

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

NIEDERLAUTERBACH

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME B

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 02 mars 2020,



A NIEDERLAUTERBACH,
le 02 mars 2020

Le Maire,
André FRITZ

PRAGMA-SCF

 **atip**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEDERLAUTERBACH

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME B

EXPLICATION DES CHOIX ET ARTICULATION AVEC
LES AUTRES DOCUMENTS

AVANT-PROPOS

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du Code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation : « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Niederlauterbach a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

- dans les documents Diagnostico-Enjeux et l'Etat Initial de l'Environnement (TOME A), des encarts « Enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est conçu de manière à dérouler les étapes de l'élaboration des différents objectifs du projet de village :
 - dans son chapitre introductif, il explique les enjeux, les supports, la démarche et la construction du projet,
 - chacune des grandes orientations fait l'objet d'une introduction expliquant les objectifs qui la composent, en écho aux enjeux et questions établis dans le diagnostic,
 - par ailleurs, chaque orientation est détaillée en objectifs précis et rédigés afin d'aider à la compréhension du projet et d'établir des passerelles vers les OAP et le volet réglementaire ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation font mention, dans leur partie introductive, des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de village et le volet réglementaire ;
- le règlement écrit comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
 - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
 - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en oeuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
 - en introduction de chacun des articles des zones (urbaine, extension urbaine, agricole, naturelle) est décrit « l'esprit de la règle » et les objectifs poursuivis ;
- les documents graphiques du règlement comportent les plans permettant de spatialiser les règles.

L'objet du présent document est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement).



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET ANALYSE DE SA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE LA BANDE RHÉNANE	6
1.1 LE CONTEXTE DU PROJET.....	6
1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE LA BANDE RHÉNANE.....	10
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE VOLET RÉGLEMENTAIRE	15
2.1 LA STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE	15
2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU.....	18
2.3 PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	33
3. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	36



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET ANALYSE DE SA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE LA BANDE RHÉNANE

1.1 LE CONTEXTE DU PROJET

DES CHOIX PORTÉS PAR UN CADRE LÉGISLATIF S'INSCRIVANT DANS LA LOGIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent ainsi œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur d'une gestion parcimonieuse de l'espace, de la protection des espaces naturels et agricoles, et plus généralement en faveur du développement durable.

Pour ce faire, le code de l'urbanisme prévoit que la règle d'urbanisme applicable aux constructions et au droit des sols soit la traduction d'un projet. Ce projet est institué par le code de l'urbanisme et nommé *Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* définit :

- *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le PADD définit donc les orientations de tous les grands éléments structurels qui régissent le devenir de Niederlauterbach.

DES CHOIX ENCADRÉS PAR LES PRESCRIPTIONS DU SCOT DE LA BANDE RHÉNANE

Le SCOT de la Bande Rhénane décline localement les objectifs d'aménagement et de développement durable du territoire. Il fixe dans son *Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)* l'ensemble des prescriptions que le PLU de Niederlauterbach doit prendre en compte et par rapport auxquelles il doit être compatible. Ces prescriptions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

SCOT de la Bande Rhénane Nord	
Synthèse des orientations prescriptives concernant Niederlauterbach	
1. ORGANISATION DE L'ESPACE	
<p>En terme d'armature urbaine, Niederlauterbach est classée comme village du secteur Nord, dont le développement doit être maîtrisé.</p>	
<p>Orientations prescriptives concernant le fonctionnement écologique du territoire</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver les milieux naturels : boisements, lisières, zones humides.• Préserver et restaurer les corridors écologiques (un majeur sur Niederlauterbach et 2 secondaires).• Maintenir les espaces agricoles, matrice perméable aux échanges écologiques.• Permettre l'accès aux milieux naturels.	
<p>Orientations prescriptives concernant le tissu économique</p> <ul style="list-style-type: none">• Diversifier le tissu économique local• Conserver une vocation mixte dominante des zones d'activités (industrie et tertiaire)• Favoriser le développement touristique en assurant une continuité dans l'itinérance douce (en lien avec le patrimoine naturel, la forêt alluviale) sur le territoire de la Bande Rhénane Nord et en renforçant l'offre en hébergement.	
<p>Orientations prescriptives concernant les déplacements</p> <ul style="list-style-type: none">• Prévoir les emplacements/aménagements nécessaires pour sécuriser les traversées et les points d'arrêt de bus• Développer le covoiturage• Adapter l'offre de stationnement• Limiter le développement des transits	
<p>Orientations prescriptives concernant l'optimisation de l'occupation foncière</p> <ul style="list-style-type: none">• Valoriser les potentiels de densification et de renouvellement urbain dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie (préservation des espaces de respiration)• Viser un minimum de 15 logements / hectare pour les opérations d'aménagement, hors VRD et espaces communs• Développer en continuité des secteurs urbanisés et équipés	
<p>Orientations prescriptives concernant le développement durable</p> <ul style="list-style-type: none">• Renforcer la qualité environnementale dans les futures opérations d'aménagement• Valoriser les modes doux de déplacements (accès aux pôles d'intérêt, intermodalité avec le réseau de transport collectif... aménagements adaptés et non gênants pour l'agriculture...)• Favoriser le développement des énergies renouvelables et la bonne intégration des dispositifs dans le paysage	
<p>Orientations prescriptives concernant la protection des paysages</p> <ul style="list-style-type: none">• Valoriser les perspectives offertes par les milieux ouverts vallonnés<ul style="list-style-type: none">- préserver les silhouettes de village ;- protéger les espaces boisés et assurer la lisibilité de leurs lisières ;- renforcer la lisibilité des cours d'eau par la préservation des ripisylves.	
<p>Orientations prescriptives concernant les espaces urbains</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti• Marquer les entrées de village• Veiller à l'intégration des constructions récentes	
2. ÉQUILIBRE DANS L'ORGANISATION	
<p>Orientations prescriptives concernant la production de logements</p> <ul style="list-style-type: none">• Poursuivre la croissance du parc de logements (objectif de 25 logements par an, dont 250 dans le tissu urbain existant et 250 en extension de l'urbanisation, sur 20 ans, pour les 6 villages du pôle urbain de Lauterbourg).• Diversifier la typologie des nouveaux logements : dans les villages, un minimum de 30 % de logements en collectifs et/ou individuel dense dans les opérations d'aménagement et 10 % de logements locatifs aidés en construction/réhabilitation et 20 % dans le cadres des opérations d'aménagement de plus de 1 ha• Permettre les modes de construction de nature à réduire les dépenses énergétiques	
<p>Orientations prescriptives concernant l'adaptation de l'offre foncière aux besoins</p> <ul style="list-style-type: none">• 20 ha de foncier consommable sur les 6 villages du pôle urbain de Lauterbourg à partir de l'arrêt du SCOT	
<p>Orientations prescriptives concernant le développement économique économe en foncier</p> <ul style="list-style-type: none">• Permettre l'accueil de petites entreprises dans le tissu urbain existant• Densifier les zones d'activités existantes et permettre leur évolution• Accompagner le développement économique par le renforcement de l'accès au haut débit	
<p>Orientations prescriptives concernant l'équilibre de l'offre commerciale</p> <ul style="list-style-type: none">• Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial• Encadrer les commerces d'envergure• Favoriser le maintien et le développement d'une offre commerciale attractive dans les centralités urbaines	
<p>Orientations prescriptives concernant la préservation de l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none">• Eviter que les choix d'urbanisation segmentent les exploitations, consomment plus de foncier que les besoins définis par le SCOT, en tenant compte des circulations agricoles, des mesures agro-environnementales.	
3. OPTIMISATION DES RESSOURCES ET PRÉVENTION DES RISQUES	
<p>Orientations prescriptives concernant la protection des ressources</p> <ul style="list-style-type: none">• Assurer le traitement des eaux usées• Gérer les eaux pluviales• Préserver les milieux aquatiques des pollutions d'origine agricole• Encourager le maintien ou la reconstitution des réseaux de haies perpendiculaires dans les secteurs cultivés	
<p>Orientations prescriptives concernant le recours aux énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none">• Limiter les consommations d'énergies fossiles• Encourager la diversification de la production énergétique locale (géothermie, biomasse, éolien...)	
<p>Orientations prescriptives concernant la gestion des risques et limitation des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none">• Gérer le risque de coulées d'eaux boueuses• Limiter l'exposition des habitants aux risques technologiques et pollutions des sols• Protéger les populations contre les nuisances sonores	



DES CHOIX NOURRIS PAR LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE DIAGNOSTIC

Chapitre 1 Les enjeux du grand territoire	Chapitre 4 Les enjeux en matière de déplacements, transports et mobilité
L'avenir de Niederlauterbach s'inscrit d'une dynamique supra-locale à intégrer pleinement dans la stratégie générale du PLU <ul style="list-style-type: none"> Contribuer à la dynamique intercommunale de préservation / valorisation d'un cadre de vie attractif 	Promouvoir l'écomobilité représente un enjeu sociétal majeur. L'évolution des normes et des technologies, la généralisation prévisible des voitures électriques concourent aux progrès nécessaires, mais l'action locale s'impose également comme un axe d'intervention indispensable. <ul style="list-style-type: none"> Valoriser la voie cyclable
Chapitre 2 Les enjeux socio-démographique	<ul style="list-style-type: none"> Promouvoir la mobilité douce piétons-vélos intra-communale en généralisant le principe de la rue partagée dans l'ensemble des rues et ruelles de la commune hors RD.
Une croissance démographique en hausse continue, tout comme dans l'ensemble de la CC de la Plaine du Rhin <ul style="list-style-type: none"> Pérenniser la dynamique démographique et consolider la vitalité jeunesse de la population Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs de croissance démographique et la baisse structurelle de la taille des ménages Combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création de maisons pluri-logements et collectifs attractifs notamment pour les jeunes ménages 	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser et développer un système de cheminement et de promenade pour faciliter les déplacements fonctionnels et récréatifs Assurer l'installation progressive de bornes de recharge « voitures électriques » sur certains parkings afin à la fois de contribuer à la nouvelle écomobilité en devenir et d'inscrire au plus tôt le territoire dans le réseau des communes desservies.
Chapitre 3a Les enjeux en matière d'équipements	Chapitre 5 Les enjeux en matière d'agriculture
La qualité des équipements et services aux habitants est réelle et essentielle pour permettre à Niederlauterbach de conforter son attractivité. Maintenir et conforter leurs qualités représente donc un enjeu stratégique pour la commune. <ul style="list-style-type: none"> Assurer la valorisation et anticiper un développement à long terme du pôle Mairie - Ecoles - Périscolaire Prévoir une extension du cimetière Prévoir un renouvellement de la station d'épuration Prévoir la création d'une salle des sports et d'équipements couverts au pôle sports Conforter la vocation du stade de Scheibenhard 	Conforter le dynamisme de l'agriculture est nécessaire et s'inscrit dans l'objectif supra-local que représente l'enjeu de nourrir l'ensemble des habitants. <ul style="list-style-type: none"> Sécuriser la vitalité de l'agriculture par une gestion parcimonieuse de l'espace Définir une stratégie de localisation des futurs bâtiments et exploitations agricoles pour stopper le mitage de l'espace Prévoir des possibilités d'extension des exploitations existantes ou d'implantation d'exploitations nouvelles Assurer la bonne cohabitation et prévenir les conflits induits notamment par les possibles nuisances olfactives et sonores, ceci notamment en anticipant une gestion préventive des périmètres de réciprocité. Renforcer l'intégration paysagère des sorties d'exploitation existantes. Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces de culture.
Chapitre 3b Les enjeux économiques	Chapitre 6 Les enjeux en matière d'urbanisme et de paysage
Le dynamisme du tissu économique local est important pour garantir une vitalité et une animation plurielle et complémentaire de la vocation résidentielle. <ul style="list-style-type: none"> Faciliter le devenir des activités commerciales, artisanales et tertiaires au sein du tissu bâti existant dans la mesure de leur compatibilité avec le caractère résidentiel du village Poursuivre la valorisation du site d'activités et ses 17 hectares d'emprise Pérenniser les possibilités de valorisation des réserves de pétrole 	Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription de la ville dans son site <ul style="list-style-type: none"> Préserver l'ordonnancement remarquable du bâti Conforter le statut éco-paysager de la ripisylve Valoriser la ceinture de promenade Préserver et valoriser l'ambiance champêtre et de vergers du sas central et pérenniser sa valeur paysagère d'usage collectif Faire le choix d'une forme urbaine à la fois compacte et respectueuse de l'ambiance champêtre existante Prévoir l'intégration paysagère du site d'activité grâce à la réalisation d'une interface paysagère constituée d'espace de vergers et/ou bosquets de type ripisylve Prévoir la possibilité de réalisation d'un alignement d'arbres le long de la route départementale reliant Scheibenhard pour donner un nouveau statut paysager à cet axe Garantir des solutions d'avenir aux exploitations tout en limitant de la meilleure manière le mitage de l'espace agricole

Chapitre 7 Les enjeux en matière d'environnement de biodiversité et de milieux naturels

Les principaux enjeux liés à la planification urbaine résident dans la préservation des liens fonctionnels qui existent entre les réservoirs de biodiversité.

D'autres enjeux relèvent de la protection et le rétablissement de la continuité écologique des cours d'eau et la protection des habitats à enjeux pour la biodiversité (espaces forestiers ; éléments structurants du paysage tels les haies, arbres isolés... ; milieux humides).

- Prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures
- Protéger, valoriser et reconquérir la qualité écologique et de biodiversité des ripisylves des cours d'eau et des fossés.
- Combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux
- Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de vergers, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces de culture.
- Promouvoir la biodiversité dans la végétalisation des jardins et espaces verts privés

Chapitre 8 Les enjeux en matière risques naturels, risques technologiques et de nuisances

La protection des populations doit être une priorité des politiques publiques. Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre l'ensemble des risques recensés en compte et être l'occasion de renforcer l'information et la sensibilisation des habitants à ces risques.

- Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols
- Prendre en compte l'ICPE One à One dans la zone artisanale
- Prendre en compte les règles induites par les classement ICPE ND1 1 et ND1 109 pour l'exploitation des puits
- Prendre en compte les risques de pollution de sols des puits et ancien puits de pétrole
- Prévenir les risques d'inondation du Landbach
- Prévoir l'extension / modernisation de la station d'épuration

Chapitre 9 Les enjeux en matière d'énergies renouvelables et de gaz à effets de serre

La contribution aux objectifs globaux de réduction de la production des gaz à effets de serre, définis pour 2050 par la COP21, peut s'appuyer sur les leviers suivants :

- Faciliter la valorisation du potentiel de micro-hydroélectricité de la Lauter
- Contribuer à la réduction des émissions liées aux transports par la valorisation optimale de la mobilité TER que permet la présence de la gare à Lauterbourg.
- Réduire les émissions liées aux transports grâce à l'évolution des normes, des progrès techniques et de la généralisation progressive de la voiture électrique qu'il importe de promouvoir.
- Réduire les émissions liées aux transports grâce à la montée en puissance de l'auto-partage et du covoiturage.
- Développer et valoriser les circulations douces pour limiter l'usage de la voiture en particulier dans les déplacements de courte distance.
- Réduire les émissions grâce à la généralisation de l'éco-construction.
- Encourager les économies d'énergie, les projets en matière d'énergies renouvelables, les actions citoyennes en matière de gestion des déchets et de l'eau

Le Diagnostic a mis en lumière les forces, les faiblesses et potentialités du territoire communal.

L'ensemble de ces éléments forment les 9 familles d'enjeux auquel le PADD ambitionne d'apporter réponse.

1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE LA BANDE RHÉNANE

UN PADD DOTÉ DE 12 ORIENTATIONS

A l'aune des attendus du code de l'urbanisme, des prescriptions du SCOT, des enjeux identifiés par le Diagnostic, le PADD fixe l'ambition communale du PLU et décline 12 orientations pour préparer et permettre la concrétisation de cette ambition.

	UNE AMBITION Vouloir une vision d'avenir pour préserver une ambiance, une identité et un cadre de vie de village
Le choix du PADD	<p>Niederlauterbach est une commune de quelque 965 habitants localisée entre Wissembourg et Lauterbourg, le long de la frontière allemande. Niederlauterbach participe également de manière notable au bassin d'emploi de Karlsruhe et dispose de ce fait d'une indéniable attractivité résidentielle.</p> <p>Ce contexte offre donc à la commune un potentiel de réelle vitalité. L'ambition de Niederlauterbach et de son PADD est de concrétiser de manière maîtrisée ce potentiel d'attractivité pour assurer une évolution durable du village, en s'appuyant sur 3 leviers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En valorisant notre cadre de vie • En nous appuyant sur les bassins d'emplois de Wissembourg et Haguenau • En nous appuyant sur la proximité relative, en train et en voiture, des agglomérations de Karlsruhe et de Strasbourg
La prise en compte des enjeux du diagnostic	<p>La dynamique du grand territoire identifié dans le diagnostic :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur la dynamique du grand territoire et la proximité relative des agglomérations de Karlsruhe et Strasbourg • Valoriser l'attractivité résidentielle de la commune induite par son cadre de vie, son identité village et l'offre de service de proximité avec notamment l'équipement d'accueil périscolaire. • Contribuer à la dynamique intercommunale de préservation / valorisation d'un cadre de vie attractif, structure le choix stratégique que représente l'ambition centrale du PADD.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Cette ambition ne soulève aucune contradiction avec le SCOT.

ORIENTATION STRATÉGIQUE N°1 Pérenniser une vitalité démographique progressive et mesurée	
Le choix du PADD	Le PADD prévoit une croissance démographique de 120 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,65%, qui équivaut au rythme observé ces 15 dernières années. Le choix du PADD en matière de démographie est de pérenniser une vitalité démographique progressive et mesurée.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de maintenir la vitalité démographique : <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la dynamique démographique et consolider la vitalité jeunesse de la population. Pour rappel, la croissance démographique de Niederlauterbach est ascendante depuis plus de trente ans, mais le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans a globalement diminué. En l'occurrence, le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT ne fixe pas d'objectif d'évolution démographique, mais encadre la production de logements future. Il est donc possible de mesurer la compatibilité de l'objectif démographique communal avec le SCOT à l'aune de sa compatibilité avec l'objectif de production de logements de ce dernier. Concernant la production de logements, le SCOT fixe comme objectif une moyenne de logements par an. De ce fait, l'objectif de croissance démographique de Niederlauterbach est mécaniquement compatible avec celui du SCOT puisque la production de logements par an visée correspond arithmétiquement aux besoins induits par la croissance démographique, cela combiné avec la baisse prévisible de la taille des ménages. En l'occurrence, la croissance démographique visée par le PADD de 120 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de 0,65% est cohérente, donc compatible avec les objectifs du SCOT.

ORIENTATION STRATÉGIQUE N°2 Prévoir et favoriser la production quelque 90 logements d'ici 2038	
Le choix du PADD	Le PADD vise à permettre la production de 90 logements à horizon 2038. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 120 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de mettre en correspondance l'objectif de production de logements futurs avec celui de l'évolution socio-démographique, c'est-à-dire prendre en compte à la fois la croissance démographique visée et la baisse prévisible de la taille des ménages. <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs de croissance démographique et la baisse structurelle de la taille des ménages. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT prévoit la production effective de 500 logements pour les six villages du pôle urbain de Lauterbourg sur une période de 20 ans. En mettant en perspective un potentiel de production de 90 logements, l'objectif du PLU de Niederlauterbach est compatible avec le SCOT : il a fait l'objet d'une réunion spécifique de coordination avec le SCOT afin de conforter l'objectif de Niederlauterbach dans le respect de l'objectif « six communes » villages. La production de 90 logements traduit justement l'objectif de maintenir la tendance démographique.

ORIENTATION STRATÉGIQUE N°3 Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages	
Le choix du PADD	Le PADD prévoit de produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines. L'objectif de produire une palette d'offre de logements capable de bien répondre aux différents enjeux sociaux (âges, taille des ménages, revenus...) est clairement posé par le PADD.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue les enjeux d'adapter l'offre de logements à l'évolution des besoins et des modes de vie de toutes les catégories de population. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT souligne la nécessité de diversifier l'offre de logements et de favoriser la production de logements aidés. Le PADD met en perspective des objectifs solides en ce sens en respectant un minimum d'au moins 15 % de logements aidés et en combinant logements collectifs et individuels denses, comme le prescrit le SCOT.



ORIENTATION STRATÉGIQUE N°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	
Le choix du PADD	Le PADD prévoit la création d'une trentaine de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel maximum identifié. En conséquence, pour permettre la production des quelque 90 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 56 logements en extension urbaine. Le PADD imposant une densité de 12 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble (voirie et espaces publics compris), il prévoit une surface de quelque 4,6 hectares d'urbanisation nouvelle.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de mettre en correspondance l'objectif de production de logements futurs avec celui de l'évolution socio-démographique : <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs démographiques. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT fixe tout d'abord un objectif de garantir une densité de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble (densité calculée hors voirie et espaces publics). Le PADD reprend pleinement cet objectif. Le SCOT prévoit ensuite quelque 20 hectares pour la programmation logements répartis sur les six villages du pôle urbain de Lauterbourg : il a fait l'objet d'une réunion spécifique de coordination avec le SCOT afin de conforter l'objectif de Niederlauterbach dans le respect de l'objectif « six communes » villages. Le PADD est compatible compte tenu que la production de logements est basée sur un objectif de croissance démographique comparable à celui des décennies précédentes.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°5 Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants	
Le choix du PADD	En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants pour l'attractivité du village. Il prévoit ainsi de : <ul style="list-style-type: none"> • Assurer la valorisation et anticiper un développement à long terme du pôle Mairie - Ecoles - Périscolaire • Prévoir une extension du cimetière • Prévoir la création d'une salle des sports et d'équipements couverts au pôle sports • Conforter la vocation du stade de Scheibenhard • Prévoir l'extension / modernisation de la station d'épuration
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic soulignait la solidité de l'offre d'équipements existante, adaptée aux besoins et à la vocation du village, qui implique malgré tout un effort continu de modernisation, d'adaptation et de valorisation.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT demande d'assurer l'adéquation des équipements et services aux besoins dans le respect des objectifs dédiés à l'armature urbaine du territoire. Le PADD s'inscrit dans cette logique.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture	
Le choix du PADD	Le PADD met en perspective le rôle moteur du dynamisme économique (tissu de commerces et services ; site d'activité du port) de Lauterbourg en tant que pôle principal. Il prévoit ainsi de : <ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le devenir des activités commerciales, artisanales et tertiaires au sein du tissu bâti existant dans la mesure de leur compatibilité avec le caractère résidentiel du village • Poursuivre la valorisation du site d'activités et ses 17 hectares d'emprise • Pérenniser les possibilités de valorisation des réserves de pétrole • Définir une stratégie de localisation des futurs bâtiments et exploitations agricoles pour stopper le mitage de l'espace
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu du dynamisme du tissu économique local, important pour garantir une vitalité et une animation plurielle et complémentaire de la vocation résidentielle. <ul style="list-style-type: none"> • Les choix du PADD apportent des réponses à ces enjeux.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT demande d'assurer l'adéquation des commerces et services aux besoins dans le respect des objectifs dédiés à l'armature urbaine du territoire, notamment de favoriser le maintien et le développement d'une offre commerciale attractive dans les centralités urbaines ; de densifier les zones d'activités existantes et permettre leur évolution. Le PADD s'inscrit dans cette logique.

ORIENTATION STRATÉGIQUE N°7 Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site	
Le choix du PADD	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre de renforcer de manière notoire la contribution du paysage et du cadre de vie au dynamisme et à la vitalité de la commune. Il prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'ordonnement remarquable du bâti • Conforter le statut éco-paysager de la ripisylve • Valoriser la ceinture de promenade • Préserver et valoriser l'ambiance champêtre et de vergers du sas central et pérenniser sa valeur paysagère d'usage collectif • Faire le choix d'une forme urbaine à la fois compacte et respectueuse de l'ambiance champêtre existante • Prévoir l'intégration paysagère du site d'activité grâce à la réalisation d'une interface paysagère constituée d'espace de vergers et/ou bosquets de type ripisylve • Garantir des solutions d'avenir aux exploitations tout en limitant de la meilleure manière le mitage de l'espace agricole
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic soulignait l'ensemble des enjeux qui trouvent réponses dans le PADD.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Le SCOT demande de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, de respecter de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie, de valoriser les modes doux de déplacements. Le PADD s'inscrit dans cette logique.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°8 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité	
Le choix du PADD	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préserver et valoriser la trame verte et bleue • prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures • conforter la nature dans la ville • combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux
La prise en compte des enjeux du diagnostic	<p>Le diagnostic mettait en exergue les enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer le maintien et la richesse des biotopes existants. • Protéger, valoriser et reconquérir la qualité écologique et de biodiversité des ripisylves des cours d'eau et des fossés. • Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de vergers, de haies et de bosquets • Renforcer la biodiversité dans les choix de modes de végétalisation des espaces publics urbains. • Promouvoir la biodiversité dans la végétalisation des jardins et espaces verts privés. <p>Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux en les intégrant dans une démarche globale de valorisation des paysagers et de la qualité écologique des milieux.</p>
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT quant à la protection des milieux naturels se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°9 Promouvoir l'écomobilité	
Le choix du PADD	<p>Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser la voie cyclable • Valoriser et développer un système de cheminement et de promenade pour faciliter les déplacements fonctionnels et récréatifs • Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponses aux enjeux identifiés dans le diagnostic de valoriser la gare et de développer la mobilité douce entre autres en étendant et valorisant les cheminements piétons/vélos.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT, notamment de permettre l'accès aux milieux naturels, se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD.



ORIENTATION STRATÉGIQUE N°10 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	
Le choix du PADD	Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le PADD prévoit la valorisation optimale du potentiel d'énergie renouvelable local et d'éco-construction.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT de limiter les consommations d'énergies fossiles et d'encourager la diversification de la production énergétique locale se trouvent pleinement traduites dans les orientations du PADD..
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°11 Prévenir les risques naturels et technologiques	
Le choix du PADD	Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation, plus particulièrement de : <ul style="list-style-type: none"> • Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols • Prendre en compte l'ICPE One à One dans la zone artisanale • Prendre en compte les règles induites par les classement ICPE ND1 1 et ND1 109 pour l'exploitation des puits • Prendre en compte les risques de pollution de sols des puits et anciens puits de pétrole • Prévenir les risques d'inondation du Landbach
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic (prévention des risques de coulées de boue et mouvements de terrain, prise en compte des risques industriels).
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	Les prescriptions du SCOT de limiter l'exposition des habitants aux risques technologiques sont traduites dans les orientations du PADD.
ORIENTATION STRATÉGIQUE N°12 Faciliter le déploiement du haut débit et de la 4G	
Le choix du PADD	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut débit, ceci notamment par le réseau fibre.
La prise en compte des enjeux du diagnostic	Le diagnostic mettait en évidence le déploiement prioritaire d'une couverture haut-débit dès 2016. Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
Le respect de la compatibilité avec le SCOT	La prescription du SCOT de renforcer l'accès au haut débit se trouve pleinement traduite dans les orientations du PADD.

2. EXPLICATION DES CHOIX

RETENUS POUR ÉTABLIR LE VOLET

RÈGLEMENTAIRE

LA DÉLIMITATION DES ZONES, LES RÈGLES, LES OAP, LES SERVITUDES

2.1 LA STRATÉGIE RÈGLEMENTAIRE

CONCRÉTISER EN DROIT LES ORIENTATIONS DU PADD DE LA MEILLEURE MANIÈRE

Le Plan Local d'Urbanisme vise à penser l'avenir de Niederlauterbach de manière pragmatique, c'est-à-dire portée par une ambition combinant attractivité maîtrisée et valorisation du cadre de vie, et une prise en compte attentive du contexte local et de la réalité de terrain.

Le but du règlement du PLU est de fixer le droit du sol et de la construction de Niederlauterbach de sorte à ce qui permette la concrétisation des orientations du PADD.

L'évolution du code de l'urbanisme facilite la possibilité pour les PLU d'atteindre cet objectif. En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme créés par la loi SRU de janvier 2000 et enrichis depuis lors par les évolutions législatives intégrant de manière renforcée les préoccupations environnementales et sociétales (Grenelle I et II, ALUR) disposent, depuis le 1er janvier 2016 (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a été publié au JO du 29 décembre 2015), d'une nouvelle armature réglementaire.

Cette armature privilégie le projet urbain et permet davantage de mettre la norme au service de ce dernier. En ce sens, elle conforte notamment le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ceci pour mieux privilégier et mettre en perspective des objectifs d'aménagement à atteindre que des normes, bridant souvent l'intelligence des projets, à respecter.

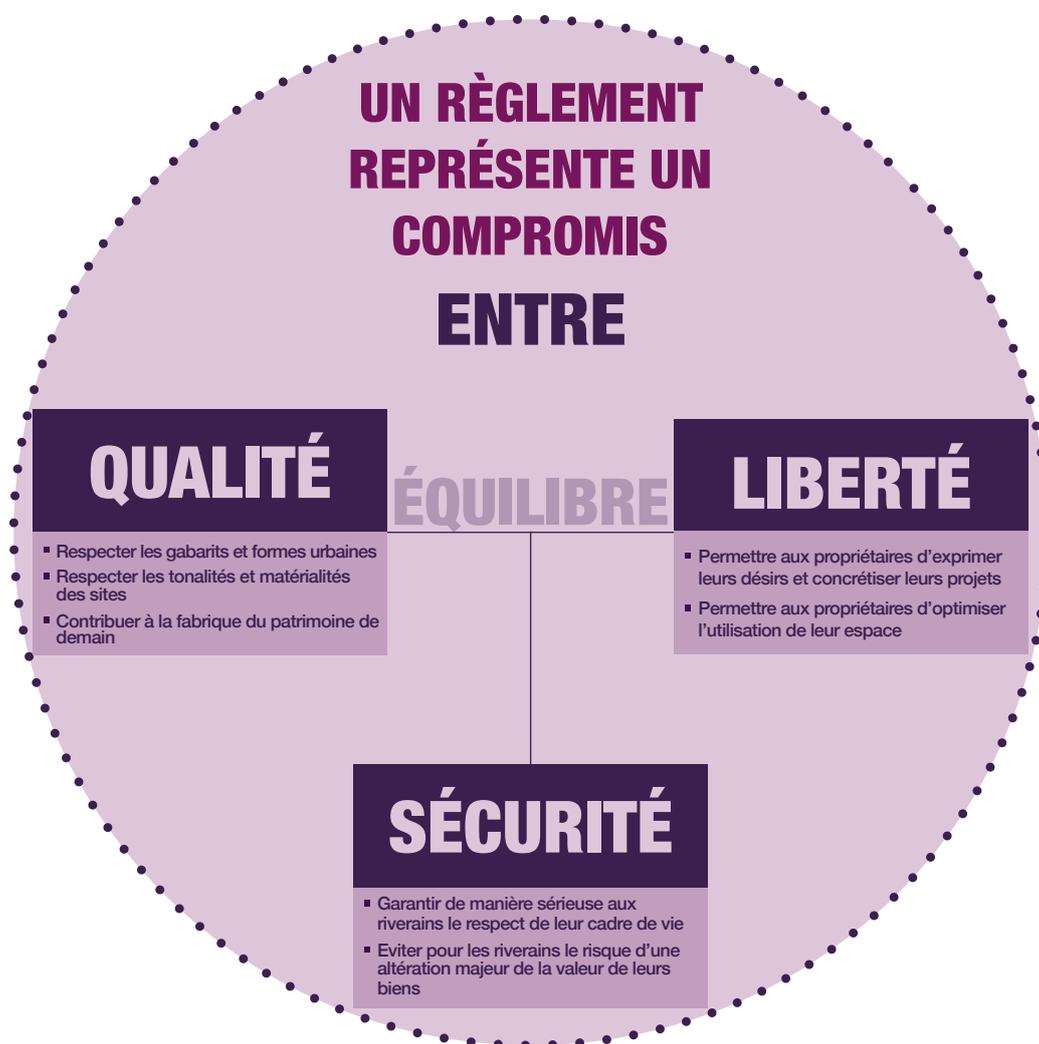
PRENDRE EN COMPTE LA RÉALITÉ VÉCUE ET DE TERRAIN

Concernant l'esprit de son règlement, le Plan Local d'Urbanisme de Niederlauterbach, privilégie le souci d'unir de manière ambitieuse et équilibrée trois objectifs :

- l'objectif de QUALITÉ urbaine, architecturale et paysagère qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain ;
- l'objectif de LIBERTÉ permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace ;
- l'objectif de SÉCURITÉ garant du respect du cadre de vie de tous.

La prise en compte articulée et harmonieuse de ces trois objectifs permet de privilégier un urbanisme concret attentif à ses implications pour la vie concrète des habitants de Niederlauterbach. Le Diagnostic et la concertation menée avec les habitants ont particulièrement souligné l'importance de la recherche de l'équilibre et du compromis entre "qualité", "liberté" et "sécurité" pour doter la commune d'un PLU positivement opérationnel.





LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le zonage répond de manière « classique » à une décomposition du territoire communal en 4 zones.

- La zone U, qui couvre l'espace déjà urbanisé, destinée à être perpétué dans cette vocation ;
- La zone AU, destinée à l'urbanisation future ;
- La zone A, qui couvre l'espace agricole et se trouve confortée dans cette vocation ;
- la zone N, qui couvre l'espace naturel et qui se trouve également confortée dans cette vocation ;

L'ensemble des zones sont décomposées en secteurs identifiant et règlementant les spécificités qui leur sont propres.

UN RÈGLEMENT COMPOSÉ DE 6 ARTICLES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- L'article 1 qui définit les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 1 et 2 du POS.
- L'article 2 qui définit les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 6 et 7 du POS.
- L'article 3 qui définit les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 10 et partiellement 11 du POS.
- L'article 4 qui définit les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement. D'un point de vue formel, cet article correspond à l'article 12 du POS.
- L'article 5 qui définit les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. D'un point de vue formel, cet article correspond à l'article 11 du POS.
- L'article 6 qui définit les règles relatives à la végétalisation des espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*. D'un point de vue formel, cet article correspond peu ou prou au regroupement des articles 9 et 13 du POS.

Dans le souci de faciliter la lecture du *Règlement écrit*, la rédaction des articles est faite sous forme de tableau. Cette solution a l'avantage d'offrir une vision synoptique et synthétique de chacun des articles.

Par ailleurs, des dispositions générales reprennent en préambule les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, y compris les conditions de desserte par la voirie et les réseaux (ex-articles 3 et 4 du POS), ceci afin de concentrer la lecture du règlement de chaque zone sur le corpus des règles qui lui est spécifique.

Ces évolutions importantes rendent l'exposé « des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables » difficilement comparable avec le zonage et le règlement du POS approuvé en 1999. En effet, celui-ci comportait 9 zones déclinées chacune en 14 articles, soit 126 articles en plus des dispositions générales, alors que le nouveau règlement se limite à 4 zones et 24 articles.



2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU

LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONE ET EN SECTEUR

La partie graphique du *Règlement* du PLU que constitue le *Plan de zonage*, délimite 4 zones. Chacune de ses zones est décomposée en secteurs identifiants des destinations et des règles spécifiques.

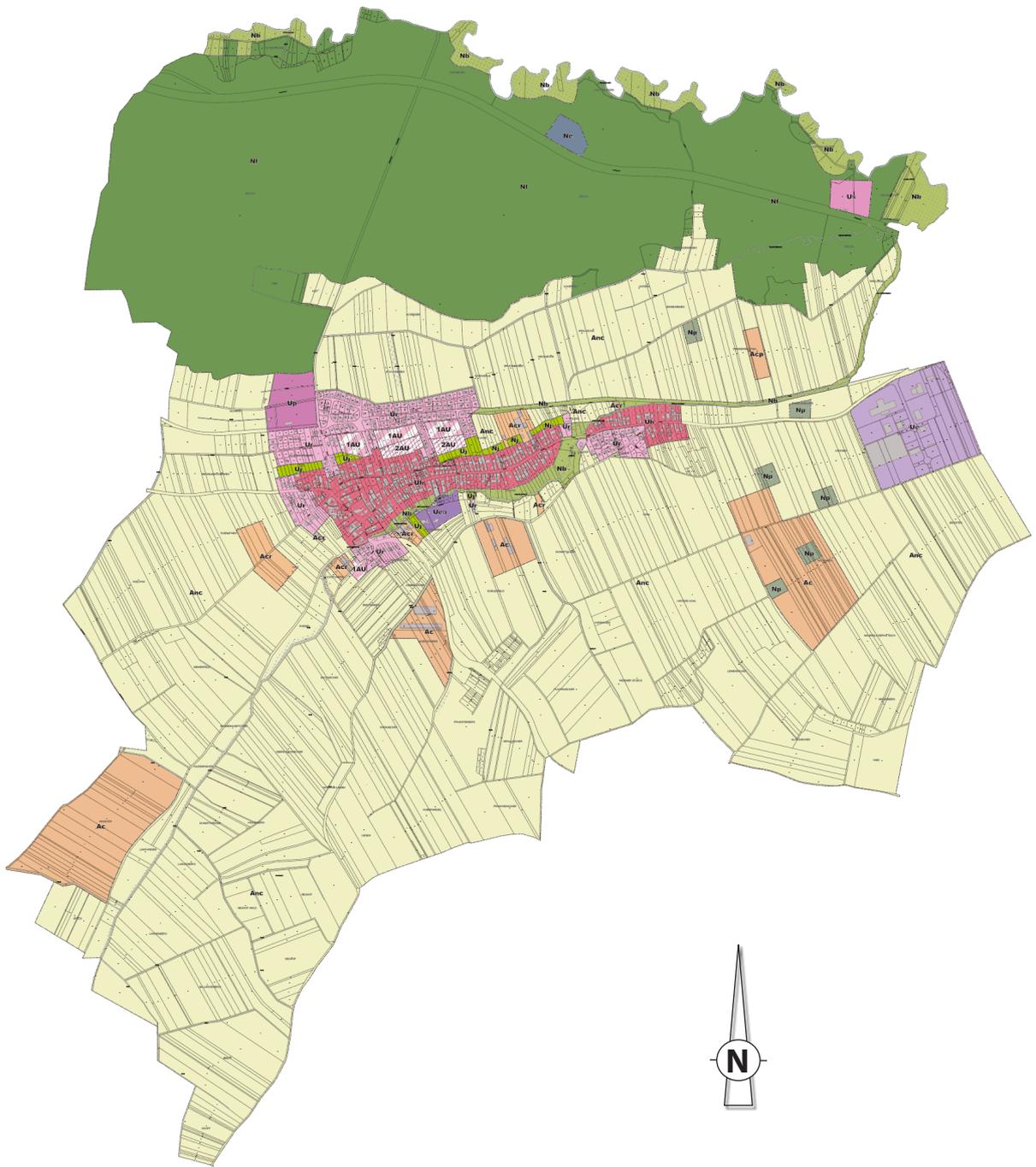
Le tableau ci-dessous présente les 4 zones et les 18 secteurs qui les composent.

PLAN DE ZONAGE TABLEAU DES SURFACES			
1AU	AU	3,42 ha	5,18 ha
2AU		1,76 ha	
Ac	A	45,67 ha	711,89 ha
Acp		1,35 ha	
Acr		6,69 ha	
Anc		658,17 ha	
Nb	N	28,05 ha	326,23 ha
Ne		1,68 ha	
Nf		292,18 ha	
Nj		0,85 ha	
Np		3,48 ha	
Ue		U	
Uea	1,73 ha		
Uh	25,35 ha		
Uj	2,37 ha		
Up	4,44 ha		
Ur	21,89 ha		
Us	2,26 ha		
Total			1 118,74 ha

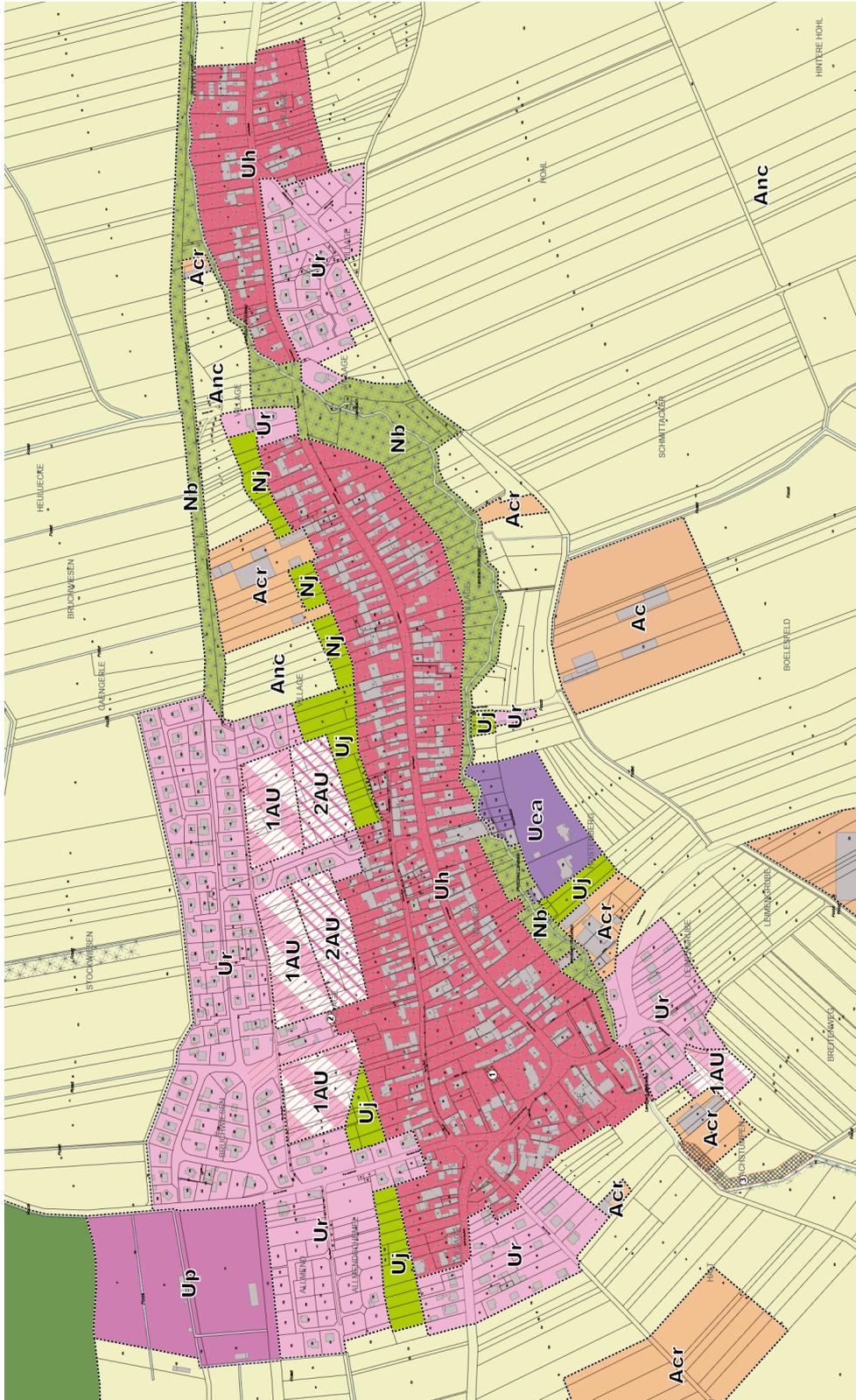
LÉGENDE	
	1AU Secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle (3,42 ha)
	2AU Secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle en réserve pour le long terme (1,76 ha)
	Ac Secteur agricole constructible (45,67 ha)
	Acp Secteur agricole constructible autorisant les puits de pompage de pétrole (1,35 ha)
	Acr Secteur agricole à constructibilité restreinte (6,69 ha)
	Anc Secteur agricole non constructible (658,17 ha)
	Nb Secteur naturel à vocation paysagère et de biodiversité (28,05 ha)
	Ne Secteur d'implantation de la station d'épuration (1,68 ha)
	Nf Secteur naturel forestier à vocation paysagère et de biodiversité (292,18 ha)
	Nj Secteur de jardins au droit de l'espace naturel et agricole (0,85 ha)
	Np Secteur de puits de pompage de pétrole (3,48 ha)
	Ue Secteur d'activités économiques (17,40 ha)
	Uea Secteur d'activités artisanales (1,73 ha)
	Uh Secteur urbain historique (25,35 ha)
	Uj Secteur de jardins insérés dans l'espace urbain (2,37 ha)
	Up Secteur d'équipements publics, de sports et loisirs (4,44 ha)
	Ur Secteur urbain à dominante résidentielle (21,89 ha)
	Us Secteur de sports et loisirs de plein air (2,26 ha)
	Secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (5,7 ha) (R. 151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Espaces naturels refuges de biodiversité à préserver (32,33 ha) (L. 151-23 Code de l'urbanisme)
	Patrimoine bâti historique à préserver (25,35 ha) (L. 151-19 Code de l'urbanisme)
	Emplacements réservés (0,32 ha) (R. 151-34 Code de l'urbanisme)

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	EMPRISES	OBJET	DESTINATAIRE
N° 1	Surface : 3,24 ares	Extension et aménagement du cimetière	Commune de Niederlauterbach
N° 2	Surface : 1,2 are	Desserte du secteur 1AU	Commune de Niederlauterbach
N° 3	Surface : 27,9 ares	Création d'un espace d'écrêtage de crues et de coulées de boue	Commune de Niederlauterbach

Zones du PLU



Zoom partie Centre



LA ZONE U

La zone U correspondant à l'espace urbain existant de Niederlauterbach. L'objectif général de la zone est de permettre son évolution dans le respect des équilibres de destination et de forme urbaine et architecturale existantes. C'est dans le but de bien marquer cette finalité que la zone U est décomposée en 7 secteurs spécifiques.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone U et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<p>Orientation Stratégique n°1 Pérenniser une vitalité démographique progressive et mesurée</p>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 120 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,65%, soit un rythme équivalent à celui des 15 dernières années.</p> <p>Le choix du PADD en matière de démographie est de pérenniser la croissance démographique pour conforter la vitalité jeunesse du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone U a vocation à répondre aux besoins de la commune en terme de constructions nouvelles, de changements de destination et d'évolution du bâti existant. • Les secteurs Uh et Ur sont définis pour répondre à ces deux orientations, ceci en complément des secteurs 1AUh. • L'article U1 du règlement prévoit en ce sens la possibilité de création et d'extension d'habitat, donc une certaine densification du tissu bâti et la mutation du bâti existant.
<p>Orientation Stratégique n°2 Prévoir et favoriser la production quelque 90 logements d'ici 2038</p>	<p>Le PADD vise à permettre la production de 90 logements à horizon 2038.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 120 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</p>	
<p>Orientation Stratégique n°3 Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</p>	<p>Le PADD prévoit de produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines. L'objectif de produire une palette d'offre de logements capable de bien répondre aux différents enjeux sociaux (âges, taille des ménages, revenus...) est clairement posé par le PADD.</p>	
<p>Orientation Stratégique n°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</p>	<p>Le PADD prévoit la création d'une trentaine de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel maximum identifié.</p> <p>En conséquence, pour permettre la production des quelque 90 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 56 logements en extension urbaine. Le PADD imposant une densité de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble (voirie et espaces publics déduits), il prévoit une surface de quelque 4,6 hectares d'urbanisation nouvelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Orientation non traduite directement en zone U. • Cependant, le règlement de la zone U favorise la valorisation du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante.
<p>Orientation Stratégique n°5 Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants</p>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants pour l'attractivité du village. Il prévoit de préserver le potentiel de développement / modernisation / valorisation des équipements existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'article U1 du règlement prévoit la possibilité de création et d'extension de l'offre d'équipement et de services sur l'ensemble de la zone U, les secteurs Up et Us étant spécifiquement dédiés à cet effet.
<p>Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture</p>	<p>Le PADD met en perspective le rôle moteur du dynamisme économique (artisanat, commerce, site d'activités) de Niederlauterbach. Il prévoit ainsi de conforter le tissu existant et de permettre la valorisation du site d'activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'article U1 du règlement autorise les activités de service et de commerces excepté dans les secteurs Ue, Up et Us. • La zone U comprend un secteur spécifiquement dédié aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, le secteur Ue. Le secteur Uea est destiné aux activités de service, mais autorise également de l'habitat et les équipements d'intérêt collectif et services publics. • L'article U3 est adapté aux exigences des entreprises avec en particulier la possibilité de construire jusqu'à une hauteur de 15 mètres en secteur Ue. • L'activité agricole est aujourd'hui absente de la zone U et n'a pas vocation à s'y établir. Elle se trouve cependant autorisée de fait en zone U dans le cadre des constructions non spécifiques et n'entraînant pas de périmètres sanitaires.



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<p>Orientation Stratégique n°7 Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site</p>	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre de renforcer de manière notable la contribution du paysage et du cadre de vie au dynamisme et à la vitalité de Niederlauterbach. Il prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'ordonnement remarquable du bâti • Conforter le statut éco-paysager de la ripisylve • Valoriser la ceinture de promenade • Préserver et valoriser l'ambiance champêtre et de vergers du sas central et pérenniser sa valeur paysagère d'usage collectif • Faire le choix d'une forme urbaine à la fois compacte et respectueuse de l'ambiance champêtre existante • Prévoir l'intégration paysagère du site d'activité grâce à la réalisation d'une interface paysagère constituée d'espace de vergers et/ou bosquets de type ripisylve • Garantir des solutions d'avenir aux exploitations tout en limitant de la meilleure manière le mitage de l'espace agricole 	<ul style="list-style-type: none"> • La délimitation de la zone U préserve l'inscription du village dans son site. • La délimitation du secteur Uh couvrant le noyau historique de la commune permet de préserver l'alignement des façades qui caractérise le lieu (article U2a). • La délimitation du secteur Uh couvrant le noyau historique de la commune permet de préserver la structure des toitures qui caractérise le lieu (article U3). • Concernant le secteur Ur, le règlement prévoit une relative conservation de la morphologie urbaine existante, en particulier l'orientation caractéristique des faitage perpendiculaire à la voie, cela tout en introduisant des souplesses facilitant le bon usage des parcelles, mais ceci tout en limitant les effets de trop grande proximité pour le voisinage. • L'article U5 permet de ne pas porter atteinte aux lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains, notamment en respectant l'orientation des faitages. • L'article U5 permet des possibilités d'utilisation de dispositifs destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées, isolation thermique...) à condition de s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti existant. • L'article U5 précise que l'isolation extérieure des bâtiments ne pourra altérer les façades à colombages. • Toute démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan de zonage) est soumise à autorisation de démolir. • En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments ou éléments d'architecture à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis à des règles d'implantation et de préservation de leurs caractéristiques. • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article U1). • L'article U5 régleme le niveau des constructions et l'aménagement de clôtures.
<p>Orientation Stratégique n°8 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</p>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préserver et valoriser la trame verte et bleue • prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures • conforter la nature dans la ville • combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux 	<ul style="list-style-type: none"> • La biodiversité en milieu urbain (nature dans la ville) est encadrée par les prescriptions des articles U5, notamment concernant les haies traitées comme niches écologiques, et U6 par l'imposition d'un coefficient de biotope par surface (CBS) et de surface de pleine terre (PLT) lors de l'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière. • De manière spécifique, le secteur Uj délimite un espace de jardin inséré dans l'espace urbain, mais méritant une vocation de préservation de la biodiversité.
<p>Orientation Stratégique n°9 Promouvoir l'écomobilité</p>	<p>Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser la voie cyclable • Valoriser et développer un système de cheminement et de promenade pour faciliter les déplacements fonctionnels et récréatifs • Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes 	<ul style="list-style-type: none"> • Afin de favoriser la mutation des voiries communales d'une caractéristique et d'une ambiance à dominante routière vers l'idée de « rues partagées », le règlement prévoit des normes minimales de stationnement par logement. • Afin de favoriser l'usage de la bicyclette, le règlement prévoit la réalisation d'au moins deux places de stationnement « vélo » couvertes et sécurisées par logement lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements (article U4).

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<p>Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables</p>	<p>Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs (article U5). • L'article U5 permet des possibilités d'utilisation de dispositifs destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées, isolation thermique...) à condition de s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti existant. • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 m ne sont pas pris en compte dans les règles générales de hauteur (article U3). • Les débords sur l'emprise publique des travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés dans une certaine mesure (article U2a).
<p>Orientation Stratégique n°11 Prévenir les risques naturels et technologiques</p>	<p>Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation, plus particulièrement de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols • Prendre en compte l'ICPE One à One dans la zone artisanale • Prendre en compte les règles induites par les classements ICPE ND1 et ND109 pour l'exploitation des puits • Prendre en compte les risques de pollution de sols des puits et anciens puits de pétrole • Prévenir les risques d'inondation du Landbach 	<ul style="list-style-type: none"> • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique sont interdites (article U1). • L'article U5 précise la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables, ceci pour respecter la quiétude des lieux.
<p>Orientation Stratégique n°12 Favoriser le développement des technologies numériques</p>	<p>Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La rubrique « village connecté » page 8 du règlement prévoit les dispositions adaptées en la matière.



LA ZONE AU

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée de 2 secteurs, 1 secteur 1AU immédiatement constructibles et 1 secteur 2AU constructible à long terme après une modification du PLU.

- 1AU - Secteur d'extension à vocation résidentielle
- 2AU - Secteur d'extension à vocation résidentielle en réserve pour le long terme.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone AU et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
<p>Orientation Stratégique n°1 Pérenniser une vitalité démographique progressive et mesurée</p>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 120 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,65%, soit un rythme équivalent à celui des 15 dernières années.</p> <p>Le choix du PADD en matière de démographie est de pérenniser la croissance démographique pour conforter la vitalité jeunesse du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone d'urbanisation future (AU) est destinée au développement urbain. • Le secteur 1AU couvre un espace global de 3,44 ha, répartie sur 4 sites comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 3 sites 1AU « Nord » totalisant 3 hectares • 1 site 1AU « Sud » de 44 ares • Le secteur 2AU couvre un espace global de 1,75 ha, réparti sur 2 sites qui s'inscrivent en continuité des sites classés en 1AU. Le classement en secteur 2AU et non en 1AU des terrains concernés permet d'assurer une maîtrise du rythme d'urbanisation tout en prenant en compte un contexte foncier qui implique un certain mûrissement avant d'être opérationnel. • L'OAP impose une production de 15 logements par hectare (voirie et espaces public comprise), c'est-à-dire une densité conforme au SCOT qui vise une densité de 12 logements par hectare (voirie et espaces publics non compris). • En terme de palette d'offre de l'habitat, l'OAP impose que chaque opération d'aménagement comprend un minimum de une construction pluri-logements de 4 à 6 logements par hectare, soit une part de logements collectifs minimale de 25 à 40% par opération. • En terme de consommation d'espace liée aux extensions urbaines, il importe de noter que parmi les 5,19 ha couverts par les secteurs 1AU et 2AU, seul 0,44 ha se trouve être en situation d'extension urbaine. Ainsi, les 4,75 autres hectares sont localisés dans une poche urbaine non bâtie. De par ce fait, c'est le choix de la compacité urbaine qui est au coeur du plan de zonage. Par conséquent, le PLU de Niederlauterbach assure de manière stricte une gestion parcimonieuse de l'espace. • L'article AU1 autorise les équipements d'intérêt collectif et services publics. Il autorise également l'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions dédiées à ces activités soient inférieures à 100 mètres carrés.
<p>Orientation Stratégique n°2 Prévoir et favoriser la production quelque 90 logements d'ici 2038</p>	<p>Le PADD vise à permettre la production de 90 logements à horizon 2038.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 120 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</p>	
<p>Orientation Stratégique n°3 Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</p>	<p>Le PADD prévoit de produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines. L'objectif de produire une palette d'offre de logements capable de bien répondre aux différents enjeux sociaux (âges, taille des ménages, revenus...) est clairement posé par le PADD.</p>	
<p>Orientation Stratégique n°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</p>	<p>Le PADD prévoit la création d'une trentaine de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel maximum identifié.</p> <p>En conséquence, pour permettre la production des quelque 90 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 56 logements en extension urbaine. Le PADD imposant une densité de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble (voirie et espaces publics déduits), il prévoit une surface de quelque 4,6 hectares d'urbanisation nouvelle.</p>	
<p>Orientation Stratégique n°5 Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants</p>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants pour l'attractivité du village. Il prévoit de préserver le potentiel de développement / modernisation / valorisation des équipements existants.</p>	
<p>Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture</p>	<p>Le PADD met en perspective le rôle moteur du dynamisme économique (artisanat, commerce, site d'activités) de Niederlauterbach. Il prévoit ainsi de conforter le tissu existant et de permettre la valorisation du site d'activités.</p>	

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
<p>Orientation Stratégique n°7</p> <p>Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site</p>	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre de renforcer de manière notable la contribution du paysage et du cadre de vie au dynamisme et à la vitalité de Niederlauterbach. Il prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'ordonnement remarquable du bâti • Conforter le statut éco-paysager de la ripisylve • Valoriser la ceinture de promenade • Préserver et valoriser l'ambiance champêtre et de vergers du sas central et pérenniser sa valeur paysagère d'usage collectif • Faire le choix d'une forme urbaine à la fois compacte et respectueuse de l'ambiance champêtre existante • Prévoir l'intégration paysagère du site d'activité grâce à la réalisation d'une interface paysagère constituée d'espace de vergers et/ou bosquets de type ripisylve • Garantir des solutions d'avenir aux exploitations tout en limitant de la meilleure manière le mitage de l'espace agricole 	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article AU1). • Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains (article AU5). • Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité (article AU5). • L'article AU5 régit le niveau des constructions, l'aménagement des clôtures, des abords et espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures.
<p>Orientation Stratégique n°8</p> <p>Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</p>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préserver et valoriser la trame verte et bleue • prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures • conforter la nature dans la ville • combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux 	<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale (article AU5). • Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes (article AU5). • Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé (article AU5). • L'article AU6 impose un coefficient de biotope par surface (CBS) et de surface de pleine terre (PLT) lors de l'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière, à l'exception de la réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux. • Les OAP imposent un profil de voirie éco-paysager ambitieux, ainsi qu'un système de haies refuge de biodiversité.
<p>Orientation Stratégique n°9</p> <p>Promouvoir l'écomobilité</p>	<p>Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser la voie cyclable • Valoriser et développer un système de cheminement et de promenade pour faciliter les déplacements fonctionnels et récréatifs • Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes 	<ul style="list-style-type: none"> • Les OAP prévoient un dispositif complet et ambitieux d'éco-mobilité dans l'urbanisation des sites, ceci en prévoyant un dispositif complet de cheminement piétons-vélos et en donnant un statut de rue partagée à l'ensemble des voiries. • Afin de favoriser l'usage de la bicyclette, le règlement prévoit la réalisation d'au moins deux places de stationnement « vélo » couvertes et sécurisées par logement lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements (article AU4).



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
<p>Orientation Stratégique n°10</p> <p>Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables</p>	<p>Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs (article AU5). • L'article AU5 permet des possibilités d'utilisation de dispositifs destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées, isolation thermique...) à condition de s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti existant. • Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé (article AU5).
<p>Orientation Stratégique n°11</p> <p>Prévenir les risques naturels et technologiques</p>	<p>Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation, plus particulièrement de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols • Prendre en compte l'ICPE One à One dans la zone artisanale • Prendre en compte les règles induites par les classement ICPE ND1 et ND109 pour l'exploitation des puits • Prendre en compte les risques de pollution de sols des puits et anciens puits de pétrole • Prévenir les risques d'inondation du Landbach 	<ul style="list-style-type: none"> • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique sont interdites (article AU1). • L'article AU5 précise la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils destinés à économiser l'énergie et à produire des énergies renouvelables, ceci pour respecter la quiétude des lieux.
<p>Orientation Stratégique n°12</p> <p>Favoriser le développement des technologies numériques</p>	<p>Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La rubrique « village connecté » page 8 du règlement prévoit les dispositions adaptées en la matière.

LA ZONE A

La zone A correspondant à l'espace agricole de Niederlauterbach. L'objectif général de la zone est de garantir la vitalité de l'agriculture, ceci tout en évitant le mitage de l'espace.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone A et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP	
<p>Orientation Stratégique n°1 Pérenniser une vitalité démographique progressive et mesurée</p>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 120 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,65%, soit un rythme équivalent à celui des 15 dernières années.</p> <p>Le choix du PADD en matière de démographie est de pérenniser la croissance démographique pour conforter la vitalité jeunesse du village.</p>		
<p>Orientation Stratégique n°2 Prévoir et favoriser la production quelque 90 logements d'ici 2038</p>	<p>Le PADD vise à permettre la production de 90 logements à horizon 2038.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 120 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Sans effet
<p>Orientation Stratégique n°3 Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</p>	<p>Le PADD prévoit de produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines. L'objectif de produire une palette d'offre de logements capable de bien répondre aux différents enjeux sociaux (âges, taille des ménages, revenus...) est clairement posé par le PADD.</p>		
<p>Orientation Stratégique n°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</p>	<p>Le PADD prévoit la création d'une trentaine de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel maximum identifié.</p> <p>En conséquence, pour permettre la production de quelque 90 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 56 logements en extension urbaine. Le PADD imposant une densité de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble (voirie et espaces publics déduits), il prévoit une surface de quelque 4,6 hectares d'urbanisation nouvelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone A couvre près de 712 hectares, dont 49 ha autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Elle est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. 	
<p>Orientation Stratégique n°5 Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants</p>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants pour l'attractivité du village. Il prévoit de préserver le potentiel de développement / modernisation / valorisation des équipements existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sans effet 	
<p>Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture</p>	<p>Le PADD met en perspective le rôle moteur du dynamisme économique (artisanat, commerce, site d'activités) de Niederlauterbach. Il prévoit ainsi de conforter le tissu existant et de permettre la valorisation du site d'activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone A couvre près de 712 hectares, dont 49 ha autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Elle est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. 	



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
<p>Orientation Stratégique n°7 Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site</p>	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre de renforcer de manière notable la contribution du paysage et du cadre de vie au dynamisme et à la vitalité de Niederlauterbach. Il prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'ordonnancement remarquable du bâti • Conforter le statut éco-paysager de la ripisylve • Valoriser la ceinture de promenade • Préserver et valoriser l'ambiance champêtre et de vergers du sas central et pérenniser sa valeur paysagère d'usage collectif • Faire le choix d'une forme urbaine à la fois compacte et respectueuse de l'ambiance champêtre existante • Prévoir l'intégration paysagère du site d'activité grâce à la réalisation d'une interface paysagère constituée d'espace de vergers et/ou bosquets de type ripisylve • Garantir des solutions d'avenir aux exploitations tout en limitant de la meilleure manière le mitage de l'espace agricole 	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article A1). • Le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu (article A5). • Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé (article A5). • Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie (article A5). • Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à conforter la place des haies et alignements d'arbres dans la structure paysagère des espaces.
<p>Orientation Stratégique n°8 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</p>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préserver et valoriser la trame verte et bleue • prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures • conforter la nature dans la ville • combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux 	<ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (article A5). • Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité doivent être de caractère précaire et constituées d'une haie vive à feuillage caduc pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie (article A5). • Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité (article A6). • Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité, dont celle portée par la trame verte et bleue. • Le règlement instaure un recul de constructibilité minimal de 15 mètres au droit des fossés et des cours d'eau.
<p>Orientation Stratégique n°9 Promouvoir l'écomobilité</p>	<p>Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser la voie cyclable • Valoriser et développer un système de cheminement et de promenade pour faciliter les déplacements fonctionnels et récréatifs • Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes 	<ul style="list-style-type: none"> • Sans effet

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
<p>Orientation Stratégique n°10</p> <p>Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables</p>	<p>Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs (article A5).
<p>Orientation Stratégique n°11</p> <p>Prévenir les risques naturels et technologiques</p>	<p>Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation, plus particulièrement de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols • Prendre en compte l'ICPE One à One dans la zone artisanale • Prendre en compte les règles induites par les classement ICPE ND1 et ND109 pour l'exploitation des puits • Prendre en compte les risques de pollution de sols des puits et anciens puits de pétrole • Prévenir les risques d'inondation du Landbach 	<ul style="list-style-type: none"> • Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique (article A5). • Afin d'agir en amont du village contre les risques d'inondation et de coulées de boue du Landbach, le plan de zonage prévoit l'emplacement réservé n°3 d'une surface de 27,8 ares dans le but de pouvoir mettre en oeuvre des solutions d'écrêtage.
<p>Orientation Stratégique n°12</p> <p>Favoriser le développement des technologies numériques</p>	<p>Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sans effet



LA ZONE N

La zone N correspondant aux espaces naturels de Niederlauterbach. L'objectif général de la zone N est de protéger, préserver et valoriser la qualité éco-paysagère de ces espaces naturels, mais ceci en permettant également la valorisation de la richesse sociale que représente ce patrimoine de cadre de vie et de biodiversité.

Pour ce faire, la zone N est décomposée en 5 secteurs dont les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP	
<p>Orientation Stratégique n°1 Pérenniser une vitalité démographique progressive et mesurée</p>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 120 habitants à horizon 2038. Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,65%, soit un rythme équivalent à celui des 15 dernières années.</p> <p>Le choix du PADD en matière de démographie est de pérenniser la croissance démographique pour conforter la vitalité jeunesse du village.</p>		
<p>Orientation Stratégique n°2 Prévoir et favoriser la production quelque 90 logements d'ici 2038</p>	<p>Le PADD vise à permettre la production de 90 logements à horizon 2038.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 120 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Sans effet
<p>Orientation Stratégique n°3 Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</p>	<p>Le PADD prévoit de produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines. L'objectif de produire une palette d'offre de logements capable de bien répondre aux différents enjeux sociaux (âges, taille des ménages, revenus...) est clairement posé par le PADD.</p>		
<p>Orientation Stratégique n°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</p>	<p>Le PADD prévoit la création d'une trentaine de logements par densification du tissu bâti existant, ce qui correspond au potentiel maximum identifié.</p> <p>En conséquence, pour permettre la production des quelque 90 logements fixée par l'orientation stratégique n°2, le PADD prévoit de construire quelque 56 logements en extension urbaine. Le PADD imposant une densité de 15 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble (voirie et espaces publics déduits), il prévoit une surface de quelque 4,6 hectares d'urbanisation nouvelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone N est destinée à protéger espaces naturels. De ce fait, elle contribue pleinement à l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace. • Les constructions autorisées dans les différents secteurs de la zone N ne fragilisent pas cette vocation de la zone, car elles sont strictement encadrées et localisées dans des espaces déjà artificialisés. 	
<p>Orientation Stratégique n°5 Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants</p>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD souligne le rôle structurant des équipements et des services aux habitants pour l'attractivité du village. Il prévoit de préserver le potentiel de développement / modernisation / valorisation des équipements existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'article N1 autorise les constructions, équipements et installations nécessaires à la mise en oeuvre et au fonctionnement d'une station d'épuration des eaux usées en secteur Ne. 	

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
<p>Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture</p>	<p>Le PADD met en perspective le rôle moteur du dynamisme économique (artisanat, commerce, site d'activités) de Niederlauterbach. Il prévoit ainsi de conforter le tissu existant et de permettre la valorisation du site d'activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'article N1 autorise les installations et équipements nécessaires à la mise en oeuvre et au fonctionnement d'une station d'épuration des eaux usées en secteur Ne. • L'article N1 autorise les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des puits de pétrole existants en secteur Np. • Le secteur Nf d'une superficie de 292 hectares protège l'exploitation de la forêt communale.
<p>Orientation Stratégique n°7 Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site</p>	<p>Le PADD définit un ensemble d'objectifs devant permettre de renforcer de manière notable la contribution du paysage et du cadre de vie au dynamisme et à la vitalité de Niederlauterbach. Il prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'ordonnement remarquable du bâti • Conforter le statut éco-paysager de la ripisylve • Valoriser la ceinture de promenade • Préserver et valoriser l'ambiance champêtre et de vergers du sas central et pérenniser sa valeur paysagère d'usage collectif • Faire le choix d'une forme urbaine à la fois compacte et respectueuse de l'ambiance champêtre existante • Prévoir l'intégration paysagère du site d'activité grâce à la réalisation d'une interface paysagère constituée d'espace de vergers et/ou bosquets de type ripisylve • Garantir des solutions d'avenir aux exploitations tout en limitant de la meilleure manière le mitage de l'espace agricole 	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés sont interdits (article N1). • L'article N1 autorise la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris les ravalements de façades. • Le traitement des façades des bâtiments privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu (article N5). • Dans le cadre de l'implantation de bâtiments, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé (article N5). • Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 2 mètres, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie (article N5). • De manière spécifique, concernant le secteur Ne et le site de l'actuelle station d'épuration, l'OAP prévoit un dispositif important d'intégration paysagère afin de rendre la future station d'épuration la moins visible possible depuis la route départementale, et cet en toutes saisons. De plus, l'OAP souligne la nécessité de renaturer pleinement le site de l'actuelle station d'épuration une fois la nouvelle mise en service.
<p>Orientation Stratégique n°8 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</p>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers. Il vise en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préserver et valoriser la trame verte et bleue • prendre en compte la richesse écologique des milieux dans la détermination des extensions urbaines futures • conforter la nature dans la ville • combiner écologie et cadre de vie par une valorisation éco-paysagère des milieux 	<ul style="list-style-type: none"> • La zone N comprend un secteur Nb (espace naturel de biodiversité) totalement inconstructible qui couvre 28 hectares. • La zone N comprend un secteur Nf (espace naturel de forêt) totalement inconstructible qui couvre 292 hectares. • Dans le secteur Nj couvrant des espaces de jardin en fond de parcelle au droit de l'espace naturel et agricole, l'article N1 autorise uniquement la création d'abris dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, afin de préserver le potentiel de biodiversité. • Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisés de manières à conforter la biodiversité (articles N5 et N6). Sont compris dans ce surzonage la ripisylve du Landbach, les prairies humides le long de la Lauter, ainsi que les îlots de bosquets en secteurs agricoles. • Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité (article N6). • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (article N5). • Le règlement instaure un recul de constructibilité minimal de 15 mètres au droit des fossés et des cours d'eau.



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
<p>Orientation Stratégique n°9 Promouvoir l'écomobilité</p>	<p>Le PADD prévoit de renforcer la place de la mobilité douce et de préparer l'avenir de la voiture électrique en fixant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser la voie cyclable • Valoriser et développer un système de cheminement et de promenade pour faciliter les déplacements fonctionnels et récréatifs • Etablir une hiérarchie des voies en distinguant les ROUTES d'entrée et sortie du village de l'ensemble des RUES qui desservent les quartiers en mettant les piétons et les cyclistes à égalité avec les automobilistes 	<ul style="list-style-type: none"> • Une partie du secteur Nb couvre l'emprise de la voie cyclable afin de permettre sa valorisation.
<p>Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables</p>	<p>Le PADD encourage les économies d'énergie, dont l'éco-construction, l'action citoyenne en matière de gestion des déchets et de l'eau, ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'article N1 autorise la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables. • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs (article N5).
<p>Orientation Stratégique n°11 Prévenir les risques naturels et technologiques</p>	<p>Le PADD prévoit d'assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation, plus particulièrement de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévenir et prendre en compte les risques de coulée de boue et d'érosion des sols • Prendre en compte l'ICPE One à One dans la zone artisanale • Prendre en compte les règles induites par les classement ICPE ND1 et ND109 pour l'exploitation des puits • Prendre en compte les risques de pollution de sols des puits et anciens puits de pétrole • Prévenir les risques d'inondation du Landbach 	<ul style="list-style-type: none"> • Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique (article N5). • Un surzonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme protège la ripisylve du Landbach ainsi que des ensembles boisés en secteurs agricoles afin de conforter une couverture végétale qui peut faire obstacle aux coulées de boue et inondation. • Les secteurs Np délimitent les puits de pétrole. Seules les installations nécessaires à leur fonctionnement y sont autorisées.
<p>Orientation Stratégique n°12 Favoriser le développement des technologies numériques</p>	<p>Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut débit, ceci tant par le réseau fibre que 5G.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sans effet

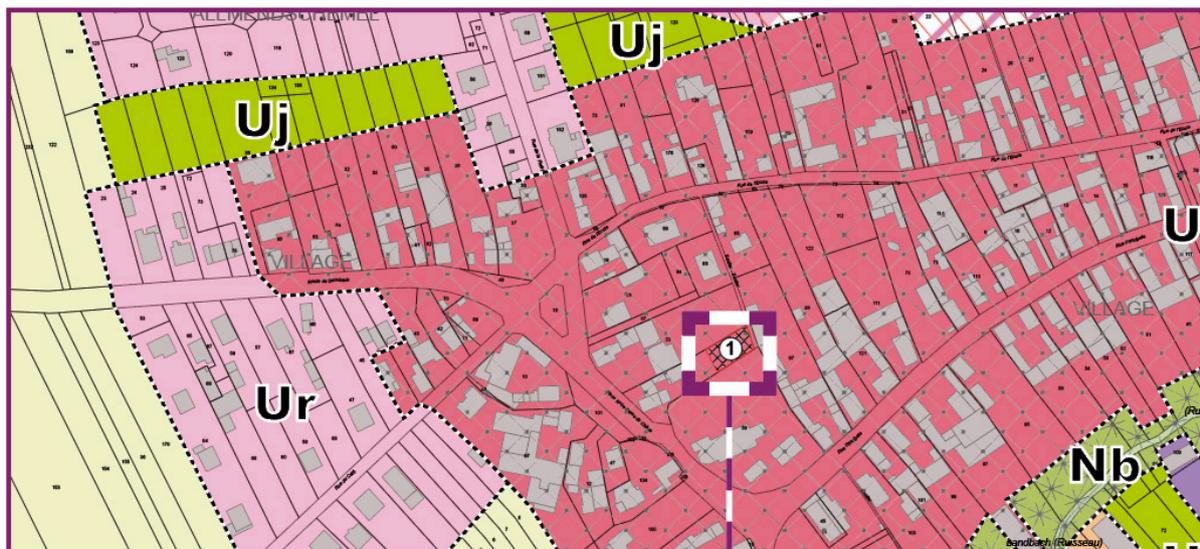
2.3 PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le plan de zonage instaure 3 emplacements réservés.

PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

Objet : Extension et d'aménagement du cimetière, d'une surface de 3,24 ares

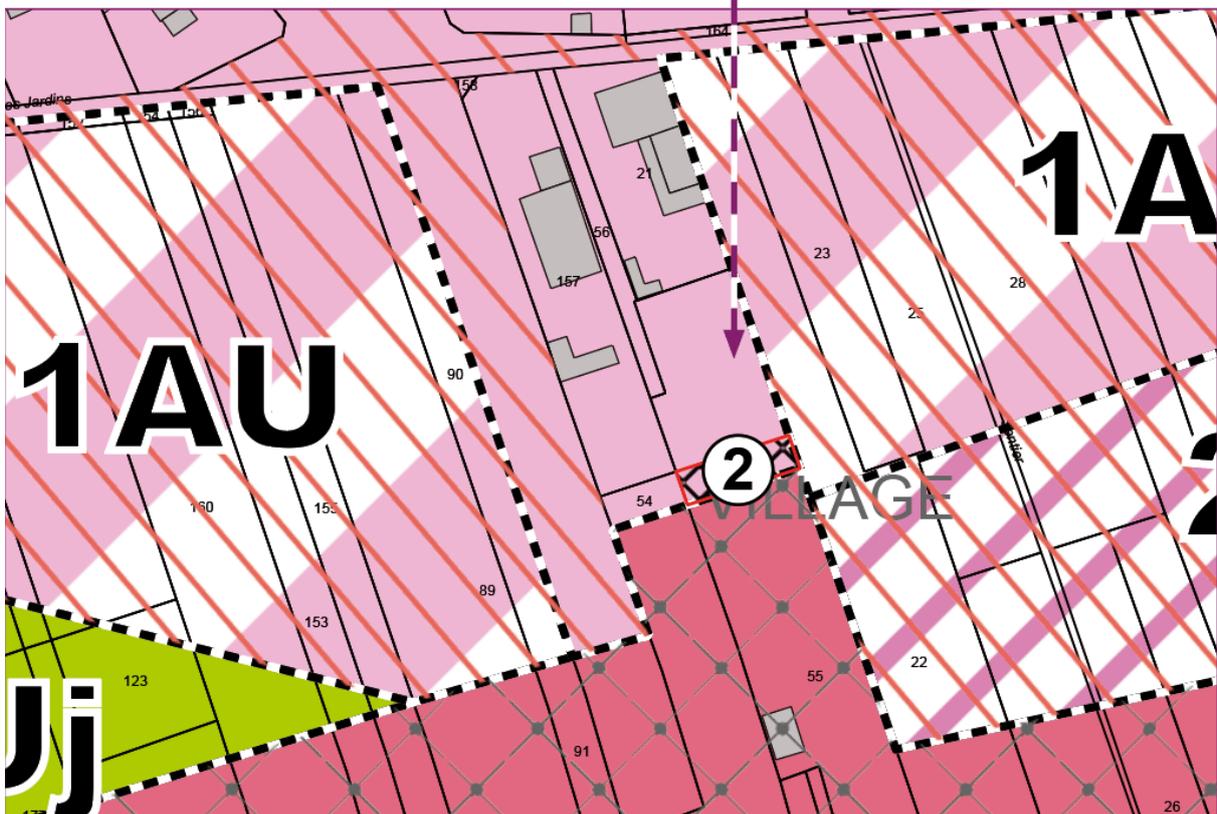
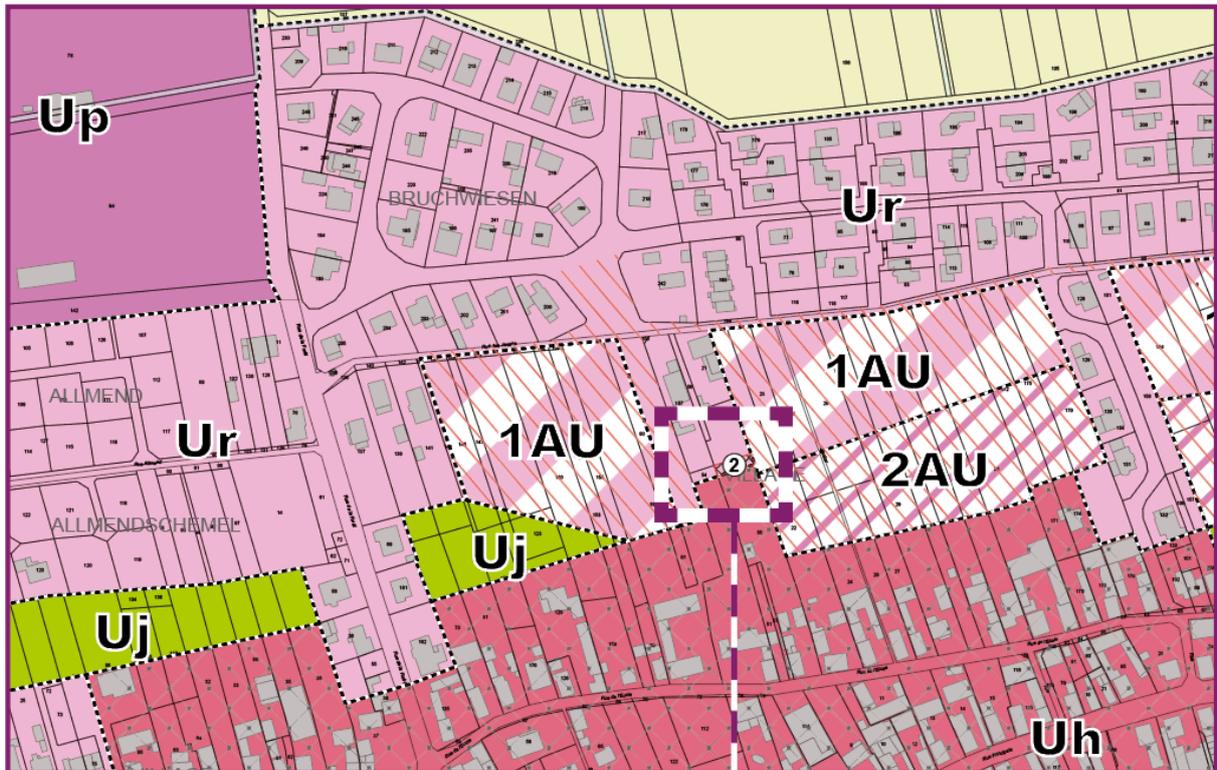
Destinataire : Commune de Niederlauterbach



PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

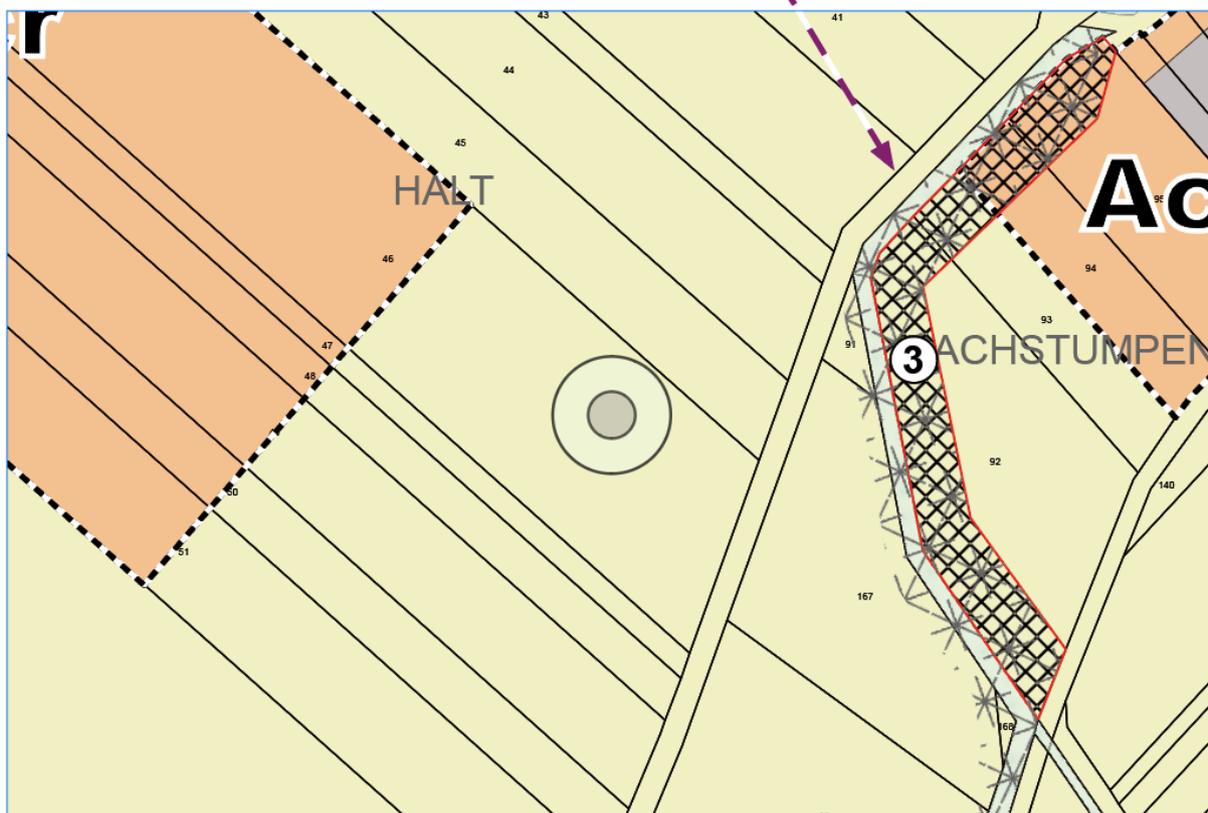
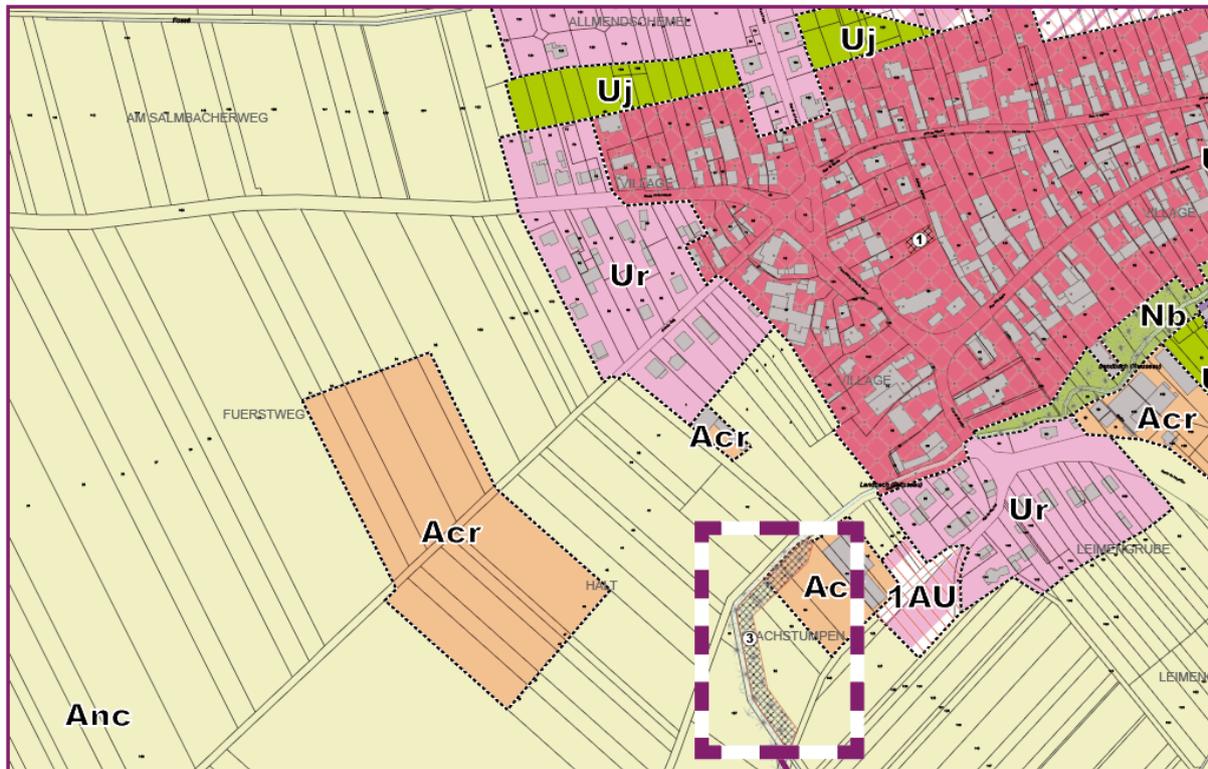
Objet : Desserte du secteur 2AU, d'une surface de 1,2 are

Destinataire : Commune de Niederlauterbach



PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3

Objet : Création d'un espace d'écrêtage des crues et coulées de boue, d'une surface de 27,9 are
Destinataire : Commune de Niederlauterbach



3. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Outre la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Bande Rhénane, établie au chapitre 1 du présent document, il importe d'établir la prise en compte par le PLU de Niederlauterbach du SDAGE du bassin Rhin-Meuse, du Sage III - Nappe - Rhin et du [Plan de Gestion des Risques d'Inondation \(PGRI\) Rhin-Meuse](#).

Le tableau ci-contre souligne la prise en compte attendue.

<p>Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015</p>	<p>Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.</p> <p>Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse identifie 6 enjeux :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade ; 2. Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines ; 3. Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques ; 4. Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse ; 5. Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires. 6. Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière. <p>Ces enjeux ont été déclinés dans le projet de SDAGE sous forme de 32 orientations fondamentales, 99 sous-orientations et 267 dispositions.</p>	<p>PRISE EN COMPTE DANS LE PADD DU PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PADD préserve l'ensemble des corridors écologiques, zones humides, milieux aquatiques, ruisseaux et fossés. • Le PADD localise le développement urbain communal par une prise en compte stricte des risques identifiés par la mémoire locale, ceci notamment en matière d'inondation et de coulées de boue.
<p>Le SAGE III - Nappe - Rhin, approuvé le 1^{er} juin 2015</p>	<p>Le SAGE III-Nappe-Rhin précise les orientations du SDAGE Rhin-Meuse au niveau de deux grands milieux aquatiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les eaux superficielles des cours d'eau de la plaine d'Alsace entre l'Ill et le Rhin, et du piémont oriental du Sundgau, des canaux situés entre l'Ill et le Rhin, des zones humides de la plaine d'Alsace (Ried, bande rhénane), • les eaux souterraines de la nappe phréatique rhénane. <p>Les principaux enjeux du SAGE III-Nappe-Rhin sont les suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garantir la qualité des eaux souterraines sur l'ensemble de la nappe alluviale rhénane d'Alsace afin de permettre partout, au plus tard d'ici 2027, une alimentation en eau potable sans traitement. Les pollutions présentes dans la nappe seront résorbées durablement. 2. Restaurer la qualité des cours d'eau et satisfaire durablement les usages. Les efforts porteront sur : <ul style="list-style-type: none"> • la restauration et la mise en valeur des lits et des berges, • la restauration de la continuité longitudinale, • le respect d'objectif de débit en période d'étiage. 3. Renforcer la protection des zones humides, des espaces écologiques et des milieux aquatiques remarquables. 4. Prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagement et le développement économique. 5. Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides. 6. Limiter les risques dus aux inondations par des mesures préventives, relatives notamment à l'occupation des sols. 	<p>PRISE EN COMPTE DANS LE RÈGLEMENT DU PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions générales du règlement traduisent les prescriptions du SDAGE en matière de gestion des eaux pluviales et de maîtrise du ruissellement • L'article 6 du règlement des zones U et AU impose des conditions fortement limitatives en matière d'imperméabilisation des sols.
<p>Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015</p>	<p>Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse, approuvé le 30 novembre 2015, sert de référence pour la gestion des risques d'inondation sur la période 2016-2021. Outil de mise en œuvre de la directive « inondation », il vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle d'un bassin ; • définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations. <p>Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) indique qu'il ne faut pas aggraver le risque déjà existant, les principes sont énumérés ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les secteurs inondables non urbanisés (zones d'expansion des crues) ont vocation à être préservés dans les PPRI et les documents d'urbanisme en y interdisant les constructions nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements, • dans les zones d'aléa fort (vitesse d'écoulement supérieure à 0, 50 m/s ou hauteur d'eau supérieure à 1 m), où les populations sont particulièrement exposées, les constructions nouvelles sont interdites, toutefois des exceptions sont possibles en centre urbain, renouvellement urbain et dents creuses. • la construction de nouveaux établissements sensibles (ex : établissements de santé, maisons médicalisées pour seniors,...) en zone inondable doit être évitée, • en secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment sous réserve de prescriptions imposées aux constructions nouvelles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs à risque d'inondation (identifiés par la mémoire locale) sont situés en zone agricole non constructible. • La ripisylve du Landbach est protégée par un surzonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme en vue de conforter la couverture végétale qui peut faire obstacle aux débordements du cours d'eau.



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com