

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ELABORATION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 14 décembre 2017



A Haguenau
le 14 décembre 2017

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU approuvé le 14 décembre 2017



PREAMBULE : Champ d'application des orientations générales du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est introduit dans le Code de l'Urbanisme par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement et modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Le contenu du PADD est tenu de respecter les principaux généraux qui figurent aux articles L.101-1 et L.141-4 du Code de l'Urbanisme et qui déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir des sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, de la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 ;
- Fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'enjeu de ce PLU est de créer les conditions favorables pour offrir à la commune un développement cohérent lié à ses atouts, tout en veillant au maintien et à la préservation de l'équilibre des milieux naturels et paysagers.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour des quatre grands axes suivants :

- ↳ ***Définir les conditions qui permettent d'encadrer le développement du bourg***
- ↳ ***Assurer la pérennisation des activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles entreprises***
- ↳ ***Améliorer le niveau d'équipement et le cadre de vie et de loisirs***
- ↳ ***Préserver l'environnement, les espaces agricoles et paysagers***

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

Précisons que les documents supra-communaux et notamment les orientations du Schéma de COhérence Territorial d'Alsace du Nord (SCOTAN), présidant aux études de la révision du PLU, ont été pris en compte par le présent projet, assurant ainsi la compatibilité entre les différents documents.

AXE 1 : Définir les conditions qui permettent d'encadrer le développement du bourg

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<p>Repenser la localisation des zones de développement</p> <p>Assurer une gestion économe de l'espace</p> <p>Assurer le maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle</p> <p>Composer avec les risques</p>	<p>Définir des secteurs d'urbanisation future</p> <p>Maîtriser l'étalement urbain en posant les limites de l'urbanisation et en répondant au besoin en logement à la fois en exploitant le potentiel de densification , de renouvellement « de la ville sur la ville », et en proposant une offre foncière nouvelle (extension ex-nihilo).</p> <p>Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins des populations actuelles et favoriser la mise en place d'un parcours résidentiel des habitants (varier le type d'habitats pour répondre à tous les besoins)</p> <p>Prendre en compte ces risques dans les documents de planification afin d'adapter les orientations et les projets qui en découlent aux différentes contraintes naturelles qui pèsent sur le ban communal.</p>

Niederschaeffolsheim souhaite maîtriser le développement urbain, tout en poursuivant la dynamique démographique retrouvée ces dernières années.

Cet objectif nécessite tout d'abord de privilégier le renouvellement par le biais d'une certaine « densification » de l'enveloppe urbaine existante et en offrant suffisamment de marge de manœuvre au niveau des règles d'urbanisme.

Cependant, le relevé de ce potentiel et la prise en compte du phénomène de rétention foncière montre que le besoin de création de logements nécessite obligatoirement, de dégager des extensions ex-nihilo ; ces dernières prendront en compte les contraintes physiques/géographiques et

les risques naturels qui touchent le territoire : coulée d'eau boueuse, zone d'épandage de l'eau de ruissellement, sensibilités paysagère et écologique,....

Le choix de sites de développement à vocation principale d'habitat découle d'investigations sur le terrain suivies d'une analyse multi-critères (occupation du sol, insertion urbaine et paysagère, accessibilité, réseaux techniques, contraintes et servitudes) afin notamment de s'insérer au mieux dans le village, et en respectant les objectifs suivants :

- ▶ rechercher un étoffement de la silhouette bâtie existante, en respectant les « limites d'appartenance » (c'est-à-dire les limites naturelles du site dictées notamment par la topographie locale, la structure et l'enveloppe générale que dessine le tissu urbain existant) du site et en formant un nouveau front bâti sur la partie Est de la commune ;
- ▶ éviter toute extension linéaire ;
- ▶ privilégier la proximité avec les équipements structurants (école, équipements sportifs et de loisirs,...)

L'offre en foncier et l'accroissement démographique sont souvent liés ; les élus souhaitent un accroissement démographique lissé dans le temps garantissant une bonne intégration des nouveaux habitants et une utilisation optimale des équipements publics.

Au vu de l'analyse multicritère, deux secteurs sont apparus comme des sites de développement potentiels ; leur ouverture à l'urbanisation pourra être hiérarchisée dans le temps.

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement ainsi que la définition des besoins ont montré la nécessité de proposer une offre en logements diversifiée (pavillons individuels, maisons accolées, maisons bi-familles, petits collectifs,...). Les parcours résidentiels pourront être optimisés, par le biais de logements adaptés aux ménages mono-constitués, aux jeunes ménages et aux personnes âgées.

Le PLU veillera, à travers des règles d'urbanisme adaptées, et éventuellement des Orientations d'Aménagement et de Programmation, à permettre des implantations de constructions et des volumétries répondant à ce besoin.

La commune souhaite également maintenir, voire promouvoir la mixité fonctionnelle existante dans les différents quartiers de Niederschaeffolsheim. La mise en oeuvre de cet objectif passe par une réglementation qui permettra une cohabitation entre habitat, commerces, services, artisanat, équipements, etc....

Enfin, les contraintes physiques et risques naturels touchant le ban communal ont été pris en compte dans le choix de localisation et de délimitation des zones de développement urbain.

AXE 2 : Assurer la pérennité des activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles entreprises

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
Inscrire la dynamique économique dans une offre complémentaire de celle initiée par l'intercommunalité	Privilégier certaines activités peu consommatrices d'espace et rechercher une proximité avec l'habitat
Autoriser les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat dans l'ensemble du bourg	Droit des sols adapté permettant le développement de cette mixité des usages
Prendre en compte les besoins d'évolution des activités économiques et agricoles	Concertation avec les acteurs, notamment le monde agricole afin d'aboutir à une délimitation des zones agricoles pouvant accueillir des bâtiments.
Conforter les commerces et services de proximité	Droit des sols adapté et ne contraignant pas de manière inopportune leur développement

Si la municipalité place l'essentiel du développement économique dans le cadre de l'intercommunalité, elle a également pour ambition d'offrir sur son territoire, une offre complémentaire pour quelques nouvelles entreprises, dont la vocation est compatible avec le voisinage de l'habitat. Cette offre limitée pourra répondre à des activités peu consommatrices de foncier, cherchant à bénéficier d'un environnement de proximité avec l'habitat et plus qualitatif qu'une zone d'activité spécifique.

Niederschaeffolsheim recense quelques activités artisanales, commerciales et de services. La commune vise leur maintien, et au besoin, leur développement in situ, à travers des règles adaptées.

Par ailleurs, l'agriculture, malgré le fait qu'elle représente un poids modeste en termes d'emploi, façonne le paysage et témoigne de la tradition rurale du village.

Ce vaste espace agricole constitue un enjeu qu'il convient de préserver et de protéger.

Pour un fonctionnement optimal, les exploitations agricoles nécessitent souvent une implantation en dehors du tissu villageois.

Pour cela, la municipalité souhaite que le PLU soit une instance de réflexion relative à la possibilité d'accueillir des sorties d'exploitations ou des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones agricoles.

Les commerces et services de proximité sont essentiellement présents dans le centre du village et le long de la RD263. Leur présence doit être confortée pour répondre aux besoins locaux de la population. Pour cela, le PLU veillera à ne pas fixer de règles qui seraient de nature à contraindre leur préservation ou leur développement.

AXE 3 : Améliorer le niveau d'équipement, le cadre de vie et de loisirs

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
Sécuriser les voies de circulation, aménager et mettre en valeur les entrées de ville	Par un règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et l'inscription d'emplacements réservés
Mettre en place une réglementation permettant de valoriser l'espace public et de préserver le patrimoine architectural du centre ville.	Avec un droit des sols adapté permettant de répondre à ces problématiques
Développer les liaisons douces : cheminement le long du Dorfgraben, piste cyclable	Par le biais d'emplacements réservés dans les secteurs urbanisés et à prendre en compte cette thématique dans les programmes de développement des zones d'extensions futures
Développer les communications numériques	Favoriser le raccordement aux réseaux très haut débit notamment dans les zones d'urbanisation future
Conforter le pôle d'équipements de loisirs	Donner au site existant, un droit des sols spécifiques et garantissant cette vocation

Si le niveau d'équipement général de Niederschaeffolsheim apparaît satisfaisant, la commune souhaite le renforcer en répondant à des besoins ponctuels à plus ou moins long terme.

Les quatre entrées de ville feront l'objet d'aménagement :

- des écluses provisoires sont actuellement mises en place aux entrées Est et Ouest ;
- l'entrée Nord sera réaménagée en liaison avec la piste cyclable en direction de Haguenau ;

- l'entrée Sud devra être sécurisée.

Certaines rue et carrefours pourront faire l'objet d'aménagement afin d'améliorer la sécurité des véhicules et des piétons.

Les programmes d'extension intégreront, au besoin, des liaisons douces interquartiers et/ou vers les principaux équipements.

Le projet d'itinéraire cyclable reliant Niederschaeffolsheim à Haguenau le long de la RD 263, inscrit au plan vélo 2020 sera pris en compte ; il constitue un itinéraire cyclable structurant à l'échelle départementale.

La densification/réhabilitation du centre ancien génère des besoins croissants en stationnement; la configuration très étroite de certaines rues ajoute une difficulté supplémentaire. La municipalité souhaite mettre en œuvre différents outils pour pallier à ce besoin : droit de préemption urbain, emplacement réservé, droit des sols adapté.

La silhouette architecturale d'une commune en fait son identité. Les principes du PADD visent à conforter la situation actuelle avec la volonté de :

- préserver le caractère du bâti ancien tout en permettant sa réhabilitation et/ou sa mutation sous forme encadrée ;
- offrir une marge de manœuvre aux tissus plus récents, compatible avec les nouvelles techniques de constructions.

La commune souhaite également veiller à la qualité architecturale et à une bonne intégration des nouvelles constructions ; la réglementation portera sur l'aspect extérieur (volumétrie, toitures, couleurs,..) mais également sur les conditions d'implantation.

Enfin, en matière d'accès aux technologies numériques, la commune vise le maintien voire l'amélioration de l'offre existante. Un schéma directeur territorial d'aménagement numérique est en cours de réalisation.

Plusieurs équipements sont regroupés dans la partie Sud-Est du bourg ; ce pôle est maintenu et le site réservé spécifiquement à cette vocation.

AXE 4 : Préserver l'environnement, les espaces agricoles et paysagers

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
<p>Prendre en compte la qualité/fragilité des milieux d'intérêt écologique, des paysages et leurs continuités</p> <p>Prendre en compte les risques naturels touchant le territoire communal</p> <p>Conserver les habitats favorables aux espèces animales et végétales</p> <p>Assurer la transition entre l'espace bâti et l'espace naturel/agricole</p>	<p>Choix des sites de développement : analyse multi critères</p> <p>Rendre inconstructibles les sites sensibles</p> <p>Les préserver de toute urbanisation, ne pas aggraver l'exposition aux risques</p> <p>Identification sur zonage et au besoin, protection accrue via la loi paysage</p> <p>Via des mesures d'accompagnement paysager</p>

L'état initial du site et de l'environnement a permis d'identifier les zones à enjeu, au regard de leur intérêt écologique et /ou paysager. Ces sites à enjeux ont été pris en compte dans le choix des sites de développement urbain, minimisant voire annulant tout impact potentiel sur ceux-ci.

Niederschaeffolsheim possède un environnement dominé par la grande culture rendant la présence des éléments naturels rares et d'autant plus sensibles.

Le PLU intègre la volonté de préserver au maximum ces zones naturelles d'intérêt écologique et/ou paysager ; il s'agit de :

- certains vergers principalement en lisière du bourg ;
- des prairies et pelouses relictuelles en lisière de forêt surtout présentent en limite Nord du ban communal ;
- du vallon du Schlossgraben au Sud du territoire accompagné d'un seul bosquet alluvial de type aulnaie-frênaie.

Certaines de ces composantes végétales, les plus importantes en terme paysagers et d'un point de vue de la richesse écologique, pourront faire l'objet d'une identification et d'une préservation au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (éléments paysagers remarquables).

Les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) seront également prises en compte ; si le diagnostic n'a pointé aucune rupture majeure dans les continuités écologiques, le PLU, à travers son zonage et son droit des sols permettra la restauration d'un corridor écologique traversant la commune selon un axe Nord-Sud, côté Ouest du tissu urbanisé.

L'impact du présent PLU sur la présence potentielle du grand hamster, espèce protégée, est également pris en compte
La commune se situe dans l'aire de reconquête et a fortiori l'aire historique du grand hamster.

En revanche, les éléments relatifs au zonage Hamster et aux données historiques de présence du hamster permettent d'affirmer que la commune de Niederschaeffolsheim ne comprend pas de sites de reproduction ou d'aires de repos du Grand Hamster.

Les zones rendues potentiellement constructibles par le présent PLU couvrent majoritairement des milieux défavorables au hamster.

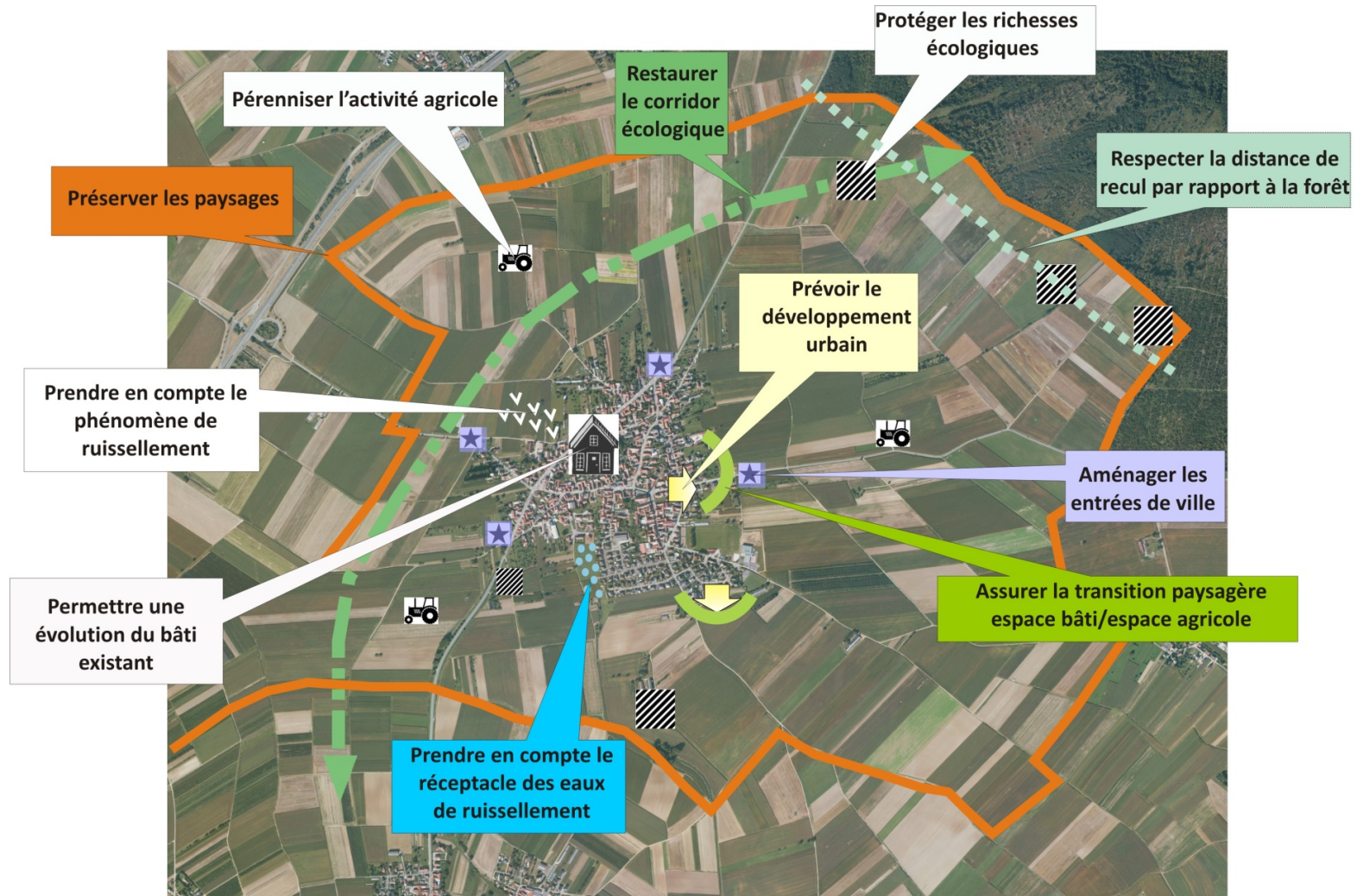
Si les futurs quartiers sont situés à proximité immédiate des tissus urbains existants, ils sont aussi localisés en contact direct avec l'espace agricole ; leur mise en œuvre entrainera la création de nouveaux fronts urbains.

Afin d'assurer leur insertion paysagère, une attention particulière devra être portée à ces espaces de transition, notamment par le biais de mesures d'accompagnement paysager.

Enfin, la partie Nord-Ouest du tissu urbain représente un point d'entrée des eaux de ruissellement pouvant entrainer des coulées d'eau boueuse à travers le bourg. Le PLU veillera à ne pas aggraver ce phénomène et notamment préserver de toute urbanisation la partie du territoire située au lieu-dit « Bruchmatten » jouant le rôle de zone d'épandage des eaux de ruissellement.

Dans le but de réduire la production de gaz à effet de serre, la commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables dans le cadre d'une insertion paysagère de qualité des équipements envisagés.

SCHEMA DE SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD (à titre illustratif)



OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICILES ET NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

A l'horizon 10 ans, la commune de Niederschaeffolsheim prévoit d'urbaniser autour de 3.5 hectares.

Ces perspectives, associées au potentiel de renouvellement urbain, permettront à la commune de répondre aux objectifs de croissance et correspond au rythme moyen de construction de 10 logements par an observé sur les dix dernières années. Ce rythme de développement devrait amener la population de Niederschaeffolsheim autour de 1420 habitants.

Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique tout en respectant les perspectives indiquées ci-dessus, la commune de Niederschaeffolsheim a décidé de lutter contre l'étalement urbain à travers les objectifs suivants :

- afficher une densité minimale pour les nouvelles opérations ;
- favoriser une densification des tissus existants ;
- donner une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- Demander une diversification des formes d'habitat, avec des programmes sortant du « tout pavillon individuel », trop consommateur d'espace.
- Aucune extension linéaire du village.