

Commune de

NIEDERNAI

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration le: 08/11/1996
Révision partielle n°1 le: 19/01/2001
Révision simplifiée n°1 le: 23/12/2009

REVISION N°1 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 10 juillet 2014

A NIEDERNAI
Le 10 juillet 2014



Le Maire



Jeanine SCHMITT

Commune de
NIEDERNAI

*REVISION DU PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS
ET TRANSFORMATION EN PLAN
LOCAL D'URBANISME*



02 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)



Sommaire

1 - Encourager un développement urbain mesuré, respectueux du cadre de vie.....	4
1.1 Assurer la maîtrise et la cohérence du développement urbain	4
1.2 Vers une évolution concertée du patrimoine urbain	5
1.3 Pérenniser et renforcer les équipements publics	5
1.4 Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques	5
1.5 Préserver les espaces naturels et agricoles	5
2 - Valoriser un cadre de vie soucieux d'un urbanisme durable	6
2.1 Conforter une offre de logements diversifiée, offrant les possibilités d'un réel parcours résidentiel dans un objectif d'habitat durable.....	6
2.2 Conforter les infrastructures de transports et développer les déplacements doux	6
2.3 Poursuivre le développement des technologies numériques.....	7
2.4 Conforter le tissu économique de Niedernai et la diffusion du commerce de proximité	7
2.5 Conforter les équipements sportifs et de loisirs	7
3 - Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain.....	8
3.1 Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels ..	8
3.2 Encourager le renouvellement urbain	8
3.3 Optimiser le développement urbain.....	8

Préambule : le contexte réglementaire

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (P.A.D.D.) est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales et thématiques** qu'elle souhaite mettre en œuvre dans **le développement de son territoire**.

Il s'agit d'un **document politique** (au sens littéral de « gestion de la cité ») exprimant le projet de la commune pour le court et le moyen terme. Il peut également définir des orientations pour le long terme. Le P.A.D.D. doit permettre de gérer l'existant tout en se donnant les moyens **d'organiser l'avenir, dans une perspective de développement durable**.

Il constitue la « **clé de voute** » du Plan Local d'Urbanisme et, à ce titre, **il guide sa mise en forme réglementaire** au travers des pièces que sont le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

La rédaction de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, issue de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi « Grenelle 2 ») dispose qu'au travers de son P.A.D.D., la commune :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- arrête les orientations thématiques concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs,
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de NIEDERNAI expose les principales orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Il est défini afin notamment de :

- mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine,
- permettre le renouvellement urbain et favoriser une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- et assurer le développement de la commune.

Ce P.A.D.D. s'articule autour des quatre piliers suivant :

- Encourager un développement urbain mesuré, respectueux du cadre de vie,
- Préserver les richesses du patrimoine urbain, naturel et paysager,
- Réduire l'impact environnemental du développement urbain,
- Se préserver des risques et des nuisances.

1 - Encourager un développement urbain mesuré, respectueux du cadre de vie

La commune de Niedernai profite d'une attractivité résidentielle liée essentiellement à sa proximité immédiate avec la ville d'Obernai, pôle majeur d'emplois et de services à l'échelle du territoire du Piémont des Vosges, ainsi qu'avec l'agglomération strasbourgeoise.

Aujourd'hui l'objectif de la commune est de poursuivre un développement démographique conforme aux prévisions du SCoT du Piémont des Vosges. A ce titre, la commune décide de mettre en œuvre, à travers son PLU notamment, les moyens nécessaires à l'atteinte d'un niveau de population de l'ordre de 1 700 habitants à l'horizon 2025, puis de 1 900 habitants à l'horizon 2035.

Dans cette perspective, les orientations générales ci-dessous sont définies :

1.1 Assurer la maîtrise et la cohérence du développement urbain

- Assurer un équilibre entre le potentiel de renouvellement du bâti ancien, le comblement des « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine et le nécessaire développement urbain en extension du tissu urbain.
- Disposer de zones d'extension en continuité immédiate des secteurs déjà bâtis afin d'optimiser les équipements publics et afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.
- Finaliser l'enveloppe urbaine en prenant en compte l'opération « Les Acacias » en cours de réalisation, en permettant la finalisation du quartier Max de Reinach et en situant l'essentiel du développement urbain communal à l'ouest de la rue Loewert et au Sud de la rue des Pierres
- Donner des limites claires aux extensions urbaines le long des voies afin de stopper l'extension urbaine linéaire.
- Recomposer une ceinture verte autour du village, notamment à l'interface entre les secteurs d'extension urbaine et les espaces naturels ou agricoles
- Protéger les habitants et les constructions et installations des risques connus et notamment des risques d'inondation tout en respectant les champs d'expansion de crues situés sur le ban communal.
- Au regard de l'impact visuel produit sur le paysage urbain par l'actuel comptoir agricole, ainsi que les risques que cette activité fait potentiellement courir aux résidents situés à proximité, ne pas permettre le potentiel développement des bâtiments existants.
- Acter les nuisances acoustiques et la pollution générées par la VRPV la RD 426, et tendre vers une réduction de ces nuisances et une exposition limitée des résidents.

1.2 Vers une évolution concertée du patrimoine urbain

- Maîtriser les évolutions du patrimoine architectural et urbain remarquable, dont notamment le château de Landsberg et ses abords (mur d'enceinte, douves, tour), ainsi que la Villa Reine.
- Valoriser les potentialités de réutilisation du bâti ancien à des fins de logements ou d'activités économiques dès lors que celles-ci sont compatibles avec la proximité d'habitations.
- Garantir l'harmonie des nouvelles constructions et des réhabilitations avec leur environnement bâti immédiat, que ce soit pour de l'habitat, des équipements ou de l'activité.
- Améliorer le stationnement en cohérence avec le fonctionnement urbain et dans le respect du patrimoine bâti, afin d'empêcher la saturation de l'espace public.

1.3 Pérenniser et renforcer les équipements publics

- Garantir la bonne adéquation des équipements existants avec les besoins liés au développement démographique communal, dans le souci de pérenniser la qualité du service public rendu à Niedernai.
- S'appuyer sur les équipements publics, sportifs et culturels de la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile et de la ville d'Obernai notamment.

1.4 Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques

- Préserver les corridors écologiques structurants (cortèges arborés le long des cours d'eau), notamment le long de l'Ehn et du Dachsbach.
- Encadrer strictement l'urbanisation dans les zones situées en frange des cours d'eau.
- Préserver et valoriser la richesse faunistique et floristique du territoire communal.

1.5 Préserver les espaces naturels et agricoles

- Préserver les secteurs de forêts et de boisements ainsi que les vergers, pour leur vocation sociale et leur valeur environnementale.
- Interdire toute nouvelle construction dans les secteurs réputés les plus fragiles ou à enjeux forts du point de vue environnemental.
- Préserver au mieux de l'urbanisation les terrains agricoles situés hors enveloppe urbaine et au-delà des projets de développement urbain, en s'appuyant sur une zone agricole quasiment inconstructible.
- Protéger la qualité des eaux en imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement existant ou futur et en définissant les conditions adaptées de l'assainissement non collectif pour les constructions non raccordables.

2 - Valoriser un cadre de vie soucieux d'un urbanisme durable

L'atteinte de l'objectif démographique communal et le développement urbain s'inscriront en cohérence avec les politiques des collectivités voisines en prenant en compte l'ensemble des composantes du développement durable.

A cet effet, les orientations thématiques ci-dessous sont arrêtées :

2.1 Conforter une offre de logements diversifiée, offrant les possibilités d'un réel parcours résidentiel dans un objectif d'habitat durable

- Conforter une offre diversifiée de logements permettant la création de logements adaptés, quels que soient la taille des ménages, leur âge et le niveau de leurs ressources.
- Permettre un urbanisme davantage axé sur le logement intermédiaire et/ou collectif (maisons bi-familles, maison en bande,...), dans la limite du respect du patrimoine bâti existant.
- Limiter les besoins énergétiques des nouvelles constructions et favoriser le recours aux énergies renouvelables afin de réduire la production de gaz à effet de serre.
- Eviter une imperméabilisation excessive des sols et favoriser la récupération et l'utilisation des eaux pluviales.

2.2 Conforter les infrastructures de transports et développer les déplacements doux

- Viser une desserte de qualité de l'ensemble des quartiers du village (voies d'accès, circulations douces).
- Valoriser et multiplier les possibilités de déplacements alternatifs à la voiture et créer notamment des liaisons entre les secteurs d'habitation et les équipements de la commune.
- Améliorer les liens entre le quartier Max de Reinach et le centre du village par des liaisons douces et la sécurisation de la traversée de la RD 426.
- Apaiser globalement la traversée du village par la RD 426, en vue d'une sécurité accrue des résidents et des usagers, et en vue d'une réduction des nuisances acoustiques et de la pollution générée par le trafic des véhicules.

2.3 Poursuivre le développement des technologies numériques

- Profiter des opérations à venir d'aménagement urbain pour permettre le développement du réseau et mieux irriguer le territoire communal.
- S'inscrire dans les démarches de modernisation et de renforcement de la desserte numérique initiées par la Région Alsace et le Département du Bas-Rhin.

2.4 Conforter le tissu économique de Niedernai et la diffusion du commerce de proximité

- Valoriser le patrimoine architectural et urbain de Niedernai, et plus particulièrement le château de Landsberg, comme vecteur d'attractivité touristique.
- Soutenir l'activité agricole en permettant l'extension des exploitations existantes, lorsque ces extensions ne sont pas incompatibles avec la proximité de quartiers résidentiels.
- Favoriser le maintien et le développement de commerces au sein du tissu urbain.
- Permettre l'accueil d'activités économiques, à l'intérieur du tissu bâti, dès lors que ces activités sont compatibles avec la proximité d'habitations ou de quartiers résidentiels.
- Permettre le développement des activités économiques, en intégrant les effets induits sur leurs abords (zones résidentielles, accès, nuisances, circulations, stationnement...).
- Poursuivre le développement économique intercommunal initié par la communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, conformément au SCoT du Piémont des Vosges.

2.5 Conforter les équipements sportifs et de loisirs

- Répondre aux nouveaux besoins en équipements de loisirs, en lien avec les objectifs démographiques notamment par le biais d'un secteur dédié aux sports à l'ouest de la commune.
- Prendre en compte l'offre existante sur Obernai.

3 - Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain

En vue de l'atteinte de son objectif démographique et de la réalisation de son projet urbain, la commune de Niedernai décide de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels en se fixant les objectifs suivants :

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

A l'horizon 2035, la commune de Niedernai prévoit d'urbaniser hors enveloppe urbaine du SCoT :

- ✓ Habitat et équipements : 6 à 7 hectares ;
- ✓ Activité économique : 3 ha.

3.2 Encourager le renouvellement urbain

Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique tout en respectant les quotas indiqués ci-dessus, la commune de Niedernai décide de lutter efficacement contre l'étalement urbain de la façon suivante :

- optimiser le comblement des principales dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante, fin, au moins 30 % des nouveaux logements à créer doivent être réalisés dans le tissu urbain.
- permettre la réalisation d'au-moins 60 % des nouveaux logements sous la forme d'habitat groupé (maisons accolées, maisons bi-famille, petits collectifs,...) à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, en ramenant cet objectif à un minimum 40 % des nouveaux logements dans les zones d'extension.

3.3 Limiter les superficies dévolues au développement urbain

Dans l'ensemble des zones d'extension urbaine, viser globalement une densité minimale de 23 logements à l'hectare.