

Commune de

## NIEDERNAI

### RAPPORT DE PRESENTATION

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*



## 01 – Rapport de présentation



# Sommaire

<b>1 INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
Coordonnées de la commune.....	5
La procédure d'enquête publique.....	6
Cadre de la mission.....	7
Les éléments favorables à la préservation de l'environnement.....	8
Situation du document d'urbanisme au regard de l'évaluation environnementale et contenu du rapport de présentation.....	9
<b>2 L'ÉTAT INITIAL.....</b>	<b>10</b>
2.1 Le positionnement territorial.....	11
2.2 Le milieu humain.....	14
2.3 Le diagnostic urbain.....	41
2.4 L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	86
2.5 L'analyse de l'état initial de l'environnement.....	88
2.6 Le bilan du plan d'occupation des sols.....	125
<b>3 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LA JUSTIFICATION DES RÈGLES.....</b>	<b>144</b>
3.1 Les choix retenus pour le P.A.D.D. ....	146
3.2 L'exposé de la délimitation des zones, des règles applicables.....	153
3.3 L'exposé des motifs des changements apportés au plan d'occupation des sols ...	168
3.4 Solutions non retenues pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AU et 2AU).....	172
<b>4 L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....</b>	<b>174</b>
4.1 Milieux naturels, biodiversité et fonctionnement écologique.....	175
4.2 Fonctionnement écologique du territoire communal.....	177
4.3 Le scénario tendanciel.....	183
4.4 Les indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats du plan au regard des besoins en logements.....	183

<b>5</b>	<b>ÉTUDE DES INCIDENCES NATURA 2000</b>	<b>184</b>
5.1	Rappel du cadre réglementaire	185
5.2	Les sites NATURA 2000 concernés	185
5.3	Analyse des incidences des projets sur le site Natura 2000	193
5.4	Incidences du projet d'extension de la gravière sur le milieu naturel	200
<b>6</b>	<b>MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLU</b>	<b>203</b>
6.1	Milieus naturels, biodiversité et fonctionnement écologique	204
6.2	Gestion des ressources naturelles	204
6.3	Energie et pollutions atmosphériques	204
6.4	Risques et nuisances	204
6.5	Cadre de vie, paysages et patrimoine culturel	205
6.6	Synthèse des mesures	206
<b>7</b>	<b>INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DU PLU</b>	<b>207</b>
<b>8</b>	<b>FACON DONT L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE A ETE PRIS EN COMPTE</b>	<b>209</b>
<b>9</b>	<b>RESUME NON TECHNIQUE</b>	<b>211</b>
9.1	Objectifs de prescription du PLU	212
9.2	Présentation du contexte de la commune	212
9.3	Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programme	213
9.4	Etat initial, incidences du PLU sur l'environnement, justification des choix, mesures et indicateurs	213
<b>10</b>	<b>DESCRIPTION DE LA METHODE D'EVALUATION</b>	<b>219</b>
10.1	Cadre réglementaire	220
10.2	Cadre méthodologique	221

# **1 INTRODUCTION**

---

## **Coordonnées de la commune**

### **Commune de NIEDERNAI**



Mairie

236 Rue Principale

67 150 NIEDERNAI



03 88 95 57 47

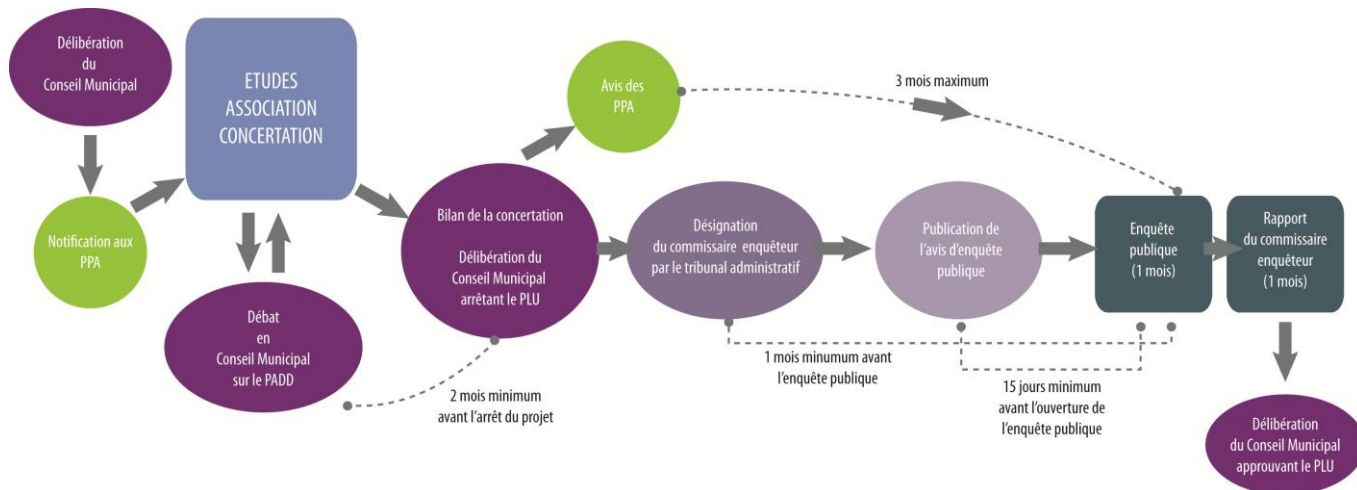


contact@mairie-niedernai.fr

Représentée par Madame Jeanine SCHMITT, Maire

## La procédure d'enquête publique

Le schéma suivant présente la procédure de révision du POS et sa transformation en PLU et indique de quelle manière l'enquête publique s'inscrit dans cette procédure.



Selon les dispositions de l'article L123-10 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est "réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement."

A l'issue de l'enquête publique et conformément aux dispositions de l'article L.123-10 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

## **Cadre de la mission**

### **1.1.1 La prescription du PLU**

La commune de Niedernai dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1993.

La délibération du 20 janvier 2006 a permis de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

### **1.1.2 Les caractéristiques les plus importantes du projet**

En cohérence avec les objectifs de prescription, ainsi que les objectifs politiques définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de Niedernai a défini son développement urbain de la manière suivante :

- permettre le développement mesuré du village, en garantissant une bonne intégration sociale et urbaine des futurs secteurs d'urbanisation ;
- ne pas favoriser le développement à l'ouest de la RD 1422 déconnecté du village et coupé par la RD, forte coupure fonctionnelle de territoire ;
- préserver l'organisation actuelle de la zone urbaine en facilitant le renouvellement urbain et en localisant les secteurs d'extensions en complément de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- encourager le dynamisme économique en facilitant la mixité des usages de la zone urbaine, mais aussi en pérennisant le potentiel du site économique existant au sud-ouest du village ;
- limiter le mitage de l'espace en encadrant les évolutions des constructions isolées situées sur le territoire communal ;
- tenir des contraintes liées à certaines activités agricoles pour les secteurs résidentiels proches.

## **Les éléments favorables à la préservation de l'environnement**

En termes de préservation de l'environnement et en lien avec la richesse écologique présente sur le ban communal, le projet de la commune de Niedernai respecte les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles. L'évaluation environnementale du PLU en fait d'ailleurs état. Les principaux éléments définis pour poursuivre cet objectif sont :

- le respect de zones naturelles et agricoles en grande majorité inconstructibles ;
- la limitation de la constructibilité dans les secteurs Natura 2000, ainsi qu'une réduction des zones agricoles constructibles par rapport au POS ;
- la constructibilité limitée de la zone inondable du bassin de l'III ;
- le respect des continuités écologiques, notamment en bord de cours d'eau ;
- la limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

## **Situation du document d'urbanisme au regard de l'évaluation environnementale et contenu du rapport de présentation**

Le ban communal de NIEDERNAI est concerné dans sa partie Sud par le site Natura 2000 du "Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin".

Le PLU de NIEDERNAI relève donc automatiquement d'une évaluation environnementale.

En conséquence, le présent rapport de présentation répond aux dispositions de l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme et comprend les éléments suivants :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement, et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et un exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- une explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.
- un exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;
- une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- une définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ; ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation intègre également les éléments requis par l'article R123-8 du code de l'environnement pour la constitution du dossier d'enquête publique :

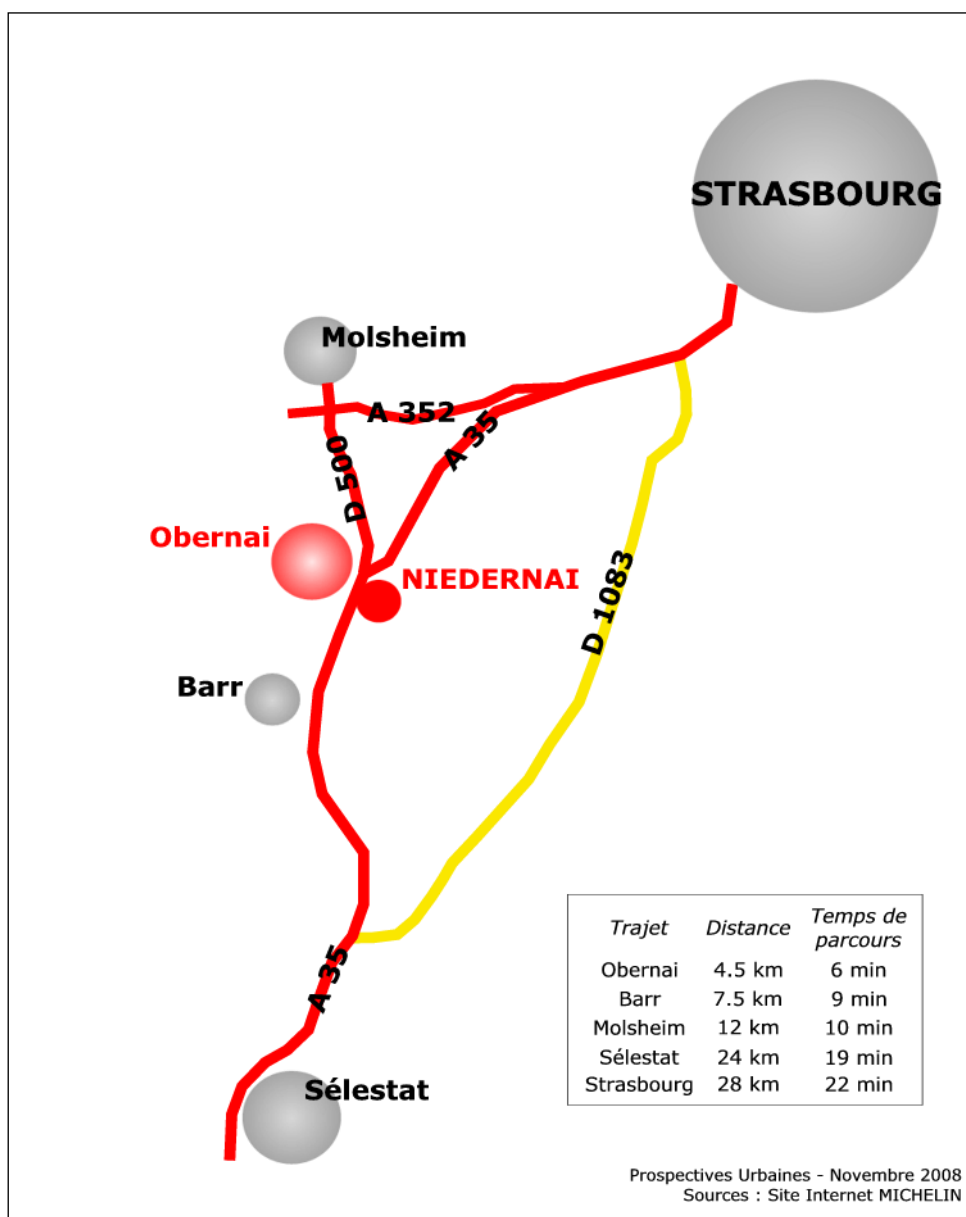
- les coordonnées du responsable du PLU ;
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique ;
- l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au PLU ;
- les décisions qui peuvent être adoptées au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.

## **2 L'ÉTAT INITIAL**

---

## 2.1 Le positionnement territorial

La commune de Niedernai est située à l'est de l'autoroute A35 (Voie Rapide du Piémont des Vosges), à 4.5 km d'Obernai, chef-lieu du canton, et à mi-distance entre Strasbourg et Sélestat.



*NIEDERNAI dans un territoire plus vaste*

La RD 1422 permet de rejoindre la commune depuis la V.R.P.V. (A35).

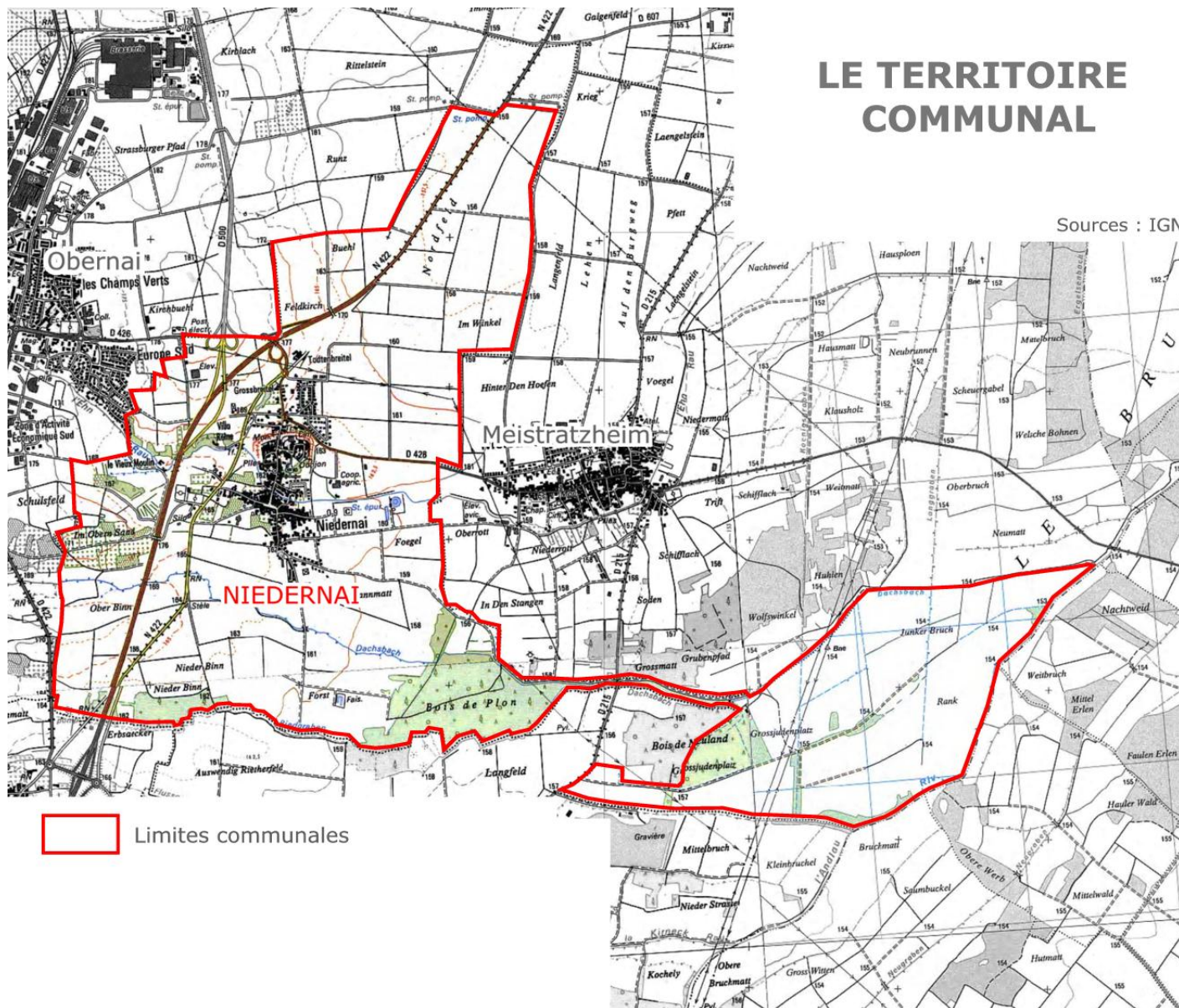
Niedernai est relié à OBERNAI (à l'ouest) et à MEISTRATZHEIM (à l'est) par la RD 426.

Le ban communal est bordé par celui des communes de :

- OBERNAI à l'ouest et au nord,
- GOXWILLER, VALFF et WESTHOUSE au sud-est,
- UTTENHEIM, BOLSENHEIM et MEISTREITZHEIM à l'est.

Niedernai fait partie des structures administratives suivantes :

- l'arrondissement de Sélestat – Erstein,
- le canton d'Obernai,
- la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, créée 16 décembre 1998 et fait suite au S.I.V.O.M. du secteur d'Obernai (1973). Elle est composée de 6 communes : Bernardswiller, Innenheim, Krautergersheim, Meistratzheim, Niedernai et Obernai.



## 2.2 Le milieu humain

### 2.2.1 LES ÉLÉMENTS DÉMOGRAPHIQUES

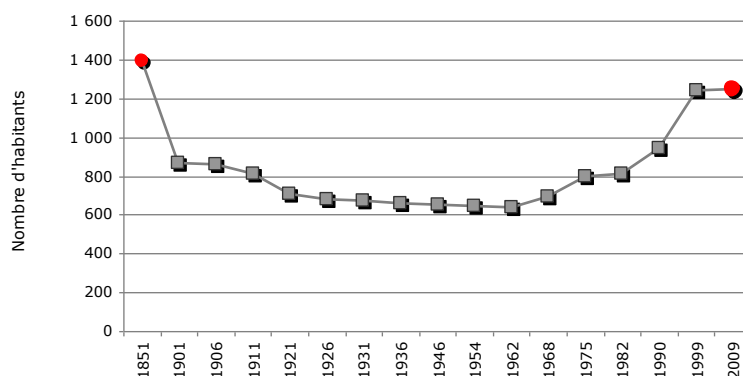
Sources : INSEE – Recensements de la population, jusqu'en 2009

Les analyses suivantes sont issues de l'exploitation des différents recensements de population réalisée par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

#### **La population se stabilise**

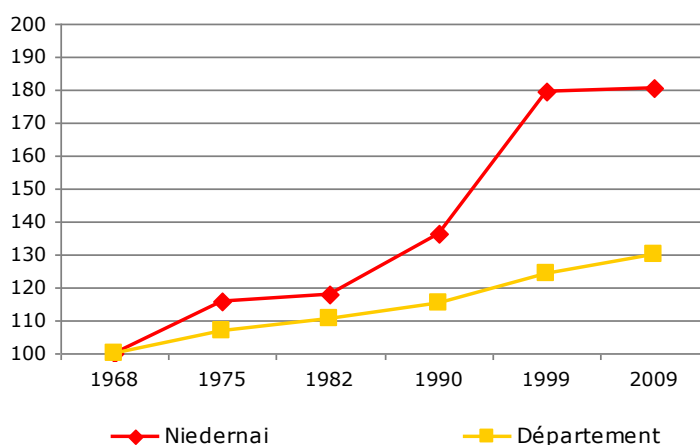
Après une période de forte progression démographique entre 1982 et 1999, le nombre d'habitants s'est stabilisé à **1 245 habitants en 2009**, soit 6 habitants de plus qu'en 1999. En 25 ans environ (1982 à 2009), la population communale (qui était de 813 habitants en 1982) a augmenté de 53 %. Les chiffres officiels de population légale pour 2012 indiquent que Niedernai compte 1 250 habitants.

Evolution de la population communale →



Les tendances observées à Niedernai s'inscrivent dans celles relevées à l'échelle départementale jusqu'en 1990, période à partir de laquelle la commune s'en éloigne nettement.

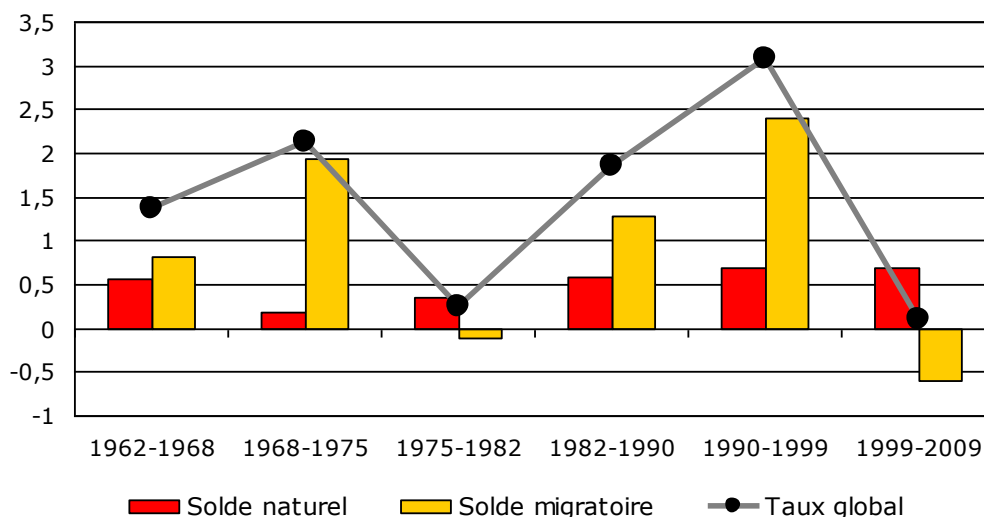
En effet, à partir de 1990, la courbe communale montre une très forte progression suivie d'une stabilisation démographique qui trouve son origine dans un fort développement de la construction (plus de 80 logements construits entre 1990 et 1995), alors que la courbe départementale s'inscrit dans une progression constante mais modérée.



Evolution comparée de la population communale et départementale (Base 100 en 1968)

#### **Le poids déterminant du solde migratoire**

L'analyse de l'évolution du **solde migratoire** (arrivées dans la commune moins les départs) et celle du **solde naturel** (naissances – décès) permet de mesurer ces variations.



*Evolution des taux de variation annuelle des soldes migratoires et naturels, en %*

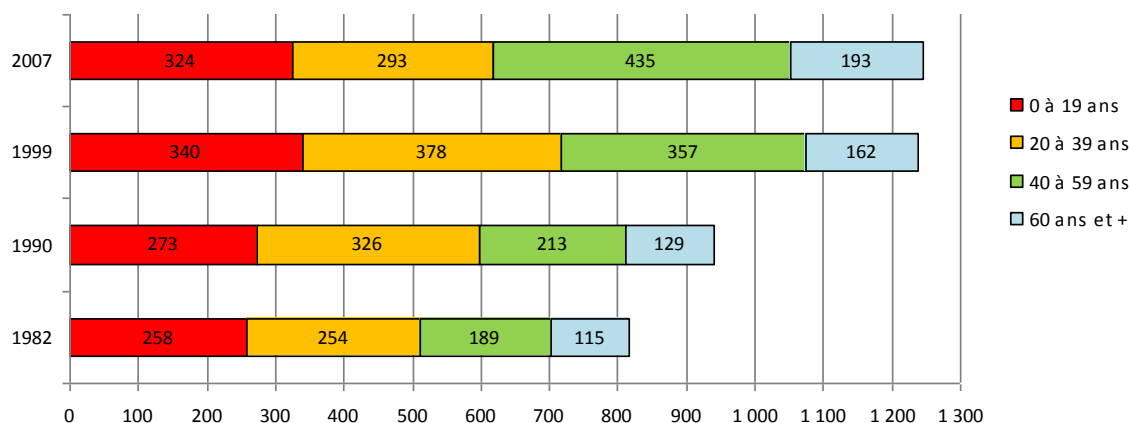
Les progressions démographiques sont très largement influencées par le solde migratoire.

Alors que les valeurs du solde naturel présentent une faible variation d'une période à l'autre (+ 0.19 % par an pour la plus faible (entre 1968 et 1975) et 0.68 % par an pour la plus forte (entre 1990 et 1999)), le solde migratoire présente des variations nettement plus « accidentées » : - 0.11 % par an entre 1975 et 1982 et 2.4 % par an entre 1990 et 1999.

Entre 1975 et 1982, le solde migratoire légèrement négatif est compensé par le solde naturel positif, permettant ainsi de stabiliser la population.

Entre 1999 et 2009, le solde migratoire chute de façon notable, puisque la stabilisation de la population n'est assurée que par un solde naturel qui, resté stable, compense la baisse forte du solde migratoire. Cette situation s'explique en partie par une faible dynamique du marché de la construction neuve, limitant ainsi les apports démographiques.

### **La population vieillit**



*Evolution de la structure par âge de la population*

NOTA : les données 2009 disponibles ne présentent plus les mêmes catégories par âge.

Pour un nombre d'habitants globalement identique entre 1999 et 2007, on remarque un glissement sensible des différentes classes d'âge, montrant une diminution de la part des moins de 40 ans, et en corollaire une progression des classes les plus âgées. Ces données

illustrent le fait que le solde migratoire profite en général aux ménages de jeunes actifs installés à distance « raisonnable » de leur lieu d'activité.

Les moins de 20 ans représentent une part en baisse que l'on peut pour partie expliquer par la diminution de la part des jeunes ménages en âge d'avoir des enfants.

En parallèle, la progression des 40-59 ans, notamment entre 1999 et 2007, reflète le départ des plus jeunes vers leurs lieux d'étude et/ou de premier emploi.

*Tableau ci-après : Part de chaque classe d'âge dans la population totale*

	1982	1990	1999	2007	1982/2007	En %	1999/2007	en %
0 à 19 ans	258	273	340	324	66	19,41	-16	-4,7
20 à 39 ans	254	326	378	293	39	10,32	-85	-22,5
40 à 59 ans	189	213	357	435	246	68,91	78	21,8
60 ans et +	115	129	162	193	78	48,15	31	19,1
Total	816	941	1 237	1 245	429	<b>35</b>	8	0,6

L'analyse plus précise de la classe des 0-19 ans jusqu'en 1999 met en évidence le poids de plus en plus faible des tout jeunes enfants (0-4 ans), alors que la part des 15-19 ans tend à augmenter. Ces deux éléments montrent :

- la chute du taux de natalité,
- le poids potentiel des départs des enfants les plus âgés vers un futur lieu d'études supérieures (université, grande école...) et/ou le lieu d'un premier emploi. On remarque en effet que les jeunes en début de parcours professionnel cherchent en général un emploi à proximité du lieu de leur formation, et ne reviennent pas systématiquement vers leur commune d'origine ;
- les effets du non renouvellement des classes d'âge.

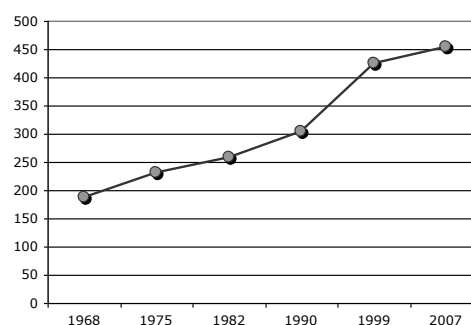
### **La progression des petits ménages**

*NOTA : Là encore, les données 2009 ne permettent pas de disposer de données plus à jour.*

En 2007, Niedernai comptait 454 ménages, soit 29 ménages de plus qu'en 1999 (= + 6.8 %).

Après une période de progression importante (+ 39.8 % entre 1990 et 1999), l'augmentation du nombre de ménages se tasse.

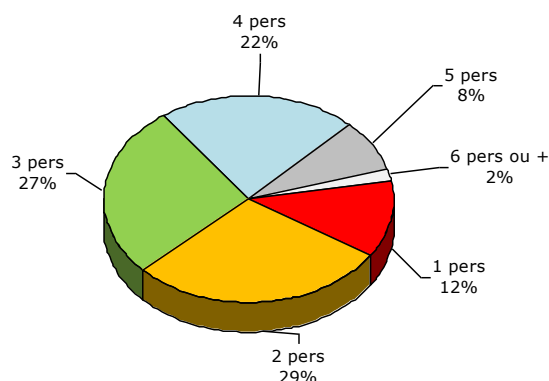
Les courbes observées sont le reflet de l'attractivité du territoire, concrétisée par la forte progression de la construction durant la période 1990-1999 à l'échelle du territoire intercommunal.



*Evolution du nombre de ménages (1968-2007)*

L'analyse des données de 1999 (à défaut de chiffres plus récents) reflète l'arrivée à Niedernai de jeunes ménages témoignant de la forte attractivité d'un territoire proche d'Obernai qui concentre les équipements structurants et de Strasbourg.

Ainsi, la structure des ménages montre que les petits ménages (1 ou 2 personnes) représentaient 41 % de l'ensemble, alors que les familles de 3-5 personnes comptaient pour 57 % de l'ensemble.

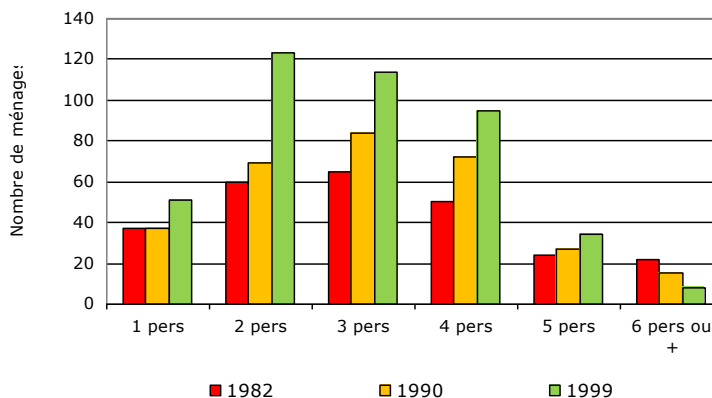


### La structure des ménages en 1999

Toutefois, compte tenu de l'apport migratoire plus réduit entre 1999 et 2007, une part plus importante des petits ménages, du fait du départ des jeunes (étudiants ou jeunes actifs) est attendue.

Les évolutions observées entre 1982 et 1999 montrent une **forte augmentation des ménages de 1 et de 2 personne(s)** depuis une vingtaine d'années.

On peut également relever la progression constante quoique plus modérée, des ménages de 3 à 5 personnes, illustrant la part des jeunes ménages avec enfants, reflétant l'attractivité du territoire.

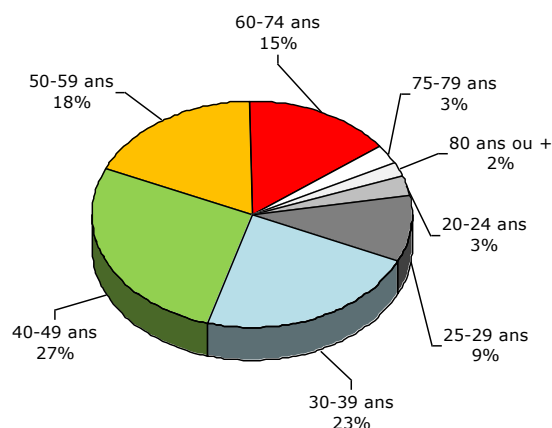


### Evolution de la taille des ménages

Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec la diminution de la part des ménages de 6 personnes et plus, largement observée à l'échelle nationale.

La structure par âge des ménages<sup>1</sup> montre qu'en 1999, plus du tiers des ménages était composé de personnes de 50 ans et plus (38 % des ménages), cette part étant similaire à celle relevée à l'échelle intercommunale. Du fait du glissement des classes d'âge, on peut raisonnablement penser que cette part a progressé et devrait être plus importante en 2007.

### Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence (en 1999) →



<sup>1</sup> Il s'agit de l'âge de la personne de référence du ménage.

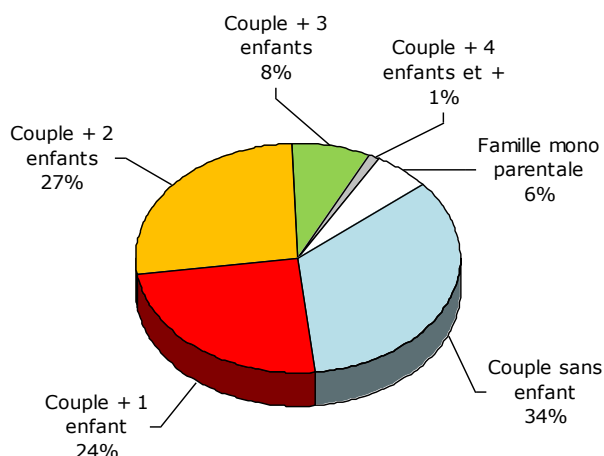
En 1999, 32 des 56 ménages d'une personne étaient constitués de personnes âgées de 60 ans et plus (soit 57 %).

Il convient également de relever la part des **familles monoparentales** en 1999 : l'INSEE recensait 20 ménages monoparentaux, soit 5,5 % de l'ensemble. Ce chiffre illustre une tendance non négligeable de l'évolution des ménages, appelée à se renforcer dans les années à venir, qui contribue à augmenter les besoins en logements des ménages séparés (deux logements sont alors nécessaires, pour loger le même nombre de personnes).

### **La part des familles avec enfants**

En 1999, seules 34 % des familles sont composées d'un couple sans enfant (124 familles) et 51 % des familles ont un ou deux enfants. Les familles nombreuses (3 enfants et plus) sont très peu représentées (moins de 9 %).

Les familles monoparentales comptent pour 5.5 % de l'ensemble.



La structure des familles en 1999 →

### **Une plus forte représentation des employés et des professions intermédiaires**

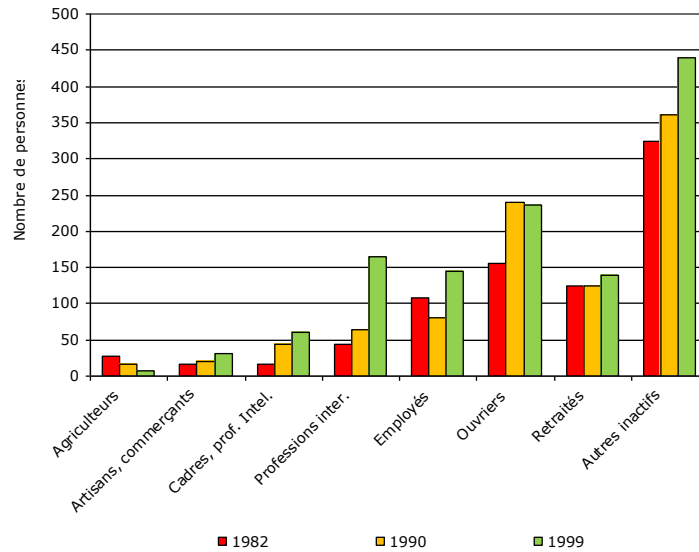
En 1999<sup>2</sup>, la répartition de la population en fonction des catégories socio-professionnelles (C.S.P.) montrait une proportion importante (plus de 36 % de l'ensemble) « d'autres inactifs »<sup>3</sup>. Compte tenu de la structure par âge et par sexe de la population, la catégorie « autres inactifs » comprend les jeunes de moins de 15 ans ainsi que les femmes n'ayant jamais exercé d'activité professionnelle ou n'exerçant plus d'activité professionnelle depuis longtemps.

Les évolutions constatées depuis 1982 montrent une progression nette de la catégorie des employés et des professions intermédiaires, reflétant plusieurs phénomènes :

- la progression de l'activité tertiaire dans l'économie,
- la croissance de l'activité féminine (plus présente dans ce segment d'emplois),
- la diminution de la part des ouvriers.

<sup>2</sup> A défaut de disposer de données plus récentes, exploitables sur le site de l'INSEE (données non disponibles pour les communes de moins de 2 000 habitants)

<sup>3</sup> La catégorie « autres inactifs » regroupe par convention les jeunes de moins de 14 ans, les étudiants, les chômeurs non inscrits, les hommes et femmes au foyer, les personnes en incapacité de travailler,...



Evolution de la répartition de la population par catégorie socio-professionnelle (en 1999)

La progression des professions intermédiaires semble indiquer une plus forte présence d'agents d'encadrement, tant dans les services que dans le milieu industriel qui est encore très présent à l'échelle du territoire.

En effet, en termes d'effectifs, ce sont les ouvriers qui comptent la part majoritaire des catégories socio-professionnelles ayant un emploi, suivis des professions intermédiaires (qui ont fortement progressé), suivi des employés (avec une croissance plus faible).

## 2.2.2 L'HABITAT ET LE LOGEMENT

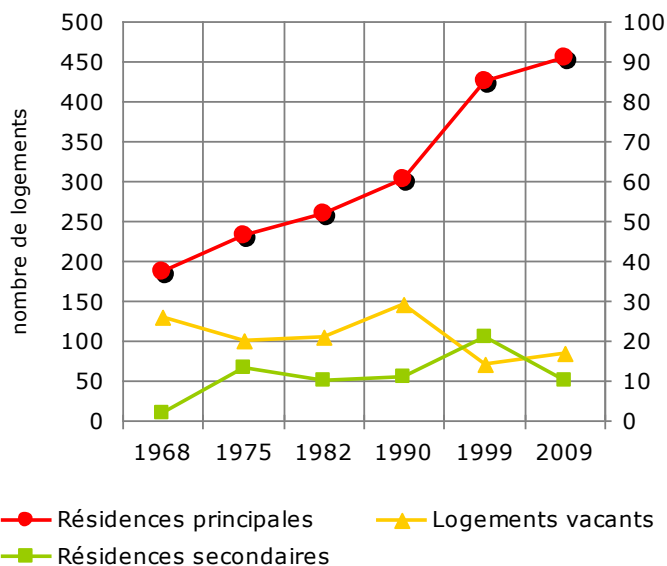
Sources : INSEE – Recensements de la population, jusqu'en 2009 et « Etude Pré-Opérationnelle d'O.P.A.H. – Diagnostic 2004 – Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile » réalisée par URBAM Conseil

### Une croissance constante du parc de logements

En 2009, Niedernai comptait 482 logements, soit 22 logements de plus qu'en 1999 (= + 4.5 %).

94.4 % de ces logements étaient constitués de résidences principales (454 logements).

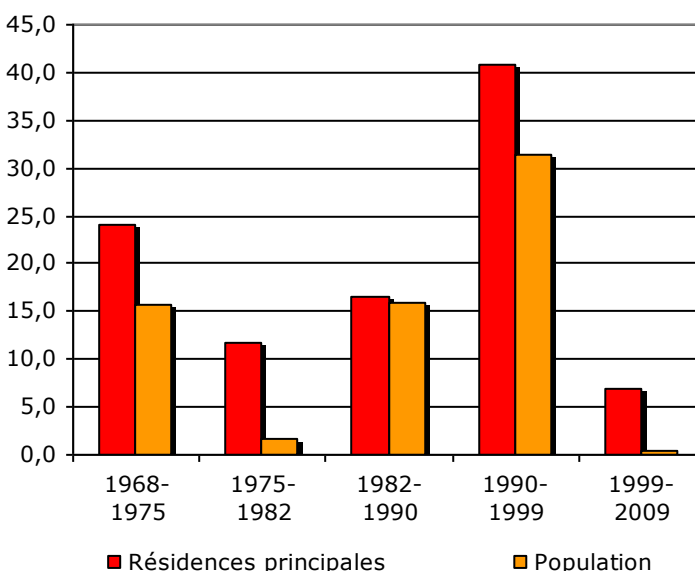
On dénombrait 10 résidences secondaires (et logements occasionnels) contre 21 en 1999 ; le nombre de logements vacants est passé de 14 logements en 1999 à 17 en 2009.



### Evolution de la structure du parc de logements

La progression du nombre des résidences principales reste relativement modeste au cours de la période 1999-2009. Elle est toutefois à mettre en rapport avec la stabilisation démographique.

En effet, alors que la population reste stable (+ 0.5 %) entre 1999 et 2007, les résidences principales progressent de plus de 6 % durant la même période, ce qui reflète le desserrement des ménages et traduit un maintien constant des besoins en logements.



### Comparaison des taux de progression des résidences principales et de la population (en %)

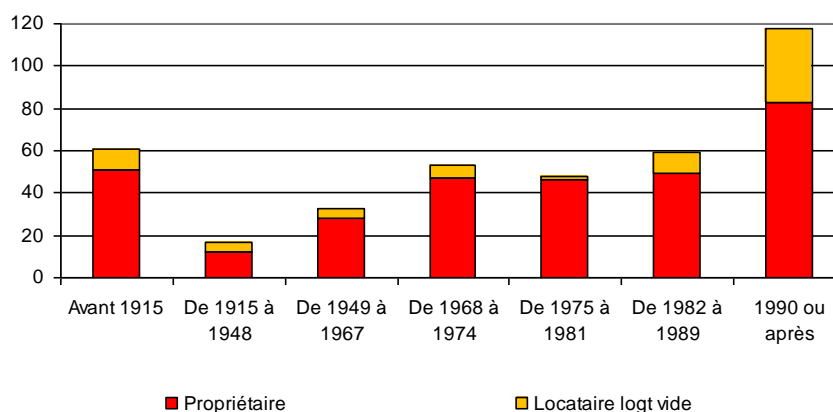
### La part des propriétaires occupants domine

En 2009, 78 % des Niedernois sont propriétaires de leur logement. La part de locataires (18.3 %, à confirmer par l'INSEE) apparaît faible. Néanmoins, à l'échelle de la

Communauté de Communes, la commune de Niedernai est celle qui compte la part de locataires la plus importante après Obernai.

Par ailleurs, environ un tiers des locataires de 2007<sup>4</sup> occupe une maison individuelle : en effet, la commune ne compte que 54 appartements, pour 83 ménages de locataires.

L'analyse de l'occupation du parc des résidences principales de 1999 selon leur époque de construction montre une répartition inégale du locatif : il est essentiellement concentré dans le parc le plus récent. Il représentait en effet 19.6 % du parc édifié avant 1915, probablement dans des corps de ferme dont une partie a été louée, alors que pour la période récente (1990-1999), la part du locatif est de 42 %.



#### Répartition du parc de résidences principales en 1999 (en nombre de logements)

Si la part de locatif reste relativement limitée, elle permet néanmoins d'offrir une alternative à l'accès à la propriété, en particulier pour les populations les plus modestes ou les plus jeunes.

Dans ce segment spécifique, les données de 1999 mettent également en lumière le nombre des locataires « à titre gratuit » : 35 logements (dont 14 dans le parc le plus ancien) sont occupés à titre gratuit, ce qui traduit souvent les solidarités familiales (enfants hébergeant des parents plus âgés, ou à l'inverse les parents accueillant des jeunes ménages).

#### Dans un parc constitué majoritairement de maisons individuelles

En 2009, les résidences principales étaient constituées à 87.4 %<sup>5</sup> de maisons individuelles (-3.4 points par rapport à 1999), et à **12.1 % de logements collectifs (+ 3.5 points par rapport à 1999)**.

Ces chiffres confirment la part plus importante des logements collectifs dans les programmes de construction les plus récents (construction neuve et réhabilitation du bâti ancien).

#### Le logement social est absent

A l'échelle de l'intercommunalité, c'est la ville d'Obernai qui concentre la très grande majorité des logements sociaux. Il est très peu diffusé dans les autres communes, et Niedernai ne fait pas exception à la règle. Cela pose la question de l'accès au logement des personnes les plus modestes.

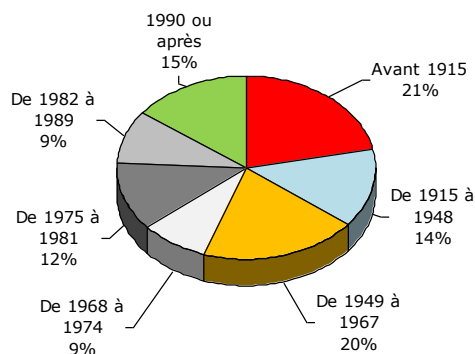
<sup>4</sup> Données non disponibles pour le recensement de 2009

<sup>5</sup> D'autres modes de logements (fermes par exemples) n'apparaissent pas dans cette répartition, ce qui explique que l'ensemble n'est pas égal à 100 %.

## Le logement ancien domine...

L'analyse des données de 1999<sup>6</sup> met en évidence l'ancienneté du parc des résidences principales.

En effet, près de 64 % des logements existant en 1999 ont été édifiés avant 1975, selon des normes de confort et d'isolation (phonique, thermique...) qui ne correspondent pas aux préoccupations actuelles (économie d'énergie par exemple).



Répartition des résidences principales selon l'époque de leur construction (en 1999)

De plus, le parc le plus ancien (35 % des logements ont été construits avant 1949) présente des configurations architecturales et des volumétries intérieures peu adaptées aux besoins des personnes les plus âgées.

Ce parc constitue un potentiel de réhabilitation non négligeable. Ce point est d'autant plus important que dans le bâti ancien, les habitations (recensées par l'INSEE) sont souvent accompagnées de dépendances, qui peuvent faire l'objet de transformations en logements. Toutefois, les coûts de modernisation de ces logements et/ou de ces dépendances peuvent y limiter les investissements, malgré des aides allouées par le Conseil Général pour la valorisation et la sauvegarde du patrimoine (l'aide départementale ne porte que sur le parc construit avant 1900).

L'étude pré-diagnostic de l'OPAH recensait 6 dépendances pouvant faire l'objet de transformations d'usage (qui pouvaient en moyenne générer deux logements).

La même étude mettait également en évidence 7 immeubles dégradés.

---

<sup>6</sup> Données non disponibles pour 2009

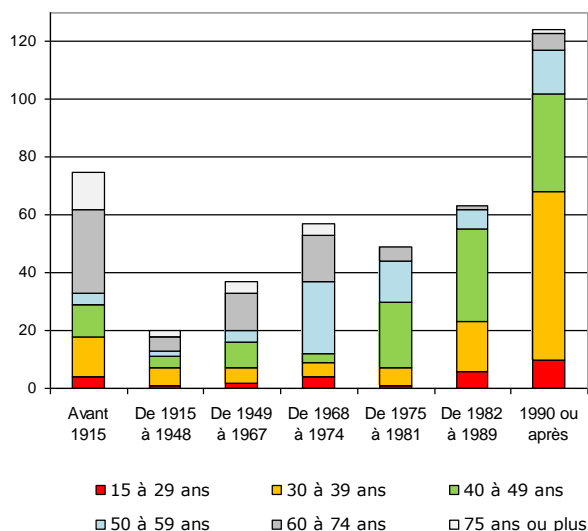
### ... Occupé essentiellement par les plus âgés

En 1999<sup>7</sup>, Niedernai comptait 189 logements construits avant 1975, qui étaient occupés à plus de 45 % par des personnes de 60 ans et +.

En revanche, pour les logements construits à partir de 1982, la part de cette tranche d'âge passe à 4.3 %.

Les moins de 30 ans occupaient quant à eux le parc le plus ancien.

Répartition du parc de résidences principales selon l'âge des occupants et la date de construction du logement (en 1999) →

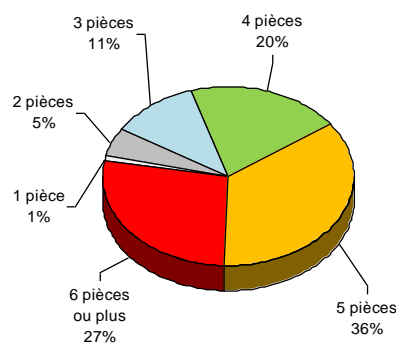


### Une forte proportion de grands logements

En 2009, 63 % du parc de logements était constitué de grands logements (5 pièces et +), ce qui s'explique par la part prépondérante de la maison individuelle dans la typologie bâtie.

Les petits logements (de 1 à 3 pièces) ne comptaient que pour 72 unités.

Répartition du parc de résidences principales selon la taille du logement →



Les données issues du recensement de 2009 montrent :

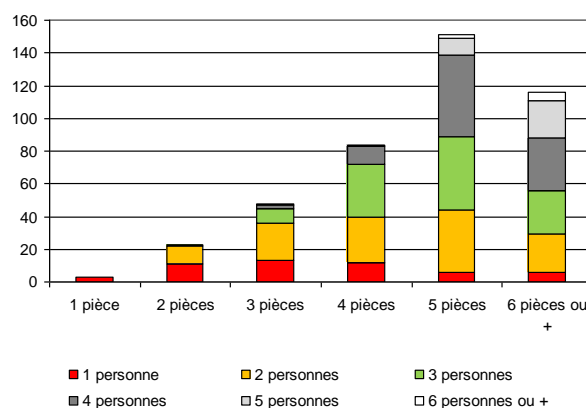
- une augmentation de la taille moyenne des maisons individuelles : 5.2 pièces par résidence principale (contre 4.8 pièces en 1999)
- une diminution de celle des logements collectifs : 3.2 pièces par appartement (contre 3.6 pièces en 1999).

<sup>7</sup> Données non disponibles pour 2009

## Mais une relative sous-occupation des maisons individuelles

On remarque à Niedernai une sous-occupation des logements, commune à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.

En effet, en 1999, les ménages d'une ou de 2 personnes occupaient 48 % des logements de 4 pièces, 30 % du parc des 5 pièces et 25 % des logements de 6 pièces et +.



### Occupation des logements selon la taille des ménages (en 1999) →

Ce phénomène trouve son origine dans la conjugaison de trois facteurs :

- la décohabitation juvénile (les enfants des acquéreurs des années 1980 ont « quitté le nid », le logement est aujourd'hui trop grand, mais les accédants ne quittent pas leur maison ;
- le veuvage (les grands logements sont souvent occupés par des personnes qui n'occupent plus qu'une partie du logement, qu'elles n'envisagent pas de quitter) ;
- un héritage, notamment pour les jeunes qui héritent d'un patrimoine surdimensionné au regard de leurs besoins.

## **Une vacance résiduelle**

Avec 17 logements recensés en 2009 (soit 3 logements vacants de plus qu'en 1999), on peut estimer que ce phénomène reste relativement limité. Le taux de vacance reste le plus faible de la communauté de communes (estimé à 3.1 % en 2004, comparativement à un taux de 5.7 % à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité).

En 1999, elle touchait essentiellement le parc le plus ancien : 6 des 14 logements vacants dataient d'avant 1915.

## **La part des résidences secondaires diminue**

Alors que la commune comptait 21 résidences secondaires ou logements occasionnels en 1999, ce chiffre est passé à 10 logements en 2009. La transformation de résidences secondaires en logements occupés à temps plein explique vraisemblablement cette évolution, dans un secteur où la pression foncière reste forte.

## **Des objectifs qualitatifs et quantitatifs d'amélioration du parc de logements**

Niedernai s'inscrit dans les démarches d'amélioration du parc de logements, initiées à l'échelle intercommunale.

La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, décidée en 2005 par délibération communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, vise d'une part, à améliorer la qualité du parc de logements privés existant répondant ainsi aux besoins des habitants et d'autre part, à attirer et fixer une population active sur le territoire. Elle était programmée pour trois ans (2005-2008).

Ses objectifs étaient d'ordre qualitatif et quantitatif. Il s'agissait :

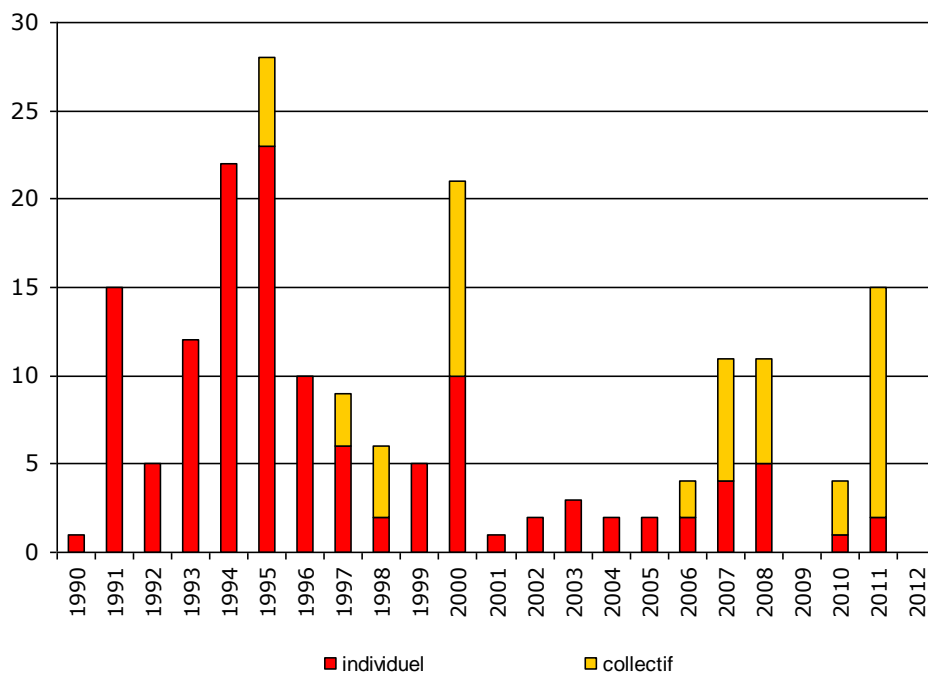
- 1 de développer l'offre résidentielle locative, notamment à loyer maîtrisé ;
- 2 d'inciter aux transformations d'usage et à favoriser une meilleure répartition géographique des offres locatives ;
- 3 de lutter contre la vacance et l'habitat insalubre ;
- 4 d'adapter le parc résidentiel aux nouveaux besoins ;
- 5 d'encourager les réhabilitations de qualité ;
- 6 de favoriser les travaux encourageant les énergies nouvelles.

Au regard de l'étude pré-opérationnelle menée en 2004, le programme prévoyait la rénovation de 140 logements sur 3 ans.

### **La construction neuve s'est « essouffée »...**

Sources : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie et du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire – Statistiques communales sur la construction neuve (SITADEL)

Entre 2000 et 2012, 76 logements à usage d'habitation ont été édifiés à Niedernai (dont 42 logements en immeubles collectifs).



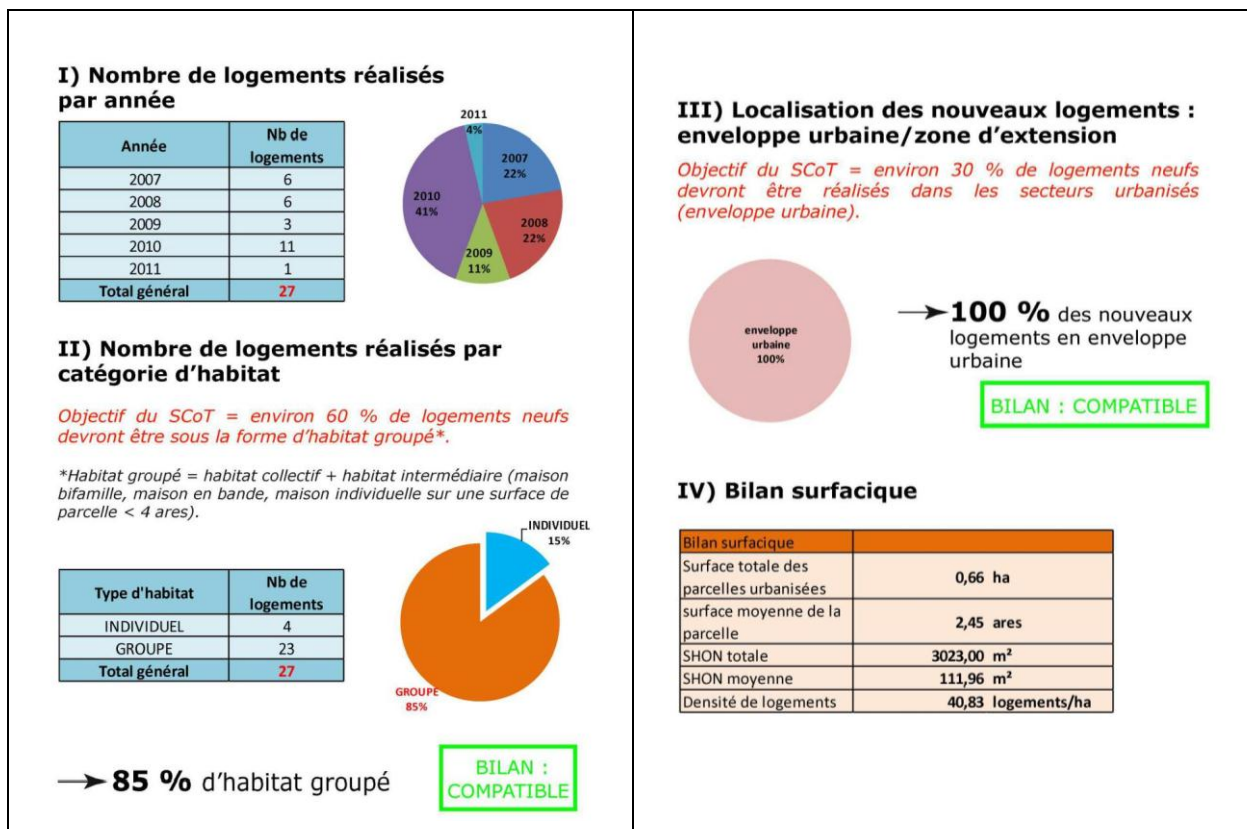
#### La répartition des logements commencés entre 1990 et 2007 (en nombre de logements)

Ainsi, entre 1990 et 1999, le nombre moyen annuel de logements produits était de 10 logements individuels et de 1.2 logements collectifs, alors que ce rythme s'est nettement ralenti entre 2000 et 2012 (année « blanche » en matière de construction de logement) : 2.6 logements/an en individuel et 3.2 logements/an en collectif, l'écart entre les deux typologies de logements s'étant nettement réduit et s'est surtout inversé (signe de la reconquête des corps de ferme et des vieux bâtiments en centre ancien).

Les données Sitadel sont à pondérer avec celles issues de l'observatoire du logement mis en œuvre dans le cadre du SCOT. Ainsi, entre 2007 et 2011, 27 logements ont été construits, la période la plus faste étant 2010 (avec 11 logements réalisés). 23 des 27 logements ont été édifiés sous forme groupée (collectif notamment) et uniquement dans

l'enveloppe urbaine, ce qui confirme la mobilisation des « dents creuses » et du renouvellement urbain.

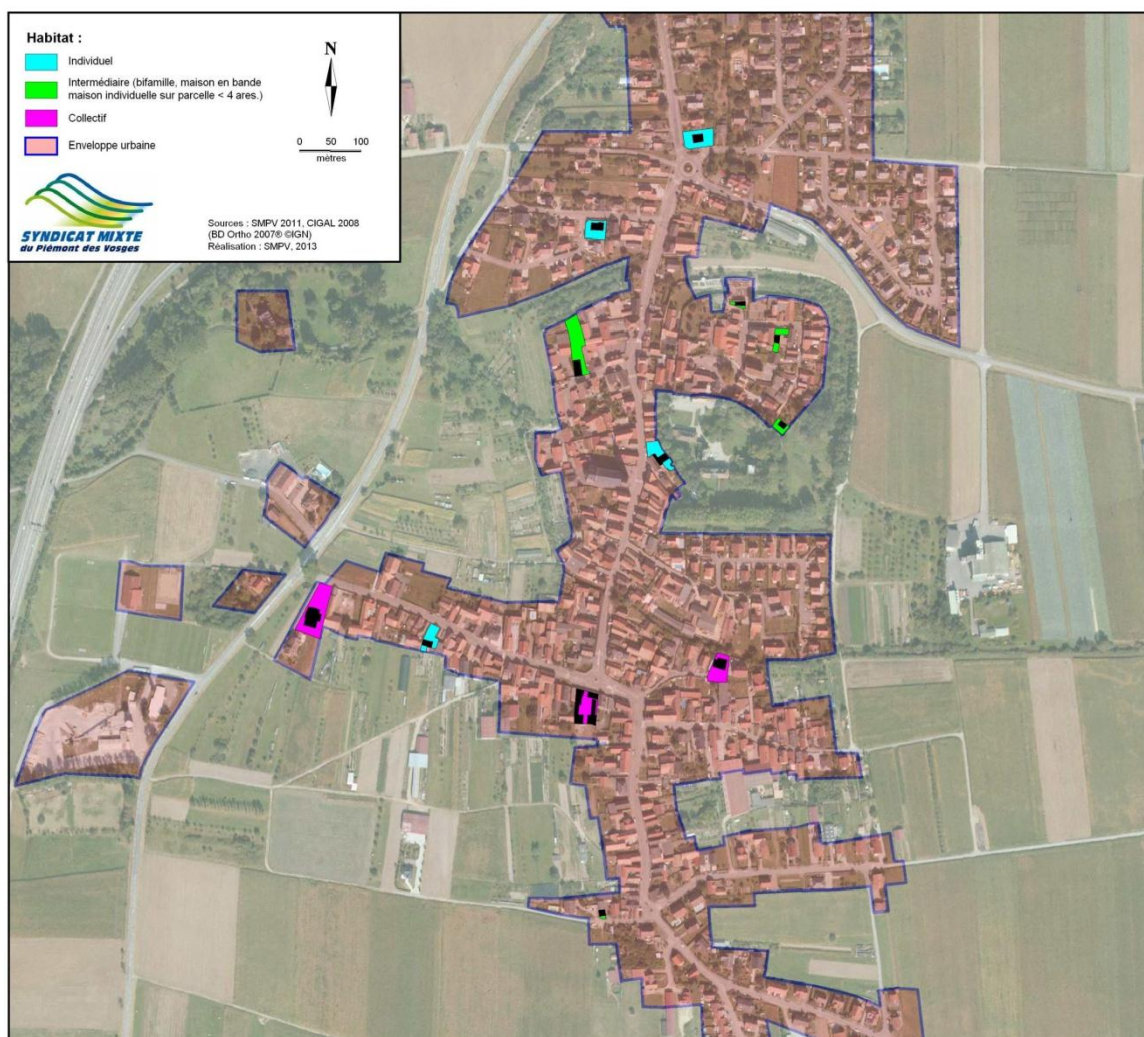
De fait, la densité moyenne pour ces 27 logements est de près de 41 logements par hectare.



Sources : SCOT du Piémont des Vosges

La carte ci-après localise les différents projets réalisés et les caractérise (individuel, collectif, ...).

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT REALISE DU 14/06/2007 AU 01/01/2013 : NIEDERNAI



La production de collectifs permet de limiter les besoins en foncier et répond à des besoins de ménages plus jeunes ou aux revenus plus modestes, en particulier lorsque ces logements sont offerts à la location.

### **... Malgré un marché du logement particulièrement tendu**

Source : « Etude Pré-Opérationnelle d'O.P.A.H. » 2004 - déjà citée

Au vu des analyses menées jusqu'en 2004, on peut relever les éléments suivants.

Une des grandes évolutions du marché local du logement à l'échelle de l'intercommunalité a été l'augmentation notable de la demande d'accession à la propriété. Les nouveaux arrivants étaient dans une logique d'installation. Les recherches s'orientaient principalement vers une maison individuelle de 150 m<sup>2</sup> sur 4-5 ares (produit standard de l'accession dans le neuf et l'ancien) ou vers des F4 dans des petites résidences de standing.

Pour acquérir un logement neuf - maison individuelle ou appartement -, il fallait compter entre 1.700 et 2.400 €/m<sup>2</sup>, soit l'un des niveaux les plus élevés du département. La moyenne départementale se situait en effet, pour un appartement neuf, à 1.922 € le mètre carré, le coût du neuf répercutant une charge foncière importante.

Les terrains étaient plus chers et plus petits que la moyenne départementale. Dans le territoire de la communauté de communes, le prix du terrain peut varier du simple au double notamment dans Obernai et ses communes limitrophes.

Les maisons anciennes se vendent moins bien, car les efforts de restauration sont particulièrement élevés.

Quatre phénomènes se confirment depuis quelques années :

- le nivellement des prix de vente des logements des communes périphériques et d'Obernai. Le prix de vente des communes rurales atteint aujourd'hui le niveau de la ville centre ;
- les niveaux de prix se rapprochent, voire sont équivalents à ceux pratiqués sur Strasbourg. De plus, des agences observent l'arrivée sur le marché d'investisseurs suisses et allemands, qui sont à l'origine d'un cinquième des transactions. Ils participent à élever le niveau du marché, en plus du jeu spéculatif porté par une demande largement supérieure à l'offre ;
- en contrepartie, les logements restent plus longtemps à la vente. Le niveau du marché est tel que les acquéreurs hésitent à investir dans l'ancien et s'orientent vers des programmes neufs ;
- la demande émane à la fois des décohabitants qui cherchent à se loger sur leur territoire d'origine et des familles strasbourgeoises qui cherchent à s'installer dans un cadre préservé à proximité de leur pôle d'emploi.

Les axes de desserte performants - quand ils ne sont pas saturés -, la réputation d'Obernai font du secteur un secteur de choix pour les accédants à la propriété. Cette attractivité sera vraisemblablement renforcée par la finalisation de la liaison A35 (Voie Rapide du Piémont des Vosges - A 352).

Le profil de l'accédant est le jeune couple marié avec deux enfants, qui exerce une profession intermédiaire ou a un statut cadre dans le secteur, originaire de la région. Ce couple doit gagner suffisamment pour supporter un investissement dans un bien qui coûte en moyenne 300.000 €, soit le prix d'un pavillon de 4 pièces sur 5/6 ares de terrain dans un quartier non déprécié.

Les accédants sont donc de plus en plus aisés, comme en atteste l'évolution positive des cadres dans les catégories socio-professionnelles d'une région traditionnellement ouvrière,

et le niveau de revenu plus élevé dans le secteur que sur la moyenne départementale et régionale.

Outre la sélection par l'argent, un effet pervers des niveaux de l'accession est le taux d'endettement des ménages. L'effort demandé pour accéder à la propriété est à l'origine de nombreux sacrifices, que pourtant beaucoup sont prêts à accepter pour devenir propriétaires. Par ailleurs, les prix du marché locatif sont tels que les couples avec enfants préfèrent investir dans un pavillon que de continuer à payer un loyer important. L'âge à l'accession est plus bas que la moyenne nationale. C'est une caractéristique partagée avec le marché du logement francilien.

L'offre locative, surtout concentrée sur Obernai, encore insuffisante pour satisfaire la demande.

Le niveau des loyers observé jusqu'en 2004 est voisin de ceux pratiqués à Strasbourg. Comme pour le marché de l'accession, les loyers par les communes satellites ont désormais atteint le niveau d'Obernai.

Les agences relèvent une carence en matière de grands logements. L'ancien est boudé au profit de logements plus récents.

Type	Fourchette de loyer
F1	230-350 €
F2	350-450 €
F3	450-500 €
F4	500-600 €
F5	600 à 900 €
Maison	De 1.000 à 2.000 €

Le profil des locataires est plus varié que celui des accédants : les biens proposés sont plus variés que l'accession, avec une gamme de prix et de prestations très large.

Ce sont des personnes originaires de la région, notamment des jeunes décohabitants ou des couples en début de parcours résidentiel qui souhaitent rester dans le pays. De façon générale, ce sont plutôt des personnes jeunes. Passés 35 ans, ils cherchent à accéder à la propriété (l'âge d'accession à la propriété est de 39 ans en moyenne dans le Bas-Rhin).

Si les accédants à la propriété perçoivent des revenus plutôt élevés, les locataires connaissent davantage de difficultés. La situation des moins de 25 ans s'est sensiblement précarisée, et les niveaux de salaire sont en-dessus du niveau du marché du logement. La conséquence est l'augmentation des garanties par des propriétaires exigeants et méfiants.

Bon nombre de couples sont obligés de se rabattre sur des logements trop petits par rapport à leurs besoins, s'ils veulent respecter les conditions minimales de solvabilité.

Les locataires recherchent la proximité du lieu de travail, un environnement de services complet et des réseaux de transport performants. Obernai est donc davantage sollicité pour la location que les communes rurales, mais ces dernières connaissent une demande croissante de logements locatifs ces dernières années.

Les principales tendances du marché local du logement :

- un marché de l'accession souvent de qualité et très demandé, mais qui n'est pas en capacité suffisante pour répondre à une demande sans cesse croissante,
- un développement récent du petit collectif de standing, alternative au modèle pavillonnaire dans l'accession à la propriété,
- un coût foncier particulièrement élevé,
- un marché de la location dynamique, mais qui est surévalué et manque de grands appartements,
- un alignement récent des prix pratiqués dans les communes rurales au niveau des prix pratiqués à Obernai,
- un niveau de prix équivalent à celui de Strasbourg.
- des transactions particulièrement rapides : entre la mise en vente et l'achat, un mois s'écoule en moyenne.

### ***Ce qui est « en jeu » en matière démographique et de logement***

- L'attractivité résidentielle liée à la proximité d'Obernai et de Strasbourg
- La progression irrégulière de la population et ses effets sur le fonctionnement urbain et sur la consommation d'espace
- Le nombre de résidences principales progresse alors que la population reste stable
- Un parc de logements ancien qui offre un potentiel de renouvellement
- L'insuffisance de l'offre de logements locatifs, privés ou aidés
- La tendance à la sous-occupation des logements dans le parc ancien et dans les maisons individuelles
- La part des petits logements semble insuffisante pour répondre aux besoins des petits ménages, notamment des très jeunes ménages et des plus âgés
- L'adaptation de l'offre de logements à l'évolution démographique à moyen et long terme

## **2.2.3 LA VIE ÉCONOMIQUE**

L'activité économique de Niedernai, comme celle des communes alentours, est polarisée par Obernai, dont le bassin d'emplois est l'un des plus importants du département. La ville d'Obernai proposait 7 800 emplois en mai 2004, pour un total d'environ 8 700 emplois à l'échelle de la Communauté de Communes.

4 zones d'activités (dont la zone industrielle nord) accueillent des grandes entreprises (Kronenbourg, Hager, Supra, Stoeffler...) ainsi qu'un tissu dense de petites et moyennes entreprises.

Les 5 autres communes accueillent ensemble environ 130 entreprises. Niedernai en compte une quinzaine.

### ***Un tissu économique dynamique***

Niedernai compte 21 entreprises affiliées à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin (mai 2013).

Celles-ci interviennent dans des secteurs très variés, essentiellement dans l'artisanat, pour des structures unipersonnelles. Seules deux d'entre elles présentent des effectifs supérieurs à 5 salariés. Il s'agit de

	<i>Nom - Enseigne</i>	<i>Activité</i>	<b><i>Effectifs</i></b>
1	Gustave MULLER	Commerce de gros agro-alimentaire	<b>14</b>
2	VALLEE Philippe – « Les Chapistes »	Travaux de revêtement des sols et des murs	<b>7</b>

Ces entreprises présentent des effectifs globaux de 46 emplois.

A celles-ci s'ajoutent des entreprises artisanales non affiliées à la Chambre de Commerce :

- Ets Bloch – « Le Campagnard » Jardinage, pêche et loisirs,
- A.E.D. – Aménagement, entretien, désamiantage –DILLINGER Erich,
- Renaud Pierre – Artiste Peintre

ainsi que les emplois générés par les services municipaux et intercommunaux (mairie, multi-accueil).

La commune compte également :

- 1 médecin généraliste
- 1 masseur kinésithérapeute
- 1 dentiste
- 1 agence bancaire.

et en matière d'accueil touristique : 6 gites ruraux.

### **L'agriculture**

*Sources : Recensement Général Agricole 2010*

Les évolutions constatées à l'échelle communale s'inscrivent dans celles observées sur l'ensemble du territoire national.

Ainsi, le nombre d'exploitation est en diminution constante : 32 exploitations à temps plein en 1988, contre **15 en 2010**.

En revanche, la taille des exploitations tend à augmenter : en 1982, trois exploitations exploitaient 50 ha et plus, alors qu'on en recensait 7 en 2000, pour une superficie moyenne utilisée<sup>8</sup> par exploitation de 84 ha en 2000.

La superficie agricole utilisée communale<sup>9</sup> était de 756 ha, soit près de 67 % de la superficie communale.

Si à la fin des années 1970, l'élevage était important dans la commune, il est devenu « marginal » en 2000 : le cheptel bovin a été divisé par trois. A l'inverse, la céréaliculture s'est nettement développée, au profit de la culture du maïs (80 ha exploités en 1979, contre 423 ha en 2000). Les superficies toujours en herbe ont diminué concomitamment : 243 ha en 1979, contre 84 ha en 2000.

La superficie moyenne des exploitations de Niedernai est de 60 ha.

Ces éléments confirment les tendances observées précédemment : la réduction du nombre d'exploitants et l'augmentation des surfaces exploitées par structure agricole.

La commune ne compte plus qu'une seule exploitation avec élevage bovin. Les pratiques agricoles sont presque entièrement tournées vers la céréaliculture et la polyculture.

### **Une offre d'emplois non négligeable**

Sources : INSEE – Recensements de la population, jusqu'en 1999

En 1999, Niedernai offrait 124 emplois, dont 68 étaient occupés par des Niedernois. La commune disposait donc d'un petit réservoir d'une cinquantaine d'emplois pour les actifs d'une quarantaine d'autres communes.

Ces emplois se répartissent comme suit (par secteur, en 1999) :

Secteur d'activité	Emplois	Part dans l'ensemble
Agriculture	8	6.45 %
Industrie	25	20.15%
Construction	17	13.7 %
Tertiaire	74	59.7 %
TOTAL	124	

Ces chiffres (datant de 1999) mettent en évidence la part du tertiaire dans l'emploi communal, lié à la typologie des activités proposées localement.

### **La stabilité de la population active**

Sources : INSEE – Recensements de la population, jusqu'en 1999

La population active de Niedernai ayant un emploi est de 668 personnes en 2007, chiffre relativement stable par rapport à 1999 (672 actifs occupés), représentant 51.7 % de la population. Cette période de stabilité fait suite à une progression nette au cours des périodes précédentes, croissance liée à l'arrivée dans la commune de populations de jeunes ménages d'actifs.

En 1999, les actifs travaillaient pour l'essentiel dans le secteur tertiaire (près de 60 % de l'ensemble) et l'industrie (30 %) et sont des salariés à plus de 90 %.

13 % des actifs (très majoritairement des femmes) occupaient un poste à temps partiel.

Niedernai s'inscrit pleinement dans les tendances observées à l'échelle du Pays de Sainte-Odile.

<sup>8</sup> Il s'agit des superficies exploitées par des agriculteurs de Niedernai, quelle que soit la localisation des parcelles.

<sup>9</sup> Ce sont les superficies localisées à Niedernai.

Compte-tenu de l'évolution du tissu économique et du renforcement de l'attractivité des zones d'emploi d'Obernai et de Strasbourg, la part du tertiaire aura vraisemblablement progressé en 2007.

#### LES FLUX DOMICILE-TRAVAIL EN 1999

68 des actifs de 1999 (soit 10.6 %) sont des actifs résidents, les autres actifs ayant un emploi travaillaient à Obernai (32 %), à Strasbourg et sa communauté urbaine (30 %).

Les villes de Barr et d'Erstein offrent des emplois pour environ 7 % des actifs.

Un grand nombre de communes dépassant largement le cadre de la communauté de communes accueillent également les actifs de Niedernai, pour des effectifs limités (1 à 5 personnes).



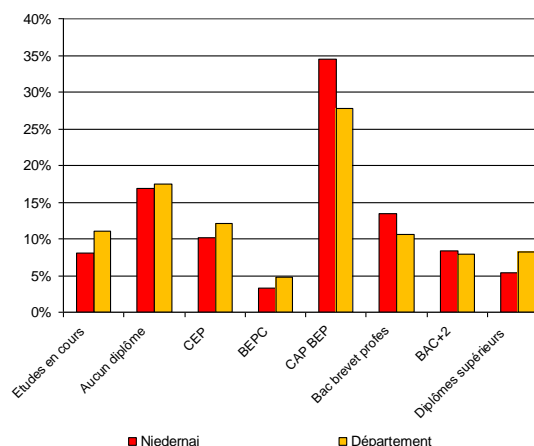
Prospectives Urbaines - Novembre 2008  
Sources : INSEE 1999

### **Le niveau de formation et de diplôme proche des besoins du milieu économique**

Le niveau de scolarisation et de diplôme est globalement moins élevé que celui observé à l'échelle du département, mais s'inscrit dans un environnement industriel encore très présent.

De fait, les écarts les plus significatifs portent sur les diplômes débouchant sur la vie professionnelle, tels que le CAP/BEP et les baccalauréats et brevets professionnels. ...).

L'analyse de la répartition du niveau de diplômes<sup>10</sup> en fonction de la classe d'âge (chiffres de 1999) montre justement qu'en 1999, pour la tranche des 20-24 ans, 27.1 % des personnes ont un CAP ou un BEP, 25.5 % sont titulaires d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel et 27.3 % poursuivaient encore leurs études.



Niveau de diplômes de la population de 15 ans et plus en 1999 (comparaison entre Niedernai et le Département) →

<sup>10</sup> Les données portent sur la population de 15 ans et plus.

Ceci tend à montrer une volonté de disposer d'un niveau de qualification permettant une entrée relativement rapide dans la vie active, et répondant davantage aux besoins des principaux employeurs du secteur. Les diplômes supérieurs dans les filières générales correspondent moins aux demandes des entreprises et sont de ce fait moins prisés par les élèves. Toutefois, l'évolution des catégories socio-professionnelles dans le secteur d'Obernai laisse supposer une progression des études longues, et vers des filières plus diversifiées.

#### **2.2.4 Ce qui est « en jeu »**

- La pérennisation des activités commerciales, artisanales et des services de proximité
- La prise en compte des besoins des activités économiques (développement, délocalisation, ...) en lien avec le fonctionnement urbain (flux, accès, stationnement...)
- La complémentarité avec la ville centre d'Obernai
- Les impacts des extensions de l'urbanisation sur l'activité agricole
- L'intégration des réflexions communales dans une démarche intercommunale

## **2.2.5 LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES**

La proximité d'Obernai permet aux habitants des communes limitrophes d'accéder à une offre complète équipements structurants (scolaires, médicaux, de services, sportifs, culturels et de loisirs). De fait, le niveau des services offerts à Niedernai permet de répondre à une demande locale.

### ***Pour les enfants***

Une structure d'accueil gérée par l'Association de Loisirs Educatifs et de Formation assure l'accueil des enfants de 4 à 12 ans à midi (avec restauration), le soir jusqu'à 18 h 30, les mercredis et les petites vacances. Des assistantes maternelles gardent les très jeunes enfants. Le Conseil Général en recense une dizaine à Niedernai, mais les données communales indiquent que seules 4 assistantes maternelles seraient encore en activité.

Niedernai compte une école maternelle (environ 45 élèves) et une école primaire (environ 100 élèves).

Les collégiens et lycéens dépendant des structures scolaires d'Obernai.

### ***Pour les personnes âgées***

Aucune structure d'aide aux personnes âgées (portage de repas par exemple) ne fonctionne sur le territoire communal. Une étude des besoins dans ce domaine est actuellement menée par la Communauté de Communes.

### ***En matière de santé***

La commune compte un médecin généraliste, un masseur-kinésithérapeute et un dentiste.

### ***Les équipements sportifs et de loisirs***

Niedernai compte une dizaine d'associations, dans des domaines très variés (sport, loisirs, culture...). La commune dispose de deux terrains de football et d'une salle des fêtes.

### ***Ce qui est « en jeu »***

- Les liens entre les besoins liés aux évolutions démographiques et le niveau d'équipements offerts par la collectivité.
- La complémentarité avec la ville centre d'Obernai, en tenant compte des besoins en déplacements.

## **2.2.6 LES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES**

### ***Les intercommunalités***

La commune est intégrée dans différentes structures intercommunales à vocations diverses.

Ainsi, Niedernai fait partie de la **Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile**, qui comporte les communes de Bernardswiller, Innenheim, Krautergersheim, Meistratzheim, Niedernai et Obernai. Les champs d'intervention sont très larges :

#### Dans le domaine de l'aménagement de l'espace

- Périscolaire (gestion de structure d'accueil)
- Mise en place des schémas directeurs et des schémas de secteurs ;
- Elaboration et mise en œuvre d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement, le cas échéant en collaboration avec un ou plusieurs EPCI voisins ;
- Mise en place d'un plan d'actions de déplacement et d'accès à l'espace intercommunal : liaisons cyclistes, VTT, pédestres, équestres... ;
- Conception, réalisation et entretien des pistes cyclables situées hors domaine d'intervention du département du Bas-Rhin. Participation financière pour la réalisation des pistes cyclables situées dans le domaine d'intervention du département du Bas-Rhin ;
- Préservation, mise en valeur, réhabilitation éventuelle des sites en accord avec le plan de paysage du Piémont des Vosges.

#### En matière de développement économique

- Opérations de restructuration de l'artisanat et du commerce (ORAC) ;
- Aides directes ou indirectes, en complément de celles attribuées par la Région et dans le respect des plafonds fixés, dans le but de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises ;
- Développement, diversification et coordination de l'offre touristique par l'exploitation du patrimoine historique et naturel, de la valorisation et de la promotion des produits locaux, de la réalisation éventuelle d'équipements collectifs ;
- Promotion de toute initiative s'accompagnant de création d'emplois réels.

#### Pour la protection et mise en valeur de l'environnement

- Collecte des ordures ménagères, tri sélectif,
- Gestion de la collecte et du traitement des ordures ménagères, transfert des ordures ménagères à l'usine d'incinération ;
- Les études pour la construction et la gestion des déchetteries ;
- La construction et la gestion des déchetteries ;
- Gestion du service d'eau potable (production et distribution) ;
- Construction gestion et entretien des réseaux d'assainissement communaux ;
- Contrôle de l'assainissement non collectif ;
- Mise en place avec l'aide du ministère de l'Environnement ou tout autre organisme qualifié, d'actions en faveur de la qualité de la vie : lutte contre le bruit, la pollution des eaux et de l'air ;
- Préservation et mise en valeur des paysages naturels par la réalisation d'actions de protection et de reconquête des paysages.

#### Dans le domaine du logement et cadre de vie

- Elaboration d'un programme visant au traitement des quartiers anciens et à la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- Valorisation du patrimoine bâti non protégé.

#### Les équipements culturels, sportifs, scolaires et socio-éducatifs

- Construction et gestion d'équipements sportifs, culturels, scolaires et socio-éducatifs intéressant l'ensemble des communes membres.

#### Dans le domaine de l'enseignement (collèges)

- Participation aux dépenses d'investissement du département ;
- Remboursement des emprunts contractés dans le cadre de la vocation Enseignement.

#### Gestion du service de production, traitement et distribution d'eau potable

#### Mise en œuvre des actions de nature intercommunale définies dans la charte d'itinéraire

#### Actions favorisant l'accueil des personnes âgées ou leur maintien à domicile

Câblage : Réalisation d'un plan intercommunal de câblage dans le cadre du plan départemental du câble.

#### La mise en œuvre de toutes actions intéressant l'ensemble des communes membres et visant à améliorer les conditions d'accueil de la jeunesse :

- Gestion des nouveaux équipements d'accueil périscolaires et centres de loisirs sans hébergement de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile ;
- Mise en place d'un accompagnement éducatif des jeunes de 10 à 25 ans de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile par la signature d'un Projet Territorial pour la Jeunesse en partenariat avec le Conseil Général du Bas-Rhin.

#### Transport à la demande par délégation du conseil général du Bas-Rhin

#### Adhésion de la Communauté de Communes au Groupement Local de Coopération Transfrontalière « Vis-à-vis » créé en 2004, qui œuvre dans les domaines suivants :

- Réalisation d'études de faisabilité afin d'évaluer la possibilité de réaliser un pont sur le Rhin ;
- Organisation de manifestations culturelles et sportives ;
- Edition d'un calendrier des manifestations ;
- Mise en place de liaisons de transports publics transfrontalières en accord avec le département du Bas-Rhin ;
- Promotion des activités et des échanges entre les établissements scolaires allemands et ceux des communes membres des Communautés de Communes ;
- Promotion des activités et des échanges entre les associations allemandes et celles des communes membres des Communautés de Communes.

La commune fait également partie du **S.I.V.O.M. du Bassin de l'Ehn**, qui a pour compétence la construction et l'entretien des stations d'épuration et des collecteurs intercommunaux d'assainissement (sauf Geispolsheim), ainsi que l'aménagement et l'entretien des cours d'eau du bassin de l'Ehn (sauf Boersh et Ottrott).

### ***Les politiques nationales et régionales***

Niedernai est également soumise **aux dispositions de l'article L.111-1-4** du Code de l'Urbanisme qui dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1 aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 1 aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 1 aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 1 aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

A ce titre, la commune est concernée par l'autoroute A35 et les routes départementales n° 426, 500 et 1422.

Niedernai fait partie du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges**, approuvé par délibération du Conseil Syndical du 14 juin 2007, dont l'objectif est d'accueillir environ 74 000 habitants à l'horizon 2025 tout en maîtrisant l'étalement urbain à environ 520 ha. Le Projet d'aménagement et de développement durable fixe cinq objectifs concourant à répondre à l'objectif général. Il s'agit :

1. de développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat,
2. de constituer un territoire d'équité et de solidarité,
3. de préserver un environnement exceptionnel,
4. de soutenir l'économie pour développer l'emploi sans viser de spécialisation,
5. de développer une mobilité pour tous.

Dans le domaine socio-économique, ces objectifs se déclinent localement de la façon suivante :

- En matière d'habitat et de logement (Objectif 1 du Document d'Orientation Générales), le S.C.O.T. prévoit que 30 % des logements créés dans les communes hors des pôles d'Obernai, de Barr et de Rosheim, le soient à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (telle que définie par l'illustration page suivante). Il définit en outre que 60 % des logements nouveaux seront réalisés sous forme d'habitat groupé (maisons bi-famille, maisons en bande, logements collectifs réalisés dans des immeubles neufs ou dans le cadre de restructuration de bâtiments existants).

L'hypothèse est que la superficie moyenne nécessaire pour un logement est de 2 ares pour un logement groupé et de 8 ares pour une maison individuelle (y compris le réseau viaire et les espaces publics).

Les surfaces potentiellement dévolues à l'extension urbaine de Niedernai seraient de 8 ha à l'échelle 2015 et de 11 ha à l'horizon 2025 pour une population estimée à 1 500 habitants en 2015 et à 1 780 à l'horizon 2025. L'objectif est de viser une densité de 23 logements à l'hectare.

L'objectif 2 du D.O.G. (Constituer un territoire d'équité et de solidarité) se traduit pour les communes rurales par la localisation au P.L.U. des équipements à vocation de proximité, en particulier ceux destinés à l'accueil de personnes âgées.

Concernant l'objectif « Soutenir l'économie pour développer l'emploi sans spécialisation » (objectif 4), la commune de Niedernai pourra inscrire une zone d'activité d'une superficie maximale de 3 ha. Le S.C.O.T. inscrit également comme objectif la préservation de l'outil de production des agriculteurs (

### ***Ce qui est « en jeu » en matière de politiques supra-communales***

- Le P.L.U. doit être compatible avec le S.C.O.T. approuvé et avec les démarches menées par les intercommunalités

### Enveloppe urbaine\_DOG - Commune de Niedernai

58

Scot du Piémont des Vosges - Document d'orientations Générales



*Extrait du Document d'Orientation Générale du S.C.O.T. du Piémont des Vosges*

## 2.3 Le diagnostic urbain

### 2.3.1 Quelques éléments de cadrage historique

Les dernières fouilles archéologiques permettent d'affirmer sans aucun doute possible que Niedernai était déjà un site occupé par l'homme dès le mésolithique. Plusieurs fonds de cabanes ont été mis à jour et les trouvailles sont de l'époque du rubané et du Grosgartach soit entre 5500 et 4000 av. J.C

Si les tumuli celtes du Fuchsrain et de la Banmatt ont été rabotés par les labourages et le fauchage, il en subsiste encore une douzaine à la limite du ban vers Goxwiller : ce sont les « Katharinebueckel » (= bosses de Ste Catherine).

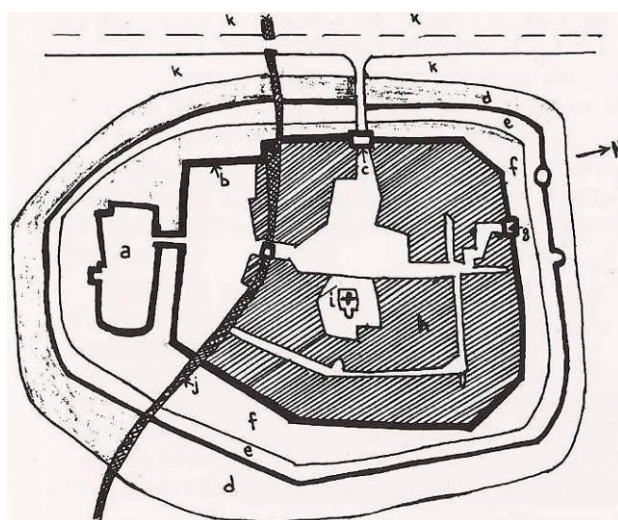
De l'époque romaine il reste un fragment de tuile avec la mention LEG VIII AUG (8<sup>o</sup> légion d'Auguste) et un nom de lieu-dit : la rue des Pierres (Steinstrasse). On a trouvé, récemment, des traces de route romaine au Vinhay (qui reliait St-Nabor à Benfeld en passant par Bourgheim).

Les mérovingiens ont également laissé des tombes ainsi que des armes et des bijoux.

Le premier texte, rapporté il est vrai, daté du début du 8<sup>e</sup> siècle, parle d'un « praedium Ahenaim » (une propriété sur l'Ehn). A partir de ce moment tous les couvents qui seront construits dans les environs posséderont des terres sur le ban de Niedernai : Moyenmoutier avec Feldkirch, Hohenburg, Niedermünster, et au 12<sup>e</sup> s. Truttenhausen qui est une fondation de l'abbesse Herrade dite de Landsberg.

En 1256 les sires d'Ochsenstein cèdent tous leurs droits de propriété et d'avoués de Feldkirch à la famille de Landperg. Celle-ci restera propriétaire du village - ainsi que de Meistratzheim et de Zellwiller (fief lorrain), une partie de Mutzig, de Lingolsheim et des parties de villages du Kochersberg comme Kuttolsheim jusqu'à la Révolution. Les Landsperg donnent leurs terres à l'évêque de Strasbourg qui les leur rend sous forme de fief épiscopal.

Le village fut fortifié en 1434 et fut appelé « Oppidum » par l'évêque de Strasbourg donc une ville avec droit de marché.

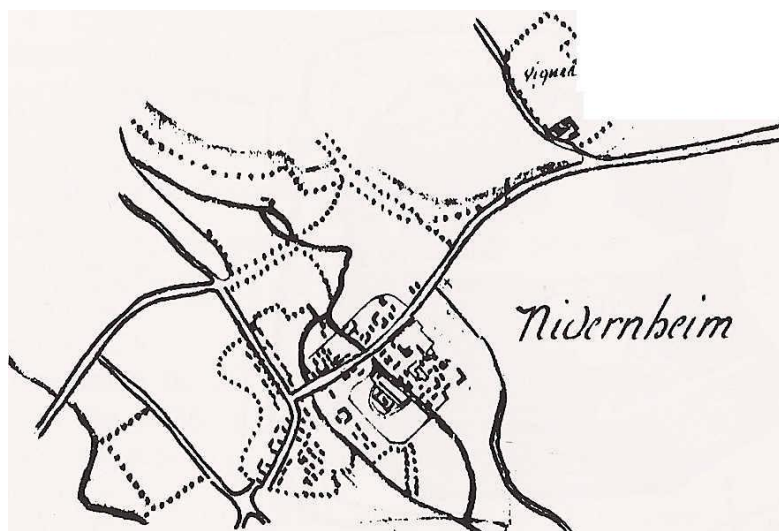


- a) le château
- b) enceinte de la ville
- c) porte Herrenthor
- d) fossé extérieur
- e) fossé intérieur et 2<sup>e</sup> enceinte
- f) glacis intérieur
- g) 2<sup>e</sup> donjon 1 clocher)
- h) la ville (Staedtel)
- i) chapelle Ste-Barbe
- j) déviation de l'Ehn
- k) faubourg

Le plan des fortifications

Pendant la guerre de 30 ans, Niedernai fut pillé par les Suédois en 1622, puis brûlé le 4 juillet 1636 et finalement dévasté deux fois en octobre 1674 par les impériaux au cours de la guerre de Hollande.

A partir de 1680, Louis XIV installera le Directoire de la Noblesse de Basse-Alsace au château de Niedernai jusqu'en juillet 1682, après la capitulation de Strasbourg.



*Plan du Niedernai médiéval avec Feldkirch (1777)*

C'est une révolte paysanne en 1669 qui révèle la présence de trois familles juives. A partir de cette date la communauté juive se développe. Lors du dénombrement du 15 novembre 1784, on comptera 37 familles avec un total de 178 habitants. Ils avaient une synagogue dans la Rue des Juifs (aujourd'hui disparue), le rabbin qui habitait dans cette même rue - actuellement n° 225 - avait un oratoire au premier étage de sa maison. Il y avait aussi une auberge et un boucher pour la communauté. Ce rabbin était aussi le délégué pour tous les juifs relevant de la Noblesse de Basse-Alsace.

Le 21 juillet 1791 a lieu la première prestation du serment civique.

Le 31 janvier 1805 le conseil se réunit pour prendre officiellement réception du nouveau Code Civil.

Le 1er juin 1812 Maximilien de Reinach déclare habiter à Niedernai avec son épouse Charlotte de Landsberg et leurs 4 enfants. Il marquera comme Maire de Niedernai une grande partie du XIXe siècle.

### **2.3.2 Le patrimoine historique**

La commune est située dans la plaine, en contrebas des premières collines sous-vosgiennes et est traversée par l'Ehn au nord et par le Dachsbach au sud. La plus ancienne mention connue est *predium ahenaim* vers 707-758.

De l'occupation très ancienne du site, de nombreux vestiges ont été mis à jour. Ils sont repris ci-après.

*Sources : Carte Archéologique de la Gaule – Pré-Inventaire archéologique publié sous la responsabilité de Michel Provost – Le Bas-Rhin 67/1 – Pascal Flotté et Matthieu Fuchs*

Il y aurait eu trois voies antiques sur le ban de la commune, formant pour deux d'entre elles un quadrivium dans la partie nord de l'agglomération. La voie nord-sud serait une voie secondaire assurée, venant de Bourgheim au sud vers Innenheim au nord. Au sud de l'agglomération, il y aurait eu un embranchement d'un nouveau tronçon en direction de Valff. La voie est-ouest serait une voie secondaire hypothétique établie d'après les toponymes de « Hohweg » et « Heidenpfad ».

Dans la forêt du sud-est, à environ 1 km du village, trois buttes ont été signalées en 1860, recouvertes de chênes touffus, qui sont probablement des tertres funéraires. Au lieu-dit

Fuchsenrain, deux tertres où l'on a trouvé des ossements jusqu'à 2 m de profondeur. Au lieu-dit Bannmatt, se situe un troisième.

Dans le petit bois dit Ettenhoelze à l'ouest du village, se trouvent trois tertres assez importants, d'une élévation bien conservée. Ces tertres n'ont pas été fouillés.

Au lieu-dit Nieder Binn, un groupe de trois tumulus a été signalé et reconnu sur le terrain en 1991.

Au lieu-dit Foegel, à l'occasion d'une prospection pédestre en 1994, ont ramassé, de la céramique du Hallstatt a été mise à jour en surface de labours.

Dans le Parc du château, le baron de Reinach a découvert en janvier 1859 une incinération gallo-romaine, des monnaies et une brique portant l'estampille de la 8e légion Augusta, à 2 m de profondeur. On a trouvé un grand nombre de monnaies romaines à Niedernai et dans ses environs.

Au lieu-dit Kirchbuehl, en 1948, la découverte d'une sépulture est signalée. A l'emplacement d'un échangeur de la voie rapide du Piémont des Vosges (VRPV), un diagnostic archéologique réalisé en juillet 1995 a mis au jour une vingtaine de structures appartenant à une nécropole mérovingienne. Une fouille de sauvetage a été réalisée en juillet et août 1995 : la nécropole est située sur une petite éminence topographique qui domine la plaine environnante. 32 sépultures ont été dégagées ainsi que 20 fosses antérieures. L'urgence de la fouille n'a pas permis de fouiller ces dernières fosses de manière exhaustive. Les quelques fosses qui ont été vidées ont livré de la céramique protohistorique.

Cette nécropole appartient au type des cimetières par rangées (Reihengräberfeld), mais l'analyse de la distribution spatiale est délicate, en raison de la fouille très partielle de la nécropole. En effet, le terrain fouillé se situe probablement en limite est ou sud-est de la nécropole. Les autres limites, dépassant l'emprise de fouille, n'ont pu être déterminées. Cette portion de la nécropole présente une chronologie homogène qui ne s'étale que sur quelques décennies : de la fin du Ve siècle au milieu du VIe siècle.

Au lieu-dit Todtenbreitel, se trouve une nécropole mérovingienne, mal documentée. Le musée de Strasbourg a acquis le mobilier d'une tombe découverte dans la loessière Heiligenstein en 1911, à 2 m de profondeur. Cet ensemble a été daté du 1er tiers du VIIe siècle.

Provenant de tombes découvertes en mai et novembre 1925, dans un contexte inconnu (mais probablement lié à l'une des deux nécropoles précitées, Kirchbuehl ou Todtenbreitel), des éléments de mobiliers funéraires sont conservés au musée de Strasbourg.

Au lieu-dit Feldkirch, un couvent, placé sous le patronage de saint Maximin, a été bâti sur la propriété qu'une noble, Theudelinda, donna à l'abbé Regimbert de Moyenmoutier, en 707. Le dit couvent, dont la construction demeure indéterminée, fut l'église mère de plusieurs paroisses. Il fut remanié plusieurs fois, un incendie le ruina en 1785 puis il fut définitivement démoli en 1842-1843. Des fouilles ont été exécutées à son emplacement en 1994-1995. Les éléments les plus anciens mis au jour sont des sépultures en sarcophage datées des IXe et Xe siècles.

Les périmètres archéologiques liés à ces différents sites sont repris dans la carte insérée à la fin du présent chapitre.

Concernant le **patrimoine urbain**, c'est dans la partie médiévale du bourg que se situent les bâtiments les plus remarquables, dont une trentaine a été répertoriée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles. On en citera quelques uns ci-après.

### ***Le domaine fortifié du Landsberg***

Le domaine du château comprend un donjon, une chapelle gothique, un manoir Renaissance et une maison néo-Renaissance.



Les Landsberg occupent le premier fort, édifié sur une motte de 5,65 m d'altitude, ceint de remparts et dont les fossés sont alimentés par un canal de dérivation de l'Ehn, le Stadelbach.



Le manoir est modifié et agrandi aux 18e et 19e siècles. La maison est réaménagée au 19e siècle ; seuls en subsistent la façade du pignon à escalier et la tour du nid de cigogne, datant du 15e siècle.

Au 19e siècle, des travaux sont entrepris pour modifier le couronnement du donjon. Le manoir sert de caserne et d'hôpital pendant la 2e Guerre Mondiale.

← *Vu depuis la rue du Château*

### **La tour de guet (vers 1439)**



La tour de guet, également appelée « Glockenturm » est une ancienne tour flanquante de l'enceinte urbaine. Elle présente un appareillage grossier ainsi qu'un chaînage d'angle à bossage et à large liseré. Ses meurtrières sont adaptées pour le tir au canon.

← Vue depuis la rue du Château

### **L'ancienne Chapelle Sainte-Barbe (1751)**



Une première chapelle existe à Niedernai dès le 12<sup>e</sup> siècle. Elle est intégrée au Couvent de Feldkirch.

Vers 1670, elle tombe en ruine. Au 18<sup>e</sup> siècle, Samson de Landsberg revient à la foi catholique et offre un terrain pour la construction d'une nouvelle chapelle Sainte-Barbe. Au début du 20<sup>e</sup> siècle, le fronton baroque du portail est déplacé du pignon sur la façade à l'entrée. Le bâtiment abrite désormais une école.

← Vue depuis la rue du Château

### **L'ancien moulin (17<sup>e</sup> siècle)**

Au 17<sup>e</sup> siècle, le seigneur de Niedernai possède sur son ban trois moulins, dont l'Obermühle (qui signifie « en amont »). Le canal de dérivation de l'Ehn, qui coule entre le logis et le moulin proprement dit, se traverse au moyen de l'ancienne pierre d'autel de Feldkirch.



Le moulin sert jusqu'en 1862 de moulin à billes, puis de moulin à blé. Il ne fonctionne plus au début du 20<sup>e</sup> siècle, mais sa roue à aube a servi à faire fonctionner une batteuse jusqu'à la fin du 20<sup>e</sup> siècle.

### **La mairie (1681)**

Le bâtiment est tout d'abord occupé par une boulangerie, comme l'attestent les deux linteaux de porte sculptés d'un bretzel, emblème du métier.



Le grenier est construit sur deux étages : le premier, dallé, servait manifestement à la conservation des grains de céréales. Au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, la commune achète la maison et y installe la mairie et l'école de garçons, avec un logement pour l'instituteur.

Le bâtiment n'abrite plus que les bureaux communaux. L'ancienne grange tient lieu d'atelier et abrite les locaux des pompiers.

### **Le corps de garde (vers le 19e siècle)**



Cette maisonnette remplace sans doute un bâtiment plus ancien, servant de local aux guetteurs et aux veilleurs de nuit, et accessoirement de prison de dégrisage. Elle comporte deux petits réduits et un perron couvert, reposant sur une colonne d'angle.

← *Vue depuis la Rue Principale*

### **Ferme (porche) - 1719**



Cette maison cossue est typique de celles des grands paysans qui travaillaient avec l'administration seigneuriale, et formaient donc le patriarcat de la ville.

L'ensemble est construit en carré autour d'une cour. Le linteau d'un soupirail porte un emblème de charpentier. Le portail en plein cintre est mouluré et jouxte une petite porte piétonne.

← *13, Rue du Château*

### **L'ancienne auberge juive (18e siècle)**



Vue depuis la Rue Principale

Jusqu'en 1870, cette bâtisse, située à proximité de la boucherie casher et de la synagogue, est l'auberge des membres de la communauté juive.

Du fait de la hauteur de la nappe phréatique, les caves ne sont que partiellement enterrées et n'occupent que la moitié de la surface au sol de maison.

### **Maison à Kniestock (19e siècle)**



Cette maison de journalier agricole est spécialement adaptée pour permettre le stockage des sacs de grains. En effet, les murs du premier étage ont un mètre de hauteur avant de prendre l'inclinaison du toit, dispositif qui permet de stocker les sacs de grains verticalement sur toute la surface.

Une galerie couverte permet d'approcher la charrette du grenier, ce qui facilite le transport des sacs.

← Rue du Château

### **Hangar à tabac (vers 1950)**



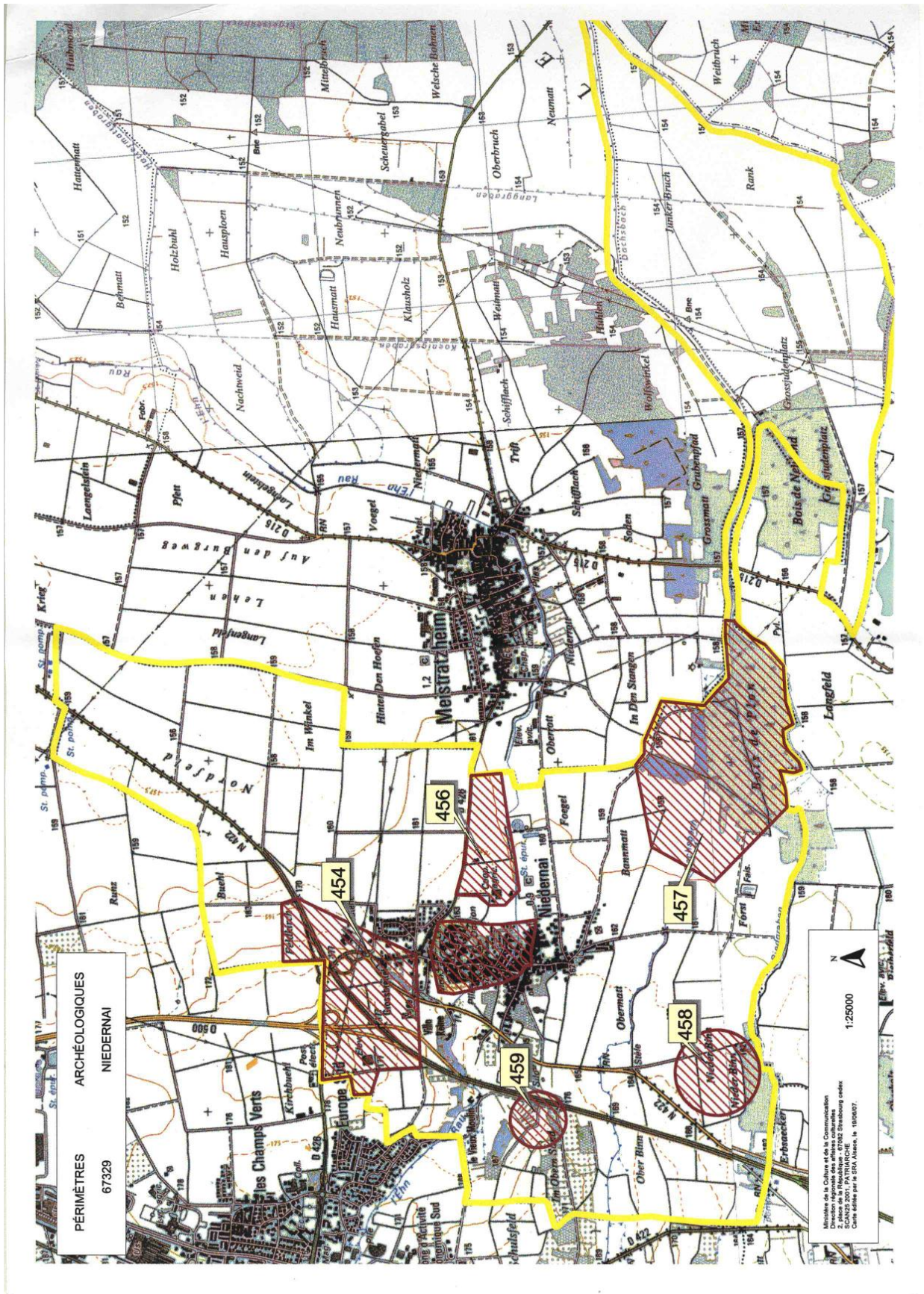
Le tabac est récolté en août et en septembre ; les feuilles sont alors fixes sur un fil et mises à sécher entre deux poutres de ce hangar.

Les persiennes sont plus ou moins ouvertes, de façon à régler l'humidité et le courant d'air nécessaires au séchage.

En décembre et en janvier, le tabac est mis en maniques, désormais remplacées par de grands baquets, avant d'être vendu à la manufacture.

← Rue Loewert

## Les périmètres archéologiques

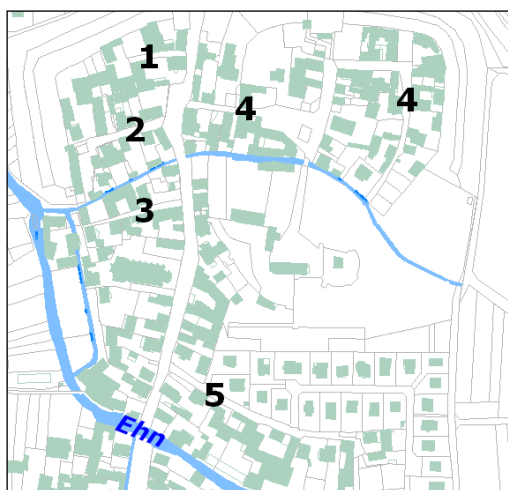


### 2.3.3 L'évolution du village

Le village, autrefois appelé Niederehenheim (= Cité inférieure sur l'Ehn), était à l'époque médiévale ceint d'une double enceinte et de fossés. Plusieurs tours de défense subsistent encore.



*Extrait de la carte de Cassini (18<sup>e</sup> siècle)*



Les limites du village étaient alors celles déterminées par les fossés en partie ouest, correspondant aux abords de l'impasse des Paysans (1), de la Rue des Juifs (2), de la Rue des Hirondelles (3).

A l'est, les murs d'enceinte limitent l'urbanisation aux constructions de la Rue du Château (4) et de la Rue Basse (5).

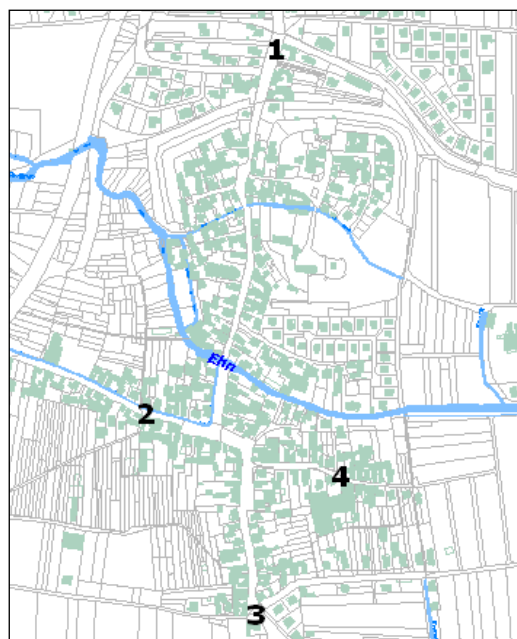
Les limites sud sont fixées par l'Ehn.

Progressivement, le développement a conduit à étirer le village vers le nord, le sud et l'est, le long de voies progressivement équipées.

Ainsi, jusque vers 1940, l'urbanisation le long de la Rue Principale a atteint :

- la rue d'Erstein au nord (1),
- la rue de Meistratzheim au sud, à sa jonction avec la Rue Loewert (3),
- la rue des Oiseaux au sud-est (4).

Le développement s'est en même temps réalisé de part et d'autre de la rue des Pierres (2) au sud ouest.



A partir des années 1950-1960, l'**urbanisation « pavillonnaire »**, modèle dominant à l'époque, remplit peu à peu les espaces libres entre les constructions plus anciennes. Leurs volumes et leurs formes sont souvent caractéristiques de leur époque de construction.

Des opérations de lotissements agrandissent progressivement le bourg, en particulier vers le nord-est (lotissement du Nordfeld).

D'autres opérations ont été réalisées plus récemment, en particulier entre la Rue Basse et le Château (Rue du Parc), et à l'extrême sud du village (opération « Obermatt » de bâti très dense, Rue de la Forêt).

Des extensions linéaires ont également étiré le village depuis une quarantaine d'années au nord-est (Rue Ste-Odile), et vers le sud (rue de la Forêt, rue Laendry), vers le sud-ouest (rue de Meistratzheim).

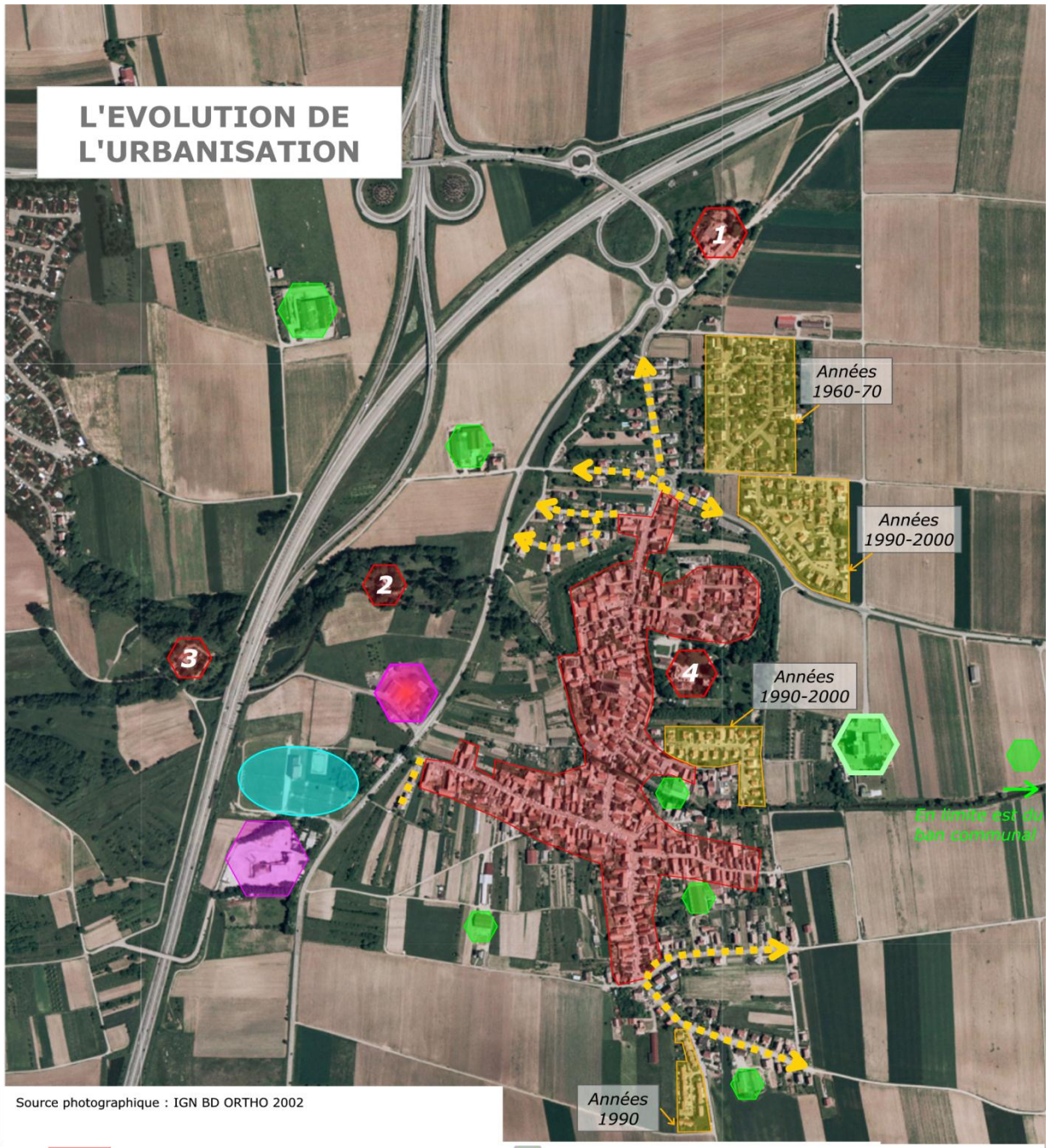
Par ailleurs, les dents creuses à l'intérieur de tissu bâti ont progressivement été « grignotées » par des constructions

Des constructions destinées à des usages spécifiques se sont implantées à l'extérieur de l'emprise villageoise, notamment pour des constructions agricoles : en effet, celles-ci se sont éloignées, parfois de façon notable, en particulier lorsqu'il s'agit d'exploitation d'élevage. Une exploitation équestre est installée à l'ouest de la Voie Rapide du Piémont des Vosges, deux exploitations sont implantées entre cet axe et la RD 1422. Une autre est située en frange bâtie de Meistratzheim, à l'est du territoire communal). D'autres se sont installées plus près du village, tout en conservant une distance importante des zones déjà urbanisées. Le site d'une ancienne tuilerie implantée au nord du village, est aujourd'hui occupé par une exploitation agricole.

Une coopérative agricole est implantée à l'est du village.

Au sud-est du village, à l'ouest de la RD 1422, s'est installée une activité industrielle de fabrication de béton, à proximité des installations sportives et de loisirs (terrain de football, installations de jeux, club-house).

# L'EVOLUTION DE L'URBANISATION



Source photographique : IGN BD ORTHO 2002

Prospectives Urbaines - Juillet 2009

- Bâti ancien
- X Ensemble bâti ancien isolé = Ancienne tuilerie (1), Villa Reine (2), Ancien moulin (3), Château et Tour (4)
- Extensions linéaires
- Extensions sous forme d'opération groupée (lotissements par exemple)
- Equipements sportifs et de loisirs
- Comptoir agricole
- Exploitation agricole implantée en dehors ou en périphérie de l'espace bâti
- Activité industrielle (béton)
- Ancienne activité économique (aujourd'hui : habitat)

### **2.3.4 La typomorphologie du bâti**

Les différentes typologies et formes du bâti repérées à Niedernai font l'objet d'une analyse détaillée articulée autour des éléments qui peuvent faire l'objet d'une réglementation au titre du Code de l'Urbanisme, par le biais du Plan Local d'Urbanisme (en particulier le règlement dans ses deux composantes : rédigée et graphique).

Il s'agit ainsi de porter une attention particulière à la forme du bâti au regard notamment des critères suivants :

- les fonctions et les usages apparents du bâti,
- les caractéristiques des accès et des voiries,
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives,
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- l'emprise au sol des bâtiments,
- leur hauteur,
- l'aspect extérieur des constructions,
- le stationnement,
- les espaces verts et plantations,
- la densité (il s'agit d'une densité supposée par extrapolation de la surface au sol en fonction du nombre de niveaux de la construction).

### **Le centre ancien**



*La ville médiévale apparaît nettement, dense, resserrée, distribuée de part et d'autre des voies*

Distribué de part et d'autre de la Rue Principale, qui organise le village du nord vers le sud, le bâti le plus ancien est resserré le long des rues du Château, Basse, des Paiens et des Oiseaux à l'est, des rues des Juifs, des Hirondelles et des Pierres à l'ouest.

La Rue Principale, avec la Rue des Pierres au sud-ouest, constitue l'épine dorsale du bourg, sur laquelle s'appuie une large part des voies adjacentes. Ces deux voies concentrent donc l'essentiel des flux de circulation du village.

### **Les fonctions urbaines**

Le vieux village présente une réelle mixité des fonctions. En effet, si l'habitat demeure majoritaire, des commerces (boulangerie en particulier) ainsi que des services (mairie, écoles, notamment) sont implantés dans cette partie du bourg.



Mairie et hangar communal



Boulangerie

### Les accès et les voiries

La complexité de la structure viaire se reflète dans les caractéristiques des rues et ruelles. Toutefois, la caractéristique principale des voies est son étroitesse. En effet, hormis la Rue Principale, dont l'emprise peut en certaines sections avoisiner les 16 mètres, et la Rue des Pierres d'une largeur pouvant aller jusqu'à 12 m, les autres rues présentent des emprises au plus égales à 6 m, mais le plus souvent proches des 4 m.

S'il apparaît difficile de redimensionner les voies les plus étroites sans perturber la trame urbaine du vieux village, il est fondamental d'être attentif aux impacts des transformations d'anciennes annexes agricoles (hangars par exemple) en logements collectifs. En effet, ceux-ci induisent un renforcement de la circulation automobile, qui peut alors apparaître disproportionnée au regard des emprises actuelles des petites rues et de la typologie du quartier.

La question des accès peut devenir cruciale dans le cas où la voirie qui dessert des logements collectifs ne permet pas le passage automobile (cas de la Rue des Hirondelles, ci-contre), mais également lorsqu'il s'agit d'impasses (Impasse des Paysans, section sud de la Rue du Château, Rue des Juifs).



L'é étroitesse des voies met également en lumière la question des réelles possibilités de stationnement des véhicules, en particulier en fin de journée ou le week-end. L'espace public est alors occupé de voitures, rendant difficile la circulation des véhicules, mais aussi celle des piétons et des cyclistes.

### La desserte par les réseaux

L'ensemble du vieux village est desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement.

On relèvera que les lignes publiques électriques et téléphoniques sont aériennes, générant des branchements privés également traités en aérien.

L'ensemble de ces câbles nuit à la qualité des paysages urbains.

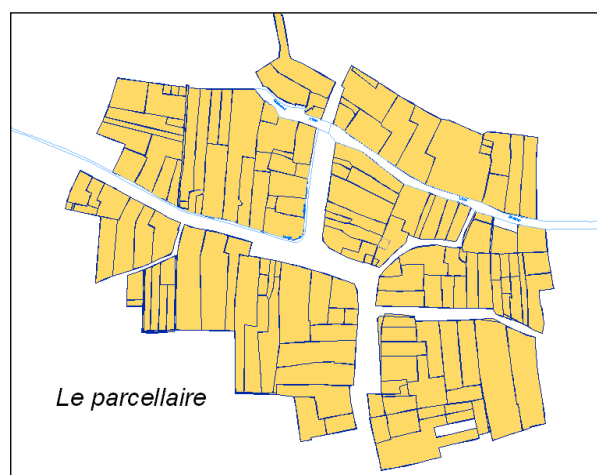
*Ci-contre, l'exemple de la Rue des Juifs →*



### Les caractéristiques des terrains

Le parcellaire très diversifié témoigne de la variété des usages du foncier au fil du temps, et de la nature des constructions qui s'y trouvent. Ainsi, les bâtiments publics, de même que les anciens corps de ferme occupent des terrains de surface importante, alors que le bâti plus modeste occupe souvent des terrains plus petits.

La forme même du parcellaire est également très disparate, les constructions qui s'y sont implantées se sont donc souvent adaptées à ces configurations complexes.



### L'implantation des constructions par rapport aux voies

D'une façon assez systématique, le bâti édifié à l'avant de la voie est le souvent implanté à l'alignement de la voie, c'est-à-dire au point de jonction entre le domaine public et la propriété privée, formant ainsi un front bâti homogène et dense.



### Alignement de façades Rue Principale



Alignement de constructions Rue du Château, avec un mur porche assurant la continuité du bâti sur la rue

Rue des Oiseaux



Ci-dessus - Des implantations en recul du front bâti, permettant des espaces de stationnement. Pour la construction la plus récente, seule une clôture végétale marque l'alignement, la maison en elle-même étant implantée en recul d'environ 1.50 m.

Ce tissu ancien relativement dense en bord de voie comporte également très régulièrement des constructions en retrait de la voie. Dans ce cas, plusieurs configurations peuvent être observées :

- une implantation à l'arrière de bâtiments existants à l'alignement** : c'est le cas très fréquent d'annexes édifiées dans le prolongement (ou non) du bâtiment situé à l'avant ;
- une implantation caractéristique d'un corps de ferme** (où les bâtiments agricoles sont implantés à l'arrière (« U » ou « L »), en fond de cour ;
- une construction édifée à l'arrière de l'alignement**. Ce cas est plus rare, mais s'observe régulièrement pour les bâtiments où, soit pour des raisons pratiques, soit afin de mieux mettre le bâtiment en valeur, il a été implanté en net recul ;
- certaines maisons, lorsqu'elles ne respectent pas l'alignement de façon stricte, sont **implantées en léger recul** ;
- une « **re** » **construction en recul de la voie pour des raisons techniques** : certaines constructions ou réhabilitations récentes ont respecté un recul permettant de

prendre en compte les problématiques de stationnement par exemple, ou ont permis un élargissement ponctuel de la rue.

f) On relève également quelques constructions récentes, de type « pavillonnaire » implantées sur des bâtiments démolis qui se sont implantés en milieu de parcelle, en rupture complète avec le mode d'implantation traditionnel de ce secteur. Cf ci-dessous, Rue des Oiseaux.



La forte densité bâtie le long des voies, allée à l'étroitesse de certaines rues, a obligé certains constructeurs à modifier les percements des façades, afin de permettre un accès direct au garage ou à un espace de stationnement.

→ Porte de garage ramenée à l'arrière de l'alignement, Rue des Hirondelles

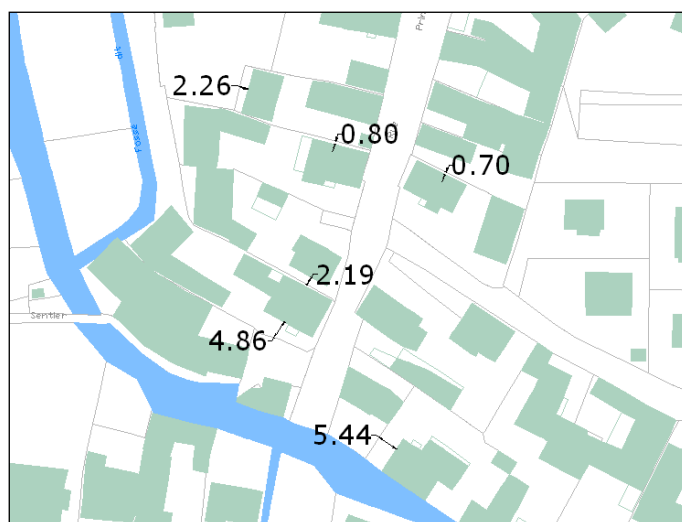


**En résumé, on relève une majorité de constructions édifiées à l'alignement des voies, mais les adaptations au parcellaire et aux voies amènent un certain nombre d'exceptions à ce principe.**

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Celle-ci est **largement liée à la configuration du parcellaire** : en effet, les constructions sont essentiellement implantées le long de l'une des limites latérales, et souvent des deux.

On note une grande diversité des distances d'implantation des bâtiments : en effet, dans le cas de parcelles étroites le recul est très réduit, voire nul, et lorsque les parcelles sont larges, les constructions s'éloignent de ces limites.



Quelques exemples de distances entre la construction et la limite parcellaire (en bleu)

Par ailleurs, les distances observées dépendent également de l'orientation de la construction, les pignons sur rue s'appuient en général sur une limite séparative au moins, en respectant une distance de l'ordre de 40 à 50 cm correspondant au « schlupf » pour permettre le débord de toiture.



Les constructions édifiées parallèlement à la rue, sur des parcelles étroites, s'implantent en général d'une limite séparative à l'autre, et parfois s'appuient sur la limite de fond de parcelle. En revanche, lorsqu'il s'agit d'une organisation en « U » ou en « L », les distances observées sont très variables.



Rue Loewert



Constructions de limite séparative latérale à limite séparative latérale à l'ouest du village, le long du fossé. L'ensemble forme un front bâti très homogène.

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Comme déjà évoqué plus haut, la grande diversité du tissu a induit une diversité des modes d'implantation. Ce point est également vérifié lorsque l'on analyse l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété.

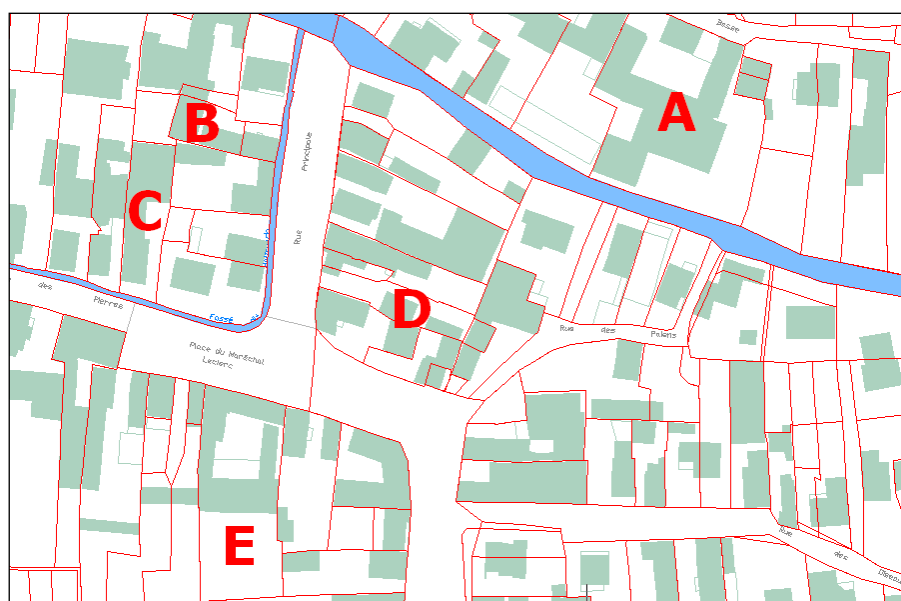
Ainsi, lorsque la superficie du foncier le permet et la vocation des constructions le justifie, les constructions sont séparées les unes des autres. C'est notamment le cas lorsque l'on recherche des prises de jour pour des pièces d'habitation.

En revanche, et c'est le cas le plus fréquemment observé, pour la construction d'annexes ou de dépendances, elles peuvent être implantées les unes derrière les autres, ou être décalées légèrement par rapport aux autres constructions.

### La densité de construction

Là encore, on retrouve une grande diversité. C'est ce que montrent le schéma et le tableau ci-après, réalisé à partir des emprises au sol mesurées sur le plan cadastral.

Toutefois, la densité de construction, qui se mesure également au nombre de logements créés sur une parcelle, varie très fortement selon que le foncier est occupé par des immeubles résultant de réhabilitations de bâti ancien ou par une maison de dimension modeste.



Cas	Superficie du terrain	Superficie au sol de l'ensemble des bâtiments	<b>Emprise au sol</b>
A	2 613 m <sup>2</sup>	1 240 m <sup>2</sup>	<b>47,46 %</b>
B	293 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	<b>64,85 %</b>
C	628 m <sup>2</sup>	417 m <sup>2</sup>	<b>66,40 %</b>
D	420 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	<b>29,05 %</b>
E	1 611 m <sup>2</sup>	702 m <sup>2</sup>	<b>43,58 %</b>

A noter que les anciennes dépendances agricoles, bénéficiant des mêmes droits à construire dans le P.O.S. opposable, constituent aujourd'hui des secteurs à fort enjeu foncier.

La densification à l'intérieur même de l'enveloppe ancienne est un processus déjà ancien, qui s'est opéré au fur et à mesure de la libération des bâtiments agricoles. **De nombreuses possibilités existent encore, dont il conviendra de tenir compte, tant en matière d'offres de logements, de fonctionnement urbain, que de pérennisation du patrimoine urbain.**

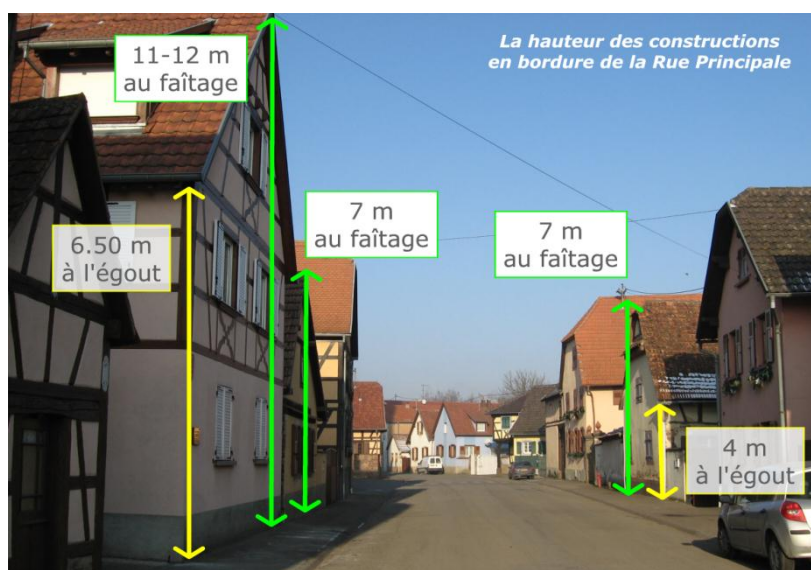
### La hauteur des constructions

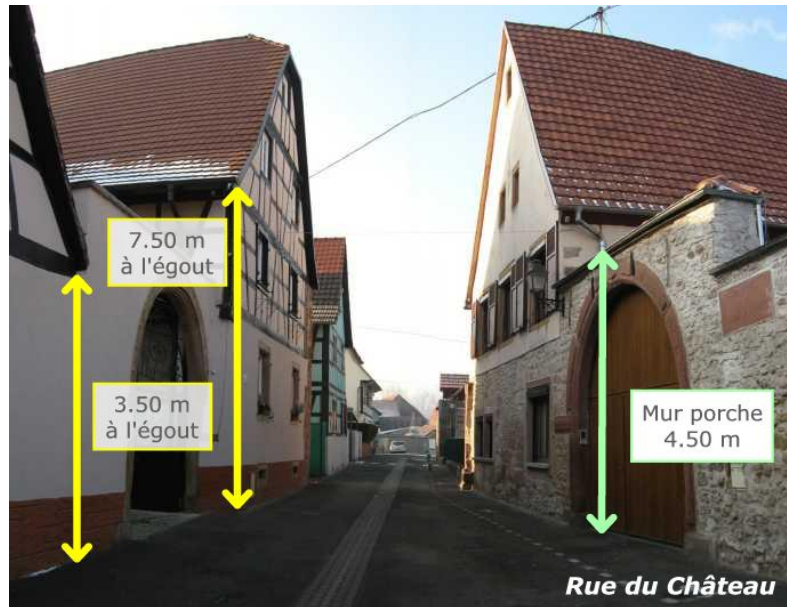
Les constructions les plus modestes (maisons manouvrières) présentent des hauteurs limitées parfois à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Plus souvent, on observe une hauteur de 4.50 m à 5 m à l'égout, correspondant à un rez-de-chaussée surmonté d'un étage, et éventuellement un étage sous combles, soit une hauteur totale de 10-11 m à la faitière.

Des bâtiments aux dimensions plus imposantes peuvent atteindre 12 m au faitage. C'est le cas par exemple des corps de ferme du centre du village.

La grande diversité des parcelles, les usages des constructions, les volumes et l'orientation des constructions ont généré des hauteurs très diverses.





L'aspect extérieur des constructions

Les façades à pan de bois et les constructions maçonnées, enduites et peintes constituent les deux modes majeurs de traitement des constructions. Si le premier domine largement le bâti traditionnel à dominante agricole et le second les constructions plus récentes et les réhabilitations, force est de constater que les deux sont très fortement imbriqués.

Les styles de constructions sont également très variés : constructions alsaciennes typiques, maisons manouvrières, « pavillons » plus ou moins récentes, aux formes et volumes diversifiés.



Bâti traditionnel Place du Maréchal Leclerc



Corps de ferme, dont le logis a été reconstruit dans les années 1960



Habitation « rénovée » avec dépendances, garages (à droite),  
Rue des Juifs

Petit bâti Rue des Juifs



Ensemble de constructions dont les couleurs et les formes des toits (4 pans pour 2 d'entre elles) dépareillent Rue Principale

**Les constructions sont orientées** soit en pignon sur rue, soit parallèlement à la voie, le faîtage de la construction étant parallèle au long pan de la construction.

**Les couleurs des façades** restent en général relativement « neutres », claires ou de teinte pastel. Toutefois des couleurs vives apparaissent régulièrement.

**Les toitures** sont recouvertes en général de tuiles de couleur rouge-brun, mais les toitures noires ou à 4 pans sont assez fréquentes. Les panneaux solaires ou photovoltaïques restent rares dans le village ancien (où les demandes de permis de construire sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France).



L'homogénéité des constructions dans le vieux bourg confère à l'ensemble une grande valeur patrimoniale, renforcée par les modes constructifs de certains bâtiments, et par les matériaux employés. Dès lors, toute « intrusion » d'une architecture ou d'un traitement des façades plus « novateur », tend à réduire cette valeur, voire à banaliser l'espace.



Arrière de la Rue des Paiens



Pavillon Rue Basse (hangar métallique à l'arrière plan)

De plus, on notera la présence de nombreux hangars, certains en bois, mais également métalliques, témoins d'une activité agricole très présente. Ceux-ci occupent des emprises importantes. Lieux de stockage de matériel ou de stationnement des engins, ils constituent un important potentiel d'évolution à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Les murs d'enceinte sont encore très présents dans le paysage urbain. Ils renforcent la valeur patrimoniale des ensembles bâtis qu'ils jouxtent.



Rue des Hirondelles



Rue du Château

L'une des caractéristiques du tissu ancien est son **évolution constante** : les bâtiments font l'objet, depuis longtemps déjà, d'adaptations à l'évolution des modes de vie.

Des transformations, extensions, démolitions/reconstructions sont ainsi régulièrement repérées, modifiant les volumes d'origine, modifiant la vocation initiale de tout ou partie d'une construction (dépendance agricole transformée en garage ou en logements par exemple), extension pour permettre la création d'une terrasse, rajout d'ouvertures...



*Logements et garages à l'arrière de la Rue Principale*



*Rénovation Rue des Juifs*

*Logements Rue Loewert*

Cependant, il n'est pas rare de trouver des constructions en mauvais état, voire en ruines. Il peut s'agir de dépendances, mais également des parties d'habitation des corps de ferme. **Ce sont là encore des potentiels de densification à l'intérieur du tissu bâti qu'il convient de prendre en compte, et qui échappent le plus souvent à la maîtrise communale.**



*Chemin débouchant sur la Rue Loewert*

*Bâtiment détruit Rue des Paiens*

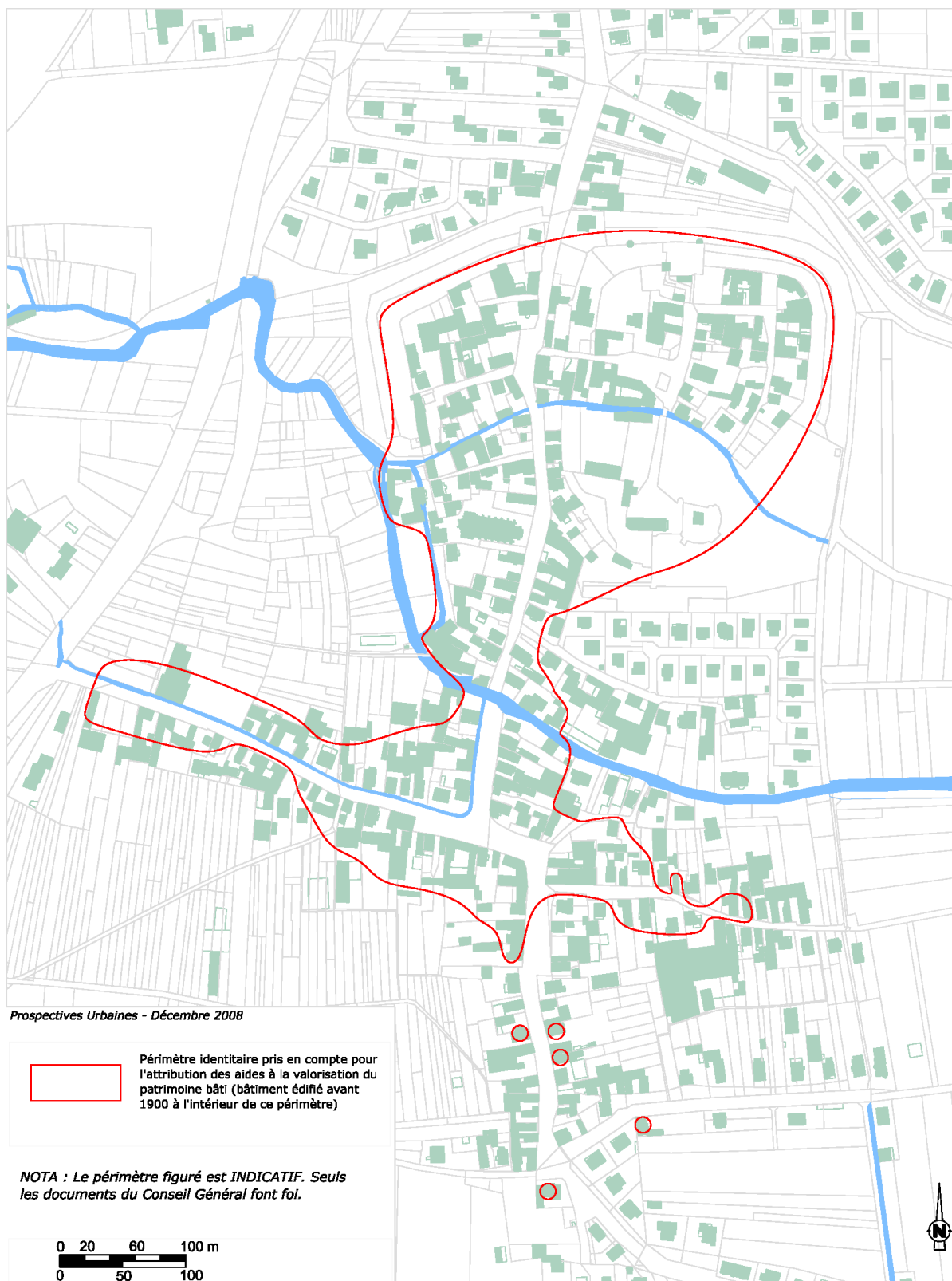


*Ensembles en ruines Rue des Päiens*

Afin de promouvoir l'identité architecturale et urbaine locale, le Conseil Général du Bas-Rhin a mis en place des mesures financières favorisant la conservation et la restauration de bâtiments d'intérêt patrimonial, en association avec les communes concernées. Ces aides portent sur l'entretien d'immeubles (réfection des façades, des ouvrants, des toitures et des pierres de taille), la restauration (restauration de la structure en pans de bois, de la maçonnerie, de la clôture sur rue) et les travaux de réfection des façades, des ouvrants, des toitures et des pierres de taille.

Le périmètre et la liste des bâtiments concernés ont été arrêtés par la commune et le Conseil Général. Il est repris sur la carte ci-après (pour ce qui concerne le village uniquement, la villa Reine étant également concernée).

## NIEDERNAI - Périmètre de "Valorisation du Patrimoine Bâti"



## Le stationnement

La place de la voiture dans le tissu ancien pose question dès lors que la taille des parcelles et/ou la configuration de la voie ne permettent pas le stationnement des véhicules.

Lorsque les voies sont larges, le stationnement est possible, mais dès lors que les rues sont étroites, le stationnement sur la voie publique peut bloquer le passage de véhicules de secours, d'autant plus qu'il n'existe pas de bouclage de voirie, sauf à emprunter les chemins d'exploitation ceinturant le village.

Pour ce qui concerne les besoins liés à la fonction résidentielle, les projets récents intègrent les espaces de stationnement sur l'espace privatif, sans pour autant qu'il y ait un lien entre l'acquisition d'un logement neuf et celle des espaces de stationnement.

On peut également relever que des espaces de stationnement publics existent Rue Principale et Place du Maréchal Leclerc, de superficie variable, permettant de répondre, au moins partiellement, aux besoins des habitants.

## Les espaces libres et les plantations

Les plantations à l'intérieur des parcelles privatives sont, lorsqu'elles existent, souvent ornementales (arbre de bon port, par exemple). D'une façon générale, ces espaces sont peu végétalisés, du fait d'une forte densité du bâti.

Des jardins d'agrément ou potagers occupent l'arrière des parcelles, lorsque c'est possible. C'est notamment le cas à proximité des anciens remparts. Le parc du château constitue l'espace le plus important.

Les espaces bordant le village à l'ouest, à l'extérieur des espaces urbanisés, donnent des possibilités de jardins pour les habitants de cette partie du village.

Le cordon boisé (ripisylve) bordant l'Ehn apporte une touche arborée dans un environnement à forte dominante minérale.



## **Les extensions de l'urbanisation : la prédominance du pavillonnaire**



Le village s'est étendu vers le nord et vers le sud, chaque construction se raccordant aux réseaux au fur et à mesure de leur réalisation (extensions dites « linéaires ») ou sous forme d'opérations d'aménagement (lotissements par exemple).

La densité des constructions y est plus faible, la fonction résidentielle y est plus fortement présente, et l'implantation des bâtiments en milieu de parcelle plus systématique.

Les extensions sous forme plus ou moins organisée en fonction de l'époque de construction, comportent parfois des opérations récentes de collectifs.

La structuration du bâti dépend fortement de celle du parcellaire, selon qu'il s'agisse de constructions édifiées « au coup par coup » le long de voies équipées, ou d'opérations organisées sous forme de lotissement par exemple.

### **Les fonctions urbaines**

La fonction résidentielle y est largement dominante, essentiellement sous forme de maisons individuelles, parfois très denses, et ponctuellement soit sous forme de collectifs.

Les activités économiques y sont représentées ponctuellement : activités de service, tels que médecin, agence bancaire par exemple ou artisanale (coiffeur en cours d'installation).



*Agence bancaire à la sortie nord du village*

### Les accès et les voiries

S'agissant de quartiers d'urbanisation plus ou moins récente, les configurations des **voies** sont toutes adaptées à la circulation automobile et présentent une emprise de 6 à 8 mètres. Les constructions implantées en bordure immédiate de la RD 1422, à l'ouest du village, sont desservies par une voie en sens unique qui assure la jonction avec la Rue Ste Odile, ce qui permet d'éviter la traversée de tout le village, depuis le sud.

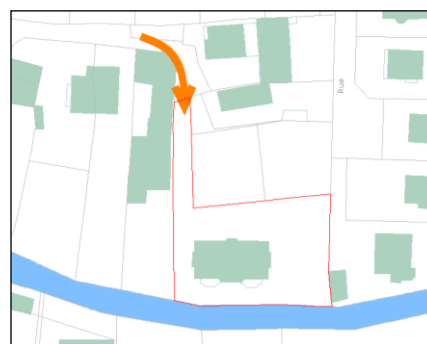
La voirie interne à l'opération « Obermatt » Rue de la Forêt est plus étroite, puisqu'elle ne compte que 5 m.

Les **accès privés**, desservant des constructions en 2<sup>e</sup> ligne restent exceptionnels, les limites du Plan d'Occupation des Sols ayant fortement encadré la profondeur constructibles.

Toutefois, ce cas est relevé au sud de la Rue Ste Odile, dans une opération de lotissement, témoignant de possibilités de densification de terrains de profondeurs « confortables » (42 m dans le cas présent). La largeur y est de 4 m.



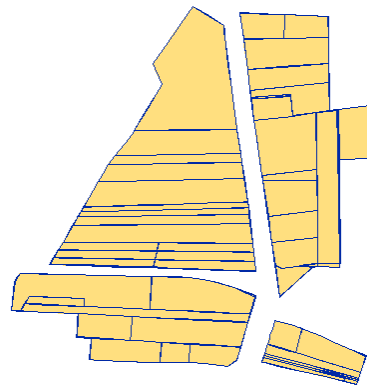
C'est également le cas pour un immeuble collectif implanté en bordure du lotissement de la Rue du Parc. L'accès à cet immeuble se fait par un accès privé de 5 m depuis la Rue Basse.



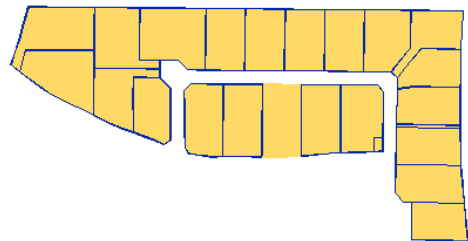
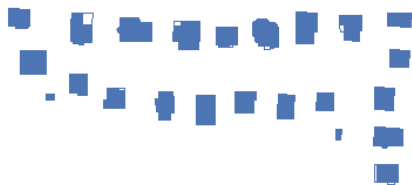
### Les caractéristiques des terrains

Les extensions linéaires occupent des parcelles le plus souvent en forme de lanière (étroite et longue). En revanche, dans les secteurs organisés, on retrouve un parcellaire classique permettant l'implantation d'une construction en milieu de parcelle.

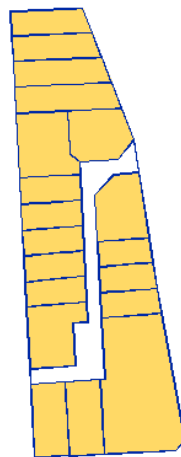
Les terrains présentent des configurations très variables à partir d'une trame en lanière, alors que dans les opérations groupées, le parcellaire est organisé dans un souci de « rentabilisation » des voies publiques et en fonction de la typologie des constructions. C'est ce qu'illustrent les extraits de plan ci-après.



La forme bâtie et le parcellaire de part et d'autre de la Rue Principale, au nord de la Rue Ste Odile



Lotissement Rue du Parc



La forme du bâti et celle du parcellaire, dans l'habitat intermédiaire - A l'ouest de la Rue de la Forêt

**Des dents creuses existent essentiellement dans les extensions « linéaires »**, offrant des possibilités de densification le long de voies équipées par les réseaux, rue de Meistratzheim, rue de Laendry notamment, la largeur des parcelles en contact direct avec la voie permettant aisément une division de dimension suffisante pour une habitation.

### L'implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions sont implantées en respectant un recul quasi-systématique, qui peut aller de 2 mètres à environ 5-6 mètres par rapport à la voie. En fait, l'implantation de la construction est fonction de la forme de la parcelle et de son positionnement par rapport aux accès. Elle peut donc se faire plus près de la limite séparative ou de la voie, ou à l'inverse en retrait nettement plus important.

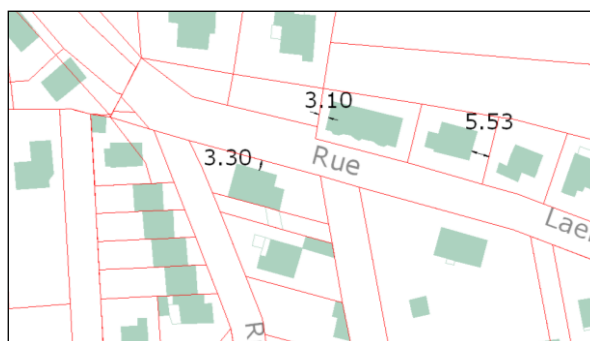
Les reculs les plus importants sont observés dans les secteurs d'extension linéaire, où certains reculs peuvent aller jusqu'à 12 mètres.

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives, sauf dans le cas de l'implantation sur limites séparatives (maisons accolées), le recul minimal observé est de l'ordre de 3 mètres. Il est quasi systématique dans les opérations de lotissements où les règles mises en œuvre imposaient un recul au moins égal à 3 mètres.

A l'inverse, dans les secteurs les plus anciens, et hors règlement de lotissement, ces implantations peuvent être plus souples, et on relève ponctuellement des constructions à moins de 2 m des limites séparatives.

Des dépendances de l'habitation (garages, annexes) se rapprochent en général nettement de la limite séparative. C'est également le cas des piscines, qui deviennent un élément de confort de plus en plus prisé des candidats à la construction.



Quelques exemples de distances entre la construction et la limite parcellaire au sud du village

Le secteur d'habitat intermédiaire « Obermatt » situé Rue de la Forêt s'appuie sur un parcellaire étroit, où les constructions sont implantées de limite en limite, formant un front bâti dense, laissant libre à l'arrière des espaces d'agrément.



### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le terrain supporte en général la construction principale et des dépendances (y compris piscines). La distance entre les bâtiments ou installations varie en fonction de la volumétrie des dépendances, de leur vocation et de la superficie du terrain. Aucune ligne directrice ne peut être mise en évidence.

### La densité de construction

Elle varie en fonction de la taille des parcelles, de leurs profondeurs et de leur occupation (ou leur non-occupation) par des bâtiments annexes. Cette densité apparaît d'autant plus faible que les constructions implantées concernent de l'habitat individuel.



Cas	Superficie du terrain (en m <sup>2</sup> )	Superficie au sol de l'ensemble des bâtiments	<b>Emprise au sol (en %)</b>
A	540	225	<b>41,67</b>
B	550	110	<b>20,00</b>
C	673	98	<b>14,56</b>
D	1 511	138	<b>9,13</b>
E	1 242	138	<b>9,13</b>
F	163	80	<b>49,08</b>

#### Exemples de densités au sud du village

Ces exemples montrent **la forte diversité de la densité des constructions.**

L'opération de la Rue de la Forêt (« Obermatt », qui porte sur une superficie totale, voirie comprise, de 6 677 m<sup>2</sup>) pour 22 logements, a une densité d'environ 33 logements par hectare, alors que le lotissement de la Rue du Parc, qui porte sur un nombre sensiblement équivalent (24 logements), présente une densité à l'hectare inférieure. En effet, pour une superficie globale de 1.4 ha voirie comprise, on relève une densité de 18 logements par hectare.

Dans le cas A ci-dessus, qui correspond à 3 logements, la densité est également très importante : elle voisine les 50 logements par hectare.

Les analyses des emprises au sol montrent **une densité du bâti nettement inférieure à celle que l'on a pu observer dans le bâti ancien.**

#### La hauteur des constructions

La hauteur des maisons individuelles est assez systématique : les constructions comportent un rez-de-chaussée, souvent surmonté d'un étage, parfois droit, mais de plus en plus souvent intégré dans les combles.

La hauteur à l'égout varie de 4 à 6 m, pour une hauteur au faitage de l'ordre de 8 à 10 m. Celle-ci dépend de la pente des toits.



Rue Basse : R + C. A noter, le remblaiement du terrain (proximité de l'Ehn)



Rue Max de Reinach : R + C + rampe d'accès au garage



*Rue du Nordfeld, des pavillons à un étage. La variation de hauteur est liée à la pente du toit (pentes plus faibles pour les 4 pans)*



*Rue Herrade de Landsberg : Un rez-de-chaussée surélevé par rapport à la voie pour permettre une rampe de garage*



*Le terrain a été adapté à la construction (remblaiement). C'est la clôture qui s'adapte.*

L'immeuble collectif de Route d'Erstein (ci-contre) présente des configurations qui se rapprochent des volumes du bâti plus ancien.



### L'aspect extérieur des constructions

Il est des plus variables : il dépend de l'orientation du bâtiment, de son volume. Ainsi, dans le cas de constructions individuelles en milieu de parcelle, c'est en général le pignon qui est donné à voir depuis la voie. Mais, dans le cas d'opérations plus denses, c'est le long pan qui donne sur la voie.

Lorsqu'il s'agit d'immeubles, aucune logique n'est particulièrement apparente.

De fait, le style des constructions est caractéristique de chaque époque de construction et la juxtaposition des styles peut conduire à un manque de lisibilité de l'espace.

Les vues ci-après illustrent ces diversités.



Rue Herrade de Landsberg : 4 pans, couleur jaune vif



Rue Max de Reinach : 2 logements dans une maison reprenant le bâti alsacien traditionnel



← Rue Loewert : d'inspiration « chalet suisse » sur une taupinière.



Maisons en bande Rue de la Forêt



Hétérogénéité des styles Rue Laendry



*Volumes complexes Rue Laendry*



*Toiture arrondie – Rue Herrade de Landsberg*

**Les couleurs et les matériaux des façades** sont très divers, les couleurs vives apparaissent régulièrement (jaune, bleu, orange...).

L'utilisation du bois en bardage apparaît plus souvent, pour une partie seulement de la construction.

**Les clôtures** sont systématisées dans l'habitat individuel en milieu de parcelle. Parfois très opaques (haies de résineux de type thuyas par exemple, ou troènes), elles sont souvent constituées d'un muret bas, surmonté d'un dispositif à claire-voie, parfois doublé d'une végétalisation.

**Les toitures** sont recouvertes en général de tuiles de couleur rouge-brun. Des toits en tuiles noires sont également à repérer, notamment pour les constructions à 4 pans des années 1950-60, en particulier dans le quartier du Nordfeld.

A relever également la présence plus fréquente de panneaux solaires, témoignant de la prise en considération d'impératifs d'économie d'énergie et de développement durable.

### Le stationnement

L'essentiel des constructions pavillonnaires dispose de l'espace nécessaire au stationnement privatif. Cependant, le stationnement en journée s'opère fréquemment sur la voie publique, faute de disposer d'espaces ouverts de garage.

Toutefois, certaines opérations ont prévu des espaces de stationnement non clos, directement accessibles depuis la voie publique, facilitant le stationnement en journée.

*Rue Max de Reinach →*



Par ailleurs, des espaces de stationnement public ont été prévus dans la Rue Max de Reinach.

### Les espaces libres et les plantations

Contrairement au centre ancien, les secteurs d'extension comportent de nombreux espaces « verts », du fait d'une plus faible densité de construction, et d'une implantation

systematique en milieu de parcelle, libérant ainsi des surfaces traitées en espaces d'agrément et/ou en potagers.



Les espaces végétalisés sont plus présents.

En matière de fonctionnement urbain, on peut noter que les opérations de lotissements sont toutes contiguës à des chemins d'exploitation. Ceux-ci délimitant chaque opération, cela implique une co-existence (pacifique ?) entre la fonction résidentielle et l'activité agricole.

Des nuisances liées au passage des engins agricoles, ou à l'épandage peuvent être relevés. Cette juxtaposition pose également la question de l'intégration paysagère des opérations qui sont ainsi soumises aux vues lointaines, aucune barrière arbustive ne créant de transition avec l'espace agricole, au nord-est du village.

A noter que le lotissement du Parc est bordé à l'est par les vestiges du mur d'enceinte.



### ***Le bâti à vocation économique***

Hormis les petites structures commerciales, artisanales ou de services, implantées à l'intérieur même du village, le bâti à vocation économique se répartit en deux catégories : le bâti agricole, implanté ou non dans le village, et la fabrique de béton, située en bordure de la Voie Rapide du Piémont des Vosges, au sud de l'agglomération.

Les impératifs qui leur sont liés ont induit des logiques d'implantation diverses.

### ***Le bâti agricole***

L'activité agricole est encore très présente à Niedernai. Ainsi, on repère plusieurs activités à temps plein à l'intérieur même du village ancien (Impasse des Paysans, au nord-ouest, en limite du bourg médiéval, Rue Basse, et deux exploitations Rue des Oiseaux). Des agriculteurs double-actifs sont implantés Rue Principale et Place du Maréchal Leclerc.

Les volumes et modes d'implantation des constructions agricoles sont en général ceux caractéristiques du bâti ancien. Cependant, l'évolution des modes d'exploitation (types d'activité et de matériels) a nécessité des emprises bâties plus importantes, et une adaptation des bâtiments souvent démolis et remplacés par des constructions plus fonctionnelles.

Ainsi, l'exemple de deux exploitations voisines, implantées Rue des Oiseaux.

L'une (à gauche) dispose de bâtiments agricoles d'une emprise au sol de 1 636 m<sup>2</sup> pour une unité foncière de 2 545 m<sup>2</sup>. Les bâtiments agricoles utilisent 64 % de la surface de la parcelle.

Les bâtiments de la seconde exploitation (à droite) ont des dimensions plus modestes (666 m<sup>2</sup>) sur une parcelle de 1 696 m<sup>2</sup>, soit une emprise au sol des bâtiments agricoles de 40 %.



**La configuration du parcellaire et la présence de chemins ruraux peuvent constituer des freins au développement de l'activité à l'intérieur du village, sans compter la proximité d'habitations.**

D'autres hangars sont implantés dans le village et ses environs immédiats, mais ne sont plus utilisés par des agriculteurs en activité. C'est le cas de celui situé au nord de la Rue Herrade du Landsberg (environ 780 m<sup>2</sup> au sol), et au sud du village, Rue Laendry (environ 1 330 m<sup>2</sup>).



*Hangars Rue Laendry*

A celles implantées dans le village s'ajoutent les « sorties d'exploitation », édifiées à l'extérieur des limites du bourg. Elles comportent les bâtiments d'exploitation ainsi que des locaux d'habitation. On repère ainsi :

- une exploitation en limite communale Est, en frange du village de Meistratzheim,



- deux exploitations au sud de la Rue des Pierres (une seule avec habitation),



*Hangars au sud de la Rue des Pierres*



*Exploitation avec maison d'habitation au sud de la Rue des Pierres*

- une exploitation (comportant deux maisons d'habitation) située entre la RD 1422 et V.R.P.V.,



*Exploitation implantée à l'ouest de la RD 1422*

- une exploitation équestre au-delà de la V.R.P.V. à proximité des limites communales avec Obernai.



*Exploitation équestre à l'ouest de la V.R.P.V.*

Leur desserte est assurée par des chemins ruraux, limitant ainsi la circulation d'engins agricoles traversant le village.

Elles sont situées à une distance au moins égale à 130 mètres des habitations les plus proches, leur permettant une évolution éventuelle vers une exploitation dépendant du régime des installations classées. Celui-ci impose une distance de « réciprocité » de 100 m entre les exploitations agricoles et l'habitat des tiers.

Il conviendra de veiller aux extensions de l'urbanisation susceptibles de se rapprocher sensiblement des bâtiments agricoles, pouvant ainsi remettre en cause le développement d'une l'exploitation.

Si les bâtiments agricoles sont en général constitués de bardages métalliques de couleurs brune, verte ou crème, recouverts d'une toiture à faible pente, les maisons d'habitation

présentent des configurations caractéristiques de pavillons dont les formes et les matériaux sont très différents des bâtiments agricoles.

La hauteur des bâtiments agricoles varie entre 7 et 9 mètres au faîtage, celle des habitations est plus importante en raison de l'inclinaison du toit (les pans des toits sont compris entre 35 et 45°).

Ces différences de traitement des bâtiments agricoles et d'habitation nuisent à la lisibilité de l'espace, en distinguant de façon très nette les usages. Implantés à l'extérieur du village, ces ensembles bâtis attirent le regard, et banalisent les vues sur Niedernai.

Les bâtiments de l'ancienne tuilerie, située au nord du village, sont utilisés par une exploitation agricole. A relever qu'une partie des bâtiments tombe actuellement en ruines.



Le site de la Tuilerie, avec dépendances pour partie en ruine, et pour partie utilisée pour du stockage

Un comptoir agricole est implanté à l'est du village, à une distance d'environ 160 m du lotissement de la Rue du Parc. Cette activité agro-alimentaire dépendant du régime des installations classées, présente des volumes très importants (hauteur de l'ordre de 25 m au point le plus haut).

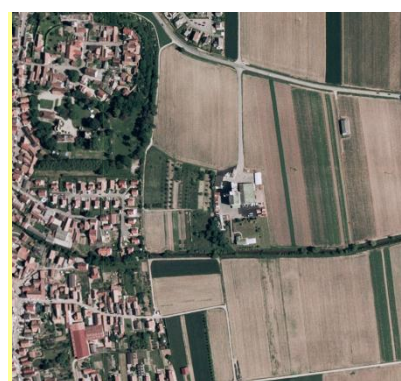
Le site comprend des aires de stockage, de circulation, des bâtiments de dimensions moindres, ainsi que des silos dont l'emprise au sol est limitée (à préciser avec cadastre).

L'implantation des installations et constructions vise à permettre une gestion efficace, les reculs par rapport aux limites séparatives sont importants pour les bâtiments les plus grands (distance pouvant atteindre 25 m). Les volumes plus modestes tendent à se rapprocher des limites.

Le site est desservi par un chemin d'exploitation à partir de la RD 426.



Depuis le sud à proximité de la Rue des Oiseaux



Extrait de la vue IGN 2004



*Le lotissement Rue du Parc : la voirie ouvre une perspective vers le comptoir agricole*

### **Le bâti industriel**

Les installations de la fabrique de béton sont également totalement atypiques de part leur nature, leurs volumes et leurs modes d'implantation.

Le site, accessible depuis la V.R.P.V. via la RD 1422, à l'entrée sud de la commune, comporte des locaux administratifs de dimensions modestes (hauteur de 5 m à la gouttière, toiture à faible pente), et plutôt sobres (façades traitées de façon homogène), ainsi que des installations spécifiques de hauteur importante (environ 18-20 m).

Ces dernières sont masquées par un écran végétal constitué d'un rideau de peupliers qui crée un premier plan plus ou moins dense en fonction des saisons et limite l'impact visuel des installations depuis le sud. En revanche, dans l'autre sens, il n'existe aucune transition entre la fin du bourg et le site industriel.

Les installations présentent des reculs relativement importants depuis la RD 1422, puisque les bâtiments les plus proches de la voie se situent à plus de 11 m. Cette distance permet de dégager des espaces de manœuvre pour les nombreux poids lourds qui desservent l'entreprise.

Les reculs par rapport aux limites séparatives sont plus variables, et dépendent des circuits induits par les différentes installations. 5 mètres séparent les bâtiments les uns des autres (NB : sur la base des plans cadastraux).



*Vue aérienne (source : commune)*



*Le site vu depuis l'est*

### **2.3.5 Les équipements publics**

Les équipements publics tels que la Mairie et les écoles maternelle et élémentaire sont situées à l'intérieur du tissu bâti, dans le centre ancien.

La mairie est implantée en bordure de la Rue Principale, et dispose d'un espace de stationnement à proximité. Les écoles sont situées dans la Rue du Château.

Une placette permet une circulation automobile relativement aisée, mais la juxtaposition entre circulation automobile et circulations douces (piétonne et cycliste) peut poser problème aux horaires d'entrée et de sortie des classes, la largeur de la voie n'étant que de 5 mètres.

Des aménagements visant à matérialiser des circulations piétonnes, protégées ponctuellement par des potelets, ainsi que des élargissements ont permis de limiter ces gênes.



Mairie avec espace de stationnement



Matérialisation des circulations piétonnes Rue du Château, vers ou depuis les écoles

Les équipements sportifs sont situés à l'extrême sud-est de la ville, en bordure de la RD 1422. Il s'agit de terrains de sports, ainsi que d'installations de jeux, et d'un club-house.

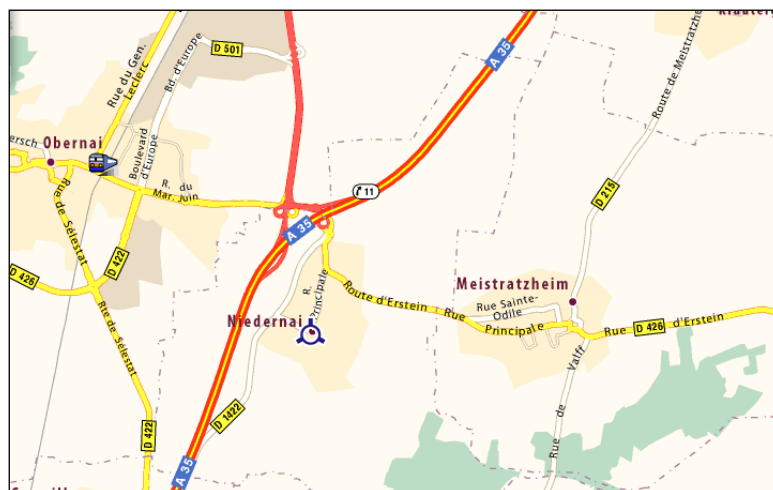
La carte page suivante localise les équipements publics, ainsi que les activités économiques de Niedernai.



Le territoire communal est traversé dans le sens nord-sud par la Voie Rapide du Piémont des Vosges (A 35) qui relie Strasbourg à Sélestat.

La RD 1422 longe la V.R.P.V. à l'est, et permet l'accès à Niedernai depuis l'échangeur sud qui dessert également Obernai. Le village est implanté à l'est de cette voie.

La RD 426, qui traverse le village au nord-est, relie Niedernai à Meistratzheim (à l'est) et à Obernai (à l'ouest). Cet axe relie plus largement l'Allemagne (via Erstein) au Piémont des Vosges (Klingenthal, via Obernai).



*Source : Site Internet Via Michelin*

L'essentiel des secteurs urbanisés de Niedernai se situe de part et d'autre de la Rue Principale et de la Rue des Pierres qui sont connectées à la RD 1422 en deux points.

De plus, une voie dessert le quartier de la Rue Ste-Odile et de la Rue des Remparts (au nord-ouest du village) à partir de la RD 1422. La circulation y est réglementée, le débouché des Rues Ste-Odile et de la Rue des Remparts sur la RD 1422 étant interdit à partir de cette voie.

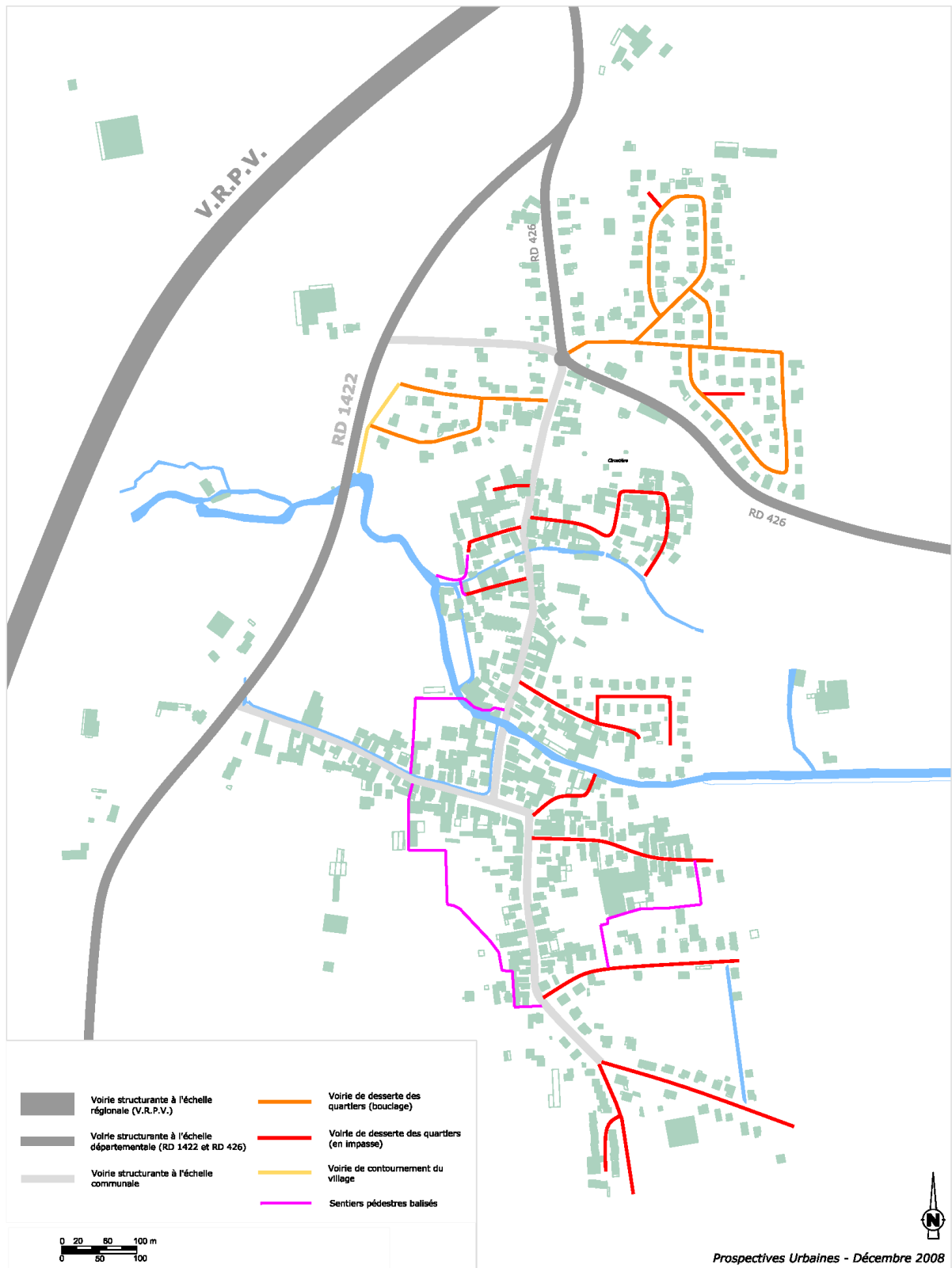
Dans le bâti ancien, très contraint, on a déjà relevé l'étroitesse des voies, qui limite la fluidité du trafic automobile. Si certaines voies ne peuvent être empruntées par les voitures, des cheminements piétons sont possibles (Rue des Juifs, Rue des Hirondelles par exemple).

De plus, tout autour du village, au contact des espaces agricoles, des cheminements balisés constituent un lien entre le village et ses abords. Ils sont l'occasion de découvrir le patrimoine urbain, en particulier les douves et fossés à l'ouest, ainsi que les vestiges du mur d'enceinte à l'est.



*Sentier pédestre balisé au sud, débouchant dans le tissu bâti, au débouché vers la Rue Loewert*

## NIEDERNAI - La hiérarchie des voies



Dans les secteurs d'extension linéaire à l'est et au sud du village, l'une des caractéristiques essentielles de la structure des voies est **l'absence de systèmes de bouclage des rues**.



### **2.3.7 Ce qui est « en jeu »**

- La préservation du patrimoine archéologique et architectural remarquable.
- La préservation des caractéristiques du bâti ancien (volumes, implantation).
- La bonne intégration des transformations et des réhabilitations du bâti ancien.
- Le potentiel de logements généré par les transformations des dépendances (granges, hangars...).
- La mixité des fonctions et la diversité des activités économiques.
- L'évolution des besoins en stationnement.
- La mono fonctionnalité générant des quartiers dortoirs.
- La mixité de l'habitat pour répondre aux besoins de tous.
- La consommation de foncier dans le logement individuel.
- L'étirement le long des voies de l'espace urbanisé.
- L'hétérogénéité des formes architecturales banalisant le paysage urbain.
- La qualité des franges urbaines, transitions entre l'espace bâti et l'espace naturel.
- Les liaisons interquartiers.
- La sensibilisation aux dispositifs permettant d'économiser l'énergie (panneaux solaires...).
- Les circulations alternatives à la voiture (liens piétons et cyclables).

## 2.4 L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'évolution de Niedernai s'est faite par strates successives, plus ou moins consommatrices d'espaces, selon l'époque d'urbanisation et la vocation des espaces bâtis produits.

Elle s'est développée en « grignotant » progressivement les terres alentours, qu'il s'agisse d'espaces agricoles (vergers, champs, prés) essentiellement vers l'ouest, le nord et le sud.

Ont ainsi été urbanisés notamment les secteurs suivants :

1. le lotissement au sud du château (zone d'habitat pavillonnaire) pour une superficie d'environ 1.5 ha, ponctionnée sur de l'espace agricole



2. l'extension sous forme d'habitat pavillonnaire à l'ouest du village, au sud de la Rue Ste-Odile, pour une superficie d'environ 1.3 ha, distraite de l'espace agricole et de jardins.



3. des extensions ponctuelles des zones urbaines d'habitat le long des voies et/ou en profondeur d'une zone bâtie, pour une superficie inférieure à 1 ha,

### **L'identification des dents creuses**

Ont été identifiés plus **d'une dizaine de dents creuses** (terrains situés à l'intérieur des enveloppes urbaines) ainsi que près **d'une quinzaine de constructions susceptibles d'évolution à moyen terme** (bâti ancien occupé par des personnes âgées, situés souvent

dans le bâti le plus ancien, mais aussi logements vacants dans des constructions anciennes).

Les dents creuses sont essentiellement situées dans le tissu « détendu » d'urbanisation au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et des opportunités foncières libérant peu à peu des terrains constructibles.

### **Synthèse**

Par rapport au bâti existant au moment de l'approbation du P.O.S., les évolutions de l'urbanisation se sont opérées sur l'espace agricole, et plus marginalement sur des espaces de jardins. Elles ont porté sur environ 3.8 ha, pour des constructions à usage d'habitation.

Par ailleurs, l'analyse des données BDOCS (Base de Données d'Occupation des Sols – Région Alsace) montre, pour la période 2000/2008 les évolutions suivantes :

	2000	2008	Evolution	Evolution
				en %
Habitat	47,04	47,04	0,00	0,00
Espaces urbains spécialisés*	3,31	3,31	0,00	0,00
Grandes emprises**	43,80	42,07	1,73	3,95
Espaces verts artificialisés	5,09	5,09	0,00	0,00
Espaces libres	1,37	1,37	0,00	0,00
Cultures annuelles	699,82	677,44	22,38	3,20
Cultures permanentes	214,75	238,86	24,11	11,23
Forêts	111,66	111,66	0,00	0,00
Formations pré-forestières	1,64	1,64	0,00	0,00
Surfaces en eau	0,57	0,57	0,00	0,00

\*Les espaces urbains spécialisés, prennent en compte les emprises scolaires, hospitalières, culturelles, les cimetières, les espaces publics tels que les places.

\*\* Les grandes emprises prennent en compte notamment les emprises industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires, les gravières, réseaux de transport, et exploitations agricoles.

**Ainsi, en 9 ans, l'urbanisation n'a généré aucune ponction foncière.**

## 2.5 L'analyse de l'état initial de l'environnement

### 2.5.1 Les caractéristiques des milieux naturels

#### **Un climat typique de la plaine**

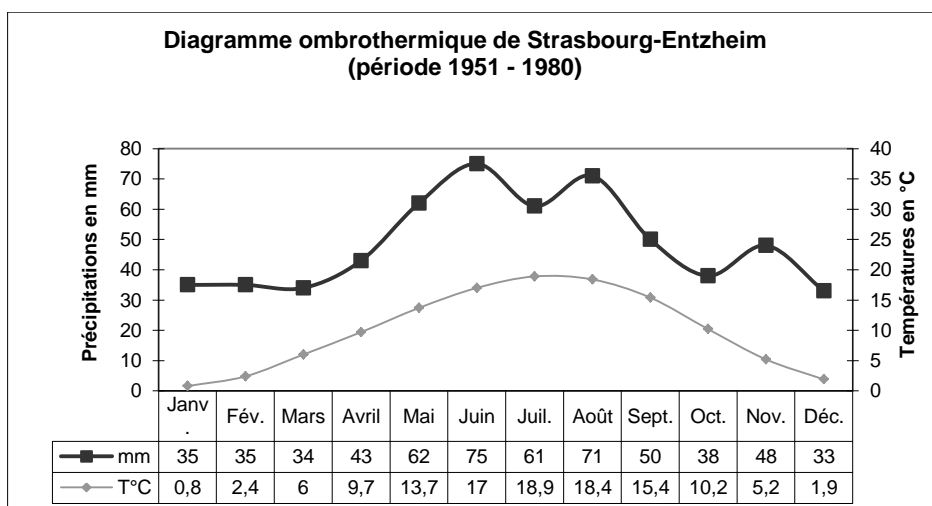
La station météorologique de Strasbourg-Entzheim est distante d'une dizaine de kilomètres du village de Niedernai et placée à une altitude comparable (150 m contre 162 m pour le village). Le climat de Niedernai peut donc être décrit à partir des données recueillies à Strasbourg-Entzheim.

Les températures moyennes annuelles sont voisines de **10°C** comme dans la majeure partie de la plaine d'Alsace.

Le mois le plus froid est celui de janvier avec une moyenne mensuelle de **0,8°C**. Le mois le plus chaud est celui de juillet avec une moyenne de **18,4°C**. L'amplitude thermique entre ces deux mois atteint 17,6°C, valeur élevée pour la France qui traduit la tendance continentale du climat.

La moyenne des précipitations annuelles est très faible, de l'ordre de **585mm**, alors que le minimum alsacien est mesuré à Colmar avec 541mm et le maximum au niveau du Ballon d'Alsace avec 2230mm. Niedernai bénéficie de l'effet d'abri généré par la barrière des Vosges qui concentre les précipitations.

Les précipitations sont plus faibles en hiver et marquent un maximum très net, souvent sous forme orageuse, en été.



Source : Météo France

L'ensoleillement est relativement faible avec **1600 heures par an** contre 1700 à Colmar et 1800 à Saint-Louis. Ceci s'explique notamment par la fréquence des jours de **brouillard**, nombreux d'octobre à février (environ 70 jours de brouillard par an, notamment en période d'inversion des températures).

Les vents sont généralement faibles ce qui est défavorable à une dispersion rapide des brouillards et des polluants atmosphériques. Les épisodes tempétueux ne peuvent être exclus pour autant. Les vents dominants proviennent du Sud ou du Sud-Ouest.

Des nuances micro-climatiques existent notamment au niveau de la « cuvette » du Bruch de l'Andlau où l'humidité relative est plus forte.

#### **Des alluvions anciennes souvent recouvertes de loess plus ou moins remaniés ou de limons**

Le ban communal se situe dans le contexte géologique du fossé rhénan. Il appartient aux **terrasses alluviales** de Valff-Griesheim limitées à l'Est par le Bruch de l'Andlau. En

conséquence, les formations superficielles sont essentiellement constituées de dépôts d'alluvions anciennes ou récentes (vallons et Bruch) et de loess ou limons plus ou moins remaniés et localement hydromorphes (Sources : Etude d'impact du remembrement – Bouquot Doyelle Paysagement, Carte géologique – BRGM, Atlas géomorphologique régional – ULP).

Ainsi, la partie **Nord du ban**, qui appartient majoritairement à la terrasse fluviale de la Bruche, est recouverte de dépôts plus ou moins épais de **loess**. Les sols bruns correspondants sont profonds, assez légers, peu ou pas caillouteux, assez bien drainés et doté de bonnes réserves en eau. Ce sont de **très bons sols pour l'agriculture**. Ils sont largement cultivés.

**Entre le Dachsbach et l'Ehn**, des alluvions ont été accumulées par ces rivières et sont régulièrement recouvertes d'une couche de **limons**. Les alluvions sont composées de sables, graviers et galets disposés en bancs et lentilles assez épais et assez bien classés (structure homogène) et parfois entrecoupés d'intercalations argileuses. Des sols de type brun limoneux à argileux se sont développés sur ces terrains alluviaux. Ce sont de **bons sols pour l'agriculture**.

**Au Sud du Dachsbach** et localement ailleurs sur le ban (dans les fonds de vallons du Dachsbach et de l'Ehn et au bord des rivières et du Riedgraben), ces sols alluviaux sont plus **argileux** et peuvent présenter un caractère hydromorphe (sols gorgés d'eau au moins une partie de l'année). Des drainages ont permis la mise en culture d'une grande partie des ces terrains mais la végétation des bords de rivières (ripisylves), des bois et quelques prairies rappellent leur caractère humide.

A l'Est, la route départementale n° 215 coupe l'ombilic du Dachsbach qui relie les deux parties du ban et marque une limite assez nette avec les formations précédentes. Ici, les terrains du **Bruch de l'Andlau** sont plus jeunes et **franchement hydromorphes**. Des dépôts de loess, de limons et d'argiles remaniés occupent les bas-fonds. Des loess sont plaqués sur les « points hauts ». Il s'agit là d'un Ried, c'est à dire, d'une zone où la nappe est très proche de la surface voire affleurante une partie de l'année (printemps). La nature des sols, et donc des espèces végétales et animales associées, varie en fonction de la fréquence et de la durée de cet engorgement. **Cette zone humide a naturellement un grand intérêt écologique et une faible valeur agronomique**. Les prairies et les bois sont bien adaptés à ces terrains. Une partie de la zone a toutefois été drainée et est donc aujourd'hui cultivée.

### ***Un relief peu présent***

Les points hauts du ban communal sont situés au lieu-dit « **Im Obern Sand** », petite colline de vignes et vergers qui culmine à **171 mètres d'altitude**, et **au contact d'Obernai** où l'altitude atteint **177 mètres** (Source : carte IGN 1/25 000).

Le point le plus bas est localisé dans le **Bruch de l'Andlau avec 153 mètres d'altitude**.

Le ban communal étant intégralement situé dans un contexte de terrasse alluviale, **les pentes sont généralement faibles voire imperceptibles dans le paysage**.

Les **débouchés des vallées** de l'Ehn et du Dachsbach font exception entre la limite Ouest du ban et la Voie Rapide du Piémont des Vosges (VRPV). La dénivelée reste cependant très faible avec, au maximum, une dizaine de mètres entre la rivière et le sommet de l'interfluve.

Le Bruch de l'Andlau occupe une **dépression** encerclée à l'Ouest, au Sud et à l'Est par des terres situées de 1 à 2 mètres plus haut que le niveau moyen du Bruch (154 mètres d'altitude).

Le reste du ban forme une vaste zone subhorizontale, très légèrement inclinée vers l'Est et localement caractérisée par de faibles ondulations d'origine naturelle ou artificielle. Les reliefs imputables à l'activité humaine sont ceux correspondant aux anciennes crêtes de labours ou Ackerbergs, mais également ceux créés par la Voie Rapide du Piémont des

Vosges (VRPV). Les remblais des passages supérieurs sont particulièrement importants car ils permettent de dégager des points de vue dominants dans une région relativement plane.

### ***Une nappe phréatique omniprésente et un réseau hydrographique surtout développé au Sud du village***

La **nappe phréatique** est présente sous l'ensemble du ban communal mais elle présente des caractéristiques différentes au Nord et au Sud du village (Sources : Etude d'impact du remembrement – Bouquot Doyelle Paysagement, Carte géologique – BRGM, Atlas géomorphologique régional – ULP, Porter à connaissance – Etat).

**Au Nord**, la nappe est essentiellement alimentée par la Bruche dont elle occupe l'ancien cône alluvial sur une profondeur de 30 à 81 mètres. De **bonne puissance**, elle est exploitée par des captages de l'usine Kronenbourg à Obernai, de Krautergersheim et de Griesheim. Un captage supplémentaire pourrait être réalisé par la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile dans les prochaines années et sur le territoire de Niedernai cette fois.

Les captages de Griesheim sont protégés par des **périmètres de protection éloignée** qui couvrent une partie du ban communal (CF. Plan et liste des servitudes d'utilité publique annexés au Plan Local d'Urbanisme pour les captages publics).

**Au Sud** du village, la nappe phréatique présente une **puissante plus modeste** et est essentiellement alimentée par le réseau hydrographique (Ehn et Dachsbach). Elle est exploitée par le captage de Goxwiller qui est proche de la limite communale mais dont les périmètres de protection ne concernent pas Niedernai.

La nappe est vulnérable dans les lits majeurs de cours d'eau et dans les secteurs où elle est affleurante en période de hautes eaux (extrémité Sud du village vers le Dachsbach et Bruch de l'Andlau).

Le réseau hydrographique est inexistant dans la partie « haute » du ban (Nord du village) et divisé en trois cours d'eau parallèles d'orientation Ouest-Est dans la moitié Sud du ban.

**L'Ehn** est la rivière la plus importante. Elle traverse le village en provenance d'Obernai et en direction de Meistratzheim. Son parcours urbain est relativement encaissé ce qui limite les effets des crues mais des débordements restent possibles. Une crue centennale pourrait toucher une quinzaine de constructions existantes (Source : SIG Conseil Général 67 et étude SOGREAH, CF. carte ci-après). Ses berges sont maintenues par une belle ripisylve (végétation des berges) en amont du village. Elles sont bordées d'un alignement d'arbres très lâche à l'aval. La qualité des eaux reste moyenne en raison essentiellement des traversées successives de zones urbaines (Sources : site internet de l'Agence de l'Eau et Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologiques des Cours d'Eau SAGEECE du bassin de l'Ehn Andlau Scheer – Conseil Général du Bas-Rhin et Agence de l'Eau).

L'Ehn était anciennement partiellement déviée dans des canaux de décharge au niveau du village. Ces derniers ont été remblayés dans les années 1960-70 et ne sont plus visibles aujourd'hui sur le terrain. Ils restent figurés sur le fond cadastral bien qu'une régularisation foncière ait été réalisée récemment.



*L'Ehn à la sortie du village.*

**Le Dachsbach** est également un cours d'eau à écoulement permanent. Il traverse des zones agricoles avant d'alimenter le Bruch de l'Andlau. Ses débordements s'additionnent à ceux de l'Andlau, qui marque la limite communale à l'Est, et recouvrent la totalité du ban communal à l'Est de la RD 215. Ses berges sont hautes et relativement rectilignes. Le cortège végétal est discontinu, étroit et essentiellement composé d'arbustes ou de jeunes arbres. Les eaux de ce cours d'eau, qui alimente la nappe, restent de bonne qualité en amont de la Voie Rapide du Piémont des Vosges (VRPV) et se dégradent dans le contexte agricole.

A l'instar de **l'Andlau**, **le Riedgraben** est un cours d'eau de limite communale. Il délimite en effet le ban au Sud avant d'entrer en confluence avec le Dachsbach au niveau de la RD 215. Son écoulement est intermittent dans la partie amont et permanent à partir du Bois de Plon environ. Des débordements (limités) sont cependant possibles sur l'ensemble de son cours. Ses berges sont généralement occupées par une végétation bien développée prenant souvent un caractère forestier. Ses eaux présentent une excellente qualité à la confluence.

La description du réseau hydrographique ne serait pas complète sans évoquer **le réseau de fossés du Bruch de l'Andlau**. Cet important réseau de drainage comporte même deux fossés parallèles orientés Sud - Nord et désignés par des toponymes sur la carte IGN au 1/25 000 : le Koeniggraben et le Langgraben. Cette toponymie est assez rare pour des aménagements hydrauliques et démontre l'ancienneté et l'importance de ce réseau.



*Dachsbach dans le Bruch.*

L'Inventaire des **Zones Humides Remarquables** du Bas-Rhin répertorie évidemment le ried du Bruch de l'Andlau mais également sa périphérie et le lit majeur de l'Ehn.

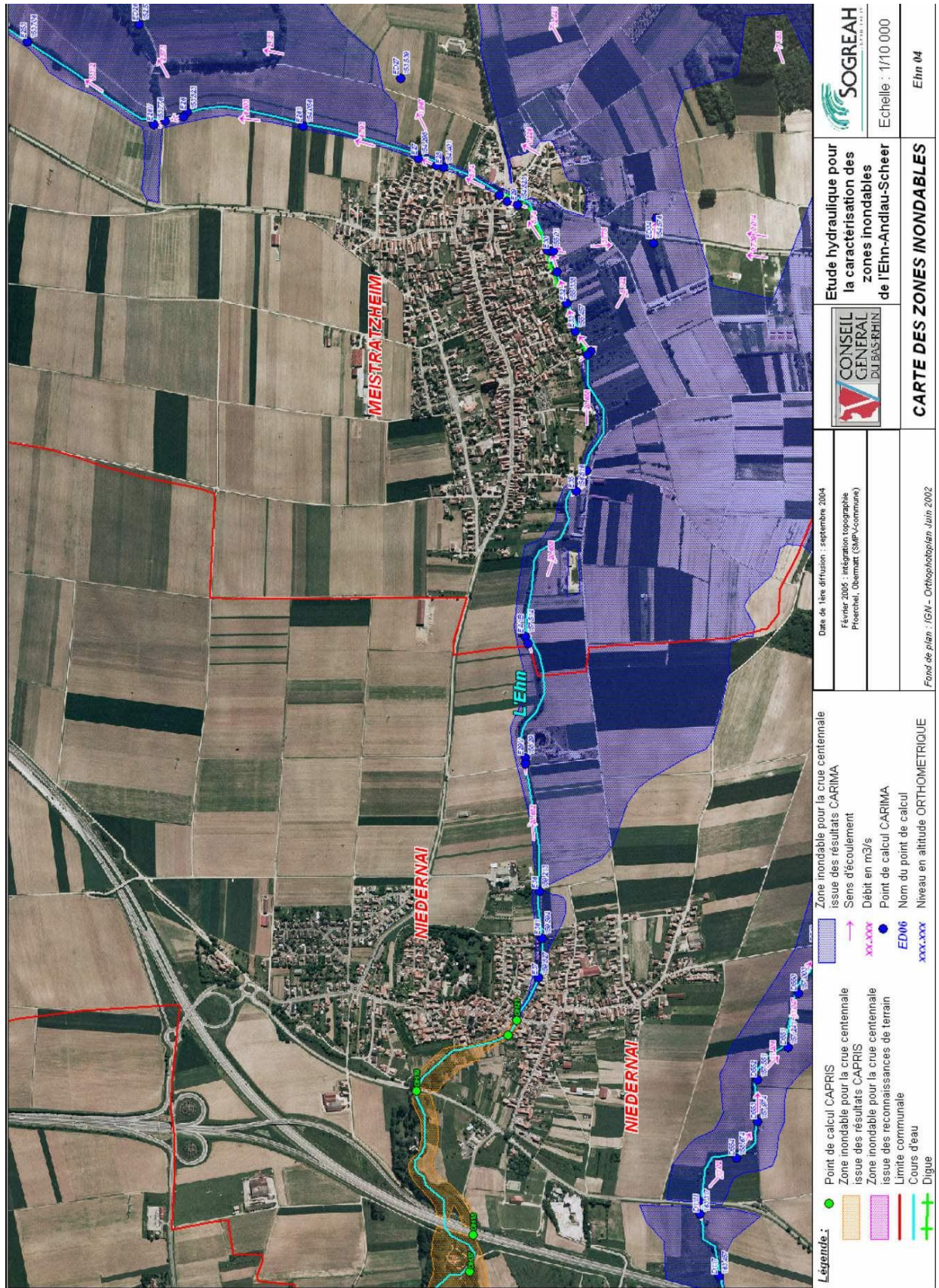
Par ailleurs, la nature des sols, liée notamment aux battements superficiels de la nappe ou aux débordements de cours d'eau, et la présence de plantes hygrophiles pouvant caractériser des zones humides est notée dans les lits majeurs et dans les fonds de vallons situés à l'Ouest de la VRPV.

Le Code de l'environnement et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) posent **le principe de la préservation des zones humides** et encadrent leur aménagement (procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, orientations du SDAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible).

Le décret n°2007-135 du 30 janvier 2007, complété par l'Arrêté DEVO0813942A du 24 juin 2008, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides figurant à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement.

En conséquence, toutes les zones citées plus haut constituent potentiellement des zones humides au titre du Code de l'environnement. Ceci nécessite une prise en compte dans les réflexions communales de manière à maintenir leur fonctionnalité et à éviter si possible les situations où des travaux autorisés au titre du Code de l'urbanisme se voient ensuite interdits ou sanctionnés au titre du Code de l'environnement. Les zones humides correspondantes ont été repérées par analyses de photos aériennes et vérifications sur le terrain. Elles figurent sur la carte des sites écologiques sensibles (CF. chapitre suivant). Cette cartographie reste cependant uniquement indicative.

Au-delà des décisions communales pour définir la partie réglementaire du PLU, **la responsabilité des pétitionnaires et des aménageurs est engagée**. Leur attention est attirée sur le statut juridique de ces zones humides qu'il leur appartient de prendre en compte lors de l'élaboration de leurs projets d'aménagement ou de construction. Le respect des dispositions du Code de l'environnement est indépendant de l'instruction des autorisations d'urbanisme.



## ***Le domaine des grandes cultures et une vaste zone humide***

Le ban communal peut être divisé en trois grands ensembles :

- les bonnes terres agricoles réservées essentiellement aux grandes cultures ;
- les collines des débouchés de vallées et les abords immédiats du village occupés par une mosaïque de jardins, de vignes, de prés et des vergers ;
- la zone humide du Bruch de l'Andlau.

La grande **zone des cultures** a été remembrée lors de l'aménagement de la Voie Rapide du Piémont des Vosges ce qui a eu pour effet d'agrandir les parcelles et donc de réduire la diversité floristique et faunistique.











Quelques plantes adventices (« mauvaises herbes » des cultures) subsistent, dont quelques messicoles (plantes des moissons, comme le coquelicot, en bordure des champs de céréales à paille).

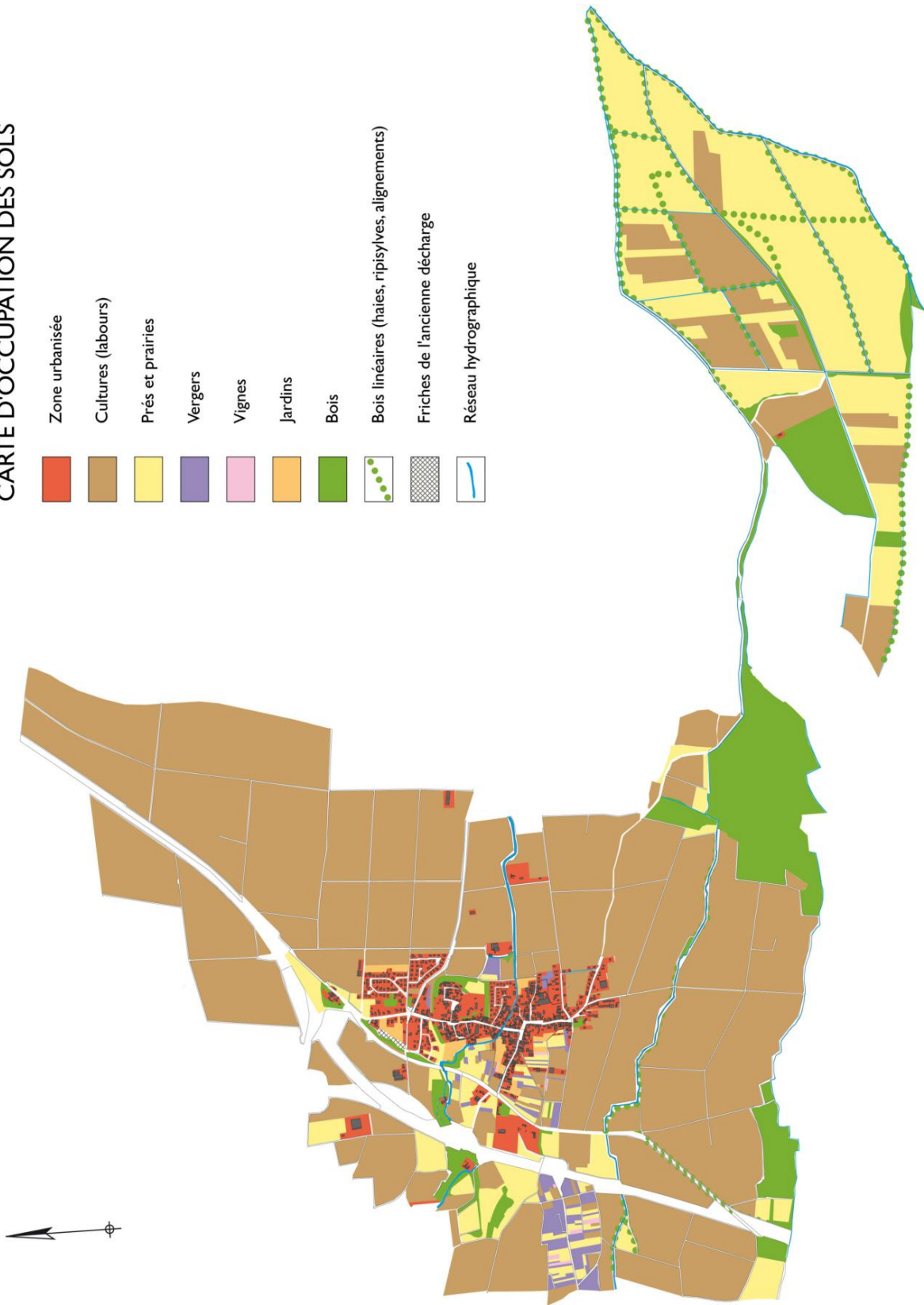
Les espèces animales caractéristiques associées à ces cultures sont :

- l'Alouette des champs qui niche au sol ;
- les lièvres et renards (rares) ;
- les micromammifères (campagnols, mulots...) et notamment le Grand hamster ;
- les rapaces, prédateurs de ces micromammifères, à savoir la Buse variable et le Faucon crécerelle, parfois un Busard Saint-Martin venant du Bruch de l'Andlau ;
- un batracien, le Crapaud vert.

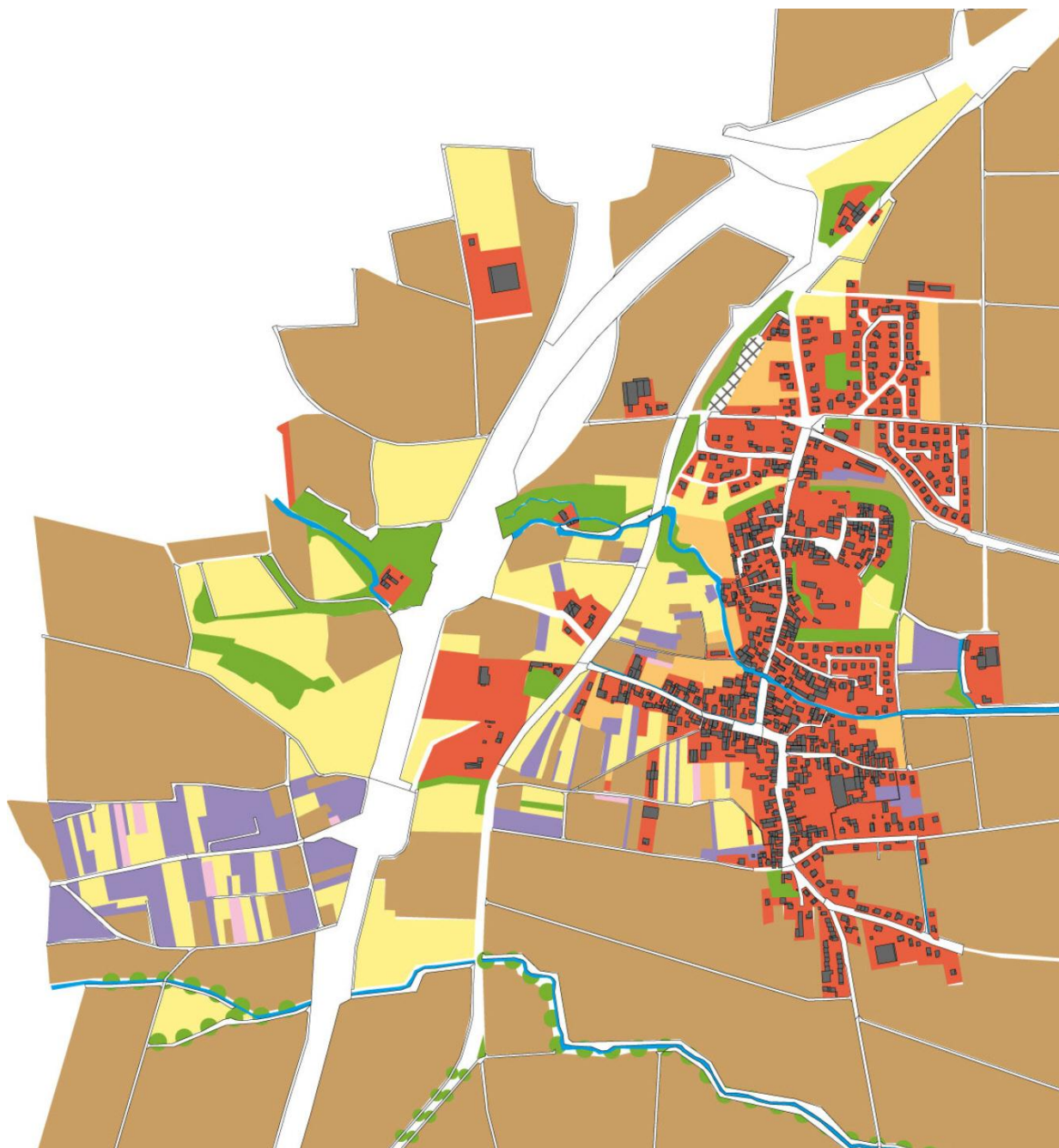
D'autres espèces d'oiseaux de passage ou nichant dans les espaces boisés proches peuvent être rencontrées (notamment des corvidés dont les colonies de Corbeaux freux à l'automne mais aussi des rapaces...). L'observation de grands mammifères (chevreuils, sangliers) est assez exceptionnelle.

# CARTE D'OCCUPATION DES SOLS

-  Zone urbanisée
-  Cultures (labours)
-  Prés et prairies
-  Vergers
-  Vignes
-  Jardins
-  Bois
-  Bois linéaires (haies, ripisylves, alignements)
-  Friches de l'ancienne décharge
-  Réseau hydrographique



TRIGONE, d'après photos aériennes et terrain janvier 2009



*Extrait de la carte d'occupation des sols.*

Le **Grand hamster** est une espèce particulièrement sensible. Autrefois classée « nuisible », elle est aujourd'hui protégée par la loi et inscrite sur la liste rouge des mammifères d'Alsace (ODONAT 2003) comme espèce « en danger ».

Elle est fait l'objet de protections définies par l'arrêté ministériel du 6 août 2012 relatif aux conditions dans lesquelles sont accordées les dérogations aux mesures de protection du hamster commun, et par l'arrêté ministériel du 31 octobre 2012 relatif à la protection du hamster commun.

Les études réalisées par l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS) permettent de bien identifier les enjeux liés à cette espèce :

- le maïs et les fonds de vallons plus humides sont défavorables au hamster ;

- le Grand hamster est toujours présent sur le ban communal, dans la zone de loess située au Nord du village (CF. Carte des sites écologiques sensibles) ;
- les loess bien drainés sont potentiellement favorables au Grand hamster ;
- les populations sont favorisées par les cultures de luzerne et de blé d'hiver ;
- l'essaimage des jeunes les conduit à rechercher un territoire dans un rayon de 700m à 1km.

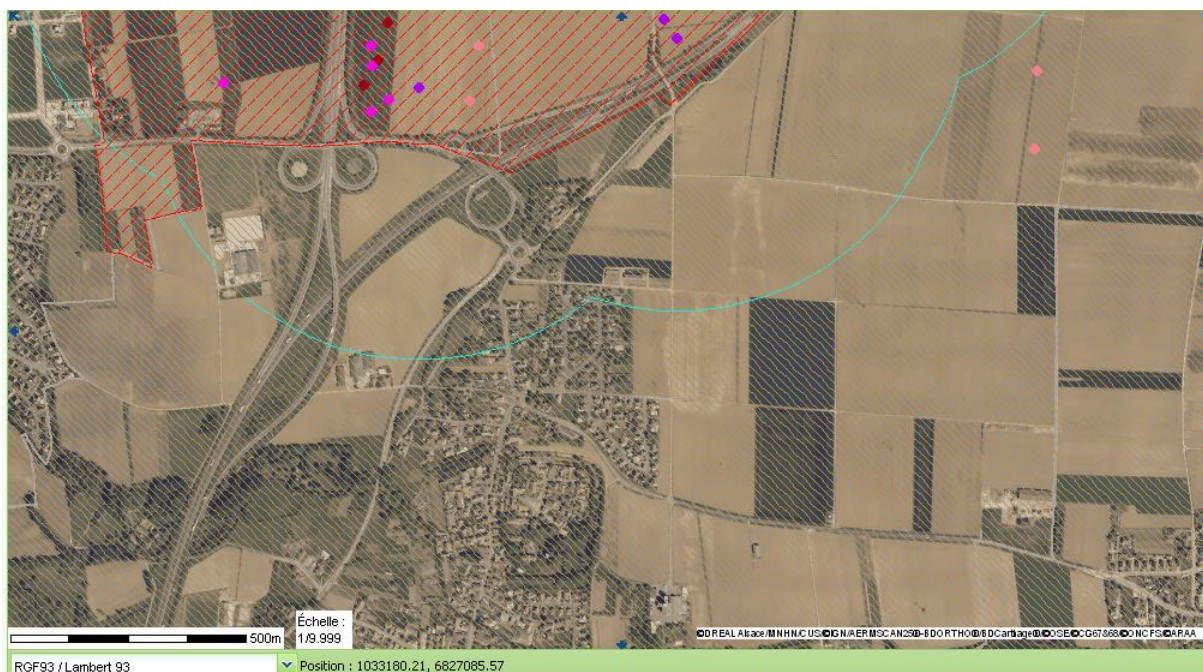
Les effets des projets d'aménagement sont donc à analyser en fonction de leur localisation, du type de culture concerné (luzerne ou céréales à paille) et de la distance par rapport aux habitats favorables ou connus (distance inférieure à 1km).

L'Etat, les Collectivités territoriales, les Chambres d'Agriculture et des associations de protection de la nature ont élaboré un « Document cadre pour la mise en œuvre de la préservation du Hamster et de son milieu particulier en Alsace. ».

A ce titre, le Nord du ban de Niedernai est considérée comme appartenant à une « **zone d'actions prioritaires** » alors que le reste du ban est classé en « zone de reconquête ». La limite entre ces deux zones correspond à la limite Sud du « **noyau central** » inconstructible au titre du Schéma de Cohérence Territoriale pour préserver le Grand hamster.

Trois zones d'actions prioritaires ont été délimitées en Alsace. Chacune couvre plus de 600 Ha de sols favorables et vise à assurer le développement d'une population de 1200 à 1500 individus. Celle du Piémont couvre 1610 Ha dont 485 à l'Est de la VRPV et 1125 à l'Ouest. La « connectivité » entre ces deux ensembles est assurée par des passages à faune.

Un **recensement des terriers** de Grand hamster a été réalisé sur l'aire de la zone d'actions prioritaires en 2008, complété par des recensements plus récents. Onze terriers ont été trouvés dans trois mailles situées en limite Ouest, à cheval sur les bans d'Obernai et de Niedernai. Les autres mailles qui concernent Niedernai ne comptaient aucun terrier.



*Photo localisant les terriers repérés, dont ceux repérés en 2013 (en violet), dont les zones « tampon » de 600 mètres empiètent sur le territoire de Niedernai (au nord)*

Les sols très favorables ou favorables pris en considération par le document cadre précité sont localisés sur la carte des sites écologiques sensibles ci-après. Les limites du « noyau central » sont également reportées sur ce document.

Par ailleurs, le village est situé en limite Sud d'une vaste zone de loess et de grandes cultures favorable à l'espèce. Un développement urbain en continuité du tissu bâti ne devrait donc pas avoir d'impact notable sur l'aire vitale pour le Grand hamster dans la mesure où le document cadre considère que chaque aire ne doit pas être fragmentée en-dessous d'un seuil de 600 Ha.

Cette approche, générale au stade du document d'urbanisme, devra cependant être précisée pour chaque projet. **La responsabilité des aménageurs ou constructeurs reste pleinement engagée s'agissant de la préservation d'une espèce protégée et de son milieu particulier.**

Le **Crapaud vert**, autre espèce sensible, rare en Alsace (liste rouge : espèce en danger) et protégée, est présent dans le même biotope que le Grand hamster.

Il s'agit d'une espèce pionnière qui n'hésite pas à se déplacer et à occuper de nouveaux espaces. Ainsi, les juvéniles se répartissent de manière totalement aléatoire et peuvent coloniser de nouveaux sites de reproduction (sauf si des obstacles déterminent leurs orientations).

De plus, l'espèce est thermophile (espèce qui aime la chaleur) et bien plus véloce que le Crapaud commun. Elle est donc capable de traverser les routes et peut être présente en milieu urbain, dans les jardins. Il semble cependant que cela ne soit pas le cas à Niedernai pour l'instant, l'espèce étant cantonnée davantage dans la partie Nord du ban et vers Obernai.

Les espaces cultivés abritent donc peu d'espèces mais des espèces sensibles sont présentes dans la zone de loess du Nord du ban.



*Le domaine du Grand hamster et du Crapaud vert.*

A proximité immédiate du village et sur les collines du débouché des vallées de l'Ehn et du Dachsbad (lieu-dit Im Obern Sand surtout), le parcellaire reste très morcelé et une **mosaïque complexe** de prés, labours, stockages de bois de chauffage, vergers, vignes, jardins et boisements humides occupe l'espace.

Une avifaune diversifiée mais banale (mésanges, merles, étourneaux, tourterelles turques, rouges-queues, hirondelles...) trouve la nourriture ou/et les sites de nidification nécessaires à sa présence dans le village.

Les vergers à hautes tiges sont des milieux qui se raréfient sous la pression urbaine, la modification des modes de vie et des techniques de production. Ils ont un véritable intérêt paysager de ceinture traditionnelle autour des villages alsaciens, mais également une

valeur patrimoniale en constituant, notamment, des réservoirs génétiques pour certaines variétés locales de fruitiers.

Les arbres, menés en hautes tiges, sont plantés sur des prairies mésophiles fauchées ou/et pâturées et régulièrement fumées dont la flore reste banale. Leurs branches et leurs cavités peuvent abriter de nombreuses espèces d'oiseaux, certaines devenues rares dans notre région, (chouettes chevêches, hiboux moyens-ducs, rouges-queues à fronts blancs, torcol fourmilier, pic vert, pie-grièche écorcheur...). Quelques mammifères (lérots, muscardins...) se reproduisent ou hibernent dans ces mêmes cavités. De nombreux insectes, souvent dépendants de la présence d'espèces végétales spécifiques, profitent de la diversité florale et structurale de ces milieux de production extensive, peu ou pas traités. Ce sont là les proies chassées par les nombreux oiseaux insectivores rencontrés dans ces milieux.

Les prés, vergers, vignes... imbriqués constituent ainsi des milieux naturels d'un grand intérêt écologique. Les arbres âgés ou présentant des cavités sont cependant rares voire absents ce qui est défavorable à la présence des espèces animales les plus rares.

Quelques plantes rares ou menacées (selon la liste rouge alsacienne) peuvent être présentes dans ces milieux. La Société Botanique d'Alsace y a repéré l'*Allium scorodoprasum* qui pousse dans les vignes.

**Dans le village**, le parc du château mérite une attention particulière. Domaine privé, il n'est pas accessible mais, une observation par l'extérieur et les informations obtenues auprès des élus laissent penser que ce parc pourrait comporter des essences de collection intéressantes. Ces arbres abritent parfois un dortoir de Hiboux moyens-ducs.

Par ailleurs, la nidification de la Chouette effraie est signalée dans la Tour de guet.



*Verger à hautes tiges Im Obern Sand.*

A l'extrémité Est du ban, la topographie et la confluence de plusieurs cours d'eau ont conduit à la formation d'une vaste **zone humide**, partiellement boisée (chênaies-charmaies à frênes du Bois de Plon et du Bois de Neuland, aulnaies des bords de cours d'eau, plantations de robiniers et de peupliers), parfois labourée et souvent occupée par des prés ou prairies entrecoupés de haies et bosquets (saules, viorne aubier, prunelliers...).

Dans cette ancienne zone marécageuse, les rivières étaient très méandreuses en raison de la pente devenant très faible. Les anciennes diffluentes apparaissent encore très bien sur les photos aériennes car une micro-topographie ou/et des accumulations de limons favorisent une végétation différente (espèces dominantes ou productivité).

Les crues et les remontées de la nappe phréatique inondaient régulièrement ces espaces. De nombreux fossés ont d'ailleurs été creusés pour améliorer la qualité du fourrage.

La canalisation du Rhin et d'autres aménagements plus locaux (surcreusement des rivières, gravières...) ont réduit le caractère inondable et favorisé la mise en culture.

Afin de préserver les écosystèmes remarquables du Bruch de l'Andlau, une vaste zone de 548 Ha a été protégée par un Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope pris en 1986. Cette protection est située à cheval sur les bans d'Hindisheim et de Niedernai.

La même zone a été retenue comme site d'intérêt communautaire dans le cadre de Natura 2000 et est aujourd'hui classée en Zone Spéciale de Conservation (CF. plus loin, chapitre spécifique sur Natura 2000).

La totalité du ban située à l'Est de la RD 215 figure à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF).

Enfin, certaines parcelles sont gérées par le Conservatoire des Sites Alsaciens.

Ces différentes mesures de protection ou d'inventaire visent à préserver un écosystème essentiellement prairial caractérisé par un sol pauvre, souvent gorgé d'eau, permettant la présence de plantes rares, et abritant une faune diversifiée dont quelques espèces également rares.

La Société Botanique d'Alsace a identifié plus de 15 espèces de plantes rares ou menacées dans le Bruch de l'Andlau. L'une d'elles est considérée aujourd'hui comme disparue alors qu'elle était encore présente en 1975 :

Taxon	Protection Nationale	Protection Alsace	Liste Rouge	Ecosystème
Gratiola officinalis L.	x		en déclin	prairies inondables
Tephrosieris helenitis (L.) B. Nordenstam subsp. helenitis		x	disparue	prairies tourbeuses
Hottonia palustris L.		x	en déclin	eaux calmes
Parnassia palustris L.		x	en déclin	prairies humides
Stellaria palustris Retz.		x	en déclin	prairies humides
Viola persicifolia Schreber		x	en déclin	prairies humides
Cardamine pratensis L.		x	localisée	prairie inondable
Valeriana officinalis L.		x	localisée	prairies humides
Chaerophyllum bulbosum L.		x	rare	berges
Senecio paludosus L.		x	rare	prairies humides
Peucedanum officinale L.		x	vulnérable	prairies humides
Hordeum secalinum Schreber		x	vulnérable	prairies humides
Hydrocotyle vulgaris L.			en déclin	prairies humides
Ulmus laevis Pallas			localisée	forêts alluviales
Pedicularis palustris L.			localisée	prairies humides
Potentilla supina L.			rare	sols caillouteux
Scutellaria minor Hudson			vulnérable	sources forestières fossés

L'avifaune est diversifiée (espèces forestières ou de lisières et espèces des espaces prairiaux). Parmi les oiseaux caractéristiques des vastes prairies humides, sont encore présents en période de nidification dans le Bruch de l'Andlau : le Courlis cendré et le Busard Saint-Martin, espèces rares et menacées en Alsace.

L'alternance de haies, bois et prés permet la présence de nombreux mammifères (lièvres, chevreuils, sangliers, martres, chauves-souris...).

Les amphibiens (Crapaud commun, Grenouille rousse, Grenouille agile, Grenouille verte, Triton ponctué) et les libellules (Agrion jouvencelle, Aeshne bleue, Coloptéryse éclatant...) sont également bien représentés.

Le Bruch de l'Andlau constitue donc une zone particulièrement riche **dont l'intérêt dépasse largement le cadre communal.**

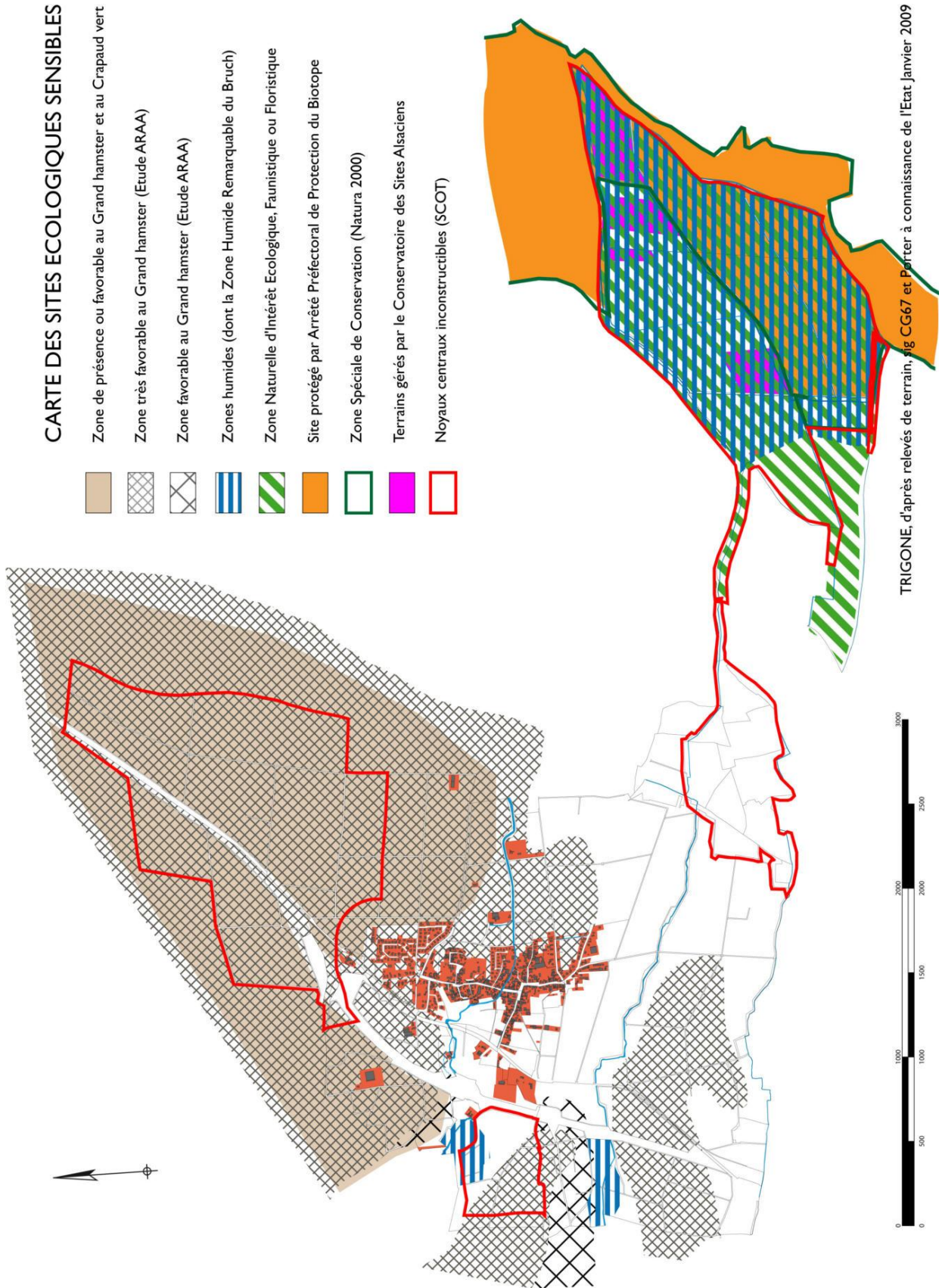


*Petit matin et midi d'hiver au Bruch.*



*Il n'existe qu'une seule construction dans le Bruch.*

## CARTE DES SITES ECOLOGIQUES SENSIBLES



## **2.5.2 Un paysage essentiellement agricole**

**Le village s'inscrit dans une vaste plaine agricole** limitée à l'Ouest par des terrasses, entaillées par le réseau hydrographique, qui précèdent les collines du piémont puis les Vosges (Mont Sainte-Odile).

Il s'étire au Nord et au Sud par des **extensions pavillonnaires** à l'architecture et à l'ordonnancement caractéristiques qui tranchent avec le bâti du vieux village.



*Un village qui s'étire au Nord et au Sud, et un ban coupé à l'Ouest par la VRPV.*

Le **ban est coupé à l'Ouest par la Voie Rapide du Piémont des Vosges (VRPV)** dont le tracé suit grossièrement la ligne de contact entre une unité paysagère formée par les collines des débouchés de vallées à l'Ouest, et celle formée par la plaine agricole.

L'aménagement de cette voie rapide a créé de **nouveaux points de vue** sur le village dont des points de vue dominants au niveau des ouvrages d'arts notamment. La perception du village s'en trouve donc modifiée.



*La VRPV coupe le ban communal en suivant grossièrement une ligne de contact entre l'unité paysagère des collines (à gauche) et celle de la plaine agricole et du village (à droite).*

# CARTE DES PAYSAGES

- Limite d'unité paysagère
- Principaux points d'appel visuel
- ★ Points de vue dominants
- ➔ Extensions pavillonnaires



TRIGONE, janvier 2009

Le village paraît relativement distant de la voie rapide et dominé par **trois points d'appel visuel** qui se concurrencent plus ou moins selon les axes de vision. Ainsi, les silos attirent parfois davantage le regard que le clocher de l'église ou que la tour de guet de l'ancien château.



*Le village étant positionné au Sud par rapport à la VRPV, il apparaît souvent à contre-jour ce qui renforce encore les points d'appel visuel dominants : le clocher, la tour de guet et les silos.*

Une construction, la **Villa Reine**, attire particulièrement le regard des automobilistes qui bifurquent sur la RD 500 vers Molsheim. Son architecture originale et sa proximité en font un élément du paysage qu'il est impossible d'ignorer. Avec les silos, cette construction constitue certainement un **signal identifiant Niedernai**.



*La Villa Reine aperçue à travers les arbres depuis la voie d'accès à la RD 500.*

En quittant la VRPV, la découverte du village se fait, soit par le Nord au demi-échangeur de Niedernai-Obernai, soit par le Sud à l'échangeur complet de Valff-Goxwiller.

L'échangeur Nord est très proche du village. Les aménagements routiers jouxtent même les premières constructions. De ce fait, **l'entrée dans le village est assez brutale** ; aucun espace tampon n'est vraiment perçu et les automobilistes, encore tentés de rouler à vive allure en sortant de la voie rapide, peuvent être surpris par cette absence.



*Les aménagements routiers de la VRPV jouxtent les premières habitations.*

A l'opposé du village, la perception du front Est est possible dès la sortie de Meistratzheim en raison de la quasi-absence de végétation arborée dans la plaine agricole.

Le village apparaît **appuyé** sur la ligne bleue des Vosges.

Le regard est attiré par **d'imposantes constructions** : hangars, station d'épuration, sortie d'exploitation proche de Meistratzheim et, surtout, les **silos**. Le clocher et la tour de guet semblent bien petits et discrets dans le paysage en comparaison de ces derniers.

De plus, le front bâti des **extensions pavillonnaires** contraste également dans le paysage en raison de l'absence de végétation arborée périphérique, des couleurs claires des façades, et de la faible densité apparente qui permet à l'observateur de reconnaître immédiatement des « lotissements ». La transition entre l'espace bâti et l'espace agricole n'est pas traitée ici contrairement à la séquence correspondant au vieux village où le parc du château et une densité urbaine plus forte créent un front plus homogène où chaque construction ne peut pas être identifiée individuellement.



*Vue éloignée sur le village appuyé sur la ligne bleue des Vosges : les silos et hangars attirent le regard.*



*Le front bâti des extensions pavillonnaires : chaque construction se détache de l'ensemble.*

A mesure que l'on se rapproche du village, le clocher et la tour de guet redeviennent des points d'appel visuel importants.

L'entrée est marquée par une **séquence déséquilibrée** où la route départementale est bordée à droite par des constructions qui ne disposent d'aucun accès à la route et, à gauche, par un espace agricole qui la sépare des douves du château.

Cet espace agricole permet de préserver la vue sur la muraille et sur la tour de guet et est donc **essentiel à la valorisation de cet élément du patrimoine**.

Cependant, l'absence d'accès à la route pour les constructions du lotissement a pour effet de repousser la perception de l'entrée dans le village. **L'espace public reste dédié aux véhicules uniquement** et conserve un caractère purement routier qui favorise la vitesse et donc les risques et nuisances pour les riverains.



*L'entrée dans le village est située à l'extrémité d'une séquence routière, tangente à un lotissement mais ouverte sur l'enceinte du château.*

La troisième entrée du village est située au Sud, sur la RD 1422.

Le village est **visible au loin** dès que les boisements qui soulignent le Riedgraben sont franchis, et plus encore à partir de l'aire de repos proche du Dachsbach, lorsque les alignements d'arbres disparaissent le long de la voie.

Sa physionomie se précise progressivement et c'est un village **assez étalé**, dominé par un clocher et entouré de hangars agricoles qui apparaît. En hiver, les constructions de la centrale à béton, situées derrière des plantations de peupliers, attirent également le regard.



*Vue éloignée sur le front Sud du village.*

La RD 1422 ne pénètre pas réellement dans le village. Elle sépare l'espace proche de la VRPV, qui est ponctué de constructions artisanales, d'équipements sportifs et de constructions agricoles, du village proprement dit qui la rejoint par des voies essentiellement perpendiculaires. **La limite du village est donc ici beaucoup plus claire.**



*La RD 1422 constitue une limite claire pour la zone résidentielle et l'entrée du village est bien marquée et soulignée par des arbres de haut-jet.*

Des espaces de prés et jardins, situés entre la RD 1422 et le cours de l'Ehn, ménagent une intéressante transition qui **valorise le vieux village et la vue sur l'église.**



*Des prés et jardins qui valorisent le vieux village.*

L'espace agricole qui entoure le village est ponctué de quelques constructions agricoles dont les silos et des hangars déjà cités. L'intégration paysagère des **sorties d'exploitation** est également importante à prendre en considération. Si l'implantation des constructions dans le grand paysage pose assez peu de problèmes, il n'en est pas de même des volumes bâtis. **Les habitations contrastent généralement avec les bâtiments agricoles.** La forme des toitures, la hauteur des constructions, les couleurs des façades... tout diffère. L'écartement entre les constructions renforce encore cet effet.

En définitive, c'est la maison qui attire le regard et qui paraît incongrue en raison de son isolement dans un paysage agricole.



*Une maison « de lotissement » isolée dans un paysage agricole.*

L'analyse paysagère ne serait pas complète sans évoquer le **Bruch de l'Andlau**, unité paysagère bien spécifique et éloignée du village. Cet espace extrêmement plat est divisé en une série de « clairières » occupées par des prés, des pâturages ou des labours, et bordées par des bois, des haies ou des bosquets. Le promeneur qui découvre ces espaces est marqué par la **forte naturalité des lieux**, leurs dimensions et l'éloignement de toute habitation qui renforce un sentiment d'isolement. Seuls, les lignes à haute tension et les bruits générés par la gravière de Valff toute proche perturbent cette zone de grande valeur écologique et paysagère.



*Le Bruch de l'Andlau : espace naturel de grande valeur traversé par des lignes à haute tension.*

### **2.5.3 Objectifs, plans et programmes supra-communaux de préservation de l'environnement**

#### **Natura 2000**

En application de l'ordonnance n°2004-489 du 03 juin 2004, les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir une **incidence notable** sur l'environnement parce qu'ils permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements soumis à une évaluation de leurs incidences sur un site Natura 2000 (CF. article L.414-4 du Code de l'Environnement), doivent faire l'objet d'une « évaluation environnementale ».

Le Bruch de l'Andlau est classé Zone Spéciale de Conservation sur la partie correspondant à l'Arrêté de Protection du Biotope.

La **Zone Spéciale de Conservation** du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch a été identifiée en raison de la présence d'une quinzaine d'habitats de la Directive Habitats et d'une trentaine d'espèces animales et végétales appartenant aux annexes 1 et 2 de cette même directive. Elle comporte trois grands ensembles : la bande rhénane, le ried de l'Ill et celui du Bruch de l'Andlau.

Le Bruch de l'Andlau s'est développé dans une dépression et doit son existence à l'affleurement de la nappe phréatique et aux débordements du réseau hydrographique. Il possède un remarquable réseau de rivières phréatiques propice, notamment, à la présence de certaines espèces de poissons de l'annexe 2 de la Directive Habitats (Erguelenbach sur le ban de Meistratzheim). Il se caractérise également par l'intérêt des habitats forestiers alluviaux et de la végétation très diversifiée des prairies maigres. L'avifaune est également remarquable avec notamment deux espèces en régression : le Courlis cendré et le Busard Saint-Martin.

Ainsi, le Bruch de l'Andlau constitue plus particulièrement le refuge de huit habitats et de neuf espèces animales d'intérêt communautaire :

- Communautés végétales aquatiques à Lentille d'eau et Utriculaire ;
- Communautés végétales aquatiques à Petit nénuphar ;
- Prairies sèches à brome et orchidées ;
- Prairies de fauche maigres à Fromental ;
- Prairies tourbeuses à Molinie bleue ;
- Forêts alluviales du type aulnaie-frênaie à Merisier à grappes ;
- Forêts alluviales du type chênaie-charmaie à géophytes ;
- Ourlets naturels à gaillet.
  
- Papillons : Damier de la succise, Azuré des paluds, Azuré de la Sanguisorbe et Cuivré des marais ;
- Insectes : Lucane cerf-volant ;
- Amphibiens : Sonneur à ventre jaune ;
- Poissons : Chabot, Lamproie de Planer et Loche d'étang.

Un plan de gestion appelé « **Document d'Objectifs** » détermine les principaux enjeux et objectifs de conservation pour les Zones Rhin – Ried – Bruch de l'Andlau (Source : DIREN Alsace – document téléchargeable sur le site internet de la DIREN auquel on se référera pour de plus amples informations). La synthèse suivante peut être présentée ici :

Thème	Enjeux	Objectifs généraux
<b>Thème prioritaire : Fonctionnalité alluviale (revitalisation des zones alluviales)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• préserver ou restaurer la dynamique fluviale et l'inondabilité des milieux ;</li> <li>• préserver ou retrouver le caractère alluvial des forêts, garantir le retour ou le maintien des espèces caractéristiques et préserver la mosaïque de milieux naturels ;</li> <li>• préserver dans les Rieds le caractère humide des prairies, des roselières et des forêts alluviales ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• accroître les apports d'eau du Rhin dans les massifs alluviaux au plus près du régime hydrologique de ce fleuve... ;</li> <li>• dynamiser les écoulements d'eau dans les massifs alluviaux pour favoriser les phénomènes d'érosion et de rajeunissement des habitats aquatiques et forestiers ;</li> <li>• rétablir la continuité écologique des milieux aquatiques et les échanges</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>redonner aux cours d'eau de la bande rhénane et des Rieds un haut potentiel d'accueil pour la faune piscicole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>d'eaux entre les zones alluviales et les cours d'eau.</li> </ul>
<b>Thème : Naturalité et biodiversité des Habitats forestiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>optimiser le rôle et la richesse écologique des forêts alluviales encore préservées</li> <li>favoriser l'expression de la biodiversité forestière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>préserver l'intégrité du foncier forestier actuel (surface, non fragmentation), notamment pour</li> <li>l'habitat forestier ;</li> <li>accroître la naturalité et la complexité des habitats forestiers par une gestion extensive ;</li> <li>favoriser la restauration des peuplements artificialisés ;</li> <li>garantir les deux caractéristiques des forêts rhénanes : richesse en espèces ligneuses autochtones et structure complexe.</li> </ul>
<b>Thème : Naturalité et biodiversité des habitats ouverts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>stopper la disparition, la dégradation et la fragmentation des milieux naturels ou semi-naturels ouverts ;</li> <li>stopper la perte de biodiversité due à l'intensification des modes de gestion ;</li> <li>maintenir les prairies et leur entretien dans l'activité économique agricole dont elles sont issues ou « qui les ont générées »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>garantir la préservation ou encourager la reconquête d'ensembles prairiaux suffisamment vastes et interconnectés ;</li> <li>favoriser une gestion extensive des prairies et des pelouses sèches ;</li> <li>assurer de manière pérenne la protection et la conservation des sites les plus remarquables ;</li> <li>maintenir ou restaurer dans la mesure du possible, la mosaïque d'habitats : forêts, prairies, cours d'eau, roselières et marécages, avec une attention particulière pour les zones palustres (roselières, mégaphorbiaies) et les milieux prairiaux.</li> </ul>
<b>Thème : Naturalité et biodiversité des Habitats aquatiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>favoriser les processus dynamiques dont dépendent les habitats aquatiques ;</li> <li>préserver et retrouver les bonnes</li> <li>conditions d'expression de la biodiversité de ces milieux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>accroître dans le respect des exigences socio-économiques et de sécurité, la diversité du milieu physique des cours d'eau et de leur ripisylve ;</li> <li>améliorer la qualité physico-chimique des eaux d'écoulement superficielles et souterraines ;</li> <li>assurer la conservation des milieux d'eau stagnante.</li> </ul>

### ***La protection des milieux naturels et des espèces***

Plusieurs espèces animales et végétales, et notamment celles citées ou localisées spécifiquement dans le présent rapport de présentation, sont protégées au titre de la loi sur la protection de la nature de 1976.

Les arrêtés ministériels du 17 avril 1981 modifiés fixent les listes d'espèces protégées et les activités interdites (destruction, enlèvement des œufs, capture...).

De plus et afin de préserver « le milieu particulier » de ces espèces, sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente, ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants, la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.

Les espèces protégées les plus rares ou les plus remarquables sont essentiellement localisées dans le secteur du Bruch de l'Andlau (**plantes hygrophiles, Busard Saint-Martin, Courlis cendré...**) mais également dans les secteurs de loess bien drainés (**Hamster, Crapaud vert**), et il convient de ne pas oublier que certaines espèces présentes dans les zones urbaines sont également protégées (**la plupart des espèces d'oiseaux, les chauves-souris...**).

### ***Le Schéma de Cohérence Territoriale***

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges a été approuvé le 14 juin 2007. Il fixe des objectifs en matière d'environnement et de paysage avec lesquels le PLU doit être **compatible**.

Le document d'orientations générales comporte un objectif n° 3 « Préserver l'environnement exceptionnel », lui-même décliné en quatre grands sous-objectifs relatifs aux paysages, aux sites naturels, à l'eau et aux risques et nuisances. Les objectifs suivants concernent tout particulièrement Niedernai :

- Préserver et mettre en valeur les paysages :
  - préserver au maximum de l'urbanisation le paysage viticole (vignes, vergers, prairies, murets,...) en maintenant l'éco-diversité et la richesse des essences locales ;
  - conserver ou recréer une ceinture de vergers, tout particulièrement à l'interface des zones urbaines et d'extension avec le milieu naturel (la partie Ouest du ban est identifiée comme une zone de « paysages de vergers ») ;
  - maintenir le continuum de la forêt de plaine ;
  - préserver de l'urbanisation par un recul approprié les fronts boisés du massif ;
  - réhabiliter sur le plan paysager ou reconvertir les gravières en fin d'exploitation ;
  - mettre en valeur les monuments remarquables ;
  - préserver les cortèges végétaux majeurs des rivières par la création d'une marge de recul appropriée
  - déterminer les conditions d'intégration des opérations d'aménagement et de constructions dans le paysage notamment aux entrées d'agglomération y compris les constructions liées à l'agriculture ;
  - préserver des coupures vertes entre les agglomérations et notamment le long de la route des vins ;
  - protéger les espaces agricoles et déterminer ceux d'entre eux à l'intérieur desquels sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Protéger les sites naturels – Préserver ou recréer les continuités entre les espaces naturels :

- préserver de toute urbanisation (sauf dérogations énumérées dans le SCOT auquel on se référera pour plus de précisions) les noyaux centraux du Bruch de l'Andlau, du plateau loessique central au titre de la protection du Hamster commun (partie du ban située au Nord du village), le débouché de la vallée de l'Ehn, et les forêts du Bruch ;
- assurer la continuité des corridors écologiques (15 mètres de part et d'autre des cours d'eau hors zone urbaine – l'Ehn est repérée spécifiquement, 10 mètres dans les zones d'extension urbaine, 8 mètres pour les cours d'eau non répertoriés comme corridors écologiques).
- Améliorer, protéger et valoriser les ressources en eau :
  - interdire les constructions et l'exploitation de gravières dans les périmètres de protection rapprochés des captages d'eau qu'ils soient publics - protégés ou non au titre d'un arrêté préfectoral - ou privés à condition que ces derniers relèvent d'un intérêt économique majeur pour le territoire (industrie brassicole locale,...) ;
  - déterminer en tant que de besoin les secteurs potentiellement intéressants pour les captages d'eau potable ;
  - interdire toute construction et installation génératrices de concentration de polluants à proximité des cours d'eau dans les espaces agricoles, naturels et forestiers y compris en zone inondable. Le traitement des cultures agricoles n'est pas considéré comme une installation génératrice de concentration de polluants ;
  - organiser dans l'ensemble des sites d'extension urbaine les modalités permettant la rétention des eaux pluviales. Les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R. 122-5 du Code de l'Urbanisme sont soumises à ces prescriptions.
- Promouvoir une gestion efficace et sûre des risques et nuisances :
  - Interdire toute construction dans les zones potentiellement inondables par une crue centennale ou imposer des prescriptions spéciales de nature à assurer la sécurité des biens et des personnes conformément aux réglementations en vigueur ;
  - interdire la création d'établissements classés SEVESO qui conduirait à modifier le périmètre des zones urbanisées ou d'urbanisation future ou qui imposerait des contraintes en matière de constructibilité dans ces zones ;
  - identifier les anciennes décharges et lieux de dépôts sauvages. Subordonner la réaffectation des sites pollués à des fins d'habitat à leur dépollution ;
  - déterminer en tant que de besoin les secteurs devant accueillir des installations destinées à la collecte et au traitement des déchets (déchetterie, centre de traitement, centre d'enfouissement,...) ;
  - subordonner l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, à l'édiction de mesures appropriées à la limitation des nuisances sonores.

### ***Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique***

Ce programme, initié en 2003, constitue le plan régional en faveur de la biodiversité. Il touche tant la nature ordinaire que la nature remarquable, aussi bien en ville qu'à la campagne. Il vise à satisfaire des fonctions écologiques, paysagères et socio-récréatives.

Ce programme consiste à relier les milieux naturels entre eux par des corridors écologiques (haies, bandes enherbées, ensembles de vergers, etc.), afin de lutter contre les effets néfastes de leur morcellement. Le but est de créer un maillage régulier sur l'ensemble de la région et d'obtenir ainsi une "infrastructure naturelle" qui permette une circulation sans entrave des espèces animales et végétales. Ces conditions garantissent leur maintien à long terme.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue l'outil régional de mise en œuvre de la trame verte et bleue. Il comporte une cartographie au 1/100 000<sup>e</sup> des

continuités écologiques à enjeu régional, opposable aux documents d'urbanisme et un plan d'action. Il est élaboré en commun par la région et la DREAL Alsace. Il est actuellement en cours d'élaboration.

La commune de Niedernai est traversée par :

- l'ensemble de la moitié Est du ban communal, composée des forêts, de prairies et parcelles agricoles, représente un réservoir de biodiversité à restaurer,
- les cours d'eau de l'Ehn et du Dachsbach et leurs berges constituent des réservoirs de biodiversité.

On trouve aussi à proximité de la commune de Niedernai des périmètres SCAP (Stratégie nationale de Création des Aires Protégées). Cette stratégie concourt à l'objectif de réduire la perte de la biodiversité et de la géodiversité à l'échelle nationale, par la création de nouvelles zones réglementaires, comblant les lacunes du réseau actuel. Elle a l'ambition de permettre la couverture, d'ici à 2019, de 2% du territoire terrestre métropolitain par des outils de protection forte.

Les orientations s'appliquant à cette cartographie ne sont cependant pas connues à l'heure actuelle.

### **La « Trame Verte »**

Le Conseil Régional d'Alsace conduit une politique dite de « Trame Verte » afin de sauvegarder les espaces naturels présents et de rétablir les connexions écologiques.

Certaines priorités sont ainsi identifiées (source : La Trame Verte à la reconquête de la biodiversité en Alsace, Conseil Régional), notamment pour Niedernai :

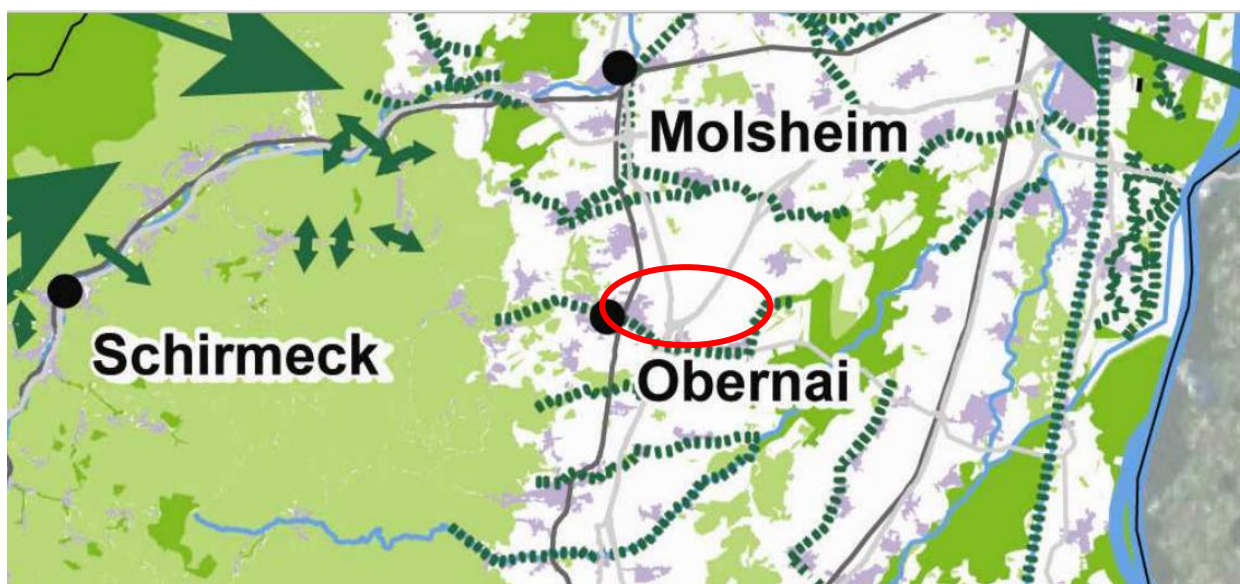
- « Aménager des **corridors écologiques** le long des cours d'eau » et « prévoir la réhabilitation des connexions écologiques entre le massif vosgien et la plaine, le long des rivières qui irriguent le sud du Bruch de l'Andlau » (le Dachsbach et les forêts riveraines sont identifiés spécifiquement à ce titre) ;
- Créer des **passages à faune** pour le franchissement des axes routiers longeant le piémont des Vosges ;
- Maintenir les **rieds** et leurs prairies dans un bon état de conservation car ils font partie des principaux espaces naturels composant la trame verte (le Bruch de l'Andlau est identifié spécifiquement à ce titre).

### **La trame verte à l'échelle locale**

Les priorités sur le territoire du secteur de Niedernai visent à :

- sauvegarder les vergers,
- maintenir les prairies dans les zones inondables qui bordent les rivières,
- créer des connexions écologiques,
- permettre une réelle circulation de la faune de part et d'autre des axes routiers.

Cette politique est notamment prise en compte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges et par les contrats agri-environnementaux liant les agriculteurs au Conseil Général du Bas-Rhin pour la sauvegarde des prairies du Bruch de l'Andlau.



*Extrait de la Stratégie de « Trame Verte et Bleue » en Alsace, localisant le corridor de l'Ehn, comme corridor à créer*

### **L'aménagement et la gestion des eaux**

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** du Bassin Rhin-Meuse (SDAGE) a été approuvé le 27 novembre 2009. Les PLU ont une obligation de compatibilité avec ce document.

Dix orientations fondamentales ont prévalu lors de l'élaboration du SDAGE et de ses quelque 380 objectifs et mesures :

- Poursuivre la collaboration avec tous les pays du bassin du Rhin jusqu'à la mer du Nord ;  
Cette action n'a pas d'implication directe ici.
- Protéger les eaux souterraines notamment par la réduction des pollutions diffuses ;  
Cette orientation concerne Niedernai pour la protection de la nappe phréatique.
- Réduire la contamination par les substances toxiques d'origine agricole, domestique, industrielle ou provenant de pollutions historiques ;  
Cette action vise un double objectif de réduction de la quantité des substances toxiques rejetées chaque année et de renforcement des mesures préventives pour éviter de nouvelles contaminations des eaux. La collecte et le traitement effectif des eaux usées s'inscrivent pleinement dans cette action. Les modalités doivent être fixées par le zonage d'assainissement avec lequel le PLU doit être cohérent et compatible.
- Restaurer les cours d'eau et satisfaire durablement les usages, y compris par le maintien de débits suffisants ;  
Cette action vise à atteindre les objectifs de qualité des eaux et à restaurer et mettre en valeur les lits des cours d'eau, les berges et les zones humides.
- Distribuer une eau potable à tout moment ;  
L'objectif est d'assurer pour tous une eau potable à tout moment. L'anticipation des situations de crise et des besoins futurs doit être prise en compte (accroissement de la

population, variations saisonnières du nombre d'habitants, nouveaux équipements ou activités consommateurs d'eau, pénurie d'eau, pollutions accidentelles...).

- Améliorer la dépollution ;

L'efficacité globale de la filière d'assainissement doit être renforcée, analysée et vérifiée régulièrement (adaptation du mode de collecte et de traitement aux besoins, application du zonage d'assainissement, contrôle des assainissements autonomes).

- Réduire les dommages des inondations ;

Le plan local d'urbanisme permet de contrôler l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues.

- Contrôler les extractions de granulats ;

Cette action concerne la commune sur le ban de laquelle une zone graviérable est identifiée.

- Sauvegarder les zones humides ;

Les zones humides se raréfient alors qu'elles constituent un patrimoine irremplaçable nécessaire à la gestion des eaux, à leur bonne qualité et à la biodiversité. Le SDAGE fait référence à l'inventaire des Zones Humides Remarquables réalisé par le Conseil Général. Le décret n°2007-135 du 30 janvier 2007 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides figurant à l'article L. 211-1 du code de l'environnement. Sur cette base, d'autres zones humides ou potentiellement humides peuvent être délimitées (CF. carte d'occupation des sols – limites indicatives).

- Intégrer la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement.

Il s'agit de conforter la prise en compte des aspects relatifs à la gestion de l'eau dans les projets d'aménagements urbains ou industriels, d'infrastructures de transport et de production d'énergie, le plus en amont possible dans la conception des projets. Il s'agit également de favoriser l'émergence de solutions techniques qui présentent des avantages pour la gestion des eaux sans nuire aux exigences du projet.

Le projet de SDAGE révisé, présenté par l'Agence de l'Eau en 2008, reprend ces orientations en les précisant ou en les confortant (notamment pour la sauvegarde des zones humides et pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement).

Le Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'Eau, qui a été élaboré pour orienter les choix des maîtres d'ouvrage public, ne comporte que des prescriptions relatives à l'entretien des berges sur le ban de Niedernai.

## **Les carrières**

La commune de Niedernai est incluse dans la Zone d'Exploitation et de Réaménagement Coordonnés des Carrières (ZERC) n°3 déclarée projet d'intérêt général par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1988. Elle est concernée par la **zone graviérable** de Valff-Niedernai à l'intérieur de laquelle les carrières peuvent donc être autorisées.

Aucune carrière n'est actuellement en cours d'exploitation sur le ban de Niedernai.

## **Les risques naturels et technologiques**

La commune a fait l'objet de deux arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle. Ces deux arrêtés correspondent aux phénomènes observés lors du passage de la tempête **Lothar** le 25 décembre 1999. Ils ont donc un caractère exceptionnel (notamment pour ce qui concerne les mouvements de terrain ou les coulées de boue).

Cependant, la commune est concernée par le **risque d'inondation** par crue ou par remontée de nappe.

Les zones inondables du Bruch de l'Andlau figurent à l'Atlas des zones inondées du Bas-Rhin. Les zones inondables de l'Ehn, du Dachsbad et du Riedgraben ont été modélisées par le bureau d'études SOGREAH dans le cadre du Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'Eau (SAGEECE) Ehn-Andlau-Scheer. Les périmètres correspondants à une crue centennale sont reportés sur la carte ci-après.

Par ailleurs, un autre risque naturel concerne la commune : le **risque sismique**. Le zonage parasismique de la France place Niedernai en zone de sismicité « Ia » soit une zone de risque très faible mais non négligeable. Des règles parasismiques sont donc imposées pour les constructions neuves qui devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS92 relatives à la construction parasismique qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

La commune est également concernée par des **risques technologiques à enjeux humains**.

Les silos Gustave Muller, également connus sous le nom « Le Campagnard » (anciennement Bloch) constituent une installation classée pour la protection de l'environnement (**ICPE**) soumise à autorisation en raison d'une activité de collecte, séchage et stockage de céréales. Ils induisent une distance d'isolement de 50 mètres (arrêté préfectoral du 12 octobre 1990).

Enfin, des **Transports de Marchandises Dangereuses** sont répertoriés, en particulier sur la Voie Rapide du Piémont des Vosges. Ils constituent donc un risque à enjeu humain à prendre en considération pour tout développement urbain aux abords des grands axes de circulation et des accès aux sites industriels (échangeur d'Obernai).

### ***Les installations nuisantes, polluantes ou potentiellement nuisantes ou polluantes***

Les silos Gustave Muller, déjà cités au titre des activités à risques, constituent de plus une installation classée pour la protection de l'environnement (**ICPE**) soumise à déclaration pour une activité de dépôt et de distribution de liquides inflammables. Il est noté que la forte activité lors de la saison des récoltes génère des nuisances, notamment sonores, et accroît les risques sur la route. Ce site est répertorié à l'inventaire BASIAS des anciens sites industriels et activités de services.

L'établissement Transroute Enrobés est cité comme **ICPE** dans le « Porter à connaissance » de l'Etat alors qu'il n'existe plus sur le ban communal. Il était soumis à déclaration en raison de la nature, potentiellement polluante, de son activité.

Aucune entreprise de Niedernai n'est inventoriée au **registre français des émissions polluantes**.

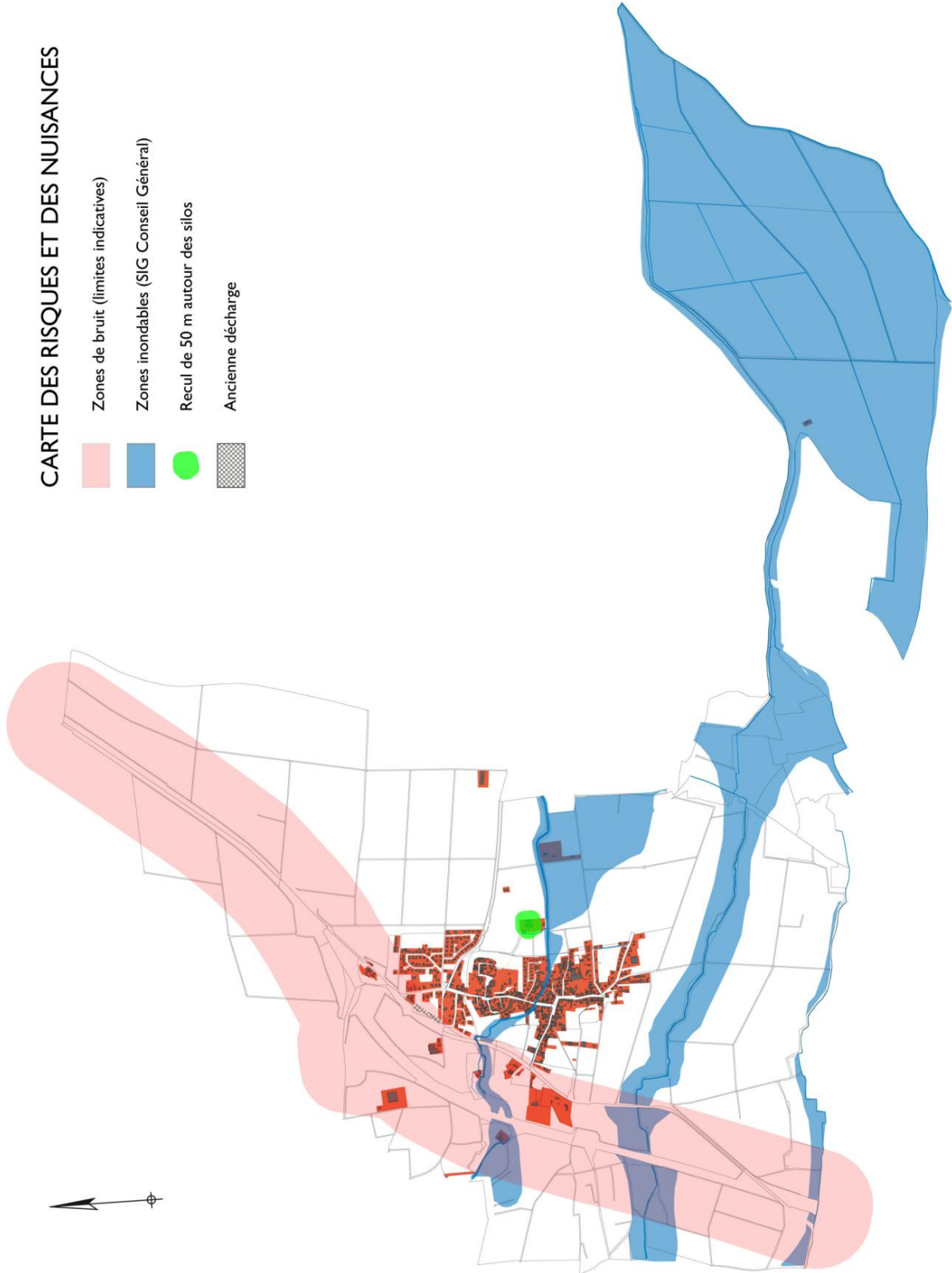
Aucun **site ou sol pollué ou potentiellement pollué** n'est répertorié dans les inventaires BASOL (source : site internet du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables) ou BASIAS.

Toutefois, il convient de se souvenir qu'une ancienne carrière de loess a été utilisée comme décharge d'ordures ménagères. Cette ancienne décharge est située au Nord de la rue Sainte-Odile, parallèlement à la RD 1422.

Enfin, les **activités agricoles d'élevage** peuvent être nuisantes. Le Code rural impose à son article L.111-3 un principe de réciprocité d'éloignement entre les projets de construction des tiers à divers usages et les bâtiments agricoles à créer ou à étendre. Le Règlement Sanitaire Départemental impose également des reculs en fonction de la nature de l'activité et pour les exploitations qui ne sont pas classées ICPE. Un élevage bovin d'une vingtaine de bêtes à viande est potentiellement concerné au 117 rue des Oiseaux. Le centre équestre, à l'Ouest de la VRPV, pourrait également être concerné par cette réglementation.

# CARTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Zones de bruit (limites indicatives)
- Zones inondables (SIG Conseil Général)
- Recul de 50 m autour des silos
- Ancienne décharge



TRIGONE, d'après sig CG67 et Porter à connaissance de l'Etat janvier 2009



*Extrait de la carte des risques et des nuisances.*

### **La qualité de l'air et les économies d'énergie**

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a retenu en son article 2 la définition suivante de la pollution de l'air : "Constitue une pollution atmosphérique [...] l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les échanges climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives".

Le **plan régional pour la qualité de l'air**, approuvé par le Préfet le 29 décembre 2000, est un outil de gestion qui s'intègre dans l'ensemble des dispositions mises en place par la loi sur l'air et contribue à l'amélioration de la qualité de l'air. Il fixe des orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution de l'air : surveillance de la qualité de l'air et de ses effets, maîtrise des émissions, information de la population.

L'orientation relative à la maîtrise des émissions des sources mobiles ou fixes comporte plusieurs objectifs qui peuvent être pris en compte à travers les documents d'urbanisme et notamment :

- rechercher, pour maîtriser les besoins de mobilité pour les individus et les marchandises, une implantation des zones d'activité et des zones d'habitat permettant

une maîtrise des besoins de transport et une organisation rationnelle de l'offre des moyens de déplacement ;

- promouvoir les modes de transport moins polluants en incitant les entreprises générant des flux importants sur longue distance à s'implanter dans les zones desservies par les voies ferrées et fluviales, en développant les aménagements favorisant les piétons et les cyclistes et en développant l'offre de transports collectifs ;
- limiter les émissions de polluants en faisant la promotion du ramassage scolaire et en privilégiant le principe de proximité de la carte scolaire ;
  - maîtriser la consommation en énergie en soutenant les initiatives contribuant aux économies et à l'utilisation d'énergies renouvelables.

L'Association pour la Surveillance et l'Etude de la Pollution Atmosphérique en Alsace (ASPA) gère un réseau de stations de mesures (la plus proche de Niedernai est située à Geispolsheim) et effectue des campagnes de mesures (campagne 2002-2004 à Obernai) pour mesurer et évaluer la qualité de l'air. Elle a élaboré un **atlas communal de la qualité de l'air** en combinant ces données et à l'aide de techniques géostatistiques (Source d'information : site Internet ASPA 06072601-ID).

Il ressort de ce travail que la pollution de l'air à Niedernai trouve son origine, pour une large majorité, dans les **transports routiers**.

Origine des émissions en 2003	SO2	NOx	CO
Résidentiel/tertiaire	19%	2%	15%
Industrie	3%		
Transports routiers	72%	88%	80%
Agriculture	6%	10%	5%

Les seuils d'information pour les pollutions à l'ozone ou aux particules sont dépassés plusieurs jours par an en fonction des phénomènes météorologiques (12 jours pour l'ozone en 2005, 30 jours en 2003 par exemple).

La situation locale s'explique par le positionnement de la commune sur des axes de déplacements importants. Elle ne doit pas conduire à sous-estimer l'importance des déplacements locaux et du chauffage.

Le potentiel **d'économies d'énergie** est très important dans le bâtiment (isolation, utilisation d'énergies renouvelables, matériaux à faible énergie grise...).

Le principal gisement d'économie d'énergie se situe dans le domaine du chauffage pour lequel des ressources locales peuvent également être développées. Des actions sont déjà engagées en ce sens avec le soutien de la Région Alsace et de l'ADEME. Elles visent aussi bien les particuliers que les collectivités locales et portent notamment sur le développement de l'eau chaude sanitaire solaire et de l'utilisation du bois, ainsi que sur la réhabilitation des logements individuels.

Des panneaux solaires sont présents sur plusieurs toits du village. La commune dénombre une dizaine de déclarations préalables par an pour ce type de travaux.

Un plan local d'urbanisme peut aider à la mise en œuvre de cette politique en n'empêchant pas la mise en place de panneaux solaires, en facilitant la réalisation de réseaux de chaleurs pour chaufferies collectives au bois, en autorisant l'isolation rapportée sur le bâti existant...

Les projets d'éoliennes nécessitent au préalable et depuis la loi du 13 juillet 2005 (loi LPOPE) un classement préfectoral en Zone de Développement de l'Eolien (ZDE). La Région Alsace a réalisé une étude du potentiel éolien pour cartographier les zones favorables (vent moyen supérieur à 5,7m/s à 80m de hauteur, seuil de rentabilité actuel). Aucune mesure n'a été réalisée dans le secteur de Niedernai où une distance d'implantation inférieure à 500m par rapport aux habitations et l'existence de sites à enjeux environnementaux ou paysagers sont considérées comme une contrainte technique défavorable.

### **Les transports et déplacements**

La proximité d'axes routiers importants et la faiblesse de l'offre de transports collectifs conduisent naturellement à **privilégier l'usage de la voiture** pour tous les déplacements à l'extérieur du village.

Cette situation est renforcée par les améliorations récentes du réseau routier (contournement de Molsheim) et celles qui sont encore attendues (prolongement de la Voie Rapide du Piémont des Vosges et Grand Contournement Ouest de Strasbourg) qui **facilitent la mobilité** au risque d'éloigner toujours davantage les zones de résidence des zones d'emploi et d'augmenter les impacts sur l'environnement (pollution de l'air notamment).

Les comportements des automobilistes et des conducteurs de transports routiers sont modifiés par la mise en œuvre de ces nouvelles infrastructures et de nouvelles **nuisances** peuvent apparaître. Ainsi, les passages de camions sont plus nombreux sur la RD 426 depuis l'ouverture du contournement de Molsheim (liaison A35 et RD 500 vers Erstein et l'Allemagne). La RD 426 coupe le village au Nord et cette augmentation de la circulation n'est donc pas neutre. Ses effets sont renforcés par un urbanisme qui privilégie la route. Le quartier Max de Reinach tourne le dos à la route ce qui a pour effet de reporter l'entrée dans le village pour les automobilistes au niveau du giratoire.

L'offre de **transports collectifs** est limitée pour l'instant à la ligne 210 du réseau 67 qui relie Ottrott à Strasbourg via Obernai. Deux arrêts desservent Niedernai : Pont de l'Ehn et Route d'Erstein. Une douzaine d'allers-retours est proposée chaque jour en semaine pour un temps de parcours d'environ 50 minutes entre le village et la gare routière des Halles à Strasbourg.

Au-delà, la gare SNCF d'Obernai est relativement proche et son intérêt pourrait croître avec l'aménagement du Tram-Train.

La Communauté de Communes envisage de mettre en place une offre de transport à la demande qui par nature s'adresse essentiellement à une population âgée ou sans emploi. Cette compétence pourrait cependant être assurée par le Conseil Général dans le cadre de son nouveau schéma départemental des transports.

Enfin, les **circulations douces** (piétons, cyclistes) sont favorisées à l'intérieur du vieux village (sentiers pédestres balisés) et sur le réseau des chemins ruraux ou d'exploitation.



*Le sentier pédestre permet de réaliser une boucle autour du vieux village et, pour partie, le long de l'Ehn.*

Une piste cyclable, essentiellement en site propre, relie Niedernai aux quartiers Sud d'Obernai. Elle est empruntée pour les loisirs mais également pour faire des courses ou pour rejoindre la gare.



*Piste cyclable en site propre.*

La Communauté de Communes a créé une nouvelle piste cyclable en site propre entre Meistratzheim et Niedernai en longeant la RD 426 puis la propriété du Château avant de pénétrer dans le village par la rue des Oiseaux.

En complément, une liaison cyclable a également été balisée entre Valff et Niedernai.

### ***Les zones de bruit***

L'autoroute A35 (VRPV) et les Routes Départementales 500 et 1422 (ex RN 422) sont classées **infrastructures bruyantes** par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 pris en application de la loi relative à la lutte contre le bruit.

Ce classement impose un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, pour certaines catégories de bâtiments (habitation, enseignement), de part et d'autre de l'itinéraire et à partir du bord de la chaussée selon le tableau suivant :

Infrastructure	Catégorie	Largeur de la bande affectée par le bruit
A 35 (VRPV)	1	300 m
RD 500	2	250 m
RD 1422 entre l'accès à la VRPV et Innenheim	2	250 m
RD 426 entre la RD 1422 et la VRPV (échangeur)	3	100 m
RD 1422 entre l'accès à la VRPV et la RN 83	4	30 m

### **La gestion des déchets**

La Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile est compétente pour la collecte et le traitement des déchets.

Elle assure une **collecte en porte à porte** hebdomadaire. Les ordures ménagères sont acheminées au centre de transfert de Rosheim puis incinérées à l'usine d'incinération de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Les papiers, cartons, briques alimentaires, flacons plastiques et les emballages en acier et en aluminium font l'objet d'une **collecte sélective** en porte à porte hebdomadaire.

Des **points d'apport volontaire** complètent ce dispositif pour le verre et pour les vêtements (chaussures et vêtements), les huiles minérales et végétales, le polystyrène et les emballages plastiques (rue de Sainte-Odile).



*Containers de la rue Sainte-Odile.*

Enfin la **déchetterie** d'Obernai et celle de Krautergersheim sont mises à disposition des habitants qui peuvent y déposer les déchets verts, les gravats, les cartons, la ferraille, les encombrants, le bois, les déchets électriques et électroniques, les piles et batteries, les huiles et les déchets ménagers spéciaux.

#### **2.5.4 Ce qui est « en jeu »**

- Des habitats écologiquement sensibles et des espèces rares voire protégées.
- Des corridors biologiques le long des cours d'eau.
- Des zones humides dont la Zone Humide Remarquable du Bruch de l'Andlau.
- Des zones urbaines inondables par débordement de l'Ehn.
- La qualité des eaux.
- Une nappe phréatique exploitée par plusieurs captages et parfois vulnérable.
- Une zone graviérable.
- Des risques technologiques à enjeux humains.
- Une ICPE générant des reculs de construction.
- Des activités agricoles générant des reculs au titre du règlement sanitaire départemental.
- Un important trafic automobile, facteur de pollution de l'air.
- Un village traversé par une route de plus en plus fréquentée.
- Le développement des modes de déplacement doux.
- Le développement des transports collectifs.
- Des routes à grande circulation et des infrastructures bruyantes.
- La maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments.
- La production d'énergies renouvelables.

## **2.6 Le bilan du plan d'occupation des sols**

Le Plan d'Occupation des Sols de Niedernai a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 1996. Il a fait l'objet d'une révision partielle approuvée le 19 janvier 2001. Le bilan du P.O.S. porte sur ces documents.

A partir des objectifs communaux exposés dans le rapport de présentation, le bilan s'attachera à déterminer s'il y a adéquation entre ces objectifs et leur transposition sous forme de zonage, de règlement et autres (emplacements réservés, espaces boisés classés).

Une lecture critique de ces documents permettra de mettre en valeur leurs points forts et leurs faiblesses, en particulier les points d'insécurité juridique ou posant problème suite aux évolutions réglementaires.

### **2.6.1 Les objectifs du P.O.S.**

Les objectifs du P.O.S. (page 50 du rapport de présentation) doivent permettre de concilier plusieurs aspects :

- le maintien du caractère rural du village et préservation du patrimoine historique architectural intéressant,
- le développement dans des limites raisonnables de l'urbanisation, dans un souci d'économie de terrain à bâtir et de maîtrise des coûts de viabilité,
- le soutien au développement d'activités économiques diverses afin de compenser, en terme d'emplois, le reflux de l'agriculture et du petit commerce,
- le maintien des espaces agricoles (polyculture – vignoble),
- la protection des espaces naturels d'intérêts écologiques (Bruch de l'Andlau).

Pour ce qui concerne les moyens de mettre en place ces objectifs, le P.O.S. énonce « *la préparation des moyens financiers avec éventuellement mise en place des outils juridiques nécessaires, en vue de l'instauration d'une politique foncière à long terme, ainsi que la maîtrise des besoins en équipements générés par le développement choisi (V.R.D. ou équipements de loisirs, sport, détente...)* ».

En matière de logements, le rapport de présentation énonce des hypothèses concernant les besoins en logement de la commune pour une durée de 10 ans (durée de vie moyenne d'un document d'urbanisme), ainsi que de la consommation de terrain destiné à l'habitat.

L'hypothèse la plus basse table sur une augmentation constante de 0,5 % par an, soit une augmentation de 60 habitants en 10 ans, correspondant à 20 logements (à raison de 3 personnes par logement), soit entre 1,33 et 2 ha de consommation de foncier. L'hypothèse haute table sur une augmentation de 2 % par an, soit 240 habitants en plus, correspondant à 80 logements, pour une consommation de foncier d'environ 5,33 à 8 ha.

Un autre moyen de calcul, établi sur la base du rythme de la construction observée jusqu'en 1993, indique l'hypothèse de 75 logements supplémentaires en 10 ans, soit 11 ha de terrain.

### **2.6.2 La traduction des objectifs**

Les objectifs généraux ont été pour partie transposés dans le P.O.S. en termes de zonage et de règlement. Certains objectifs dépassent la seule problématique urbaine, et ne pouvaient pas avoir de traduction réglementaire dans le P.O.S.

L'ensemble des documents (rapport de présentation, zonage, règlement) a été étudié, mettant en évidence les difficultés potentielles (confirmées ou non au niveau des permis de

construire), ainsi que les éventuels écarts constatés avec les objectifs initiaux du P.O.S. et avec des problématiques repérées dans le cadre du diagnostic du P.L.U.

## Les zones urbaines

Le rapport de présentation rappelle que ce sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements existants permet le développement de l'urbanisation principalement axée sur les zones UA et UB et les activités pour les zones UX.

Le zonage identifie :

1. la zone UA, zone urbaine correspondant à la partie ancienne du village, caractérisé par un bâti dense et une implantation continue le long des rues principales (rapport de présentation page 51), de part et d'autre de la rue Principale et la rue des Pierres.
2. les zones UB, correspondant aux extensions les plus récentes en périphérie des villages réalisées soit au coup par coup, soit sous forme d'opérations organisées. L'implantation des constructions présente une densité du bâti plus faible, une architecture plus récente et un recul le long des voies différentes.
3. les zones UX, zones urbaines réservées au développement de l'urbanisation principalement axée sur les activités industrielles, artisanales ou commerciales. Un secteur UXa situé à l'ouest du village identifie un secteur de « gravières ».

L'analyse qui suit portera essentiellement sur les dispositions réglementaires (dans lesquelles nous intégrons le zonage et ses composantes (limites des zones, emplacements réservés, espaces boisés classés...)).

Dans un premier temps, nous repèrerons les dispositions réglementaires qui, de façon commune à l'ensemble des zones urbaines, posent question. Puis, en tant que de besoin, seront examinés des points spécifiques, zone par zone.

**L'article 3 (relatif aux accès et aux voiries)** impose que toute construction doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique. Cependant, aucune largeur étant indiquée, cette notion de voirie suffisante est relativement subjective. *Toutefois, cet article reprend globalement la rédaction de l'article R.111-5 qui, depuis la réforme du permis de construire (1er octobre 2008) n'est plus d'ordre public.* La rédaction actuelle du POS permet donc, si nécessaire, de refuser un projet si l'accès ou la voirie apparaît insuffisant.



*Ici, rue des Hirondelles, des logements collectifs ont été réalisés à la place d'anciennes constructions.*

*L'accès à ces terrains se fait par une voirie de seulement 2 m, posant des difficultés pour une bonne circulation automobile.*

*Cette voirie n'est donc pas suffisante.*

De plus, dans les zones UA et UB, il est imposé l'aménagement des voies en impasse à leur extrémité pour permettre à tous véhicules de tourner. En l'absence de précision particulière (longueur de l'impasse à partir de laquelle la règle s'applique par exemple), cette disposition s'impose à toute voie en impasse, ce qui peut poser problème en secteur

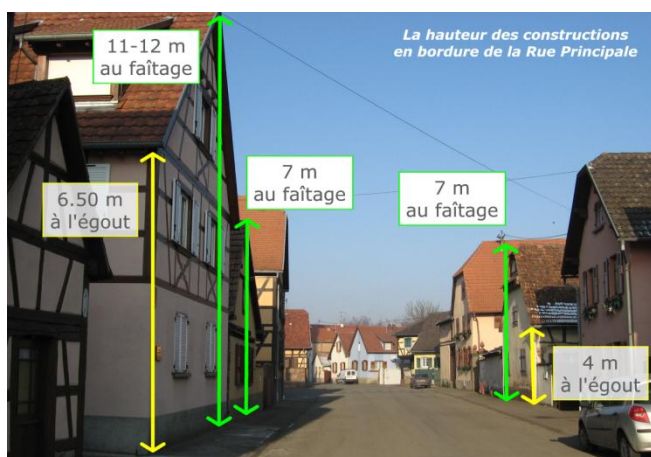
très dense (si le pétitionnaire ne dispose pas de l'emprise nécessaire à cette réalisation). C'est le cas de l'impasse des Paysans, de la section sud de la rue du Château et de la rue des Juifs.

**L'article 4 (réglementant la desserte par les réseaux)** fait référence dans son premier alinéa à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement. Dans toutes les zones, un branchement aux réseaux collectifs est imposé.

Il n'appartient pas au règlement du POS (ou du PLU) de préciser **les conditions de desserte par les réseaux électriques**. Toutefois, le législateur a posé le principe de la prise en charge par les collectivités des frais d'extension et de renforcement (c'est-à-dire la mise en place ou l'adaptation d'ouvrages pour faire face à une augmentation de la puissance demandée) des réseaux électriques, disposition en vigueur depuis le 1er janvier 2009.

*Le règlement ne peut donc prendre en compte ce point en tant que tel, mais il appartient à la collectivité de prendre à sa charge, depuis le 1er janvier 2009, les renforcements ou extensions du réseau éventuellement nécessaires. Ce point pose la question de la capacité de la commune à financer ces travaux, le cas échéant par la mise en place (ou l'augmentation) de taxes ou participations.*

**Concernant les règles de hauteur** (articles 10), il est mentionné que la hauteur est mesurée au faîtage de la toiture, dans la limite de 12 m en zones UA et UB. Les bâtiments ne doivent pas excéder trois niveaux (un niveau de comble aménageable comptant pour un niveau). *La réforme du permis de construire d'octobre 2007 énonce que les dispositions relatives aux niveaux ne s'appliquent plus (les plans des volumes intérieurs des bâtiments ne faisant plus partie du dossier de demande de PC).*



*A gauche, un bâtiment de 11-12 mètres au faîtage, en opposition avec les autres bâtiments plus loin qui culminent à 7 mètres, alors que le nombre de niveaux est identiques (3).*

**L'article 11 (aspect extérieur des constructions)** dispose que « le permis de construire peut être refusé si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Cette rédaction laisse une large place à l'interprétation. De plus, aucune réglementation ne concerne les pentes ou l'aspect des toitures par exemple, ni la coloration des façades...

Le rapport de présentation (page 52) indique que le règlement du POS reste d'une grande tolérance dans les zones UA et UB, afin de permettre une intégration progressive des quartiers les uns avec les autres. Cette tolérance est à relativiser car l'intervention des Architectes des Bâtiments de France est quasi-systématique dans l'enveloppe urbaine du village (avis conforme).

**Les normes de stationnement (article 12)** concernant les zones UA et UB pour l'habitat sont définies à partir du nombre de logements réalisés, pour l'habitat. *La réforme du permis de construire ne permet plus de se référer au nombre de logements. En effet, cette mention n'étant donnée qu'à titre d'information à visée statistique, elle ne peut plus*

être utilisée pour imposer un nombre minimal de place de stationnement. De plus, le Code de l'Urbanisme précise qu'en ce qui concerne les logements sociaux, le constructeur ne peut pas être tenu de réaliser plus d'une place de stationnement par logement. Les normes de stationnement pour l'habitation contenues dans le P.O.S. sont donc devenues inutilisables.

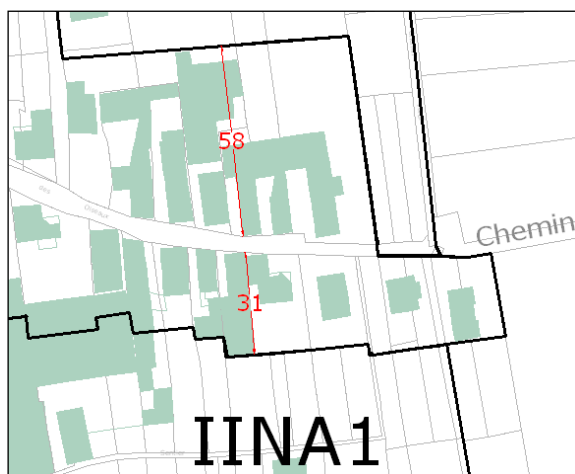
Pour la zone UX, il est stipulé que le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins que la construction entraîne, sans indication supplémentaires. Cette zone étant une zone d'activités destinée aux entreprises, l'estimation des besoins en stationnement peut être difficile.

**L'article 13 sur les espaces libres et plantations, espaces boisés classés** stipule que dans toute la zone, les espaces libres doivent être traités en espaces verts ou en jardins d'agrément. Sans autre disposition réglementaire, il apparaît difficile, via la seule autorisation de construire, d'imposer la réalisation d'espaces verts et/ou de jardins d'agrément.

Dans ce qui suit, nous analyserons les dispositions spécifiques aux différentes zones.

### La zone UA

Le préambule de la zone UA précise qu'il s'agit de la partie ancienne de la commune, d'habitat ancien. Or, les limites de la zone UA, profonde en certains endroits (rue Basse par exemple) permettent une densification en deuxième ligne.



*Ici dans la zone UA autour de la rue des Oiseaux, on peut remarquer des profondeurs constructibles différentes, qui s'appuient sur la construction la plus éloignée de la voie.*

**L'article 6 UA** impose une implantation des bâtiments principaux sur l'alignement existant. D'une part, des constructions se sont implantées en retrait de la voie, sans respecter la continuité du bâti, avec par exemple des clôtures végétales alors que l'article 6 impose des murs pleins en maçonnerie.

D'autre part, cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction d'un bâtiment dans un délai de 2 ans à compter de sa démolition ou de sa destruction après sinistre. Cette disposition a pu permettre des reconstructions de type « pavillonnaire » implantées en milieu de parcelle, rompant avec un front bâti homogène et dense.

Outre l'impact sur le paysage urbain, l'article 6 doit obligatoirement avoir un contenu réglementaire. Or, la rédaction actuelle pour la reconstruction après sinistre ne définit aucun cadre réglementaire.

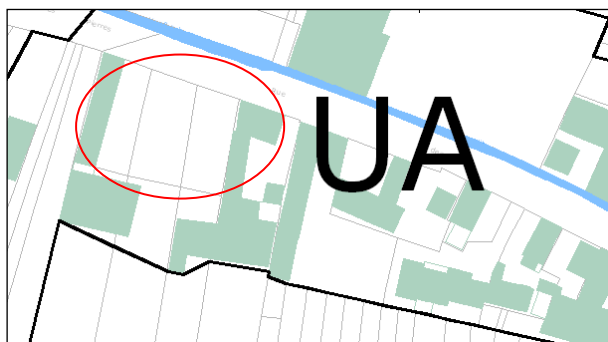
Dans toute la zone un recul de 6 m pour les constructions et installations par rapport aux berges de l'Ehn est à respecter. Ces reculs sont matérialisés sur le plan, mais à 4 m. Quelle disposition prime sur l'autre ?

**Dans l'article 7 UA** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), le règlement dispose que les constructions devront être édifiées sur une limite latérale au moins, la continuité de la rue sera assurée par un mur bahut d'au moins un mètre de hauteur. Si les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles devront s'implanter à H/2, avec un minimum de 3 m.

La rédaction de l'article 7UA a été modifiée par la révision partielle du POS : dans sa rédaction d'origine, la règle interdisait de fait l'implantation sur une limite séparative. La nouvelle rédaction impose de fait l'implantation sur UNE limite séparative au moins. Celle-ci permet une meilleure prise en compte de la typologie ancienne du bâti.

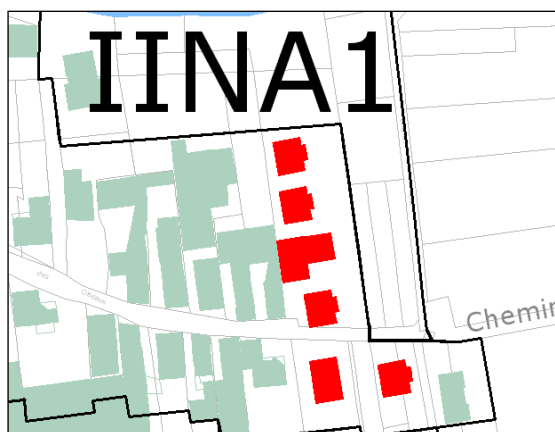
On constate une grande diversité des distances d'implantation des bâtiments, mais essentiellement implantées le long de l'une des limites parcellaires.

Une exception « *selon le caractère local d'implantation en léger recul (schlupf) est autorisée sur limite latérale et avec une dimension de 50 cm maximum, ceci dans la mesure où existent sur les parcelles voisines des bâtiments implantés avec un léger recul.* » Comment interpréter les termes « sur les parcelles voisines » ? Est-il nécessaire qu'il y ait des constructions sur les deux parcelles entourant la parcelle concernée ?



*Ce cas illustre bien les difficultés qui peuvent se poser : aucune des trois parcelles n'est totalement entourée de bâtiments implantés sur limite ou avec un léger recul. Un recul minimal de 3 m par rapport aux limites est donc à respecter. Vu la taille des parcelles, cela va poser problème.*

Si la construction ne s'implante pas sur la limite séparative, elle doit en toute logique s'implanter à au-moins trois mètres de la limite séparative, soit a priori en milieu de parcelle. Cette implantation romprait avec la typomorphologie du centre ancien. Il conviendra de s'interroger sur la pertinence de ces dispositions.



*Un exemple de possibilité de constructions sur la même parcelle en cas de démolition du bâti existant.*

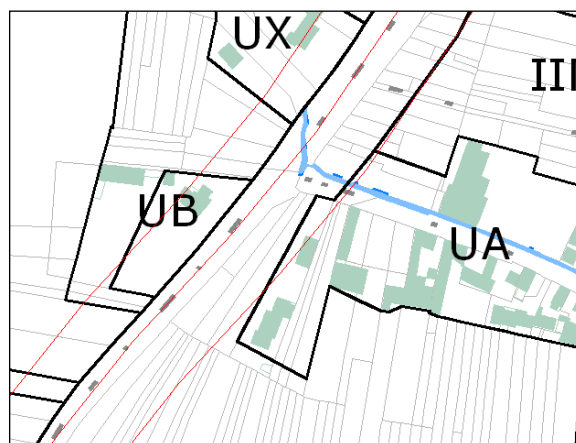
*Les bâtiments en rouge au nord ont été rajoutés selon les dimensions de celles situées au sud de la rue et dans le respect des dispositions du règlement du POS.*

De plus, il est important de prendre en compte le potentiel offert par les transformations des hangars agricoles ou autres dépendances, qui représentent des emprises importantes en plein cœur du village, à l'intérieur de la zone UA. Leur évolution pourrait avoir des impacts non négligeables sur le fonctionnement et le paysage urbains.

## La zone UB

La rédaction de l'**article 6 UB** impose une distance minimale de 35 m entre la RN 422 (aujourd'hui RD 1422) et le bâtiment à créer, hors agglomération.

Cette disposition pose la question de la pertinence d'un classement en zone d'une construction située à l'ouest de la RD 1422, zone déconnectée du village.



Les dispositions de l'**article 7 UB** génèrent de fait une urbanisation pavillonnaire en imposant une implantation à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Elles posent la question de la constructibilité des terrains étroits. De plus, on a pu relever des reculs moins importants, de l'ordre de 2 m, surtout dans les secteurs d'extensions linéaires.

Par ailleurs, l'opération d'habitat très dense de la Rue de la Forêt (au sud du village) n'aurait pas dû pouvoir être réalisée avec cette règle : en effet, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre, le règlement de l'article 7 UB ne prévoyant aucune exception à la règle générale.

L'**article 8 UB** impose un recul de 4 m pour les bâtiments non contigus. Une telle rédaction suppose que ce recul s'impose à toutes les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière. Cela paraît très contraignant.

L'**article 10 UB** précise notamment que la hauteur hors sols des sous-sols ne devra pas dépasser un mètre par rapport au niveau moyen de l'axe de la voie. Cette disposition, qui devait permettre de limiter les « taupinières » (sans que cela soit réellement justifié dans le rapport de présentation), n'a pas empêché les surélévations de terrain.

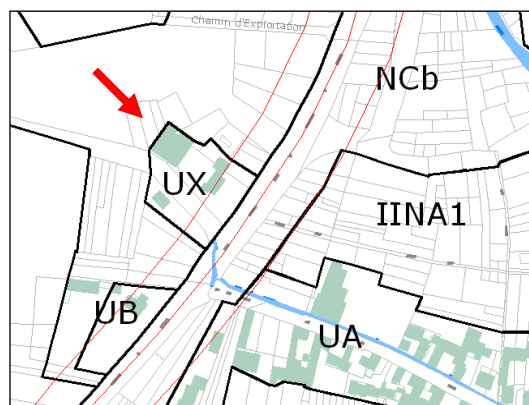


*Des constructions en « taupinière »*

## La zone UX

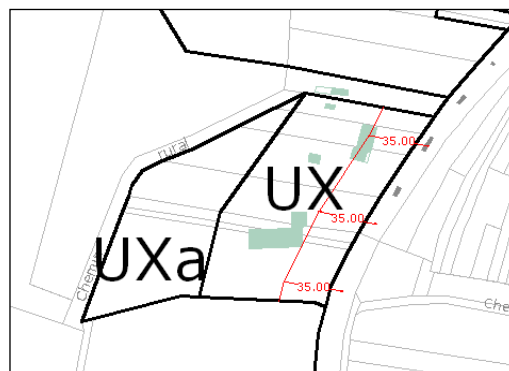
Des constructions classées en zone UX ne sont aujourd'hui plus occupées par des activités économiques.

On peut dès lors s'interroger sur la pertinence d'un tel classement à l'avenir, sauf à pérenniser des espaces à vocation économique, par ailleurs considérés comme faisant partie de « l'enveloppe urbaine » du SCOT.



**L'article 3 UX** précise qu'un seul accès est autorisé par unité de zone UX. De plus, la dimension des voies est à évaluer en fonction des usages qu'elles supportent. Des terrains étant encore libres, cela peut poser le problème pour l'implantation de futures entreprises, les besoins en accès et voiries pouvant être différents (par exemple si le trafic de poids lourds s'intensifie).

**L'article 6 UX** énonce que les constructions devront respecter les reculs dessinés au plan de zonage, soit 35 m par rapport à l'axe de la RN 422. Aucun recul n'est matérialisé sur le plan de zonage. De plus, le recul de 35 m limite les surfaces constructibles.



**L'article 7 UX** prévoit l'implantation des constructions sur limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci. Les futures constructions peuvent donc s'implanter où elles le souhaitent. Cette rédaction est illégale, l'article 7 devant obligatoirement avoir un contenu réglementaire.

Les règles de hauteur de **l'article 10 UX** fixent à 12 m la hauteur maximale des seuls bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux. Pour toute autre construction, il n'existe aucune réglementation particulière. Compte tenu de la localisation de ces zones en bordure d'axes routiers importants, l'impact des constructions pourrait être important.

## **Les zones naturelles**

Le P.O.S. identifie cinq zones naturelles, elles-mêmes divisées en fonction des spécificités de leur destination.

- La zone INA1 est destinée à l'urbanisation future, essentiellement à usage d'habitation et où les commerces, bureaux et services peuvent être autorisés par exception. Des secteurs INA1a et INA1b sont différenciés au niveau des articles ;
- La zone INA2, destinée à une urbanisation organisée à court ou moyen terme à usage d'activités touristiques, de loisirs, artisanales, commerciales, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances. Elle comprend 3 secteurs : INA2a à vocation hôtelière et de restauration, INA2b à vocation de sport et de loisirs et INA2c à vocation commerciale, d'activités tertiaires diverses et d'artisanat ;

- La zone IINA1 réservée au développement de l'urbanisation à long terme à vocation d'habitat.
- La zone NC à vocation agricole, divisée en 5 secteurs : NCa pour le secteur agricole, NCb correspondant à des vergers et des jardins, NCc qui est totalement inconstructible, NCg réservé à l'exploitation des carrières et NCe qui couvre le périmètre de protection des forages alimentant en eau potable l'usine Kronenbourg d'Obernai ;
- La zone ND qui est une zone naturelle de protection de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend quatre secteurs : NDa pour des secteurs à protéger en raison de leur intérêt historique, NDb correspondant au site « Bruch de l'Andlau », NDc qui correspond à un secteur boisé et NDf pour les secteurs de fossés ;

Concernant plus particulièrement le règlement, les remarques relatives au contenu de l'article 11 (aspect extérieur), faites en début d'analyse des zones urbaines, sont également valables pour les zones naturelles.

Concernant l'analyse des dispositions spécifiques des zones naturelles :

### La zone INA1

Les zones INA sont destinées à une urbanisation ultérieure, à vocation principale d'habitat, ainsi que leurs dépendances et pouvant comporter des commerces, des bureaux et des services par exception.

On relèvera que le secteur INA1b situé au nord du village a été créé par révision partielle du POS, approuvée en 2001. Les terrains concernés ont été distraits de la zone INA2c du POS approuvé en 1996.

L'ensemble du secteur a par ailleurs fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cette étude a permis de lever le principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la V.R.P.V.

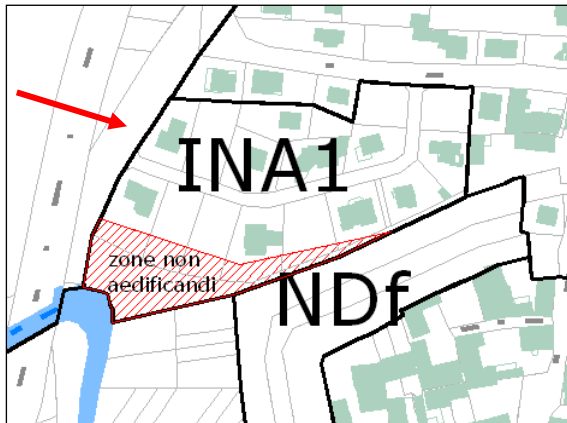
**L'article 1 INA1** précise que l'urbanisation se fera sous forme d'opération d'aménagement ou de construction qui devront porter sur une superficie minimale de 1 ha en zone INA1 et sur l'ensemble de la superficie des secteurs INA1a et INA1b. On relèvera ainsi que la zone INA1b située au nord du village (d'une superficie approximative de 6.6 ha) devrait être urbanisée d'un seul tenant.

Pour les zones INA1 et le secteur INA1a, le règlement interdit les activités industrielles ou artisanales, ainsi que les dépôts (etc...). Ces activités restent donc autorisées en secteur INA1b, proche des zones résidentielles !

Le règlement stipule dans son article **3 INA1** qu'au lieu-dit « Klein Breitel », tout accès direct est interdit sur la RN 422. De plus, la zone non aedificandi reportée au plan de zonage empêche toute occupation et utilisation du sol.

Des dispositions spécifiques au secteur INA1b sont mises en œuvre pour différencier « l'artère structurante » (10 m de large) et les voies de dessertes secondaire (7 m de large au maximum). Dans ce même article, des dispositions plus précises sont définies pour le stationnement et les cheminements doux.

On relèvera que dans le cadre de la loi S.R.U., le législateur a donné une portée réglementaire aux schémas d'organisation des futurs P.L.U. par la possibilité de créer des « orientations d'aménagement » définissant les principes d'urbanisation spécifiques à un secteur précis, principes qui s'imposeront en termes de compatibilité aux futures demandes de permis d'aménager ou de construire. La définition de ces principes permet à la collectivité d'être un réel acteur dans l'aménagement des nouveaux quartiers, et non plus de laisser faire les seuls aménageurs. Ces principes peuvent être mis en œuvre dans les secteurs d'urbanisation future.



*L'aménagement de la zone n'a pas permis d'accès direct mais une voirie complémentaire existe (sous forme de contre allée), à côté de la RD 1422.*

*Certaines parcelles sont concernées par la zone non aedificandi et sont donc en partie inconstructibles.*

L'article **6 INA1** stipule que tout point d'un bâtiment doit être situé entre 0 et 10 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. Cela laisse une grande latitude quant à l'implantation des constructions et peut nuire à la qualité et à l'homogénéité de l'ensemble. Mais surtout, cela renvoie à un éventuel règlement de lotissement (ou permis d'aménager), qui n'est pas une pièce obligatoire, le soin de définir les modalités de création d'un nouveau quartier !

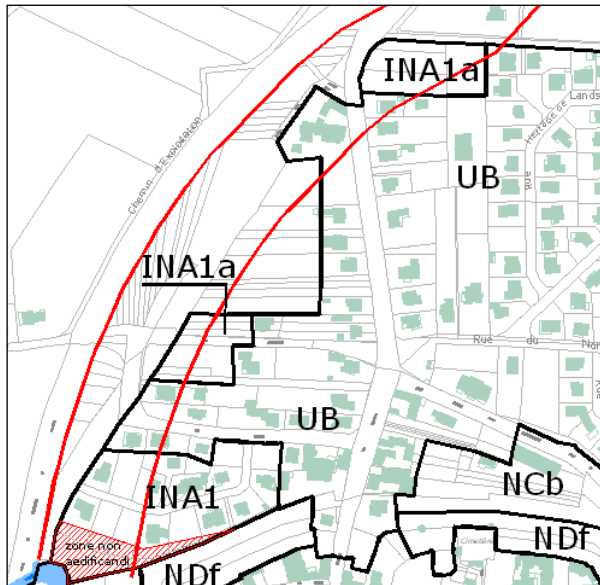
De plus, il est précisé qu'en INA1 et INA1a, un recul de 75 mètres par rapport à la RN 422 est à respecter.

Cette disposition résulte de l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

D'une part, le recul à respecter énoncé se compte à *partir de l'axe de la voie* selon cet article, alors que le mode de calcul de ce recul n'est pas précis dans le cas de la RN 422, ni pour la V.R.P.V. alors qu'il l'est pour les autres voies.

D'autre part, les dispositions du Code de l'Urbanisme ne s'imposent que pour les zones situées *en dehors* des espaces urbanisés des communes, mais les dispositions du règlement du POS rendent ces reculs applicables aux zones INA1 et INA1a le long de la RN 422.

Ces dispositions, rajoutées par la révision partielle de 2001, risquent de « geler » la constructibilité des terrains non encore surbâti, alors même qu'une autorisation de lotir a été délivrée sur ces secteurs, voire rendre inconstructibles les zones INA1a qui n'ont pas encore fait l'objet d'une autorisation de lotir (permis d'aménager) !

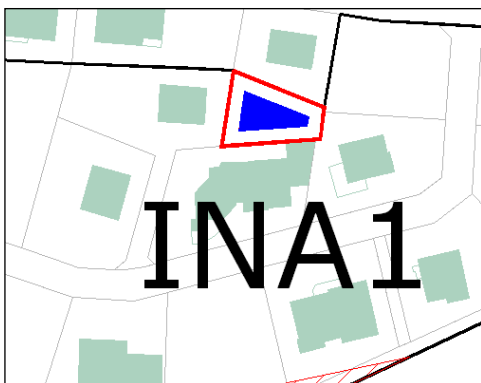


*Ici est matérialisé en rouge un recul de 75 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 1422 (ex RN 422).*

*Dans le cas de la zone située au lieu-dit « Klein Breitel », le recul, introduit par la révision partielle de 2001, peut poser problème pour les terrains résiduels non encore surbâties en zone INA1.*

*Pour les zones INA1a, cela devrait entraîner de fait l'inconstructibilité de ces zones.*

Tout comme en zone UB, la rédaction de **l'article 7 INA** qui oblige tout point d'un bâtiment à être situé à 3 mètres minimum des limites séparatives, génère une urbanisation « pavillonnaire ». Elle peut en outre rendre inconstructible des terrains de dimension très modeste (rares dans ce type de zone, il est vrai).



*Ici une parcelle de la zone INA1 du lieu-dit « Klein Breitel ». Sa superficie est de 226,7 m<sup>2</sup> et la zone en bleue matérialise les possibilités de constructions par rapport aux reculs énoncés aux articles 6 INA1 et 7 INA1.*

*Il est impossible pour une nouvelle construction de s'implanter ici dans le strict respect des dispositions du POS.*

Enfin, le recul de 4 mètres minimum par rapport à l'Ehn n'a pas été respecté pour la construction située au sud de la zone INA1 située en continuité de la rue Basse (la dépendance est implantée à 1.50 m du cours d'eau et la construction principale à 3,20 m).

**L'article 9 INA1 limite l'emprise au sol des constructions à 40 %** de l'unité foncière. Cette disposition peut être contraignante dans le cas d'opération d'habitat intermédiaire. A titre d'exemple, rappelons que l'emprise au sol des constructions dans l'opération de la Rue de la Forêt est de 50 %. De telles opérations ne pourraient donc pas être réalisées en zone INA1.

**L'article 11 INA1** (aspect extérieur des constructions) règlemente la publicité en secteur INA1a. Celle-ci doit être traitée comme un élément décoratif parfaitement intégré à la construction. Qu'entend-on par publicité ? S'agit-il simplement des enseignes commerciales ou de la publicité dans un aspect plus global ? Le POS n'ayant pas vocation à réglementer la publicité, on peut s'interroger sur la pertinence d'une telle disposition.

**L'article 12 INA1** indique le dimensionnement minimum des places de stationnement, pour les places standards, les places pour handicapés semi-ambulants et les places pour handicapés avec fauteuils roulants. Cependant, aucune obligation de réaliser des places

pour handicapés n'existe. De plus, le dimensionnement prévu à la date de révision du POS n'est plus adapté aux règlements d'aujourd'hui. La question de l'accessibilité des logements est en effet posée en des termes plus précis, qu'il conviendra de prendre en compte dans le PLU.

Enfin, ces dispositions ne concernent que les maisons individuelles, alors que les zones d'extension sont susceptibles de recevoir des logements collectifs, ainsi que des commerces, bureaux et services qui sont aussi autorisés dans cette zone.

### La zone INA2

La zone INA2 est une zone naturelle, peu ou pas desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court et moyen terme sous forme principale de constructions à usage d'activités touristiques, de loisirs, artisanales, commerciales, de bureau et de service, ainsi que leur dépendance. Elle est réputée non constructible en l'état.

3 secteurs sont identifiés :

- le secteur INA2a à vocation hôtelière et de restauration, d'une superficie de 3 ha, il correspond au site de la « Villa Reine » et de ses abords,
- le secteur INA2b, à vocation de sport et de loisirs, d'une superficie de plus de 4 ha, il comprend les équipements sportifs et de loisirs existants,
- le secteur INA2c, au nord du village, à vocation commerciale, d'activités tertiaires diverses et d'artisanat (superficie = 8 ha).

**L'article 1 INA2** dispose notamment que le terrain de l'opération devra être *situé en continuité avec le domaine bâti existant*. Comment interpréter cette notion de continuité ? S'agit-il de continuité par rapport aux bâtiments déjà existants ou tout simplement par rapport aux autres zones déjà bâties ? La zone INA2a à l'ouest de la RN 422 rentre-t-elle alors dans ce cadre ?

**Les remarques formulées pour l'article 3 INA1**, pour ce qu'elles concernent le secteur INA1b, peuvent être reprises pour la zone INA2.

Plus généralement, les différents articles de la zone INA2 introduisent des dispositions spécifiques pour la zone INA2c (hauteur, aspect, plantations, Coefficient d'Occupation des Sols) qui visent à assurer une bonne intégration des futures constructions dans le site, afin de permettre la constructibilité du secteur en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

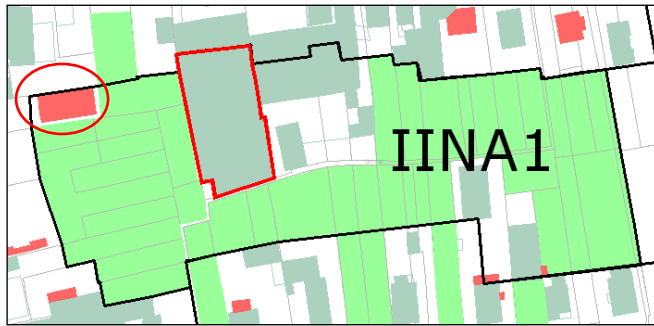
De telles dispositions **n'ont pas été mises en œuvre pour le secteur INA2a** (Villa Reine), soumises aux mêmes contraintes, le site étant en effet concerné du fait de la VRPV (bande inconstructible de 100 m de part et d'autre de l'axe) et de la RD 1422 (75 m de l'axe).

### La zone IINA1

C'est une zone réservée pour une urbanisation à long terme à vocation d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du POS.

Les extensions mesurées des bâtiments existants y sont autorisées.

Cependant, dans la zone IINA1 située entre la rue des Oiseaux et la rue de Meistratzheim, l'extension constatée de la taille des bâtiments est très importante. De plus, une construction s'est édifiée à l'ouest de la zone (en rouge sur l'extrait de plan).



*L'extension du bâtiment agricole représente aujourd'hui toute la parcelle située en zone IINA1 (soit une emprise de 1 334 m<sup>2</sup>) alors que l'emprise au sol figurée au POS en vigueur n'était que de 450 m<sup>2</sup>.*

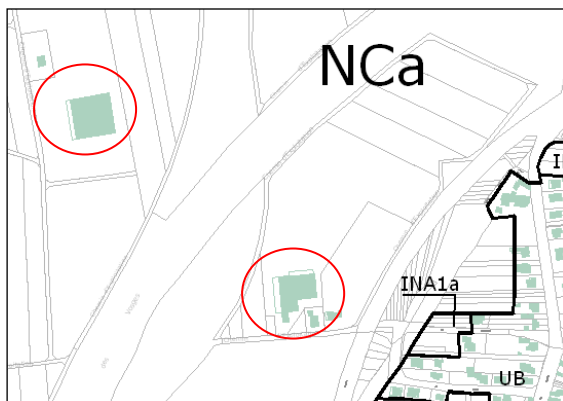
### La zone NC

La zone NC est une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres.

Le secteur NCa permet les constructions, installations, travaux liés et nécessaires aux activités des exploitations agricoles, ainsi que les activités d'accueil touristique ayant pour support l'exploitation des activités agricoles. Il couvre plus de **62 % du territoire communal (834 ha) qui sont donc constructibles pour l'activité agricole**. L'analyse des constructions réalisées depuis l'approbation du P.O.S. montre justement qu'un certain nombre de nouveaux bâtiments édifiés en zone NCa, en frange du tissu urbain, ou dans le cadre d'extension de sorties d'exploitation.

Les dispositions régissant les implantations agricoles étant très peu contraignantes, l'impact paysager de sorties d'exploitations peut être important.

Le silo agricole au sud-est est classé en zone NCa.



*Certaines exploitations agricoles se sont d'ailleurs éloignées de façon notable.  
Ici, deux exploitations agricoles implantées en dehors de l'espace urbain.*

Le secteur NCg est consacré à l'exploitation d'une carrière, située sur le territoire communal de Valff. A ce jour, aucune construction ou installation n'est implantée à Niedernai et cela pose la question du maintien de cette zone, en lien avec les besoins éventuels de l'exploitant.

### La zone ND

C'est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Il a identifié 4 secteurs, où la constructibilité est très fortement encadrée, voire interdite (secteur NDf).

On notera que le secteur NDc (secteur boisé) couvre les espaces classés en « noyaux centraux » par le SCOT.

## **Le zonage**

L'examen du zonage appelle plusieurs interrogations.

On remarquera que les zones délimitées dans le POS ne correspondent pas forcément à un développement raisonné. Les zones INA prennent globalement en compte l'idée de densification urbaine et de lutte contre l'étalement urbain en comblant les « trous » de l'urbanisation. Cependant, la question de la présence de zone IINA1 au cœur du village (au nord et au sud de la rue des Oiseaux) se pose, surtout pour celle au sud (voir plus haut).

Dans les zones urbaines, **le règlement du POS reste d'une grande tolérance**, « afin de permettre une intégration progressive des quartiers les uns avec les autres ». Une augmentation des dispositions permettrait un développement plus maîtrisé de ces zones et permettrait à une meilleure homogénéité de l'ensemble.

On peut aussi se poser la question de la présence de la zone UB à l'ouest de la RD 1422. D'une faible superficie comparée aux autres zones UB, en bordure de la RD 1422, elle est à usage d'habitation mais est localisée entre des zones UX au nord et au sud et une zone INA2b, à vocation économique. Une seule zone à usage d'habitation est située à proximité, la zone UA, mais elles sont séparées par la RD 1422.

**Concernant les zones d'extension**, sur l'ensemble des sept zones INA1 retenues par le P.O.S., une seule a été réalisée entièrement (rue du Parc), une a été quasi-totalement urbanisée (au sud de la rue Ste-Odile). Les autres zones sont toujours urbanisables, ce qui représente encore un peu plus de 5,6 ha.

Un des objectifs du POS était le développement « dans des limites raisonnables de l'urbanisation, dans un souci d'économie de terrain à bâtir et de maîtrise des coûts de viabilité. ». D'une part, le nombre des zones est important. D'autre part, une révision partielle du POS a eu lieu en 2001 pour aménager la zone au nord du village. Cette zone, d'une superficie de plus de 6,5 ha, représente des coûts d'aménagement et d'installation de réseaux importants, alors que la zone n'est toujours pas urbanisée. On peut aussi s'interroger sur la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone alors que les autres zones INA1 ne sont pas encore commencées.

Le maintien ou non de ces secteurs d'extension devra être justifié au regard des besoins exprimés en matière de développement de l'offre de logements et d'accueil de populations nouvelles. Le POS tablait sur une augmentation *minimale* de 60 habitants entre 1999 et 2005. Alors que l'on assistait à une augmentation rapide de la population jusqu'en 1999, depuis, le nombre d'habitants s'est stabilisé entre 1999 et 2006.

Si le **classement en zone NCB des espaces à l'ouest du village** apparaît cohérent car destinée à des jardins et vergers et du fait de sa proximité avec la RD 1422, la superficie de cette zone pose la question de son devenir, notamment du fait de la proximité de zones urbaines (UA, UB) et de zones amenées à se développer dans le futur (IINA1 et INA2b).

## **Les emplacements réservés**

La Voie Rapide du Piémont des Vosges était une opération inscrite en emplacement réservé au nom de l'Etat.

Les autres emplacements réservés sont prévus pour des voiries et cheminements à réaliser. Dans la mesure où ils devaient desservir des zones d'urbanisation INA1 qui ont été urbanisées, les emplacements réservés ont été réalisés. Dans les autres cas, ils restent en suspens.

### **2.6.3 Les écarts constatés par rapport au diagnostic réalisé pour le P.L.U.**

La révision du Plan d'Occupation des Sols, approuvée en 2001, intègre certains des enjeux repérés dans le diagnostic.

Les objectifs du POS sont relativement précis, mais on notera la faiblesse des moyens de mise en œuvre (notamment à travers le règlement, plutôt permissif). Des règles plus adaptées (implantation des constructions, volumétrie, aspect...) auraient permis de mieux transposer les objectifs communaux dans le POS, notamment pour conserver et préserver les caractéristiques du bâti ancien. Le POS a néanmoins pris en compte la mixité des fonctions en permettant l'implantation de commerces et de services dans les zones urbaines.

Par contre, la proximité entre les zones urbaines et les chemins d'exploitation peut poser des problèmes de cohabitation entre les fonctions résidentielles et l'activité agricole, d'autant que certains de ces chemins sont fréquemment utilisés comme voies de « délestage » pour accéder plus facilement à sa maison.

La maîtrise de la constructibilité dans l'espace agricole n'est aujourd'hui pas assurée, compte tenu du classement en zone NC constructible d'une part importante du territoire communal.

Le règlement n'aborde pas la question des dispositifs permettant d'économiser les énergies comme les panneaux solaires, qui font désormais partie intégrante des constructions actuelles.

Enfin, le P.O.S. ne comporte que peu de règles permettant de préserver et de valoriser les paysages naturels ou urbains (orientations des constructions, aspect, couleur, ...).

### **2.6.4 Le potentiel mobilisable en dents creuses**

Compte tenu des limites des zones urbaines et des superficies des zones NA (INA ou IINA) non utilisées, il a été procédé à une estimation des surfaces constructibles immédiatement (zones UA et UB), à moyen terme (INA1) et à long terme (IINA) inscrites au POS.

Une estimation des apports démographiques potentiels (sur la base du nombre moyen de personnes issu du recensement de 2006) a été réalisée.

Zones	Surface totale (en ares)	Espaces publics (en ares)	Surfaces cessibles (en ares)	Nombre de logements		Apports démographiques potentiels (2,6 pers/ménage)	
				20 logts/ha	30 logts/ha	20 logts/ha	30 logts/ha
UA	144	14,4	129,6	26	39	67	101
UB	295	29,5	265,5	53	80	138	207
<b>Sous-total zones U</b>	<b>439</b>	<b>44</b>	<b>395</b>	<b>79</b>	<b>119</b>	205	308
INA1	1 256	251,2	1 004,8	201	301	522	784
IINA1	379	75,8	303,2	61	91	158	236
<b>Sous-total extensions</b>	<b>1 635</b>	<b>327</b>	<b>1 308</b>	<b>262</b>	<b>392</b>	680	1 020
<b>Total</b>	<b>2 074</b>	<b>370,9</b>	<b>1 703,1</b>	<b>341</b>	<b>511</b>	<b>886</b>	<b>1 328</b>

17 ha seraient mobilisables (sous réserve de leur mise sur le marché par leurs propriétaires) pour un apport de population de l'ordre de 880 à 1 300 personnes. Ces chiffres sont à mettre en relation d'une part avec les objectifs démographiques fixés par le SCOT (1 700 habitants maxi en 2025), et, d'autre part, avec les objectifs de densification du bâti.



## **2.6.5 La compatibilité avec le SCOT du Piémont des Vosges**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges, a été approuvé le 14 Juin 2007. Les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec lui.

L'analyse du P.O.S. en vigueur au regard des orientations définies par le SCOT montre des points d'incompatibilité. De ce fait, la commune ne pourra pas autoriser des projets, rendus possible par le POS, mais incompatibles avec le SCOT.

C'est notamment le cas :

### ***Des secteurs d'urbanisation.***

L'enveloppe urbaine de Niedernai, telle que définie dans le Document d'Orientations Générales du SCOT, se compose des zones Urbaines, ainsi que des zones NA déjà bâties.

Elle est illustrée page suivante.

Extensions possibles à vocation d'habitation = 8 ha à l'horizon 2015 et 11 ha à l'horizon 2025. Aujourd'hui le POS dispose de 15 ha de zones NA (1NA et 2NA) non encore urbanisées, à vocation d'habitat.

Néanmoins, le SCOT précise que *« les zones à urbaniser à vocation d'habitat, déjà inscrites dans les documents d'urbanisme locaux déjà approuvés à la date d'approbation du SCOT, et non équipées, qui dépasseraient les ordres de grandeur fixés ci-dessus, peuvent être maintenues. Dans ce cas, elles seront affectées à des réserves foncières à long terme (2AU). Ces zones d'extension ne pourront être équipées en vue de leur urbanisation avant 2015 et aux conditions cumulatives suivantes :*

- *que la population ait atteint le seuil déterminé à titre indicatif (Rapport de Présentation)*
- *que l'objectif de densification fixé par le SCOT (30 % des nouveaux logements devront être réalisés dans les secteurs déjà urbanisés) ait été atteint. »*

Ces dispositions amènent des questions liées aux obligations résultant du Code de l'Urbanisme. En effet, celui-ci dispose que ne peuvent être classées en zone 2AU que les zones qui ne sont pas desservies par les réseaux en capacité suffisante, sans qu'il soit possible d'introduire un échancier. Dès lors, comment la commune pourrait-elle être empêchée d'équiper ces secteurs et de les reclasser en zone 1AU ?

Par ailleurs, la superficie globale des zones 1NA et 2NA non encore urbanisées est importante et permettrait un apport démographique bien supérieur au seuil maximal défini par le SCOT (1 700 habitants à l'horizon 2025).



### Des espaces agricoles

Le SCOT prévoit également que les documents d'urbanisme doivent « protéger les espaces agricoles et déterminer ceux d'entre eux à l'intérieur desquels sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole » (D.O.G. – Objectif 3, page 13). Ainsi, la préservation de l'espace agricole suppose la définition de secteurs constructibles « limités », adaptés aux besoins de l'exploitation agricole. Le classement en zone NCa

constructible d'une très large part de l'espace communal ne respecte pas les orientations du SCOT.

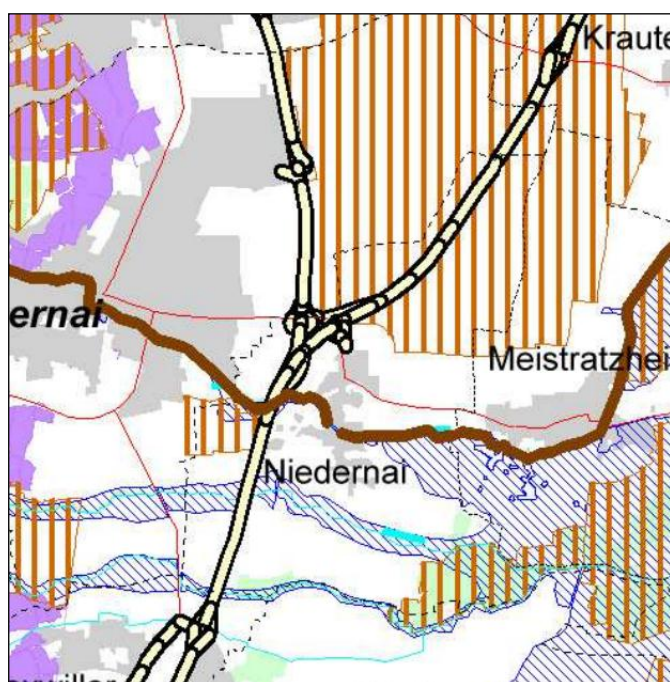
### **Des noyaux centraux, protection du Grand Hamster, corridors écologiques**

La préservation de ces différents espaces n'est pas assurée via le POS actuel, dans la mesure où l'essentiel du territoire communal est concerné par un classement en zone agricole constructible.

### **De la gestion efficace et sûre des risques et des nuisances**

Niedernai par le risque d'inondation. Le SCOT fixe le principe de l'inconstructibilité en zone potentiellement inondable. Il permet toutefois la construction dans ces secteurs, sous réserve que le document d'urbanisme communal fixe les règles de nature à assurer la sécurité des biens et des personnes.




A ce jour, aucune disposition spécifique n'existe dans le POS en vigueur.



#### **Les contraintes**

-  Noyaux centraux
-  AOC Inconstructible
-  Forêt
-  Zone inondable
-  Enveloppe urbaine

#### **Les corridors**

-  Corridor à maintenir ou à restaurer
-  Cours d'eau
-  Limites communales

*Ci-dessus : les contraintes et enjeux environnementaux repérés par le SCOT (Document d'Orientations Générales).*

Ces différents points montrent l'incompatibilité de certaines dispositions du POS avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges. La procédure de révision du POS et sa transformation en PLU devra rectifier les points d'incompatibilité. La destination de certains secteurs, et/ou les règles en vigueur dans les différentes zones, devront être revues pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT.

### **2.6.6 Conclusion**

L'ensemble des éléments évoqués démontre la nécessité d'une refonte complète du plan d'occupation des sols.

### **3 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LA JUSTIFICATION DES RÈGLES**

---

Le projet de développement de NIEDERNAI doit permettre de répondre aux **trois objectifs suivants** :

1. Encourager un développement urbain mesuré, respectueux du cadre de vie,
2. Valoriser un cadre de vie soucieux d'un urbanisme durable,
3. Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain.

Ceux-ci ont été définis à la lumière des atouts, handicaps et besoins de la commune exposés dans la première partie du rapport de présentation.

En effet, la commune a souhaité se doter d'un projet réaliste et cohérent, afin de répondre aux besoins à court, moyen et long terme.

Il s'inscrit dans le respect des grands principes d'urbanisme exprimés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir l'équilibre entre :

**1° L'équilibre entre :**

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

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

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

### **3.1 Les choix retenus pour le P.A.D.D.**

Le P.A.D.D. de Niedernai s'articule autour d'orientations générales, et d'orientations thématiques, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Elles visent un développement harmonieux du territoire communal, dans l'ensemble de ses composantes naturelles, paysagères et humaines.

#### **Encourager un développement 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.

Il s'agit pour la commune, après une période de stabilité démographique conduisant à un vieillissement de la population, à s'inscrire dans une dynamique d'accueil de nouveaux ménages. **Le maintien des effectifs scolaires, la pérennité de la vie des associations, et la mixité intergénérationnelle**, constituent autant d'objectifs qui justifient la nécessité de permettre l'augmentation démographique souhaitée (+ 450 habitants à l'horizon+ 10 ans, et + 650 habitants à l'horizon + 20 ans). Ces chiffres constituent un cadre vers lequel la collectivité souhaite tendre, étant entendu qu'une progression plus importante déstabiliserait les équilibres de la commune. De plus, il convient également de prendre en compte le ralentissement général de la croissance démographique. Toutefois, compte tenu de sa proximité avec Strasbourg et les pôles d'emplois, ainsi que sa contiguïté avec Obernai qui dispose d'un large éventail d'équipements publics et une zone d'emplois importante, sont des atouts qui peuvent permettre d'attirer des nouveaux ménages.

Les évolutions démographiques souhaitées à l'horizon 2025 s'inscrivent dans un objectif de production d'environ 180 logements supplémentaires, tenant compte de la réduction de la taille des ménages, dont environ 60 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et environ 130 dans les zones d'extension.

L'accent est mis sur la diversité souhaitée du parc de logements, développant de façon privilégiée l'habitat groupé, qui devra représenter environ 40 unités dans l'enveloppe urbaine et environ 75 en zone d'extension.

#### **3.1.1 Assurer la maîtrise et la cohérence du développement urbain**

L'objectif de la collectivité est d'assurer la cohérence de l'évolution urbaine, en portant l'accent sur les liens entre les futurs secteurs d'extension et les équipements (écoles, mairie, équipements sportifs et culturels, commerces...).

Pour définir ses capacités et objectifs de développement, la commune a notamment pris en compte le potentiel de renouvellement urbain, ainsi que les « dents creuses » existant dans l'enveloppe urbaine, dans la définition des besoins en zones d'extension.

Ainsi, ont été identifiés plus d'une dizaine de dents creuses (terrains situés à l'intérieur des enveloppes urbaines) ainsi que près d'une quinzaine de constructions susceptibles d'évolution à moyen terme (bâti ancien occupé par des personnes âgées, situés souvent dans le bâti le plus ancien, mais aussi logements vacants dans des constructions anciennes).

Ces objectifs de développement ont été également définis en tenant compte des opérations déjà engagées (et plus particulièrement l'opération « Les Acacias » au sud du village, ayant fait l'objet d'un permis d'aménager pour une quinzaine de constructions).

Par ailleurs, les secteurs d'extension de l'habitat retenus doivent être reliés physiquement au reste du tissu bâti, du fait de leur contiguïté avec les zones urbaines existantes, par la mise en place de liaisons douces permettant de relier aisément un quartier à un autre. Ainsi, la commune s'est fixé comme objectif de finaliser l'enveloppe urbaine en prenant en compte l'opération « Les Acacias » en cours de réalisation au sud du village, en permettant la finalisation du quartier Max de Reinach (au nord-est) et en situant l'essentiel du développement urbain communal à l'ouest de la rue Loewert et au Sud de la rue des Pierres.

Afin d'éviter dans les projets à venir la création de voiries mal connectées au réseau existant, la commune a souhaité projeter dès maintenant les emplacements les plus judicieux en vue d'améliorer les déplacements à l'intérieur du bourg, ainsi que pour les liaisons routiers, cyclistes et piétons. La mise en œuvre de schémas d'organisation des zones à urbaniser prend en compte concrètement la thématique de la circulation des personnes.

Dans un souci de limiter « l'étirement » progressif de l'enveloppe urbaine le long des voies, la commune a souhaité donner des limites claires aux extensions linéaires, en retenant comme limite urbaine les dernières constructions existantes le long des voies.

Par ailleurs, la commune souhaite permettre une diversification du tissu économique ainsi que la diffusion d'activités économiques de proximité. Il s'agit de valoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitation, ce qui permet l'implantation de commerces de proximité, d'activités de service. L'absence de nuisances susceptibles d'affecter les habitations est un critère déterminant dans l'implantation d'une activité économique dans le tissu bâti existant ou à venir.

A contrario, la commune a souhaité prendre en compte les risques générés par l'activité du comptoir agricole, ainsi que son impact paysager. De fait, elle ne souhaite pas son développement sur le site actuel.

Par ailleurs, Niedernai est soumise au risque d'inondation ce qui a conduit la commune à inscrire la protection des biens et des personnes dans son projet communal. Il s'agit en particulier de préserver les espaces bordant l'Ehn et le Dachsbach, les plus sensibles à ce risque, afin d'éviter au maximum les risques pour les habitants et pour les constructions. La portée du risque est néanmoins appréciée selon la localisation des terrains considérés (secteurs de prairies, secteurs comportant des constructions à l'intérieur du village).

Compte tenu des nuisances sonores et des pollutions générées par la VRPV et la RD 426, la commune a souhaité limiter les extensions urbaines vers ces axes, et ainsi limiter l'exposition aux risques pour les futurs habitants.

### **3.1.2 Vers une évolution concertée du patrimoine urbain**

Le PLU reflète la volonté communale de préserver l'identité de Niedernai, riche d'un paysage urbain qui constitue un atout non négligeable. Dans cet objectif, le P.A.D.D. identifie plusieurs orientations qui participent à cette logique :

Le vieux village présente une richesse architecturale et urbaine témoignant du passé agricole de Niedernai. Les volumes des constructions, leurs modes d'implantation,

notamment, contribuent à cette diversité très perceptible dans le paysage urbain. Cette typicité est un atout que la commune entend préserver.

Dans cet esprit également, la question de l'évolution du bâti ancien est posée : il s'agit en effet pour la commune de le préserver, sans pour autant le figer. Ainsi, la commune entend favoriser les transformations et réhabilitations afin de valoriser les potentialités de réutilisation du bâti à des fins de logements ou d'activités, et contribuer à limiter la consommation d'espace. Mais elle entend encadrer ces mutations afin que les projets à venir s'inscrivent dans le tissu bâti environnant. Il s'agit d'éviter les « points noirs » paysagers qui pourraient conduire à déstructurer le bâti par des opérations inadaptées par leur taille ou leur volumétrie notamment, tout en permettant des projets contemporains, mieux à même de répondre à l'évolution des besoins en matière de confort et de cadre de vie.

De plus, la commune compte des espaces très spécifiques, qui participent à la richesse du patrimoine urbain, tel le château du Landsberg et ses abords (mur d'enceinte, douves, tour), ainsi que la Villa Reine. Pour préserver ce patrimoine, le P.L.U. s'inscrit dans un objectif de maîtrise de leur évolution, visant à encadrer les mutations de ces constructions et de leurs abords, tout en favorisant leur changement de destination, sur la base d'un projet qui réponde à l'objectif initial de valorisation de ce patrimoine.

En dernier lieu, le vieux village est plus particulièrement confronté à des difficultés de circulations automobiles liées à la fois à la configuration des voies, à l'accès aux équipements publics (école) et à la place importante du stationnement sur l'espace public. Au travers du PLU, la commune entend limiter cette place, pour améliorer le stationnement, tout en tenant compte du patrimoine bâti.

### **3.1.3 Pérenniser et renforcer les équipements publics**

Consciente que les objectifs démographiques énoncés imposent à la collectivité d'apporter à terme des réponses en matière d'équipements publics pour pérenniser la qualité du service public rendu à Niedernai, le projet communal pose le principe d'une adéquation entre les équipements existants avec les besoins liés aux évolutions démographiques.

A ce titre, elle entend également s'appuyer sur les équipements publics, sportifs et culturels de la Communauté de Communes du Pays de Ste-Odile et de la ville d'Obernai.

### **3.1.4 Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques**

Le PLU s'intègre totalement dans une démarche intercommunale et régionale de préservation et de protection des continuités écologiques (trames « verte » et « bleue » de la Région Alsace).

Ainsi, la commune inscrit dans son projet la préservation des corridors écologiques structurants (cortèges arborés le long des cours d'eau), notamment le long de l'Ehn et du Dachsbad, pour leur richesse leur richesse écologique (faunistique et floristique) ainsi que pour leur importance dans la protection du milieu hydrographique.

Dans le même esprit, la commune a souhaité protéger les cordons boisés accompagnant les cours d'eau, notamment en encadrant et en limitant fortement la constructibilité dans les zones en frange des cours d'eau.

Ces espaces sont ainsi protégés des développements de l'urbanisation.

En dernier lieu, le diagnostic a mis en lumière la présence d'espèces animales et végétales importantes à l'échelle locale. Consciente de ces enjeux, la collectivité, au travers de la préservation d'une large part des espaces ceinturant les enveloppes bâties, a souhaité conserver des habitats favorables à ces espèces.

### **3.1.5 Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le territoire communal de Niedernai présente une diversité des milieux naturels qu'il convient de préserver tant du point de vue de la richesse environnementale que de la préservation d'un cadre de vie de qualité.

Consciente de cette richesse, la commune entend préserver ces espaces fragiles et importants pour le cadre de vie des habitants.

C'est notamment le cas des milieux humides que constituent les abords des cours d'eau (et des prairies, ainsi que des cordons boisés accompagnant les cours d'eau), tant à l'extérieur du village, qu'en frange de l'espace urbanisé. Ils constituent des points d'appel visuels, contribuant à la richesse paysagère que la commune entend également préserver.

De plus, les terrains agricoles constituent un enjeu tant paysager qu'environnemental. Consciente de leur importance tant du point de vue paysager qu'économique, la commune entend les protéger d'une urbanisation qui conduirait à en réduire leur qualité et leur potentialité agricole.

Par ailleurs, la préservation de la ressource en eau, qu'il s'agisse de la protection des captages d'eau, ou d'éviter les pollutions du sous-sol, qui pourraient fragiliser les eaux souterraines, le projet communal a pour objectif de contribuer à assurer à tous une eau de bonne qualité et en quantité suffisante.

## **Valoriser un cadre de vie soucieux d'un urbanisme durable**

### **3.1.6 Conforter une offre de logements diversifiée, offrant les possibilités d'un réel parcours résidentiel ans un objectif d'habitat durable**

Afin de répondre aux besoins liés à la réduction de la taille des ménages, à la décohabitation, et à l'accueil de populations nouvelles, la commune entend favoriser l'accès au logement de tous, quel que soit leur niveau de ressources.

Niedernai a développé une offre de logements largement dévolue à l'habitat individuel. Il s'agit aujourd'hui de tendre vers un équilibre entre habitat individuel et/ou intermédiaire. De plus, l'implantation de petits collectifs s'inscrivant dans les volumes déjà existants dans le bâti ancien doit être favorisée. Ainsi, la réalisation de petits logements, de logements adaptés est favorisée.

Cependant, l'offre de logements diversifiée doit s'inscrire dans le respect du cadre de vie déjà évoqués dans les orientations générales.

La commune s'inscrit dans une démarche d'urbanisation respectueuse de l'environnement. Ainsi, elle entend favoriser des extensions urbaines soucieuses de leur impact énergétique. Le projet communal favorise le développement des énergies renouvelables (orientations des constructions, utilisation souhaitée de dispositifs de production d'énergie renouvelable).

La préservation des ressources en eau passe par la gestion optimale des eaux pluviales. Dans cette thématique, l'objectif communal est double : il s'agit d'une part de favoriser l'infiltration des eaux de pluies afin de limiter les débits des eaux de ruissellement, en cas de fortes pluies, et, d'autre part, d'inciter à la récupération des eaux pluviales, ce qui permettra de limiter l'utilisation d'eau potable pour des usages qui pourraient se satisfaire d'eau non traitée (arrosage, nettoyage des voitures par exemple).

### **3.1.7 Conforter les infrastructures de transports et développer les déplacements doux**

Afin de préserver un cadre de vie de qualité, la commune est particulièrement sensible à la fluidité des trafics, tout en assurant la sécurité des usagers (quel que soit leur mode de déplacement).

Elle a donc souhaité que les futurs projets intègrent les problématiques de liaisons qui permettent de relier, autant que faire se peut, les quartiers qui sont aujourd'hui parfois peu connectés entre eux.

En parallèle, la collectivité affirme sa volonté de favoriser la mise en œuvre ou le prolongement de cheminements doux (cyclable et/ou piétons). Dans ce dernier cas, la commune vise à assurer des liens entre les différents quartiers, et entre les quartiers existants et les secteurs d'extension.

Elle entend également conforter les liaisons entre les secteurs d'habitation et les équipements structurants de la commune (école, services communaux...). C'est dans cet esprit qu'elle souhaite plus particulièrement 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.

Plus globalement, elle entend réduire les nuisances acoustiques et la pollution générée par le trafic des véhicules dans la traversée du village par la RD 426, pour une sécurité accrue des résidents et des usagers.

### **3.1.8 Poursuivre le développement des technologies numériques**

Les objectifs communaux dans ce domaine visent à s'appuyer sur un réseau de communications numérique performant comme facteur d'attractivité, et ainsi contribuer à mieux irriguer le territoire.

Ils s'inscrivent dans les démarches de modernisation et de renforcement de la desserte numérique initiée par la Région et le Département, en cohérence avec le schéma régional d'aménagement numérique.

### **3.1.9 Conforter le tissu économique de Niedernai et la diffusion du commerce de proximité**

Niedernai dispose d'atouts importants en matière de développement de l'attractivité touristique, le Château du Landsberg entrant totalement dans ce cadre. Par sa valorisation, le territoire communal pourra renforcer le poids du secteur touristique à l'échelle communale, mais aussi intercommunale.

La commune entend également soutenir l'activité agricole, laquelle est présente sur le territoire au travers de plusieurs exploitations (certaines d'élevage) dispersées sur le territoire communal. Il s'agit pour la collectivité de préserver les terres agricoles en tant qu'outil et support fondamental de l'activité des exploitations agricoles, et de permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes.

C'est pourquoi des possibilités d'extension d'exploitations sont mises en œuvre, afin de permettre de relocaliser et/ou de développer certaines exploitations, dans le respect des quartiers d'habitations environnants. Par ailleurs, l'évolution des exploitations proches du tissu urbain résidentiel ne pourra se faire qu'en tenant compte des impacts de cette activité sur le cadre de vie des habitants (et plus particulièrement en veillant à ne pas augmenter les nuisances).

Niedernai dispose d'un commerce de proximité, qu'elle entend maintenir. Elle souhaite également favoriser l'implantation de commerces de proximité dans l'ensemble du village en tenant compte de leurs besoins spécifiques (stationnement, accès, espaces de stockage...), tout en restant vigilante à leurs effets : il s'agit plus particulièrement de favoriser les activités compatibles avec la proximité d'habitations. Ainsi, l'absence de nuisances susceptibles d'affecter les habitations est un critère déterminant dans l'implantation d'une activité économique dans le tissu bâti existant ou à venir.

Plus généralement, afin d'éviter les quartiers « dortoirs », le projet communal vise à diffuser l'activité économique de proximité, répondant à la fois aux besoins des habitants, et s'intégrant dans une évolution du tissu économique (développement du télétravail par exemple, statut d'auto-entrepreneur...).

L'offre et les objectifs communaux s'inscrivent également dans une démarche plus globale, en lien avec les projets intercommunaux au sein de la Communauté de Communes du Pays de Ste-Odile.

### **3.1.10 Conforter les équipements sportifs et de loisirs**

La commune entend 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.

Cette offre s'appuiera sur la complémentarité de celle existante sur Obernai.

## **Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain**

### **3.1.11 Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels**

Afin de répondre aux objectifs démographiques, les extensions urbaines retenues par la commune portent sur une superficie de 6 à 7 ha pour les besoins en matière d'habitat et d'équipements, et de 3 ha pour les besoins économiques, soit une superficie globale de 9 à 10 ha.

### **3.1.12 Encourager le renouvellement urbain**

La structure urbaine de Niedernai laisse libres des terrains interstitiels entre les constructions, qui pourraient être surbâties, car situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Toutefois, le phénomène de rétention foncière reste important dans la commune, les propriétaires préférant conserver certains terrains, afin de les réserver à leurs enfants, ou, plus prosaïquement, de se ménager des « espaces de tranquillité ».

Les possibilités de mutation à l'intérieur du tissu ancien, doivent également être prises en compte et les logements collectifs qui trouveraient naturellement leur place dans ces emprises, favoriseraient l'accès au logement de personnes aux revenus plus modestes ou en début de parcours résidentiel.

Dans cet esprit, la commune s'inscrit dans une logique visant à :

- optimiser le comblement des principales dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante, afin d'assurer la réalisation d'au moins 30 % des nouveaux logements à créer 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 de 40 % des nouveaux logements dans les zones d'extension.

### **3.1.13 Limiter les superficies dévolues au développement urbain**

Pour parvenir à une production de logements sur une surface d'extension urbaine limitée à 6 ha, il est nécessaire de développer un habitat moins consommateur en espace tout en répondant aux besoins de tous.

Compte-tenu des objectifs démographiques, la commune souhaite privilégier des formes d'habitat moins consommatrices d'espace sur l'ensemble de la commune. Elle souhaite ainsi favoriser des typologies urbaines plus « compactes », sous forme d'habitat groupé (petits collectifs, maison jumelées, maison bi-famille...).

Afin de limiter la consommation de foncier, et dans le respect des orientations du SCoT, l'objectif de densité fixé pour les zones d'extension est de 23 logements par hectare.

## **3.2 L'exposé de la délimitation des zones, des règles applicables**

Le ban communal est divisé en quatre types de zone. A chaque zone s'applique un règlement graphique et écrit.

Des règles spécifiques par rapport aux cours d'eau sont mises en place dans les zones agricoles et naturelles, afin de préserver les biens des risques de débordements et de permettre un entretien des berges de ces cours d'eau.

### **3.2.1 Les zones Urbaines (zones U)**

Le P.L.U. identifie plusieurs types de zones urbaines.

Elles comprennent des secteurs inondables, repérés aux documents graphiques, pour lesquels des prescriptions particulières visant la préservation des biens et des personnes ont été mis en œuvre.

#### **La zone UA**

Sa délimitation correspond au centre ancien de Niedernai, présentant une typologie homogène, un tissu urbain dense et une mixité des fonctions (habitat, , commerces, services publics...).

Conformément à la vocation actuelle de la zone UA, est interdite toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec son caractère résidentiel même si la destination plurifonctionnelle reste possible, sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et préserver la sécurité et la salubrité des populations.

Les campings, ainsi que les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins de l'habitat et des activités permanentes, ainsi que les étangs et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement).

Par ailleurs, la zone UA étant concernée par le risque d'inondation, le règlement impose un recul de construction de 6 mètres des berges, visant à préserver les biens et les personnes.

Dans un souci de respect des qualités paysagères et pour des motifs de salubrité publique, les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts incompatibles avec le caractère urbain ont été interdits. Dans le même principe de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises ou aux fouilles archéologiques sont interdits.

Les règles inscrites en matière d'accès et de voirie visent à assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle, ainsi que les circulations des engins de service public (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères...). De plus, la définition d'une longueur maximale pour les impasses répond au souhait de limiter au maximum ce type de voie, pour favoriser le bouclage des voies.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol ;

- en cas de réseau d'eaux pluviales insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est imposée au

constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau.

**En effet, à l'échelle de l'ensemble des zones bâties, une modélisation du réseau unitaire a été réalisée par la DDAF. Celle-ci tient compte d'un débit limité à 5L/s/ha pour tout projet qui aggrave l'imperméabilisation avec rétention à la parcelle et de la voirie. La rétention est également à imposer lors de rejet des eaux pluviales ans le milieu naturel.**

- l'enfouissement des réseaux si les réseaux publics le sont, pour préserver la qualité paysagère du village,
- la prise en compte de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère du village. Cette obligation est toutefois liée à l'enfouissement pré-existant des réseaux publics.

La préservation de l'implantation des constructions dans le tissu ancien et des perceptions visuelles se justifie afin de :

- prendre en compte l'existant et préserver la continuité du tissu urbain ;
- favoriser la densification lorsque les caractéristiques du bâti et du foncier le permettent ;
- éviter les constructions de type pavillonnaire avec des reculs importants par rapport à la voirie ;
- prendre en compte les dispositifs visant à utiliser les énergies renouvelables (panneaux solaires...).

De plus, du fait de la spécificité du bâti implanté de part et d'autre de la Rue Principale, la commune a souhaité préserver la continuité bâtie donnée par des constructions en bord de voie, souvent de dimensions importantes, en imposant la réalisation de murs pleins ou des porches d'une hauteur minimale de 1.90 mètres, dès lors que la construction n'est pas implantée à l'alignement. Il s'agit ici de permettre une plus grande souplesse d'implantation du fait d'une configuration parcellaire très diversifiée, tout en préservant le paysage urbain.

Les règles visant à limiter l'emprise au sol des constructions à 80 % de la taille de la parcelle doivent favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluies, et éviter ainsi les éventuels phénomènes de ruissellement vers les voies publiques en cas de forts orages. Elles doivent permettre de prendre en compte les espaces de stationnement en dehors de l'espace public.

Une limitation de hauteur est imposée à l'égout, à l'acrotère et au faîtage de la toiture pour préserver le paysage urbain qui passe notamment par le maintien de la silhouette urbaine et des volumes existants

L'aspect extérieur des constructions est règlementé pour :

- conserver l'image du village en maintenant la typologie locale qui constitue le charme du village et qui participe à son attrait touristique ;
- préserver les perceptions visuelles depuis la rue et éviter les constructions de type pavillonnaire posées sur taupinière ;
- assurer la continuité et l'homogénéité du bâti et préserver le paysage urbain.

Les règles relatives à l'orientation des faîtages, aux pentes des toitures, aux couvertures, à la coloration des façades, et aux remblais assurent la préservation des caractéristiques patrimoniales et architecturales du tissu ancien. Toutefois, des exceptions sont prévues pour tenir compte du type de constructions et de leur usage : les vérandas, l'extension de bâtiments qui ne respectent pas les dispositions générales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux à l'artisanat et à l'industrie sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins croissants, notamment pour l'habitat, et pour éviter un encombrement du domaine public.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et pour préserver l'équilibre entre espaces verts et espaces minéralisés, 20 % de la superficie du terrain devra être maintenue en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Il s'agit en effet de ne pas pénaliser les terrains de dimensions réduites, et, en parallèle, de permettre la densification des grands terrains sans les sur-densifier.

Des franges boisées ou arborées sont imposées pour assurer une transition végétale entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles et naturelles, conformément aux dispositions du SCOT.

### **La zone UB**

Les limites de la zone UB correspondent aux extensions du centre qui se sont faites dans le prolongement du tissu urbain et le long des voies de communications ou sous forme d'opération de lotissements, ou sous forme « linéaire » le long des voies au fur et à mesure de leur viabilisation. Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur UBa correspond aux secteurs d'extension plus « ancienne » du village.
- le secteur UBb, qui correspond à l'opération de lotissement située au sud du village, pour laquelle le permis d'aménager a été délivré en 2012 et où les constructions devraient être implantées à partir de 2013 ;

La zone UB est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les installations, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

La mixité des fonctions est admise dans les zones UB (habitat, activités, équipements, loisirs) sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et de préserver la sécurité et la salubrité des populations. Cela répond au principe de diversité des fonctions urbaines.

Conformément à la vocation essentiellement d'habitat de la zone UB, est interdite toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec son caractère résidentiel même si la mixité des fonctions reste possible, sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et de préserver la sécurité et la salubrité des populations.

Les campings, ainsi que les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins de l'habitat et des activités permanentes, ainsi que les étangs et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement).

Par ailleurs, la zone UB étant concernée par le risque d'inondation (de façon relativement marginale, à l'est du parc du château, le règlement impose un recul de construction de 6 mètres des berges, visant à préserver les biens et les personnes.

Dans un souci de respect des qualités paysagères et pour des motifs de salubrité publique, les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts incompatibles avec le caractère urbain ont été interdits. Dans le même principe de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises ou aux fouilles archéologiques sont interdits.

Les règles inscrites en matière d'accès et de voirie visent à assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle, ainsi que les circulations des engins de service public (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères...). De plus, la

définition d'une longueur maximale pour les impasses répond au souhait de limiter au maximum ce type de voie, pour favoriser le bouclage des voies.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol ;
- en cas de réseau pluvial insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est imposée au constructeur -qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération- pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ; (eaux pluviales = cf zone UA)
- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère du village,
- la prise en compte de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère du village.

Les règles d'implantations assurent :

- la préservation de l'implantation des constructions et des perceptions visuelles :
  - ✓ préservation de la continuité du tissu urbain et création ou maintien de la logique d'implantation du bâti.
  - ✓ éviter des reculs trop importants pour gérer au mieux l'espace urbain et limiter l'étalement urbain.

Ces règles sont adaptées au contexte de chacun des secteurs UBa et UBb. Dans le secteur UBb, elles reprennent les dispositions réglementaires mises en œuvre dans le cadre du permis d'aménager, afin de préserver ces principes réglementaires au-delà du délai de 10 ans fixé par le Code de l'Urbanisme.

- la conservation de la forme urbaine et la prise en compte de l'existant ;
- la prise en compte d'un tissu particulièrement « diffus » dans le secteur UBs.

L'implantation sur limites séparatives est strictement réglementée pour préserver les vues, l'ensoleillement des parcelles, ainsi que le cadre de vie des habitants.

Les règles visant à limiter l'emprise au sol des constructions doivent favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluies, et éviter ainsi les éventuels phénomènes de ruissellement vers les voies publiques en cas de forts orages.

La hauteur est limitée à l'égout et au faîtage de la toiture afin de préserver le paysage urbain et conserver les volumétries existantes. La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres et la hauteur à l'acrotère est fixée à 3.50 mètres. Ces règles, similaires à celles retenues en zone UA, doivent permettre une harmonisation du bâti sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine de Niedernai.

Les règles relatives à l'orientation des faîtages, aux pentes des toitures, aux couvertures, à la coloration des façades, et aux remblais assurent la préservation des caractéristiques patrimoniales et architecturales du tissu ancien. Toutefois, des exceptions sont prévues pour tenir compte du type de constructions et de leur usage : les vérandas, l'extension de bâtiments qui ne respectent pas les dispositions générales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumises à ces dispositions.

Certains aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) permettent de ne pas scléroser le développement dans un secteur de moindre typicité.

Le règlement prend en compte les nouvelles demandes en termes de développement durable, dans la mesure où il permet de déroger aux règles d'aspect des toitures pour les toitures végétales.

Les constructions posées sur taupinières sont interdites, dans la mesure où elles ne s'accordent pas avec la typologie locale.

Les places de stationnement sont réglementées, selon la destination du bâtiment (habitat, bureaux, services, commerces) afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins (augmentation du parc automobile, activités économiques, migrations journalières de travail...) et pour éviter un encombrement du domaine public.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et pour préserver l'équilibre entre espaces verts et espaces minéralisés, 30 % de la superficie du terrain devront être maintenues en espace vert, en dehors de toute minéralisation.

Des franges boisées ou arborées sont imposées pour assurer une transition végétale entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles et naturelles, conformément aux dispositions du SCOT.

Des franges boisées ou arborées sont imposées pour assurer une transition végétale entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles et naturelles, conformément aux dispositions du SCOT.

La commune a en outre souhaité éviter la « sur-densification » des parcelles en zone UB ; c'est pourquoi elle a défini un Coefficient d'Occupation des Sols, fixé à 0.6.

### **La zone US**

Les limites de la zone US identifient le site où sont implantées les installations sportives et de loisirs de la commune, ainsi que les terrains prévues pour leur développement. Ils sont implantés à l'ouest du village, non loin de la VRPV. Une large part de ces terrains est propriété communale.

La spécificité de cette zone a amené la commune à n'y admettre que les constructions et installations d'intérêt collectif, ainsi que celles à vocation sportive, culturelle et de loisirs, et les installations qui y sont liées.

Le règlement est volontairement peu prescriptif afin que la commune ne soit pas limitée par des dispositions réglementaires qui pourraient être contraires à des contraintes issues d'autres législations (sécurité des installations sportives par exemple). De fait, les règles d'implantation, de volume et de densité sont permissives. Des franges boisées ou arborées sont imposées pour assurer une transition végétale entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles et naturelles, conformément aux dispositions du SCOT.

Les limites de la zone US intègrent une large part de terrains communaux, dont seule une petite partie supporte des installations sportives et de loisirs. Toutefois, le classement en zone US a été voulu pour permettre de développer l'offre en équipements, en adéquation avec les évolutions démographiques souhaitées. Il s'agit pour la commune de pouvoir mobiliser, si nécessaire, du foncier lui appartenant, pour répondre aux attentes des nouveaux habitants. Ce choix se justifie d'autant plus que l'ensemble des équipements sportifs et de loisirs sont concentrés sur cette partie ouest du village, en dehors des espaces urbanisés, limitant ainsi les gênes et éventuelles nuisances aux habitants.

Par ailleurs, consciente de l'offre de loisirs et d'équipements d'Obernai, la commune de Niedernai s'inscrit dans la volonté de n'évoluer sur ce site que de façon très ponctuelle, et à plus long terme. En effet, les équipements actuels répondent aux besoins des habitants, et la salle communale, récemment rénovée, ne devrait pas être étendue à court terme. Les aménagements prévisibles à court et moyen terme sur ce site ne devraient impacter les installations existantes que de façon marginale.

### **La zone UX**

- Les limites de la zone UX identifient le secteur où sont implantées les activités économiques, au sud-ouest du village.

De fait, le règlement vise à permettre l'évolution des implantations économiques existantes. Les constructions et utilisations du sol autorisées répondent à cet objectif, en limitant fortement les constructions à usage d'habitat, ou d'activité agricole.

L'habitat est interdit, sauf pour les logements constituant un local accessoire de l'activité. Il s'agit pour la commune d'éviter les conflits d'usage et les « détournements » de zone. De plus le règlement impose, pour des raisons paysagères et de fonctionnement de la zone, que le logement soit intégré au bâtiment d'exploitation (sauf si des raisons de sécurité s'y opposent).

Les campings, ainsi que les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins des activités permanentes, ainsi que les étangs et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement).

Les règles définies en matière d'accès et de voirie permettent d'assurer la sécurité des usagers et de faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle et de la zone en fonction de son usage spécifique. Toutefois, pour des raisons de sécurité des accès et des usagers de ces accès, les accès nouveaux sont interdits hors des parties agglomérées, le long de la RD 1422.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol. en cas de réseau pluvial insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales par le constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;
- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère du village, cette obligation étant liée à l'enfouissement pré-existant des réseaux publics.
- la prise en compte de dispositifs de récupération des eaux de pluie. L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère du village.

Les règles d'implantations assurent la préservation de l'implantation des constructions et la prise en compte de l'existant. Dans toute la zone, un recul minimal de 6 mètres des voies et places publiques est imposé pour préserver le paysage, et les abords de la voie.

L'implantation sur limite séparative est autorisée. A défaut d'implantation sur la limite séparative, une distance au-moins égale à 5 mètres est imposée.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie du terrain, pour préserver des possibilités d'infiltration des eaux de pluies, et pour des raisons paysagères (proximité de la VRPV et de la RD 1422 à l'entrée sud du village).

La limitation de hauteur est fixée à 12 m pour prendre en compte l'existant. Elle tient compte des volumes liés aux activités existantes.

L'aspect extérieur des constructions (remblais/déblais, coloration des façades) est réglementé pour favoriser une intégration des bâtiments dans ce secteur d'entrée de ville et s'inscrire dans les typologies bâties existantes. Au-delà de ces principes de base, la diversité des volumes, des fonctions et des modes architecturaux a conduit à ne pas chercher à réglementer davantage.

Les places de stationnement sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des entreprises et pour éviter un encombrement du domaine public.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus pour améliorer le paysage urbain garant du cadre de vie. Les espèces arbustives à feuilles caduques sont privilégiées, afin de préserver la transparence des vues. Dans toute la zone, 30 % de la superficie du terrain devront être traités en espaces, d'une part pour des raisons

d'intégration paysagère et afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies mais aussi pour éviter une surdensification de la parcelle.

### **3.2.2 Les zones à urbaniser (zones AU)**

Le P.L.U. identifie les zones à urbaniser selon leur vocation et leur « temporalité » (selon quelles soient desservies ou non par les réseaux, qu'il conviendrait, le cas échéant, de renforcer préalablement à l'ouverture à l'urbanisation).

#### **La zone à urbaniser 1AU**

Le PLU de Niedernai ne retient qu'un seul site d'extension à court ou moyen terme 1AU. Ses limites correspondent à un secteur non bâti destiné à être urbanisé pour des constructions à vocation d'habitation.

Située au nord-est du village, dans le prolongement immédiat du lotissement existant Rue Herrade de Landsberg, ce qui permettra d'épaissir le tissu bâti en reliant les secteurs d'urbanisation relativement récente au tissu le plus ancien. Sa superficie et sa localisation visent à répondre aux objectifs démographiques retenus par le P.A.D.D.

Sa superficie tient également compte du potentiel de réhabilitation dans le bourg (les anciennes dépendances en zone urbaine n'étant toutefois remises sur le marché foncier que très marginalement), ainsi que du potentiel de densification des dents creuses.

L'organisation interne de la zone devra se faire sur la base d'un schéma global défini par les orientations d'aménagement et de programmation imposant notamment une organisation de voirie, la mixité des fonctions, la gestion des eaux pluviales, .... Le zonage est une première garantie de la limitation de l'utilisation des sols et de la préservation des milieux naturels. En effet, les extensions limitées et localisées de l'agglomération évitent la dispersion des habitations et la dégradation des paysages.

Les limites de la zone et son dimensionnement sont directement liées à la présence des voies publiques et des réseaux existant à leur périphérie immédiate, qui doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le règlement définit alors les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La mixité des fonctions est favorisée sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et de préserver la sécurité et la salubrité des populations.

Dans le souci de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises sont interdits.

Les installations linéaires souterraines (câbles, canalisations...), les infrastructures routières et les emplacements réservés sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement des zones.

Afin d'assurer la maîtrise de l'urbanisation, la zone 1AU ne peut faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation qu'à travers une opération d'aménagement, cette opération ne devant pas générer des terrains enclavés : l'objectif est d'aller vers davantage de cohérence et de vue globale en terme d'impact dans l'aménagement de ces zones. D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation devra respecter les principes d'aménagement édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation : ces principes ont déjà été explicités préalablement.

Les règles inscrites en matière d'accès visent à assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol ;

- en cas de réseau pluvial insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est imposée au du constructeur -qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération- pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;
- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère du village,
- la prise en compte de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère du village. Là encore, cette obligation est liée à l'enfouissement pré-existant des réseaux publics.

Les règles d'implantations assurent :

- la création d'une ligne de constructions et conserver des perceptions visuelles ;
- la préservation d'espaces entourant la construction ;
- la possibilité de créer des constructions jumelées ou en bande.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives visent à préserver la qualité de vie, en favorisant une utilisation optimale du terrain, et ainsi faciliter l'habitat intermédiaire.

Les règles visant à limiter l'emprise au sol des constructions doivent favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluies, et éviter ainsi les éventuels phénomènes de ruissellement vers les voies publiques en cas de forts orages.

La limitation de hauteur imposée à l'égout et au faîtage de la toiture afin de préserver le paysage urbain et de conserver les volumétries existantes dans les zones proches. La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres.

L'aspect extérieur (remblais, toitures, couvertures...) des constructions est règlementé pour :

- conserver l'image du village en maintenant la typologie locale ;
- préserver les perceptions visuelles depuis la rue ;
- assurer la continuité du bâti et préserver les paysages urbains.

Certains aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) permettent de ne pas scléroser le développement dans un secteur de moindre typicité.

Le règlement prend en compte les nouvelles demandes en termes de développement durable, dans la mesure où il permet de déroger aux règles d'aspect des toitures pour les toitures végétales.

Les constructions posées sur taupinières sont interdites, dans la mesure où elles ne s'accordent pas avec la typologie locale.

Les places de stationnement sont règlementées, selon la destination du bâtiment (habitat, bureaux, services, commerces) afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins (augmentation du parc automobile, activités économiques, migrations journalières de travail...) et pour éviter un encombrement du domaine public.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et pour préserver l'équilibre entre espaces verts et espaces minéralisés, 20 % de la superficie du terrain devra être maintenue en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Des franges boisées ou arborées sont imposées pour assurer une transition végétale entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles et naturelles, conformément aux dispositions du SCOT.

### **Les zones à urbaniser 2AU**

Afin de permettre une évolution du village à plus long terme, après renforcement des réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité), en cohérence avec les objectifs fixés par le P.A.D.D., la commune a défini un site de développement situé au sud ouest du village,

visant à « épaissir » l'enveloppe urbaine au sud de la rue des Pierres et à l'ouest de la rue Loewert. Ce site, d'une superficie d'environ 2.4 ha, répond aux besoins de la commune à plus long terme.

S'agissant d'une zone qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U., le règlement mis en place ne fixe de règles spécifiques que pour l'implantation des constructions, dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme. Les contraintes réglementaires adaptées seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation du site.

Toutefois, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été fixées, afin que les principes d'urbanisation puissent être pris en compte dès à présent. En effet, les contraintes liées aux accès à la zone et à la desserte interne de la zone doivent être réfléchies lors des premiers projets qui pourraient intervenir.

Un deuxième site, au-sud-est du village, entre les rue des Oiseaux et rue de Meistratzheim, doit à terme, permettre d'épaissir et de densifier le village. Occupé aujourd'hui par des bâtiments agricoles, ce secteur devra, à la fin de l'exploitation agricole, permettre la jonction urbaine de l'ensemble de la façade Est de Niedernai. Ce site constitue en effet une « dent creuse » dont l'urbanisation à plus long terme permettra de répondre aux objectifs démographiques. Tout comme le premier site, les aspects réglementaires seront mis en œuvre dans le cadre d'une procédure ultérieure de modification du PLU. Cependant, des principes de bouclages de voiries sont d'ores et déjà inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment pour bien formaliser la nécessité d'organiser une voirie automobile « entrant » et « sortant » depuis la Rue de Meistratzheim. En effet, la Rue des Oiseaux ne pourrait, compte tenu de son exigüité, recevoir que des circulations douces.

Un troisième site, de dimensions bien plus modestes (0.4 ha environ), a été retenu à l'extrême nord du village (à proximité du carrefour giratoire d'entrée nord de Niedernai). Il s'inscrit dans le prolongement des zones déjà bâties.

**Le phasage des zones d'urbanisation future**, s'il ne figure pas de façon explicite dans les différentes pièces du PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment) résulte de fait des superficies dévolues aux deux types de zones : la zone 1AU, d'une superficie d'environ 1 ha, desservie par des réseaux en capacité suffisante, devrait être urbanisée en priorité. Pour les deux sites de zones 2AU, il appartiendra à la commune de procéder, par voie de modification du PLU, à l'ouverture à leur urbanisation, en fonction notamment de la programmation du renforcement des réseaux (eau, assainissement, voirie, électricité), ceux-ci n'étant pas aujourd'hui adaptés à de nouvelles opérations d'habitation.

De plus, la commune n'étant pas maître du foncier et le parcellaire étant morcelé, il appartiendra aux propriétaires de s'entendre sur l'évolution de ces secteurs, de proposer un projet cohérent s'inscrivant dans les principes de desserte et de mixité de l'habitat définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation avant que la commune ne décide de leur potentielle urbanisation.

De plus, les principes d'organisation de ces zones ont été définis pour permettre une ouverture progressive (par tranche) des différentes zones, permettant ainsi une intégration progressive des habitants, et une évolution urbaine maîtrisée.

### **La zones à urbaniser 2AUT**

Ce site, qui a fait l'objet d'une révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols pour un projet de résidence hôtelière qui ne s'est pas concrétisé, correspond au secteur du Château du Landsberg et à ses abords. Il reste toutefois un secteur de valorisation touristique du village, dont l'évolution a été appréhendée en concertation avec la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile.

L'objectif est à terme de permettre de transformer les bâtiments existants, pour certains en mauvais état, et de les étendre. Des constructions complémentaires pourraient

également être réalisées, afin de proposer sur le site différents types d'hébergement, répondant à une demande en pleine mutation.

### **Localisation et délimitation des zones à urbaniser**

Les limites des zones 1AU et 2AU (et 2AUT) ont été établies au vu de :

- de la cohérence avec les orientations du P.A.D.D. ;
- la prise en compte de la morphologie urbaine, des réseaux, des contraintes de recul ;
- l'intégration des démarches de développement durable ;
- de la qualité des paysages ;
- de la prise en compte de l'environnement et des risques naturels ;
- de la prise en compte de la loi SRU et du principe même de la définition des zones imposée par le Code de l'Urbanisme.

### **3.2.3 Les zones agricoles**

Les espaces agricoles occupent une partie non négligeable du territoire communal. Ils ont fait l'objet d'un classement en zone agricole.

Cependant, les espaces agricoles sensibles du point de vue du paysage et de l'environnement ont été classés en zone agricole inconstructible (Aa –secteurs agricoles ouverts- ou Ae –secteurs agricoles sensibles du point de vue de l'environnement, identifiés par le SCoT), la zone agricole constructible (Ac) étant circonscrite aux espaces pouvant admettre des nouvelles constructions agricoles.

La zone A correspond aux espaces agricoles utilisés pour l'exploitation agricole (prairies, espaces cultivés). Elle comprend des secteurs inondables, repérés aux documents graphiques, pour lesquels des prescriptions particulières visant la préservation des biens et des personnes ont été mis en œuvre.

**Dans la zone A**, seules des installations et constructions à vocation d'intérêt public (notamment ceux nécessaires aux réseaux d'eau, d'assainissement, ainsi que l'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes) sont autorisées, ainsi que les ouvrages techniques qui peuvent y être liés. Les limites apportées à la constructibilité sont liées à la qualité environnementale et paysagère de ces espaces, ainsi qu'à leur qualité agronomique.

Dans le **secteur Aa**, y sont également autorisées les constructions et installations prévues en emplacement réservé.

Par ailleurs, le règlement impose un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés, afin de préserver le fonctionnement du réseau hydrographique.

**Le secteur Ae** correspond aux secteurs sensibles du point de vue de l'environnement et identifiés comme « noyaux centraux » dans le cadre du SCoT. A ce titre, leur constructibilité est très encadrée, puisque seuls y sont autorisés les installations et constructions à vocation d'intérêt public (notamment ceux nécessaires aux réseaux d'eau, d'assainissement, ainsi que l'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes) et les ouvrages techniques qui peuvent y être liés.

La **zone agricole constructible Ac** intègre les différentes exploitations agricoles fonctionnant actuellement à Niedernai. Elles sont essentiellement localisées dans le village (au sud de la Rue des Oiseaux) ou à proximité. Une exploitation est également localisée à l'est du territoire communal, en bordure avec le territoire de Meistratzheim. Une zone Ac est également identifiée à l'est du village, autour de bâtiments d'élevage (poulets) implantés récemment.

**Dans la zone Ac**, dont les périmètres ont été déterminés en tenant compte des besoins d'évolution des activités existantes, et du risque d'inondation, sont autorisées les constructions et installations directement liées aux exploitations existantes, dans des conditions de forme et de volumes comparables à celles des bâtiments déjà existant sur les différents sites. La commune souhaite en effet que la vocation agricole soit préservée, afin d'éviter les conflits d'usage pouvant résulter de la proximité entre activité d'élevage et habitat de tiers.

Les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques assurent la prise en compte l'existant. Elles répondent à des objectifs de sécurité du trafic et de nuisances.

Pour permettre le fonctionnement normal des exploitations, un recul de 3 m minimum est imposé par rapport aux limites séparatives.

La limitation de hauteur imposée au faîtage de la toiture afin de préserver le paysage ; elle vise à assurer une plus grande harmonie visuelle entre le bâtiment agricole et la construction d'habitation.

Les règles relatives à l'aspect extérieur (remblais/déblais, implantation de la dalle de rez-de-chaussée, couleurs, clôtures...) sont définies pour assurer l'intégration paysagère des constructions, en particulier celles implantées dans un paysage très ouvert ou à proximité de voies routières à fort trafic.

Afin d'assurer une bonne intégration des exploitations agricoles dans un paysage très ouvert, les futures constructions devront être accompagnées de plantations d'essences locales.

La **zone agricole Ah** intègre les deux constructions d'habitation, déconnectées de toute exploitation agricole, implantées au nord de Niedernai, en dehors du village. Le règlement vise ici à permettre leur évolution limitée, afin de limiter le mitage, et tenir compte de l'absence de viabilités.

**Dans la zone Ax**, dont le périmètre ne concerne que la seule implantation d'un silo agricole, l'objectif est de permettre les éventuelles mises aux normes des installations actuelles, sans extensions complémentaires. Il s'agit pour la collectivité de ne pas augmenter les risques du fait de la proximité de cette installation par rapport aux zones habitées voisines.

### **3.2.4 Les zones naturelles et forestières**

Les choix de localisation et de délimitation des zones N ont été déterminés grâce aux principes :

- de développement durable
- d'application des mesures réglementaires, risques et servitudes,
- de prise en compte des atouts et des faiblesses du territoire (Diagnostic).

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est divisée en 5 secteurs :

- un secteur **Na**, secteur non constructible,
- un secteur **Ne**, identifiant les noyaux centraux du SCoT, dont une partie est intégrée au site Natura 2000
- un secteur **Nh**, identifiant les constructions isolées,
- un secteur **Nd** correspondant aux douves du château,

- le secteur **Ng**, correspondant à un site d'extraction de matériaux, à l'extrême sud-est du territoire communal.

De plus, la zone N comprend des secteurs inondables, repérés aux documents graphiques, pour lesquels des règles visant la préservation des biens et des personnes ont été mises en œuvre.

Les zones ont été définies dans un objectif de protection, de préservation et de valorisation du patrimoine écologique et paysager permettant ainsi le développement équilibré du territoire et la préservation des caractéristiques naturelles et physique fondatrice de l'identité rurale du territoire.

Les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Ainsi, sont autorisés dans toute la zone N :

- les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
- l'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus dans le secteur Na sont autorisés les abris de pâture, ouverts sur un côté au moins, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m<sup>2</sup>, ainsi que les opérations prévues en emplacements réservés.

Dans le secteur Nd, qui vise à protéger les douves, la constructibilité est très limitée, puisque sont seuls autorisés (en sus de ce qui est autorisés dans l'ensemble de la zone N) les cheminements doux (piétons, cyclables), les voiries, les emplacements réservés.

Dans le secteur Ng, seuls sont autorisés les travaux et aménagements liés à l'extraction de matériaux, ceux-ci étant liés à une future extension du site de Valff.

Ce secteur Ng s'inscrit dans une cohérence initiée à l'échelle du département afin de répondre aux besoins régionaux en matériaux, d'assurer la valorisation optimale des différents gisements, dont celui de Valff-Niedernai, qui répond pour 91 % de sa production à des besoins locaux (à l'intérieur du périmètre du SCoT du Piémont des Vosges). Le PLU vise ainsi à pérenniser un site (aujourd'hui encore non exploité) destiné à terme à assurer l'approvisionnement en granulats du secteur pour les prochaines années.

Dans le secteur Nh, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante. Cette disposition vise en particulier à permettre l'évolution de constructions implantées en bordure de l'Ehn à l'ouest du village (ancien moulin) et de la Villa Reine (à proximité de la VRPV à l'ouest du village).

De fait, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés afin de ne pas geler les constructions existantes.

### **3.2.5 Les orientations d'aménagement et de programmation**

Les zones d'extension 1AU et 2AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci visent une évolution cohérente de chaque site, au regard des enjeux repérés en matière d'habitat, d'urbanisme et de paysage.

Ainsi, les principes de mixité de l'habitat, de densité, de gestion de l'eau, de gisements d'économie d'énergie sont formalisés pour chaque secteur. Des principes complémentaires ou plus précis sont déclinés localement, en fonction des spécificités de chaque site.

Dans **le secteur au nord du village (rue Herrade de Landsberg)**, en zone d'urbanisation à court ou moyen terme, la création d'une voirie desservant l'ensemble des constructions et rejoindre la Rue du Nordfeld est à prévoir. Des objectifs de mixité de l'habitat, en particulier par la réalisation d'habitat intermédiaire, sont définis. Des principes de transition paysagère sous forme d'écrans végétaux sont également prévus à l'est du site.

Dans **le secteur au centre-est du village (rue de Meistratzheim)**, qui ne sera urbanisable que dans le cadre d'une modification du P.L.U., des principes de bouclages de voirie pour assurer une cohérence d'ensemble avec les zones d'habitat situées en périphérie de la zone. De plus, compte tenu de la superficie concernée, cette zone à vocation d'habitat, doit garantir une mixité de l'habitat, en particulier par la réalisation d'habitat intermédiaire et de collectifs.

Dans **le secteur au sud-ouest du village**, qui ne sera urbanisable que dans le cadre d'une modification du P.L.U., des principes de bouclages de voirie, et de cheminements doux ont été définis pour assurer une cohérence d'ensemble avec les zones d'habitat périphériques, et pour assurer l'intégration paysagère de l'ensemble des deux secteurs. De plus, compte tenu de la superficie concernée, cette zone à vocation d'habitat, doit garantir une mixité de l'habitat, en particulier par la réalisation d'habitat intermédiaire et de collectifs.

Dans le **secteur situé le plus au nord du village**, à proximité du carrefour giratoire d'entrée de Niedernai, les OAP visent à prévoir un accès à la zone situé à une distance maximale dudit carrefour giratoire, pour des raisons de sécurité.

### **3.2.6 Les emplacements réservés**

La commune a inscrit 7 emplacements réservés. Ils sont tous au bénéfice de la commune et sont destinés à préserver les possibilités de cheminements, à améliorer les circulations et à permettre les dessertes aux différents secteurs urbanisés et d'extension.

Ils sont destinés soit aux élargissements de voirie, afin d'améliorer les circulations et la sécurité sur des voies utilisées par les voitures mais aussi par les cyclistes, mais aussi à la desserte des zones d'extension, afin d'assurer la faisabilité de ces opérations en garantissant à terme la desserte des futures opérations à partir de voies publiques existantes.

Ils portent sur une superficie totale d'environ 1 225 m<sup>2</sup> et sont repris ci-après :

n°	Localisation	Emprise approximative en m <sup>2</sup>	Désignation	Bénéficiaire
1	Rue du Château	42	Elargissement de voirie	Commune
2	Chemin dit Sand	117	Elargissement de voirie pour la desserte de la zone 2AU	Commune
3	Rue des Oiseaux	56	Elargissement de voirie	Commune
4	Rue Loewert	473	Création d'une voie d'accès à la zone 2AU	Commune
5	Rue des Prés	85	Création d'une voie d'accès à la zone 2AU	Commune
6	Rue de Meistratzheim	260	Création d'une voie d'accès à la zone 2AU	Commune
7	Rue des Prés	167	Elargissement à 8 m	Commune
8	Rue Principale	25	Elargissement ponctuel	Commune

### **3.2.7 La superficie des différentes zones**

Le tableau ci-après reprend les superficies des différentes zones retenues par le PLU.

Les évolutions par rapport au POS montrent :

- une relative stabilité des zones UA, ce qui s'explique par le repérage dans les deux documents d'urbanisme d'un tissu bâti homogène,
- une progression d'environ 9 ha des zones UB, qui trouve son origine dans le transfert en zone urbaine UB des terrains urbanisés, préalablement classés en zone INA. Cela concerne plus particulièrement le lotissement au sud du Château ainsi que le secteur au sud de la Rue Ste-Odile.
- une diminution des zones à vocation économique UX (-2 ha environ), les limites des zones ayant été revues pour tenir compte de la réelle vocation économique des sites : des zones UX du POS sont aujourd'hui des secteurs uniquement dévolus à l'habitation, c'est pourquoi ils ont été distraits de la zone UX (et reclassés en zone Na car isolés du village).

Les zones d'extensions retenues par le PLU (zones 1AU et 2AU quelle qu'en soit la vocation) représentent environ 7.5 ha, alors que le POS affichait environ 31.8 ha de zones dont près de 17 ha en zone INA2 à vocation touristique et de loisirs (zone sportive et secteur de la Villa Reine).

A noter que les zones d'extension prévues au nord du village, au-delà des limites actuelles de l'enveloppe urbaine, ont été supprimées pour tenir compte de la nécessaire préservation du Grand Hamster, et plus généralement pour rester cohérent avec les objectifs définis dans le cadre du PADD.

Pour ce qui concerne la répartition entre zones agricoles et zones naturelles, le PLU classe en zone agricole A les espaces agricoles, même si ceux-ci sont soumis au risque d'inondation.

De fait, on relève un « glissement » de 250 ha environ, entre les zones classées NC et ND au POS et A et N au PLU (la zone agricole du PLU « perd » environ 310 ha, alors que la zone naturelle en gagne près de 330 ha). Cette situation s'explique par une réelle prise en compte des espaces agricoles (espaces cultivés et prairies), et des zones naturelles (forêts et secteurs sensibles du point de paysage et de l'environnement notamment).

Zone	P.O.S. en vigueur	P.L.U.	Evolution
UA	16,94	<b>18,09</b>	1,15
UB	13,03	<b>22,04</b>	9,01
US		<b>0,52</b>	0,52
UX	4,2	<b>2,06</b>	-2,14
Total zones urbaines	34,17	<b>45,03</b>	10,86
INA1	8,37		
INA2	16,8		
IINA1	6,6		
1AU		<b>0,91</b>	0,91
2AU		<b>6,55</b>	6,55
Total zones à urbaniser	31,77	<b>7,46</b>	-24,31
NC	952,6		
A		<b>639,44</b>	
<i>dont Aa</i>		<b>416,12</b>	
<i>dont Ac</i>		<b>10,32</b>	
<i>dont Ae</i>		<b>213,00</b>	
<i>dont Ah</i>		<b>0,33</b>	
<i>dont Ax</i>		<b>0,8</b>	
Total zones agricoles	952,6	<b>639,44</b>	-313,16
ND	115,03		
N		<b>441,07</b>	
<i>dont Na</i>		<b>106,72</b>	
<i>dont Nd</i>		<b>2,11</b>	
<i>dont Ne</i>		<b>298,73</b>	
<i>dont Ng</i>		<b>29,47</b>	
<i>dont Nh</i>		<b>4,04</b>	
Total zones naturelles	115,03	<b>441,07</b>	326,04

Superficie totale du territoire communal = ha **1133**

### **3.3 L'exposé des motifs des changements apportés au plan d'occupation des sols**

Dans cette partie seront analysées les modifications substantielles apportées au Plan d'Occupation des Sols en vigueur, en explicitant les raisons des choix opérés.

Ces changements sont à mettre en parallèle avec les quatre axes majeurs, les orientations générales et thématiques énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, tels qu'ils ont été présentés précédemment.

Le Plan Local d'Urbanisme modifie les limites des zones, ainsi que les règles applicables pour prendre en compte de façon optimale les enjeux mis en évidence par le diagnostic et validés par le P.A.D.D. Il vise également à mieux s'adapter au terrain.

Les nouvelles limites des zones constructibles ont également été revues au vu de l'urbanisation effective ou projetée à court terme des zones à urbaniser retenues par le POS.

D'une façon générale, le P.L.U. complète et renforce les dispositions du P.O.S. approuvé et tient compte de la nécessaire compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord.

Les zones urbanisées depuis l'approbation (et classées en zone INA) ont été reclassées en zone UB, pérennisant leur vocation constructible (lotissements).

En revanche, la délimitation de certains secteurs INA (quelle que soit la vocation de la zone) a été revue dans un souci de cohérence du développement urbain. Les zones NA ont été nettement revues à la baisse pour répondre aux objectifs actuels de maîtrise de la consommation foncière.

La commune dispose d'espaces naturels de grande valeur. Ce sont des milieux naturels à préserver, pour leur richesse faunistique et floristique, mais aussi pour des raisons paysagères.

A partir de l'analyse environnementale, le P.L.U. identifie et classe ces milieux remarquables en zone naturelle N ou en zone A très fortement encadrée. Ce classement assure une préservation de ces espaces en limitant très fortement l'urbanisation, notamment en mettant en place des secteurs de zones, qui permettent au cas par cas d'adapter les occupations et utilisations autorisées à « l'intensité » de la préservation.

#### **Les zones urbaines**

Leurs limites ont été redéfinies afin de tenir compte des développements urbains opérés depuis l'approbation du P.O.S.

A défaut de coïncider avec les limites de propriété, elles peuvent s'affranchir des limites parcellaires pour s'appuyer sur des réalités topographiques et dans un souci d'équité de traitement de l'ensemble des propriétaires. Dans ce but, certaines parcelles initialement classées en zone urbaine ont été reclassées en zone naturelle ou agricole. L'objectif communal est de mieux organiser le développement du village et de limiter les accès privés.

La zone UA du POS approuvé a pour l'essentiel été reprise dans le PLU. Des adaptations des limites ont été opérées à la marge, afin de limiter la profondeur constructible de certaines parcelles.

En revanche, les règles d'implantation, de volume et d'aspect notamment ont été nettement renforcées, afin d'optimiser l'intégration des constructions dans le milieu bâti environnant. De plus, la spécificité du tissu ancien a été prise en compte dans le PLU en intégrant les espaces concernés en zone UA, plus à même d'assurer la pérennisation du tissu ancien.

Les zones UB ont été revues et affinées. Elles ont évolué pour intégrer les opérations réalisées.

La zone INA2 du POS identifiait les espaces à vocation sportive et de loisirs. Ceux-ci ont été reclassés en zone US pour une petite part d'entre eux. L'essentiel a en effet été reclassé en zone Naturelle (abords de la Villa Reine, et une partie des espaces au nord des équipements existants). Les règles ont été adaptées à la vocation de la zone : les règles sont relativement souples pour permettre l'implantation de bâtiments ou d'installations dans le respect de règles ou de normes spécifiques (sécurité, homologation sportive par exemple).

D'une façon générale dans le P.L.U., les zones urbaines ont été redéfinies afin d'identifier des secteurs homogènes et cohérents du point de vue de la forme et de l'implantation. Le règlement associé à chaque zone met en œuvre des prescriptions adaptées au type de bâti.

#### *La zone UA*

La structure ancienne est classée en zone urbaine UA. La vocation de cette zone est mixte : si elle accueille majoritairement des habitations, des bâtiments agricoles ou de petites constructions à vocation économique peuvent la parcourir.

Le règlement de la zone UA définit des dispositions s'appuyant sur la typologie bâtie observée, en particulier pour ce qui concerne la réglementation de la hauteur et de l'aspect extérieur. Ainsi, des règles relatives à l'aspect des façades, aux toitures, aux faitages et aux couvertures ont été définies dans le règlement du P.L.U.

En dernier lieu, l'augmentation des besoins en stationnement a nécessité un durcissement des obligations de réaliser des aires de stationnement hors domaine public, puisque chaque projet devra comporter un nombre de places de stationnement défini en fonction de la morphologie bâtie dans laquelle il s'inscrit. Ainsi, toute nouvelle construction à usage d'habitation devra prévoir la réalisation d'espaces de stationnement adaptés aux différents projets.

#### *La zone UB*

Cette zone recouvre des espaces bâtis composés essentiellement de tissus pavillonnaires.

Elle recouvre la majeure partie des secteurs préalablement déjà classés en zone urbaine UB du P.O.S. S'y sont rajoutés les secteurs urbanisés, ou en cours d'urbanisation, réalisés depuis l'approbation du P.O.S. (lotissement au sud du château, et opération au sud de la Rue Ste-Odile, ainsi que le secteur au sud du village, entre la Rue de Meistratzheim et la Rue Landry, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2012). Toutefois, la petite zone UB située à l'ouest de la RD 1422 a fait l'objet d'un reclassement en zone Nh, du fait de l'absence de réseaux publics, et parce que la commune ne souhaite voir se développer l'urbanisation au-delà de la RD 1422.

Les dispositions du règlement de la zone UB ont été adaptées au tissu bâti. Elles sont donc moins strictes qu'en zone UA, mais restent plus contraignantes que dans le P.O.S., en particulier pour les règles concernant l'aspect extérieur. C'est notamment le cas de l'interdiction des remblais formant des taupinières, réglementation introduite par le P.L.U., tout comme les règles d'aspect, très peu contraignantes dans le P.O.S.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ont-elles aussi évolué, afin de tenir compte de la volonté communale de permettre une meilleure utilisation du foncier, notamment dans le cas d'extension de construction.

Les logiques de développement durable ont été également prises en compte dans la zone UB, afin de permettre aux constructions existantes d'implanter des dispositifs de production d'énergie solaire par exemple, mais aussi de prévoir des toitures végétalisées, ou de densité bâtie sur la parcelle, afin de favoriser un meilleur équilibre entre espace vert et espace bâti et une plus grande infiltration des eaux de pluie (réduisant les coulées sur

l'espace public). Ces éléments doivent toutefois porter sur une superficie limitée des constructions, afin de ne pas perturber le cadre de vie des habitants.

#### *La zone US*

Elle correspond assez largement à la zone INA2a du POS. Dévolue aux équipements sportifs et de loisirs, et à leurs développements, cette zone appartient pour une large part à la commune.

Le PLU permet une urbanisation immédiate de ces parcelles, sur la base de dispositifs réglementaires relativement souples pour faciliter les équipements publics répondant à la vocation de la zone.

#### *La zone UX*

Les zones UX à vocation économique prévues dans le POS ont été réduites pour tenir compte de la réalité des localisations actuelles. Un seul site été retenu, identifiant l'activité toujours en fonction, à l'ouest de la RD 1422. Le second site, comprenant notamment un hangar qui a très largement perdu sa vocation économique, a été reclassé en zone Nh, prenant en compte sa vocation actuelle, qui est essentiellement résidentielle.

Le règlement de la zone UX a été précisé, notamment pour prendre en compte les problématiques d'intégration paysagère (dispositions relatives aux hauteurs maximales, pour les constructions en bordure d'autoroute notamment).

### **Les zones d'extension**

Suite à l'évolution de la réglementation, les anciennes zones NA du P.O.S., considérées comme naturelles, deviennent des zones AU, clairement identifiées comme des zones à urbaniser.

#### *Les zones à urbaniser 1AU et 2AU*

Dans le P.O.S. approuvé, les zones INA identifiait les secteurs destinés à l'urbanisation à court terme.

Le P.O.S. définissait un certain nombre de zones INA en extension des différentes entités urbaines. Le PLU les a largement redéfinies voire supprimées, parce qu'elles posaient des problèmes d'intégration urbaine, ou que les liaisons avec les quartiers n'étaient pas possibles. Elles ont été également réduites car elles représentaient des superficies largement supérieures à celles nécessaires pour répondre aux objectifs poursuivis par la collectivité.

Ont été supprimées :

- la zone INA2a à l'ouest de la RD 1422 (Villa Reine) pour laquelle aucun projet n'est connu à ce jour ;
- la zone INA2b autour des installations sportives, pour partie reclassée en zone US,
- la zone INA1 au sud du village, entre la Rue de Meistratzheim et la Rue Laendry, reclassée en zone UBa (permis d'aménager délivré) ;
- la zone INA1 au nord du village, largement réduite pour tenir compte des objectifs démographiques et de préservation de l'environnement retenus par la commune,
- la zone INA1b supprimée, du fait de sa superficie trop importante au regard de la taille du village, et de son éloignement des secteurs d'équipements publics,
- la zone IINA à l'ouest du village, du fait de sa richesse paysagère (jardins).

Afin d'assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère, les règles des zones d'extension à vocation d'habitat ont été renforcées et précisées pour se rapprocher de celles des zones UB.

## **Les zones agricoles et naturelles**

### *La zone agricole*

Le P.O.S. approuvé classait en zone NC l'ensemble des espaces non urbanisés et non forestiers. Il intégrait donc des espaces repérés comme sensibles du point de vue du paysage (tels que les vergers, et certains fonds de vallon).

Si ce classement permet avant tout l'implantation de constructions agricoles et leurs annexes (et notamment les habitations liées), il tolère également un certain nombre d'occupations et d'utilisations du sol comme par exemple les équipements publics. De fait, l'implantation de constructions agricoles est possible dans une large part de la zone NC.

Afin de clarifier la destination des sols du territoire communal et de limiter les possibilités de construire, l'ensemble des terres agricoles a donc été classé en zone agricole A en distinguant les zones agricoles constructibles (Ac) des zones agricoles dites « inconstructibles » (Aa et Ae), protégées pour préserver les espaces agricoles ouverts, sensibles du point de vue du paysage), en fait où la constructibilité est très encadrée. . Dans le secteur Ac, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles est autorisée.

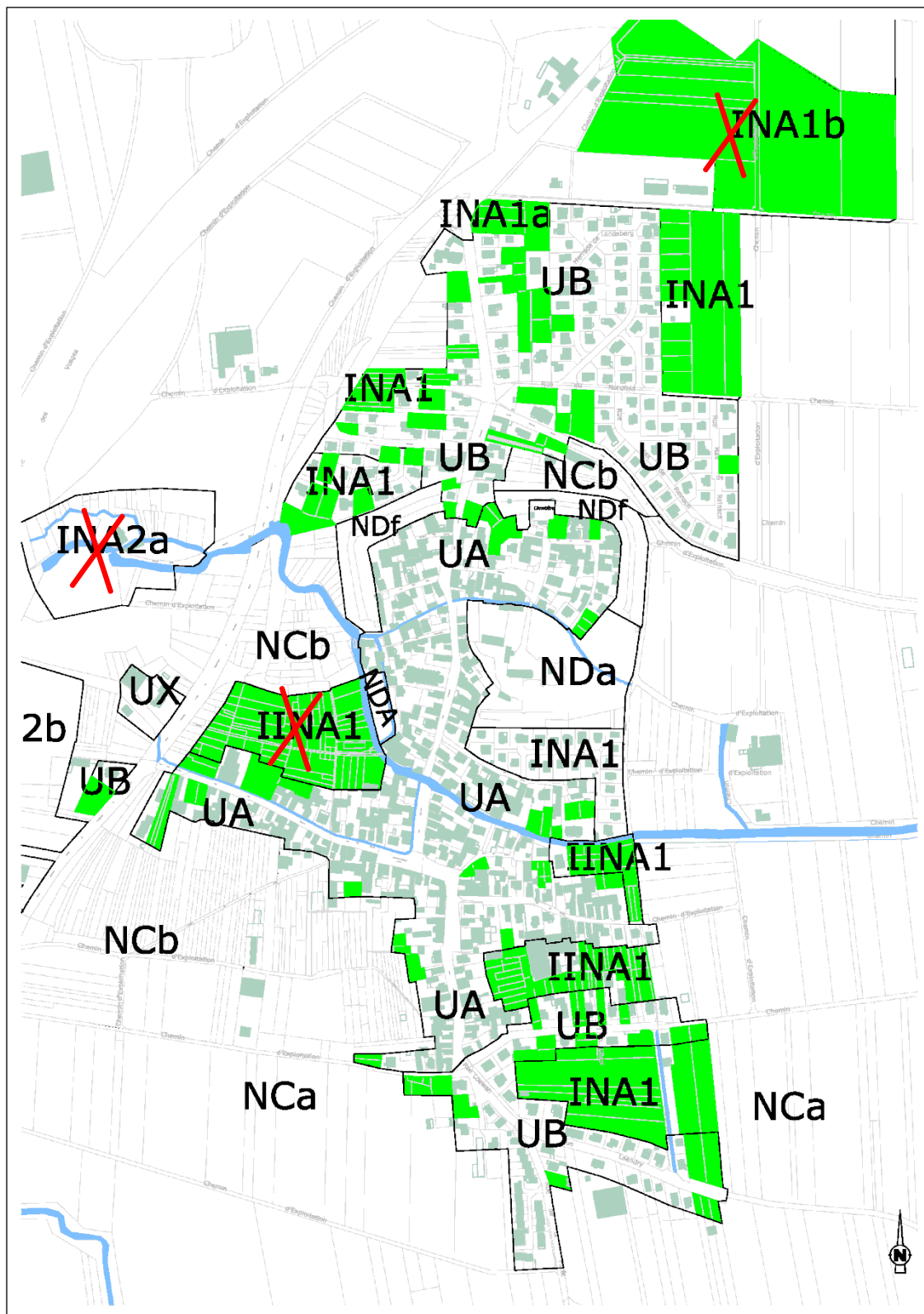
Du fait des nouvelles limites des espaces agricoles, une partie de la zone NC a été reclassée en zone N (naturelle). Les surfaces concernées restent cependant relativement limitées.

### *La zone naturelle*

*Dans le P.O.S. approuvé, la zone ND n'englobait que les espaces forestiers, les zones inondées, ainsi qu'un secteur graviérable à l'extrême sud du territoire communal. Aujourd'hui, le P.L.U. étend les limites en les précisant par la division en quatre secteurs.*

Toutefois, le principe d'un secteur graviérable correspondant à la zone retenue pour l'extension de la gravière de Valff, a été maintenu (classement en zone Ng), dans les limites du POS.

### 3.4 Solutions non retenues pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat (1au et 2au)



*Extrait du bilan du POS et identification des zones NA qui n'ont plus été retenues dans le PLU*

Dans les choix retenus par la commune dans le cadre de son PLU, il est important de préciser que la commune réduit de manière importante les possibilités de développement qui étaient préalablement inscrites dans son document de POS.

La zone d'extension prévue au nord n'a pas été retenue pour des raisons paysagères et d'éloignement avec le cœur du village.

La zone INA2a à l'ouest (Site de la Villa Reine) correspondant à un projet touristique n'étant pas d'actualité n'a pas non plus été reprise.

La zone IINA1 située à l'ouest du vieux village a été écartée pour des raisons de préservation d'un paysage de jardins qui constitue un enjeu fort du cadre de vie des Niedernois.

L'enveloppe urbaine de Niedernai, avec les zones AU retenues va donc être cohérente et harmonieuse puisque ce sont les secteurs directement en continuité avec l'existant qui sont retenus et ceux qui, par ailleurs, ne portent pas atteinte aux qualités écologiques des sites.

## **4 L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de dégager un certain nombre d'enjeux environnementaux à prendre en considération lors de la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), du règlement et du zonage.

Elle prend en compte principalement les secteurs ouverts à l'urbanisation, prévus dans le projet du PLU, à savoir les zones AU :

- zone 1AU à caractère naturel ou agricole de la commune, destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone. Il s'agit du secteur situé au nord-est du village.
- zones 2AU, correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et est destinée à une urbanisation à long terme. Elle est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU. Il s'agit des secteurs :
  - au nord du village
  - à l'ouest du village
  - au sud-est du village.

Elle prend également en compte le secteur Ng, zone destinée à l'extension de la zone graviérable de Valff, et prévue par les services de l'Etat (ZERC III)

## **4.1 Milieux naturels, biodiversité et fonctionnement écologique**

### **4.1.1 Les milieux naturels remarquable- le Site Natura 2000**

La commune de Niedernai est concernée par la présence d'un site Natura 2000 classé en Site d'Intérêt Communautaire au titre de la Directive Faune-Flore-Habitats : le Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin (FR 4201797).

De ce fait, une étude des incidences a été réalisée pour évaluer l'impact de ces projets sur les secteurs Natura 2000 (se reporter au chapitre portant sur l'étude des incidences Natura 2000).

Le site Natura 2000 contient essentiellement des espèces situées au sein ou le long des espaces aquatiques, nécessitant une bonne qualité des eaux et un cours d'eau naturel et diversifié.

La liste des occupations du sol admises dans les secteurs du site Natura 2000 concernées étant très limitée, les incidences directes seront peu significatives sur le milieu naturel et notamment sur les abords des cours d'eau.

Ainsi, les dispositions réglementaires du projet de PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets directs ou indirects dommageables sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces identifiés dans le DOCOB du site Natura 2000 du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch.

### **4.1.2 Les habitats d'intérêt écologique particulier**

#### ***Les prairies***

Quelques prairies sont concernées par les zones ouvertes à l'urbanisation. Cependant, elles ne présentent pas d'intérêt écologique particulier.

L'impact du PLU sur les milieux prairiaux est donc globalement faible.

## ***Les boisements forestiers***

Les projets n'entraîneront pas de déboisement des forêts de la commune. L'intérêt écologique des zones boisées ne sera donc pas modifié.

## ***Les vergers***

Les vergers constituent des milieux riches, à forte potentialité écologique, dans lesquelles de nombreuses espèces d'intérêt communautaire peuvent habiter.

Quelques arbres fruitiers sont présentés dans le secteur 2AU localisé au sud-ouest du village. Ce verger est composé d'une vingtaine d'arbres jeunes, sans cavités, qui présentent peu d'intérêt pour la biodiversité par rapport aux vieux arbres.

Compte tenu de la très faible surface de vergers impacté par le PLU, le plan aura très peu d'incidence sur ces milieux.

### **4.1.3 Les cours d'eau et ripisylves**

Le réseau hydrographique est relativement développé sur la commune avec plusieurs deux cours d'eau : l'Ehn, le Dachsbach, le Riedgraben et les fossés du Ried de ll'Andlau.

Le PLU impose une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre des berges de l'ensemble des cours d'eau, dans les zones urbaines, à urbaniser, ce recul passant à 10 m dans les zones agricoles et naturelles.

Les caractéristiques des eaux superficielles sont ainsi bien respectées par le PLU.

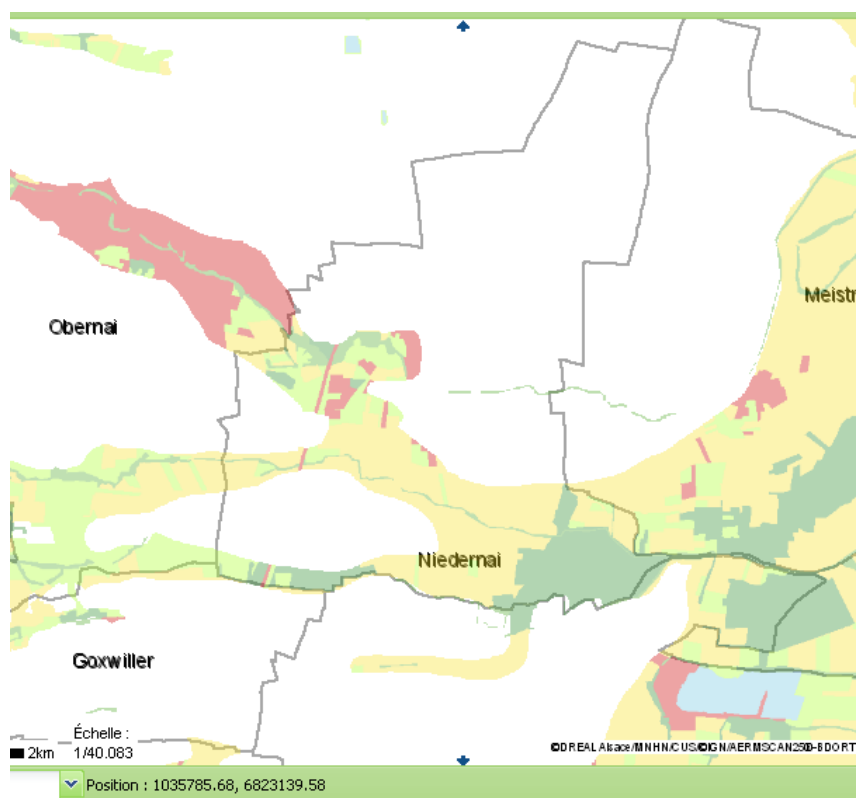
### **4.1.4 Les zones humides**

Les zones humides sont particulièrement sensibles aux pollutions accidentelles, aux modes de gestion des eaux et à l'artificialisation des terres.

Sur la commune de Niedernai, on répertorie évidemment le ried du Bruch de l'Andlau et également sa périphérie et le lit majeur de l'Ehn.

Les secteurs de projet sont classés en zones N, limitant fortement les possibilités de constructions. Le projet de PLU n'aura donc pas d'incidences négatives sur les zones humides remarquables identifiées. Des zones à dominante humide sont également repérées en zone US. Toutefois, il s'agit de terrains déjà urbanisés (artificialisés), et les évolutions prévisibles à court et moyen terme, le projet de PLU n'aura pas d'incidences négatives sur ces zones.

Dans le cas de projets localisés sur des sols potentiellement humides et en milieu agricoles, des sondages pédologiques pourront être réalisés afin de déterminer la présence ou non de zones humides.



*Localisation des zones à dominante humide (site DREAL – Carmen)*

## 4.2 Fonctionnement écologique du territoire communal

Le plan local d'urbanisme de la commune de Niedernai participe à la protection des noyaux de biodiversité, parmi lesquels un noyau central de la trame verte qui comprend la majorité des boisements de la commune.

D'après le SRCE en cours d'élaboration, certains secteurs sont identifiés comme des réservoirs de biodiversité devant être restaurés. Ils correspondent approximativement au noyau central de la trame verte.

Aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est prévue dans le noyau central de la trame verte. L'ensemble de ce secteur est constitué de zones N (Na, Ne) où les possibilités d'aménagements sont très limités.

En conséquence, l'impact du PLU sur le fonctionnement écosystémique et les connexions écologiques existant dans la commune sera faible.

Des périmètres SCAP ont été définis sur la commune (milieux humides du Ried et secteurs Hamster), contribuant à l'objectif national de couverture de 2 % du territoire terrestre métropolitain par des outils de protection forte, d'ici 2019. Aucun projet n'est localisé au sein de ces secteurs.

## **4.2.1 Gestion des ressources naturelles**

### **Gestion des eaux**

#### **Ressource en eau**

La ressource en eau est protégée par les arrêtés préfectoraux de protection des captages d'eau, qui s'imposent au PLU et aux pratiques culturales ou constructives.

En l'absence de captages d'alimentation en eau potable et de périmètres associés sur la commune, le PLU n'aura aucune incidence sur la ressource en eau.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol sont assez bien encadrées et ont été adaptées au caractère de chaque zone, limitant le risque de pollution de la ressource.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les projets d'urbanisation augmenteront l'imperméabilisation des sols et donc le ruissellement des eaux pluviales.

Des règles particulières en matière de gestion des eaux pluviales sont prescrites dans le PLU et concerne les zones 1AU :

*En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.*

*Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :*

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,*
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,*
- la limitation de l'imperméabilisation,*
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...).*

*Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) conformément à la réglementation en vigueur.*

*En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.*

*L'aménagement nécessaire des eaux pluviales (rétention) doit être réalisé avec présence ou non d'un réseau d'assainissement, même si le rejet est le milieu naturel.*

De plus, l'imperméabilisation sera limitée dans l'ensemble de la commune à travers une prescription réglementaire du PLU :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.*

Enfin, dans la zone 1AU :

- 30% au moins de la superficie de l'emprise foncière doit être réservé à des espaces perméables*

Ainsi, le PLU prend suffisamment en compte la problématique de gestion des eaux pluviales et d'imperméabilisation des sols.

### ***Traitement des eaux usées***

Le PLU renforce la protection de la qualité des eaux en imposant les rejets d'eaux usées dans les réseaux d'assainissement.

### **4.2.2 Occupation des sols et consommation d'espaces**

Depuis 2000, le code de l'urbanisme fait de l'économie d'espace une des priorités de la planification. Cette orientation est justifiée par la forte extension de l'urbanisation au détriment des terres agricoles, support de la production alimentaire et des paysages ruraux, ainsi que des milieux naturels.

Plusieurs orientations du PADD concourent à cet objectif : il s'agit en particulier de l'orientation 3.2 « Encourager le renouvellement urbain » :

- *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.*

L'orientation 3.3 qui souhaite « Limiter les superficies dévolues au développement urbain » vise, dans l'ensemble des zones d'extension urbaine, globalement une densité minimale de 23 logements à l'hectare.

De plus, le PLU réduit les zones urbaines de près de 10 ha, ainsi que les zones d'extension urbaine sur une surface d'environ 23 hectares.

Aussi, on note les efforts importants de la part de la commune pour réduire les espaces destinés à l'urbanisation.

Le PLU garantit le potentiel de production et la vocation de l'espace agricole en classant en zone A l'essentiel de l'espace agricole. Dans les secteurs Ac est possible la construction de nouvelles exploitations agricoles, délimités à cet effet de manière à permettre de répondre aux besoins de la profession.

Une des principale incidences des zones AU sur l'environnement est qu'elles contribuent à prélever des terrains sur les espaces naturels et agricoles périphériques des zones urbaines existantes consommant ainsi toujours plus d'espace.

Toutefois la loi S.R.U. prévoit des procédures par lesquelles l'extension urbaine est encadrée et organisée notamment en conditionnant l'urbanisation de la zone par l'adoption d'une procédure globale d'aménagement (permis d'aménager, Zone d'aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, permis groupé).

Le recours à une procédure d'aménagement d'ensemble permettra d'optimiser l'utilisation du foncier, et donc de limiter les surfaces prélevées sur l'espace naturel. Chaque opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation. Ainsi, la réalisation de chaque opération ne devra pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

### **4.2.3 Energie et pollutions atmosphériques**

#### **Qualité de l'air**

Les projets d'urbanisation entraîneront une augmentation sensible de la circulation routière dans les secteurs concernés ainsi que des émanations de gaz à effet de serre liées aux installations de chauffage et d'activité. Cette augmentation va donc conduire à de nouvelles émissions atmosphériques, néanmoins difficilement quantifiables.

Cependant, compte tenu des faibles surfaces mises en jeu, l'ampleur des impacts sur l'air sera faible, voire négligeable.

La commune n'abrite aucune unité industrielle susceptible d'avoir des émissions atmosphériques polluantes.

Le PLU de la commune prend soin, dans les orientations d'aménagement et les emplacements réservés, de veiller à faciliter les circulations douces sur le territoire et les échanges entre les différents secteurs de la commune. Ainsi, le développement du réseau de cheminements doux (chemins piétons et pistes cyclables) permet d'offrir une alternative au véhicule personnel et donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

Il apparaît donc évident, qu'à l'échelle du PLU, les projets d'aménagement envisagés sur la commune n'auront aucun impact significatif sur la qualité de l'air.

#### **Energie et climat**

Les incidences du projet de PLU s'analysent en termes de mobilité, de transport collectif, de stockage de carbone et d'encouragement à l'usage des énergies non carbonées.

Le stockage du carbone est assuré par les charpentes des maisons et surtout par la forêt. Les frondaisons, les branches et l'humus stockent, en moyenne en France, 76 tonnes de carbone par hectare en forêt feuillue et 62 tonnes de carbone par hectare en forêt résineuse (INRA, 2006).

Avec une superficie de 111 hectares de feuillus, les boisements de la commune de Niedernai stockent 8 436 tonnes de carbone (1 tonnes de carbone = 3,67 tonnes de CO<sub>2</sub>).

Aucun projet d'urbanisation ne nécessitera de défricher des parcelles forestières. Ainsi, le PLU n'aura pas d'incidence sur le stockage de carbone.

Les énergies non carbonées valorisables dans la commune de Niedernai sont le bois et le solaire.

Le règlement du PLU ne s'oppose pas à la mise en place de panneaux photovoltaïques. Par ailleurs, il ne peut influencer l'usage du bois énergie et les économies d'énergie.

### **4.2.4 Risques et nuisances**

#### **Bruit**

L'arrêté préfectoral du 19 août 2013 recense et classe les infrastructures de transports terrestres du département du Bas Rhin et détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Plusieurs infrastructures du territoire de la commune sont concernées par ce classement :

- l'Autoroute A35 : 300 m
- la RD 500 : 250 m
- la RD 1422 : 250 m
- RD 1422 entre l'accès à la VRPV et la RN 83 : 30 m
- la RD 426 entre la RD 1422 et la VRPV (échangeur) : 100 m

Les secteurs ouverts à l'urbanisation concernés par ces distances sont la zone 2AU au nord du village et une partie (la partie sud) de la zone 1AU.

### ***Risques naturels***

La commune de Niedernai est identifiée au dossier départemental des risques majeurs comme étant susceptible d'être soumise à un risque d'inondation.

Les risques naturels ont été pris en compte dans le zonage du PLU. Ainsi, les zones d'extension ont été définies de manière à préserver de l'urbanisation les espaces soumis au risque d'inondation.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont tous situés en dehors des zones inondables.

Les zones UA, UB, A et N comportent des secteurs soumis au risque d'inondation.

Les secteurs situés hors de l'enveloppe urbaine soumis au risque d'inondation sont totalement inconstructibles à l'exception des aménagements destinés à la gestion des risques naturels.

### ***Périmètres de réciprocité agricole***

Certaines zones ouvertes à l'urbanisation sont concernées par des périmètres de réciprocité agricole.



*Localisation des exploitations agricoles susceptibles de générer des distances d'isolement*

## **4.2.5 Cadre de vie, paysages et patrimoine culturel**

### **Sites et paysages**

#### **Espaces non bâtis**

Le projet de PLU limite fortement les possibilités de constructions dans les espaces situés hors de l'enveloppe urbaine, classés en zones agricole ou naturelle. Ces secteurs ne sont donc pas susceptibles d'être altérés par des constructions.

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est limitée dans l'espace, afin de préserver le paysage de tout mitage paysager, tout en répondant aux besoins du secteur.

#### **Paysage bâti**

L'évolution du paysage bâti est largement déterminée par le règlement du PLU, plus particulièrement les règles d'aspect extérieur (article 11), de hauteur (article 10), de plantation (article 13) et d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7), plus particulièrement dans la zone UA pour ce dernier article.

Les règles affichées par le projet de PLU garantissent une cohérence de hauteur et d'alignement en limite de l'espace public. De plus, elles tendent à préserver les caractéristiques du tissu bâti existant.

Les zones d'extension 1AU et 2AU sont localisées en continuité de l'espace déjà bâti, minimisant ainsi leur impact dans le paysage.

#### **Patrimoine culturel**

Le patrimoine architectural de Niedernai se compose de plusieurs monuments historiques : le Glockenturm et les tours de défense Est et Ouest, ainsi que le Château du Landsberg.

A ce titre ils génèrent, chacun, un périmètre de protection de 500 mètres à l'intérieur duquel toute intervention sur des bâtiments nécessite l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La majorité des zones ouvertes à l'urbanisation sont localisées dans ce périmètre de 500 m. L'avis des ABF sera donc requis pour toute autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, toute la partie du territoire communal située à la fois au sud de la RD 426 et à l'ouest de la RD 1422 est inscrite au titre du Secteur n° 1 du Massif des Vosges. Le village et ses extensions étant situés à l'est de la RD 1422, les effets sur les paysages sont très limités.

Le projet de PLU n'a pas d'incidence particulière sur le patrimoine culturel de la commune.

## **4.2.6 Fonctionnement urbain et contexte socio-économique**

En termes de fonctionnement urbain, le projet de PLU veille à améliorer les conditions d'échanges, de circulation ou d'organisation des déplacements au sein de la zone urbaine et entre les secteurs.

Quant au développement économique, il est circonscrit à un espace limité qui permettra, en particulier, la pérennisation de l'entreprise existante.

Ces deux éléments n'auront pas d'incidences particulières à l'exception d'une amélioration du fonctionnement urbain.

## **4.3 Le scenario tendanciel**

L'évolution du territoire communal, en l'absence de Plan Local d'Urbanisme, s'opèrerait sur la base du Plan d'Occupation des Sols approuvé.

L'analyse d'un scénario tendanciel montrant l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU est donc effectuée sur la base du P.O.S au travers de plusieurs thématiques.

### **4.3.1 La consommation d'espace**

En l'absence de PLU, la consommation foncière aurait conduit à artificialiser à long terme près de 16 ha de zones inscrites en zone 1NA et IINA.

De plus, les dispositions réglementaires existantes au POS n'aurait pas permis d'optimiser le foncier, d'où une augmentation des besoins en terrains pour répondre aux besoins en logements.

### **4.3.2 La préservation des terres agricoles et naturelles**

Les espaces agricoles, peu protégés car constructibles très largement, auraient peu à peu pu être bâtis.

Les espaces naturels les plus remarquables, pour une large part intégrés en zone agricole constructible, étaient menacés de réduction. Ce constat doit cependant être tempéré, du fait du SCOT, contribuant à préserver les espaces naturels et agricoles les plus sensibles du point de vue de l'environnement.

### **4.3.3 Les risques**

En l'absence de localisation des zones inondables au POS, la constructibilité aurait pu se développer dans les secteurs les plus soumis au risque.

## **4.4 Les indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats du plan au regard des besoins en logements**

En application des dispositions de l'article R.123-2, 5<sup>e</sup> alinéa, le rapport de présentation précise les indicateurs qui seront élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U. au regard de la satisfaction des besoins en logements.

Les indicateurs retenus par la collectivité sont les suivants :

1. nombre de logements créés en zone urbaine en distinguant :
  - a. les maisons individuelles
  - b. les logements collectifs
  - c. la surface consommée pour chaque type de logement
  - d. le nombre de logements produits par catégorie et par an et la surface totale consommée par catégorie et par an.
2. nombre de logements créés en secteurs d'extension en distinguant :
  - a. les maisons individuelles
  - b. les logements collectifs
  - c. la surface consommée pour chaque type de logement
  - d. le nombre de logements produits par catégorie et par an et la surface totale consommée par catégorie et par an.

## **5 ÉTUDE DES INCIDENCES NATURA 2000**

---

## 5.1 Rappel du cadre réglementaire

La directive 2009/147/CE, dite « Directive Oiseaux », porte sur la conservation des habitats naturels et des habitats d'espèces d'oiseaux. L'application de cette directive se traduit par la mise en place de Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui ont pour objectif la conservation des habitats d'oiseaux nicheurs ou hivernants figurant dans l'annexe I.

La directive 92/43/CEE, dite « Directive Habitats-Faune-Flore », porte sur la conservation des habitats naturels et des habitats des espèces de plantes, de mammifères, de batraciens, de reptiles, de poissons, de crustacés et d'insectes. L'application de cette directive se traduit par la mise en place de Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

L'article IV de la directive Habitats précise qu'« *Il appartient aux Etats membres de classer les territoires les plus appropriés en nombre et en superficie* » et que « *les Etats membres prennent les mesures appropriées pour éviter dans les zones de protection, la pollution ou la détérioration des habitats ainsi que les perturbations touchant les espèces, pour autant qu'elles aient un effet significatif* ».

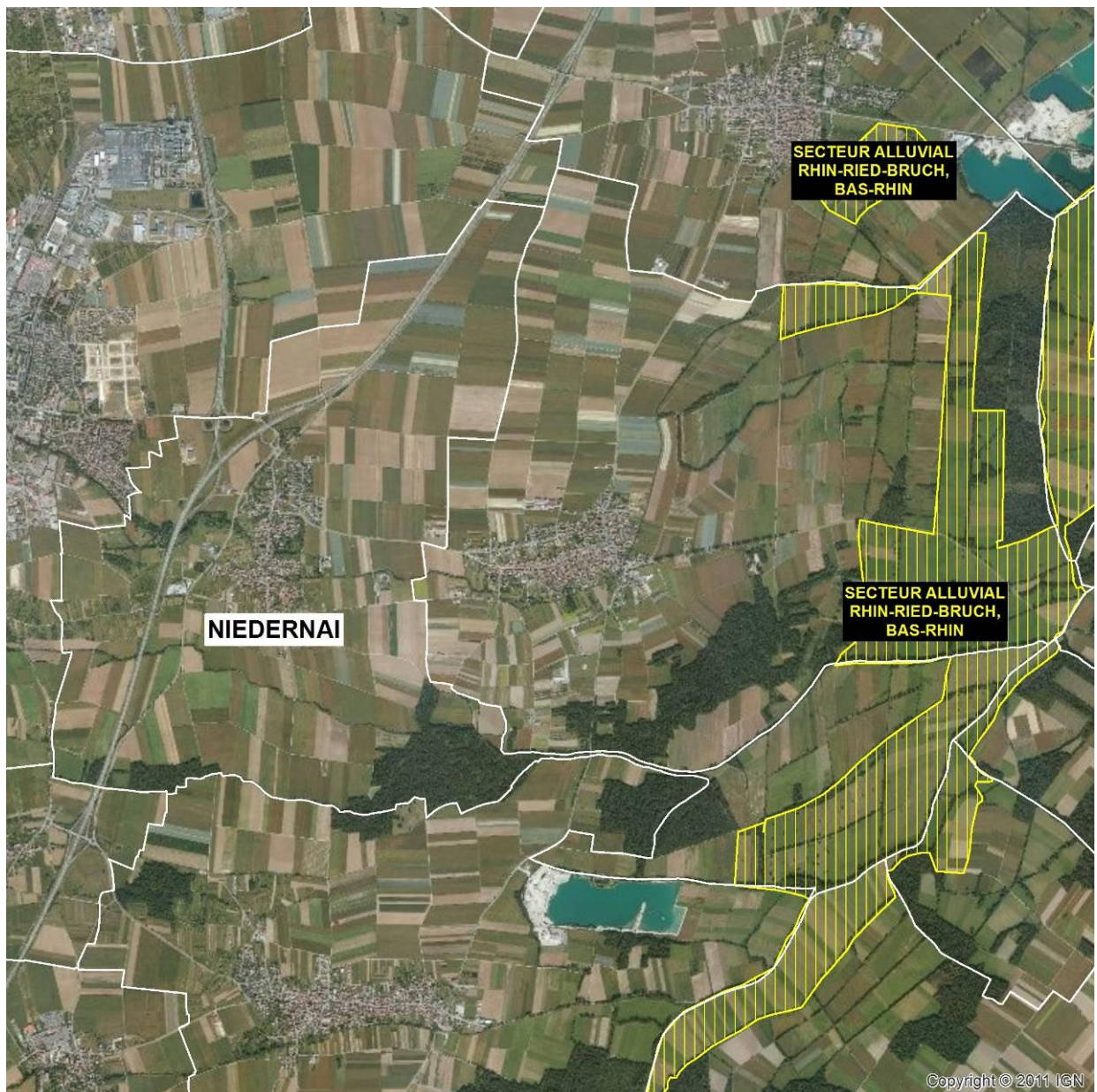
## 5.2 Les sites NATURA 2000 concernés

Le ban communal de Niedernai est concerné par le site Natura 2000 suivant :



Site	N°	Superficie
ZSC Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin	FR 4201797	20 086 hectares

ZSC : Zone Spéciale de Conservation au titre de la Directive Habitats

Les informations détaillées de ce site Natura 2000 sont présentées dans les paragraphes suivants.



**NATURA 2000**

-  Directive Oiseaux
-  Directive Habitat

SOURCES : INPN, BD ORTHO, 2009.

MARS 2013



0 410 820 m

## **5.2.1 Le Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin**

### *Description du site*

Le site comporte trois grands ensembles, la bande rhénane, le ried de l'Ill et celui du Bruch de l'Andlau.

La vallée du Rhin est un site alluvial d'importance internationale, comme peut l'être, en Europe, la vallée du Danube. L'enjeu patrimonial majeur de la bande rhénane réside dans la conservation des dernières forêts alluviales qui sont à la fois très productives et de grande complexité structurelle. Ces forêts figurent parmi les boisements européens les plus riches en espèces ligneuses.

Le Rhin lui-même, les bras morts du fleuve, alimentés par les eaux phréatiques, les dépressions occupées de mares, constituent autant de milieux de vie de grand intérêt où se développent une flore et une faune variée, aujourd'hui rares.

Il subsiste quelques prairies tourbeuses à Molinie bleues, marais calcaires à laiches et prés plus secs à Brome érigé.

Le ried central était l'un des plus grands marais européens et le plus grand des marais continentaux français. Il doit son existence à l'affleurement de la nappe phréatique rhénane et une partie de ses caractéristiques aux débordements de l'III.

Le Bruch de l'Andlau, développé dans une cuvette, présente beaucoup d'affinités avec le ried centre Alsace. Ces deux ensembles possèdent un remarquable réseau de rivières phréatiques, propices, notamment, à la présence de nombreuses espèces de poissons de l'annexe II de la directive Habitats.

Sa désignation est justifiée pour la préservation des forêts alluviales, en particulier l'aulnaie-frênaie, qui connaît là un développement spatial très important, les végétations aquatiques des giessens, mais également la grande diversité de prairies maigres, qui abritent une faune diversifiée d'insectes parmi lesquels figurent divers papillons de l'annexe II de la directive Habitats (par ex. *Phengaris teleius*, *Phengaris nausithous*, etc...).

Ce secteur alluvial présente également un intérêt ornithologique remarquable (reproduction, hivernage et migration de nombreuses espèces) et est désigné sur la plus grande partie de sa surface en zone de protection spéciale.

### Habitats

Les habitats ayant contribué à la désignation de cette zone en site Natura 2000 sont listés dans le tableau suivant.

Type d'habitat	Code N2000	% couv.
Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves ( <i>Ulmenion minoris</i> )	91F0	15 %
<b>Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)</b>	<b>91E0</b>	<b>7 %</b>
Chênaies pédonculées ou chênaies-charmaies sub-atlantiques et médio-européennes du <i>Carpinion betuli</i>	9160	5 %
Prairies maigres de fauche de basse altitude ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )	6510	5 %
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	6430	3 %
Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux ( <i>Molinion caeruleae</i> )	6410	3 %
Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou <i>Hydrocharition</i>	3150	3 %

Type d'habitat	Code N2000	% couv.
Chênaies-charmaies du <i>Galio-Carpinetum</i>	9170	2 %
<b>Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco Brometalia</i>)(*sites remarquables) d'orchidées</b>	<b>6210</b>	<b>2 %</b>
Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodion rubri</i> p.p. et du <i>Bidention</i> p.p.	3270	1 %
Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp.	3140	1 %
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>	3260	1 %
Rivières alpines avec végétation ripicole ligneuse à <i>Salix elaeagnos</i>	3240	1 %
Tourbières basses alcalines	7230	1 %

Source : Formulaire Standard de Données FR 4201797 (DREAL Alsace, INPN)

Habitats ayant justifié la désignation de la ZSC du Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin (FR 4201797)

**Remarque** : les habitats prioritaires sont listés en gras dans le tableau ci-dessus.

### Espèces

Les espèces animales et végétales ayant justifié l'inscription du site au sein du réseau Natura 2000 sont listées dans le tableau suivant.

Nom commun	Nom scientifique	Statut dans la ZSC
<b>Mammifères (5 espèces)</b>		
Castor d'Europe	<i>Castor fiber</i>	Résidente
Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>	Résidente
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Reproduction
Vespertilion à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	Reproduction
Vespertilion de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	Reproduction
<b>Amphibiens (2 espèces)</b>		

Nom commun	Nom scientifique	Statut dans la ZSC
Sonneur à ventre jaune	<i>Bombina variegata</i>	Résidente
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	Résidente
<b>Invertébrés (14 espèces)</b>		
Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Résidente
Azuré de la sanguisorbe	<i>Phengaris teleius</i>	Résidente
Azuré des paluds	<i>Phengaris nausithous</i>	Résidente
Barbot (ou Piqueprune)	<i>Osmoderma eremita</i>	Résidente
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	Résidente
Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	Résidente
Ecrevisse à pattes blanches	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Résidente
Gomphe serpentín	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Résidente
Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Résidente
Leucorrhine à gros thorax	<i>Leucorrhina pectoralis</i>	Résidente - Reproduction
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Résidente
Unio crassus	<i>Unio crassus</i>	Résidente
Vertigo angustior	<i>Vertigo angustior</i>	Résidente
Vertigo moulinsiana	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Résidente
<b>Poissons (11 espèces)</b>		
Alose feinte	<i>Alosa fallax</i>	Résidente
Aspe	<i>Aspius aspius</i>	Résidente
Blageon	<i>Leuciscus souffia</i>	Résidente
Bouvière	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	Résidente

Nom commun	Nom scientifique	Statut dans la ZSC
Chabot	<i>Cottus gobio</i>	Résidente
Grande Alose	<i>Alosa alosa</i>	Résidente
Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>	Reproduction
Lamproie de rivière	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Reproduction
Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	Résidente - Reproduction
Loche d'étang	<i>Misgurnus fossilis</i>	Résidente - Reproduction
Saumon atlantique	<i>Salmo salar</i>	Reproduction
<b>Plantes (2 espèces)</b>		
Ache rampant	<i>Apium repens</i>	-
Dicrâne vert	<i>Dicranum viride</i>	-

Source : Formulaire Standard de Données FR 4201797 (DREAL Alsace, INPN)

Espèces ayant justifié la ZSC du Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin

L'installation d'espaces protégés tout le long du cours du Rhin a permis d'enrayer la destruction du patrimoine naturel alluvial engagée depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle et qui a trouvé son paroxysme dans les années 1960. Fortement dépendant des fluctuations de la nappe phréatique, le secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch est très sensible à tout aménagement hydraulique visant à stabiliser le cours du fleuve.

La plaine du Rhin est d'une grande vitalité économique : zones industrielles, commerciales et villages se succèdent. Les pressions foncières sont en conséquence très importantes ; outre les effets directs sur les milieux, elles ont pour effet le cloisonnement du site.

Les espèces aquatiques et subaquatiques sont tributaires de la qualité des eaux.

La préservation optimale des prairies oligotrophes, milieu de vie des papillons, et plus spécifiquement de *Phengaris teleius*, nécessite :

- le maintien d'un maillage suffisant de zones humides ;
- une gestion attentive des prairies à grande Pimprenelle ;
- d'éviter l'enfrichement qui désavantagerait l'espèce de fourmis qui accueille les chenilles des papillons d'intérêt communautaire par rapport à d'autres espèces de fourmis ;
- le maintien d'une gestion extensive à faibles apports d'amendements organiques en phosphore et en nitrates. La gestion actuelle de ces espaces, sous la forme d'une agriculture extensive, d'occupation des sols en prairies et pâturages, d'entretiens très légers des parties les plus humides, a créé les conditions favorables à la préservation de ces deux espèces. Elle constituera les bonnes pratiques en la matière. Il en est de même des parcelles cultivées environnantes dont la fertilisation est en équilibre avec la présence de l'habitat de ces espèces.

## Enjeux et objectifs de conservation mis en place dans le cadre du DOCOB

De nombreux enjeux et objectifs de conservation ont été définis dans le cadre du DOCOB.

Le tableau suivant reprend l'ensemble de ces éléments.

Thème	Enjeux	Objectifs généraux de conservation
<b>Fonctionnalité alluviale (revitalisation des zones alluviales)</b>	<p>Préserver ou restaurer la dynamique fluviale et l'inondabilité des milieux</p> <p>Préserver ou retrouver le caractère alluvial des forêts, garantir le retour ou le maintien des espèces caractéristiques et préserver la mosaïque des milieux naturels</p> <p>Préserver dans les Rieds le caractère humide des prairies, des roselières et des forêts alluviales</p> <p>Redonner aux cours d'eau de la bande rhénane et des Rieds un haut potentiel d'accueil pour la faune piscicole</p>	<p>Accroître les apports d'eau du Rhin dans les massifs alluviaux au plus près du régime hydrologique de ce fleuve...</p> <p>Rétablir la continuité écologique des milieux aquatiques et les échanges d'eaux entre les zones alluviales et les cours d'eau</p> <p>Dynamiser les écoulements d'eau dans les massifs alluviaux pour favoriser les phénomènes d'érosion et de rajeunissement des habitats aquatiques et forestiers</p>
<b>Naturalité et biodiversité des habitats forestiers</b>	<p>Optimiser le rôle et la richesse écologique des forêts alluviales encore préservées</p> <p>Favoriser l'expression de la biodiversité forestière</p>	<p>Préserver l'intégrité du foncier actuel (surface, non fragmentation), notamment pour l'habitat forestier</p> <p>Accroître la naturalité et la complexité des habitats forestiers par une gestion extensive</p> <p>Favoriser la restauration des peuplements artificialisés</p> <p>Garantir les deux caractéristiques des forêts rhénanes : richesse en espèces ligneuses autochtones et structure complexe</p>
<b>Naturalité et biodiversité des habitats ouverts</b>	<p>Stopper la disparition, la dégradation et la fragmentation des milieux naturels ou semi-naturels ouverts</p> <p>Stopper la perte de biodiversité due à l'intensification des modes de gestion</p> <p>Maintenir les prairies et leur entretien principalement dans le cadre d'une activité économique agricole dont elles sont traditionnellement issues</p>	<p>Garantir la préservation ou encourager la reconquête d'ensembles prairiaux suffisamment vastes et interconnectés</p> <p>Favoriser une gestion extensive des prairies</p> <p>Assurer de manière pérenne la protection et la conservation des sites les plus remarquables</p> <p>Maintenir ou restaurer dans la mesure du possible, la mosaïque d'habitats : forêts, prairies, cours d'eau, roselières et marécages, avec une attention particulière</p>

Thème	Enjeux	Objectifs généraux de conservation
		pour les zones palustres (roselières, mégaphorbiaies) et les milieux prairiaux
<b>Naturalité et biodiversité des habitats aquatiques</b>	Favoriser les processus dynamiques dont dépendent les habitats aquatiques Préserver et retrouver les bonnes conditions d'expression de la biodiversité de ces milieux	Accroître dans le respect des exigences socio-économiques et de sécurité, la diversité du milieu physique des cours d'eau et de leur ripisylve Améliorer la qualité physico-chimique des eaux d'écoulement superficielles et souterraines Assurer la conservation des milieux d'eau stagnante

## 5.3 Analyse des incidences des projets sur le site Natura 2000

L'analyse des effets de la planification du PLU sur un site Natura 2000 doit se concentrer sur les habitats et les espèces ayant justifié la désignation dudit site.

L'analyse des incidences est basée sur les enjeux d'intérêt communautaire :

- les risques de détérioration des habitats d'intérêt communautaire,
- les risques de perturbation des espèces d'intérêt communautaire.

La planification du PLU peut avoir des effets directs et indirects, temporaires ou permanents sur les sites Natura 2000.

*Incidences sur le site du Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin*

### Généralités

#### ***Incidences sur les habitats d'intérêt communautaire***

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent dans les secteurs concernés par les projets d'urbanisation.

#### ***Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire***

##### *Le Castor d'Europe*

Le Castor affectionne tout particulièrement le réseau hydrographique de plaine et l'étage collinéen. Il peut s'installer sur les fleuves et les ruisseaux ; les plans d'eau peuvent également être colonisés à condition qu'ils soient reliés au réseau hydrographique ou qu'ils en soient très proches.

Les secteurs propices au Castor sont les suivants :

- des eaux dormantes ou à courant lent ;
- une profondeur d'eau variable avec un minimum de 60 cm et présence de fosses de 1,50 m de profondeur et de 40 m de long pour l'installation des gîtes ;
- des boisements riverains présentant un peuplement riche en bois tendres ;
- une strate herbacée diversifiée le long des rives ;
- des berges diversifiées (rives concaves abruptes en substrat meuble et rives convexes planes) ;
- de nombreux corridors de déplacement facilitant l'émancipation des jeunes et le brassage des populations ainsi qu'un éloignement des routes.

L'absence de cours d'eau dans les secteurs concernés par les projets d'urbanisation est défavorable à la présence du Castor. En conséquence, **lesdits projets n'auront aucune incidence sur l'espèce et son habitat.**

##### *La Loutre d'Europe*

La Loutre d'Europe est inféodée aux milieux aquatiques dulcicoles, saumâtres et marins. Elle se montre très ubiquiste dans le choix de ses habitats et de ses lieux d'alimentation.

En revanche, les milieux réservés aux gîtes diurnes sont choisis en fonction des critères de tranquillité et de couvert végétal.

Aujourd'hui, rien ne permet d'affirmer qu'une population est viable sur le long terme en Alsace. Des suivis de terrain au cours des années 2008 et 2009 ont révélés de nouveaux indices de présence dans le secteur de Guémar notamment (CAPBER F. & LEHMANN A., 2009<sup>11</sup>).

De plus, l'absence de cours d'eau dans les secteurs étudiés est défavorable à sa présence. Ainsi, **les projets d'urbanisation prévus sur le ban communal n'auront pas d'incidence sur la Loutre et son habitat.**

### Le Grand Murin

Le Grand Murin n'est pas une espèce forestière stricte. Il est cependant fortement représenté dans les massifs forestiers feuillus à mixtes présentant une végétation herbacée pauvre et peu de sous-bois (habitat de la hêtraie et de la chênaie du *Stellario-Carpinetum* par exemple). Il utilise également beaucoup les prairies, voire les pelouses pour chasser. En général, le Grand Murin chasse dans un rayon de 10 km autour d'une colonie.

Les colonies de reproduction s'établissent généralement dans des bâtiments : combles d'église, greniers de particuliers... En hiver, la majorité des effectifs rejoint les cavités souterraines (grottes, anciennes carrières, galeries de mines, caves de température voisine de 7-12°C et d'hygrométrie élevée) dispersées sur un vaste territoire d'hivernage et situées parfois à plusieurs dizaines, voire plusieurs centaines de kilomètres de leur site de reproduction ou d'estivage.

Les gîtes d'estivage, quant à eux, sont principalement localisés dans les sites épigés, dans les lieux assez secs et chauds, où la température peut atteindre plus de 35°C ; sous les toitures, dans les combles d'églises, dans les greniers ; mais aussi dans les grottes, les anciennes mines, les caves de maisons...

Les terrains concernés par les projets d'urbanisation ne sont pas propices à l'estivage ou à l'hivernage de l'espèce. De même, ces projets ne seront pas à l'origine de rupture de corridors de déplacement de l'espèce. En conséquence, **ces derniers n'auront pas d'incidences sur le Grand Murin et sur son habitat.**

### Le Vespertilion de Bechstein

Le Vespertilion de Bechstein semble marquer une préférence pour les forêts de feuillus âgées (100 à 200 ans) à sous-bois denses, avec de très gros arbres et associées à la présence de ruisseaux, mares ou étangs dans lesquels il exploite l'ensemble des proies disponibles.

Il semble hiverner dans les arbres. Il est rarement observé en milieux souterrains (galeries et puits de mines, caves, tunnels, viaducs) en période hivernale. Le plus souvent, les individus sont isolés, dans des fissures et interstices, expliquant la difficulté d'observation. Les sites d'hivernation ont des températures comprises entre 3 et 12°C et ont une hygrométrie supérieure à 98%.

Les gîtes de reproduction sont variés : les colonies occupent des arbres creux, des nichoirs plats et plus rarement des bâtiments. Des individus isolés peuvent s'observer dans des falaises ou trous de rochers. Cette espèce utilise plusieurs gîtes diurnes situés à moins d'un kilomètre les uns des autres. Ces changements de gîtes s'accompagnent d'une recomposition des colonies.

---

<sup>11</sup>. CAPBER F. & LEHMANN A., 2009. *Une Loutre d'Europe Lutra lutra découverte en Alsace* (France). Arvicola, tome XIX, 1 : 8-11.

Les terrains de chasse exploités par le Vespertilion de Bechstein seraient conditionnés par la présence de cavités naturelles dans les arbres (trous, fissures...) dans lesquelles il se repose au cours de la nuit. La présence d'un nombre relativement important de telles cavités en forêt est également indispensable à l'espèce pour gîter.

Les zones projets ne présentent pas de milieux propices à l'hivernation ou à l'estivation de l'espèce. De plus, ces projets ne seront pas à l'origine de rupture de corridors de déplacement de l'espèce. En conséquence, **ces derniers n'auront pas d'incidences sur le Vespertilion de Bechstein et sur son habitat.**

### Le Vespertilion à oreilles échanquées

Les gîtes d'hivernation sont des cavités naturelles (grottes) ou artificielles (galeries et puits de mines, caves, tunnels, viaducs), de vastes dimensions répondant aux caractéristiques suivantes :

- obscurité totale,
- température jusqu'à 12°C,
- hygrométrie proche de la saturation,
- ventilation très faible à nulle.

Les gîtes de reproduction sont variés en été. Une des spécificités de l'espèce est qu'elle est peu lucifuge. Compte tenu de l'extrême fidélité de ce Vespertilion à son gîte, certains sites sont connus pour abriter l'espèce en reproduction depuis plus d'un siècle. Au Nord de son aire de distribution, les colonies de mise bas s'installent généralement dans des sites épigés comme les combles chauds ou les greniers de maisons, églises ou forts militaires.

Il fréquente préférentiellement les zones de faible altitude, s'installant près des vallées alluviales, des massifs forestiers entrecoupés de zones humides. On le retrouve également dans les milieux de bocage, près des vergers mais aussi dans les milieux périurbains possédant des jardins.

Ses terrains de chasse sont relativement diversifiés : forêts (lisières et intérieurs des massifs) principalement de feuillus mais aussi de résineux, bocage, milieux périurbains avec jardins et parcs. Il chasse aussi au-dessus des rivières et l'eau semble constituer un élément essentiel à sa survie. Il peut chasser sur des terrains jusqu'à 10 km de son gîte.

Les zones projets ne présentent pas de milieux propices à l'hivernation ou à l'estivation de l'espèce. De plus, ces projets ne seront pas à l'origine de rupture de corridors de déplacement de l'espèce. En conséquence, **ces derniers n'auront pas d'incidences sur le Vespertilion à oreilles échanquées et sur son habitat.**

### Le Sonneur à ventre jaune

Le Sonneur à ventre jaune fréquente des biotopes aquatiques de nature variée, parfois fortement liés à l'homme : mares permanentes ou temporaires, ornières, fossés, bordures marécageuses d'étangs, de lacs, anciennes carrières inondées...

Il occupe généralement des eaux stagnantes peu profondes, bien ensoleillées ou du moins non ombragées en permanence. Les berges doivent être en pente douce sur au moins un côté de la mare et, il doit exister des abris à proximité du point d'eau, assurant à l'espèce humidité et fraîcheur pendant les chaleurs estivales (forêts, souches, pierres...).

Il s'agit d'une espèce « sédentaire » qui se déplace très peu. Son habitat aquatique et son habitat terrestre (milieu forestier) sont rarement séparés par plus de 200 m.

Les terrains visés par les projets d'urbanisation ne présentent pas de biotopes propices au développement de cette espèce. De ce fait, **lesdits projets n'auront aucun impact sur le Sonneur à ventre jaune et son habitat.**

### Le Triton crêté

L'habitat terrestre du Triton crêté se compose habituellement de zones de boisements, de haies et de fourrés à quelques centaines de mètres au maximum du site de reproduction le plus proche.

Il se reproduit dans des points d'eau stagnante, mares, étangs, dépressions inondées, relativement vastes, de 0,5 à 1 m de profondeur, dépourvus de poissons, de préférence pourvues d'une abondante végétation et bien ensoleillées. Il affectionne plus particulièrement les eaux oligotrophes ou oligo-mésotrophes, riches en sels minéraux et en plancton. Notons que ces mares doivent présenter, au moins sur une partie de leur pourtour, des berges en pente douce.

L'absence de pièces d'eau stagnante dans les secteurs étudiés est défavorable à sa présence. En conséquence, **les projets d'urbanisation n'auront aucune incidence sur le Triton crêté et son habitat.**

### L'Agrion de Mercure

L'Agrion de Mercure est une espèce qui colonise les milieux lotiques permanents de faible importance, aux eaux claires, bien oxygénées et à minéralisation variable, situées dans les zones bien ensoleillées et assez souvent en terrains calcaires.

Toutefois, il n'est pas rare de l'observer dans des milieux moins typiques comme des ruisselets ombragés, des sections de cours d'eau récemment curées ou parfois dans des eaux nettement saumâtres.

La présence d'une végétation aquatique bien présente semble également importante.

Comme la majorité des odonates, l'Agrion de Mercure est sensible aux perturbations liées à la structure de son habitat (fauchage, curage des fossés, piétinement...), à la qualité de l'eau et à la durée de l'ensoleillement du milieu.

L'absence de cours d'eau dans les secteurs de développement urbain est défavorable à sa présence. Ainsi, **les projets d'urbanisation dans ces secteurs n'auront aucune incidence sur l'Agrion de Mercure et son habitat.**

### L'Azuré de la sanguisorbe et l'Azuré des paluds

Ces papillons sont entièrement dépendants de leur unique plante hôte, la Sanguisorbe officinale (*Sanguisorba officinalis*) et d'une espèce de fourmi (*Myrmica rubra*), espèce indispensable au développement des chenilles.

Ils fréquentent les étages collinéen et montagnard et affectionne les prairies humides sur substrat calcaire ou des bas-marais alcalins.

L'Azuré des paluds s'observe également en bordure de mégaphorbiaies, au niveau de talus humides et sur les bords de fossés peu fauchés.

Très sédentaire, il ne s'écarte guère des sites de reproduction. Les adultes s'observent en vol entre début-juillet et fin-août.

L'absence de prairies à Sanguisorbe officinale dans les secteurs étudiés n'est pas du tout favorable à la présence des deux azurés.

Ainsi, il apparaît que les **projets d'urbanisation prévus sur le ban communal de Niedernai n'auront aucune incidence sur ces deux papillons et sur leur habitat.**

### Le Barbot

Le Piqueprune (ou Barbot) est une espèce sapro-xylophage, qui consomme le bois mort peu attaqué par les champignons et les bactéries sur le pourtour des cavités cariées.

Son habitat est très caractéristique puisque les larves se développent dans de grandes cavités présentant un fort volume de carie (supérieur à 10 litres).

Ce type de cavité se rencontre dans des arbres très âgés (au moins 150 à 200 ans pour les chênes).

L'absence de boisements âgés dans les secteurs étudiés est défavorable à la présence de cette espèce.

De ce fait, **les projets d'urbanisation n'auront aucune incidence sur le Piqueprune et son habitat.**

### La Cordulie à corps fin

Cette libellule est inféodée aux habitats lotiques et lentiques bordés d'une abondante végétation aquatique et riveraine. Les rivières et les fleuves constituent, d'une manière générale, ses habitats typiques.

L'absence de cours d'eau dans les secteurs de développement urbain est défavorable à la présence de cette espèce. En conséquence, **les projets d'urbanisation n'auront aucune incidence sur la Cordulie à corps fin et son habitat.**

### Le Cuivré des marais

Ce papillon se rencontre principalement en plaine, dans les prairies humides avec une hauteur d'herbe variable (0,20 à 1,50 m) et bordées de zones à *Phragmites australis*. Les milieux doivent être ouverts et ensoleillés. De même, ces habitats doivent être riches en plantes du genre *Rumex* qui constituent les plantes hôtes de l'espèce. toutefois, on peut retrouver le Cuivré des marais sur d'autres plantes localisées autour d'un pied d'oseille (*Rumex sp.*).

L'absence de zone humide à *Rumex sp.* dans les secteurs visés par les projets d'urbanisation est défavorable à la présence et au développement de l'espèce. En conséquence, **l'urbanisation des secteurs n'aura aucun impact sur la Cuivré des marais et sur son habitat.**

### L'Ecrevisse à pattes blanches

L'Ecrevisse à pattes blanches est une espèce inféodée aux milieux aquatiques et plus particulièrement aux eaux douces. Il s'agit d'une espèce très exigeante d'un point de vue écologique. Ainsi, elle a besoin d'une eau :

- claire,
- peu profonde,
- d'une excellente qualité,
- très bien oxygénée (saturée en O<sub>2</sub> de préférence, une concentration de 5 mg/L O<sub>2</sub> semble être le minimum vital),
- neutre à alcaline (pH compris entre 6,8 et 8,2),
- riche en calcium (concentration supérieure à 5 mg/L ; le calcium étant un élément indispensable pour la formation de la carapace lors de chaque mue).

L'absence de cours d'eau dans les secteurs de développement urbain est défavorable à la présence de cette espèce. En conséquence, **les projets d'urbanisation n'auront aucune incidence sur l'Ecrevisse à pattes blanches et son habitat.**

### Le Gomphe serpent

Le Gomphe serpent est une espèce héliophile qui se développe dans les milieux lotiques permanents dont les eaux sont de bonne qualité et bien oxygénées. Les adultes chassent au-dessus des cours d'eau et dans des secteurs ouverts et bien ensoleillés proches, tels que les mégaphorbiaies, les prairies ou les clairières.

Les terrains présents dans les secteurs visés par les projets d'urbanisation ne sont pas propices au développement et à la présence de l'espèce. Ainsi, **ces derniers n'auront aucun impact sur le Gomphe serpentin et son habitat.**

### Le Grand Capricorne

Le Grand Capricorne est une espèce principalement de plaine. Il peut être observé dans tous types de milieux comportant des chênes relativement âgés, des milieux forestiers, mais également des arbres isolés en milieu parfois très anthropisé.

L'absence de grands chênes âgés dans le périmètre d'étude n'est pas favorable au développement de l'espèce.

Il est donc très peu probable que l'espèce soit présente dans le secteur d'étude.

De ce fait, **les projets d'urbanisation n'auront aucune incidence sur le Grand Capricorne et son habitat.**

### La Leucorrhine à Gros thorax

La Leucorrhine à gros thorax se développe principalement dans les milieux lenticules oligotrophes ou mésotrophes moyennement végétalisés, fréquemment acides, et situés dans un environnement assez ouvert (friches, landes...), mais présentant la plupart du temps des petites zones boisées ou des secteurs forestiers : mares ouvertes, étangs tourbeux ou non, marais, anciennes carrières, fossés, gouilles et fosses d'exploitation des tourbières à sphaignes, bien plus rarement dans des cours d'eau lents (bras morts, canaux...).

L'absence de cours d'eau dans les secteurs de développement urbain est défavorable à la présence de cette espèce. En conséquence, **les projets d'urbanisation n'auront aucune incidence sur la Leucorrhine à gros thorax et son habitat.**

### Le Lucane cerf-volant

Il s'agit d'un coléoptère xylophage qui se nourrit du bois dépérissant des chênes âgés. On le retrouve en particulier dans les souches et les grosses branches ou les troncs morts. On trouve parfois les larves de Lucane dans d'autres essences de feuillus : Châtaigner, Cerisier, Frêne, Peuplier, Aulne, Tilleul, Saule... et très occasionnellement dans des résineux (Pins, Thuyas).

Le Lucane cerf-volant est largement répandu en France, où il ne semble aujourd'hui pas menacé.

L'absence de grands chênes âgés dans le périmètre d'étude n'est pas favorable au développement de l'espèce.

Il est donc très peu probable que l'espèce soit présente dans le secteur d'étude.

De ce fait, **les projets d'urbanisation n'auront aucune incidence sur le Lucane cerf-volant et son habitat.**

### Unio crassus

Pour s'enfoncer dans le sédiment, Unio crassus a besoin d'un fond sableux ou graveleux mais il affectionne aussi les dépôts limoneux. Le courant est indispensable mais les cours d'eau trop rapides sont traumatisants pour cette espèce très sédentaire.

La variété des habitats est grande car il suffit d'un peu de sédiments meubles pour retenir cette espèce. Cependant, ses besoins en calcaire et en courant relativement faible font que cette espèce affectionne plutôt les parties basses des bassins.

L'absence de cours d'eau dans les secteurs de développement urbain est défavorable à la présence de cette espèce. Ainsi, **les projets d'urbanisation n'auront aucune incidence sur Unio crassus et son habitat.**

### Vertigo angustior

En Europe, *Vertigo angustior* fréquente toute une gamme d'habitats humides ouverts : prairies humides ou marécageuses, pavements calcaires de ruisseaux, bords de plans d'eau, marais calcaires...

Les secteurs de développement urbain ne présentent aucun habitat humide. En conséquence, **les projets d'urbanisation envisagés n'auront aucune incidence sur Vertigo angustior et son habitat.**

### Vertigo moulinsiana

Il s'agit d'un gastéropode des zones humides calcaires. On le retrouve principalement dans les marais, mais aussi en bordure d'étangs, de lacs, au niveau de berges de rivières, dans de petites dépressions humides, ou encore dans des prairies toujours humides à Joncs (*Juncus sp.*).

L'habitat idéal pour cette espèce consisterait en une mosaïque de microdépressions aux eaux stagnantes et de zones terrestres très humides occupées par des éléments de roselières et de cariçaies.

Plus précisément, *Vertigo moulinsiana* apprécie une humidité importante et une végétation haute se développant sur des sols saturés en eau voire inondés. On le retrouve sur des plantes comme la Grande glycérie (*Glyceria maxima*), des cypéracées (*Carex riparia*, *Cladium pariscus...*), les Iris (*Iris sp.*), le Roseau (*Phragmites australis*), les Massettes (*Typha sp.*)...

Les secteurs de développement urbain ne présentent aucun habitat humide. En conséquence, **les projets d'urbanisation envisagés n'auront aucune incidence sur Vertigo moulinsiana et son habitat.**

### Les Poissons

L'absence de cours d'eau au droit des secteurs étudiés est défavorable à la présence de ces espèces. De plus, les projets envisagés sur ces secteurs ne seront pas générateurs de rejets dans les cours d'eau présents aux alentours.

En conséquence, **aucune incidence n'est à pressentir sur la faune piscicole d'intérêt communautaire** présente au sein de la ZSC du secteur alluvial du « Rhin-Ried-Bruch ».

### L'Ache rampant

L'Ache rampant est une espèce essentiellement pionnière des zones temporairement inondées. Plante rampante de faible développement, elle nécessite des végétations rases ou ouvertes, où la concurrence avec les autres végétaux est limitée. On trouvera la plante sur différents types de matériaux alluvionnaires, pourvu qu'ils soient suffisamment riches en bases.

Cette espèce se rencontre aussi dans certains systèmes prairiaux hygrophiles pâturés.

Les habitats présents dans les secteurs de développement urbain ne sont pas propices au développement de cette plante. De ce fait, **les projets d'urbanisation n'auront aucune incidence sur l'Ache rampant et son milieu.**

### Le Dicrâne vert

Le Dicrâne vert est une mousse mésophile, sciaphile (besoin d'ombre pour se développer), corticole stricte (se développe dans l'écorce des arbres), qui croît sous des conditions d'humidité soutenue et permanente.

Il se développe surtout à la base des troncs d'essences à écorce lisse (Hêtre, Charme) ou à écorce rugueuse (Châtaignier, Chêne, Érable champêtre, Alisier torminal), mais toujours sur des arbres vivants.

Les populations se développent tout particulièrement dans les vieilles forêts denses caducifoliées, dans des conditions d'humidité atmosphérique souvent élevée et constante.

Les habitats présents dans les secteurs de développement urbain ne répondent pas aux exigences écologiques de cette espèce. Ainsi, **les projets d'urbanisation n'auront aucune incidence sur le Dicrâne vert et son habitat.**

## 5.4 Incidences du projet d'extension de la gravière sur le milieu naturel

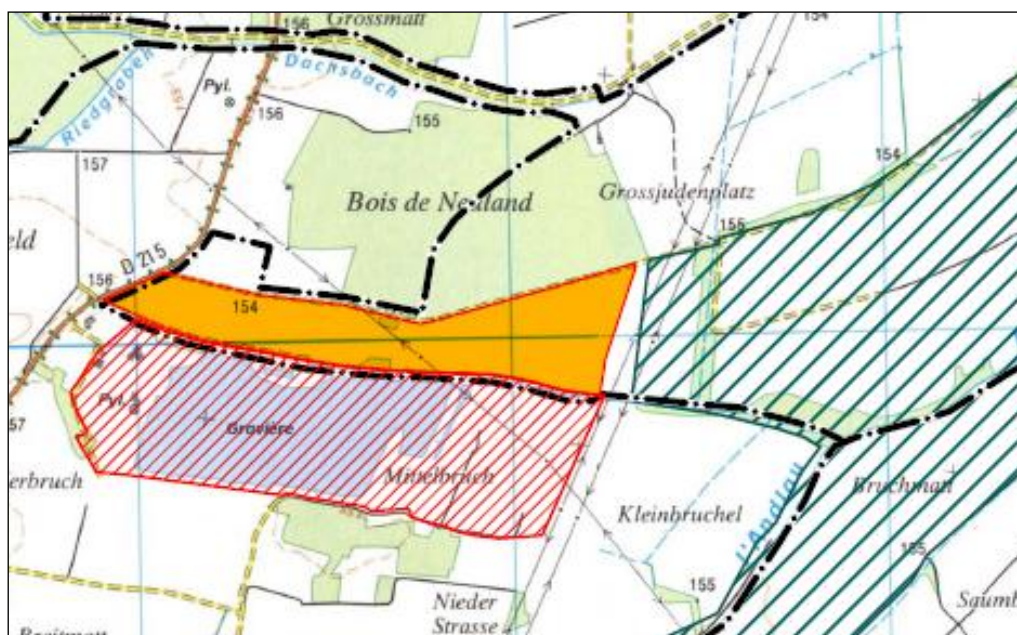
**L'extension de la gravière de Valff sur des terrains à Niedernai pourrait avoir des incidences sur les composantes suivantes du milieu naturel :**




### 5.4.1 Sites Natura 2000

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2010, tout projet relevant d'un dossier de demande au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement est soumis à l'évaluation de ses incidences sur les sites Natura 2000, que son périmètre soit situé ou non dans le périmètre d'un site Natura 2000 (Décret n°2010-365 du 9 avril 2010).

Un **dossier d'évaluation des incidences** du projet d'extension sur les sites Natura 2000 sera à intégrer à l'étude d'impact du futur dossier de demande d'autorisation au titre des ICPE.

En effet, La zone du projet d'extension de la gravière se situe à proximité de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du secteur alluvial du « Rhin-Ried-Bruch (FR 4201797) ». Il importe donc d'appréhender l'impact potentiel du projet sur les habitats et les espèces.



-  Gravière de Valff autorisée
-  Extension projetée sur Niedernai
-  Site Natura 2000 : (ZSC) du secteur alluvial du « Rhin-Ried-Bruch (FR 4201797) »

Une étude indépendante réalisée en 2011 montre déjà que cette ZSC du secteur alluvial du Rhin-Ried-Bruch ne sera pas affectée de manière négative par le projet d'extension.

L'aménagement d'une zone tampon à proximité de la ZSC et à l'Est de la zone d'extension de la gravière projetée présenterait même un attrait particulier pour les oiseaux et les amphibiens.

### **5.4.2 Espèces réglementairement protégées**

Si des espèces végétales ou animales réglementairement protégées étaient mises en évidence lors des inventaires faune-flore réalisés pour l'étude écologique du dossier ICPE, un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées sera à déposer en parallèle.

L'étude d'impact du dossier de demande au titre des ICPE relatif au projet devra également indiquer les mesures envisagées par l'exploitant vis-à-vis de ces espèces.

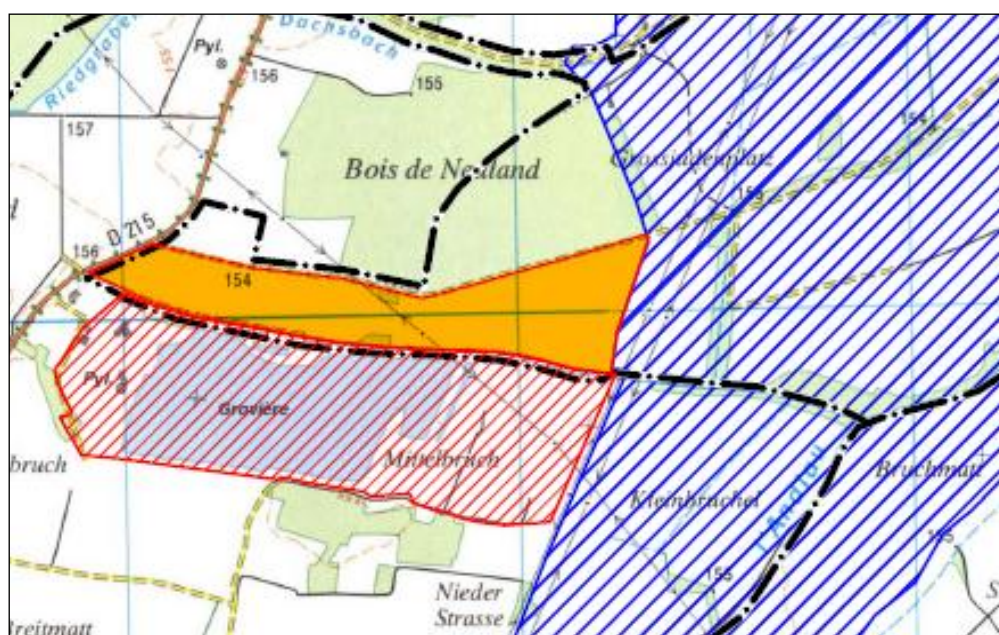
Ce dossier sera à réaliser conformément au Titre I du livre IV du Code de l'Environnement et à l'arrêté du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L411-2 du Code de l'Environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées.

Note : Grand hamster

Les terrains de l'extension projetée de la gravière s'inscrivent en zone défavorable pour le Grand Hamster (source : base de données Carmen de la DREAL Alsace).

### **5.4.3 Zones humides remarquables du Bas-Rhin et zones potentiellement humides**

Le périmètre de l'extension projetée est limitrophe de la zone humide remarquable d'intérêt au moins régional « Bruch de l'Andlau », qui s'inscrit en périphérie immédiate à l'Est.

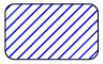




Gravière de Valff autorisée



Extension projetée sur Niedernai



Zone humide remarquable « Bruch de l'Andlau »

D'après la cartographie établie par la DREAL Alsace, le périmètre des terrains concernés par le projet d'extension de la gravière recoupe aussi une zone dont 80 à 100 % de la surface de sol est indicatrice de zone humide.

Une étude spécifique de délimitation des zones humides inscrites au sein du projet d'extension sera donc à réaliser.

#### **5.4.4 Extension de la gravière et Schéma Départemental des Carrières**

La zone d'extension projetée de la gravière autorisée de Valff sur des terrains à Niedernai est inscrite au nouveau Schéma Départemental des Carrières du Bas-Rhin approuvé par arrêté préfectoral du 30 octobre 2012. Elle se situe à proximité de zones de protection du milieu naturel.

Ces zones sont définies de niveau 2 par le Schéma Départemental des Carrières du Bas-Rhin (Zone humide remarquable, zone potentiellement humide, site Natura 2000 Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruche (partie bas-rhinoise)).

Il appartiendra donc au pétitionnaire, au sein de sa future demande pour obtenir l'autorisation d'extension de la gravière, de montrer que le projet retenu a l'impact le plus faible possible et n'a pas d'impact significatif sur ces espaces.

Les dérogations exceptionnelles aux interdictions pourront donner lieu, après application de mesures d'évitement et de réduction des impacts, à des mesures compensatoires.

#### **5.4.5 Synthèse et conclusion**

La commune de Niedernai est concernée par la présence du site Natura 2000, classé en Zone Spéciale de Conservation au titre de la Directive Habitats, du Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch.

Au regard des secteurs concernés par les projets d'urbanisation, de leur localisation et de la nature des terrains concernés à savoir des cultures et des terrains en friche ; il apparaît que **ces derniers ne sont pas susceptibles d'avoir des effets directs ou indirects dommageables sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces identifiés dans les DOCOB dudit site Natura 2000.**

De même, les terrains situés au sein de Natura 2000 sont inscrits en secteurs Ne, Na et Ng et, où la liste des occupations du sol admises est très restrictive. Ainsi, les dispositions réglementaires du projet de PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets directs ou indirects dommageables sur la préservation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces identifiés dans le DOCOB du site Natura 2000.

## **6 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLU**

---

## **6.1 Milieux naturels, biodiversité et fonctionnement écologique**

Etant donné le peu d'incidences mises en évidence dans les zones ouvertes à l'urbanisation, il n'y a pas lieu de mettre en place de mesures particulières visant à préserver les espèces du secteur.

Cependant, afin de limiter les dégâts directs (destruction d'habitats) et indirects (nuisances sonores notamment) sur les espèces présentes, les travaux d'aménagement (décapage, terrassement...) pourront être réalisés hors période d'activité biologique des espèces. En conséquence, ils auront lieu préférentiellement entre octobre et mars.

Dans le cas de projets localisés sur des sols potentiellement humides et en milieu agricoles, des sondages pédologiques pourront être réalisés afin de déterminer la présence ou non de zones humides.

## **6.2 Gestion des ressources naturelles**

### **6.2.1 Gestion des eaux**

Les règles prescrites dans le PLU permettent de préserver la ressource en eau et la qualité des milieux aquatiques. Aucune mesure supplémentaire n'est donc à envisager.

### **6.2.2 Occupation des sols et consommation d'espaces**

Le développement urbain a été limité à 12 hectares, dans la mesure où le potentiel de renouvellement urbain au sein de la zone bâtie est important.

## **6.3 Energie et pollutions atmosphériques**

Si les projets de bâtiments revêtent une enveloppe favorable aux économies d'énergie et à la limitation des déperditions énergétiques, les rejets de dioxyde de carbone dans l'atmosphère seront d'autant plus limités.

## **6.4 Risques et nuisances**

### **6.4.1 Risques naturels**

Dans les secteurs UA, UB, A et N concernés par le risque d'inondation, l'occupation et l'utilisation du sol doivent respecter les dispositions réglementaires mises en place dans le présent P.L.U.

Les normes de constructions liées à la sismicité doivent être prises en compte lors de la construction de bâtiments.

### **6.4.2 Bruit**

La zone ouverte à l'urbanisation et concernée dans sa partie sud par les distances des voies classées bruyantes est la zone 1AU située au nord-est du village.

Compte tenu du classement de la RD 426, lors des aménagements d'habitations, les bâtiments devront faire l'objet d'un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, basés soit selon la méthode forfaitaire prévue à l'article 6 de l'arrêté du 30 mai 1996, soit en réduisant la valeur d'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade selon les modalités fixées à l'article 7 de l'arrêté du 30 mai 1996.

### **6.4.3 Périmètres de réciprocité agricoles**

En cas de construction ou d'extension de bâtiments dans un périmètre de réciprocité agricole, notamment en zone urbaine, l'autorisation de construction sera soumise à l'avis de la chambre d'agriculture et de la direction départementale des territoires.

## **6.5 Cadre de vie, paysages et patrimoine culturel**

### **6.5.1 Sites et paysages**

En termes d'insertion paysagères, les mesures prises par le PLU de Niedernai permettent de garantir la qualité paysagère des constructions à implanter aussi bien dans la zone urbaine que dans les zones agricoles et naturelles.

Une large partie du territoire communal reste inconstructible et cette disposition permet donc d'éviter un mitage du paysage.

Des aménagements paysagers et des plantations sont exigés en limite de zone urbaine, mais aussi pour accompagner les constructions à usage agricole en secteur isolé.

Le secteur 2AUT, spécifique pour le château du Landsberg, est encadré par des dispositions strictes pour répondre aux impératifs environnementaux.

### **6.5.2 Patrimoine culturel**

Aucune disposition spécifique n'est prise dans le cadre du PLU ; le droit de préemption urbain reste utilisable par la commune s'il devait en avoir besoin pour la préservation du patrimoine communal.

### **6.5.3 Fonctionnement urbain et contexte socio-économique**

Des emplacements réservés et des orientations d'aménagement assurent l'amélioration du fonctionnement urbain (échanges et circulations).

## 6.6 Synthèse des mesures

Thématique	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation
Milieux naturels, biodiversité et fonctionnement écologique	Réalisation des travaux en dehors des périodes d'activité biologique des espèces	En cas d'aménagement en zone potentiellement humide et parcelles agricoles : réalisation de sondages pour déterminer la présence ou non de zones humides	
Gestion des ressources naturelles	Limitation de l'extension urbaine		
Energie et pollutions atmosphériques		Favoriser les économies d'énergies	
Risques et nuisances		Mise en œuvre de dispositions visant à limiter l'exposition au risque pour les personnes et les biens. En cas de construction dans un périmètre de réciprocity agricole : autorisation de construction soumise à l'avis de la chambre d'agriculture et de la DDT	Bruit : en cas d'aménagement d'habitations en zone 1AU, les bâtiments devront faire l'objet d'un isolement acoustique contre les bruits extérieurs
Cadre de vie, paysages et patrimoine culturel	Secteurs inconstructibles favorisant la préservation des paysages Emplacements réservés et orientations d'aménagement	Aménagements paysagers et plantations exigées en limite de zone urbaine et pour les constructions à usage agricole	Utilisation possible du droit de préemption urbain pour conserver un bâtiment patrimonial dans la commune

## **7 INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DU PLU**

---

Conformément aux dispositions de l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation.

La mise en place d'indicateurs de suivi du PLU, présentée ci-dessous, doit permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement et d'identifier, le cas échéant, les impacts négatifs imprévus, puis envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Il s'agit notamment de pouvoir évaluer :

- Gestion de l'espace :
    - évolution des superficies urbanisées ;
    - nombre de permis délivrés en fonction des différentes zones (U ou AU)
  - Gestion des ressources naturelles :
    - qualité des eaux de surface et des eaux souterraines,
    - performance de la station d'épuration ;
    - surfaces imperméabilisées dans les nouvelles opérations ;
  - Energie et pollutions atmosphériques :
    - émissions communale de polluants atmosphériques,
    - superficie des panneaux photovoltaïques,
  - Risques et nuisances :
    - nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles,
    - nombre d'habitations touchées en cas de catastrophes naturelles,
  - Cadre de vie, paysages et patrimoine culturel :
    - consommation d'espaces à vocation commerciale et d'activités sur les communes concernées par le projet
    - évolution des surfaces destinées aux aménagements paysagers dans les opérations
  - Zones humides
    - Consommation d'espace à vocation sportive ou de loisirs en zone US
-

## **8 FACON DONT L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE A ETE PRIS EN COMPTE**

---

Après arrêt du PLU de NIEDERNAI le 30 mai 2013, l'Autorité Environnementale a rendu son avis sur le projet de PLU le 24 septembre 2013, réceptionné en commune le 24 octobre 2013.

Cet avis a permis l'évolution du dossier sur les points suivants :

- Les informations relatives au potentiel constructible en « dents creuses » ont été complétées
- Les secteurs potentiellement humides ont été cartographiés
- Les continuités écologiques ont été cartographiées
- La définition d'un indicateur de suivi de l'évolution des zones humides
- Le rajout d'un scénario tendanciel
- La localisation des exploitations susceptibles de générer des distances d'isolement
- La superficie de la zone Ac située en zone inondable a été réduite pour n'englober que les bâtiments actuels. La partie constructible résiduelle a été déplacée dans un secteur non soumis au risque d'inondation.

## **9 RESUME NON TECHNIQUE**

---

## 9.1 Objectifs de prescription du PLU

La commune de Niedernai dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1993.

La délibération du 20 janvier 2006 a permis de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

## 9.2 Présentation du contexte de la commune

La commune de Niedernai est située à l'est de l'autoroute A35 (Voie Rapide du Piémont des Vosges), à 4.5 km d'Obernai, chef-lieu du canton, et à mi-distance entre Strasbourg et Sélestat.



### NIEDERNAI dans un territoire plus vaste

La RD 1422 permet de rejoindre la commune depuis la V.R.P.V. (A35).

Niedernai est relié à OBERNAI (à l'ouest) et à MEISTRATZHEIM (à l'est) par la RD 426.

Le ban communal est bordé par celui des communes de :

- OBERNAI à l'ouest et au nord,
- GOXWILLER, VALFF et WESTHOUSE au sud-est,
- UTTENHEIM, BOLSENHEIM et MEISTREITZHEIM à l'est.

### **9.3 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programme**

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux :

- Document avec lequel le PLU est compatible :
  - Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges
- Documents pris en compte par le PLU :
  - Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau – rhin (SDAGE)
  - Schéma régional de cohérence écologique – (SRCE)
- Autre documents :
  - Schéma départemental des carrières du Bas-Rhin
  - Schéma régional climat air énergie d'alsace (SRCAE)

### **9.4 Etat initial, incidences du PLU sur l'environnement, justification des choix, mesures et indicateurs**

Les différentes thématiques environnementales sont regroupées en 5 grandes familles :

- Milieux naturels, biodiversité et fonctionnement écologique,
- Gestion des ressources naturelles,
- Energie et pollutions atmosphériques,
- Risques et nuisances,
- Cadre de vie, paysages et patrimoine culturel.

Chaque thème abordé est regroupé sous forme de fiche, où, pour chaque compartiment environnemental, est résumé :

- l'état initial et les enjeux principaux,
- les incidences du PLU et les choix retenus,
- les mesures pouvant être prises pour limiter les incidences,
- les indicateurs de suivi.

<b>MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE</b>	
<b>ETAT INITIAL ET ENJEUX</b>	<p>Milieus naturels remarquables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Site Natura 2000 du Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin dans la moitié Est de la commune : grande diversité de peuplements forestiers et milieux humides</li> <li>• ZNIEFF</li> </ul> <p>Habitats naturels présentant un intérêt écologique, à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• milieux forestiers : boisements au sud et l'est ; constituent des sites de reproduction, de nourrissage ou d'abris pour de nombreuses espèces animales</li> <li>• vergers : rares sur la commune, favorisent la diversité écologique</li> <li>• prairies : relativement peu présentes sur le territoire, peuvent contenir une richesse floristique et faunistique</li> <li>• présence de sols potentiellement indicateurs de zones humides sur la commune et de zones humides remarquables</li> </ul> <p>Grand Hamster : commune située dans l'aire de reconquête et terrains pour moitié favorables à la présence de l'espèce ; aucun terrier observé lors des dernières années</p> <p>Fonctionnement écologique du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• réservoirs de biodiversité à restaurer : moitié Est du territoire, espaces forestier et prairies</li> </ul>
<b>INCIDENCES DU PLU ET CHOIX RETENUS</b>	<p>Site Natura 2000 : en grande partie classé en zone N où les possibilités de constructions sont très limitées, petites zones urbaines où les berges doivent être préservées</p> <p style="padding-left: 20px;">⇒ pas d'incidence du PLU sur le site Natura 2000, sauf pour le secteur Ng lorsque son exploitation sera amorcée</p> <p>Boisements : zones ouvertes à l'urbanisation en dehors des milieux forestiers, aucun défrichement</p> <p style="padding-left: 20px;">⇒ pas d'incidence du PLU sur le milieu forestier</p> <p>Vergers : uniquement quelques arbres fruitiers impactés par les secteurs de projets</p> <p style="padding-left: 20px;">⇒ incidence très faible du PLU sur les vergers</p> <p>Zones humides : pas de projets à proximité des zones humides remarquables ; secteur graviérable situés à proximité des sols potentiellement humides.</p> <p style="padding-left: 20px;">⇒ incidences possible du PLU sur des zones humides</p> <p>Fonctionnement écologique du territoire : réservoirs de biodiversité classé en zone N ; aucune perturbation des connexions écologiques</p> <p style="padding-left: 20px;">⇒ incidences limitées du PLU sur le fonctionnement écologique</p>
<b>MESURES</b>	<p>Travaux réalisés préférentiellement hors période d'activité biologique des espèces</p> <p>En cas d'aménagement en zone potentiellement humide et parcelles agricoles : réalisation de sondages pour déterminer la présence ou non de zones humides</p>
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	

<b>GESTION DES RESSOURCES NATURELLES</b>	
<b>ETAT INITIAL ET ENJEUX</b>	<p>Réseau aquatique relativement développé sur la commune avec plusieurs cours d'eau (Ehn, Dachsbach et des ruisseaux qui traversent le territoire)</p> <p>Alimentation en eau potable : captages en dehors de la commune</p> <p>Assainissement : réseau unitaire, effluents traités à la station d'épuration de Niedernai</p> <p>Occupation du sol divisée en 3 entités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'Ouest, des espaces agricoles ouverts ;</li> <li>• au centre, des zones urbaines avec quelques reliquats d'une ceinture de vergers puis des espaces agricoles ouverts ;</li> <li>• à l'Est et au sud, des cultures et milieux naturels diversifiés : forêts boisements, prairies, étangs...</li> </ul>
<b>INCIDENCES DU PLU ET CHOIX RETENUS</b>	<p>Ressources en eau : absence de captages d'alimentation en eau  ⇒ pas d'incidence du PLU sur la ressource en eau</p> <p>Gestion des eaux pluviales : réutilisation, infiltration ou rejet dans le réseau public,</p> <p>Maintien d'espaces perméables sur les parcelles des zones ouvertes à l'urbanisation, pour une meilleure capacité d'infiltration des sols</p> <p>Gestion des eaux usées domestiques : branchement au réseau public d'assainissement  ⇒ problématique des rejets d'eau prise en compte dans le PLU, pas d'incidence négative</p> <p>Orientations du PLU : Permettre la densification dans le tissu existant afin d'économiser l'espace</p> <p>Réduction des zones ouvertes à l'urbanisation, augmentation des secteurs naturels  ⇒ incidence positive du PLU sur l'occupation des sols</p>
<b>MESURES</b>	<p>Développement urbain limité à moins de 9 hectares</p>
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<p>Qualité des eaux de surface et des eaux souterraines</p> <p>Performance de la station d'épuration,</p> <p>Surfaces imperméabilisées des nouvelles opérations</p>

<b>ENERGIE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES</b>	
<b>ETAT INITIAL ET ENJEUX</b>	<p>Climat à influences océaniques et continentales</p> <p>Qualité de l'air : Emissions communales de polluants principalement liées aux activités agricoles, industrielles et résidentielles</p> <p>Emissions atmosphériques communales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dioxyde de carbone : 7980 kg/an/hab</li> <li>• particules : 19 kg/an/hab</li> </ul>
<b>INCIDENCES DU PLU ET CHOIX RETENUS</b>	<p>Energie et climat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stockage de carbone (CO2) dans le bois des forêts : pas de projet de défrichement donc pas d'incidence sur le stockage de CO2</li> <li>• zones des développements urbains définies en continuité avec le tissu urbain existant, et permettant surtout une diversification de l'organisation des constructions afin d'optimiser les apports solaires et l'efficacité énergétique des bâtiments à implanter <ul style="list-style-type: none"> <li>• incidence faible du PLU sur les consommations d'énergie, pas d'incidence sur le climat</li> </ul> </li> </ul> <p>Qualité de l'air :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• augmentation très faible du trafic lié aux projets d'urbanisation</li> <li>• pas d'industrie polluante sur la commune</li> <li>• développements des cheminements doux (piéton, vélo) : emplacements réservés</li> <li>• incidence faible du PLU sur la qualité de l'air</li> </ul>
<b>MESURES</b>	Favoriser les économies d'énergies
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<p>Emissions communale de polluants atmosphériques</p> <p>Superficie des panneaux photovoltaïques</p>

<b>RISQUES ET NUISANCES</b>	
<b>ETAT INITIAL ET ENJEUX</b>	<p>Risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inondations : zone inondable traversant le centre du territoire</li> <li>• non concerné par le risque de coulées d'eau boueuse</li> </ul> <p>Nuisances sonores : périmètre de 30 m, 100, 250 ou 300 m de certains axes routiers traversant Niedernai, nécessitant une isolation acoustique de bâtiments</p> <p>Exploitations agricoles : plusieurs élevages et exploitations régénérant un périmètre d'éloignement de 25 ou 100 mètres, dont le comptoir agricole.</p>
<b>INCIDENCES DU PLU ET CHOIX</b>	<p>Risque inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• quelques parcelles des secteurs UA, UB, A et N localisées en zones inondables</li> <li>• aucun secteur ouvert à l'urbanisation en zone inondable</li> </ul> <p>Certains secteurs ouverts à l'urbanisation sont concernés par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les distances des voies classées bruyantes</li> <li>• périmètres de réciprocité agricoles,</li> </ul>
<b>MESURES</b>	<p>Nuisances sonores : en cas d'aménagement près des voies bruyantes, les bâtiments devront faire l'objet d'un isolement acoustique contre les bruits extérieurs</p> <p>Respect des dispositions réglementaires relatives aux zones inondables, visant à protéger les personnes et les biens du risque dans les secteurs UA, UB, A et N concernés par le risque</p> <p>En cas de construction dans un périmètre de réciprocité agricole : autorisation de construction soumise à l'avis de la chambre d'agriculture</p>
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<p>Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles</p> <p>Nombre d'habitations touchées en cas de catastrophes naturelles</p> <p>Bâtiments ayant dû faire l'objet d'isollements acoustiques</p> <p>Nouveaux bâtiments situés dans un périmètre d'éloignement ICPE ou de réciprocité agricole</p>

<b>CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE CULTUREL</b>	
<b>ETAT INITIAL ET ENJEUX</b>	<p>Prendre en compte les contraintes et coupures sur le territoire dans les réflexions sur le développement urbain (A35, RD 1422, zone inondable, site Natura 2000, espaces agricoles pour l'élevage)</p> <p>Engager une démarche volontariste en faveur de la maîtrise de la consommation foncière</p> <p>Valoriser la place du tourisme sur le territoire communal</p>
<b>INCIDENCES DU PLU</b>	Des projets d'amélioration des circulations et de déplacements dans la commune, mais sans incidences sur l'environnement.
<b>CHOIX RETENUS</b>	<p>Un secteur spécifique pour le château du Landsberg en vue de sa valorisation touristique</p> <p>Des secteurs inconstructibles en-dehors de la zone urbaine pour préserver le paysage du mitage</p> <p>Des zones urbaines et à urbaniser définissant une enveloppe urbaine cohérente et respectueuse des espaces de jardins encore présents (à l'ouest du vieux village notamment)</p>
<b>MESURES</b>	<p>Des secteurs inconstructibles favorisant la préservation des paysages</p> <p>Des aménagements paysagers et plantations exigées en limite de zone urbaine, mais aussi pour accompagner les constructions à usage agricole en secteur isolé</p> <p>Un secteur 2AUT spécifique pour le château du Landsberg permettant sa valorisation, mais encadrée par des dispositions strictes pour répondre aux impératifs environnementaux</p> <p>Des emplacements réservés et des orientations d'aménagement assurant l'amélioration du fonctionnement urbain (échanges et circulations)</p>
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	Evolution des surfaces destinées aux aménagements paysagers dans l'opération

# **10 DESCRIPTION DE LA METHODE D'EVALUATION**

---

## 10.1 Cadre réglementaire

D'après l'article R-121-14 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration.

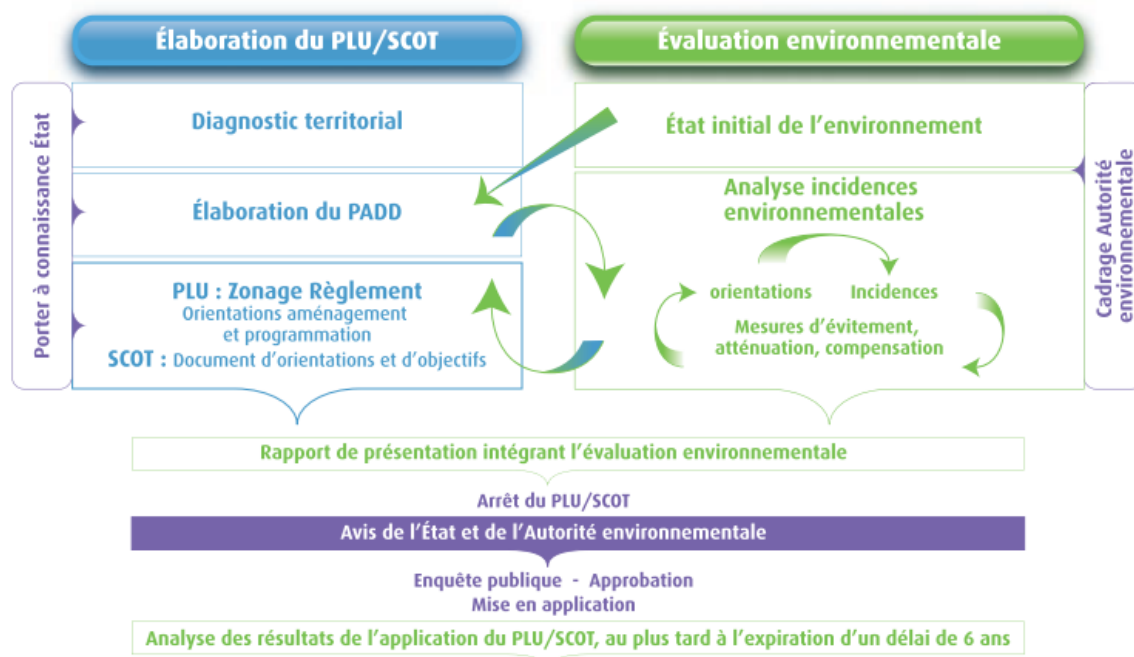
L'évaluation environnementale issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

Ainsi, conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes,
2. Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution,
3. Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et évaluation des incidences Natura 2000,
4. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ; il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites,
5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
6. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan,
7. Comprend un résumé non technique et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

## 10.2 Cadre méthodologique

L'évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre d'une démarche itérative : elle a accompagné l'élaboration du PLU et contribué à son enrichissement de manière progressive tout au long de la procédure d'élaboration du document, comme le représente le schéma ci-dessous.



### *Démarche de l'évaluation environnementale*

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

### **10.2.1 Méthodologie pour établir l'état initial de l'environnement**

Le recueil des données nécessaires à la caractérisation de l'état initial de l'environnement de la commune de Niedernai a mis en jeu différents moyens :

- reportage photographique sur le terrain,
- exploitation de photographies aériennes,
- enquête auprès des administrations régionales, départementales et d'organismes divers afin de compléter les données recueillies préalablement sur l'état du site et ses sensibilités :
  - Commune de Niedernai
  - Direction Régionale des Affaires Culturelles
  - METEO FRANCE
- examen de documents graphiques : cartes topographiques de base de l'Institut Géographique National (IGN) et cartes thématiques diverses :
  - carte au 1/25 000

- carte géologique
- plan cadastral
- examen des documents d'urbanisme :
  - Plan d'Occupation des Sols de la commune de Niedernai,
  - Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges,
- analyse des données statistiques générales ou spécifiques (recensement général de la population, ...) : INSEE, CCI CMA, Maison de l'Emploi,...
- consultation de différents sites Internet :
  - Agence de l'Eau Rhin Meuse (AERM)
  - ASPA
  - Base de données Mérimée du Ministère de la Culture
  - Carmen de la DREAL ALSACE

L'état initial de l'environnement a été conçu dans l'objectif de constituer un « état zéro » pour du projet de PLU.

### **10.2.2 Méthodologie pour évaluer les effets que ce projet engendre sur l'environnement**

#### **Détermination des enjeux**

Les enjeux environnementaux du territoire ont dans un premier temps été identifiés à partir des données de l'état initial de l'environnement.

Les enjeux ont été déterminés à partir des éléments présentés dans l'état initial de l'environnement (présenté dans le rapport de présentation), mais également à partir des différents documents concernant la commune de Niedernai :

- le SCOT du Piémont des Vosges,
- le SDAGE Rhin-Meuse,
- ..

Les enjeux fondamentaux et les objectifs généraux de conservation des milieux naturels du Document d'Objectifs (DOCOB) du site NATURA 2000 Rhin, Ried et Bruch de l'Andlau ont également été pris en compte.

#### **Evaluation des impacts**

Cette évaluation des impacts s'est faite, dans un premier temps, à l'échelle de chaque projet envisagé. Puis, dans un second temps, l'analyse a été réalisée à plus grande échelle, celle de la commune de Niedernai et de son PLU.

Ainsi, cette analyse a pris en compte à la fois les projets d'urbanisation prévus au PLU et les autres projets communaux ou supra communaux qui seront également inscrits au PLU.

L'analyse des impacts se base sur les éléments suivants :

- importance de l'effet considéré,
- importance de l'enjeu concerné par l'impact,
- autres éléments indicatifs comme la portée spatiale et temporelle, la réversibilité de l'impact....

L'identification des incidences permet de définir ensuite les mesures permettant de supprimer, atténuer ou compenser les effets négatifs du projet.

### **10.2.3 Méthodologie pour proposer des mesures pour supprimer, voire réduire les impacts dommageables pour l'environnement**

Des investigations de terrains ont été menées en 2012 afin de déterminer les mesures à mettre en place au regard des problématiques environnementales mises en évidence sur la commune et notamment dans les secteurs visés par les projets d'aménagement.

Ces mesures ont été choisies afin de concilier les différents projets envisagés et les enjeux environnementaux présents aux alentours des zones concernées.

Elles consistent à chercher, à l'aide de références, à éviter, réduire et, le cas échéant, à compenser les impacts. Les mesures compensatoires cherchent à remédier les impacts non réductibles (impacts résiduels).

### **10.2.4 Difficultés éventuelles rencontrées de nature technique ou scientifique**

L'évaluation des impacts étant prospective, elle est difficile par nature. Des inconnues sur la biologie et donc les capacités des espèces à supporter certains impacts rendent aussi difficiles ces évaluations.

---