

COMMUNE DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du :

Le Maire

SOMMAIRE

1. PRESERVER LE PAYSAGE ET LE CARACTERE DES ESPACES NON CONSTRUITS	2
1.1 Localiser des secteurs agricoles constructibles et encadrer leur insertion paysagère	2
1.2 Préserver les vergers et les jardins maraîchers en entrée de villages	2
1.3 Valoriser le vallon du Dorfgraben en tant qu'espace de promenade	2
1.4 Maintien d'une prairie en bordure de la forêt	2
1.5 Prévenir les risques d'inondation liée à la zone humide existante en frange sud du village	2
1.6 Aménagements paysagers à prévoir lors de la réalisation de la piste cyclable pour le CG 67	2
2. ENCADRER L'EVOLUTION DES ESPACES BATIS	4
2.1 Maintenir les qualités paysagères du tissu bâti	4
2.2 Maîtriser le développement démographique	4
3. VALORISER LES ESPACES PUBLICS	5

1. PRESERVER LE PAYSAGE ET LE CARACTERE DES ESPACES NON CONSTRUITS

1.1 Localiser des secteurs agricoles constructibles pour les sorties d'exploitation (bâtiments d'élevage ou de grandes taille) et encadrer leur insertion paysagère

↪ La localisation des secteurs agricoles constructibles prend en compte la sensibilité paysagère du ban et l'interface entre les bâtiments d'élevage et les habitations. La réalisation de hangars à proximité du village est toutefois admise dans certains secteurs.

1.2 Préserver les vergers et les jardins maraîchers en entrée de villages

↪ Les limites des zones constructibles et des secteurs agricoles constructibles sont définies dans le souci de préserver, dans la mesure du possible, ces espaces.

1.3 Valoriser le vallon du Dorfgraben en tant qu'espace de promenade

↪ Le maintien et la reconstitution de la végétation de berge sont souhaités pour améliorer les qualités paysagères, écologiques et hydrauliques du cours d'eau.

↪ La réalisation d'un cheminement piéton le long du Dorfgraben permettra d'en faire un lieu de détente pour les habitants.

1.4 Maintien d'une prairie en bordure de la forêt

↪ La commune souhaite maintenir une prairie en bordure de la lisière forestière pour sa fonction de zone de gagnage. Cette mesure ne se traduit pas directement dans le PLU.

1.5 Prévenir les risques d'inondation liée à la zone humide existante en frange sud du village (rue des Près)

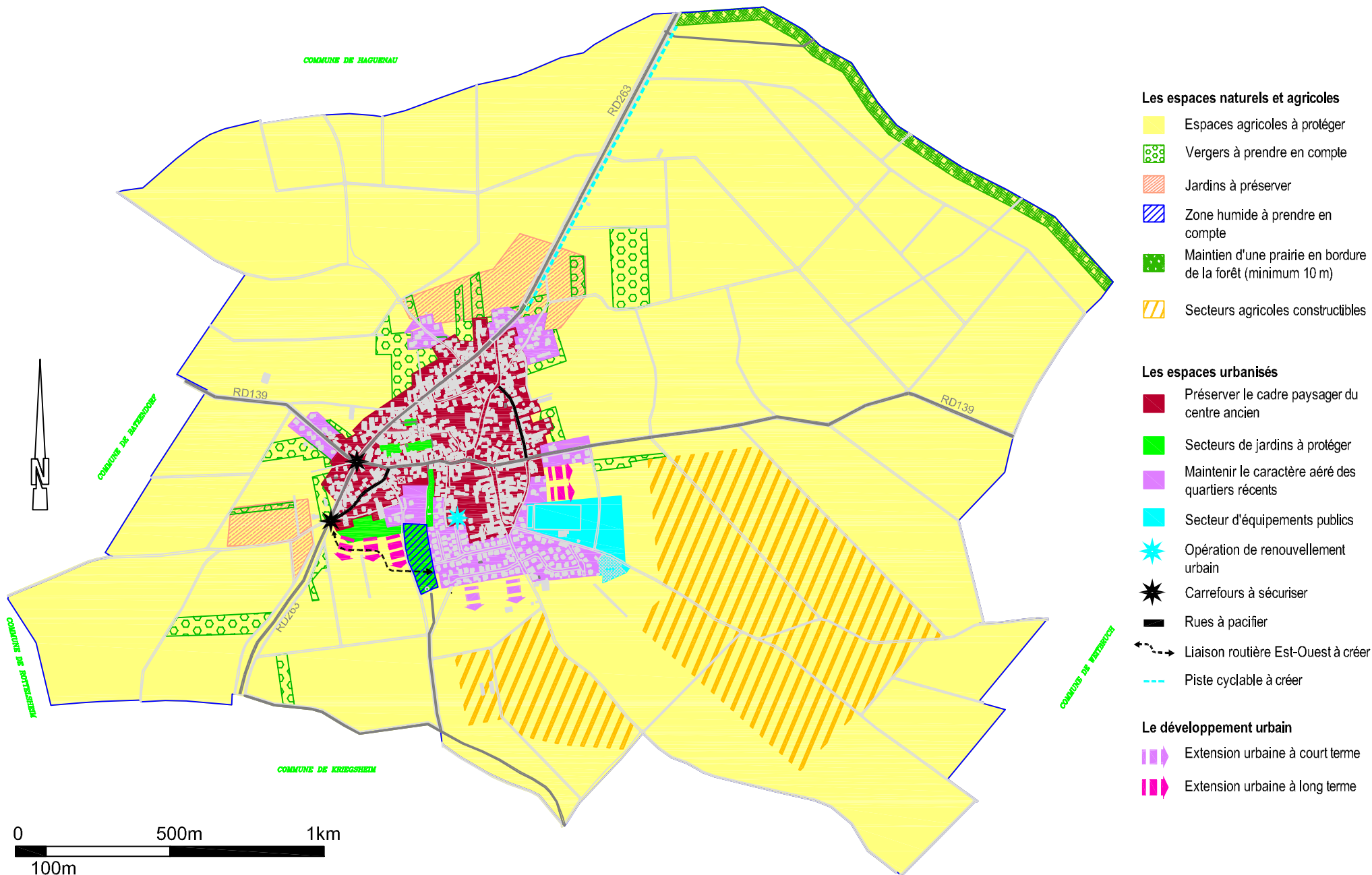
↪ L'implantations de nouvelles constructions est interdite sur les terrains présentant le plus risque d'inondation.

↪ Sur le secteur du Kressmatt, des mesures spécifiques seront prévus à terme (lors d'une opération d'aménagement) pour limiter les apports d'eau pluviale trop raide (si le site fait l'objet d'une urbanisation, des mesures spécifiques seront à prévoir pour compenser l'imperméabilisation : rétention des eaux pluviales, bandes enherbées en limite d'urbanisation, ...)

1.6 Aménagements paysagers à prévoir lors de la réalisation de la piste cyclable pour le CG 67

↪ Lors de la réalisation cet équipement, des mesures d'accompagnement paysager pourraient être menées afin de structurer et d'animer les vues sur les espaces agricoles ouverts (plantation d'arbres au droit des chemins d'exploitations par exemple).

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD



2. ENCADRER L'EVOLUTION DES ESPACES BATIS

2.1 *Maintenir les qualités paysagères du tissu bâti*

↳ L'analyse du tissu bâti de Nierderschaeffolsheim a permis d'identifier des ensembles paysagers et urbains distincts. Le centre ancien présente une forte unité qui repose essentiellement sur les conditions d'implantation des constructions sur leur parcelle et sur le style architectural employé. La commune se fixe comme objectif d'assurer le maintien de ces formes urbaines et architecturales traditionnelles.

L'objectif pour les quartiers récents est d'encadrer l'évolution du bâti en maintenant le caractère aéré du tissu. Des mesures spécifiques concernant les possibilités de faire évoluer le bâti d'origine et le traitement des espaces libres sur les terrains sont également recherchées.

La commune se fixe comme objectif de renforcer la centralité formée par les équipements sportifs le long de la rue du Stade. Pour ce faire, elle prévoit la réalisation d'une nouvelle salle polyvalente à l'extrémité de la rue du Stade.

↳ Afin de prévenir les surdensifications, la commune prévoit l'identification de trois secteurs au Nord de la Route de Bischwiller qui sont non construits pour l'heure. L'objectif est de préserver ces terrains en jardin en évitant la réalisation d'une construction qui porterait atteinte au cadre de vie du cœur d'îlot (fonction d'aération du tissu bâti environnant : vues, ensoleillement, ventilation).

↳ La commune souhaite maintenir la mixité existante dans les différents quartiers de Niederschaeffolsheim. La réglementation mis en place devra permettre de créer les conditions favorables au développement des activités existantes voire permettre à l'accueil de nouveaux établissements. Cet objectif implique toutefois une attention particulière vis à vis des impacts sur l'environnement en admettant uniquement les activités dont les nuisances sont compatibles avec les habitations avoisinantes.

2.2 *Maîtriser le développement démographique*

↳ La commune vise un développement urbain permettant d'atteindre environ 1600-1700 habitants à l'horizon 2020.

↳ Le développement urbain doit privilégier les opérations d'aménagement au détriment d'une urbanisation au coup par coup le long des rues existantes.

↳ La diversification de l'offre en logement est également recherchée pour limiter le vieillissement de la population (accueil de jeunes ménages, maintien sur place des jeunes du village)

↳ Compte tenu des contraintes liées au réseau d'assainissement et afin de maîtriser sa croissance démographique, la commune envisage l'extension territoriale du village par phase successive :

1. Dans un premier temps au Sud du village, le développement urbain sera assuré à travers la réalisation d'une opération de renouvellement urbain effectuée sur le terrain de l'ancienne salle polyvalente : ce projet permettra de créer entre 15 et 25 logements ce qui représente une croissance de population suffisante à très court terme.

En complément de cette opération de logements collectifs, le PLU prévoit l'extension territoriale du village : au lieu dit Schlittweg dans le prolongement de la rue des Acacias et dans le vallon du Dorfgraben (lieu dit Vogelsgasse) où un schéma d'aménagement est prévu compte tenu de la complexité de ce secteur (paysage, instabilité du sol, accès sur RD, articulation avec le reste du village, ...).

2. Dans un second temps, le développement de la commune pourra se localiser sur le site au Nord du terrain de foot (lieu dit Rebgarten).
3. A plus long terme, sur le secteur Kressmatt sous réserve que les conditions de viabilisation soient satisfaisantes (raccordement possible sur le réseau d'assainissement et gestion des eaux pluviales pour limiter les impacts notamment au droit de la rue des Près).

3. VALORISER LES ESPACES PUBLICS

↳ Le réaménagement du carrefour entre la RD 263 et la RD 139 est envisagé par la commune. L'objectif est d'améliorer notamment les conditions de stationnement aux abords de la voie pour dégager une meilleure visibilité du carrefour.

↳ La rue des Oiseaux et celle des Hirondelles présentent des conflits d'usage liés à leur étroitesse qui se conjugue avec des pratiques de shunt par les automobilistes transitants dans le village.

La commune souhaite mener à terme une opération d'aménagement de ces deux rues qui recherchera une pacification en faveur des usages locaux (réaffectation de l'espace au profit des piétons). Le traitement des voies devra être lisible pour les automobilistes afin d'induire une modification des trajets habituels.

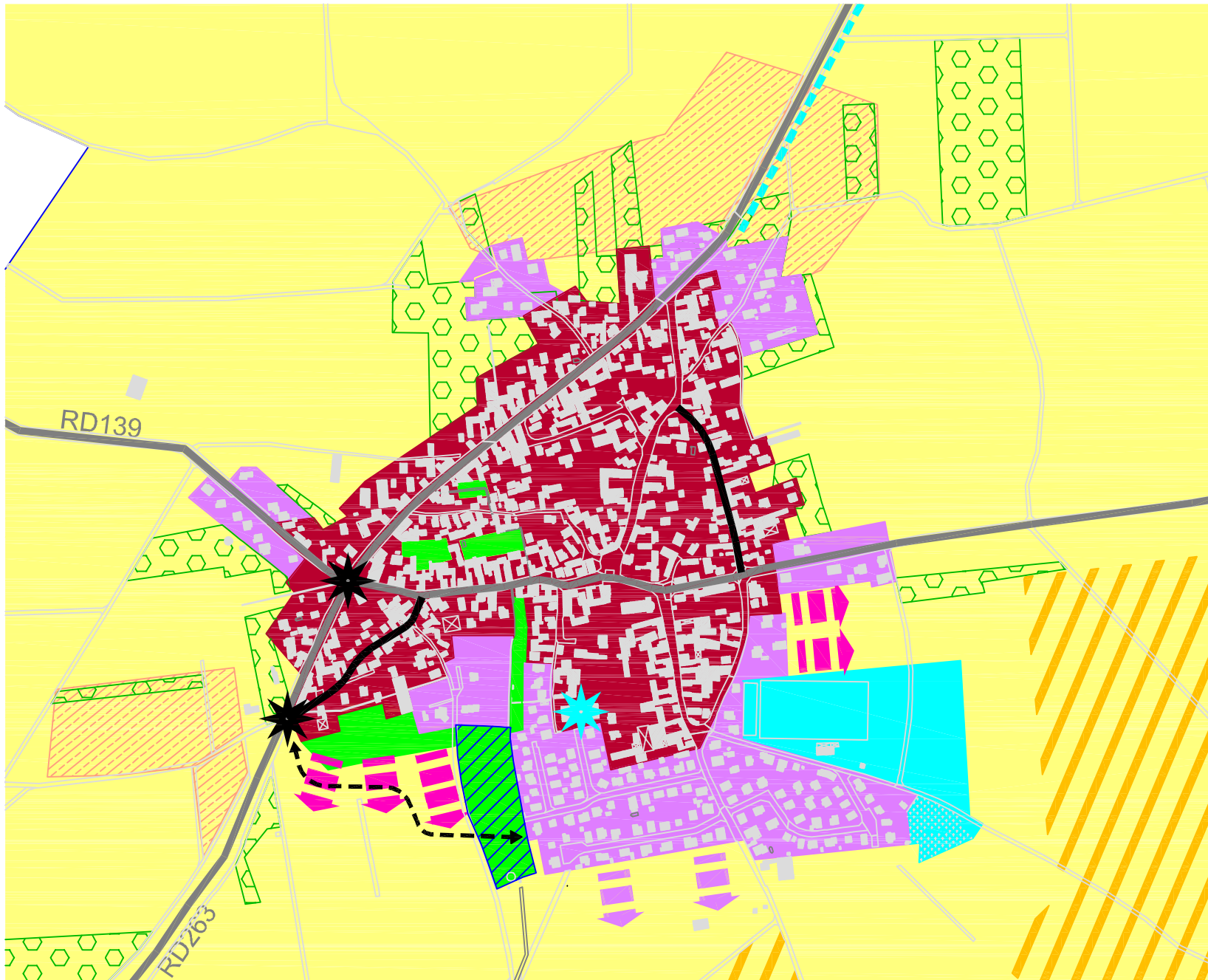
↳ La réutilisation de l'ancienne salle polyvalente s'accompagnera à terme d'une intervention sur l'espace public à l'avant du bâtiment actuel. Cet espace constitue aujourd'hui davantage un délaissé routier qu'un espace public favorisant la vie locale.

↳ Le développement urbain du village prévoit la réalisation d'une extension du lotissement d'habitation individuelle localisé autour de la rue des Acacias. Ce quartier est mal articulé au village puisque l'ensemble des flux routiers transite obligatoirement par le centre ancien. La réalisation d'une opération d'aménagement au lieu dit Vogelsgass offre une opportunité de réaliser une liaison Est Ouest pour cette partie du village. Aussi, la commune se fixe comme objectif de préserver la possibilité de réaliser à terme cette voie structurante en réservant les terrains nécessaires et en adaptant l'organisation des secteurs d'extension concernés.







↳ Le cheminement piéton permettant la mise en valeur du Dorfgraben suivra le tracé du collecteur principal (terrains appartenant à la commune). Le cheminement permettra de relier également cette partie du village avec la rue de la Paix et la route de Bischwiller.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD :

LES ESPACES URBANISES





Les espaces naturels et agricoles

-  Espaces agricoles à protéger
-  Vergers à prendre en compte
-  Jardins à préserver
-  Zone humide à prendre en compte
-  Maintien d'une prairie en bordure de la forêt (minimum 10 m)
-  Secteurs agricoles constructibles

Les espaces urbanisés

-  Préserver le cadre paysager du centre ancien
-  Secteurs de jardins à protéger
-  Maintenir le caractère aéré des quartiers récents
-  Secteur d'équipements publics
-  Opération de renouvellement urbain
-  Carrefours à sécuriser
-  Rues à pacifier
-  Liaison routière Est-Ouest à créer
-  Piste cyclable à créer

Le développement urbain

-  Extension urbaine à court terme
-  Extension urbaine à long terme