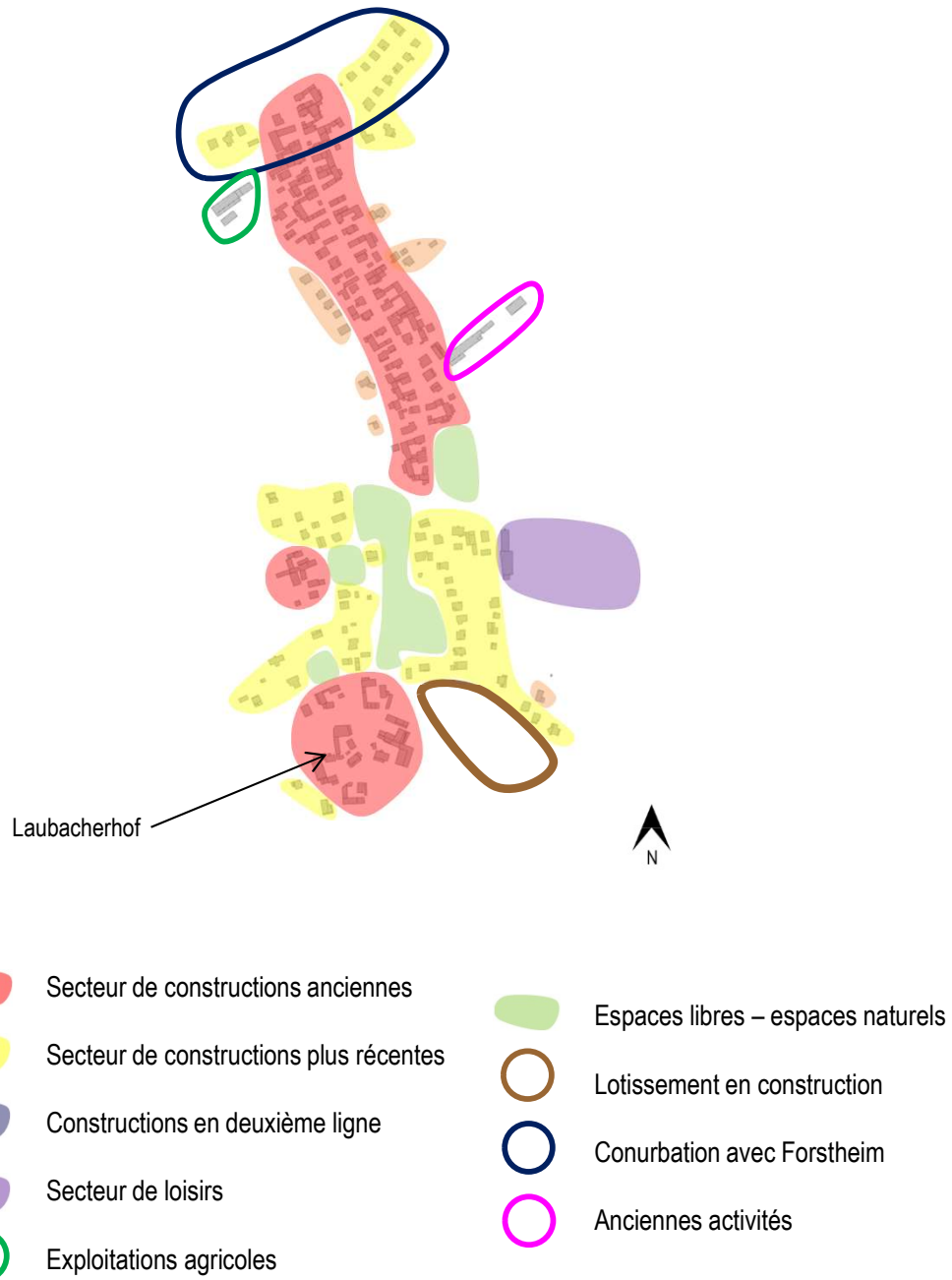
La commune se caractérise donc par différentes entités organisées suivant un axe Nord-Sud. Différents espaces se succèdent effectivement d'Ouest en Est :

- des espaces forestiers alternant avec des zones de prairies sur la frange Ouest du ban. Les lisières des bois permettent de créer des repères visuels dans le grand paysage, assurant une structuration de la trame paysagère.
- directement en bordure de ces espaces naturels, sur les parties les plus élevées du territoire, le paysage est plus ouvert et plus perméable, caractérisé par la présence de terres agricoles. Ensemble peu structuré, la lecture paysagère est permise par la présence des bois d'un côté et du front bâti vers l'Est.
- le bâti s'implante dans un écrin de verdure sur une légère pente permettant une certaine perméabilité visuelle vers l'Est et le vallon de l'Eberbach.
- Le secteur à l'Est du village présente aussi un paysage ouvert et agricole, s'étalant jusqu'en bordure du cours d'eau et de sa ripisylve, corridor écologique et élément d'accroche visuelle.

Les parties urbaines s'insèrent donc dans un écrin formé de vergers et de champs créant une impression végétale et arborée.

Environnement urbain

Morphologie urbaine



Le village s'est développé, à l'origine, autour du Laubacherhof, au Sud, puis le long de la rue principale, expliquant la forte présence de constructions anciennes et la typologie en « village-rue » de la commune. Un autre secteur, avec quelques constructions anciennes, est également présent rue du Hof. Cependant, si le Laubacherhof fut le noyau de l'urbanisme communal, c'est aujourd'hui le secteur le long de la rue Principale qui constitue le cœur du village, grâce notamment à la présence des services publics (Mairie, future école...) et de l'église.

L'urbanisation de la commune s'est faite en extension de ces secteurs anciens, comblant en partie la distance entre le Laubacherhof et le reste de la commune. L'éloignement entre les secteurs anciens explique qu'à l'heure actuelle, il subsiste de nombreuses espaces libres intra urbains dans ces secteurs de constructions plus récentes. Ce sont des secteurs majoritairement tournés vers de l'habitat.

Un des aspects caractéristique du village réside dans par la présence de plusieurs constructions situées en deuxième ligne par rapport à la rue, notamment au niveau de la rue Principale. Cette situation se retrouve régulièrement dans les villages-rues et explique, en partie, que la majorité des constructions en deuxièmes lignes soient le long de la rue Principale. Ce mode de construction permet d'optimiser les réseaux et de densifier l'espace, mais peut parfois poser problème concernant le fonctionnement et la circulation (exemple de l'impasse des Lilas, où l'absence de bouclage routier est préjudiciable).

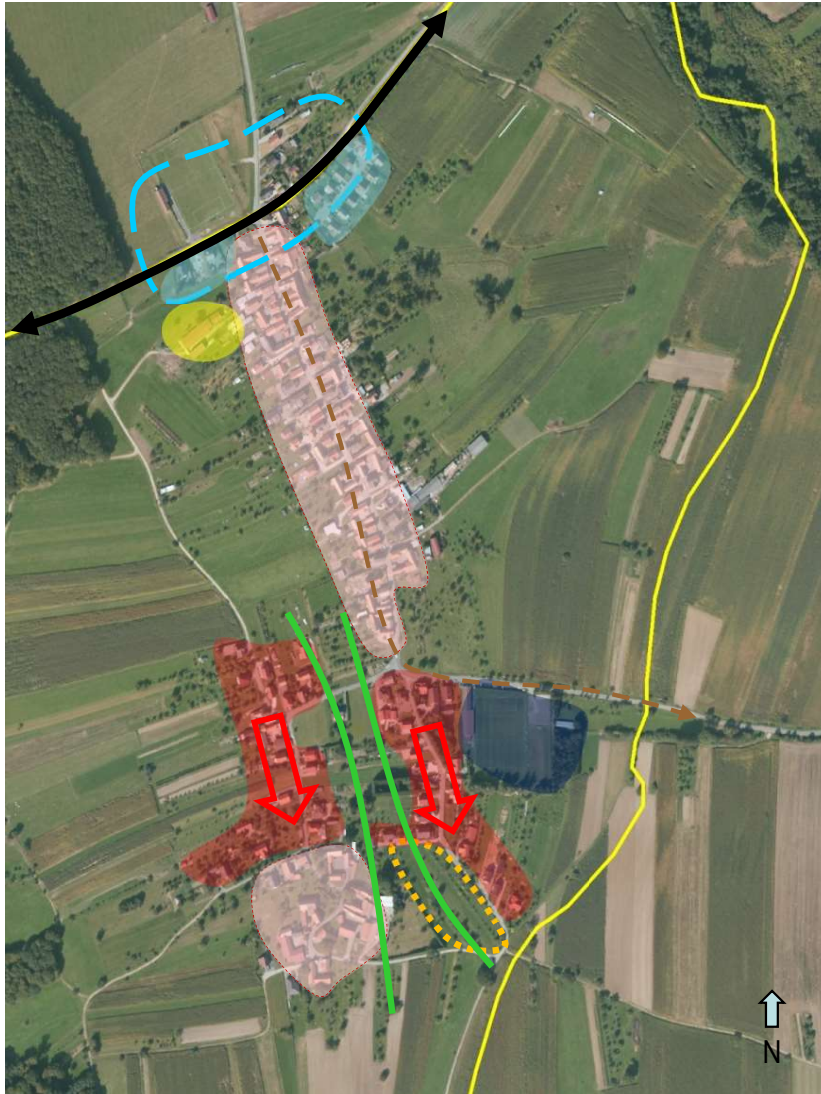
Il est important de souligner les éléments paysagers du tissu urbain : les nombreux espaces libres sont régulièrement plantés ou maintenus en vergers, et des aménagements ponctuels de l'espace public lui confère un caractère aéré et agréable. Ces espaces libres, liés à l'évolution de l'urbanisation de la commune, présentent des possibilités de densification (et de restructuration du tissu urbain) ou de maintien en espace verts.










Actuellement, un lotissement est en cours de réalisation au Sud des espaces bâtis rue de Haguenau, de même que plusieurs constructions entre cette rue et le Laubacherhof, ce qui engendre la problématique de l'espace libre créé entre ces deux entités (la route est actuellement non bitumée).

Au niveau de l'entrée Sud-Est se trouve également un secteur dédié aux loisirs, avec la présence d'un terrain de football et d'un city-stade.

A noter également la conurbation avec Forstheim et la présence de constructions d'habitation de part et d'autre de la RD 148, ainsi que d'un équipement sportif à Forstheim. Cette conurbation se matérialise côté Laubach par le lotissement de l'impasse des Cerisiers et les constructions de la rue de Mertzwiller.

Dynamique urbaine : ruptures et continuités



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Accès principal par la RD 148 – circulation importante et limite communale Nord |  | Exploitation agricole générant un périmètre de réciprocité |
|  | Axe de circulation principal dans la commune – RD 149 |  | Secteur ancien dense, éloignés |
|  | Rupture principale dans le fonctionnement du village – espaces naturels |  | Extensions urbaines linéaires |
|  | Éléments attractifs (activités, loisirs...) générant des déplacements |  | Constructions tournées vers Forstheim – intégration à la conurbation |
| | |  | Point de jonction avec Forstheim |

Plusieurs éléments sont à retenir :

La RD 148 constitue un axe de déplacement majeur, faisant office de limite communale au Nord. D'une manière générale, la partie Nord constitue autant une continuité qu'une discontinuité en matière de fonctionnement : continuité car situé au contact direct du bourg et de la commune de Forstheim (formant une conurbation), mais également discontinuité car les constructions réalisées ici sont tournées vers la conurbation et la RD 148 et non vers le village, que ce soit pour la rue de Mertzwiller ou de l'impasse des Cerisiers. La présence d'une exploitation agricole générant un périmètre de réciprocité au Nord-Ouest joue également un rôle de rupture, en limitant les possibilités d'extension dans ce secteur.

A l'échelle de la commune, la RD 149 a un rôle important car elle permet autant la traversée de du bourg que la desserte secondaires pour les habitants.

On constate que les deux grands secteurs anciens, plutôt denses, sont éloignés l'un de l'autre. Les extensions de l'urbanisation se sont dirigées entre ces entités, mais sans réaliser une réelle connexion, ce qui explique qu'aujourd'hui, il subsiste de grands espaces libres à l'intérieur du tissu bâti, éléments de rupture entre les différentes entités.

Les secondes lignes sont aussi intégrées dans le tissu bâti mais, par leur caractère ponctuel, ils fonctionnent de manière autonome et l'absence d'un aménagement concerté peut parfois engendrer des situations problématiques : c'est le cas de l'impasse des Lilas, où chaque seconde ligne s'est faite au coup par coup, et où aucun bouclage n'a été prévu.

Enfin, un secteur attractif est présent dans la commune, au niveau de l'entrée Sud-Est. Des déplacements ponctuels, plus ou moins importants, sont dirigés vers ces éléments, mais concernent principalement les habitants de la commune.

L'architecture urbaine

Le centre ancien

- C'est un secteur mixte, mêlant habitat et équipements publics, situé rue Principale et au Laubacherhof. Ces secteurs ont conservé un véritable cachet architectural et sont très différents tant du point de vue des prospects et des densités que de l'architecture.

- Il comprend de nombreuses constructions anciennes rénovées.



*La Mairie de Laubach
(rue Principale)*

- D'une manière générale, les voies disposent d'une emprise suffisante pour la circulation à double sens. Les RD 148 et 149, qui supportent un trafic important, ont une emprise large (supérieure à 8 mètres), en adéquation avec la circulation. La rue du Hof est également adaptée, avec une emprise comprise entre 5 et 7 mètres. Cependant, on constate que toutes les rues perpendiculaires à la rue Principale ont de faibles emprises (inférieur à 5 mètres), mais restent adaptées au peu de constructions qu'elles desservent.

- Le parcellaire est ici diversifié, de même que l'emprise au sol des constructions. Les formes parcellaires ne sont pas régulières, mêlant des parcelles longue (« en lanière »), à des parcelles rectangulaires, ou des parcelles aux formes plus complexes. Dans le cas des anciens corps de ferme, les parcelles ont généralement une superficie importante pour accueillir l'ensemble des bâtiments.

Parcelle	Superficies (en ares)	Emprise au sol (en ares)	Reste (en ares)	Pourcentage d'emprise au sol
A	7,66	4,71	2,95	61,5
B	6,35	1,79	4,56	28,2
C	7,29	2,57	4,72	35,3



Parcellaire et implantation du bâti

- Le tableau ci-dessus montre bien les différences de parcellaires et d'emprise au sol des constructions dans le centre ancien.

- On constate que, d'une manière générale, les constructions ont des emprises au sol importantes. Malgré plusieurs parcelles larges et/ou profondes, peu de constructions ont un pourcentage d'emprise au sol inférieur à 30 %.

En effet, l'exemple B, représentatif des constructions récentes implantées dans le centre ancien, dispose de volumes de construction moins important que pour les exemples A et C, avec une superficie parcellaire similaire.

L'exemple A est typique des anciens corps de ferme alsacien, en forme de U, avec des volumes importants et une cour intérieure.

- Ce secteur est majoritairement constitué de constructions anciennes, ayant des implantations typiques des centres anciens alsaciens : sur limite d'emprise publique ou avec un léger recul, ainsi que sur au moins une limite séparative (corps de ferme en U ou en L, de volumes imposants). Ces implantations forment une structure globalement remarquable, notamment le long de la rue Principale (alignement des constructions, continuités bâties ponctuelles...)
- On constate cependant que plusieurs constructions dérogent à cette règle : des constructions plus récentes, implantées avec des reculs par rapport à la voie, tranchent dans le paysage urbain du centre ancien.



*L'alignement des constructions est remarquable
(Rue Principale)*



*Certaines constructions ne s'étant pas implanté sur limite
d'emprise publique, ont déstructuré la rue
(rue Principale)*

- La hauteur des constructions est relativement homogène le long de la rue Principale, généralement équivalent à un rez-de-chaussée et des combles, alors que le Laubacherhof compte des constructions aux volumes plus imposants, avec un étage supplémentaire.
- On constate une hétérogénéité des architectures et des coloris de façades. Par contre, les toitures sont majoritairement à deux pans et de couleur rappelant la terre cuite. A noter, les constructions en deuxième ligne ont parfois des volumes, des couleurs de façades ou une architecture plus tranchée, mais restent peu visibles depuis la rue.



*Les constructions en deuxième ligne sont parfois des
volumes différents, mais restent moins visibles
(rue Principale)*



*Au Laubacherhof, les constructions ont des volumes
plus imposants*



*Les arrières de parcelles sont régulièrement plantés
(chemin rural en face de la mairie)*

- Malgré une densité importante, le secteur reste plutôt naturel. Cela s'explique par le maintien d'espaces libres et de vergers, ainsi que par une présence végétale au niveau des espaces libres des parcelles (notamment à l'arrière). D'une manière générale, l'aspect paysager est intéressant.

- Globalement, peu d'espaces de stationnement sont matérialisés, excepté au niveau de la mairie ou au niveau des équipements publics. Certaines constructions ont néanmoins prévues des places accessibles mais le stationnement s'effectue régulièrement sur la voie publique. Cependant, cela ne pose pas de véritable problème selon la commune, du fait de la largeur de la rue.



*Maintien de plantations au Laubacherhof
(rue du Hof)*



*Le stationnement se réalise régulièrement sur la voie
publique
(rue Principale)*

Les extensions de l'urbanisation

- Ce sont des secteurs à dominante d'habitat.
- On peut distinguer les extensions intermédiaires (au coup par coup) de la rue du Hof ou de la rue des Vergers par exemple, et les extensions groupées (lotissements), comme pour l'impasse des Cerisiers ou la rue de Haguenau.



Extensions urbaines rue du Hof

- D'une manière générale, les voies ont une emprise suffisante pour une bonne circulation des véhicules à double sens. Les voies les plus larges sont la rue de Haguenau (7-8 mètres) et la rue du Hof (5-7 mètres). De même, dans le lotissement de l'impasse des Cerisiers, l'emprise de la voie reste suffisante, avec 7 mètres environ. Les autres rues ont des emprises plus étroites mais suffisantes, comme la rue des Vergers et la rue de la Forêt, dont l'emprise est égale à 5 mètres environ. Le chemin du vieux Chêne, destiné à desservir un nombre de constructions très limité, a une emprise faible, inférieure à 4 mètres.
- Le parcellaire est ici différent en fonction des secteurs : les constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ont un découpage précis et typique, avec des parcelles de même taille et de forme homogène, alors que les constructions réalisées au coup par coup ont des formes parcellaires plus variées, notamment des parcelles longues, en « lanière ».

Découpage typique des lotissements



Exemple d'implantation du bâti dans les secteurs d'extension de l'urbanisation
(A gauche : rue du Hof et de Haguenau, à droite : impasse des Cerisiers)

Parcelle	Superficies (en ares)	Emprise au sol (en ares)	Reste (en ares)	Pourcentage d'emprise au sol
A	4,32	1,04	3,28	24,1
B	20,74	1,72	19,02	8,3
C	7,49	1,35	6,14	18
D	6,38	0,98	5,4	15,4

- Ici l'emprise au sol des constructions est plus homogène et plus faible que dans le centre ancien. Les constructions ont une emprise au sol moins importante (inférieure à 2 ares) et les superficies des parcelles sont diversifiées, allant d'une manière générale de 4 ares au minimum (exemples A) à plus de 7 ares (exemple C). L'exemple D reflète les emprises au sol dans les secteurs de lotissement, avec 15 % de la superficie de la parcelle. L'exemple B est quant à lui particulier, étant donné la superficie de la parcelle (supérieure à 20 ares) et de ce fait, explique sa très faible emprise au sol.

- Ces emprises faibles rendent l'espace plus aéré, moins dense et permettent la mise en valeur des espaces libres. En contrepartie, ce sont aussi des secteurs à forte consommation d'espace, pour peu de population.

- Les reculs observés sont d'une manière générale plus importants que dans le centre ancien : l'implantation des constructions dans les secteurs de lotissement est plus homogène, avec environ 5 mètres par rapport à l'emprise publique et à une distance comprise entre 0 et 6 mètres en moyenne par rapport à aux limites séparatives. Dans le cas des constructions réalisées au coup par coup, notamment à l'Ouest, le recul par rapport aux voies et emprises publiques est plus importants, parfois supérieur à . Ici également, on retrouve ponctuellement des constructions en deuxième ligne (rue de Haguenau notamment).



Plusieurs maisons se sont implantées en milieu de parcelle, sur des remblais (rue de Haguenau)



Les implantations dans les lotissements sont plus régulières (impasse des Cerisiers)

- Les constructions sont très hétérogènes, que ce soit au niveau des formes, des façades (des couleurs vives sont présentes), ou des toitures. Les clôtures sont généralement peu hautes voire inexistantes et permettent des visions lointaines. Les hauteurs des constructions sont similaires (R+C), et les remblais nombreux.



Le secteur est hétérogène (rue des Vergers)



Absence de clôtures pour plusieurs constructions (Chemin du vieux Chêne)



*Les espaces libres sont très plantés
(rue d'Eschbach)*

- Les espaces libres sont quasi-systématiquement plantés et les espaces naturels nombreux. Le cadre naturel est ici important et présent quasiment partout dans le secteur.

- D'une manière générale, la commune ne connaît pas de véritable problème de stationnement, notamment parce que de nombreuses constructions ont des places de stationnement privé, accessibles depuis la voie publique.

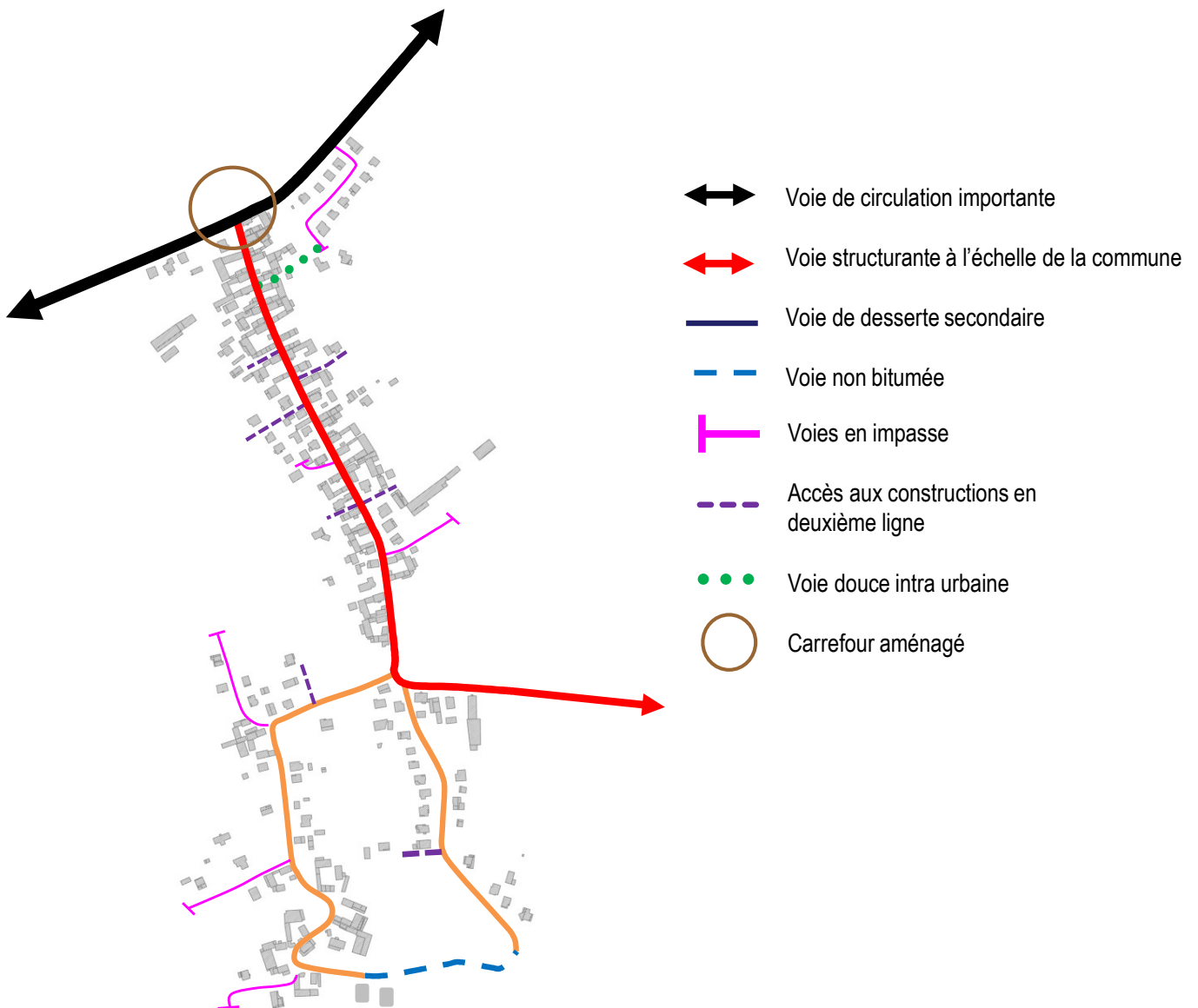


*Les éléments naturels sont très présents, de même
que les plantations
(rue de la Forêt)*



*La majorité des constructions ont prévu des places
de stationnement directement accessibles
(impasse des Cerisiers)*

Déplacements / mobilités



Le maillage de la commune est simple. Il comporte :

- Une voie de circulation importante, passant au Nord de la commune : la RD 148, permettant de rejoindre Mertzwiller et Morsbronn,
- Une voie structurante à l'échelle de la commune : la RD 149, permettant de rejoindre Eschbach,
- Plusieurs voies secondaires de desserte,
- Plusieurs voies en impasse, sans places de retournement, subsistent, de même que plusieurs accès en seconde ligne,
- Une voie douce, rejoignant la rue Principale et le lotissement de l'impasse des Cerisiers.
- Une voie actuellement non bitumée, où des constructions sont en cours de réalisation.
- A noter que des aménagements ont été réalisés au niveau de l'entrée nord de la commune, ce qui a permis de grandement limiter les risques liés à la vitesse excessive sur la RD 418.
- A noter également que le bouclage d'une liaison douce est prévu avec Eschbach.

La RD 148 constitue d'une part l'accès privilégié pour les habitants de la commune, ainsi qu'une voie de passage importante. Le trafic estimé par le Conseil Général et confirmé par la commune énonce un trafic d'environ 1630 véhicules par jour. On constate également que le trafic reste non négligeable à l'intérieur même du bourg, avec environ 780 véhicules (dont 20 poids lourds) estimés par jour sur la RD 149. Ce trafic non négligeable pose la question de la sécurité de la traversée et des problématique éventuellement liés au stationnement sur la voie publique.

Les autres axes de circulation ont plutôt pour objectif la desserte interne des habitants de la commune. On constate que plusieurs voies en impasse subsistent, notamment pour rejoindre les constructions situées en deuxième ligne, et l'absence de bouclage a parfois nuit au fonctionnement de ces accès (exemple de l'impasse des Lilas).

De même, la commune ne compte qu'une seule voie douce véritablement aménagée : elle réalise la jonction entre la rue Principale et l'impasse des Cerisiers. C'est en grande partie liée à sa typologie de « village – rue » limitant les possibilités de déplacements doux à l'intérieur du bourg.

A noter, des constructions individuelles et un lotissement sont en cours de réalisation au Sud de la commune. Actuellement une route non bitumée permet de connecter ce futur lotissement au Laubacherhof.



La RD 149 passant au cœur du village, supporte un trafic non négligeable



La route au Sud-Est actuellement non bitumée




Besoins en matière de transport :

Compte-tenu de sa petite taille, Laubach n'est pas desservi par les transports en commun. Il serait néanmoins intéressant mais pas forcément rentable de développer ce type de transport vers la gare de Haguenau.

Compte-tenu des contraintes précitées, la priorité doit être donnée au maillage intra urbain et au développement des liaisons douces notamment vers les communes voisines ou les éléments naturels de qualités.

inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.



-  Parking existant
-  Parking en projet
-  Equipements nécessitant du stationnement

Aujourd'hui, l'offre en parc public de stationnement se limite aux 25 places disponibles le long du terrain de football. Ce nombre s'avère insuffisant lors de nombreuses manifestations. Aussi, la commune envisage la création d'un parking public qui serait mutualisé entre la salle polyvalente et le futur restaurant (qui aura également ses propres places privées).

Le reste de l'offre de stationnement public se retrouve le long des trottoirs. Il n'existe pas d'offre dans des parcs publics de stationnement pour les véhicules hybrides et les vélos.

Analyse des capacités de densification

La commune dispose de plusieurs parcelles actuellement non urbanisées et présentant un potentiel de renouvellement urbain.

Les parcelles peuvent se différencier selon plusieurs critères:

- Les parcelles urbanisables immédiatement, disposant d'un accès direct à l'emprise publique et avec une largeur suffisante (supérieure à 10 mètres) sont répertoriées en **vert**;
- Les parcelles urbanisables immédiatement, mais inférieures à 5 ares ou n'ayant pas 10 mètres de larges, sont répertoriées en **orange**;
- Les parcelles ne dispose pas d'accès direct sont répertoriées en **bleu** si des possibilités d'accès semblent exister ou en **marron** si aucun accès ne peut être créé (par exemple dans le cas d'un bâtiment implantée sur les deux limites séparatives latérales.
- Les parcelles ayant un accès direct à la voie publique nécessitant un remembrement pour pouvoir être urbanisées sont répertoriées en **jaune**;
- Enfin, les secteurs en **magenta** représentent des secteurs spécifiques.

Les parcelles concernées se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune. Etant donné la typologie du village, la profondeur constructible pour l'enveloppe urbaine a été définie en fonction des différents secteurs et des constructions déjà existantes. De plus, pour les grandes parcelles déjà bâties mais pouvant accueillir une construction supplémentaire, un recul de 10 mètres a été observé.

Cette distinction en fonction des critères va définir les possibilités réelles d'urbanisation. En effet, les parcelles urbanisables immédiatement sont constructibles sans restriction, de même que les parcelles matérialisées en orange, touchées cependant par des contraintes de largeur, de profondeur ou encore de forme de parcelle. Les parcelles sans accès direct peuvent être mobilisées dans le cadre de constructions en deuxième ligne ou si un accès peut être créé, tandis que celles nécessitant un remembrement peuvent être urbanisées si elles appartiennent à un même propriétaire ou si elles sont soumises à une procédure particulière.



Le SCoT de l'Alsace du Nord impose une densité de 12 logements à l'hectare dans les villages comme Laubach, pour les secteurs d'extension et les opérations de renouvellement urbain supérieures à 1 ha. Cette valeur sera majorée à 17 dans le cadre de la révision du SCoTAN.

En l'absence d'autres préconisations et malgré des densités généralement plus faibles et moins maîtrisables dans ces secteurs, ces chiffres constituent une base de calcul des potentialités des dents creuses.





Les calculs de potentiel brut de la population se basent sur le nombre de personnes par ménage dans la commune en 2009, à savoir 2,7. Les potentialités de population à l'horizon 2030 prennent également en compte l'évolution du phénomène de desserrement des ménages constaté à l'échelle nationale. En se basant sur les chiffres généraux, le nombre de personnes par ménage sera équivalent à 2,5 en 2030.



Urbanisable immédiatement :

-  Sans contraintes
-  Petites et/ou étroites

Difficilement urbanisable :

-  Si remembrement
-  Si création d'un accès
-  Secteur spécifique
-  Deuxième ligne, sans accès

Résultats chiffrés

Pour les parcelles urbanisables immédiatement au sein de l'enveloppe urbaine de la commune :

	Superficies (en ha)
<i>Sans contraintes</i>	2,89
<i>Avec des contraintes</i>	0,29
<i>Total</i>	3,18

Le potentiel brut en terme de population (en prenant 13 logements pour 1 ha, correspondant à la densité légèrement majorée par rapport à celle constatée dans le dernier lotissement et 2,7 personnes par ménage) représente 41 nouveaux logements et 110 nouvelles personnes. Ces chiffres sont cependant à nuancer.

	Total
<i>Avec le coefficient de rétention foncière</i>	1.59
<i>Nombre de logements</i>	20
<i>Population possible (avec desserrement des ménages)</i>	50

Ce potentiel est brut et ne prend pas en compte la rétention foncière pouvant s'appliquer sur ces terrains. On estime qu'à l'horizon 2030, environ 50% de ces surfaces seront comblées, ce qui nous donne 1.59 ha de superficie, soit 20 logements. En appliquant les évolutions de la population et la baisse attendue du nombre de personnes par ménage (le calcul ici prend comme base 2,5 personnes par ménage), on se retrouve avec un potentiel de 50 personnes supplémentaires.

Par année et jusqu'en 2030, le potentiel de ces dents creuses représente environ un logement et environ deux personnes supplémentaires.

A ces chiffres concernant les dents creuses s'ajoute le secteur spécifique relevé sur le cartographie, concernant les parcelles non encore vendues au niveau du lotissement. Sur celles-ci, qui seront réalisées prochainement, aucune rétention foncière n'a besoin d'être appliquée. Ces quatre secteurs représentent un potentiel de **6 logements soit environ 15 personnes**.

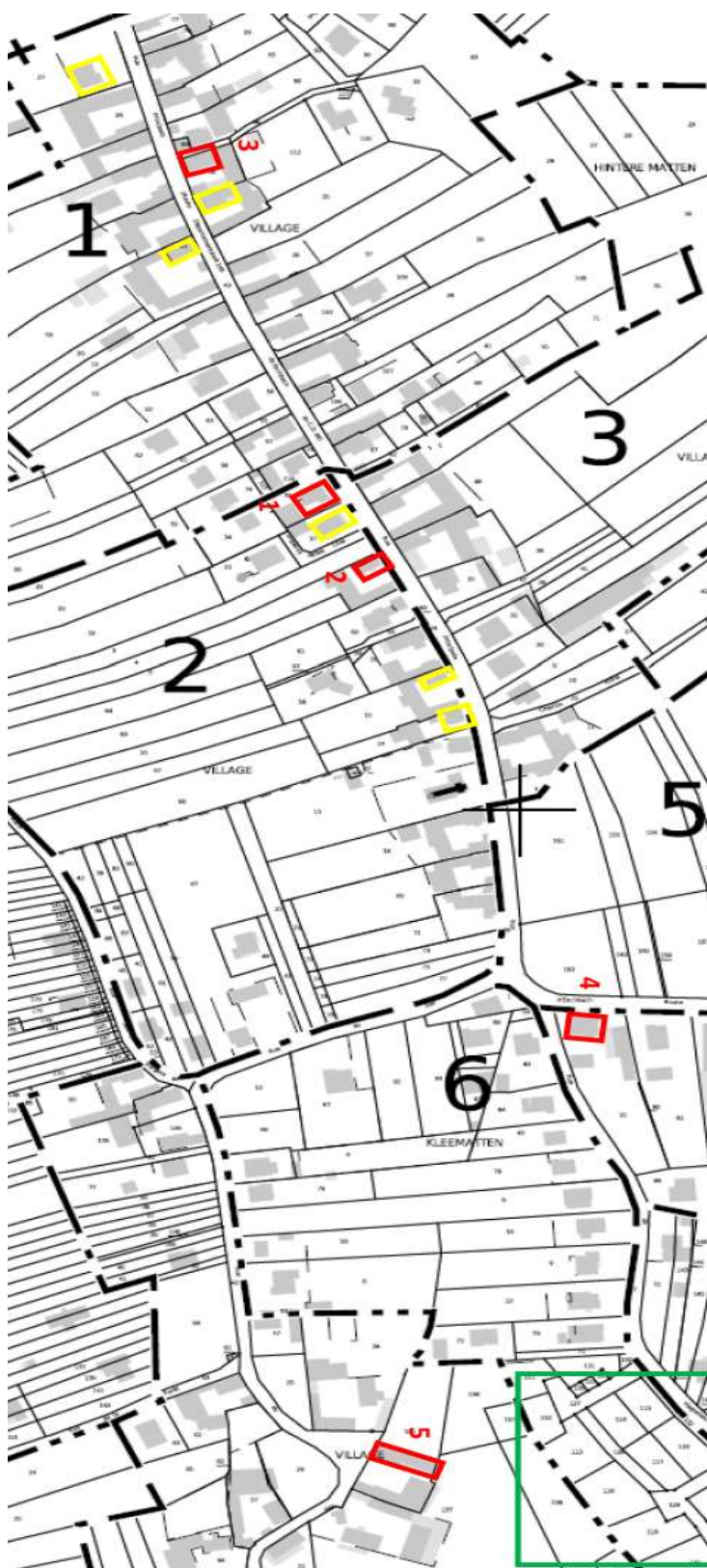
En globalité, le potentiel de mobilisation rapide sur la commune correspond donc à 26 logements et 65 personnes.

Pour les autres parcelles ne rentrant pas dans les critères :

Les parcelles libres n'ayant pas d'accès direct sur la voie publique, mais où potentiellement un accès pourrait être créé représentent 0,7 ha et celles nécessitant un remembrement sont égales à 0,4 ha.

Les autres parcelles matérialisées représentent 0,65 ha mais elles ne sont pas comptabilisées du fait de l'absence de possibilités de création d'accès permettant de les desservir.

Analyse du potentiel de mutation du bâti (source CG67)



L'étude de la consommation foncière fait état de la réhabilitation d'un bâtiment agricole en habitation au cours des dix dernières années.

La présente étude sur le potentiel de réhabilitation et de mobilisation fait état d'un certain nombre de bâtiments aujourd'hui non investis ou peu valorisés pouvant être considérés comme transformables en logements.

Etant donné le rythme faible de réhabilitation mais le nombre relativement important de constructions potentiellement mobilisables, on peut estimer un léger renforcement de ce type d'opération et la réhabilitation à horizon 2030, de deux logements.

A noter que 6 logements sont actuellement occupés par des personnes âgées vivant seules.

Logements vacants



Logements mutables



Projet de lotissement



Analyse des logements vacants (source : CG67)

Pour les logements vacants et les réhabilitations/rénovations :

Les conclusions de l'étude du CG67 (cf. plan page précédente) font état de la présence de cinq constructions aujourd'hui non habitées, dont une en réhabilitation et une autre en attente de location.

Il subsiste donc à l'heure actuelle, seulement 5 logements inhabités sur un total de 113 logements, ce qui représente un taux de vacance de 4 %, inférieur à la moyenne départementale de 6,6%. Il est généralement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. De fait, la commune de Laubach se situe dans une situation de vacance peu importante, caractérisant une situation de relative tension du marché immobilier.

1. Logement au 12, Rue Principale, propriétaire, Mme. Helmer Marie-Madeleine, habitant au 46, Rue des Genêts 57500 Saint Avold. Pas d'information sur la raison de la vacance mais c'est maison bien entretenue.



2. Logement au 14, Rue Principale, propriétaire Mme. Kopp Joséphine, habitant au 16, Rue Principale 67580 Laubach. Pas d'information sur la raison de la vacance



3. Logement au 9, Rue Principale, propriétaire M. Kieffr Jean-Pierre habitant au 9, rue principale 67580 Laubach. Le propriétaire cherche à le louer.



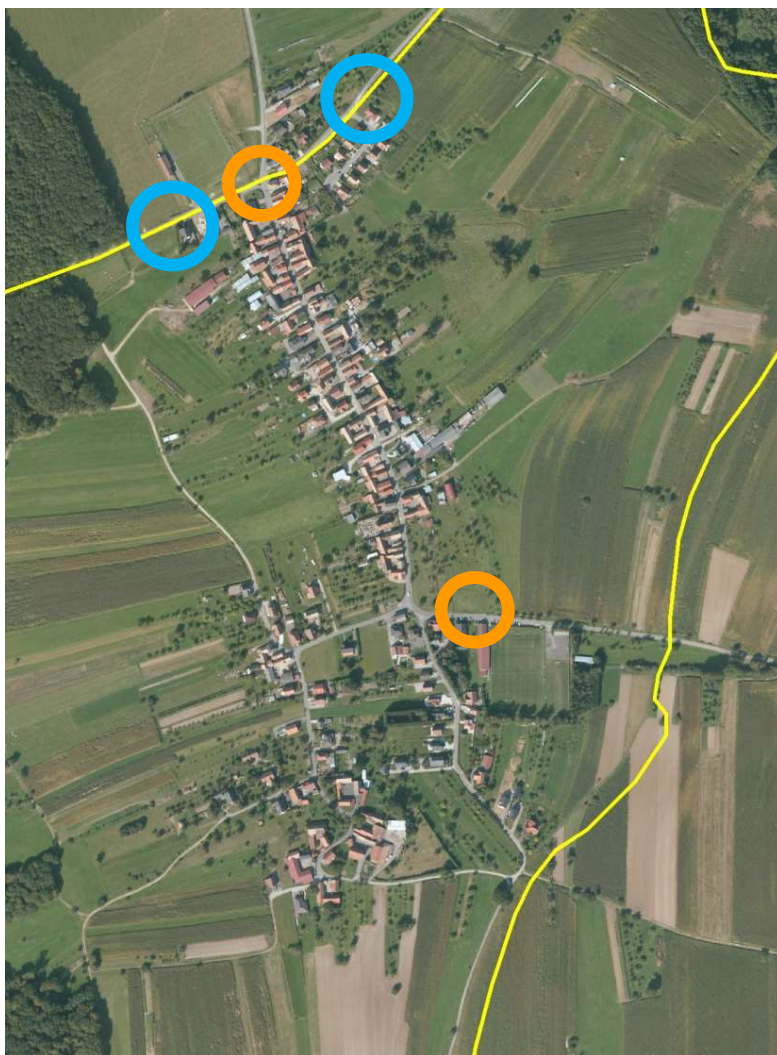
4. Logement au 2, rue d'Eschbach, propriétaire M. Kieffer Ernest Albert habitant au 3, Rue de Haguenau 67580 Laubach. C'est un bien immobilier qui est en attente d'être partagé.



5. Logement au 27, Rue du Hof, propriétaire M. Klipfel David habitant au 1, Rue Achille Lebel 67250 LAMPERTSLOCH. C'est un logement qui est en cours de rénovation.



Les entrées de ville



Entrées depuis la RD 148



Entrée depuis la RD 149



Entrée depuis Morsbronn, via la RD 148



Entrée depuis Mertzwiller, via la RD 148

■ Le village possède quatre entrées au total, deux localisées sur la RD 148 et deux localisés sur la RD 149.

- les entrées depuis la RD 148 :

L'entrée depuis Mertzwiller se caractérise par un double temps. Après la sortie de la forêt, les espaces sont plutôt ouverts, que ce soit avec les espaces agricoles à droite ou avec le stade de football de Forstheim à gauche. La présence de ces espaces, qui se cumulent avec une topographie descendante, permettent une vision lointaine des constructions du village, seulement nuancée par la présence de quelques éléments naturels (arbres...).

L'entrée depuis Morsbronn est marquée par les constructions plutôt visibles de Laubach (lotissement de l'impasse des Cerisiers), malgré la topographie ascendante. Cependant, cela reste très intéressant, du fait de la présence des arbres accompagnant l'entrée dans la commune à Laubach et par la présence d'éléments naturels à Forstheim.

- les entrées depuis la RD 149 :

L'entrée Nord se fait depuis la RD 148 et constitue une « deuxième » entrée dans la commune, le panneau étant situé au niveau du carrefour entre la RD 148 et la RD 149. Le bâti est ici très présent, et lié à l'entrée postérieure dans le tissu bâti.

L'entrée depuis Eschbach se fait de manière progressive, avec la présence d'éléments naturels intéressant, comme les arbres et le verger présent à droite, ainsi que par le stade de football (et la haie l'accompagnant).



Entrée depuis Eschbach, via la RD 149



« Deuxième » entrée dans le village, vers la RD 149 et depuis la RD 148

Services et activités économiques

La commune de Laubach ne dispose pas de commerces ni de services de proximité. Le seul commerce ambulancier relevé est un boulanger-boucher-charcutier. Les pôles voisins Haguenau-Schweighouse et Reichshoffen/Niederbronn jouent le rôle de pôles de commerces et services.

L'Insee recensait 4 entreprises en 2011 mais celles-ci ne répondent pas à des besoins quotidiens.

Services administratifs

Les services publics existants sont :

-la mairie au centre du village

-l'école

-la salle polyvalente

Ces différents équipements assurent un certain dynamisme communal et la vie sociale.

Equipements religieux, sportifs et culturels

Au niveau religieux, la commune est dotée de l'église St-Joseph au cœur du village.

Les équipements sportifs sont le terrain de football ainsi que le terrain d'entraînement, le terrain multisport et le terrain de pétanque.



Terrain de football

Besoins en matière de développement économique, de commerce, d'équipements et de services :

Laubach est une petite commune essentiellement résidentielle et n'a pas vocation à devenir un lieu de développement économique. Celui-ci doit être centré sur les pôles voisins identifiés dans le SCoT.

Le développement et la pérennisation du commerce est une tâche difficile dans les villages. Aussi, il s'agit pour le PLU de favoriser ce type d'implantation, à l'image du projet de restaurant situé entrée de village. Il viendrait remplacer les anciens restaurants implantés à l'époque dans le village.

Les équipements et services existants assurent un minimum d'activités au sein de la commune et notamment en destinations des populations jeunes. Il s'agit d'éléments essentiels de la vie sociale des villages qui doivent être confortés.

Tissu associatif

Le tissu associatif de Laubach est assez diversifié. En effet, 7 associations sont présentes sur la commune. Le milieu associatif concourt au dynamisme et à l'attractivité de la commune, et ce, d'autant qu'il peut concerner différentes tranches d'âges.

ASSOCIATIONS
ASL LAUBACH
Chorale Ste Cécile
Corps des Sapeurs Pompiers
Amicale des Sapeurs Pompiers
Conseil de Fabrique
Chorale des Jeunes
Laubach Lecture Culture Loisirs

Patrimoine

On peut identifier plusieurs éléments patrimoniaux de qualité sur le ban communal :

- L'église Saint-Joseph datant de 1821 a remplacé une chapelle située à l'entrée Sud du village, la paroisse ayant toujours été annexée à Eschbach. Elle possède une peinture de plafond de 1910 représentant la Sainte Famille. Une cloche datée de 1736 y est aussi présente, coulée à Strasbourg par le fondeur Mathaeus Edel, dernier vestige de l'ancienne chapelle.



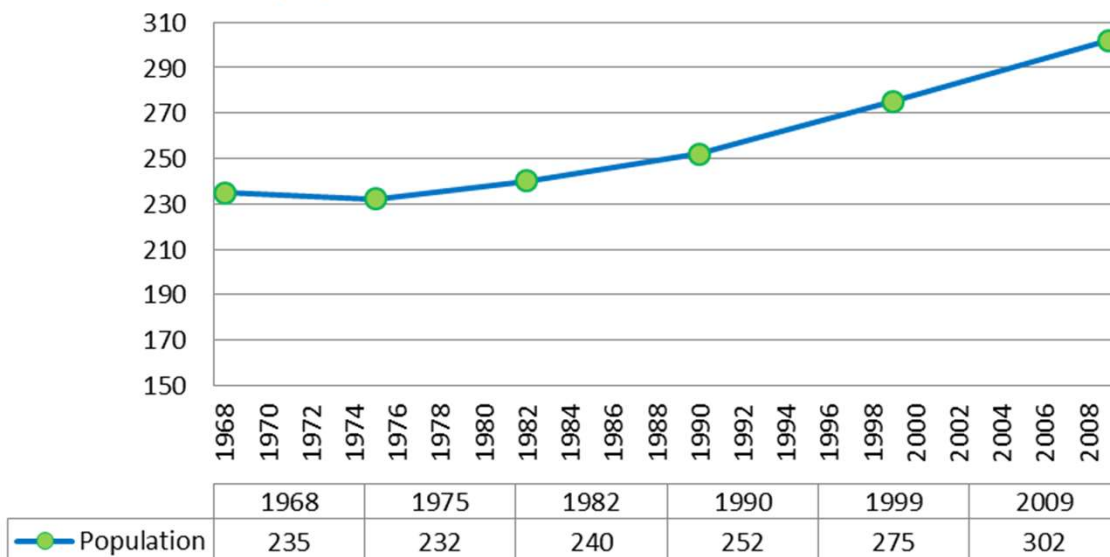
Eglise Saint-Joseph

- Une maison ancienne est recensée et datée du début du 19^{ème} siècle. Il s'agit d'une ferme avec grange, étables, écuries, grenier, séchoir à houblon et corps de logis dans l'architecture typique des corps de fermes alsaciens.

Environnement socio-économique

Les données sont principalement issues de l'INSEE.

L'évolution de la population de la commune



La population de Laubach a connu une évolution démographique croissante depuis les années 80, la période précédente est marquée par une certaine stagnation entre 1968 et 1982. A partir de 1982 jusqu'en 2009 on observe une augmentation continue de la population communale avec 62 habitants supplémentaires en 27 ans pour un total de 302 habitants en 2009. Le taux de variation annuel moyen de la population atteint 0,85% sur cette période, celui du département n'étant que de 0,69% dans le même temps.

Variation du solde naturel et du solde migratoire

Les variations de la population s'expliquent principalement par les variations observées des soldes migratoires et naturels au sein de la commune. En effet, les périodes de faible croissance démographique ou de stagnation se caractérisent par des soldes migratoires négatifs (particulièrement entre 1968 et 1982).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,2	+0,5	+0,6	+1,0	+0,9
- due au solde naturel en %	+0,4	+0,8	+0,7	+0,0	+0,8
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	-0,4	-0,1	+1,0	+0,1
Taux de natalité en ‰	16,6	12,7	15,3	9,7	13,2
Taux de mortalité en ‰	12,9	4,2	8,7	9,7	5,2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

A l'opposé, les hausses de population après 1982 sont liées à un solde migratoire devenant légèrement positif, ainsi qu'à un solde naturel toujours positif se renforçant. Il est d'ailleurs intéressant de souligner que le solde naturel est positif sur l'ensemble de la période, dynamique remarquable dans un petit village.

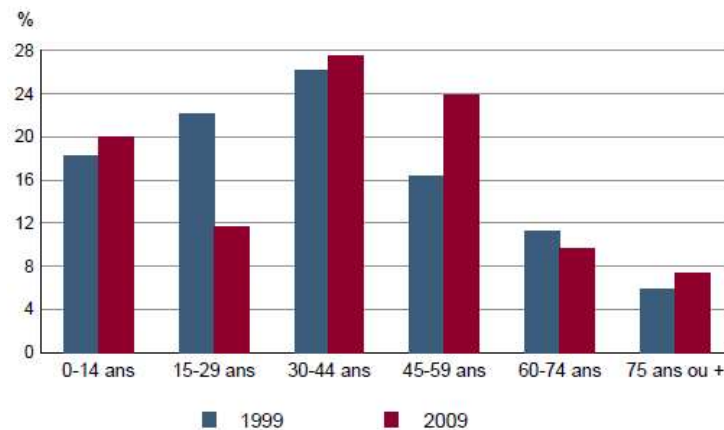
La diminution de l'apport de population extérieure induit une diminution de la population globale étant donné la petite taille du village. Les périodes d'augmentation de la population se caractérisent elles par une ré-augmentation parfois de ce solde migratoire.

Toutefois, l'impact de la baisse du solde migratoire reste faible du fait d'un solde naturel positif. La commune est donc certes influencée par les variations migratoires mais présente aussi un dynamisme propre intéressant.

Le risque d'une baisse de population est toujours présent sans afflux régulier et maîtrisé de population.

Structure par âges de la population

Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La répartition de la population en 2009 diffère de ce qu'elle était en 1999. En effet, on observe une modification globale de la structure suivant les grandes classes d'âge.

Concernant les principales variations on observe une diminution de la classe d'âge jeune, les 15-29 ans. En parallèle, les 45-59 ans présentent une forte hausse.

L'élément le plus frappant est effectivement cette hausse de la part des 45-59 ans de plus de 8 points, passant de 16% à 24% environ. Du fait de cette hausse, c'est la classe d'âge qui tend à devenir la plus représentée sur le territoire, suivie de près des 30-44 ans.

La tendance générale est donc un vieillissement global de la population entre 1999 et 2009, ce qui correspond à la tendance nationale observée.

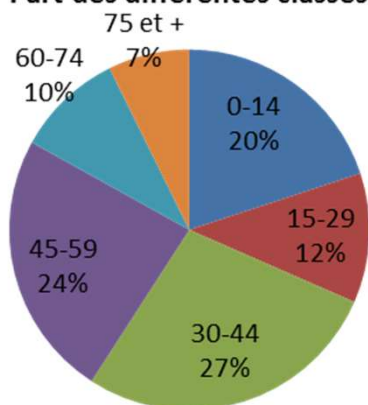
Différents facteurs expliquent cette tendance :

-Les 30-44, s'étant installés avec leurs enfants dans le lotissement et dans les extensions de maisons individuelles ont vieilli progressivement : augmentation des 45-59 ans.

-Les populations jeunes ont quitté le village (notamment pour les études) et peu de ces catégories sont venues s'implanter dans la commune (diminution des 15-29 ans).

Ce phénomène de vieillissement risque de se renforcer à l'avenir et impose donc de le prendre en compte pour assurer le dynamisme de la commune.

Part des différentes classes d'âge



Répartition de la population communale en 2008

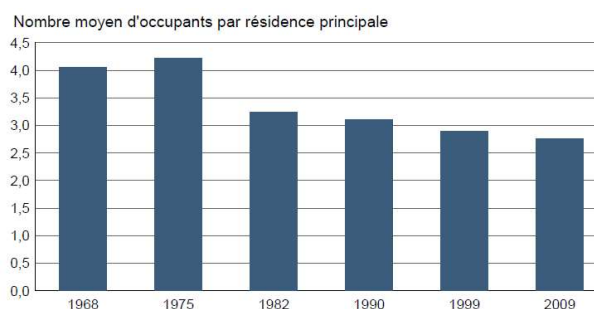
On observe bien une prédominance des classes relativement âgées entre 30 et 59 ans qui représentent à elles deux près de 51% de la population de Laubach en 2009. Ces classes d'âge sont typiques des populations s'étant installées dans les lotissements et maisons individuelles de ces 25 dernières années et correspondent donc à la création de constructions pavillonnaires.

Les populations jeunes de moins de 30 ans représentent tout de même près d'un tiers de la population (environ 32%).

A noter que la part des 60-74 ans représente 10% de la population et que les 75 ans et plus représentent seulement 7%. Laubach doit donc faire face à un vieillissement progressif global de sa population et se trouve dans une situation de maintien de population assez âgées dans leurs logements. Il est important d'avoir une arrivée régulière de population jeune dans la commune pour permettre la pérennisation des services et équipements publics.

Résidences principales selon la taille des ménages

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est marqué par une hausse entre 1968 et 1975 avant de connaître une diminution continue jusqu'en 2009. Il avoisine aujourd'hui 2,7 personnes alors qu'en 1975 il était de 4,2 personnes. Cette évolution, caractérisant le desserrement des ménages observé à échelle nationale tend à créer un besoin en logement accru pour un même nombre de personnes. Il est à prendre en compte dans les projets démographiques de la commune.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La commune dans son environnement

La Communauté de Communes de Sauer-Pechelbronn regroupe 24 communes pour une population de 17 513 habitants en 2009 (Laubach représente environ 1,7 % du total de la Communauté de Communes). L'augmentation entre 1999 et 2009 a été assez maîtrisée pour cette Communauté de Communes avec une croissance de près de 6,6%.

Le département du Bas-Rhin a vécu une augmentation de population similaire à la Communauté de Communes sur la période 1999-2009 de près de 6,7%, passant de 1 026 023 en 1999 à 1 094 439 habitants en 2009.

En parallèle, la commune de Laubach présente une augmentation de population entre les deux dates bien plus forte que celle de la communauté de communes (+9,8%). Ainsi 27 habitants sont arrivés dans la commune en 10 ans.

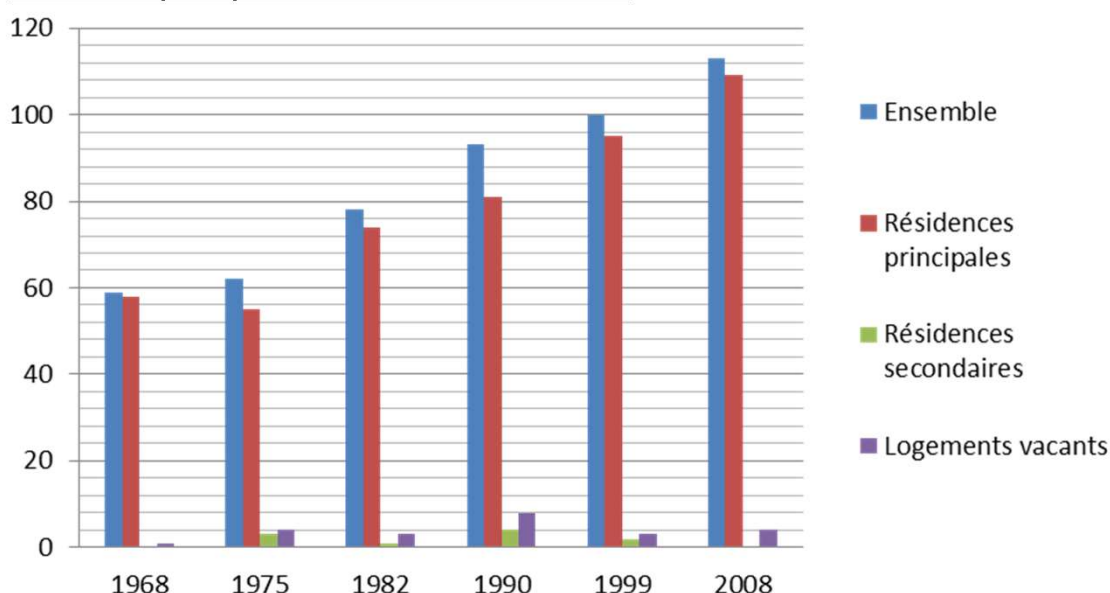
	Population 1999	Population 2009	Variation en % (1999-2009)
Laubach	275	302	9,8 %
Communauté de Communes	16427	17513	6,6 %
Département	1 026 023	1 094 439	6,7 %

Laubach présente donc un dynamisme moyen plus fort que l'évolution observée sur son territoire plus vaste, sa population ayant fortement augmenté ces dernières années.

Ce dynamisme global n'est cependant pas négligeable et s'inscrit donc dans un territoire qui bénéficie tout de même d'une bonne dynamique démographique. Il s'explique également par la petite taille de la commune, où les arrivées ont plus d'impact sur les chiffres d'évolution.

Logement et habitat

Résidences principales et résidences secondaires

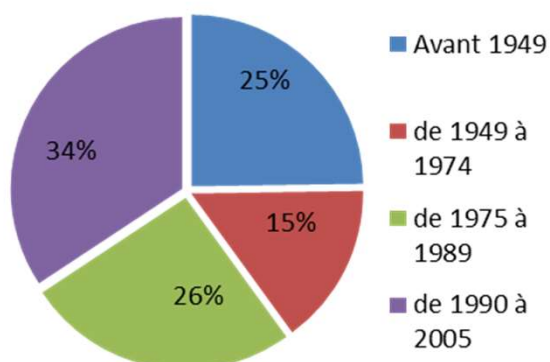


La commune présente une très grande majorité de résidences principales et leur nombre est clairement en hausse sur la période 1968-2008. On en dénombrait 109 en 2008 soit 96,4% du total des logements.

Le nombre de résidences secondaires était faible et en diminution jusqu'en 2009 où il n'en est plus recensé. Au nombre de 4 en 1990, leur diminution s'explique en grande partie par leur transformation en résidences principales.

La vacance était en diminution entre 1990 et 1999 avant de présenter une très légère ré-augmentation en 2009, passant de 3 à 4 logements (5 d'après une étude du CG67). Ceci représente que 3,5% du total de logements en 2009 (4% d'après l'étude du CG67). Ce nombre de logements vacants n'influence que peu l'évolution démographique communale. Il est admis qu'un taux de vacance de 5% permet d'assurer une fluidité dans les parcours résidentiels et dans le marché de logement. Laubach se trouve ainsi dans une situation de relative tension du marché immobilier.

Période d'achèvement des résidences



- Le parc de logement présente une part importante de logements récents, c'est-à-dire construits après 1990. Ils représentent 34,4 % du total, soit 36 logements.

- Les logements anciens, construits avant 1975, sont nombreux sur la commune. Ils représentent en effet 40% du total du parc de logements, avec tout de même 25% construits avant 1949 ce qui représente 26 logements. Ces constructions présentent un potentiel limité en matière de réhabilitation, car plusieurs opérations de rénovations/réhabilitation ont déjà été réalisées dans la commune.

Les propriétaires et les locataires

En 2009, la majorité des résidences principales est occupée par les propriétaires (101 logements soit 92,7% du total des résidences principales). Le nombre de locataires est modéré, représentant seulement 4,6% du total des résidences principales, correspondant à 5 foyers.

-Le nombre de propriétaires est en forte hausse sur le territoire communal (de 88,4% à 92,7%), la part des locataire étant quant à elle en hausse plus légère.

	Propriétaires	Locataires	Dont HLM
Laubach	92,7	4,6	0
Communauté de Communes	82,3	14,5	1,6
Département	56,7	40,8	11,4

Source : INSEE

(Nb : le total de la part des propriétaires et des locataires ne fait pas 100%, la différence correspond aux logés gratuitement)

-Le nombre de propriétaires est en hausse tout comme la part qu'ils représentent. La part des locataires étant en légère hausse, c'est la part des logés gratuitement qui a diminué, ils étaient 8 en 1999 pour n'être plus que 3 en 2008.

-Le nombre de logements HLM sur la commune était et reste nul entre 1999 et 2009. Aucun logement de ce type n'est effectivement recensé et l'offre est donc inexistante.

L'effort de développement d'une offre locative doit être poursuivi pour permettre à la commune de renforcer le dynamisme démographique. Diversifier l'offre de logement apparaît donc comme un enjeu de premier ordre pour Laubach.

Globalement, les chiffres de la commune de Laubach diffèrent un peu de ceux de la Communauté de Communes, avec une part de propriétaires supérieure dans la commune (92,7% contre 82,3%) alors que la part de locataires est inférieure (4,6% contre 14,5%). Développer une offre de logement locatif est donc un enjeu de taille pour encore une fois accueillir une population plus diversifiée recherchant une offre locative adaptée.

■ En revanche, ces chiffres sont différents à l'échelle du département, où la part des propriétaires reste majoritaire, mais plus faiblement (56,7%), avec de fait une part plus importante de logements locatifs (40,8%) et de logements HLM (11,4%).

Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat :

Il est important de diversifier l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune. Certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement. Les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier.

Le marché locatif peut donc être développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges, et consécutivement un dynamisme communal.

Typologie des logements

Entre 1999 et 2009, la majorité des logements construits ont été des logements de grande taille, de 4 pièces ou de 5 pièces et plus (+ 15 logements). En terme de parts de logements, les 5 pièces et plus, déjà prédominants voient leur part augmenter encore (de 74,7% en 1999 à 75,2% en 2009). Ceci tient notamment au fait que la plupart des constructions sont des maisons individuelles.

Nombre de pièces des résidences principales

	2009	%	1999	%
Ensemble	109	100,0	95	100,0
1 pièce	0	0,0	1	1,1
2 pièces	1	0,9	4	4,2
3 pièces	8	7,3	5	5,3
4 pièces	18	16,5	14	14,7
5 pièces ou plus	82	75,2	71	74,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En parallèle les 3 pièces présentent une augmentation, passant de 5,3% à 7,3% du total des résidences principales (de 5 à 8 logements). Les logements de deux pièces ont quant à eux diminué et dans le même temps, le logement d'une pièce a disparu. Ceci démontre une difficile mutation de l'habitat vers des logements de tailles plus restreintes. Toutefois, dans ce type de village, les 3 pièces et plus sont souvent plus prisés par les jeunes ou les jeunes couples souhaitant s'installer. Le développement de ce type de logements peut donc être bénéfique pour la commune.

La totalité des logements sont des maisons individuelles, aucun appartement n'étant présent. Ceci, en lien direct avec la prédominance des grands logements donne une image du village où le locatif de petite taille est encore une forme peu présente.

	Laubach	Communauté de Communes	Département
1 pièce	0	0,7	5,7
2 pièces	0,9	4	11,6
3 pièces	7,3	11,3	21,1
4 pièces	16,5	18,6	21,2
5 pièces et +	75,2	65,4	40,4

Les proportions observées à l'échelle de l'environnement de la commune font ressortir certaines similitudes entre Laubach et la Communauté de Communes. Les proportions de la taille des logements sont proches, les deux entités étant largement dominées par les logements de grandes tailles.

Le département est ici différent en terme des typologies de logements, sa diversité urbaine entraînant une plus grande diversité de l'habitat. En effet, la part des grands logements est moindre dans le département tandis que les logements de tailles plus réduites (1 et 2 pièces) sont plus importants (notamment 5,7% de logement d'une pièce). Ceci s'explique notamment par la présence de villes dans l'aire d'étude du département et la nécessaire présence de petits appartement et studios répondant aux besoins urbains. Les proportions des logements tendent à être plus équilibrées.

Laubach se caractérise donc par un profil de milieu rural, présentant des logements de grande taille et ce notamment du fait de la forte présence de maisons individuelles.

Economie et vie sociale

La population active

Laubach présentait en 2009 une population de 15-64 ans de 202 personnes dont 80,6% sont actifs (contre 76,8% en 1999).

La part de ces actifs ayant un emploi s'élève à 80,6% avec zero pourcent de chômeurs*. Le total d'actifs avec emploi a augmenté (de 75,3% à 80,6%).

Ce taux de chômage s'explique notamment par l'offre locative et sociale nulle ne permettant pas forcément d'accueillir des populations peu aisées et par la distance des grands pôles d'emplois. Le prix du foncier ne permet pas non plus a ce type de population de pouvoir s'installer. Laubach apparait de ce fait comme un village plutôt favorable aux populations aisées.

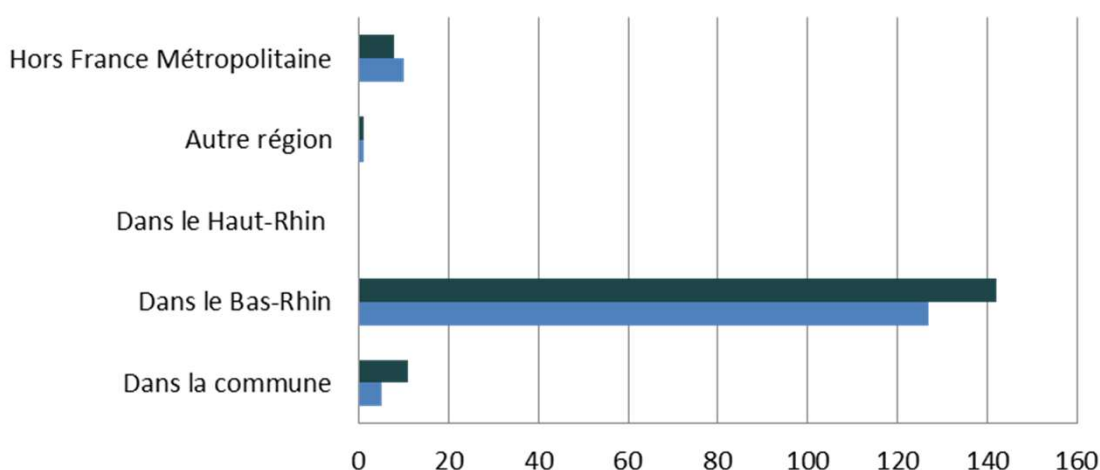
	2009	1999
Ensemble	202	190
Actifs en %	80,6	76,8
dont :		
actifs ayant un emploi en %	80,6	75,3
chômeurs en %	0,0	1,6
Inactifs en %	19,4	23,2
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	4,5	9,5
retraités ou préretraités en %	8,5	6,3
autres inactifs en %	6,5	7,4

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Autres inactifs : Cette catégorie rassemble les jeunes de moins de 14 ans, les étudiants, les chômeurs non inscrits, les hommes et femmes au foyer, les personnes en incapacité de travailler...

Lieu de résidence-lieu de travail des actifs ayant un emploi



	Dans la commune	Dans le Bas-Rhin	Dans le Haut-Rhin	Autre région	Hors France Métropolitaine
■ 2009	11	142	0	1	8
■ 1999	5	127	0	1	10

* Ces chiffres sont à affiner : selon la commune, le taux de chômage est très faible

La commune est largement concernée par les déplacements pendulaires domicile travail puisque seulement 11 personnes travaillent dans la commune (soit 6,8%). 93,2 % des actifs travaillent donc hors de la commune en 2009.

Les flux de déplacements quotidiens sont ainsi situés :

- Une bonne partie travaille dans le département du Bas-Rhin (142 personnes, 87,7 %), majoritairement à Haguenau.
- Seulement 1 personne travaille dans une autre région (0,6%)
- enfin, 8 personnes travaillent à l'étranger (4,9%).

Le nombre de personnes travaillant dans la commune a légèrement augmenté entre 1999 et 2009, de 5 à 11 personnes, faisant ressortir un bon maintien des emplois à Laubach

Le nombre important de déplacements quotidiens s'explique ensuite par un manque de postes, d'entreprises et de commerces dans la commune, chose assez normale pour une commune de cette taille, ainsi que par la plus grande tolérance aux déplacements sur des distances de plus en plus longues.

Les habitants se déplacent donc pour beaucoup vers les pôles principaux offrant des emplois et génèrent de ce fait des nuisances liées au déplacements.

La forte augmentation du nombre de personnes travaillant dans le Bas-Rhin fait aussi ressortir la tendance à l'installation de rurbains, vivant à la campagne et travaillant en ville, attirés par le cadre naturel de Laubach.

On constate aussi une petite part de personnes allant travailler hors France, à hauteur de 4,9%. Toutefois, ce chiffre tend à baisser progressivement ces dernières années.

Catégories d'emplois

83,7% des actifs de la commune sont des salariés, ce qui représente 223 personnes.

Le nombre de personnes actives ayant un contrat à durée indéterminée légèrement déséquilibré entre les hommes et les femmes actives, ces dernières présentant une part plus importante de ces emplois (86,2% pour les femmes contre 76,3 pour les hommes). Mais globalement la situation de travail de la population de Laubach est assez stable.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	266	100,0	229	100,0
Salariés	223	83,7	217	94,8
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	203	76,3	197	86,2
Contrats à durée déterminée	5	1,9	12	5,2
Intérim	4	1,5	2	0,9
Emplois aidés	0	0,0	1	0,4
Apprentissage - stage	11	4,1	5	2,2
Non salariés	43	16,3	12	5,2
Indépendants	20	7,4	4	1,7
Employeurs	24	8,9	7	3,0
Aides familiaux	0	0,0	1	0,4

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

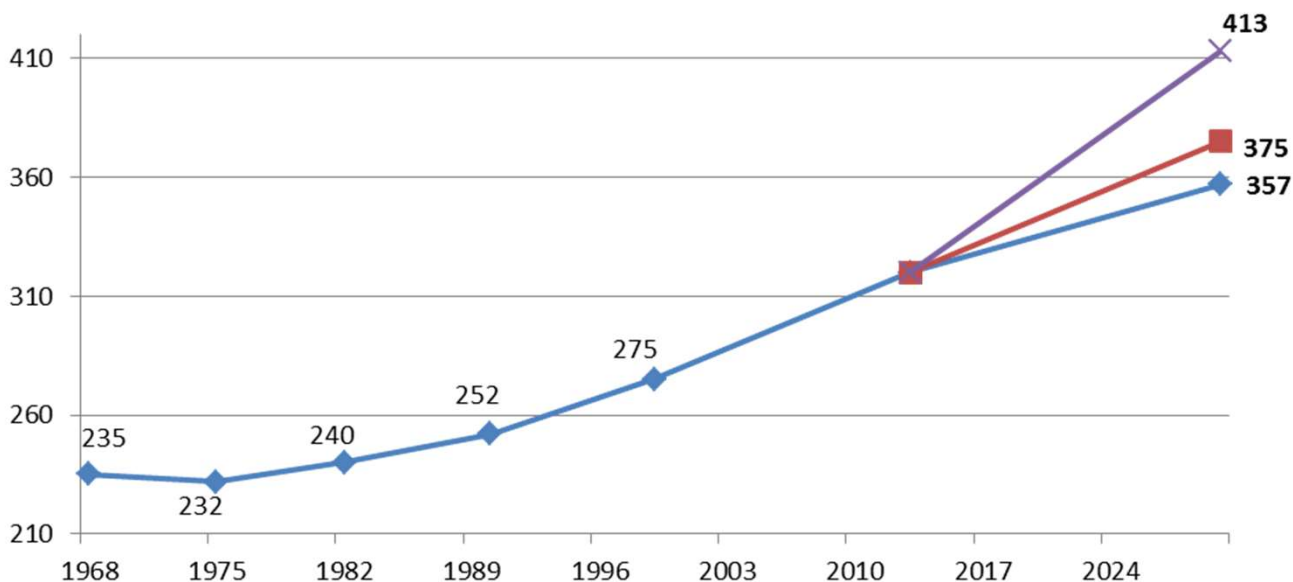
Les Servitudes d'Utilité Publique

- **EL7: Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales (Route départementale)**

C.D. 58

- **T7 : servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement**

Scénarios de développement



Ces prévisions démographiques sont des points de repère de l'évolution possible de la commune. Dans tous les cas, cette évolution a tendance à être positive*.

- Le **premier scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen de la Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn, calculé sur la période 1999-2009, soit 0,64 % d'augmentation par an. Dans ce cas, la commune accueillerait **357 habitants en 2030 (+37 personnes)**. Cela correspondrait à une augmentation d'environ 2 personnes par an dans la commune, soit moins d'un logement par an.

- Le **second scénario** se base sur la moyenne des taux de variation annuels moyen de la commune sur la période récente (1999-2009), soit 0,94 % d'augmentation par an. Dans ce deuxième cas, la commune compterait **375 habitants en 2030 (+55 personnes)**. Cela correspondrait à 3 personnes supplémentaires par an, soit environ 1 logement par an.

-Le **troisième scénario** correspond à une évolution volontairement élevée de la population communale, avec un taux de variation annuel moyen équivalent à 1,5 %. Dans ce cas, la commune accueillerait **413 personnes à l'horizon 2030 (+93 personnes)**. Cela correspond à 5 personnes supplémentaires par an, soit 2 logements.

Au regard des dynamiques actuelles en matière de constructions et du contexte communal, les élus ont décidé de s'orienter vers le troisième scénario et de ce fait, de limiter les superficies destinées aux extensions de l'urbanisation.

Synthèse et enjeux de développement

Milieu physique et naturel

- Eviter une urbanisation pouvant fragmenter les secteurs de vergers et conserver les coupures vertes dans le village,
- Prendre en compte les espaces forestiers en tant que réservoirs biologiques et les phénomènes d'avancée et recul de la lisière,
- Tenir compte du relief influençant légèrement l'urbanisation, et ce notamment dans la définition de futurs secteurs d'extension, tant d'un point de vue paysager qu'énergétique,
- Permettre le développement des énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire.

Milieu urbain

- Limiter l'étalement urbain de la commune par le comblement des dents creuses et éviter le cloisonnement des futurs secteurs d'extension,
- Encourager la réalisation de constructions alliant mixité sociale et intégration architecturale en fonction des différents sensibilités paysagères,

Economie et vie sociale

- Conforter l'activité agricole et son développement sans compromettre le développement futur du village,
- Les services et équipements en place doivent être maintenus et leur développement doit être encouragé et favorisé,
- Encourager les circulations douces (piétons, cyclistes) en développant des cheminements dans le village,

Démographie – logements,

- Permettre le bon fonctionnement des équipements et garantir un dynamisme communal en tenant compte des capacités des réseaux, de la voirie et des possibilités d'extension,
- Maitriser la croissance démographique pour préserver les ressources foncières et « l'esprit village » de la commune,
- Développer la mixité de l'habitat afin d'accueillir et de maintenir les populations désireuses de logements plus adaptés à leurs besoin,
- Encourager la mobilisation des logements vacants et la réhabilitation du parc de logements anciens.

DEUXIEME PARTIE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS



Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des objectifs du SCoT

Orientations du SCoTAN	Mesures prises dans le PLU
Organisation de l'espace et restructuration des espaces urbanisés	
<p>Dans les villages, permettre une expansion spatiale limitée et mesurée en privilégiant les surfaces urbanisées existantes</p>	<p>Le PLU, d'une manière globale, privilégie les surfaces urbanisées existantes puisque l'ensemble des documents (PADD, OAP, zonage, règlement) favorise le comblement des dents creuses, le renouvellement urbain et la réhabilitation du patrimoine, les extensions urbaines limitées et contiguës au tissu existant, et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
<p>Diversifier le développement urbain et favoriser le renouvellement</p>	<p>Le PADD prévoit la construction de logements intermédiaires permettant une plus grande densité dans des volumes adaptés au paysage urbain de la commune. Et pour favoriser le renouvellement urbain, le projet vise à encourager la réaffectation des logements vacants et les réhabilitations de qualité pour faciliter l'arrivée de nouveaux habitants sans utilisation supplémentaire de foncier.</p> <p>Du point de vue réglementaire, cela se traduit par des règles de prospect et de densité très souples et par des OAP définissant des densités de logements par hectare à produire en extension.</p>
<p>Maitriser les déplacements automobiles et faciliter le développement du maillage de liaisons douces</p>	<p>Dans son PADD, la commune pose comme objectif de favoriser le maillage de liaisons douces. Ainsi, les OAP et le zonage (à travers certains emplacements réservés) prévoient la création de plusieurs liaisons douces sur le territoire communal.</p>

Orientations du SCoTAN	Mesures prises dans le PLU
Equilibre social de l'habitat et construction de logements aidés	
<p>Accroître et diversifier le parc de logements</p>	<p>La commune prévoit d'accroître son parc de logements en autorisant les nouvelles constructions, principalement dans les zones urbaines U. La souplesse des règles de prospect et de densité favorisera cette diversification du parc de logements.</p>

Orientations du SCoTAN	Mesures prises dans le PLU
Espaces et sites naturels ou urbains à protéger	
<p>Préserver les milieux écologiques majeurs</p>	<p>Le PADD transcrit la volonté de la commune de préserver les milieux naturels à forte valeur écologique tels que les vergers, les zones humides et le cours d'eau d'Eschbach, de préserver le massif forestier et de permettre la restauration et la protection des corridors écologiques. Cela se traduit dans le zonage par la mise en place d'éléments remarquables et prescriptions assurant leur protection, ainsi qu'un classement en zone N.</p> <p>Le règlement de la zone naturelle N va également dans le sens d'une préservation des milieux naturels en étant très restrictif en termes d'utilisations et d'occupations du sol.</p>
<p>Concilier développement du territoire et préservation de son fonctionnement écologique</p>	<p>Les OAP, qui intègrent la création de nouvelles constructions, imposent également la création de transitions paysagères composées de haies vives.</p> <p>Le zonage permet la préservation des espaces naturels remarquables et d'intérêt paysager et écologique.</p>
<p>Préserver les espaces et sites remarquables</p>	<p>Au sein du zonage du PLU, plusieurs éléments remarquables du paysage (ERP) ont été inscrits dans le but de préserver rigoureusement certains sites naturels (alignements d'arbres, haies vives, vergers, ripisylve) et urbains (mur de grès des Vosges, puits) de la commune.</p>

Orientations du SCoTAN	Mesures prises dans le PLU
Grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers	
<p>Rechercher l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels, agricoles et forestiers</p>	<p>La première orientation du PADD de Laubach est de maintenir un équilibre entre développement urbain, protection des espaces naturels et préservation des paysages. Les élus souhaitent un développement du village en harmonie avec la nature pour une bonne cohabitation entre espaces urbains, espaces naturels et espaces agricoles.</p> <p>La faible part d'espaces dédiés aux extensions en comparaison avec le travail mené pour la protection des espaces naturels s'inscrit dans cette démarche.</p>
<p>Assurer une gestion économe de l'espace et favoriser le renouvellement urbain</p>	<p>Une des grandes mesures du PADD est de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain et en favorisant le renouvellement urbain.</p> <p>Le zonage et le règlement permettent également de respecter cet objectif en favorisant une densification modérée des espaces bâtis et en limitant les zones à urbaniser en nombre et en superficie.</p>
<p>Préserver les espaces nécessaires à l'agriculture</p>	<p>Le zonage et le règlement du PLU respectent cet objectif du SCoTAN puisque la zone Aa est destinée à l'implantation et au développement des activités agricoles et la zone Ac à la préservation des terres agricoles et la constructibilité y est très limitée.</p>

Orientations du SCoTAN	Mesures prises dans le PLU
Cohérence entre urbanisation et desserte en transports collectifs	
Organiser la desserte en transports collectifs des niveaux supérieurs de l'armature urbaine	Le projet communal répond pleinement à cette orientation du SCoTAN car il a pour objectif de favoriser le développement des transports collectifs en direction de la gare d'Haguenu et des principaux pôles d'emplois et de loisirs du secteur.
Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail et de courtes distances	Pour limiter l'usage de la voiture, le projet communal veut proposer des alternatives aux déplacements automobiles et notamment favoriser le maillage de liaisons douces, participer aux connexions cyclables avec le réseau intercommunal et développer l'offre de transports collectifs.
Articuler l'urbanisation avec la desserte en transports collectifs	Le projet communal vise à conserver une bonne desserte pour l'ensemble du village en privilégiant la densification urbaine et les extensions modérées dans le prolongement direct des zones déjà urbanisées. Cette recherche de compacité limite l'éloignement entre les points de desserte existants et les habitations ou activités futures.

Orientations du SCoTAN	Mesures prises dans le PLU
Equipement commercial et artisanal	
Mettre en place les conditions de développement des activités économiques	<p>Le règlement autorise la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et l'installation de certaines activités économiques, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage d'habitation.</p> <p>L'OAP du secteur de la rue d'Eschbach intègre l'installation d'une nouvelle activité économique sur la commune (activité de restauration et d'hébergement) ainsi qu'un espace de stationnement, nécessaire au développement de cette activité.</p>
Développer et valoriser les spécificités territoriales (énergies nouvelles, ressources touristiques...)	Le PADD et le règlement permettent l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires), dans le respect du paysage environnant et du voisinage.
Diversifier et renforcer les commerces et les services	La commune ne dispose pas actuellement de commerces et services de proximité. C'est pourquoi, le PADD inscrit comme objectif d'encourager l'arrivée d'activités socio-économiques sur le territoire. Pour cela, le règlement du PLU autorise l'installation de certaines activités au sein du village (zones U).

Orientations du SCoTAN	Mesures prises dans le PLU
Protection des paysages et mise en valeur des entrées de ville	
Préserver et valoriser les paysages naturels et urbains	<p>Cette orientation constitue un objectif transversal pour la commune de Laubach. Son projet vise à préserver son cadre paysager exceptionnel, à veiller à une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, et à préserver le petit patrimoine urbain ainsi que les paysages naturels (vergers et jardins, forêts).</p>
Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville	<p>L'OAP du secteur de la rue d'Eschbach, situé en entrée de village, préconise la réalisation d'une transition paysagère afin de mettre en valeur le site.</p>

Orientations du SCoTAN	Mesures prises dans le PLU
Prévention des risques	
Prendre en compte les risques naturels et les risques pour la salubrité publique	<p>Le PADD a pour but de conforter les équipements techniques afin d'assurer le confort et la sécurité de la population.</p> <p>Dans le zonage, un emplacement réservé a été créé pour garantir la création d'un fossé permettant l'évacuation des eaux pluviales en direction de la zone humide. De plus, à travers le règlement, il est imposé l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle construction et dans chacune des zones du PLU.</p> <p>La commune s'engage à tenir compte des risques naturels, en particulier le risque de coulées de boue. Ainsi, l'OAP du secteur de la rue des Vergers prévoit l'aménagement du chemin rural en chemin de desserte destiné à lutter contre les coulées de boues.</p>

Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Justification au regard des dynamiques démographiques :

-Renouvellement urbain: le PLU de Laubach favorise le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain et les opérations de rénovation. Son règlement laisse de larges possibilités pour densifier le cœur de village et mobiliser ces espaces.

-Développement urbain maîtrisé : Le projet communal tend à limiter la consommation foncière en l'adaptant au mieux à son objectif démographique.

Pour estimer la cohérence entre un projet démographique communal et les surfaces urbanisables réellement inscrites, il convient de prendre en compte plusieurs phénomènes :

-le desserrement des ménages (qui fait que sur un laps de temps donné, à nombre de logement égal, la population d'une commune baisse inexorablement).

-le potentiel de renouvellement urbain qui peut se traduire par la mobilisation des dents creuses, la rénovation/réhabilitation des logements anciens, la remise sur le marché des logements vacants.

-le potentiel de population que représentent les zones d'extension à destination d'habitat.

Le desserrement des ménages: Le desserrement des ménages constaté sur les 15 dernières années est important, environ de 0,2 personne en moins par logement. Sur cette base on peut partir du principe que le nombre moyen d'occupants par logement sera approximativement de 2,5 en 2030. Ce qui correspond à une **perte nette de 30 personnes** sur les résidences principales du village.

Le renouvellement urbain: Le tableau ci-dessous analyse le potentiel de population apporté par comblement des dents creuses. Le taux de comblement a été estimé en fonction de l'étude sur les dents creuses menée dans le diagnostic. Il ne s'agit que d'hypothèses, la densification pourra être plus rapide ou plus lente selon les blocages fonciers.

Comblement des dents creuses	Surface	Taux de comblement estimé d'ici 2030	Nombre de logements	Potentiel de population
<i>Superficie immédiatement disponible (en ha) (Densité 13 logement/ha)</i>	3,18	50%	20	50

A cela s'ajoute le potentiel de 6 logements et 15 personnes des parcelles situées au niveau du lotissement (secteur spécifique).

Il subsiste à l'heure actuelle, d'après l'étude menée par le Conseil Général, seulement 5 logements inhabités sur un total de 113 logements, ce qui représente un taux de vacance de 4 %, inférieur à la moyenne départementale de 6,6%. Il est généralement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. De fait, la commune de Laubach se situe dans une situation de vacance peu importante, caractérisant une situation de relative tension du marché immobilier.

Ces logements représentent un potentiel d'évolution, que ce soit sous la forme d'une remise sur le marché, d'une rénovation..., mais ce potentiel reste difficile à évaluer à l'échelle du PLU.

L'étude concernant les constructions pouvant être réaffectées et rénovées menées dans le diagnostic permet d'évaluer ce potentiel à 2 logements soit 5 personnes.

Les extensions urbaines : La commune possède 0.5 hectares de zone IIAU dédiée à l'habitat à moyen long terme. En partant d'une densité de 17 logements à l'hectare, cette zone représente un potentiel de **8 logements soit 21 habitants**.

Projections démographiques : En se rapportant aux précédents chapitres, l'apport total de population attendu peut être estimé à :

-Comblement dents creuses : +50 habitants

-Secteur spécifique: +15 personnes

-Zone IIAU : +21 habitants

-Réhabilitations et rénovations : +5 personnes

-Desserrement des ménages : -30 habitants

Au total l'urbanisation de ces secteurs permettrait l'apport de 61 habitants supplémentaires environ ce qui amènerait à 381 habitants la population de la commune de Laubach à l'horizon 2030 (en prenant en compte le desserrement des ménages et 320 habitants en 2013).

Ainsi, la commune approcherait son objectif démographique affiché dans le PADD à savoir approcher 375 habitants à horizon 2030. L'urbanisation plus ou moins importante dans les dents creuses aura une influence majeure sur la progression démographique, sachant que plus des 2/3 des terrains facilement mobilisables appartiennent à 3 propriétaires n'ayant à ce jour aucune velléité de construire.

La commune ne souhaitant pas une augmentation trop rapide a ainsi défini des zones d'extensions mesurées et ouvrables de manière progressive dans le temps.

Justification au regard des dynamiques économiques :

Le tissu économique est faiblement représenté à Laubach. L'activité agricole y est dominante, d'où la réalisation de zones spécifiquement dédiées à son développement.

Pour l'offre commerciale, la commune dépend des pôles voisins, à l'exception du projet de création d'un restaurant dont le permis à été déposé et qui fait l'objet d'une zone spécifique dans le PLU. Elle constitue donc la seule zone consommant du foncier naturel et/ou agricole pour une activité économique.

Tableau des surfaces

Zones du PLU	Surfaces (ha)
Ua	7,73
Uab	2,14
Ub	11,77
Uc	0,99
Ue	1,44
Uj	5,50
Ux	0,59
Total zone U	30,93
IAU	0,93
IIAU	0,51
Total zone AU	0,51
Ac	0,24
Aa	73,78
Total zone A	74,11
Nn	64,28
Total zone N	64,28

Emplacements réservés	Surfaces (ares)
ER 1	9,4
ER 2	0,2
ER 3	8,4
ER 4	9,0
ER 5	11,6
ER 6	10
ER 7	16,0
ER 8	6,2
ER 9	12,1
ER 10	17,8
Total ER	100,7

Explication des choix retenus pour établir le PADD

L'émergence des enjeux a permis à la commune de Laubach de définir les grands axes de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elle se fixe pour projet un développement équilibré, maîtrisé et cohérent, pour garantir à ses habitants un cadre de vie agréable. Dans cette optique, elle définit trois grandes orientations cadres :

- A) Pour un urbanisme respectueux de l'environnement et du cadre de vie**
- B) Améliorer la mixité de l'habitat et les fonctions urbaines adaptées à la taille de la commune.**
- C) Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain.**

Le PADD définit un certain nombre d'orientations afin que, conformément à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, le PLU dans son ensemble détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

A) Pour un urbanisme respectueux de l'environnement et du cadre de vie

Objectif démographique

Depuis 1975, la commune a connu une progression continue de sa démographie, pour atteindre une population de 320 habitants en 2013.

La commune souhaite poursuivre cette dynamique démographique positive. Consciente que cette augmentation devra se faire sur plusieurs années et l'objectif à long terme de la commune est d'approcher les 375 habitants à l'horizon 2030.

Maintenir un équilibre entre développement urbain, protection des espaces naturels et préservation des paysages

La question environnementale est importante pour les élus et occupe une place prépondérante dans leur réflexion. De ce fait, le développement du village ne peut s'envisager sans une bonne cohabitation entre ses composantes urbaines, agricoles et naturelles, et sans le maintien d'un équilibre entre ces trois entités.

Le diagnostic a fait apparaître les qualités paysagères indéniables de la commune. Conscient de ses atouts, les élus ont décidé d'être volontariste en s'engageant en faveur de la protection de ce cadre paysager exceptionnel grâce au maintien de ce qui confère ses qualités : certains cœurs d'îlots, espaces naturels et véritables « poumons verts ». La limitation à 2 ha de surfaces urbanisables à l'horizon 2030 constitue également une action en faveur du paysage communal. Par ailleurs, pour garantir la protection de ce paysage local, le PADD fige les possibilités d'évolution ultérieure des zones Uj définies dans le règlement.

La préservation du bâti et de ses qualités constitue également un enjeu paysager. La commune souhaite encadrer la production bâtie pour que les futures constructions s'intègrent au mieux à l'environnement urbain existant. Cette préoccupation concerne surtout le centre ancien, avec ses constructions typiques en matière d'implantations, de toitures..., constructions que l'on retrouve en première ligne le long de la rue Principale et au Laubacherhof. L'idée est donc de mettre en place des règles spécifiques pour permettre de maintenir le caractère paysager de la première ligne de constructions de ces secteurs.

La dernière opération de lotissement a permis de rapprocher les entités bâties au Sud de la commune, ce qui permet désormais d'envisager un « bouclage urbain » grâce à un secteur d'extension limité en terme de surface. Le comblement de cette dent creuse permet de ce fait de finaliser l'enveloppe urbaine dans la partie Sud-Est du bâti. Un autre bouclage de l'urbanisation est envisagé par les élus, mais dans une optique à très long terme : il s'agit de la réalisation, par tranches successives et échelonnées dans le temps, de la connexion entre la rue des Vergers et la rue de Mertzwiller.

Un des enjeux communal concerne l'entrée depuis Eschbach. Avec la présence du secteur de loisirs (où il manque des places de stationnement) et une demande d'implantation émanant d'un restaurateur, les élus ont souhaité intégrer ces éléments pour restructurer et aménager cette entrée de village.

Les préoccupations environnementales des élus se traduisent également par leur volonté de permettre des équipements liés aux énergies renouvelables comme les éoliennes ou les panneaux solaires. Malgré tout, l'acceptation de ces dispositifs passe par une bonne intégration au paysage environnant et par le respect du voisinage.

Des équipements à conforter

Le développement urbain de Laubach ne peut s'envisager sans une véritable prise en compte de la capacité et du dimensionnement des voies et des réseaux nécessaires à l'ouverture de secteurs d'extension. Cela concerne autant l'aspect technique que la sécurité des usagers.

La commune étant soumise à des risques de coulées de boues, les élus souhaitent adopter une politique volontariste en réalisant des équipements et des aménagements destinés à lutter contre ce risque.

Les élus souhaitent favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies. Si les possibilités d'action sur l'existant restent limitées, l'imposition de telles règles dans les secteurs d'extension sera plus aisée à mettre en œuvre.

Protéger efficacement les espaces naturels remarquables de la commune

Le projet de PLU et les orientations prises par le PADD témoignent d'une volonté forte de la part des élus de mettre la question environnementale au cœur de leur projet urbain la question environnementale. Conscients que l'attractivité de la commune passe par la préservation de ces espaces naturels de qualité, les élus ont souhaité s'engager à maintenir et à protéger les éléments remarquables, que ce soit des zones de vergers, des haies ponctuelles ou des alignements d'arbres présents et ceci, tant dans les espaces agricoles, urbains ou le long de certains chemins.

D'autres éléments contribuent à la qualité environnementale de Laubach. Il s'agit du cours d'eau de l'Eberbach et des milieux qui l'accompagnent (boisements rivulaires), des zones humides et de certaines zones identifiées par le diagnostic comme abritant de la faune et de la flore remarquable.

La partie Ouest de Laubach est occupée par des boisements. Ces derniers font partie intégrante de la forêt de Haguenau et, à ce titre, des qualités environnementales de cette dernière (Natura 2000). Malgré l'absence de tels périmètres à Laubach, les élus souhaitent mettre en place un zonage et un règlement suffisamment restrictif pour assurer la protection de ses massifs forestiers. De plus, l'intégration d'une cartographie des espaces naturels à préserver est un élément fort, qui sera retraduit dans le document.

Ces entités à valeur paysagère et environnementale non négligeable sont ainsi prises en compte par la commune qui les rend inconstructibles et limite l'urbanisation aux franges urbaines dans une perspective de préservation biologique et de valorisation paysagère. Les règles appliquées à ces zones seront suffisamment restrictives pour en assurer la protection.

Le développement du tissu bâti de la commune a créé quelques espaces naturels intra urbains, importants dans le paysage communal. Les élus adoptent une politique volontariste en préservant dans le PLU ces espaces naturels intra urbain et en créant une ceinture verte autour des constructions existantes pour contribuer au paysage et améliorer l'interface entre le tissu bâti et son environnement.

Enfin, la commune dispose de quelques sources sur son ban communal qu'elle souhaite mettre en valeur grâce à des aménagements.

Permettre la restauration et la protection des corridors écologiques de la commune

La commune contribue au bon fonctionnement des corridors écologiques présents sur son ban communal, en affichant l'objectif de préservation de la continuité écologique formée par le cours d'eau de l'Eberbach et de la ripisylve qui l'accompagne. Afin de véritablement préserver cet élément remarquable, elle souhaite instaurer des règles strictes et opter pour un développement urbain et agricole judicieux.

De même, les boisements présents à l'Ouest seront préservés pour leur rôle de corridor écologique. L'ensemble de ces objectifs, retraduits dans le futur document, permettront de répondre aux enjeux écologiques liés aux déplacements de la faune et de la flore et dans le respect des objectifs définis par la Trame Verte Régionale.

B) Améliorer la mixité de l'habitat et les fonctions urbaines adaptées à la taille de la commune

Développer la mixité de l'habitat dans le respect du paysage bâti

Au regard des dynamiques actuelles de construction, les élus souhaitent accueillir une trentaine de logements supplémentaires à l'horizon 2030.

Afin d'encadrer cette future production bâtie, des règles spécifiques vont être mises-en-place pour les constructions situées en première ligne dans les centres anciens, à savoir le long de la rue Principale et au Laubacherhof. Cela permettra de respecter les typologies existantes et de permettre la reproduction des caractéristiques architecturales locales. Cependant, on constate que des constructions se sont implantées en deuxième ligne dans ces secteurs. Ces dernières ont des profils architecturaux plus diversifiés (monopan par exemple) et, en l'absence d'impact paysager important, les élus souhaitent rester plus souples concernant les règles applicables à ces constructions.

On constate une part majoritaire de grandes constructions dans le parc de logements de la commune. La diversification de l'offre en logements permet d'optimiser les possibilités de parcours résidentiel à l'échelle de la commune. En effet, à l'heure actuelle, la construction de maisons individuelles de type pavillonnaire « classiques » ne répond pas à la demande en matière de logement pour toutes les catégories de population. La commune souhaite donc diversifier le type de logements proposé (petits logements, logements locatifs...), et ainsi développer la mixité de l'habitat. Dans cette optique, les logements intermédiaires sont les formes les plus adaptées à des communes comme Laubach car elles offrent une densité plus importante que les maisons individuelles tout en restant dans des volumes adaptés au paysage urbain rural. L'ensemble de ces orientations et leurs concrétisations doit permettre d'éviter l'exclusion des ménages les plus faibles et les plus fragiles ne pouvant pas accéder à certaines catégories de logements, comme les jeunes ou les personnes plus âgées. L'accueil de cette population jeune contribue également à lutter contre le phénomène de vieillissement de la population.

Le tissu bâti ancien se distingue des autres secteurs par son caractère remarquable. La réaffectation de ce patrimoine ainsi que les réhabilitations de qualité sont des outils pour accueillir de nouvelles populations dans la commune sans nouvelle consommation de foncier agricole et naturel.

S'engager en faveur des mobilités durables en offrant des alternatives aux déplacements automobiles

L'absence d'une offre intéressante en matière de transports en commun rend l'utilisation de la voiture prédominante. En effet, la plupart des actifs se déplacent quotidiennement pour leur travail. A ces migrations journalières, il faut ajouter les déplacements liés aux achats, aux loisirs et autres activités. Cependant, la commune dispose de plusieurs pistes d'action pour agir et améliorer la situation : le réseau de voies douces peut être complété pour former un maillage cohérent, véritable alternative aux déplacements automobiles pour les déplacements internes, notamment vers les équipements publics. La création d'une voie douce le long de la RD 148 permettra également de lutter contre les dangers actuels de déplacements non sécurisés le long de cet axe. Le développement de ces voies douces s'intègre également aux connexions envisagées à l'échelle de la Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn.

La rue du Hof ne permet pas de rejoindre la rue de Haguenau via un chemin carrossable. Son aménagement permettra une circulation plus aisée et pourra se réaliser dans le cadre de l'aménagement du secteur d'extension prévu à cet endroit.

A l'heure actuelle, on constate un manque d'espaces de stationnement au niveau de l'entrée de village Eschbach. Le réaménagement de ce secteur sera l'occasion de créer un espace de stationnement adaptés aux usages actuels (équipements publics) et aux projets futurs.

Enfin, les transports en commun seront optimisés et les futurs secteurs d'extension devront limiter au maximum (dans la mesure du possible) les voies se terminant en impasse, afin de maintenir une circulation fluide.

D'une manière générale, les orientations prises vont dans le sens d'une baisse de l'utilisation de la voiture et d'une meilleure circulation intra urbaine, plus sécurisée.

Améliorer l'accès aux communications numériques

L'attractivité des communes rurales, surtout quand elles se situent dans des zones péri-urbaines est devenue en partie dépendante de la qualité de la desserte par les réseaux de communication numérique. A cet effet, la commune entend développer l'internet haut-débit sur son territoire en s'inscrivant dans la démarche régionale de développement des technologies numériques et du haut débit (Schéma Directeur d'Aménagement Numérique).

Pérenniser une offre économique et de loisirs adaptée

Il existe peu de commerces et d'activités à Laubach. Or, un dynamisme économique est essentiel pour la vie d'un village et la commune souhaite agir sur plusieurs aspects. Par exemple, en encourageant l'arrivée d'activités socio-économiques (notamment des commerces de proximité, de l'artisanat, du tertiaire ou de la restauration), dans la mesure où ces activités s'intègrent au tissu urbain. Ce point sera assuré par un règlement adapté favorisant la mixité des fonctions. L'activité agricole étant également une part de l'activité économique communale, les élus souhaitent pérenniser ses exploitations, à la condition que la préservation du cadre de vie des habitants et le développement futur du village soient garantis.

La réalisation d'extensions urbaines à Laubach est une opportunité d'intégrer des commerces de proximité afin de dynamiser le vie communale. Il s'agit d'accueillir par exemple des professions libérales, des petits commerces, un périscolaire ou tout autre équipement pouvant s'intégrer au futur tissu bâti.

Enfin, le développement des loisirs est une préoccupation des élus de Laubach. La réalisation du PLU permettra de définir une zone destinée uniquement au développement de ce type d'équipements, où se trouve actuellement le terrain de football, le club house et le city-stade.

3) Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain

La commune de Laubach a pleinement conscience que la réalisation de son projet urbain devra se faire dans le cadre des orientations générales définies par la législation, ainsi que par le Schéma de Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord. Sensible aux arguments de la consommation foncière, la commune a décidé d'adopter une politique volontariste en intégrant trois points spécifiques dans le PLU : les secteurs d'extension de l'urbanisation et les opérations en renouvellement urbanise d'une surface supérieure ou égale à 1ha devront respecter une densité minimale de 17 logements à l'hectare, la consommation foncière devra être raisonnable et adaptée aux objectifs démographiques et les surfaces dédiées aux extensions de l'habitat ne devront pas dépasser 2 ha à l'horizon 2030.

De plus, l'obligation d'urbaniser les zones d'extension dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, etc...) présente des contraintes pour les propriétaires et des difficultés de mise en œuvre pour la commune ou les opérateurs privés, mais elle garantit une utilisation rationnelle, maîtrisée et plus économe du sol.

La lutte contre l'étalement urbain nécessite également de faire le choix d'extensions limitées, localisées et mesurées, que ce soit en nombres et en surfaces, afin de préserver les ressources paysagères et foncière du village. De plus, la définition précise du périmètre constructible, notamment au niveau des entrées dans la commune, permet de mettre fin à l'étalement urbain linéaire.

Le renouvellement urbain participe également à cette lutte, que ce soit par des opérations de réhabilitation de l'existant ou par le comblement des dents creuses. Sur ce point, les élus se prononcent plutôt en faveur d'un comblement raisonné de ces espaces libres intra urbains, ces espaces étant majoritairement plantés (boisements, haies, vergers...) : il s'agit ici de trouver un équilibre entre comblement de ces espaces et maintien de la qualité paysagère de la commune. De plus, étant donné la typologie du tissu bâti de la commune, les élus souhaitent autoriser les constructions en deuxième ligne, comme c'est déjà le cas actuellement pour plusieurs rues (rue Principale, rue de Haguenau, rue des Vergers et rue de la Forêt).

Le phénomène de desserrement des ménages touche autant la commune que le reste du pays. Obligeant les communes à créer plus de logements pour le même nombre de personnes, il est à ce titre un facteur aggravant de la consommation d'espaces naturels et agricoles. De ce fait, les élus désirent prendre en compte ses impacts en instaurant de la mixité et une densité minimale dans les opérations à destination d'habitat.

La délimitation stricte des zones constructibles, la limitation en surface des zones d'extension, l'arrêt de l'étalement linéaire, et la volonté de favoriser des formes d'habitat plus denses, moins consommatrices d'espace sont des dispositions qui visent à une utilisation économe des sols.

Exposé des choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°1 : secteur de la rue des Vergers

Ce secteur concerne une partie de la rue des Vergers et comprend la zone IIAU. Cette dernière fait l'objet d'un projet d'urbanisation sur le long terme puisqu'elle n'est pas constructible en l'état. L'objectif final est de créer un bouclage avec la RD 148.

Etant situé en frange urbaine et au contact direct des espaces agricoles et des vergers, la zone doit bénéficier de transitions paysagères sous forme de haies vives de chaque côté.

Concernant la prise en compte du risque naturel, l'OAP prescrit également l'aménagement du chemin rural en chemin de desserte qui sera en particulier destiné à lutter contre les coulées de boue.

Le site contribuera à l'objectif de développement du maillage communal de liaisons douces car un cheminement doux doit être créé pour relier cette zone IIAU et la zone de jardins Uj attenante.

Enfin, la densité résidentielle est fixée à environ 17 logements par hectare, ce qui permet une certaine densification du tissu urbain.

Les prescriptions de l'OAP répondent ainsi aux objectifs du projet communal en termes de valorisation paysagère, de création de liaisons douces, de desserte des terres cultivées en périphérie, de densification urbaine et de lutte contre les coulées de boue.

A noter que cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'en fonction des besoins de la commune comme le prévoit le volet programmation, car le comblement des espaces libres au sein des zones U reste prioritaire.

OAP n°2 : secteur de la rue de Haguenau

Cette OAP concerne une partie de la rue de Haguenau, en frange urbaine sud du village, et correspond au secteur Ub dans le zonage. Ce secteur de projet a vocation, comme indiqué dans le PADD, à finaliser l'enveloppe urbaine de la commune dans sa partie sud-est par le bouclage bâti entre la rue de Haguenau et la rue du Hof.

Elle a été créée pour répondre à l'objectif du PADD qui est d'aménager le chemin connectant la rue du Hof et la rue de Haguenau. Ainsi, les orientations définies prévoient l'aménagement du chemin rural en chemin de desserte goudronné et une implantation des constructions en recul par rapport à la voie afin de favoriser l'élargissement de celle-ci.

Pour permettre une meilleure insertion visuelle des futures constructions, une transition paysagère composée de haies vives sera à réaliser sur la limite sud du secteur. En effet, le secteur Ub est en contact direct avec le secteur Uj composé d'espaces naturels, qui lui-même est au contact des espaces agricoles.

L'OAP réaffirme également la préservation du chêne (classé en élément remarquable du paysage dans le zonage du PLU) qui présente un intérêt paysager et écologique.

Enfin, pour compléter le maillage viaire, un chemin de desserte secondaire est prévu pour rejoindre la partie nord de la rue de Haguenau.

Les prescriptions de l'OAP répondent donc aux objectifs du projet communal en termes de développement urbain (routier et bâti), de valorisation paysagère, et de préservation des éléments naturels remarquables.

OAP n°3 : secteur de la rue d'Eschbach

Le secteur de la rue d'Eschbach, qui comprend notamment la zone Ux, présente des enjeux forts liés à sa localisation et sa vocation. Desservi par la RD 149 qui rejoint directement la rue Principale et donc le centre ancien de Laubach, ce secteur d'entrée de village accueille une activité économique (restauration et hébergement). Les prescriptions de l'OAP permettent cette mixité fonctionnelle.

La zone est déjà concernée par la présence d'un emplacement réservé (ER6) destiné à accueillir un espace de stationnement. Pour les espaces de stationnement privatifs liés à l'activité de restauration, l'OAP prescrit une implantation à l'avant du site et limitrophe à l'ER6.

Afin de mettre en valeur le site, et l'entrée de village d'une manière générale, une transition paysagère soignée sera à réaliser entre la zone Ux et la zone agricole Aa située à proximité immédiate.

Afin de respecter les caractéristiques urbaines et architecturales locales, comme indiqué dans le PADD, l'OAP prescrit, pour le secteur situé rue Principale, une architecture et une implantation des constructions devant être particulièrement soignée et en accord avec les caractéristiques des bâtisses environnantes.

Dans un souci de cohérence urbaine et de sécurité, les constructions situées entre la rue d'Eschbach et la rue Principale devront être implantées en recul par rapport à la voie afin de préserver la visibilité dans le virage. De plus, un accès unique et sécurisé devra desservir les éventuelles constructions.

Les prescriptions de cette OAP répondent ainsi aux objectifs du projet communal en termes de développement économique et de mixité fonctionnelle, de mise en valeur de l'entrée de village, et de respect du paysage naturel et urbain existant.

Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones et le règlement

Le ban communal de Laubach a été divisé en quatre grandes zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines U

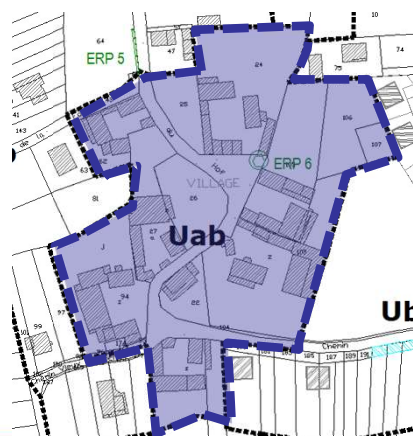
Sont classés en zones U les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics, existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de prendre en compte leurs spécificités (typologie du bâti, vocation), elles sont divisées en quatre secteurs : Ua, Ub, Ue et Uj.

Le secteur Ua

Justification du zonage

Le secteur Ua comprend le centre ancien de la commune. Au niveau de la rue Principale, il se caractérise par une structure plutôt traditionnelle, avec un bâti relativement dense et volumineux, souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Les constructions situées en deuxième ligne, plus récentes, présentent des retraits plus importants par rapport aux limites séparatives.

Un sous-secteur Uab a aussi été créé afin de prendre en compte les particularités de ce groupe de bâti ancien remarquable au paysage plus ouvert et aéré que la zone Ua. La commune souhaite d'ailleurs y éviter tout projet de démolition.



Justification du règlement

Le secteur Ua a vocation à accueillir principalement de l'habitat mais l'article 2 du règlement permet une mixité fonctionnelle en autorisant l'installation d'activités à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage des habitations. Le règlement favorise également une certaine densification du tissu urbain en autorisant les constructions en deuxième ligne si une construction principale est préexistante dans une zone comprise entre 0 et 30 m de recul par rapport à la voie publique.

L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, favorise le maintien des formes urbaines actuelles, en stipulant que toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes (sauf dispositions contraires).

L'article 7 permet également la densification du tissu urbain, en autorisant (entre autres possibilités) l'implantation des constructions sur la limite séparative.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le secteur Ua. Par contre, dans le sous-secteur Uab, la règle est plus restrictive et impose une emprise au sol maximale de 50% de l'unité foncière, notamment afin de préserver les caractéristiques urbaines de ce secteur spécifique.

L'article 10, qui réglemente la hauteur des constructions, permet un maintien des formes bâties actuelles et une meilleure insertion paysagère des nouvelles constructions au sein du centre ancien. Ainsi, la hauteur maximale est fixée à 10 m au faitage. Dans le cas de constructions situées au-delà de 30 m par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur maximale est également fixée à 10 m au faitage mais à 7,5m à l'acrotère. L'idée générale est de prescrire des formes d'architectures traditionnelles en première ligne, là où elles sont le plus visibles, et d'autoriser l'innovation en seconde ligne, dans les secteurs moins exposés.

Dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien et un souci d'harmonie, l'article 11 réglemente de manière précise l'aspect extérieur des constructions (hauteur et aspect des clôtures, volume, pente et aspect des toitures). Dans le sous-secteur Uab, la règle est encore plus précise en ajoutant des prescriptions concernant les façades (couleurs et matériaux) et l'impact des remblais talutés (qui ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain) pour préserver une unité d'aspect des constructions.

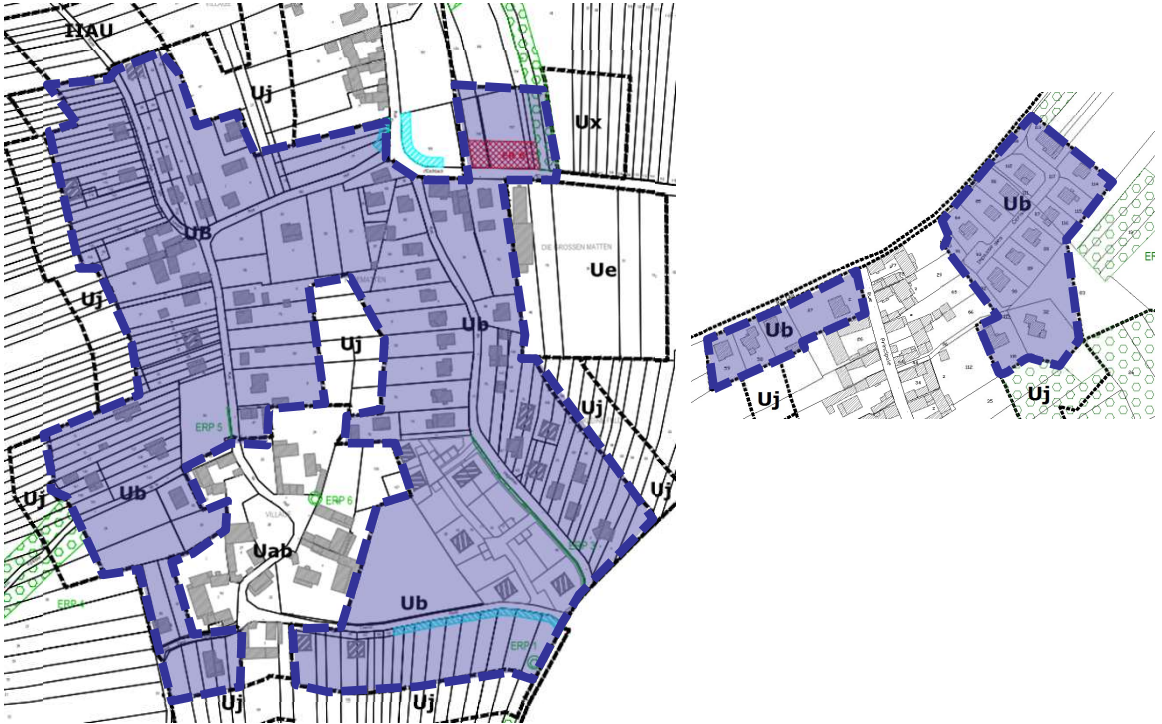
Dans le sous-secteur Uab, l'article 13 stipule que 75% de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée en espaces naturels afin de rester perméable aux eaux pluviales. De plus, pour toute construction dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², il est exigé la plantation d'au moins deux arbres fruitiers.

Cette disposition permettra de conserver un caractère plus vert et aéré à ce sous-secteur.

Le secteur Ub

Justification du zonage

Le secteur Ub correspond aux extensions intermédiaires réalisées autour du centre ancien. Il comprend des constructions plus récentes et moins denses que les parties anciennes du bourg. Certaines ont été édifiées au coup par coup, d'autres sous forme de lotissement.



Justification du règlement

Les zones Ua et Ub ayant des vocations similaires, les articles 1 et 2 sont identiques pour les deux secteurs. Et permettent donc une certaine mixité fonctionnelle et une densification urbaine modérée.

L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, favorise le maintien des formes urbaines actuelles, en stipulant que toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes (sauf dispositions contraires).

L'article 7 permet une grande souplesse d'implantation pour une utilisation optimale du parcellaire, en imposant que tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 5 m du sol sur limite séparative et d'élevant vers l'intérieur de la propriété suivant une pente uniforme de 45°.

Dans un souci d'unité urbaine, la hauteur maximale imposée en zone Ub est la même qu'en zone Ua.

L'article 11, qui règlemente l'aspect extérieur des constructions, est moins restrictif que pour la zone Ua du centre ancien. Seule la hauteur des clôtures est limitée à 1,5 m et celle des murs pleins à 1 m. Dans cette zone, l'innovation architecturale sera possible.

Selon l'article 13, il est indiqué que 50% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être aménagée en espaces naturels afin de rester perméable aux eaux pluviales. Cette mesure participe à la limitation de l'artificialisation des sols et au maintien des espaces naturels intra-urbains (comme indiqué dans le PADD) ainsi qu'à une gestion raisonnée des eaux pluviales. Ce dernier point est également réaffirmé au travers de l'article 4, relatif à la desserte par les réseaux, qui impose l'installation de dispositifs de gestions des eaux pluviales à toute nouvelle construction.

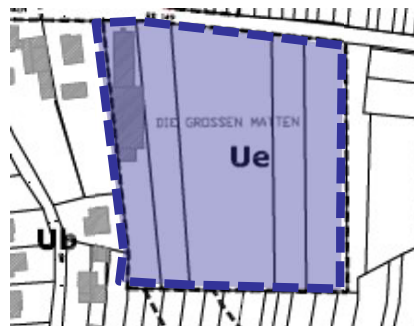
Le secteur Uc

Cf. dossier de modification n°1 du PLU approuvé le 17 février 2022

Le secteur Ue

Justification du zonage

Situé à l'entrée du village, le secteur Ue est le secteur d'équipements publics de la commune qui accueille notamment le terrain de football et la salle des fêtes.



Justification du règlement

L'article 1 précise que les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt et exploitation agricole et forestière sont interdites sur le secteur Ue. Le choix a été fait de dédier cet espace au développement des équipements publics et de loisirs.

L'article 6 précise que les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit en recul d'au moins 1 m. De même, par rapport aux limites séparatives, l'implantation doit se faire soit sur la limite soit en retrait d'au moins 1 m. ces règles sont volontairement souples car ce secteur est à l'écart des zones bâties.

L'emprise au sol ainsi que la hauteur des constructions ne sont pas réglementées afin de laisser plus de possibilités à la réalisation des projets communaux.

Le secteur Uj

Justification du zonage

Le secteur Uj est formé de plusieurs espaces de jardins et d'éléments naturels situés en plein cœur du tissu urbain ou en périphérie immédiate. Ce zonage a été notamment élaboré pour répondre à l'objectif du PADD qui est de maintenir des espaces naturels intra-urbains et créer une ceinture verte autour du village, par l'obligation de planter des arbres fruitiers en cas de création d'emprise au sol.

Cette zone a fait l'objet d'une concertation spécifique auprès de la population du village. Afin de répondre aux nombreuses demandes de maintien des pratiques locales d'agriculture non-professionnelle, la commune a souhaité mettre en place des zones Uj à l'arrière des zones urbaines, sur demande des administrés.

Compte-tenu du nombre important de demandes reçues en retour, il était devenu impossible pour la commune de répondre au cas par cas. Au regard de la concertation menée pour élaborer le projet de PLU, la création de ces zones Uj généralisées relève de l'égalité de traitement entre les administrés.

Dans les faits, après visite de terrain et contrairement à la cartographie des terres agricoles déclarées à la PAC qui date de 2013 et la Base de Données d'Occupation des Sols (BDOC) qui date de 2011-2012, la part de foncier agricole réellement touché par les zones Uj prévues dans le projet de PLU est très faible. La majorité des zones Uj sont effectivement constituées de jardins appartenant aux propriétaires de terrains bâtis en première ligne. Par ailleurs le fait de classer un terrain en zone Uj n'empêche en rien son exploitation agricole.

Enfin, concernant la problématique du raccordement aux réseaux, il convient de rappeler que les zones Uj sont situées en seconde ligne par rapport aux voies et emprises publiques. Comme toute seconde ligne, elles n'ont pas à être directement desservies. En cas de besoin de raccordement, elles le seront éventuellement dans le cadre d'une servitude de passage, sachant qu'hormis les piscines, les autres types de constructions autorisées ne nécessitent généralement pas de raccordement spécifique.



Justification du règlement

Le règlement de ce secteur répond à 3 objectifs :

-permettre le maintien d'une agriculture de type familiale, extensive avec quelques animaux, des vergers, du maraîchage, etc. Pour cela, les habitants ont besoins de stocker du bois, du matériel agricole et d'abris pour animaux dans des proportions parfois assez importantes. Ce type de construction est limité à 60m² d'emprise au sol et doit rester sans fondation afin de garantir leur caractère réversible en cas d'arrêt de ce type d'activités.

Ces gens participent à l'entretien du paysage et de la biodiversité, aussi, il convient de mettre en œuvre les dispositions réglementaires le permettant de poursuivre ces activités qui font le charme de Laubach.

-laisser la possibilités aux habitants de réaliser des piscines car la construction en seconde ligne est rependue à Laubach et la zone Ua et Ub ne permet pas toujours de réaliser ce type de constructions toujours plus prisées. Dans un soucis de maîtrise de la consommation d'espace, l'emprise au sol des piscines est limitée à 30m² par unité foncière.

-favoriser le renforcement de la ceinture verte par l'obligation de planter des fruitiers pour chaque tranche de 10m² d'emprise au sol créée en zone Uj. En effet, les possibilités de construire en zone Uj sont assorties de prescriptions imposant la plantation d'arbres fruitiers. Une stratégie « donnant-donnant » souhaitée par les élus de la commune et que ces derniers se sont engagés à faire appliquer et à vérifier. A l'unanimité le conseil municipal a souhaité conserver ou reconstituer cette ceinture verte dans le but de protéger les habitations des coulées de boue et des épandages de pesticides et autres produits phytosanitaires nuisibles pour les riverains habitant à proximité des zones agricoles.

Les installations et occupations du sol autorisées doivent être implantées en recul d'au moins 1 m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles doivent être implantées soit sur la limite soit en retrait d'au moins 1 m.

Comme indiqué ci-dessus, l'emprise au sol maximale cumulée des constructions et installations est fixée à 15 m² par unité foncière. De plus, la hauteur maximale est fixée à 5 m hors tout.

L'ensemble de ces mesures vise à contraindre fortement l'urbanisation de ces zones et à préserver leur caractère naturel. Dans ce sens, l'article 13 ajoute que, pour toute nouvelle construction dont l'emprise au sol est supérieure à 10 m², il est exigé la plantation d'au moins trois arbres fruitiers.

Ces mesures permettront de conserver des activités de jardinage et d'agriculture extensive tout en favorisant la plantation de nouveaux arbres fruitiers, pour renforcer la ceinture verte du village.

Le secteur Ux

Justification du zonage

Le secteur Ux est un secteur d'activité économique. Il accueille une activité de restaurant.

Il est situé en entrée de village sud, le long de la RD149.

Le bâtiment existant a été réalisé dans le style traditionnel alsacien, contribuant ainsi à la mise en valeur de l'entrée de village. Il rappellera également le style des constructions que l'on retrouve en secteur Ua.

Le règlement du PLU doit permettre l'évolution du bâti existant selon les mêmes caractéristiques urbaines et architecturales de qualité.



Justification du règlement

Le règlement du PLU autorise l'installation d'activités sur ce secteur, en lien avec l'activité du restaurant. Les activités ne doivent cependant pas provoquer de nuisances pour le voisinage des habitations. Des logements sont également autorisés sous conditions.

L'article 6 impose un recul des constructions supérieur ou égal à 6m par rapport aux voies et emprises publiques. Cette mesure a un objectif de sécurité le long de la route départementale.

Tout comme pour la zone Ub, qui se situe à proximité de la zone Ux, l'article 7 limite la volumétrie globale des constructions en imposant que tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 5 m du sol sur limite séparative et d'élevant vers l'intérieur de la propriété suivant une pente uniforme de 45°.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faitage, et à 7m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ce qui favorise un gabarit similaire à celui demandé aux constructions des zones limitrophes Ua et Ub.

Le secteur Ux étant situé en entrée de village, l'article 13 impose un aspect extérieur des constructions qui soit soigné et en harmonie avec le paysage urbain et naturel environnant.

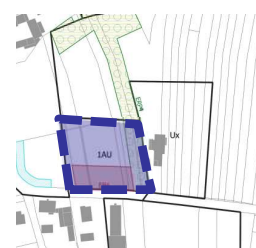
Cette zone Ux étant destinée à accueillir du public, l'article 12 du règlement impose la création de 2 places de stationnement par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. Pour les constructions nouvelles à usage de commerce ou d'hébergement hôtelier, il est exigé que les places de stationnement devront représenter au moins 60% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 places et 1 place supplémentaire par chambre d'hôtel.

En outre, au moins 20% de la superficie totale de la parcelle doit être plantée et aménagée en espaces naturels, ce qui favorise une meilleure insertion paysagère et une certaine perméabilité du sol pour les eaux pluviales.

Les zones à urbaniser AU

Le secteur IAU

Cf. dossier de modification n°1 du PLU approuvé le 17 février 2022



Les zones à urbaniser AU

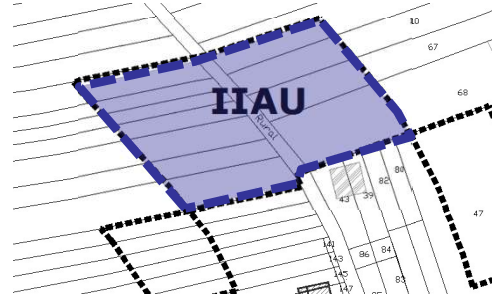
Le secteur IIAU

Justification du zonage

Le secteur IIAU est une zone naturelle actuellement non constructible en l'état, nécessitant une procédure de modification ou de révision pour être ouvert à l'urbanisation. Il a été délimité afin de permettre une urbanisation à long terme. Il est situé dans la partie centrale du village, au contact du tissu bâti existant et des espaces agricoles.

Justification du règlement

Le règlement de la zone est minimaliste car il sera rédigé lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.



Les zones agricoles A

Le secteur Ac

Justification du zonage

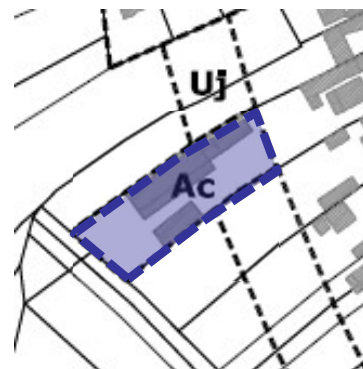
Le secteur Ac est destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles. La parcelle comporte une exploitation agricole existante.

Les possibilités de développement ont été limitées car même s'il s'agit du siège de l'exploitation, l'essentiel des activités sont situées à Gunstett. Qui plus est le site est au contact des zones urbanisées et les distances de recul entre les bâtiments d'élevage et les habitations ne sont actuellement pas respectées. Cela pose d'autant plus de problème que le périmètre de réciprocité de l'exploitation a été étendu à 100 mètres au lieu de 25 initialement après l'implantation de la plupart des constructions voisines.

En effet, l'élargissement du périmètre de réciprocité est la conséquence de l'augmentation du cheptel du site exploité à Gunstett. Au-delà des problèmes de nuisances, ce nouveau périmètre a rendu inconstructible des secondes lignes initialement urbanisables lorsque le périmètre était de 25 mètres. Il pose également de nombreuses interrogations par rapport aux constructions voisines existantes.

Compte-tenu des éventuels besoins de l'exploitant en matière de mise aux normes des installations, un secteur Ac a bien été défini, avec un règlement adapté. Néanmoins, cette exploitation a aujourd'hui vocation à sortir du centre du village. Agrandir la zone Ac pour permettre son extension contribuerait au contraire à la pérenniser sur le site actuel, avec les nuisances et les contraintes en matière de construction pour les riverains.

La commune n'a pas non plus prévu une autre zone Ac pour accueillir un éventuel nouveau projet agricole. En effet, à défaut d'éléments concrets il n'est pas pertinent pour la commune de déterminer au hasard un lieu et une surface pour une zone Ac supplémentaire. La commune ne disposant pas de réserves foncières mobilisables, elle n'est pas en capacité de ménager une zone de ce type sur un terrain lui appartenant.



Justification du règlement

Sur ce secteur, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité agricole, ce qui correspond à la vocation actuelle de ce secteur Ac. Elles doivent s'implanter en recul d'au moins 4 m par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles doivent être implantées sur la limite ou bien en retrait d'au moins 3 m.

Pour une meilleure insertion paysagère, à proximité des habitations de la zone Ua, la hauteur maximale des constructions et installations est fortement limitée car fixée à 7m, à l'exception des silos qui sont autorisés à aller jusqu'à 15 m.

Afin de limiter les nuisances visuelles pouvant être liées aux activités, l'article 13 stipule que tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une haie ou des éléments végétaux de manière à ne pas être perceptible depuis le domaine public.

Le secteur Aa

Justification du zonage

Le secteur Aa a été délimité afin de prendre en compte les terres agricoles qui entourent le village et de les préserver.



Justification du règlement

Etant destiné à la préservation des terres agricoles, le secteur Aa dispose d'une réglementation particulièrement restrictive. Ainsi, seules sont admises des occupations et installations qui présentent peu d'impact en termes d'artificialisation des sols, tels que les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers, les installations nécessaires à l'entretien des berges des cours d'eau et fossés, les ruchers mobiles (sous condition), l'édification ou la transformation de clôtures, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50 m².

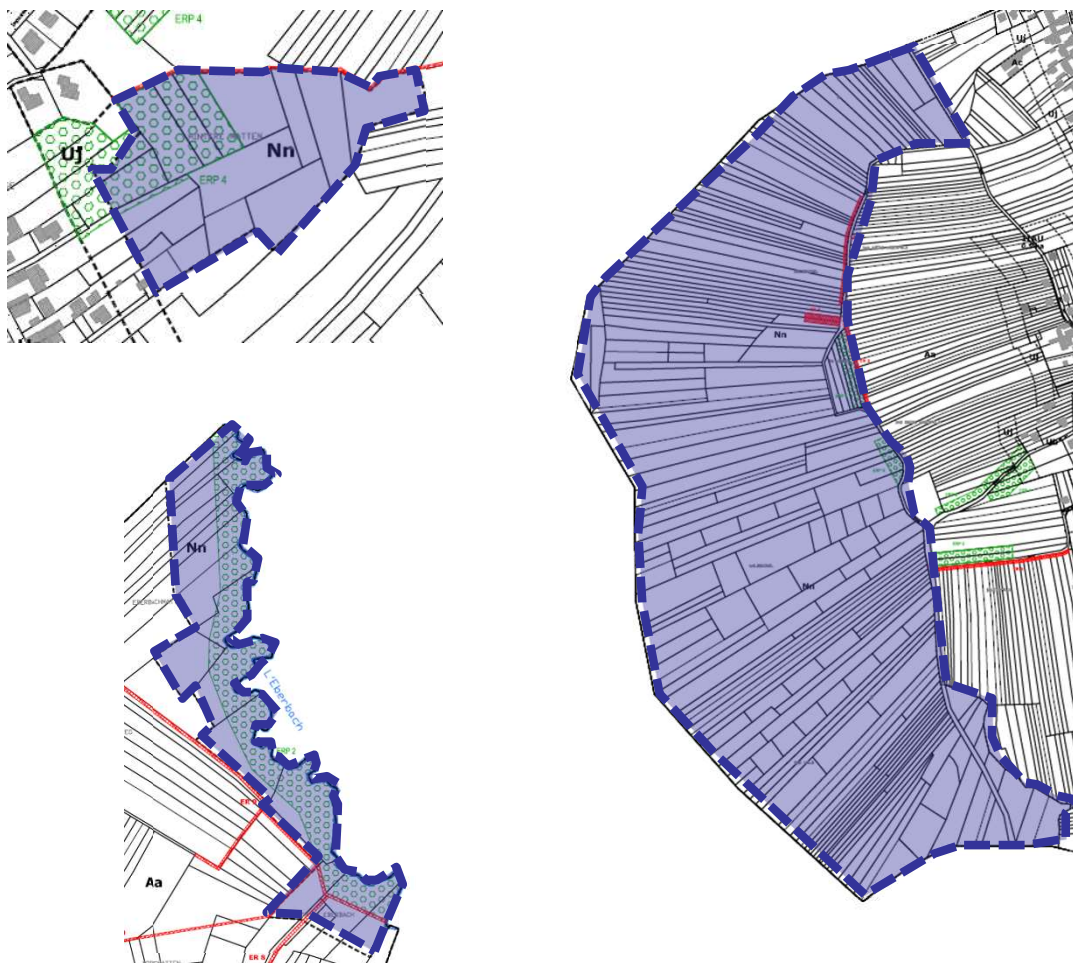
Toujours pour limiter l'impact des constructions et installations, le règlement impose un recul minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques, un retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 5 m hors tout.

Les zones naturelles N

Le secteur Nn

Justification du zonage

Le secteur Nn est destiné à la préservation des zones naturelles à forte valeur écologique. Il a ainsi été délimité pour prendre en compte la zone forestière à l'ouest, la zone de vergers située sur la frange Est du village, ainsi que les abords du cours d'eau comprenant la ripisylve à l'extrémité Est du territoire.



Justification du règlement

Etant destinée à la sauvegarde des espaces naturels, le secteur Nn dispose d'une réglementation particulièrement restrictive qui interdit toute occupation et utilisation du sol exceptées certaines qui présentent un impact limité comme les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers, les installations nécessaires à la maintenance des berges des cours d'eau et fossés, les ruchers mobiles (sous conditions) et l'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.

Pour limiter la densification et l'impact sur le paysage naturel, le règlement impose que les constructions ou installations admises doivent s'implanter en recul d'au moins 4 m par rapport aux voies et emprises publiques et d'au moins 8 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. De même, par rapport aux limites séparatives, elles doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 m. De plus, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m hors tout.

L'article 11 ajoute que les clôtures doivent être constituées de grillages ou de bois, favorisant ainsi une perméabilité visuelle pour la première possibilité, ou l'utilisation d'un matériau naturel pour la seconde.

Justification des emplacements réservés (ER)

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est déterminée par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés. Ainsi, l'article L.151-41 indique que les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques . »

Sur le plan de zonage de Laubach figurent dix emplacements réservés, pour une superficie totale de 1 ha. Deux grandes fonctions se distinguent : l'amélioration du maillage viaire et notamment des liaisons douces ainsi que la préservation et la valorisation du milieu naturel et des ressources.

Les emplacements réservés destinés à l'amélioration du maillage viaire

En vue d'une amélioration du maillage viaire, l'ER3 a été créé pour réaliser le bouclage du chemin agricole à l'ouest du ban communal, et l'ER7 a été créé pour réaliser le bouclage vers Eschbach à travers l'aménagement et l'élargissement du chemin.

Les ER8 et ER9 vont permettre de répondre à l'objectif de développement du réseau de liaisons douces, car ils sont destinés à la création de sentiers piétonniers sur le secteur nord-est de la commune. L'ER9, qui longe l'Eberbach, a également pour fonction la mise en valeur du cours d'eau. L'ER8 permet de prolonger la liaison en connectant le sentier de l'ER9 avec le chemin inscrit en ER7 et cité ci-dessus.

Afin d'améliorer la desserte en transports collectifs et ainsi répondre à l'objectif de développement de modes de déplacements alternatifs à l'automobile, l'ER2 a vocation à accueillir un abris de bus au cœur du village, plus précisément sur la rue Principale.

Pour répondre au manque de stationnements observé au niveau du terrain de football mais également pour anticiper les besoins liés à l'installation d'une nouvelle activité (restaurant) sur cette zone, l'ER6 va permettre la création d'un parc de stationnement mutualisé à proximité immédiate de ces deux équipements. Cet objectif est d'ailleurs affiché dans le PADD avec la volonté de réaliser un espace de stationnement en entrée de village, côté Eschbach, dans le cadre du réaménagement du secteur.

Les emplacements réservés destinés à la valorisation du milieu naturel

Comme indiqué dans son PADD, la commune a pour objectif de permettre la restauration et la protection des corridors écologiques du territoire. Dans ce sens, l'ER1 et l'ER5 sont destinés à la création de haies le long de chemins ruraux. Ces emplacements réservés sont situés au contact d'espaces de vergers et d'espaces forestiers existants, ce qui permet ainsi de préserver et de renforcer les continuités écologiques. Cela permet également de recréer le réseau local d'arbres et de haies qui ponctuaient traditionnellement les espaces agricoles du territoire, et de participer au développement de la trame verte locale.

Dans le PADD, la commune exprime sa volonté de protéger et de valoriser les sources. L'ER4, situé dans la partie ouest du ban communal, a été délimité dans cet objectif.

L'ER10 est destiné à la création d'un fossé permettant l'évacuation des eaux pluviales. Situé dans la partie Est du ban communal, son tracé permet l'écoulement des eaux du village vers la zone humide et le cours d'eau de l'Eberbach.

Justification des éléments remarquables du paysage identifiés au titre du L.151-19 et du L.151-23 du code de l'urbanisme

Contexte général

Préambule

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune de LAUBACH s'engage dans une démarche pour la protection des sites et secteurs pour des motifs d'ordre écologique et paysager.

Ce document présente l'ensemble des éléments à préserver sur le ban communal.

Règlementation

L'article L.151-19 prévoit que le règlement du PLU peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

L'article L.151-23 prévoit que le règlement du PLU peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Éléments à protéger n°1 au titre du L.151-19 du CU

Surface de la zone concernée : inférieure à 1 are

Typologie : arbres remarquable

Essences : chêne

Intérêt paysager

Ce chêne de belle taille constitue un point de repère paysager au niveau du croisement de la rue du Hof et de la rue de Haguenau où l'urbanisation s'est nettement développée ces dernières décennies.

Intérêt historique et culturel

Les espaces agricoles de Laubach étaient traditionnellement ponctués de nombreux boisements et arbres isolés. Ils ont progressivement été supprimés à la faveur d'une agriculture de plus en plus intensive. Or, ils jouent tant un rôle paysager qu'écologique, en participant à la trame verte locale.

Etat des arbres

Leur état global est bon même si certaines branches ont été coupées récemment.

Intérêt écologique

Participe à la trame verte locale et abrite différentes espèces d'oiseaux.

Prescriptions :

L'objectif est de préserver cet arbre. Ainsi :

- toute taille doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.
- son abatage est interdit.

Localisation des sites et secteurs à conserver

Cf. plan ci-après.

Localisation du chêne

Identification sur le plan



Eléments à protéger n°2 au titre du L.151-23 du CU

Surface de la zone concernée : 193 ares

Typologie : Ripisylve

Essences : essences variées inféodées aux milieux humides

Intérêt paysager

La ripisylve de l'Eberbach marque la limite Nord-Est du ban communal de Laubach. A ce titre, elle constitue une rupture paysagère entre la commune de Laubach et celle d'Hegeney.

Etat de la ripisylve

Cette ripisylve est dans un état de conservation relativement bon même si ponctuellement sa largeur n'est pas suffisante pour constituer un écosystème optimal.

Intérêt écologique

La ripisylve correspond à l'ensemble des formations boisées spécifiques des rives d'un cours d'eau, elles forment des cordons linéaires le long de ces derniers.

Les essences telles que le saule, l'aulne et les bouleaux, sont caractéristiques de ces habitats. La présence du frêne dénote un stade plus mature de la ripisylve. Toutes ces espèces sont inféodées aux milieux humides.

Afin d'assurer une protection maximale des berges contre l'érosion, la ripisylve doit couvrir 6 mètres de large sur chaque berge ; l'association des systèmes racinaires des végétaux rivulaires maintient la terre des berges.

En plus de protéger les berges, la ripisylve joue un rôle important de corridor biologique. Ces habitats sont de véritables zones d'abris, lieu d'alimentation pour un grand nombre d'animaux (insectes, oiseaux, mammifères et poissons), ce sont aussi des lieux de reproduction. En effet, les racines servent d'abris et parfois de support de ponte, notamment pour les batraciens et les libellules.

Le système racinaire d'essences tel que celui des saules est associé à la présence de bactéries spécifiques capables d'assimiler l'azote. La forêt de ripisylve a donc un rôle épurant, car elle permet la fixation partielle des rejets azotés.

La ripisylve participe aussi au ralentissement du courant lors des crues et favorise un écrêtement plus lent en période de hautes eaux.

Prescriptions :

L'objectif est de préserver cet écosystème. Ainsi :

-tout arrachage d'arbres doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie et doit être justifié par des problématiques liées à l'entretien du cours d'eau notamment pour lutter contre les risques de crues.

-tout arbre arraché doit être remplacé par un autre arbre d'essence adaptée aux milieux humides.

Localisation des sites et secteurs à conserver

Cf. plan ci-après.

Localisation de la ripisylve

Identification sur le plan



Éléments à protéger n°3 au titre du L.151-23 du CU

Typologie : Haies d'arbres et d'arbustes

Essences : Essences feuillues variées

Intérêt paysager

Les espaces agricoles de Laubach étaient traditionnellement ponctués de nombreux arbres isolés et haies formant un réseau local. Or, ils jouent tant un rôle paysager qu'écologique, en participant à la trame verte locale.

Ils ont peu à peu reculé devant la croissance urbaine et le développement de l'agriculture intensive.

Etat de conservation

Leur état de conservation est très variable. Pour les haies, il dépend notamment de leur épaisseur et de la variété des strates existantes. Elles sont en tout état de cause menacées par l'avancée de l'agriculture qui rogne progressivement leur emprise.

Intérêt écologique

Les réseaux de haies constituent des éléments majeurs de la trame verte. Ils facilitent la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

Le nombre de strates (arborées, arbustives et herbacée) et la flore diversifiée représentent une zone de refuge et de nourriture pour la faune locale.

Prescriptions :

L'objectif est de préserver cet écosystème. Ainsi :

-tout arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant dans une haie doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie. Tout élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale.

Localisation des sites et secteurs à conserver

Cf. plan ci-après.

Localisation du réseau de haies

Identification sur le plan



Eléments à protéger n°4 au titre du L.151-23 du CU

Typologie : Vergers

Essences : Essences fruitières variées

Intérêt paysager

Les espaces agricoles de Laubach étaient traditionnellement ponctués de nombreux vergers. Or, ils jouent tant un rôle paysager qu'écologique, en participant à la trame verte locale.

Ils font partie de la tradition des villages alsaciens. Ils entouraient autrefois la plupart des villages, marquant la transition entre la forêt, le milieu urbain et les champs.

Cette qualité patrimoniale influence le cadre de vie et participe fortement à son identité. Les prés-vergers étaient particulièrement présents au 19^{ème} siècle et ont peu à peu reculé devant la croissance urbaine et le développement de l'agriculture intensive.

Etat de conservation

Leur état de conservation est très variable, tout dépend du niveau d'entretien des arbres, même si les vieux arbres sont tout de même utiles à de nombreuses espèces d'insectes, de chiroptères et d'oiseaux.

Intérêt écologique

Les vergers jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité, dans la mesure où ils permettent à des espèces de s'abriter et de se nourrir des baies, des fruits, et des insectes dont la présence dépend des essences fruitières.

Ces zones d'alimentation sont appréciées par les rongeurs, les petits mammifères, notamment les chauves-souris, ainsi que par certaines espèces d'oiseaux. Les chouettes et les hiboux apprécient particulièrement ces espaces pour leur chasse nocturne.

Ces milieux présentent une diversité biologique de grand intérêt, du fait de l'attrait de nombreuses espèces pour les arbres fruitiers et les plantes mellifères. Les anciens vergers recèlent des variétés fruitières locales devenues rares.

Prescriptions :

L'objectif est de maintenir les vergers existants et leur valeur écologique et paysagère.

-tout arrachage d'arbres fruitiers doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.

-tout arbre fruitier arraché doit être remplacé par un autre arbre fruitier.

Localisation des sites et secteurs à conserver

Cf. plan ci-après.

Localisation des vergers protégés

Identification sur le plan



Éléments à protéger n°5 au titre du L.151-19 du CU

Surface de la zone concernée : inférieure à 1 are

Typologie : Mur de grès des Vosges

Intérêt paysager

Un tel mur constitue un rappel visuel des soubassements en grès de nombreuses maisons du village. Il s'agit d'un point de repère dans le paysage urbain et le réseau viaire.

Intérêt historique et culturel

Ce type de mur traditionnel marque la limite entre le domaine public et le domaine privé. Autrefois fréquents, ils ont progressivement été remplacés par des clôtures ou des ouvrages moins coûteux tant à l'achat qu'en matière d'entretien.

Etat :

A ce jour il est dans un état correct même si certaines pierres sont désormais encrassées par de la mousse.

Prescriptions :

L'objectif est de préserver ce mur :

-tous les travaux sur le mur devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Le mur devra être préservé en l'état et ne pourra être remplacé par d'autre type de clôture.

Localisation des sites et secteurs à conserver

Identification sur le plan



Photographie de l'élément remarquable



Éléments à protéger n°6 au titre du L.151-19 du CU

Surface de la zone concernée : inférieure à 1 are

Typologie : Puits à cheval entre domaine public et privé

Intérêt paysager

Ce puits participe à la mise en valeur de la petite placette, rue du Hof, qui regroupe bâti ancien et petit patrimoine local traditionnel.

Intérêt historique et culturel

Les puits font partie intégrant du petit patrimoine traditionnel de nos villages. Jadis utilisés pour se fournir en eau, ils étaient également des points de rencontre, constituant de véritables lieux de vie.

Aujourd'hui leur intérêt est essentiellement paysager et culturel.

Etat :

A ce jour il est dans un état correct même si il est partiellement recouvert de mousse.

Prescriptions :

L'objectif est de préserver ce puits :

-tous les travaux sur le puits devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Il devra être préservé en l'état sauf pour des motifs de sécurité.

Localisation des sites et secteurs à conserver

Identification sur le plan



Photographie de l'élément remarquable



TROISIEME PARTIE

**INCIDENCES DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT**



Incidences du plan sur l'environnement

Analyse générale du projet vis-à-vis des enjeux environnementaux

Comme le montre les documents suivants, le projet de PLU prend bien en considération la préservation des espaces naturels et agricoles, des continuités écologiques, ainsi que des risques naturels.

Dès le PADD, les enjeux environnementaux de Laubach sont pris en compte et clairement identifiés dans le projet. Les espaces de vergers qui enserrant le village sont de fait clairement matérialisés et présentent un enjeu et des objectifs de préservation, tout comme l'importance des espaces boisés particulièrement présents sur la partie Ouest du territoire. Les ripisylves présentes au niveau de l'Eberbach ainsi que les zones humides à l'Est sont également mentionnées ou matérialisées sur la carte du PADD.

L'ensemble de ces entités sont concernées par des orientations claires visant leur préservation, leur protection ou encore leur maintien.

Extraits du PADD :

A) Pour un urbanisme respectueux de l'environnement et du cadre de vie

Orientation n°3 : Protéger efficacement les espaces naturels remarquables de la commune

- **Les élus s'engagent à maintenir et protéger des zones de vergers, des haies et des alignements d'arbres présents**, que ce soit dans les espaces agricoles, urbains ou le long de certains chemins.
- **Préserver les milieux naturels à forte valeur écologique**, notamment les zones humides, le cours d'eau de l'Eberbach et ses abords, ainsi que les zones abritant de la faune et de la flore remarquable.
- **Préserver le massif forestier** présent sur la façade Ouest du ban communal, composante de la forêt de Haguenu.
- **Maintenir des espaces naturels intra urbains et créer une ceinture verte autour du tissu bâti.**
- Protéger les sources et permettre leurs mises en valeur grâce à des aménagements.






Vergers à l'Est du village

Les projets de développement de la commune et du tissu bâti se sont mis en place à partir de ces espaces à forte valeur écologique et en prenant en compte les risques naturels, notamment le risque de coulée de boue. Ainsi, les problématiques de développement et de préservation s'imbriquent et assurent la cohérence du projet.

A) Pour un urbanisme respectueux de l'environnement et du cadre de vie



Cartographie des espaces naturels à protéger

-  Milieu naturel (ripisylve, boisements...) lié à la présence du cours d'eau de l'Eberbach
-  Vergers ou alignements d'arbres à préserver
-  Massif forestier à protéger

A) Pour un urbanisme respectueux de l'environnement et du cadre de vie

Orientation n°4 : Permettre la restauration et la protection des corridors écologiques de la commune

- **Préserver la continuité écologique** formée par la ripisylve de l'Eberbach en mettant en place des règles strictes et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux.
- Préserver les espaces boisés à l'Ouest pour leur rôle de corridor écologique, conformément aux objectifs de la Trame Verte Régionale et en tant que composante de l'entité de la forêt de Haguenau.

L'ensemble des valeurs environnementales sont donc mentionnées par le PADD, la problématique des corridors écologiques et de la trame verte et bleue étant clairement identifiée, les objectifs de préservations des entités naturelles permettant le maintien de ces corridors parfois morcelés.

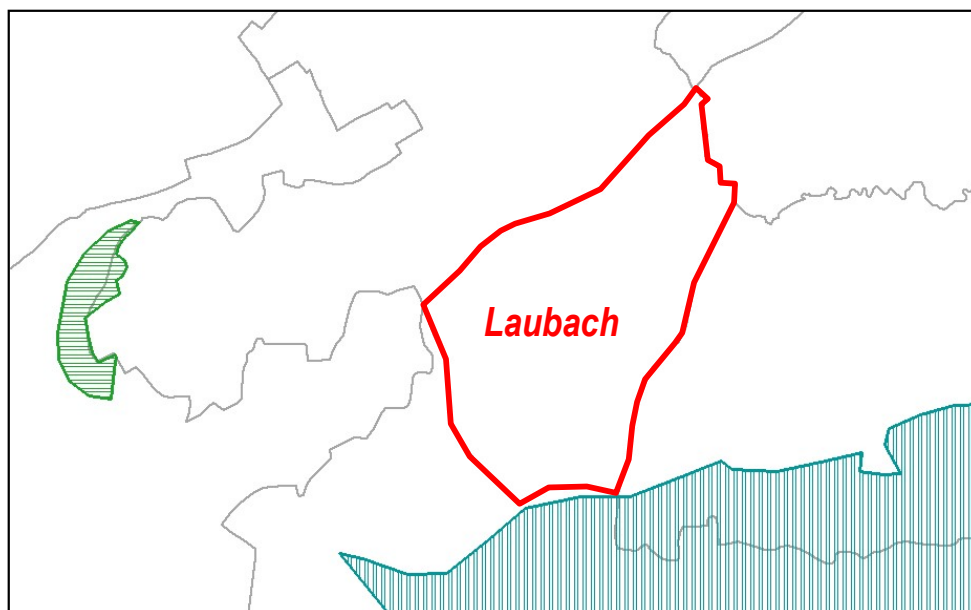
Le projet de zonage matérialise ces enjeux et objectifs de préservation en plaçant l'ensemble des zones à forte valeur (boisements, ripisylves et zones humides) en secteurs à constructibilité très limitée Nn. De plus, des Eléments Remarquables du Paysage ont été mis en place sur plusieurs entités majeures (chêne remarquable, haies, vergers, ripisylves...). Enfin, une zone Uj englobe les zones urbaines, offrant une certaine protection aux jardins et vergers présents. Sur cette zone, en cas de construction, des plantations d'arbres fruitiers sont exigées afin de faciliter la reconstitution d'une ceinture autour du village.

La quasi-totalité de la commune est concernée par un périmètre de ZNIEFF de type II « forêt de Haguenau ». Celle-ci relève la proximité de ce bassin biologique et la qualité que peut revêtir la commune pour les espèces présentes. Le projet de PLU, via son PADD et sa matérialisation dans le zonage, assure la protection des espaces boisés et semi ouverts, ainsi que des continuités écologiques.

Les zones urbanisables n'impactent aucun autre périmètre d'intérêt écologique spécifique (NATURA 2000, APB ou Réserves Naturelles). Même si une ZPS est située en limite Sud du ban communal. Une ZSC, plus éloignée, est située à l'Ouest de la commune.

La commune ne se situe pas non plus dans les secteurs concernés par le Grand Hamster d'Alsace *Cricetus Cricetus*.

Zones Natura 2000 les plus proches de Laubach :



Analyse des incidences Natura 2000 et des continuités écologiques

Le ban communal de Laubach est situé à proximité des corridors formés par l'Eberbach et de grands réservoirs constitués par les boisements et notamment la forêt de Haguenau.

Les continuités écologiques présentes, déclinées à échelle locale dans le rapport de présentation sont globalement bien préservées, qu'il s'agisse des corridors forestiers à l'Ouest, des corridors prairiaux, de vergers ou aquatique au niveau de l'Eberbach. Le projet permet l'inconstructibilité de ces entités et donc leur protection.

Les espaces agricoles sur le reste du territoire sont parsemés de haies résiduelles et de petits bosquets, et entrecoupés de vergers. Le classement en Zone Aa à constructibilité limitée évite leur fragmentation et leur réduction.

Aucune zone Natura 2000 n'est présente sur le territoire. Les zones urbanisables de Laubach se situent à un peu moins d'un kilomètre de la zone Natura 2000 la plus proche, située au Sud (ZPS Directive Oiseaux Forêt de Haguenau) au niveau d'Eschbach et d'Haguenau. Cette zone d'une superficie de 19220 hectares concerne en très grande majorité la forêt indivisée de Haguenau. Les terres concernées sont de fait dominées par les forêts mixtes, caducifoliées et les plantations, laissant peu de places aux autres espaces plus réduits comme les marais, prairies et pelouses sèches.

De fait, cette zone riche concerne particulièrement la conservation des habitats d'espèces inféodées aux espaces boisés. Nombre d'espèces protégées trouvent ainsi refuge dans les vastes étendues boisées.

Les continuités écologiques de ripisylves et boisements peuvent donc être des espaces appropriés par les espèces présentes dans la forêt. Leur protection à l'échelle du PLU (zone Nn, Aa, ERP au titre du L.151-23) est largement assurée et le projet communal n'impacte ni l'intégrité ni le fonctionnement de la zone Natura 2000.

Les zones ouvertes à l'urbanisation n'impactent ni les zones boisées, ni les corridors formés par les ripisylves et les haies résiduelles. La continuité des habitats naturels et leur protection est ainsi prise en compte.

Par conséquent, il est possible de conclure à l'absence d'incidences négatives directes et indirectes du PLU sur les zones Natura 2000 du fait de leur éloignement et de leur nature. Le PLU faute d'améliorer la situation, conserve l'existant en terme de continuités et d'habitats voisins.

Mesures pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée et d'extension urbaine localisée en continuité des zones urbanisées.

→ Les zones urbaines à usage d'habitat

La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- Le PLU permet d'éviter, dans ces zones, l'implantation d'installations ou de constructions incompatibles avec la proximité des habitations. Cette disposition garantit un environnement urbain exempté de sources de nuisance ou de pollution.
- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement, lorsque celui-ci existe, contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- La volumétrie réglementée des constructions permettra de mettre en œuvre la mixité de l'habitat sans compromettre le paysage urbain.
- Les normes de stationnement imposées permettent de libérer l'espace public, de sécuriser les voies et d'adapter les projets à la disponibilité du foncier.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

→ Les zones à urbaniser

Le PLU prévoit des orientations d'aménagement et de programmation pour les zones AU, que ce soit à court, moyen ou long terme. Elle a également défini des liaisons douces et des zones de transition paysagère : l'ensemble des orientations définies permettent des aménagements cohérents de ces secteurs en dépit d'une consommation limitée d'espace naturel ou agricole.

→ Les zones agricoles

Le PLU a inclus la quasi-totalité des champs, prairies de pâture et vergers en zone Aa ou Nn à constructibilité limitée, afin d'en préserver les qualités environnementales et paysagères ainsi que l'activité agricole présente. Seules quelques zones (Uj et Ac) permettent la constructibilité, mais dans des secteurs de taille limitée. A noter que les règles en places sur la zone Uj devraient permettre une augmentation de la ceinture de verger compte-tenu des obligations de plantations en cas de construction, même de petite taille.

→ Les zones naturelles

La constructibilité des secteurs naturels est restreinte voire presque nulle et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des milieux naturels et d'entraîner du mitage. Et ce, d'autant que les zones naturelles ont été définies en fonction des caractéristiques des milieux. Ainsi le règlement relatif à chacune de ces zones leur est spécifique afin de les protéger et de les préserver au mieux. L'identification d'éléments remarquables du paysage assurera la préservation d'éléments majeurs du patrimoine naturel de la commune.

Analyse détaillée des incidences du plan sur l'environnement

Thématique	Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Maîtrise de la consommation d'espace	<p>Privilégier la densification et limiter les surfaces d'extensions.</p> <p>Limiter les profondeur constructibles.</p> <p>Implantation des zones AU à l'intérieur ou à proximité immédiate du tissu déjà bâti.</p>	<p>Limitation de la consommation foncière et du recul des vergers et prairies,</p> <p>Favorisation des déplacements doux, notamment entre zone d'extension et centre,</p> <p>Le projet de PLU préserve les espaces naturels à forte valeur écologique et favorise la mobilisation des espaces urbains.</p>
Préservation des espaces naturels et agricoles	<p>Préservation des espaces agricoles et naturels de qualité,</p> <p>Protection de la ZNIEFF et des zones humides (classement en zone Nn),</p> <p>Définition de secteurs à forte potentialité à constructibilité très limitée (Aa).</p> <p>Protection des éléments naturels remarquables (vergers, haies, ripisylve...) au titre du L.151-23</p> <p>Obligation de plantation d'arbres fruitiers dans le cadre de certains projets de construction.</p> <p>Création d'une zone IIAU.</p>	<p>Conservation des espaces boisés et de leur lisière ainsi que de la diversité faune-flore associée,</p> <p>Préservation des espaces ouverts et semi ouverts et de leur apport paysager et environnemental,</p> <p>Préservation et développement des vergers, haies et arbres remarquables</p> <p>Limitation de l'atteinte portée aux cours d'eau et aux boisements rivulaires – zones humides,</p> <p>Prise en compte des zones environnementales de qualité,</p> <p>Conservation de l'activité agricole.</p> <p>Consommation de 0,51ha de terres cultivées par le zone IIAU.</p>
Trame verte et bleue et corridors	<p>Préservation des corridors écologiques et de la TVB :</p> <p>Inconstructibilité le long des cours d'eau, protection de la ripisylve.</p> <p>Préservation des réservoirs identifiés par la Trame Verte (forêt)</p> <p>Conservation des éléments contribuant aux corridors (haies, vergers...)</p> <p>Mise en place d'emplacements réservés pour la création de haies</p>	<p>Préservation de la qualité des cours d'eau et des espaces forestiers.</p> <p>Maintien des possibilités de déplacements des espèces.</p> <p>Amélioration de la trame verte locale.</p>
Economie d'énergie	<p>Permettre le développement des énergies renouvelables.</p>	<p>Le projet de PLU permet la réalisation d'équipements liés aux énergies renouvelables et un urbanisme durable et innovant dans des secteurs adaptés, via la réalisation de toitures végétalisées, de panneaux solaires ...</p>
Développement économique	<p>Permettre les implantations d'activités non nuisantes en milieu urbain,</p> <p>Zone dédiée à l'implantation d'un restaurant.</p>	<p>Amélioration de la mixité des fonctions du tissu urbain,</p> <p>Possibilité de développer l'activité et de créer de l'emploi local</p> <p>Possibilité de réduction du caractère monofonctionnel des extensions urbaines.</p>

Développement des équipements et infrastructures	Permettre le développement d'équipements au sein du tissu bâti et envisager la création d'une zone dédiée aux loisirs	Pérennisation des équipements sportifs et dynamisation de la vie communale.
Structuration de l'urbanisation	Mise en place d'orientations d'aménagement pour les secteurs d'extension. Développement de l'urbanisation pour réaliser un bouclage sur le long terme. Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine et de l'occupation du sol, Règles de prospect assez souples favorisant la densité. Respect des caractéristiques architecturales et urbaines des espaces anciens.	Début d'un vaste projet de bouclage des zones urbanisées. Amélioration du cadre de vie - entre milieu urbain et espaces naturel, Maintien de la morphologie urbaine existante, notamment dans le secteur de la zone UA Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des secteurs par un règlement adapté à chaque zone. Les règles d'implantation servent la forme urbaine car elles mettent en scène le bâti avec l'imposition d'alignements ou de reculs. L'ensemble des règles proposées est en faveur de la densification et d'une plus grande mixité de l'habitat.
Accessibilité et stationnement	Limiter le stationnement sauvage en imposant des règles strictes pour les places de stationnement en fonction du nombre de logements créés. Réflexion sur les aménagements liés aux futures extensions. Favorisation des déplacements doux.	Meilleure circulation au sein du village et amélioration de la sécurité des riverains, Risque d'imperméabilisation accru en fonction du type de revêtement, mais compensé en partie par des obligations de préserver des surfaces perméables dans les zones U.
Risques et nuisances	Réalisation d'aménagements contre les coulées de boue inscrite dans les OAP. Implantation d'activités autorisées en zone urbaine à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation. Limitation des possibilités d'extension de l'exploitation agricole au contact des zones bâties.	Protection du secteur d'extension contre les coulées de boue mais également des espaces déjà urbanisés attenants. Pas d'augmentation des nuisances liées à l'exploitation agricole.

QUATRIEME PARTIE

INDICATEURS DE SUIVI



Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi présentés ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs énoncés dans différents domaines. A terme, ces indicateurs de suivi permettront de réaliser, au plus tard dans un délai de 9 ans après l'approbation du PLU, un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document.

Thématiques	Indicateurs de suivi	Couverture géographique	Fréquence de suivi	Source
Biodiversité et patrimoine naturel	Evolution de la surface des boisements et des vergers	Ensemble du ban communal	Durée du PLU	Commune ou bureau d'étude
Logement	Autorisations d'urbanisme : nombre de logements créés/ha - typologie des logements	Ensemble des zones U et AU	Annuelle	Données communales
Renouvellement urbain	Evolution du nombre de logements vacants et rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic	Ensemble des zones U	Triennale	Données communales
Ouverture des zones à urbaniser	Mesures des surfaces bâties - respect des OAP et des projections du PADD - critères qualitatifs (espaces verts, équipements)	Ensemble des zones AU	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux
Infrastructures et équipements	Bilan des travaux effectués	Ensemble du territoire communal	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux