

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM

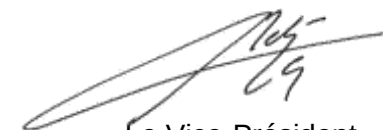
RAPPORT DE PRESENTATION

ELABORATION DU PLU

APPROBATION

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

A Haguenau
le 14 décembre 2017



Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

PLU approuvé le 14 décembre 2017



SOMMAIRE

CHAPITRE I DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 -	CONTEXTE ADMINISTRATIF ET GEOGRAPHIQUE	6
1.1	<i>Localisation</i>	6
1.2	<i>Dynamiques supra-communales</i>	6
1.3	<i>Transport et déplacements</i>	7
1.4	<i>Contexte géographique</i>	9
1.5	<i>Transport et déplacements</i>	10
2 -	ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	11
2.1	<i>Topographie et hydrologie</i>	11
2.2	<i>Géologie</i>	14
2.3	<i>Climat et qualité de l'air</i>	16
2.4	<i>Environnement naturel</i>	18
2.5	<i>Paysages et perceptions visuelles</i>	33
2.6	<i>Zonage réglementaire et inventaires</i>	39
2.7	<i>Risques naturels et technologiques</i>	53
2.8	<i>Gestion des déchets et réseaux</i>	59
2.9	<i>Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	61
3 -	ANALYSE DU MILIEU URBAIN	62
3.1	<i>Evolution de la structure urbaine</i>	62
3.2	<i>Typo-morphologie du bâti</i>	66
3.3	<i>Les grands ensembles paysagers et urbains</i>	72
3.4	<i>Les capacités de stationnement</i>	74

4 - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	75
4.1 Contexte démographique	75
4.2 Les logements	79
4.3 Les activités économiques	85

CHAPITRE II

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1 - BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	92
1.1 Habitat	92
1.2. Population	97
1.3. Activités économiques	97
1.4. Cadre de vie et équipements	97
1.5. Espace naturel et agricole	98

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DE PLANIFICATION

1 - CARACTERES DES ZONES	100
1.1 Zones urbaines	100
1.2 Zones à urbaniser	106
1.3 Zones agricoles	110
1.4 Zones naturelles	112
2 - LE PROGRAMME D'EQUIPEMENTS	115

3 -	COHÉRENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME	116
------------	---	------------

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES A PRENDRE EN COMPTE

1 -	COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT	118
2 -	RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	119
3 -	AUTRES INFORMATIONS	121

CHAPITRE V

IMPACTS DU PLU

1 -	IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET LES PAYSAGES	126
2 -	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT BÂTI	129
3 -	IMPACTS SUR LA SANTE HUMAINE	130
4 -	RECAPITULATIF DE LA PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	131

CHAPITRE VI

LES INDICATEURS DE SUIVI 132

CHAPITRE VII

LES SUPERFICIES 134

CHAPITRE I

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET GEOGRAPHIQUE

1.1. Localisation

La commune de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM se trouve située à 23 km au Nord de Strasbourg et à 7 km au Sud de Haguenau. Son positionnement la place sous l'aire d'influence de Haguenau et de Strasbourg.

La superficie du ban communal est de 624 hectares.

1.2. Dynamiques supra-communales

Niederschaeffolsheim appartient à :

La Communauté d'Agglomération de Haguenau

Elle a été créée le 1^{er} janvier 2017 de la fusion des Communautés de Communes de Bischwiller et environs, de la Région de Brumath, de la Région de Haguenau et du Val de Moder, la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Elle regroupe 36 communes pour une population d'environ 96 000 habitants et exerce les compétences suivantes :

- développement économique et tourisme
- aménagement de l'espace et mobilité
- habitat et politique de la ville
- aires d'accueil des gens du voyage
- collecte et traitement des déchets ménagers

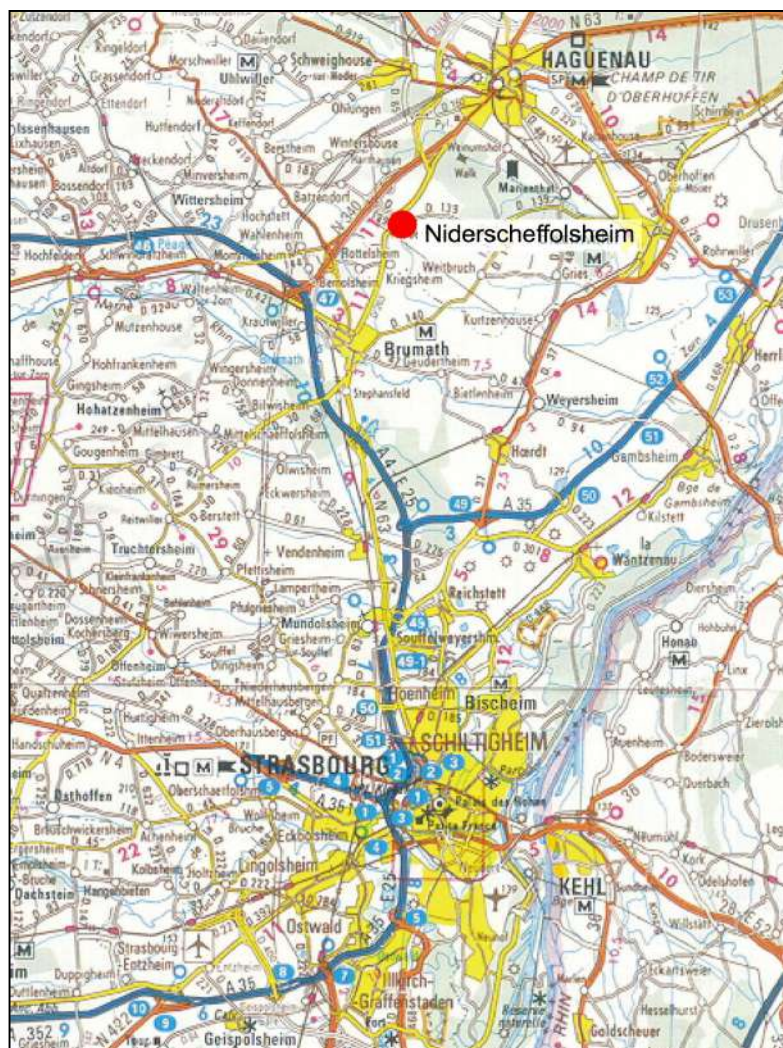
Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord

La Communauté de Communes de Sauer-Pechelbronn est comprise dans le périmètre du SCOTAN (Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord) dont le périmètre s'étend sur 920km² entre le massif des Vosges du Nord sur la partie septentrionale, la plaine du Kochersberg à l'Est et le bassin rhénan à l'Ouest.

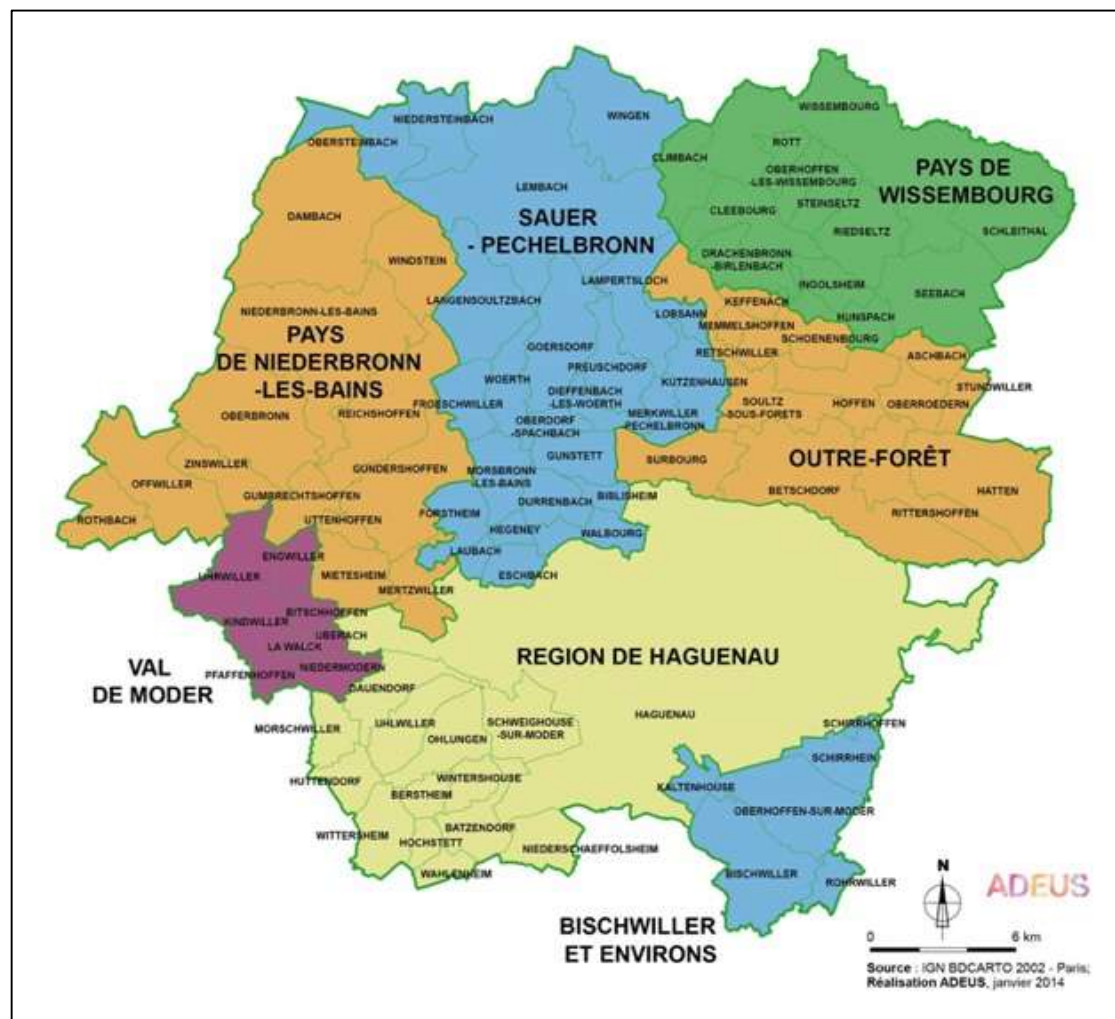
Il couvre 90 communes regroupées en 7 intercommunalités et 156 337 habitants au 1^{er} janvier 2014.

1.3. Historique communal

Il faudra attendre 1210 pour que soit mentionné pour la première fois le nom de Niederschaeffolsheim sous la forme de Skaftolfesheim. Deux explications de ce terme sont possibles. La première est « la demeure de Skaftold » à partir du suffixe -heim précédé du nom d'homme germanique Skaftold. L'autre explication viendrait d'une racine paléo-européenne signifiant creusement qui a donné le latin scaphium et l'allemand das Schaff signifiant le fût, le récipient, la jatte, l'écuelle et qui serait donc le paronyme de l'allemand das Schaf le mouton, la brebis. Cette explication toponymique serait en concordance avec la topographie du village.



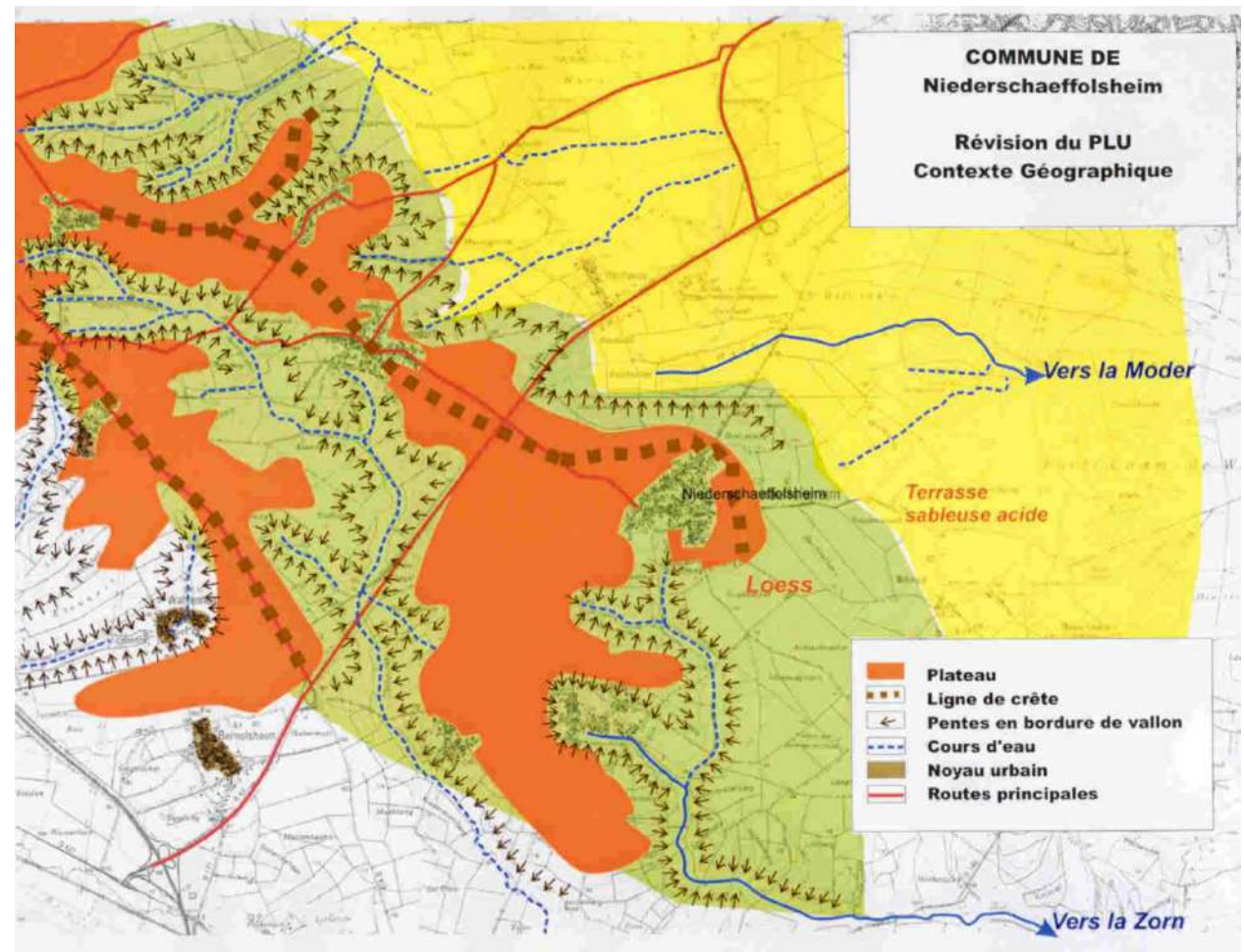
Extrait de carte routière au 1/250



1.4. Contexte géographique

La commune appartient au secteur dénommé « Collines de Brumath » qui se caractérise par :

- Un relief vallonné dessiné par le réseau hydrographique formé essentiellement de ruisseaux qui rejoignent soit la Moder soit la Zorn.
- Des sols constitués d'une épaisse couche de loess qui assurent une très bonne qualité des terres agricoles sur la partie Ouest du ban, et de sables acides sur la frange Est du territoire communal.



1.5. Transport et déplacements

En voiture, Niederschaeffolsheim se situe à 11 min de Haguenau et 25 min de Strasbourg.

Située à 5 km de l'autoroute A4 et à 1 km de la RD 1340, Niederschaeffolsheim bénéficie de bonnes conditions d'accessibilité routière.

Deux voies principales traversent le bourg :

- la RD139 selon un axe Est-Ouest,
- la RD 263 selon un axe Nord-Sud et rejoindre respectivement Haguenau et Brumath



La commune est desservie par la ligne de bus 320 Brumath-Haguenau ; cette ligne assure 9 liaisons par jour en semaine et 6 liaisons le samedi.

2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Topographie et hydrologie

Le ban communal est marqué par la diminution des altitudes d'Ouest en Est, de 200 m à 160 m NGF.

Le village se situe à une altitude moyenne de 185 m NGF avec de légères variations qui définissent des variations d'ambiances et de sensibilités paysagères.

Le ruisseau dit Schlossgraben au Sud du village dessine un vallon plus évasé en limite du ban. Deux fossés intermittents prennent naissance dans les terres agricoles à l'Est (Eschbach).

Pour gérer de manière plus équilibrée la ressource en eau, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé plusieurs outils de planification dont, et surtout, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) approuvé par arrêté du Préfet coordonateur de bassin du 30 novembre 2015.

Grâce à cet outil, chaque grand bassin hydrographique peut désormais mieux organiser et mieux prévoir ses orientations fondamentales.

La commune de Niederschaeffolsheim est comprise dans le périmètre du PGRI Rhin-Meuse qui constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

La Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau impose la révision du PGRI pour intégrer ces nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015.

Dans ce contexte, le PGRI du bassin Rhin-Meuse a été révisé et adopté en novembre 2009.

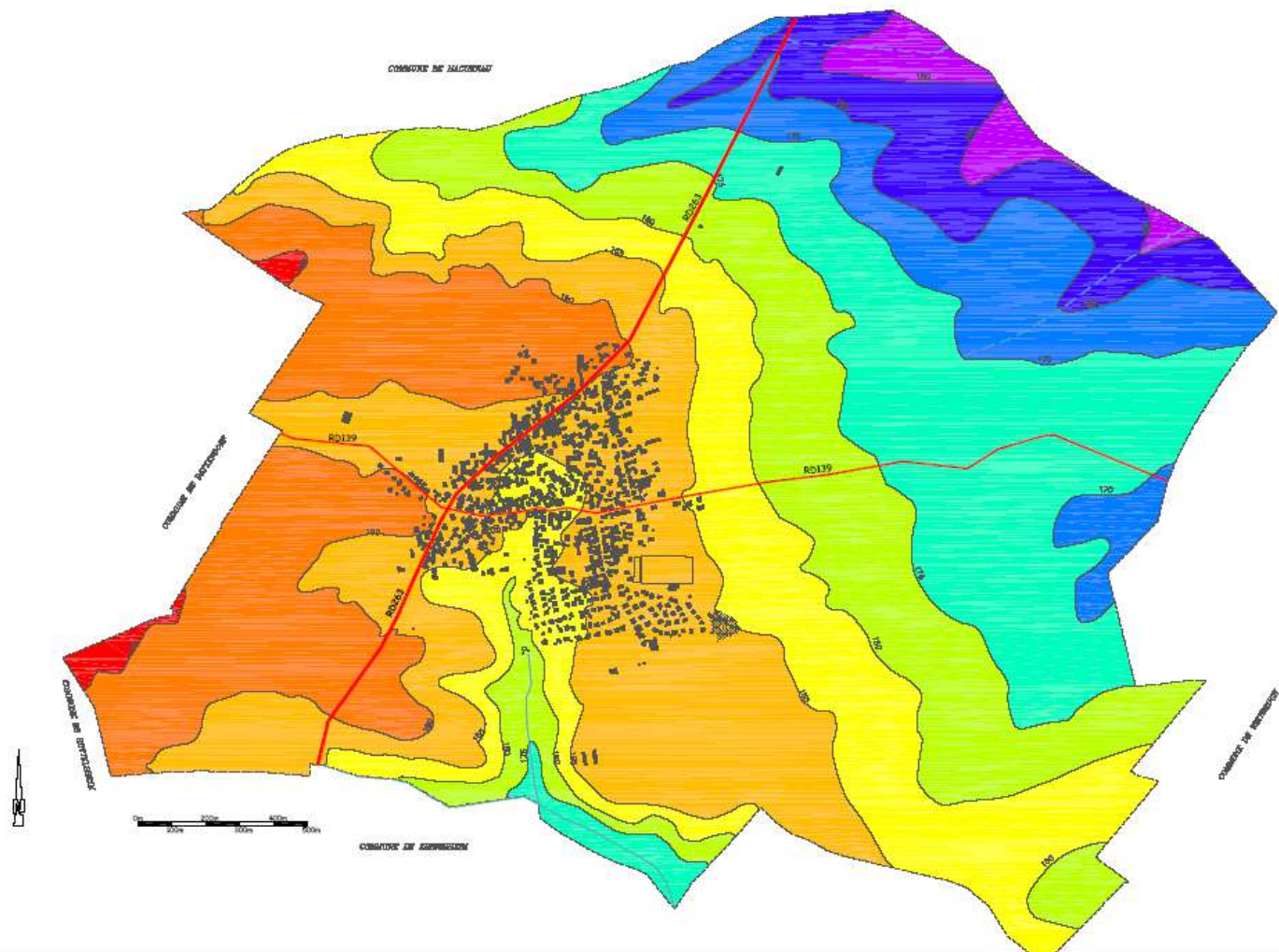
Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est le document d'orientation de la politique de l'eau au niveau local, il y a actuellement cinq SAGE dans le bassin Rhin-Meuse. La commune fait partie du SAGE de Moder, en cours d'élaboration, dont les enjeux sont les suivants :

- Maîtriser qualité et prélèvements d'eaux souterraines
- Lutte contre la pollution
- Gestion quantitative de la ressource en eau
- Protection et restauration des milieux en lien avec la gestion des cours d'eau

Le Conseil Général du Bas-Rhin a créé en 1991 un outil spécifique de gestion des cours d'eau, le SAGEECE (Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'Eau). Ces schémas sont des outils de programmation qui ont pour vocation de définir, organiser et réaliser l'ensemble des opérations d'aménagement et de gestion des cours d'eau de façon globale et cohérente à l'échelle du bassin versant.

Version non réglementaire des SAGE, ces schémas opérationnels, permettent de fédérer les acteurs autour d'un programme d'actions pluriannuel par bassin versant, avec le cofinancement du Département et de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse.

TOPOGRAPHIE



Réalisation EST INGENIERIE

2.2 Géologie

Le ban de la commune est à cheval entre les terres loessiques des collines de Brumath et les sables acides du fossé rhénan de Haguenau.

Les premières donnent de bonnes terres agricoles où domine la céréaliculture intensive. Ces sols sont fragiles car en l'absence de couvert végétal, les ruissellements entraînent les particules fines du sol (argiles) vers le bas de pente pouvant provoquer des coulées de boue. La conservation d'un couvert végétal arboré et herbacé, notamment à proximité des constructions et dans les fortes pentes permet de retenir les sols.

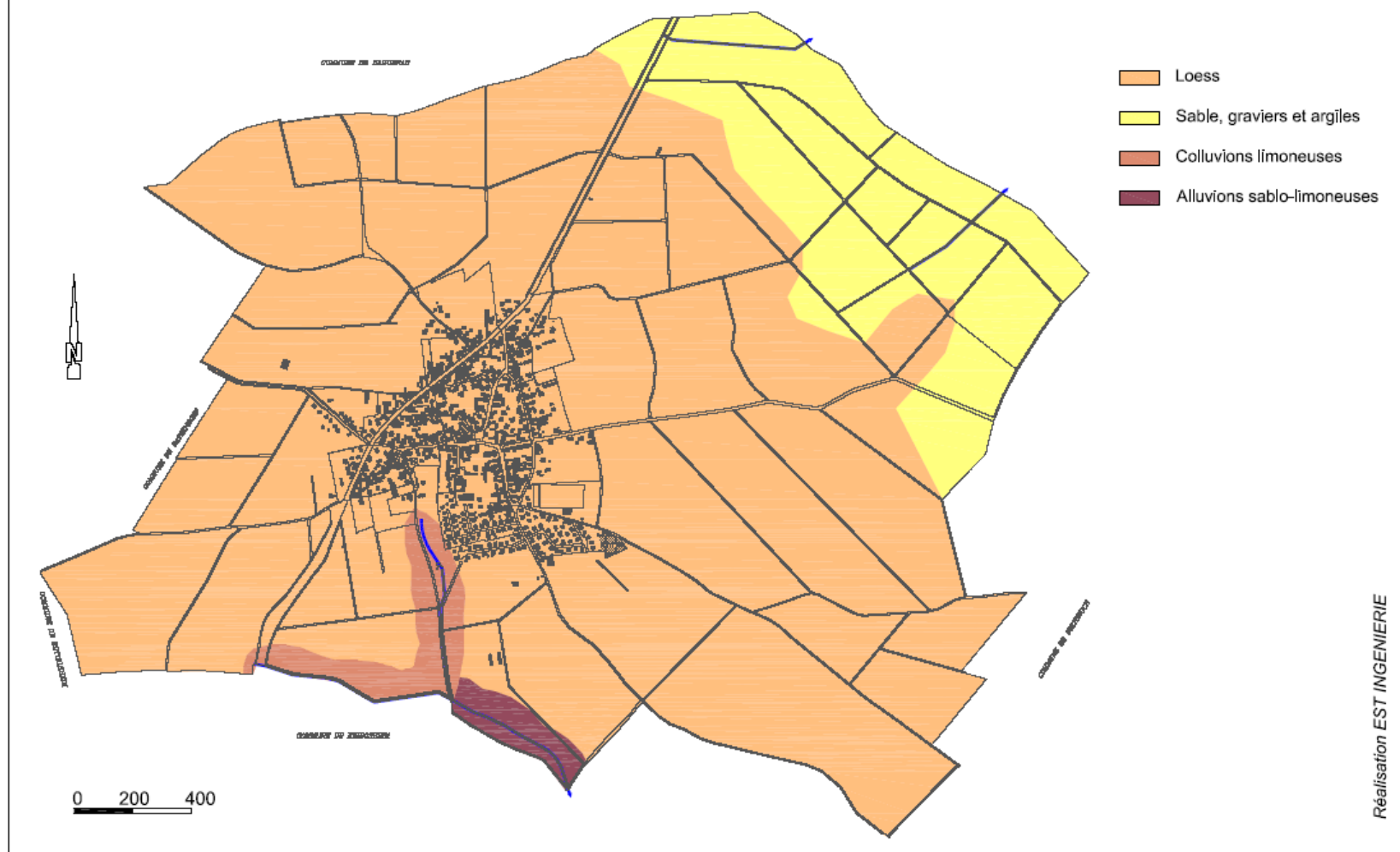
C'est sur ces mêmes sols que le village a été édifié.

Dans la partie Nord de la commune, les sols ne sont pas favorables à l'agriculture puisqu'ils sont essentiellement constitués de sables et d'argile. La nappe phréatique est présente à faible profondeur ; elle est ici très vulnérable aux pollutions du fait de la perméabilité des sols.

Les collines loessiques sont entaillées par un ruisseau, le Schlossgraben, qui borde le Sud et l'Ouest du village. Il donne des terres constituées de limons remaniés migrant par ruissellement du haut des pentes et des alluvions récentes limoneuses. Ces terrains sont lourds et humides.

A signaler que la commune est concernée marginalement par la concession minière de Pechelbronn qui n'a occasionné aucun travaux sur le ban.

GEOLOGIE



Réalisation EST INGENIERIE

2.3. Climat et qualité de l'air

2.3.1. Climat

Le climat continental alsacien est caractérisé par une température moyenne de l'air de 10° C en plaine, avec des étés chauds et des hivers froids et secs, l'amplitude thermique pouvant atteindre 18° à 19° C dans le fossé rhénan. Les précipitations moyennes sont de 700 mm/an, du fait de la protection des Vosges à l'Ouest de la plaine. Ces données générales varient en fonction de la localisation du site étudié, notamment de la topographie, de l'exposition et de l'occupation du sol.

Les données climatiques les plus proches de la commune de Niederschaeffolsheim sont fournies par la station d'Entzheim concernant la période 1981-2010.

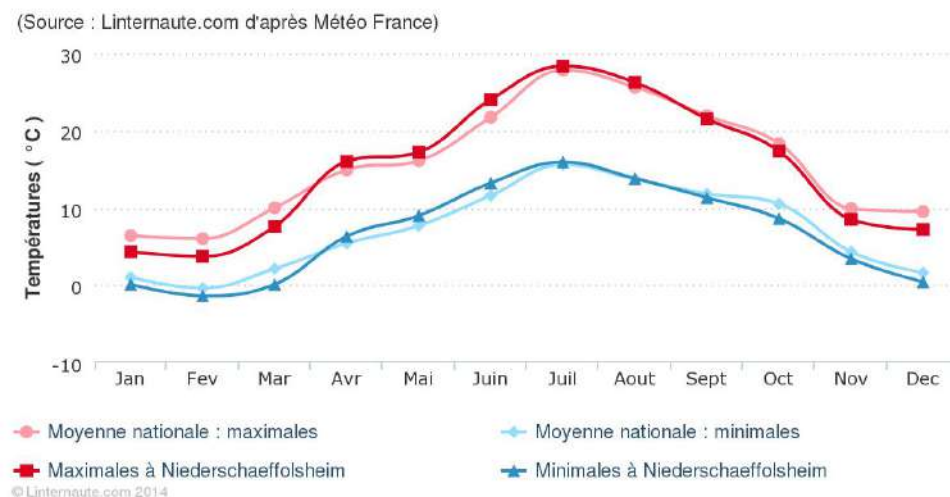
Pluviométrie

Entre 1981 et 2010, le cumul annuel moyen du nombre de jours avec précipitations (>1mm) est de 115. Concernant la hauteur des précipitations, celle-ci s'établit en moyenne à 665 mm par an. Les extrêmes ont été relevés en 1949 (seulement 393 mm) et en 1987 (811 mm).

La commune a connu 680 millimètres de pluie en 2013, contre une moyenne nationale des villes de 895 millimètres de précipitations

Température

Sur la période 1981-2010, la température moyenne annuelle minimale relevée à la station d'Entzheim est de 6,7°C et la température maximale de 15,2°C. Sur l'année 2013, à Niederschaeffolsheim, elle est respectivement de -1,4°C et 28,3°C.



Ensoleillement

La commune de Niederschaeffolsheim a connu 1 429 heures d'ensoleillement en 2013, contre une moyenne nationale des villes de 1 819 heures de soleil. Niederschaeffolsheim a bénéficié de l'équivalent de 60 jours de soleil en 2013.

Ces données correspondent à la moyenne de fort ensoleillement entre 1981 et 2010.

2.3.2. Qualité de l'air

Le Conseil général du Bas-Rhin a mis en oeuvre depuis 1996 le plan ozone CG 67 avec pour objectif d'écarter les niveaux de pollution en cas de dépassement ou de prévision de dépassement des niveaux de recommandation ou d'alerte. Le plan prévoit entre autres des tarifications préférentielles, dès le dépassement d'un niveau de recommandation, sur les réseaux de transport en commun, autobus interurbain.

Les données sur la qualité de l'air sont issues de l'Association pour l'étude et la surveillance de la qualité de l'air en Alsace (ASPA).

Dans le département du Bas-Rhin, le nombre de jours moyen de dépassement du niveau de recommandation entre 2004 et 2013 :

- en ozone : 6,1 jours (min : 1 / max : 17)
- en particules : 23,8 jours (min : 1 / max : 86)
- en dioxyde d'azote : 8,7 jours (min : 1 / max : 14)

2.4. Environnement naturel

2.4.1. Patrimoine naturel identifié

Flore et habitat

Le patrimoine végétal est peu connu sur la commune. 12 données concernant 12 espèces sont issues de la base Brunfels de la Société Botanique d'Alsace (source : atlas de la flore d'Alsace en ligne <http://www.atlasfloreal.sace.com/>). Il s'agit uniquement de données historiques (19^{ème} siècle) liées à des milieux humides qui n'existent plus sur la commune. Ces données sont complétées par les données récoltées lors de prospections effectuées en 2013 dans le cadre de cette étude et comptabilisant **279 données pour 153 espèces**.

Sur la base de ces données, il apparaît que :

- les milieux agricoles situés sur substrat sableux présentent une bonne diversité en espèces messicoles pour les parcelles traitées le moins intensivement ;
- les milieux prairiaux les plus intéressants, avec une richesse spécifique importante, sont les pelouses sur sables acides situées en lisière de la forêt de Weitbruch ;
- certains lambeaux de prairies extensives de fauche subsistent notamment associés aux vergers.

Le territoire de la commune abrite également des habitats patrimoniaux :

- les vergers hautes tiges, assez répandus sur les franges de la commune, habitat liste rouge en Alsace (Odonat, 2003) ;
- les prairies maigres de fauche de basse altitude à Grande Pimprenelle, habitat d'intérêt communautaire (code 6510) ;
- les pelouses sableuses du *Koelerio-Phleion*, habitat d'intérêt communautaire (code 6210) ;
- les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* de l'*Alno-Padion*, sur une surface très réduite (bosquet) en bordure du Schlossgraben, habitat d'intérêt communautaire prioritaire (code 91E0).

Faune

Pour la faune, les données proviennent du site internet faune-Alsace, de prospections réalisées en 2013 et d'observations ornithologiques communiquées à la commune. **172 espèces** sont signalées sur la commune.

Pour les mammifères, seules des espèces communes sont signalées dont une espèce protégée (le Hérisson d'Europe). Le Grand hamster était signalé à proximité de la commune : le dernier terrier à proximité de la commune date de 2008 au sud sur la commune de Kriegsheim. Cependant, les pratiques agricoles actuelles ne favorisent pas le retour de l'espèce sur le secteur. Les chiroptères (chauves-souris) n'ont pas été recherchés sur la commune.

Pour les oiseaux, 90 espèces sont signalées dont 4 espèces nicheuses ou potentiellement nicheuses d'intérêt communautaire (dont la Pie-grièche écorcheur). D'autres nicheurs rares et remarquables sont présents comme le Gobemouche gris et la Perdrix grise. Le territoire communal présente peu de milieux favorables aux oiseaux, les haies longeant les fossés, les vergers situés autour du village sont les principales zones refuge de l'avifaune.

Les amphibiens et les reptiles sont relativement bien connus sur la commune avec 7 espèces dont trois espèces de reptiles protégés. Cependant, peu de secteurs sont favorables à ces groupes. La plupart des observations concernent probablement des individus en déplacement.

Les connaissances sur les insectes sont parcellaires. Il est signalé 17 espèces d'odonates, 36 espèces de lépidoptères diurnes, 17 espèces d'orthoptères et une espèce de coléoptères d'intérêt communautaire. Seules 6 espèces sont déterminantes ZNIEFF dont une est inscrite à l'annexe II de la directive Habitats. Il s'agit du Lucane cerf-volant qui fréquente le boisement au nord.

Le territoire de la commune comprend essentiellement des zones de grande culture peu favorables à la faune. Seules les prairies en lisières de la forêt et les quelques parcelles de vergers présentent un enjeu pour la faune.

2.4.2. Entités naturelles

Niederschaeffolsheim se trouve entre la « coulée verte » représentée par la Zorn et le vaste massif forestier de Haguenau (dont fait partie la forêt communale de Weitbruch) au sein d'un espace largement dominé par la grande culture et notamment la maïsiculture.

On distingue les surfaces à l'ouest du village caractérisées par des sols loessiques et les surface à l'est, faisant partie de la terrasse sableuse de la forêt de Haguenau. **Quatre entités naturelles** apparaissent : la grande culture avec sa végétation commensale, les vergers situés en lisière du village, les prairies et pelouses relictuelles et le vallon du Schlossgraben.

La grande culture

La grande culture (maïsiculture principalement) couvre des surfaces importantes. Ces espaces de cultures annuelles, traités avec des produits phytosanitaires multiples présentent peu d'intérêt écologique. La végétation associée est composée d'espèces tolérantes aux multiples interventions et produits chimiques. Cette végétation commensale des cultures est déterminée généralement par la nature du substrat. Les espèces caractéristiques sont ici la Mercuriale annuelle, l'Euphorbe réveil matin, la Morelle noire ou encore la Capselle bourse à pasteur.



Certaines espèces très fréquentes dans ces milieux sont capables d'effectuer plusieurs cycles complets en une année (Mouron des oiseaux, Sénéçon vulgaire ou Véronique de Perse).

Sur les sols sableux à l'est du ban communal, les surfaces en friche abritent des espèces communes aux pelouses sèches sableuses, comme la Petite oseille ou l'Espargoutte des champs. La diversité en espèces messicoles peut être importante sur ces milieux drainants.

Ces zones sont défavorables pour la faune. Seules quelques espèces fréquentent ces milieux comme le Lièvre brun, l'Alouette des champs et la Bergeronnette grise. L'espèce emblématique de ces zones de culture, sur les sols loessiques, est le Grand hamster qui apprécie les cultures de céréales comme le blé et l'orge, mais également les cultures de luzerne. Malgré tout, l'espèce ne semble plus présente depuis de nombreuses années.

Les vergers

Les « lisières » de la ville sont progressives et douces et ceci par le maintien d'une ceinture verte constituée par les vergers et les jardins privés. Il s'agit principalement de vergers haute-tige traditionnels, entretenus de manière plus ou moins extensive.

Tout comme les écotones en écologie (zone de transition entre deux écosystèmes) sont des espaces riches, les lisières progressives du village de Niederschaeffolsheim sont un élément essentiel à conserver voire à restaurer.

Les prairies associées présentent dans l'ensemble une flore peu diversifiée, enrichie en éléments nutritifs (traitements phytosanitaires sur les milieux alentours) et rudéralisée. Néanmoins, on trouve encore certaines parcelles de prairies maigres de fauche de basse altitude à Grande Pimprenelle, habitat d'intérêt communautaire (code 6510), dans un état de conservation moyen. Des espèces mésohygrophiles comme la Colchique d'Automne ou la Grande Pimprenelle sont accompagnées d'espèces plus mésophiles comme la Centaurée jaccée ou la Knautie des champs.

La flore est dominée par des graminées sociales.

Les vergers, lorsqu'ils présentent des vieux arbres et des prairies diversifiées, sont un secteur potentiel pour une avifaune diversifiée dont la Pie-grièche grise, la Chouette chevêche ou le Torcol fourmilier.



Vergers avec prairie extensive de fauche à Grande pimprenelle

Prairies et pelouses relictuelles

Les prairies sont progressivement retournées au profit de la grande culture. On distingue deux systèmes prairiaux différents en fonction du substrat : les pelouses sableuses au nord associées aux affleurements de sables au sud de la Moder, et les lambeaux de prairies de fauche disséminés sur le territoire de la commune.

Les pelouses sableuses situées au nord en lisière de la forêt de Weitbruch présentent des surfaces très réduites mais sont des prairies permanentes de grande valeur. Il s'agit de pelouses sur sables acides à végétation herbacée rase et dominées par des annuelles basses. La Petite oseille et la Jasione des montagne soulignent l'acidité de l'habitat. Ces espèces étant accompagnées entre autres par l'Œillet saxifrage, l'Epervière piloselle ou l'Espargoutte des champs. Si la diversité floristique est remarquable, la diversité entomologique l'est également avec de belles populations d'un criquet peu commun en Alsace, l'Oedipode émeraude.

Des lambeaux de prairie subsistent, disséminés dans un « océan de maïs ». Ces prairies souffrent d'un excès de fertilisation mais présentent pour certaines une diversité satisfaisante. Il s'agit de prairies de fauche mésophiles à Colchique d'automne, alliance de l'*Arrhenatherion*. On y note la présence de la Grande Sanguisorbe, espèce relativement commune, déterminante ZNIEFF (cotation 5), qui est la plante hôte de deux papillons d'intérêt communautaire présents en Alsace : l'Azuré des paluds et l'Azuré de la sanguisorbe. Les éléments prairiaux les mieux conservés peuvent être rattachés aux prairies maigres de fauche de basse altitude à Grande Pimprenelle, habitat d'intérêt communautaire (code 6510).



Aspect de la pelouse sableuse en lisière de la forêt Weitbruch



Aspect de la prairie maigre de fauche de basse altitude et Grande Pimprenelle

Vallon du Schlossgraben

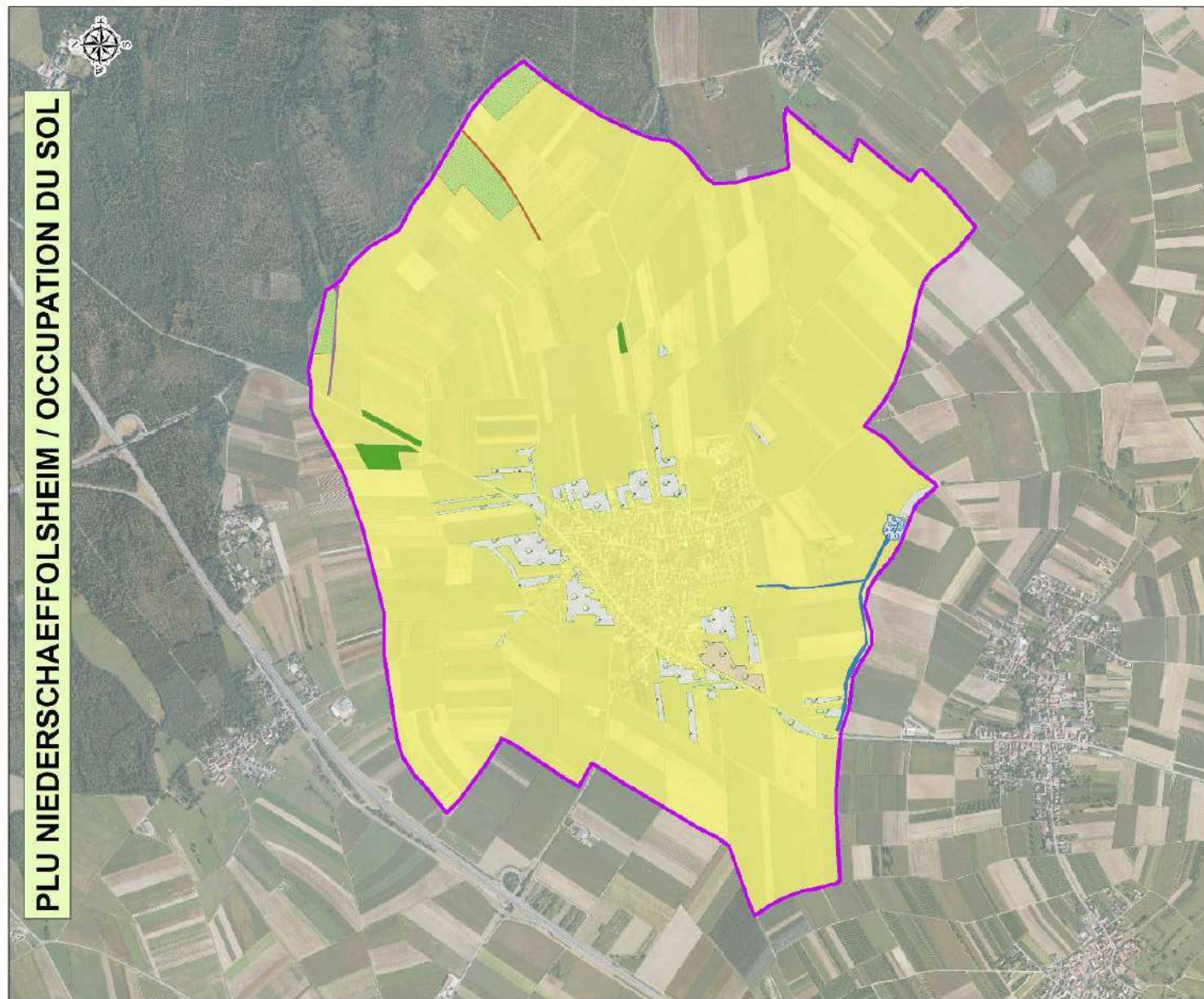
Au sud du ban communal, le Schlossgraben, affluent du Lohgraben, traverse la commune d'ouest en est. Ce ruisseau curé et rectifié sur de nombreuses portions présente une qualité médiocre, celui-ci drainant un secteur dominé par la culture céréalière intensive. La ripisylve est inexistante, les bordures du cours d'eau étant dominées par une roselière dense. Le cortège floristique y est pauvre, s'agissant d'un peuplement quasi monospécifique de Roseau. Les espèces caractéristiques de ce groupement sont l'Ortie dioïque, le Liseron des haies, le Gaillet gratteron ou encore le Houblon. Néanmoins, cette formation peu diversifiée joue un rôle de refuge pour la faune.

Ce vallon abrite également le seul boisement (bosquet) du territoire de la commune. D'une surface très réduite, ce boisement alluvial de type Aulnaie-Frênaie (alliance de l'*Alno-Padion*) est un habitat d'intérêt communautaire prioritaire. La canopée est dominée par l'Aulne glutineux. Dans la strate herbacée, les espèces des mégaphorbiaies eutrophes et des roselières dominent, l'Ortie dioïque formant des peuplements denses monospécifiques. Notons ici la présence massive de la Balsamine de l'Himalaya, espèce végétale invasive, menaçant la flore indigène moins compétitive. Ce boisement, bien qu'étant dans un état de conservation médiocre, présente un intérêt fort de conservation.



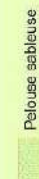
Forêt alluviale de l'*Alno-Padion* envahie dans la strate herbacée par la Balsamine de l'Himalaya

PLU NIEDERSCHAEFFOLSHEIM / OCCUPATION DU SOL



Habitats

- Cours d'eau + ouïet hygrophile eutrophe
- Forêt alluviale de l'Aino-Padon
- Fruticée mésophile
- Grande culture et milieu urbanisé



- Pelouse sableuse
- Prairie de fauche peu amendée
- Ripisylve / fruticée méschyrophile
- Vergers associés à des prairies plus ou moins extensives
- Vergers hauts tige sur prairie extensive

Commune de Niederschaeffolsheim



Réalisation : O.G.E., 2013
Source : O.G.E. terrain
Fond de plan : © IGN, BDOrtho

2.4.3. *Continuités écologiques*

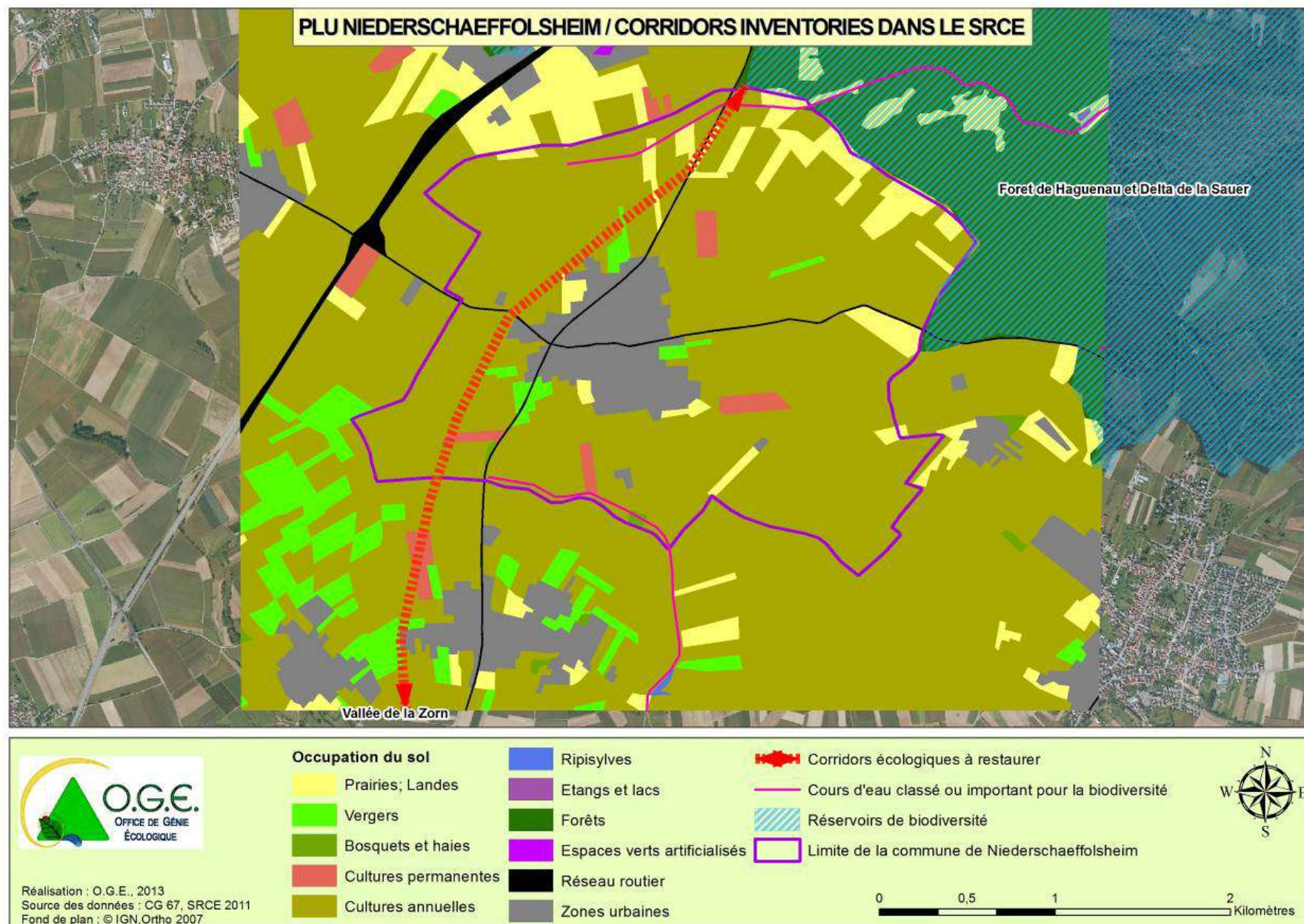
Les milieux naturels sont organisés en fonction de la topographie, de la nature des sols, des gradients d'humidité, de l'utilisation des terrains par les activités humaines passées et actuelles.

En conséquence, la répartition des espèces animales et végétales est hétérogène. La survie des populations dépend des possibilités de déplacement entre les milieux favorables. Ces voies sont autant de continuités écologiques qui contribuent à la structuration de l'espace pour la faune et la flore.

La définition des continuités écologiques est fortement dépendante des espèces choisies pour définir ces continuités. Le choix des sous-réseaux écologiques à développer pour une région donnée est donc une étape importante de l'élaboration de la trame. Dans le cas de l'Alsace, 4 grands réseaux ont été définis. Ceux-ci regroupent la majorité des espèces et milieux naturels de la zone d'étude.

Il s'agit :

- du **continuum forestier** ;
- du **continuum de milieux agricoles extensifs** défini par les zones de prairies et de prés-vergers (agriculture extensive);
- du **continuum milieux rupestres**, affleurement rocheux, sites d'altitude ;
- du **continuum des milieux aquatiques** défini par le réseau de cours d'eau et de prairies humides.



NB : La localisation de la flèche du corridor écologique à restaurer figurant sur la carte issue du SRCE doit être prise comme une localisation indicative. Le principe étant de reconstituer un corridor écologique au sein de la commune de Niederschaeffolsheim pour permettre de relier la Forêt de Haguenau à la vallée de la Zorn.

Le bon fonctionnement écologique de ce réseau permet la conservation des espèces au niveau démographique (système de métapopulation dans le contexte de milieu anthropisé et fractionné). Cette approche se réalise à différents niveaux (Europe, France, Région, Commune...).

Un projet de Trame verte et bleue de la plaine d'Alsace a été initié par la Région Alsace en vue de permettre les échanges biologiques entre les milieux naturels par le rétablissement de connexions. (ECOSCOPE, 2003). Ce projet a été décliné à l'échelle du SCoTAN, cette trame verte régionale a été affinée sur ce territoire.

En application des lois Grenelle de l'Environnement, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'Alsace a été élaboré (ECOSCOPE, 2013a et ECOSCOPE, 2013b). Ce schéma définit à l'échelle régionale les orientations en faveur d'un réseau écologique et de la biodiversité dans son ensemble, qu'il s'agisse de nature ordinaire ou de nature remarquable. Ainsi, il donne une vision intégrée et prospective des enjeux de biodiversité permettant d'anticiper et de concilier les besoins d'aménagement et économiques avec le maintien des continuités écologiques. Le SRCE définit les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. La carte suivante résume les informations fournies par ce schéma au niveau de la commune de Niederschaeffolsheim.

La commune est située dans la grande entité paysagère et naturelle « Kochersberg et collines de Brumath » du SRCE en limite du réservoir de biodiversité de la Forêt de Haguenau. Dans cette entité, l'agriculture céréalière s'est fortement développée sur les collines de loess. Dans ce paysage ouvert, des villages compacts sont implantés selon un maillage dense.

La commune n'abrite pas de réservoir de biodiversité, l'agriculture intensive a fortement réduit les milieux naturels et semi-naturels. Cela est typique des communes du Kochersberg où l'on constate la quasi-absence de trame verte. Malgré tout, la proximité avec le massif forestier de Haguenau rend nécessaire la restauration de continuités.

Sur la commune de Niederschaeffolsheim, 2 continuums se dégagent :

- *Le continuum de milieux agricoles extensifs* : la présence de quelques vergers et prairies constitue un réseau dégradé de milieux ouverts. Ces milieux sont réduits à quelques lambeaux de terrain peu ou faiblement connectés entre eux. Sur la commune, ce continuum abrite une part importante des espèces dont certaines sont remarquables. La restauration de ce continuum favoriserait les déplacements de la faune entre les deux réservoirs de biodiversité que sont la vallée de la Zorn, au sud, et le massif de Haguenau, au nord.
- *Le continuum des milieux aquatiques* comprend les deux ruisseaux qui prennent leur source sur la commune. Ceux-ci sont classés ou importants pour la biodiversité.

Au nord de la commune, le ruisseau de l'Eschbach, affluent du Rothbach, présente un bon état écologique. Malgré tout, une grande partie du ruisseau n'existe plus sur la commune, la portion à l'ouest de la N63 a été transformée en culture. L'Eschbach n'est plus qu'un fossé temporairement humide.

Au sud, le ruisseau du Schlossgraben, un affluent du Kesselgraben, est dans état écologique moyen. Sur le ban communal, ce ruisseau ne semble pas un très bon état écologique : l'absence de ripisylve et le rejet de la station d'épuration en début de cours d'eau constituent des facteurs limitant le bon état de ce cours d'eau.

D'une manière générale, les milieux aquatiques sont fortement dégradés sur la commune de Niederschaeffolsheim. Il est important de prendre des mesures de restauration et de préservation de ces milieux.

Sur le territoire, s'il n'y a pas d'obstacle physique à la circulation de la faune, on ne peut pas parler de continuité écologique sur la commune. La majeure partie de la surface étant des cultures intensives, l'absence de réseaux de haies et de prairies limite fortement la circulation de la faune. La restauration de ce réseau est un enjeu pour cette commune.

La restauration et la préservation de ces continuités écologiques passent aussi par leur prise en compte dans les pratiques quotidiennes comme la préservation de haies, une gestion extensive des vergers, une utilisation limitée des produits phytosanitaires et une gestion différenciée des zones en herbe (bord de route, espace vert, jardin...). Les enjeux liés au patrimoine naturel en Alsace et en particulier à Niederschaeffolsheim se situent aujourd'hui au niveau de la préservation et de l'amélioration du fonctionnement écologique local et régional plus qu'au niveau de la protection de milieux et d'espèces remarquables.

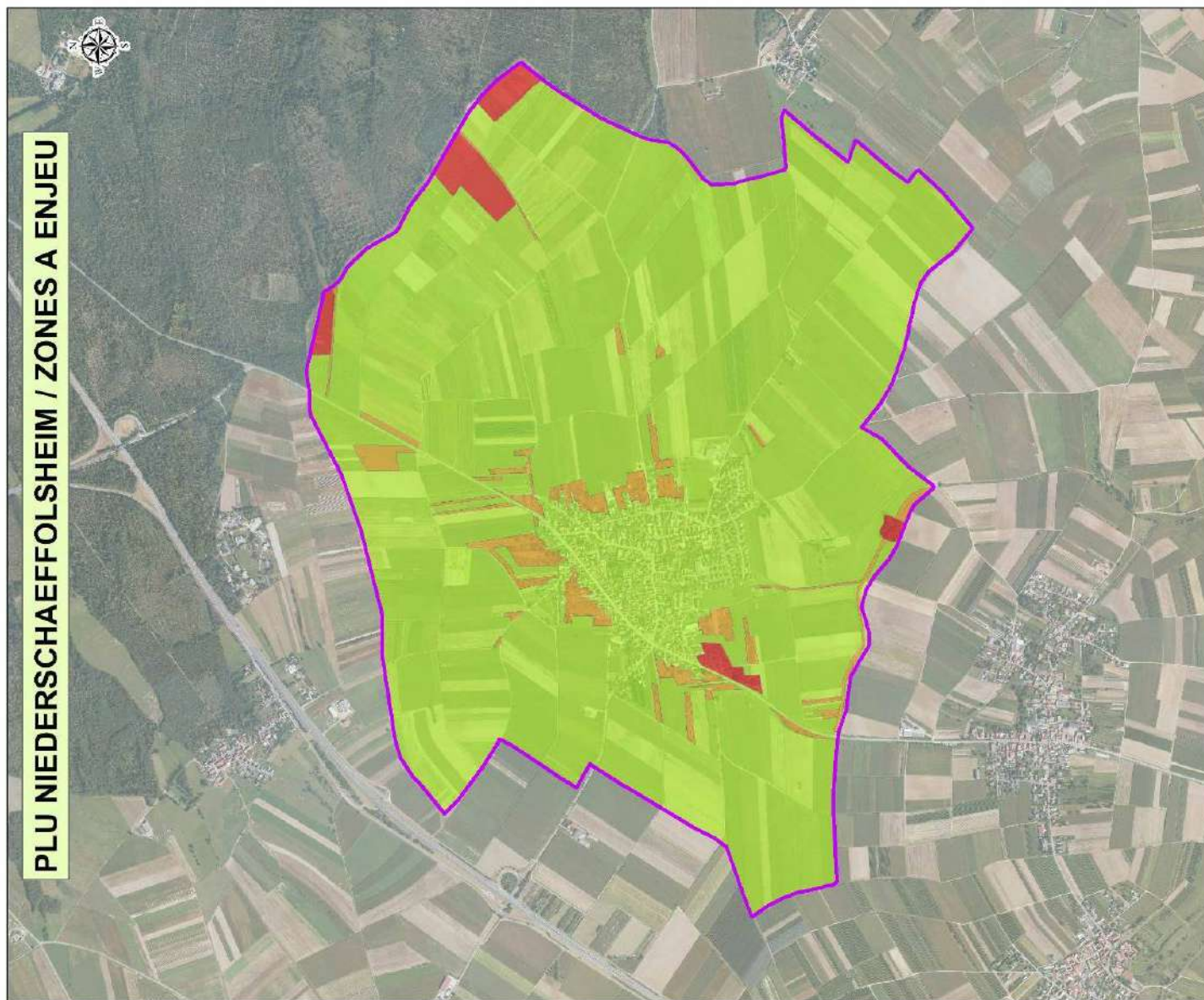
2.4.5. Zones à enjeux

D'une manière générale, la commune de Niederschaeffolsheim présente peu d'enjeu pour le milieu naturel, l'essentiel du territoire non urbanisé étant occupé par des terres cultivées de manière intensive. Néanmoins, plusieurs secteurs à enjeu pour le milieu naturel se dégagent et doivent faire l'objet d'une attention particulière (voir carte suivante).

Il s'agit :

- de zones à enjeu fort : les pelouses sableuses au nord de la commune, un verger haute tige et le boisement alluvial ;
- de zones à enjeu moyen : les vergers ceinturant le village et les prairies de fauche peu amendées.

PLU NIEDERSCHAEFFOLSHEIM / ZONES A ENJEU



Enjeu

Fort

Moyen

Faible

Commune de Niederschaeffolsheim

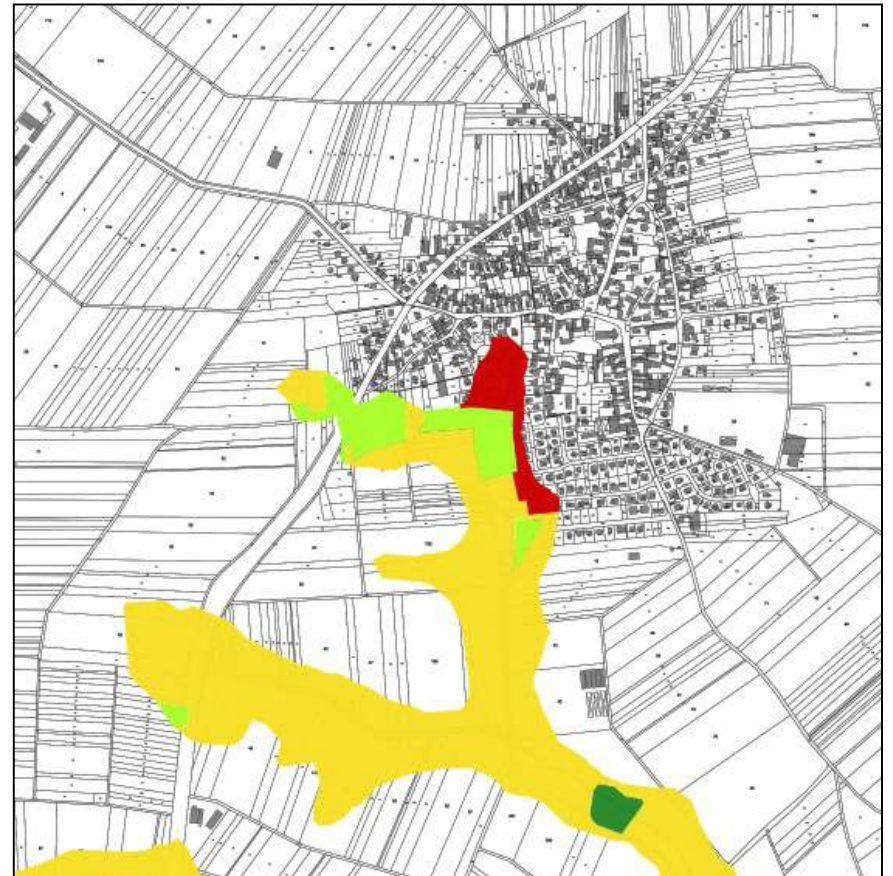


Réalisation : O.G.E., 2013
Source : O.G.E. terrain
Fond de plan : © IGN, BDOrtho

2.4.6. Zones à dominante humide

La région Alsace a réalisé une cartographie des zones à dominante humides (cf. carte ci-contre).

C'est la frange Sud-Ouest du tissu urbanisé qui présente le plus de sensibilité.



2.5. *Paysages et perceptions visuelles*

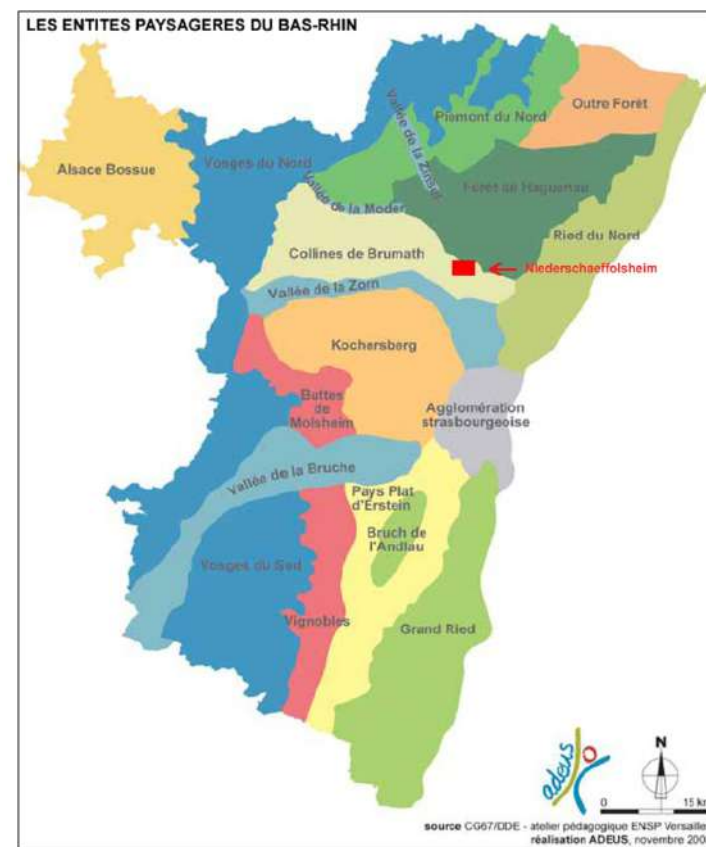
Dans le référentiel paysager du Bas-Rhin (ADEUS, 2008), la commune de Niederschaeffolsheim apparaît rattachée à l'unité paysagère des « collines de Brumath », immédiatement au Sud de celle de « la forêt de Haguenau ».

Faiblement vallonnées et presque exclusivement exploitées en labours, ces collines loessiques offrent dans l'ensemble des paysages très ouverts, presque totalement dépourvus de repères, hormis quelques bosquets et haies. Ces collines abritent des villages, traditionnellement cernés d'une ceinture composée de vergers.

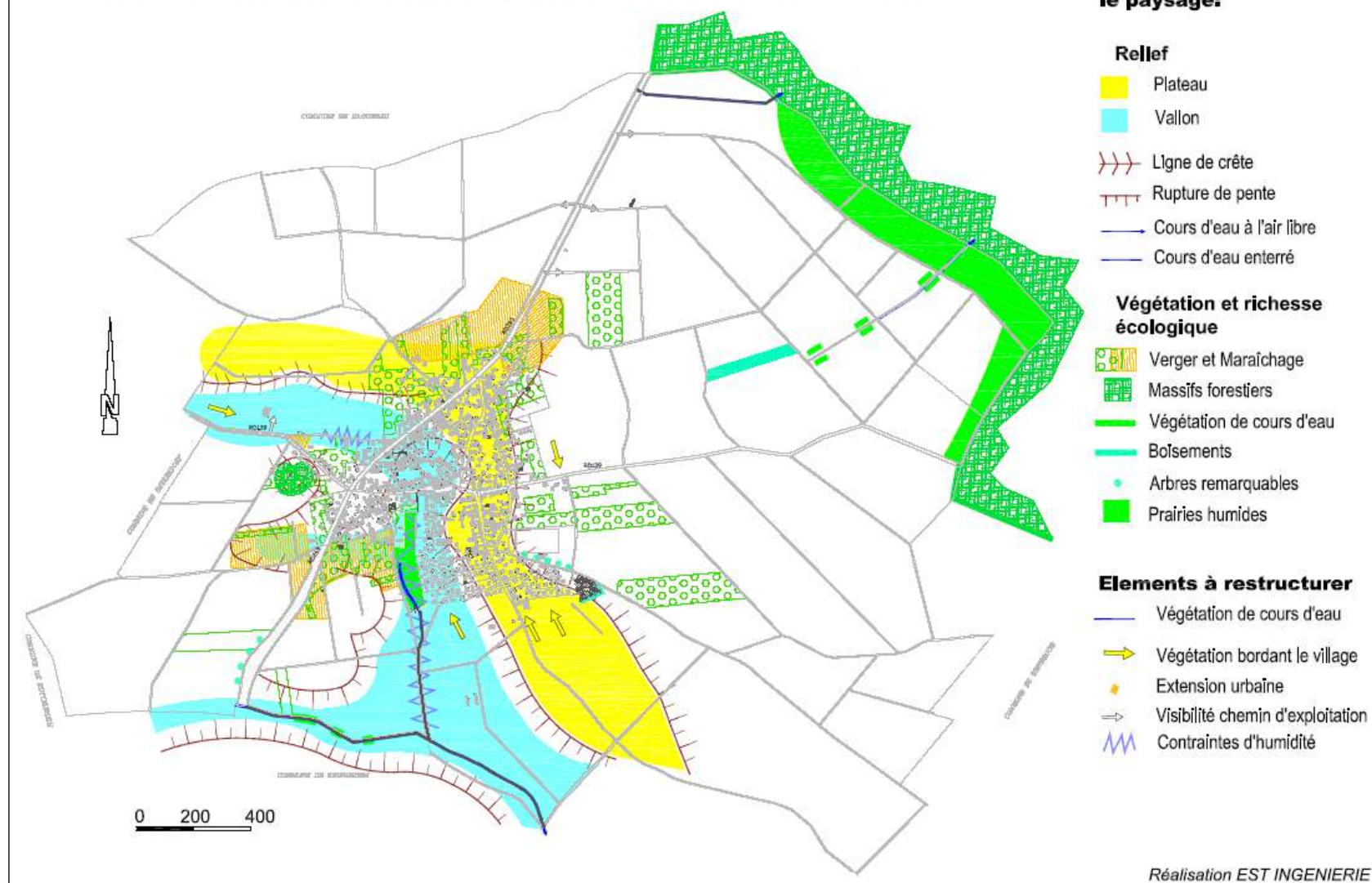
Comme le précise le diagnostic paysager réalisé dans le cadre du SCoTAN, dans les collines de Brumath, les surfaces en herbe et le patrimoine paysager arboré continuent à « souffrir » des restructurations foncières, de l'intensification agricole et plus particulièrement de la monoculture de maïs, mais aussi des extensions urbaines.

En ce qui concerne les terres labourables, l'évolution la plus significative et surtout la plus visible dans le paysage est le développement de la maïsiculture (maïs-grain et semence). Cette progression du maïs est généralisée, standardisant le paysage et réduisant les possibilités de points de vue en période de végétation.

Le paysage de Niederschaeffolsheim est marqué par l'ouverture de l'espace autour du village lié à l'absence de végétation venant cloisonner et animer les vues. Par conséquent, les franges du village ainsi que les espaces agricoles ouverts alentours

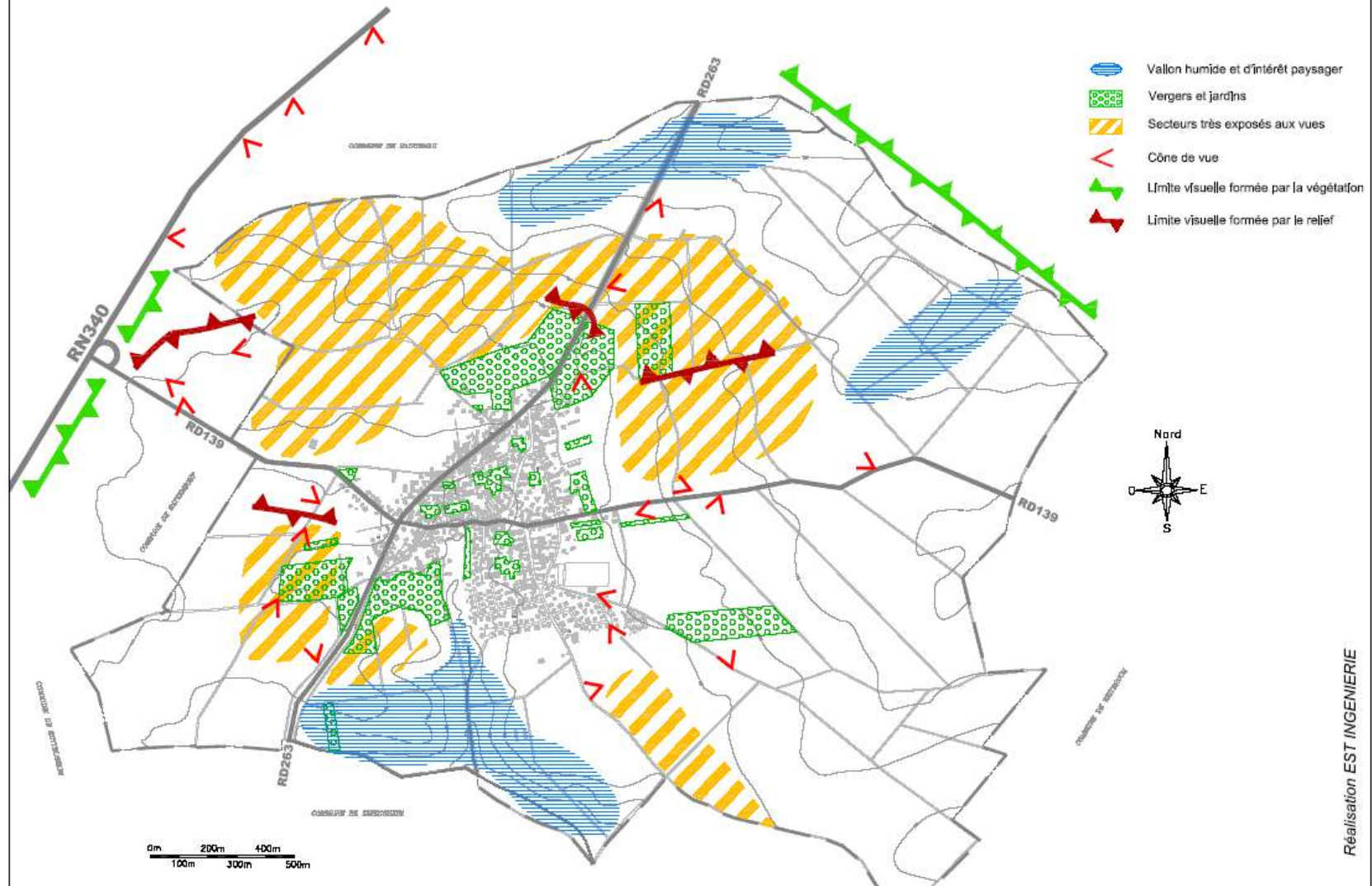


PROFIL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER



présentent une sensibilité paysagère à prendre en compte (voir illustrations ci-après).

PAYSAGE ET PERCEPTIONS VISUELLES



Réalisation EST INGENIERIE

PERCEPTIONS VISUELLES ET SENSIBILITES PAYSAGERES



Vue depuis la RN 40 sur le village et le vallon de l'Escbach s'écoulant dans le sens Ouest-Est vers la forêt. Le haut du vallon forme une ligne de crête au dessus de laquelle la silhouette de Niederschaeffolsheim apparaît.

⇒ Paysage ouvert sensible



Vue depuis la RN 40 sur le village et les plantations en frange du village qui signalent son emprise sans laisser apparaître de constructions.

⇒ Paysage ouvert sensible



Vue depuis le village vers la RN 40 : secteur en pente douce offrant une perspective sur la forêt de Haguenau, marqué par la présence discrète du vallon de l'Escbach.

⇒ Paysage ouvert sensible



Vue depuis la RN 40 : secteur agricole ouvert, vues vers le château d'eau et ses plantations, vues sur la cime des arbres plantés à côté du monuments aux Morts le long de la RD 263.

⇒ Secteur sensible (hauteur)



Vue depuis la sortie Nord du village (RD 263). Une ligne de crête isole visuellement le secteur Est du village. Par contre, la pente douce de la frange Est du ban ouvre des perspectives visuelles depuis la RN 40 vers ce secteur.

⇒ Paysage ouvert sensible



Vue depuis la RD 263 vers la forêt. Un hangar est implanté en frange Est du ban (dimension réduite, hauteur inférieure à la ligne d'horizon formée par la forêt, pas de plantations...)

⇒ Secteur moins sensible



Vue depuis l'arrière des maisons de la rue des Merles : espace agricole ouvert sans relief ni végétation, vue lointaine depuis Weitbruch

⇒ Paysage ouvert sensible



Vue depuis l'extrémité de la rue du Stade : secteur agricole ouvert, vergers remplacés par une houblonnière, site d'implantation de la future salle polyvalente à prendre en compte

⇒ Espace tampon à prévoir et traitement du «contact» entre l'espace agricole et le futur pôle d'équipement



Vue depuis la rue des Aulnes: perspective vers la ligne de crête formant l'horizon (pas de couvert végétal, vues depuis les habitations)

⇒ Secteur moins sensible à l'exception du secteur en position de crête

PERCEPTIONS VISUELLES ET SENSIBILITES PAYSAGERES



Vue depuis la RD 139 : importance des vergers qui jouent un rôle de filtre visuel à préserver.

⇒ Secteur pouvant être constructible sous réserve d'un accompagnement végétal



Vue depuis la RD 139 : façade urbaine intéressante et nette, paysage sensible en bordure axe routier

⇒ Façade urbaine à préserver



Vue depuis la RD 139 : les plantations des jardins et vergers localisés en bordure Est de la RD 263 prolonge la silhouette du village.

⇒ Végétation à préserver



Vue depuis l'extrémité de la rue des Acacias : terre agricole au premier plan moins sensible que la perspective sur le vallon du Dorfgraben et sur le plateau.

⇒ Vallon du Dorfgraben à préserver



Vue depuis la RD 263 depuis Kriegsheim : secteur extérieur au village, topographie plane accentue sensibilité du site, cordon de peupliers à préserver.

⇒ Secteur ouvert sensible



Vue depuis la RD 263 : secteur en position d'entrée de village et correspondant à une tête de vallon (vulnérable), qui forme un ensemble paysager intéressant.

⇒ Secteur d'intérêt paysager à valoriser



Vue depuis le château d'eau vers le Nord-Ouest : secteur en position sommitale. A signaler les vues sur les toits de la sortie d'exploitation implantée en bordure Nord de la RD 139 (ban de Batzendorf).

⇒ Secteur sensible



Vue depuis le château d'eau vers le sud : secteur agricole ouvert, présence de vergers, topographie plane en position de plateau ce qui accentue la sensibilité du site (vues lointaines possibles)

⇒ Secteur sensible



Vue depuis la RD 139 depuis l'entrée Ouest : secteur agricole semi ouvert (vallon élargi), une sortie d'exploitation existe en bordure Nord de la RD (Batzendorf).

⇒ Secteur moins sensible

Vue depuis la RD 139 depuis l'entrée Ouest : alignement d'arbre le long RD, vues vers les constructions et la végétation du village, hangar en bordure Sud de la RD avant l'entrée dans le village.

⇒ Secteur sensible



LES ENTREES DANS LE VILLAGE



Entrée Ouest - RD 139

A l'arrivée en provenance de la RD 1340 et de Batzendorf, le village se dessine sous la forme d'une ligne basse de constructions regroupées assez densément au sein de vastes espaces agricoles, perpendiculairement à l'axe de la voie. Deux éléments bâtis captent le regard, un bâtiment agricole à la gauche de la route et le château d'eau à droite. Ce dernier s'impose visuellement par sa hauteur, son volume arrondi et l'ensemble arboré associant feuillus et résineux qui l'accompagne.



Entrée Est - RD 139

L'entrée dans le tissu villageois est bien nette ; elle est soulignée par le point de repère visuel que constitue le clocher.

L'espace villageois s'inscrit dans le paysage directement après les espaces agricoles de grandes cultures, sans espace de transition (vergers). Les couleurs des toits sont hétérogènes.



Entrée Nord - RD 263

Un espace de transition, constitué de jardins et vergers, s'intercale harmonieusement entre espaces agricole et villageois.

Le centre du village n'est pas perçu ; toutefois, les habitations implantées de part et d'autres de la voie dessinent un ensemble cohérent.



Entrée Sud - RD 263

Comme pour l'entrée Nord, la présence d'une ceinture de vergers caractérise cette arrivée en provenance de Kriegsheim.

Le château d'eau est visible, mais de façon plus discrète qu'en entrée Ouest. Le clocher de l'église est également perçu côté droit de la voie, au-delà des vergers.

Des arbres d'alignement ont été plantés de part et d'autres de la voie. Actuellement encore jeunes, ils contribueront à la qualité de cette entrée dans le village.



2.6. Zonage réglementaire et inventaires

La commune de Niederschaeffolsheim possède un environnement dominé par la grande culture, les éléments naturels se limitant à la lisière forestière du boisement Weitbruch (situé en dehors de la commune), au vallon du Schlossgraben et à la ceinture maraîchère de la ville caractérisée par les vergers et jardins potagers. Aucun périmètre de protection ou d'inventaire ne concerne directement le territoire communal. Néanmoins, certains périmètres se trouvent à proximité.

2.6.1. Natura 2000

Le réseau des sites Natura 2000 émane des directives européennes « Habitats » et « Oiseaux ». Il s'agit d'un ensemble de sites proposés par les états membres pour la présence d'habitats et d'espèces dont la conservation est jugée prioritaire. Sur ces sites, la vocation est la conservation du patrimoine naturel ; l'État s'engage à maintenir les habitats et les espèces dans un état de conservation favorable. La gestion sur ces sites n'est généralement pas une protection stricte et imposée mais se caractérise par une action concertée entre les différents acteurs présentée dans un document d'objectifs ou DOCOB.

Deux sites Natura 2000 sont situés à proximité du ban communal :

- la zone spéciale de conservation de « Massif forestier de Haguenau » (site FR4201798) ;
- la zone de protection spéciale « Forêt de Haguenau » (site FR4211790).

2.6.2. ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire scientifique visant à désigner des zones remarquables sur la base de la présence d'espèces ou d'habitats à fort intérêt patrimonial. Il ne s'agit pas d'un périmètre réglementaire mais d'un outil de connaissance et de prise en compte de l'environnement dans les politiques d'aménagement.

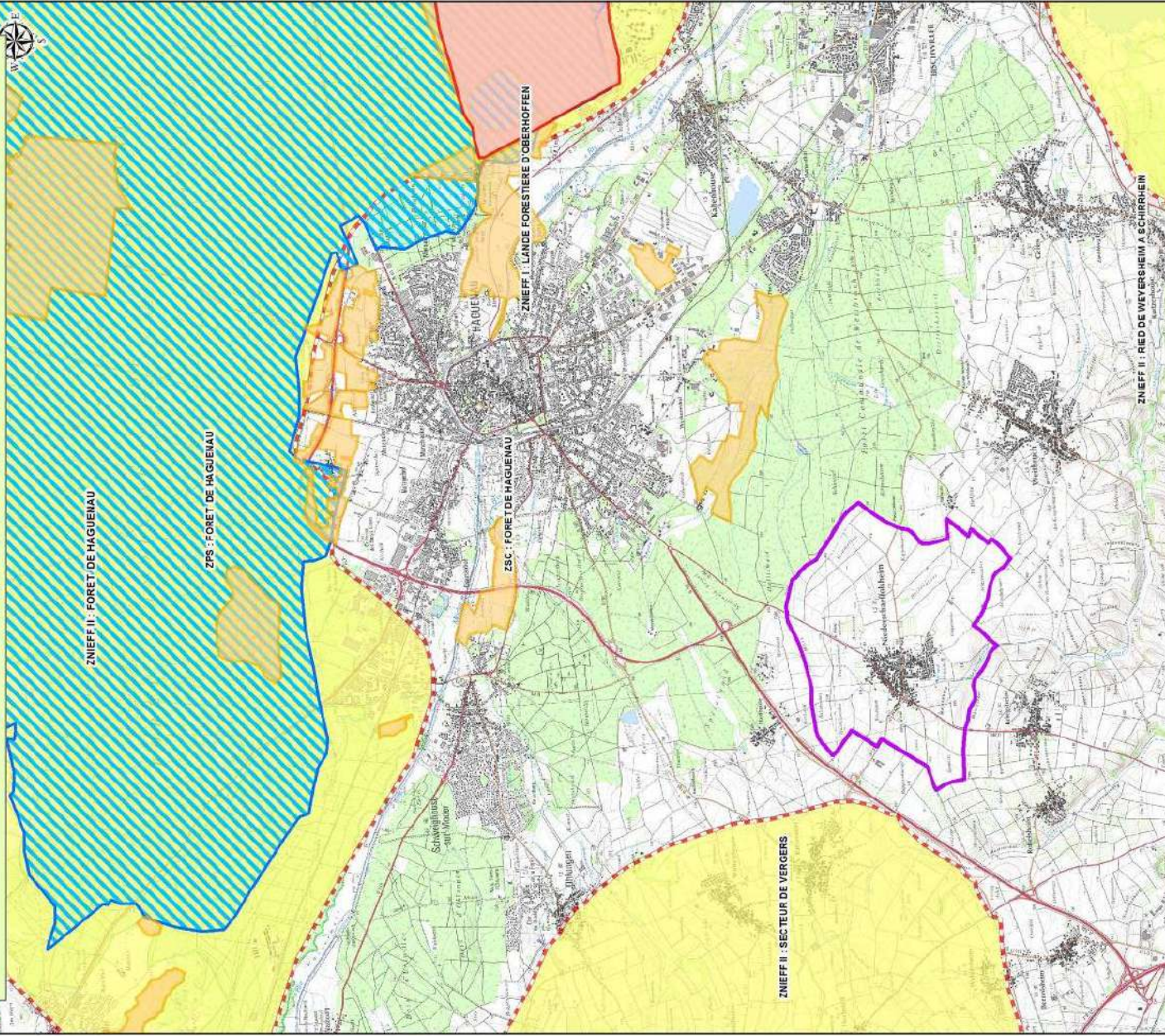
On distingue les ZNIEFF de type I de superficie réduite, homogènes d'un point de vue écologique et abritant au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, des ZNIEFF de type II qui sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Le territoire de la commune ne comprend pas de périmètres ZNIEFF mais se trouve à proximité de plusieurs ZNIEFF de type de II et une ZNIEFF de type I :

- ZNIEFF II : Forêt de Haguenau ;
- ZNIEFF II : Secteur de vergers ;
- ZNIEFF II : Ried de Weyersheim à Schirrheim ;
- ZNIEFF I : Lande forestière d'Oberhoffen.
-

Remarque : *La réactualisation de cet inventaire a été initiée en Alsace en 2010. Les périmètres mentionnés ci-dessus sont donc fortement susceptibles d'être modifiés et/ou supprimés.*

PLU NIEDERSCHAEFFOLSHEIM / PERIMETRES D'INVENTAIRE ET PROTECTION



Réalisation : O.G.E., 2013
Source : Données Carmin (DREAL alsace)
Fond de plan : © IGN, SCAN 25

2.6.3. *Plans nationaux d'actions*

Les plans nationaux d'actions (PNA) sont des outils stratégiques qui visent à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable d'espèces menacées ou faisant l'objet d'un intérêt particulier. Les plans nationaux d'actions sont l'une des formulations de la politique de l'État en matière de conservation d'espèces menacées. Leur élaboration et leur mise en œuvre relèvent d'une démarche nationale et s'inscrivent dans une démarche globale : le cadre de la Stratégie Nationale pour la Biodiversité issue de la conférence de Rio de 1992, la Stratégie de Création des Aires protégées, le Schéma Régional de Cohérence Écologique, et les engagements français et européens en matière de préservation de la biodiversité et des habitats naturels.

Ces plans sont des documents d'orientation pour les établissements participant à leur mise en œuvre. Ils sont basés sur trois axes : connaissance, conservation et sensibilisation. Ils sont mis en place par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer. Ils sont établis sous l'égide d'un comité de pilotage national, et validés par le Conseil National de Protection de la Nature. Établis sur une durée de cinq ans, ils visent à :

- organiser un suivi cohérent des populations de l'espèce ou des espèces concernées ;
- mettre en œuvre des actions coordonnées favorables à la restauration de ces espèces ou de leurs habitats ;
- informer les acteurs concernés et le public ;
- faciliter l'intégration de la protection des espèces dans les activités humaines et dans les politiques publiques

En réponse aux engagements internationaux, la France s'est engagée à assurer un état de conservation favorable aux espèces listées dans les annexes des conventions internationales qu'elle a ratifiées. Les plans d'actions découlent de ces engagements.

Ces PNA sont mis en œuvre en région au travers d'un Plan régional d'actions. L'une des actions entreprises est la mise en place d'une cartographie des sites majeurs pour la préservation des espèces concernées.

Cas du grand hamster

Le Grand Hamster (*Cricetus cricetus*) est une espèce protégée au niveau national depuis 1993. Elle n'est présente en France que dans la plaine d'Alsace (limite occidentale de son aire de répartition). Autrefois abondante, cette espèce est aujourd'hui menacée de disparition.

La destruction de l'espèce ou de ses sites de reproduction ou aire de repos est interdite. Tout projet situé dans l'aire de reconquête ou historique doit faire l'objet d'une évaluation de l'impact sur l'espèce.

L'arrêté du 6 août 2012 définit les sites de reproduction et aires de repos du Hamster : « Surfaces favorables au hamster commun situées dans un rayon de 600 m autour d'un terrier connu des 2 dernières années et qui ne sont pas séparées du terrier connu par une zone non favorables à l'espèce de plus de 300 m de large ou par un obstacle infranchissable. »

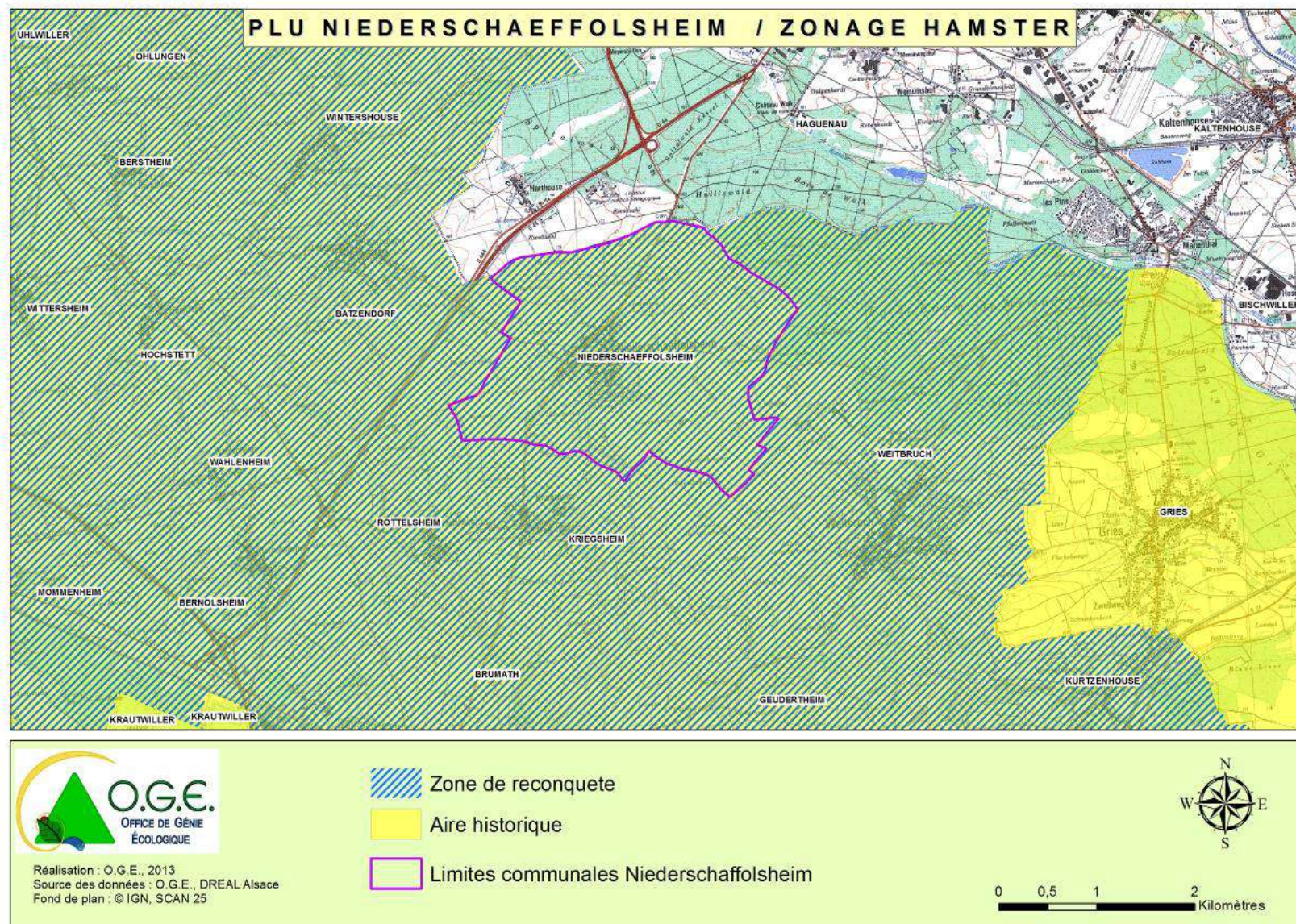
Situation de la commune par rapport au zonage Hamster

L'ensemble de la commune est situé dans l'aire de reconquête¹ et *a fortiori* dans l'aire historique². La distance entre Niederschaeffolsheim et la zone de protection stricte³ est de plus de 17 km.

¹ L'aire de reconquête est constituée des 155 communes où il y a une présomption forte de rencontrer le hamster ou son habitat.

² L'aire historique est constituée des 301 communes où la présence du hamster a été recensée dans le passé.

³ Zone définie par l'arrêté du 31 octobre 2012 relatif à la protection de l'habitat du hamster commun (*Cricetus cricetus*).



Situation de la commune de Niederschaeffolsheim par rapport au zonage hamster (source : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>)

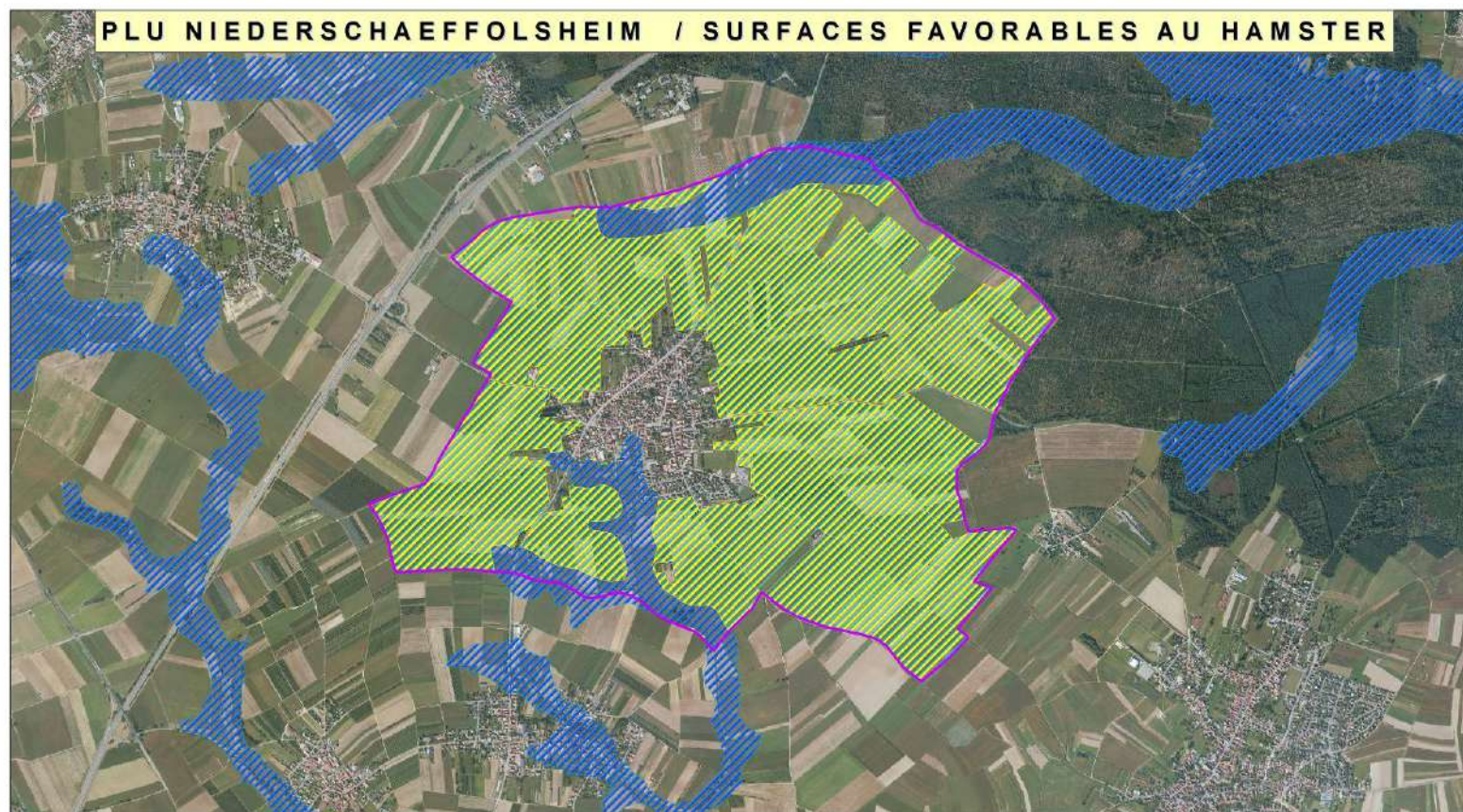
Les surfaces favorables au hamster sont les surfaces qui ne sont pas occupées par des forêts, vergers, vignobles, zones humides, espaces bâtis ou artificialisés. Il s'agit essentiellement des zones de cultures annuelles. Sur la commune, ce couvert favorable au hamster est caractérisé par de la grande culture, et occupe 461 ha sur les 621 de la commune.

Malgré tout, la culture intensive du maïs occupe la majorité des zones cultivées, ce qui empêche l'installation de l'espèce sur ce territoire

Recherche de données historiques de présence de hamster des cinq dernières années

Les données historiques de présence du Hamster des cinq dernières années (2009 à 2013) montrent qu'aucun terrier n'a jamais été observé sur la commune sur cette période. Le dernier terrier recensé à proximité de la commune date de 2008 (au sud, sur la commune de Kriegsheim). Plus récemment, des terriers étaient signalés en 2010 sur les communes de Geudertheim et de Wahlenheim, à plus de 2 km de Niederschaeffolsheim.

Pour les deux dernières années (2013 et 2014), les terriers de hamster les plus proches sont signalés à plus de 18 km au sud de la commune, dans la zone de protection stricte (commune de Stutzheim-Offenheim). Ces distances sont supérieures aux capacités connues de dispersion du Hamster (estimées à 300 m par an soit 600 m pour un adulte vivant en moyenne 2 ans).



Réalisation : O.G.E., 2015
 Source des données : O.G.E., BD OCS CIGAL
 Fond de plan : © IGN, SCAN 25

-  Couvert favorable au hamster (zone de culture)
-  Zones à dominante humides
-  Commune de Niederschaeffolsheim



0 0,35 0,7 1,4
 Kilomètres

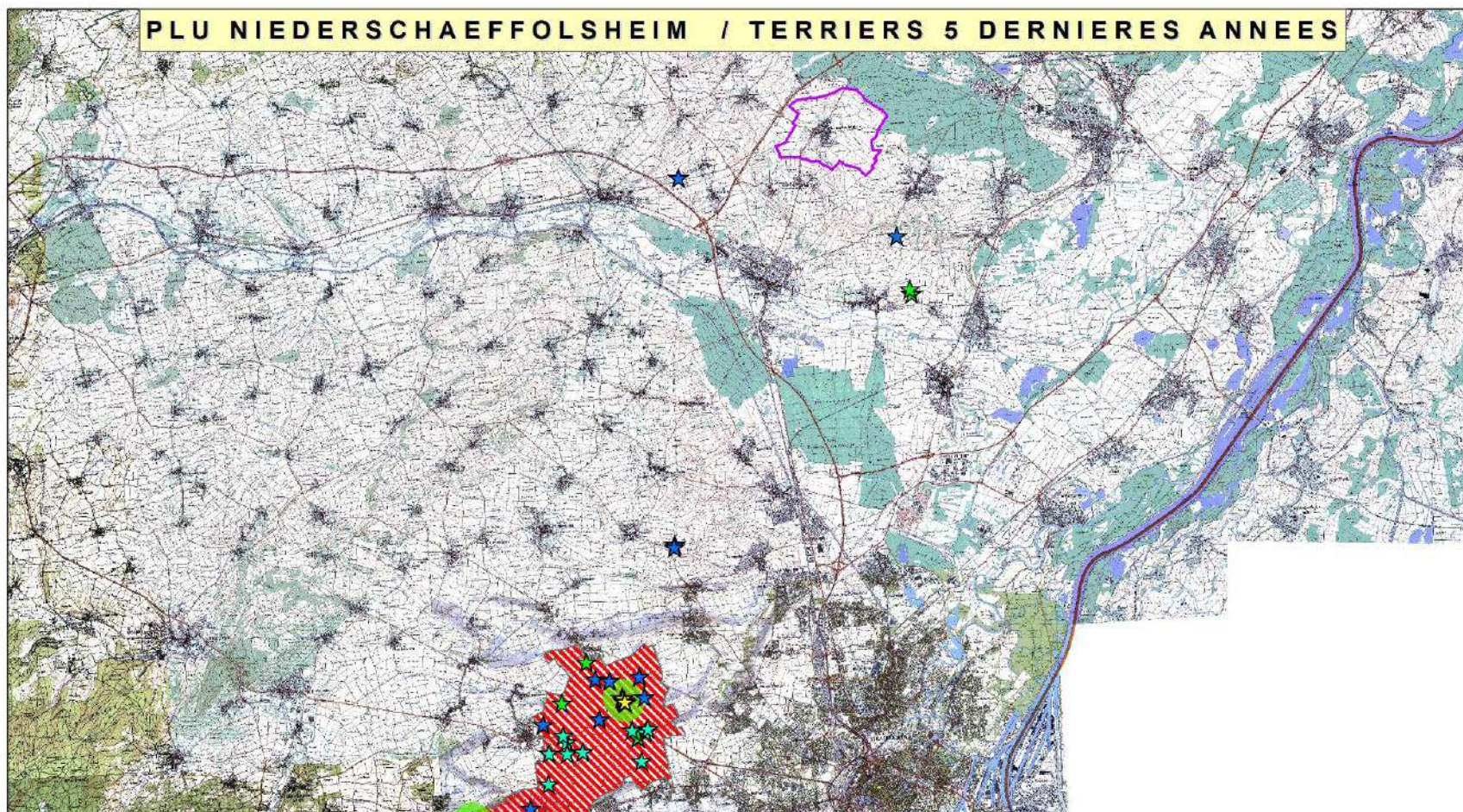
L'habitat du hamster : fonctionnalité, perte de surface, fragmentation et connectivité

L'habitat du Hamster ou aire de repos est caractérisé par les surfaces situées dans une zone tampon de 600 m autour des terriers de moins de 2 ans. Il s'agit ici d'évaluer l'incidence de projets sur la commune en termes de perte de surface, de fonctionnalité, de fragmentation et de connectivité.

- Perte de surface et de fonctionnalité : Il n'y a pas de perte de surface d'aire de repos, les surfaces considérées n'étant pas situées dans l'habitat du Hamster commun.
- Fragmentation : La fragmentation est caractérisée par le morcellement des aires de repos. La commune se situe à distance des aires de repos du Hamster commun. Ainsi, les aires de repos existantes ne sont en rien fragmentées par tous aménagements sur la commune.
- Connectivité : La connectivité est caractérisée par les possibilités de déplacement au sein d'une aire de repos ou entre deux aires de repos. Comme pour la fragmentation, la distance de la commune aux aires de repos souligne l'absence d'incidence sur les possibilités de déplacement entre deux aires de repos (= connectivité).

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

Aucun élément ne fragmente les milieux favorables au hamster (zone de grande culture). Au vu du déclin de l'espèce en quelques années sur le secteur, seule la mise en place de mesures de conservation forte permettrait le retour de l'espèce sur le secteur.



Réalisation : O.G.E., 2015
 Source des données : O.G.E., DREAL Alsace
 Fond de plan : © IGN, SCAN 25

- ★ Terriers 2014
 - ★ Terriers 2013
 - ★ Terriers 2012
 - ★ Terriers 2011
 - ★ Terriers 2010
- Zone tampon de 600 m (terriers de moins de 2 ans)
 - Périmètre de protection stricte
 - Limites communales Niederschaeffolsheim



0 2 4 8 Kilomètres

Autres espèces concernées par un PNA

Deux autres espèces (un amphibien et un oiseau) concernées par un PNA sont signalées sur la commune de Niederschaeffolsheim. Il s'agit du Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*) et de la Pie-grièche grise (*Lanius excubitor*). Le ban communal est ainsi concerné par deux entités cartographiées dans ce cadre :

- zones à **enjeux « forts⁴ »** pour le Sonneur à ventre jaune sur tout le ban communal ;
- zones à **enjeux « moyens⁵ »** pour la Pie-grièche grise à l'est du village.

Bien que le ban communal de Niederschaeffolsheim soit cartographié en zone à enjeux forts pour le Sonneur à ventre jaune, il ne présente pas de sites favorables à la reproduction de cette espèce. Ce crapaud se reproduit dans des zones en eau peu profondes (ornières forestières par ex.) situées à proximité de forêts ou haies. La consultation du site internet www.faune-alsace.org met en évidence l'absence d'observation de cette espèce sur la commune de Niederschaeffolsheim.

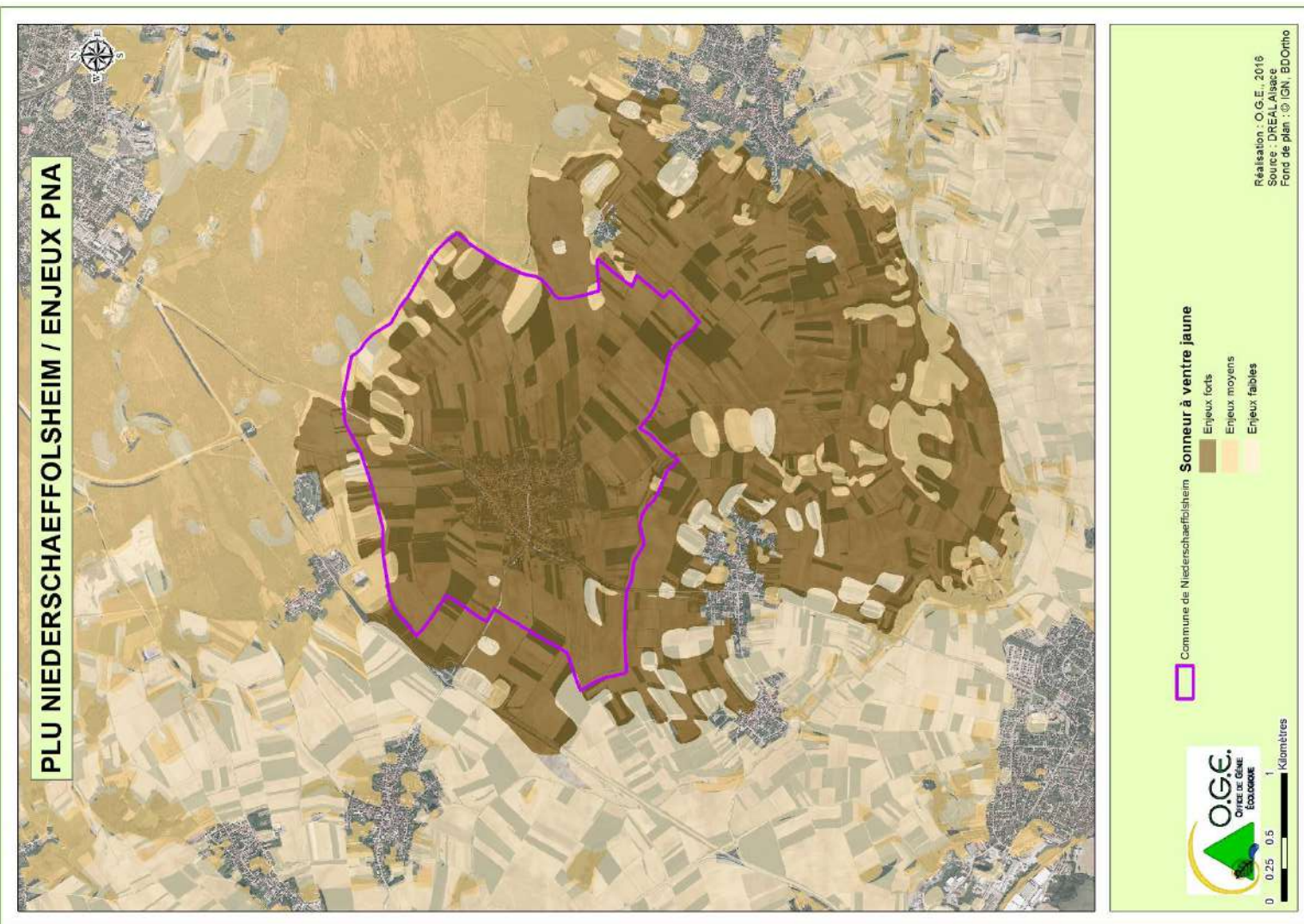
La Pie-grièche grise niche dans un milieu semi-ouvert composé de prairies, pâtures, haies, bosquets, vergers, arbres isolés. Dans le nord-est du Bas-Rhin, elle fréquente les vergers traditionnels hautes tiges. Les milieux bocagers avec haies, bosquets, prairies et pâturages sont également très favorables. Bien que le ban communal comporte quelques prairies et vergers, la consultation du site internet www.faune-alsace.org met en évidence l'absence d'observations de cette espèce sur la commune.



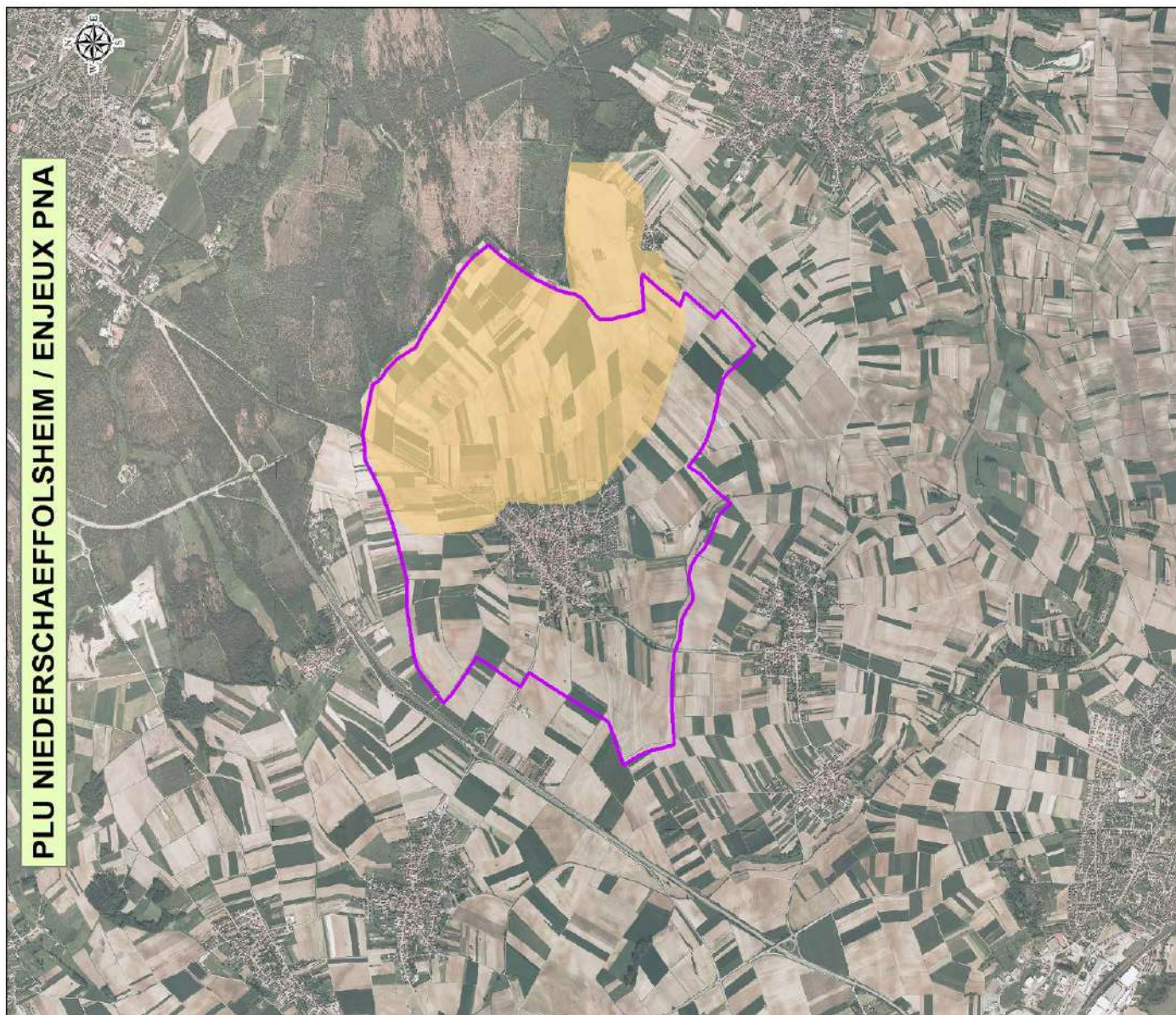
Sonneur à ventre jaune

⁴ Enjeux forts : territoire avec présence permanente de l'espèce

⁵ Enjeux moyens : territoire avec présence régulière ou ponctuelle de l'espèce



PLU NIEDERSCHAEFFOLSHEIM / ENJEUX PNA



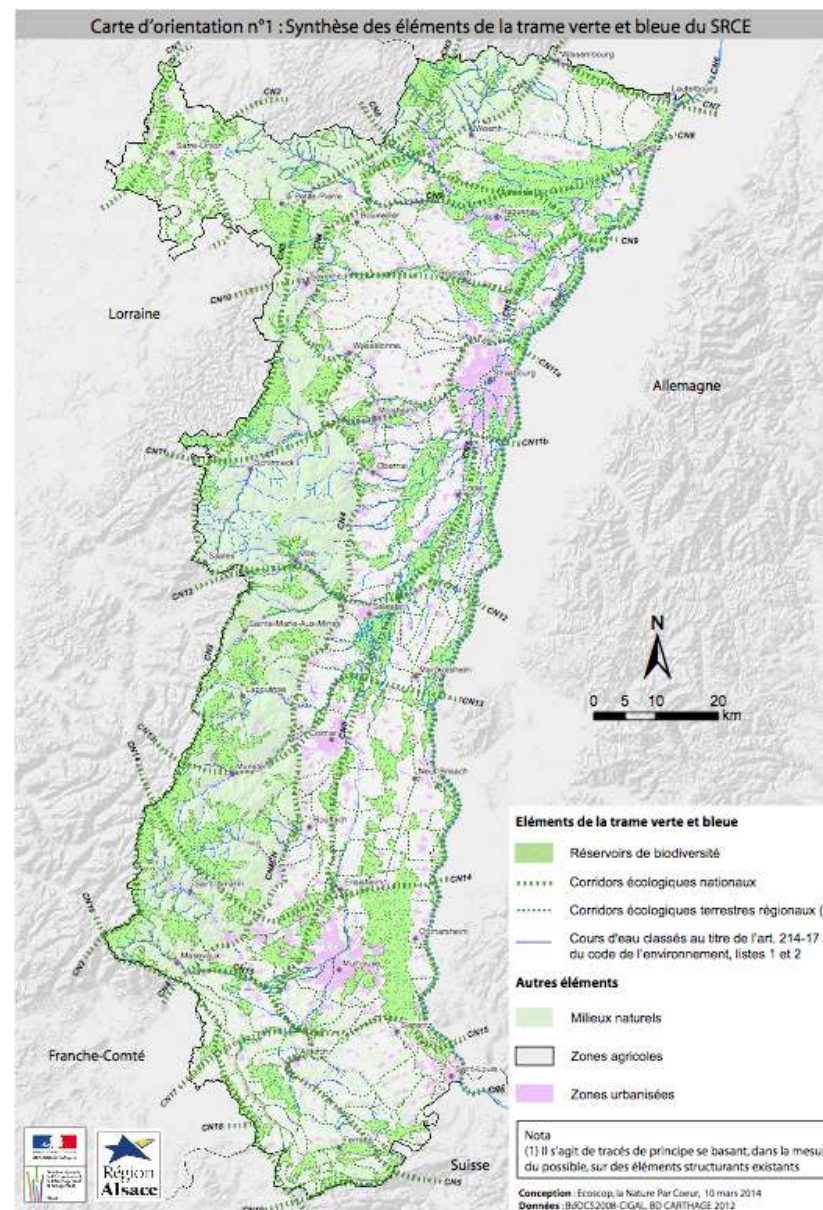
Commune de Niederschaeffolsheim **Pne grise**
 Enjeux forts
 Enjeux moyens

Réalisation : O.G.E., 2016
 Source : DREA Alsace
 Fond de plan : © IGN, BDOrtho

2.6.4. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) s'inscrit dans les lois Grenelle I et II d'août 2009 et de juillet 2010 et répond au décret d'application du 27 décembre 2012. Il correspond au schéma opérationnel de mise en œuvre de la trame verte et bleue à une échelle régionale. Ce document a été approuvé le par délibération du Conseil Régional du 21 novembre 2014 et par arrêté préfectoral n°2014/92 du 22 décembre 2014.

L'objectif du SRCE est de « permettre, dans une vision intégrée, de concilier les enjeux de biodiversité avec les besoins d'aménagement du territoire et de développement économique. »



2.7. Risques naturels et technologiques

2.7.1. Risques naturels

Risque de coulées de boue, mouvements et glissements de terrain

(Sources : Prim.net et Porter à Connaissance de l'Etat)

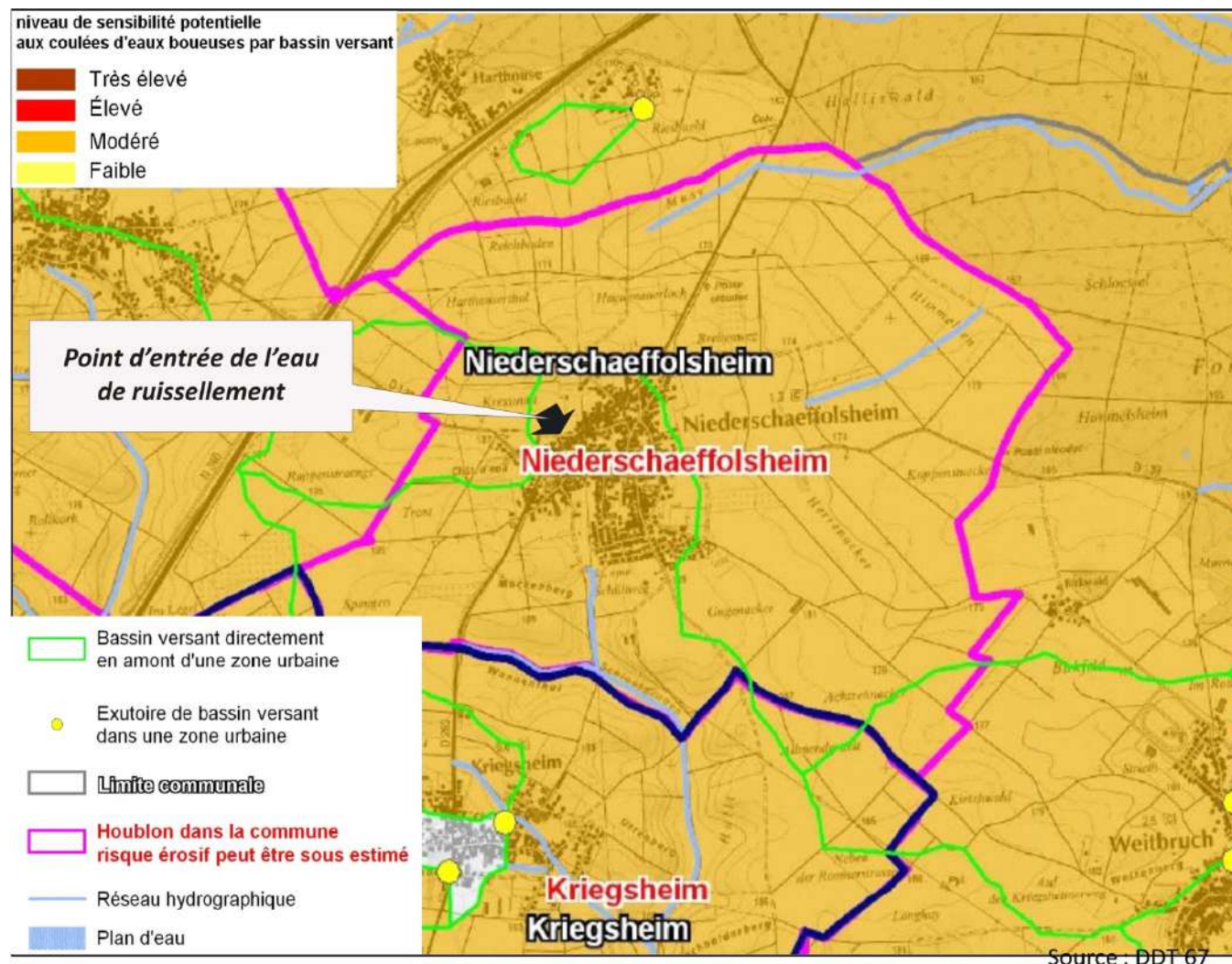
La commune fait partie des zones à risque de coulées d'eaux boueuses « cb.1 » définies dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Bas-Rhin révisé. Cela signifie que la commune a connu au moins un événement caractéristique d'une coulée d'eaux boueuses reconnu par arrêté ministériel comme catastrophe naturelle.

Niederschaeffolsheim a fait l'objet de trois arrêtés de catastrophes naturelles :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	22/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	26/07/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	21/05/2012	21/05/2012	08/06/2012	14/06/2012

Précisons que la commune a mené une étude en mai 2012 en partenariat avec la Chambre d'agriculture ; des dispositifs ont été définis mais leur mise en œuvre se heurtent à des blocages.

La DDT 67 a élaborée une carte de sensibilité potentielle à l'érosion des sols et surfaces de ruissellement connectées aux zones urbaines à partir de la base de données Sols d'Alsace de l'ARAA. Niederschaeffolsheim est concernée par un niveau modéré de sensibilité potentielle aux coulées d'eaux boueuses.



Risque sismique

(Sources : Prim.net et Porter à Connaissance de l'Etat)

Le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante définies à l'article R 563-4 du Code de l'environnement :

- zone de sismicité 1 : très faible
- zone de sismicité 2 : faible
- zone de sismicité 3 : modérée
- zone de sismicité 4 : moyenne
- zone de sismicité 5 : forte.

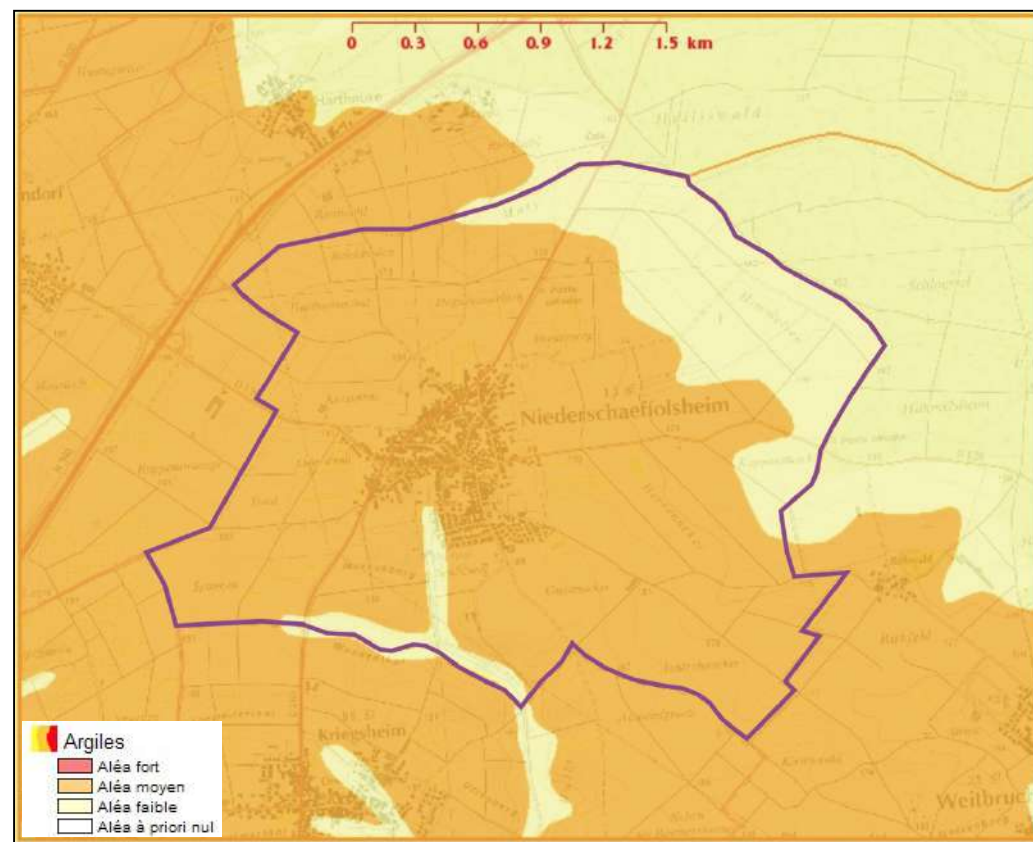
La commune est concernée par un niveau de sismicité 3, c'est-à-dire un niveau modéré.

Risque de retrait gonflement des argiles

(Source : BRGM)

Selon sa teneur en eau, la consistance d'un matériau argileux se modifie. Il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Cette modification de consistance s'accompagne de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Lors des périodes sèches, l'évaporation de l'eau contenue dans le sol entraîne un retrait des argiles et un tassement différencié du sol pouvant provoquer d'importants dégâts tels que des fissures dans les constructions, la rupture de canalisations, la distorsion des ouvertures.



L'ensemble du tissu urbanisé de la commune est concerné par un aléa moyen, dont l'enveloppe recouvre la majeure partie du ban communal. La sensibilité aux remontées de nappes est faible sur la partie restante du territoire, au Nord-Est et, dans une moindre mesure, en limite Sud.

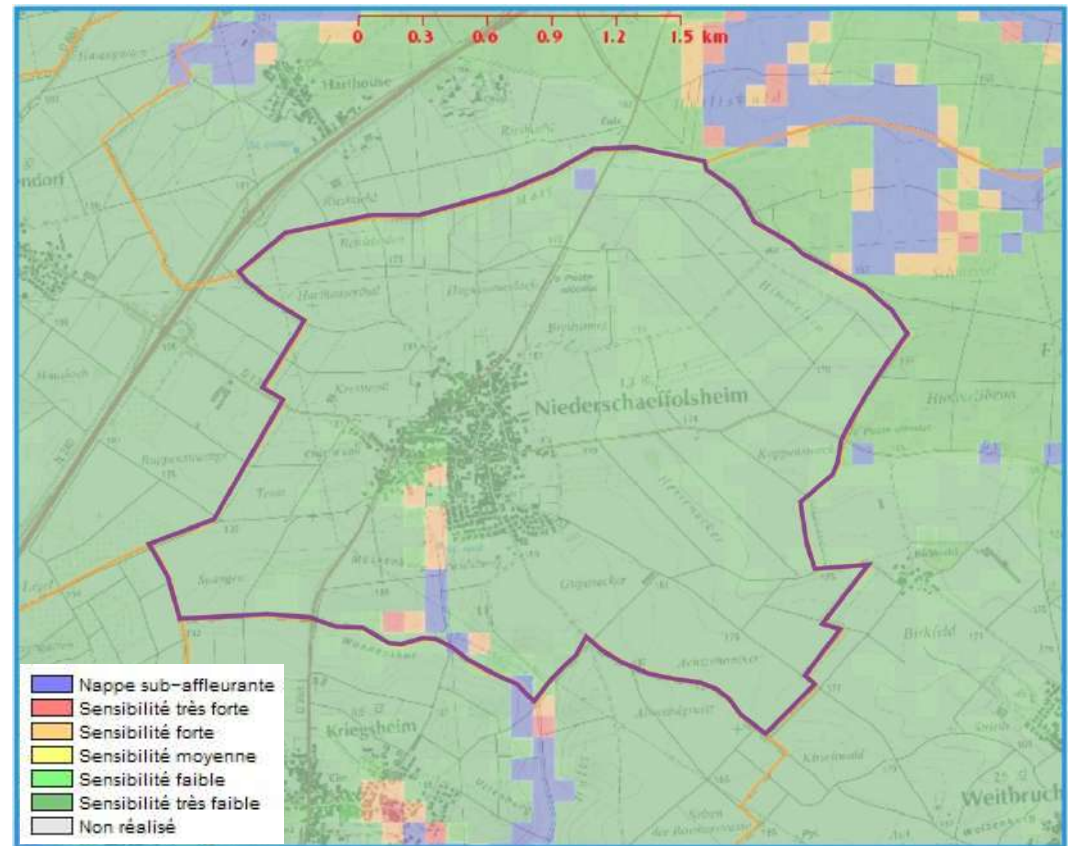
Risque d'inondation par remontées de nappes

(Source : BRGM)

Dans les formations géologiques sédimentaires, l'eau s'écoule dans les roches poreuses (sables, grès, craies, certains calcaires...). Si aucune couche imperméable ne recouvre ces formations, l'eau forme une nappe libre dont le niveau peut fluctuer.

Le phénomène de remontées de nappes peut alors se produire lors d'épisodes pluvieux importants. Le sol se gorge d'eau et le niveau de la nappe atteint la surface du sol, créant des inondations. Celles-ci peuvent avoir des conséquences importantes sur les constructions et les aménagements (fissures de bâtiments, remontées des canalisations, pollutions...).

Le risque de sensibilité aux remontées de nappes est très faible sur l'essentiel du territoire communal. On dénote cependant un secteur au Sud du tissu urbanisé où la sensibilité est forte, la nappe devient sub-affleurante vers le Sud au sein des espaces agricoles. Ces secteurs correspondent au cheminement du ruisseau Schlossgraben.



2.7.2. *Risques technologiques*

Inventaire des anciens sites industriels et activités de services

(Source : BRGM BASIAS)

La base de données « BASIAS » établie par le BRGM dresse l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services.

1 site a été répertorié sur le territoire de Niederschaeffolsheim, dont l'activité est terminée.

Il s'agit du garage Jean PFEIL, situé 12 rue du Général De Gaulle, au Nord du tissu urbain.

Le transport de matières dangereuses

(Source : Porter à Connaissance de l'Etat)

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Le territoire communal est traversé par des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbure.

En outre, le transport de matières dangereuses est autorisé sur certaines voies routières traversant la commune.

Elle est donc soumise à d'éventuels risques consécutifs à un accident lors du transport de ces produits par voie routière ou lors d'une fuite ou rupture des canalisations.

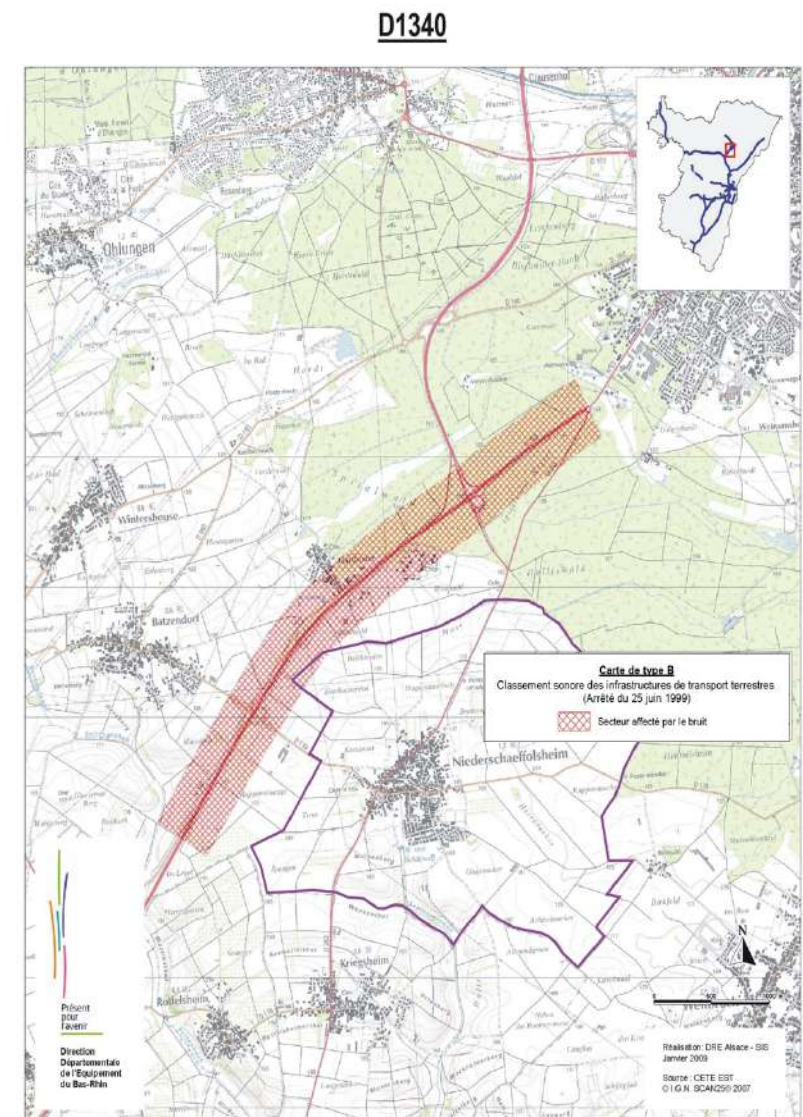
2.7.3. Nuisances sonores

(Sources : Porter à Connaissance de l'Etat, site du Conseil Général du Bas-Rhin)

La RD 1340 est classée en catégorie 2, correspondant à une largeur de 250 m de part et d'autre de la voie, affectée par le bruit.

Le tracé de la route départementale longe le territoire communal au Nord-Ouest. De ce fait, seulement un secteur restreint est affecté par le bruit, le tissu urbanisé n'est pas concerné.

)



2.8. Gestion des déchets et réseaux

Pour plus de détails : cf. annexes sanitaires

Gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers de Niederschaeffolsheim est une compétence de la Communauté de Communes d'Agglomération de Haguenau. Le traitement des déchets ménagers est assuré par le Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM) du secteur de Haguenau et Saverne.

A l'échelle du territoire du SMITOM, les chiffres clés en 2011 révèlent une production moyenne de 606 kg de déchets par habitants. Les ordures ménagères résiduelles représentent 44% alors que les collectes sélectives représentent 11%.

Sur la commune, il y a un point d'apport volontaire situé rue du Stade. Les déchetteries les plus proches se trouvent dans les communes de Berstheim, Haguenau et Schweighouse.

Assainissement et eau potable

L'approvisionnement en eau potable et le traitement des eaux usées de la commune de Niederschaeffolsheim est assurée par le Syndicat Des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle (SDEA).

Selon les données de l'Agence Régionale de Santé d'Alsace, en 2012, l'eau produite et distribuée par le SDEA – dans le périmètre de Hochfelden et ses environs – est conforme aux limites de qualité bactériologiques en vigueur. Sur le plan physicochimique, elle est conforme aux exigences de qualité réglementaires sauf pour un des pesticides, l'atrazine. Notons qu'en 2013, ce désherbant n'a pas été détecté.

Compte tenu des données toxicologiques actuelles, aucune restriction d'usage de l'eau n'a été jugée nécessaire par l'autorité sanitaire.

Les ouvrages de production du Syndicat bénéficient de périmètre de protection établis par l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 08/01/2008 pour les deux forages de Weitbruch.

La station d'épuration de Niederschaeffolsheim collecte uniquement les effluents de la commune.

2.9. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Sources : fond de plan cadastral

Pour l'estimation de la consommation foncière, toutes les constructions en contact avec l'espace naturel ou agricole périphérique au village ont été comptabilisées. A l'inverse, les constructions nouvelles qui sont venues densifier le tissu déjà urbanisé n'ont pas été prises en compte, puisqu'elles n'ont pas impacté les espaces naturels ou agricoles à proprement parler.

Ces 10 dernières années, la consommation d'espaces naturels ou agricoles s'est opérée essentiellement aux abords du village.

Au total, le tissu d'habitat s'est étendu sur environ 3.5ha. Sur environ ce même pas de temps, le nombre d'habitants n'a que légèrement augmenté.

Il faut ajouter à cette superficie, celle consommée par les bâtiments agricoles (2.1ha) et la station d'épuration en bordure Sud du ban communal (0.8ha).

⇒ Au global, 6.4ha ont été prélevées sur l'espace naturel ou agricole, soit une consommation moyenne de 0.6ha par an.



En orange : les surfaces consommées lors de la dernière décennie

3. ANALYSE DU MILIEU URBAIN

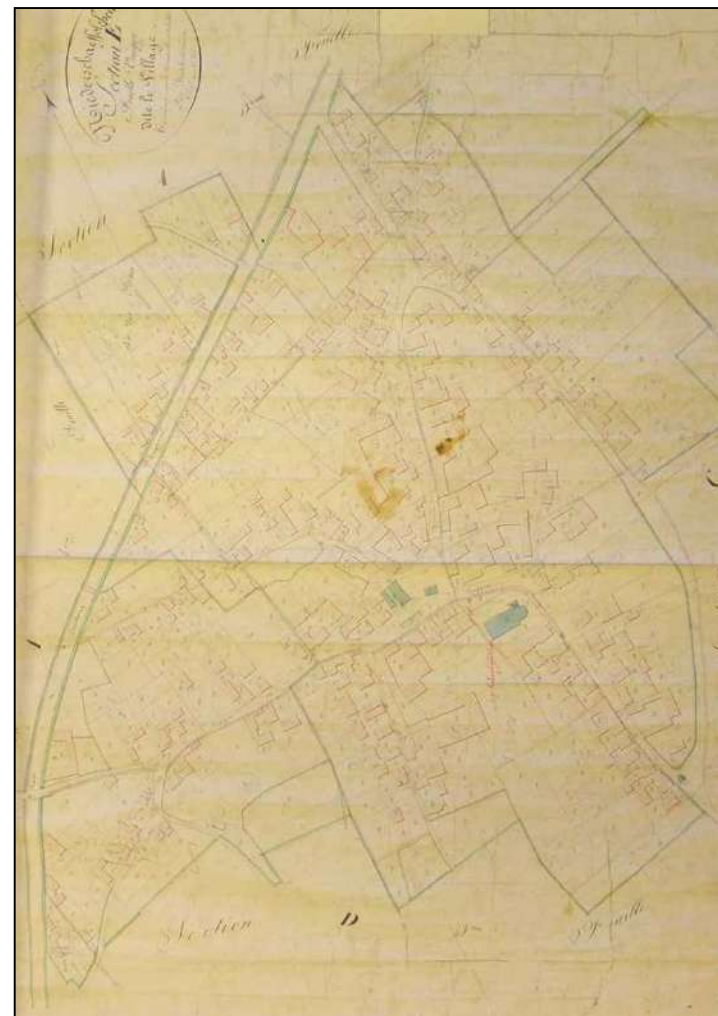
3.1. *Evolution de la structure urbaine*

1840 :

Le village fut constitué autour de la place formée autour de l'église et de la mairie où convergent les rues principales (nommées rues historiques dans le reste du document).

Le bâti est alors relativement dispersé le long des rues : subsistent de vastes cœurs d'îlots et de nombreuses dents creuses entre les constructions.

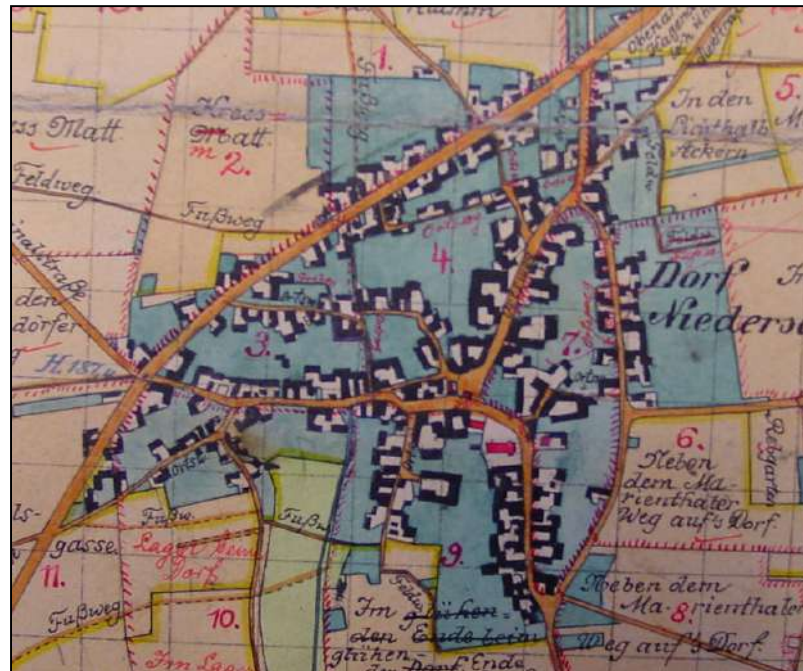
L'actuelle RD 263 constitue une barrière à l'urbanisation puisque seul un petit groupe d'habitations occupent les terrains au Nord de la voie.



1898 :

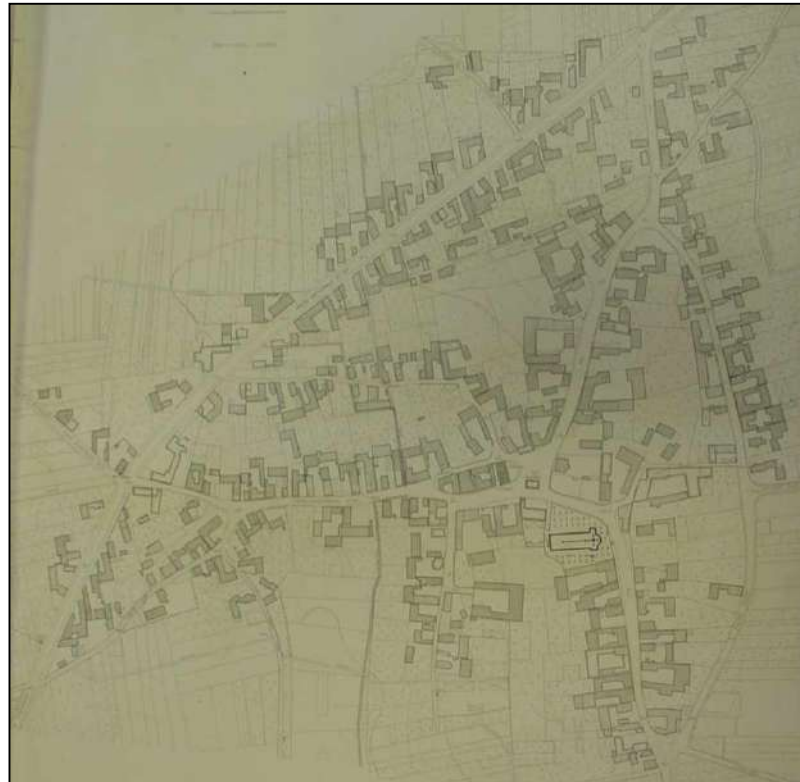
Entre le milieu et la fin du 19^{ème} siècle, la structure urbaine du village évolue peu, compte tenu de la décroissance démographique rencontrée alors.

A noter toutefois, la poursuite de l'urbanisation le long de l'actuelle RD 263 (de part et d'autre), l'utilisation de dents creuses par l'implantation de nouvelles constructions, la persistance de vastes cœurs d'îlots.



1946 :

L'évolution de Niederschaeffolsheim est peu marquée durant la première moitié du 20^{ème} siècle. Les tendances de remplissage des dents creuses et d'urbanisation le long de l'actuelle RD 263 se poursuivent. Cependant, l'amorce d'un développement le long d'axes perpendiculaires à la RD 263 (rues de Harthouse et de Batzendorf) se manifeste.



Niederschaeffolsheim aujourd'hui :

La seconde moitié du XX^{ème} siècle est marquée par une profonde évolution de la structure urbaine avec :

- La réalisation après les années 60, d'un lotissement de 75 lots en limite Sud du village
- Le remplissage quasi systématique des dents creuses le long des rues "historiques"
- L'urbanisation des cœurs d'îlots soit par l'extension de constructions existantes soit par l'implantation de pavillons
- La poursuite des tendances de développement en bordure Nord de la RD 263 : étirement des limites urbaines au Nord et au Sud, le long des axes perpendiculaires
- L'utilisation de nouveaux axes support d'urbanisation : route de Bischwiller, rue des Prés, rue des Merles
- L'implantation de hangars agricoles isolés à l'écart du village



3.2. Typo-morphologie du bâti

Le parcellaire

Selon les époques d'urbanisation du village, la structure parcellaire présente des caractéristiques différentes :

❶ Parcelle tissu ancien :

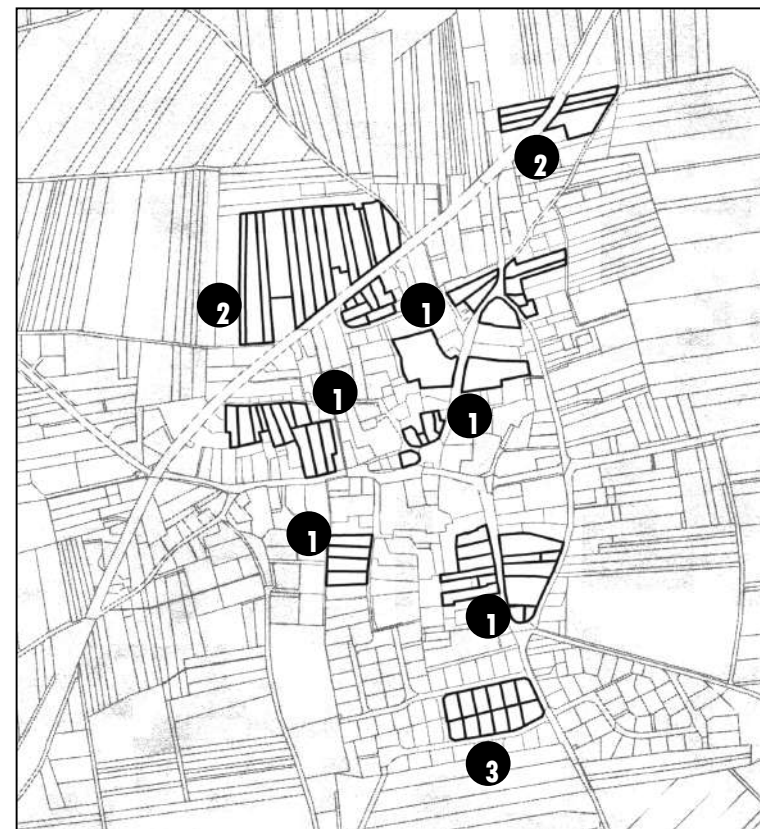
- Grande ou étroite
- Perpendiculaire à la rue
- Formes irrégulières et très variées

❷ Parcelle extension diffuse :

- Parcelle étroite et longue ou courte
- Oblique par rapport à la rue
- Utilisation du parcellaire d'origine agricole sans restructuration : consommation foncière et possibilité de constructions en seconde ligne.

❸ Parcelle de lotissement :

- Découpage standard et régulier pour optimiser le foncier (taille géométrique standard ; largeur et longueur répétitive)
- Uniformisation et banalisation du quartier



Les rues

Le village est traversé du Nord au Sud par la RD 263 et d'Est en Ouest par la RD 139, qui relie la RN 340. La RD 263, déclassée, fut l'ancien axe qui reliait autrefois Strasbourg à l'Alsace du Nord, et qui desservait notamment Haguenau et Wissembourg. Par ailleurs, cette voie qui est concernée par un classement de route à grande circulation, est soumise en dehors des espaces urbanisés à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

La RD 139 permet de relier Bischwiller et d'offrir une liaison vers l'Ouest.

La RD263, et dans une moindre mesure la RD 139, correspondent à des axes permanents qui ont structuré le développement du village de Niederschaeffolsheim. Ce dernier s'organise également à partir du réseau de voies historiques bien maillé, qui permettent d'assurer des liaisons entre les différents quartiers du village.

L'emprise et le tracé de ces rues "historiques" reposent sur la structure parcellaire et le mode d'implantation du bâti ancien : schématiquement, la rue correspond à l'espace laissée libre entre les deux fronts urbains. Il en résulte des rues qui présentent un tracé sinueux et une largeur variable défini par l'implantation des constructions.

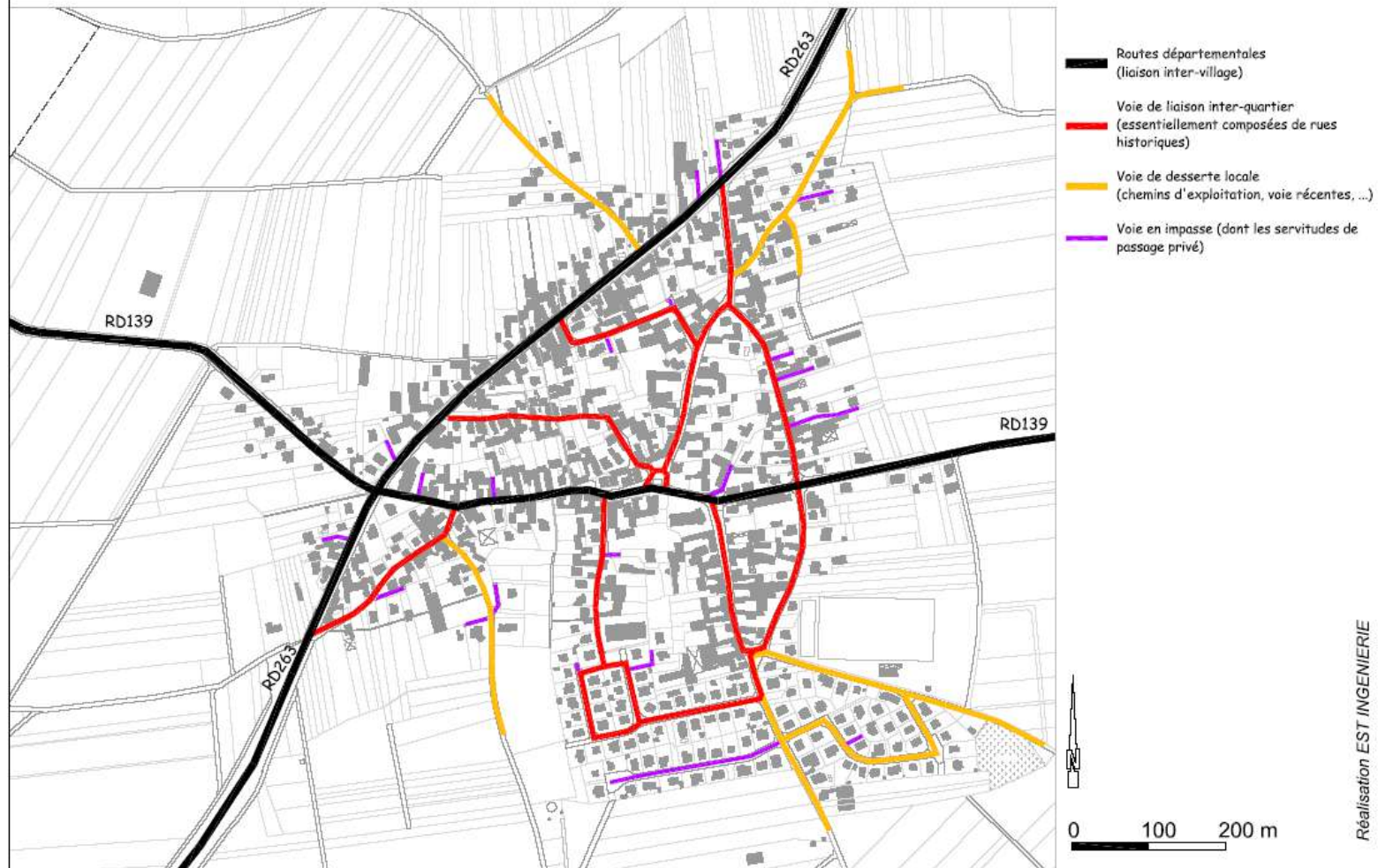
Par contre, les rues récentes qui ont supporté le développement urbain contemporain (après 1950) présentent un tracé rectiligne défini pour optimiser l'utilisation du foncier : la voie guide l'implantation des constructions et non l'inverse comme dans le cas des rues historiques.

La largeur de l'emprise de la rue est uniforme et son traitement identique sur l'ensemble du tracé renvoie davantage une image de voie routière que de cours urbaine favorisant les usages autre que circulaire. La plupart de ces voies récentes permettent toutefois de compléter le maillage des rues existant.

Le développement récent du village s'est également appuyé sur un réseau de voies en impasse correspondant :

- soit à d'anciens chemins d'exploitation, supports d'extension urbaine linéaire (rue des Merles, rue du Stade)
- soit à des voies privées permettant l'accès à l'arrière des constructions existantes offrant une possibilité d'édification de constructions en seconde ligne.

RESEAU VIAIRE



Les typologies bâties

Le village de Nierderschaeffolsheim regroupe plusieurs types de constructions liées à des époques de constructions successives. Elles impliquent une évolution des constructions vis à vis de l'architecture employée et de l'organisation du bâti sur la parcelle modifiant son rapport avec l'espace public et avec les parcelles voisines.

Le bâti ancien

Le bâti ancien de Niederschaeffolsheim se compose essentiellement du modèle de la ferme alsacienne traditionnelle, caractérisée par l'implantation des bâtiments d'habitation et des dépendances agricoles autour d'une cour intérieure. Pour ménager cet espace privatif, deux cas de figures s'observent généralement :

- soit les constructions sont implantées en forme de "L" ou de "U" par rapport à la rue, et un mur de clôture haut occupe la largeur de la parcelle non bâtie, ménageant ainsi une cour intime,
- soit l'habitation est implantée parallèlement à la rue sur toute la longueur de la parcelle et un porche permet d'accéder à la cour intérieure.

Les constructions anciennes se caractérisent par :

- une implantation à l'alignement (la limite parcellaire sur la rue) de façon à ménager un jardin à l'arrière ou pour optimiser l'utilisation de la parcelle lorsque est de petite taille ;
- des volumes importants et une forte occupation des parcelles (association habitation-dépendances) qui détermine une densité bâtie et une emprise au sol importantes ;
- l'implantation de bâtiments sur les limites séparatives ou léger recul (tradition locale du Schlupf) voire l'utilisation de toute la largeur de la parcelle (implantation en ordre continu d'une limite séparative à l'autre) ;
- des hauteurs importantes correspondant à une cave semi-enterrée surmontée d'un étage et d'un comble aménagé sous une toiture à forte pente (pente entre 45 et 52°), avoisinant ainsi une hauteur comprise entre 10 et 14 mètres.

Les bâtiments d'activités

Même si certains corps de ferme traditionnels ont conservé leur usage initial, l'évolution récentes des pratiques agricole a induit la réalisation de hangars et de bâtiments d'élevage en frange ou à l'extérieur du village. Ils présentent une architecture simple formée par un volume carré ou rectangulaire sur un seul niveau surmonté par un toit à faible pente. L'emprise des constructions agricoles est élevée (de l'ordre de 500 m²) par rapport aux autres typologies bâties. Les matériaux employés en façades et en toiture restent déterminants sur l'intégration urbaine et paysagère des bâtiments agricoles.

Quelques bâtiments d'activités artisanales ponctuent également le tissu bâti. Ils présentent grossièrement la même architecture que les bâtiments agricoles, sur des emprises moins importantes.

Les équipements publics

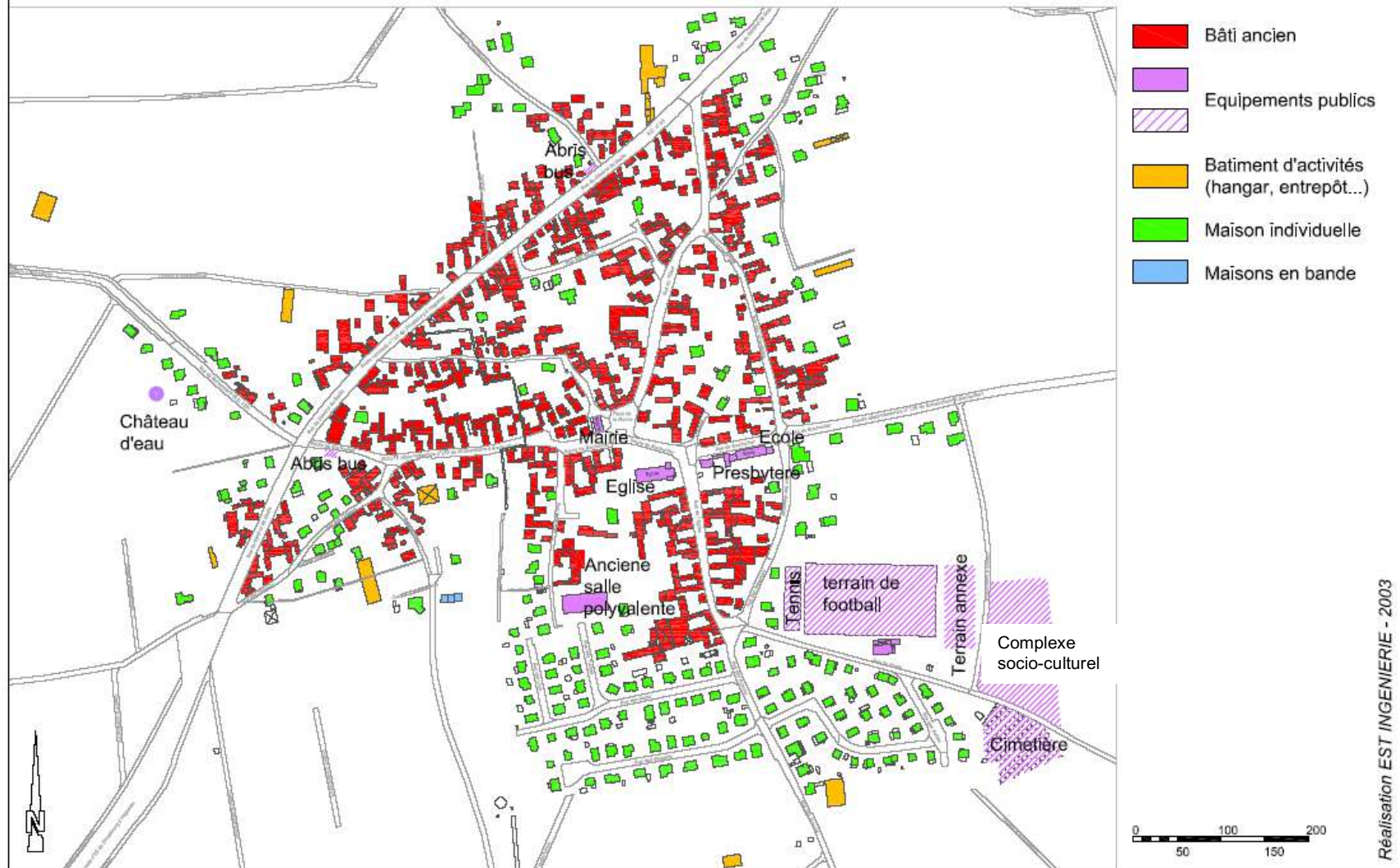
Ils correspondent aux différentes constructions publiques implantées dans le tissu bâti : l'église, la mairie, l'école, le presbytère. D'une manière générale, ces édifices publics se distinguent des autres bâtiments en raison de leur fonction ou de leur destination et du rôle symbolique qu'ils assurent (architecture particulière liée à un gabarit important, une toiture à quatre pans, le traitement des façades, etc.).

Les maisons individuelles

Elles correspondent aux maisons d'habitation individuelles qui se sont réalisées dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Elles possèdent des dimensions beaucoup plus réduites que les habitations anciennes (en lien avec la diminution de la taille des ménages) : l'emprise au sol des maisons individuelles est de l'ordre de 100 m² pour une hauteur au faîtage d'environ 10 mètres.

Cette typologie bâtie se caractérise par une implantation en retrait de la rue et, dans certains cas seulement, par rapport aux limites séparatives, ce qui ménage un jardinet autour de la maison.

LES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS



Réalisation EST INGENIERIE - 2003

3.3. *Les grands ensembles paysagers et urbains*

A partir des caractéristiques typo-morphologiques du bâti (structure parcellaire, réseau viaire, typologie des constructions), trois grands ensembles paysagers et urbains se dégagent du village de Niederschaeffolsheim :

- **Le centre ancien** : il correspond au noyau villageois constitué principalement avant 1950. Il regroupe, hormis le bâti ancien, la plupart des commerces et services du village. De nombreuses maisons individuelles sont venues s'insérer dans le tissu, le plus souvent en seconde ligne. Le centre ancien possède deux centralités : le pôle « institutionnel » formé par la mairie, l'église et l'école, et la rue du G^{al} De Gaulle bénéficiant d'un effet de vitrine sur la RD 263.

Le paysage du centre ancien présente une grande unité liée d'une part, au mode d'implantation commun aux bâtiments créant ainsi un front urbain continu, et d'autre part à l'utilisation d'une architecture traditionnelle locale. Le tracé sinueux des rues historiques implique une fermeture des vues (pas de perspectives lointaines possibles) ce qui met en scène le paysage urbain : chaque rue possède son identité propre, le paysage se singularise au fur et à mesure que l'on progresse dans la rue.

- **Les secteurs résidentiels récents** qui se composent quasiment exclusivement de maisons d'habitations individuelles (à l'exception des maisons en bande réalisées dernièrement au bout de la rue des Prés). Ils comportent également quelques activités économiques. Le paysage de ces quartiers est beaucoup plus ouvert que celui du centre ancien, en raison des marges de recul observées par les constructions. Le tracé rectiligne des rues et la structure foncière standardisée tendent à banaliser l'image de ces quartiers (absence de caractères propres affirmant leur identité et leur appartenance à un lieu précis, et à un village).

- **Le pôle sportif et socio-culturel** en frange Est du village avec la réalisation de la nouvelle salle à l'arrière du complexe sportif qui présentera une architecture particulière liée à sa destination.

LE PAYSAGE URBAIN

L'emprise des rues du centre ancien correspond à l'espace laissé libre entre les constructions implantées de part et d'autre. Elles occupent le plus souvent l'alignement et les limites parcellaires latérales formant ainsi un front bâti continu le long de la rue. Le paysage du centre ancien se caractérise donc par la fermeture des vues (perspectives bloquées) et des rues d'emprise variable et au tracé sinueux. Ils se dégagent ainsi du centre ancien une grande unité et une identité propre au village qui peut se décliner également pour chaque rue.



Rue du Général De Gaulle



Rue du Général De Gaulle



Rue du Général De Gaulle



Rue des Oiseaux



Ci dessus, exemple d'une construction récente (Route de Bischwiller) dont l'implantation en recul par rapport à la rue est en rupture avec le tissu bâti avoisinant : la construction n'apparaît plus dans le front bâti et le tracé de la rue n'est plus souligné ce qui détériore l'unité du paysage urbain.



Rue de l'Eglise



Rue des Hirondelles



Rue du Tilleul



Rue du Tilleul

Le paysage des quartiers récents est marqué, à l'inverse du centre ancien, par l'ouverture des vues liée aux reculs observés par les constructions. L'absence d'éléments d'animation (maisons d'aspect semblable, rues rectilignes et d'emprise fixe) banalise ces quartiers et traduit une conception trop géométrique et standardisée du parcellaire. L'ouverture du paysage urbain se lit notamment aux entrées du village où le recul constructions ne participe pas à modifier le comportement des automobilistes et à préserver l'unité du paysage urbain et l'image du village.



Rue des Acacias



Rue du Général De Gaulle



Rue de Batzendorf



Rue du Général De Gaulle



La végétation occupe une place prépondérante dans le paysage des quartiers récents puisque les maisons se dissimulent derrière sur elle. L'utilisation d'essences variées anime le paysage et lui donne une identité. Le traitement des nouvelles franges permet d'améliorer l'image et le cadre de vie du village.



occupant les deux limites parcellaires latérales ou observant un léger recul (Schlupf).

éviter l'habitation d'origine (réalisation d'un garage par exemple). Elle peut aussi induire un impact sur le fond voisin (vues, éclairage, aération, ...).

d'exploitation agricoles repose aussi sur la réalisation de plantations.

3.4. Les capacités de stationnement

Au recensement de 2011, 87% des ménages de la commune ont au moins un emplacement réservé au stationnement.

Des places de stationnement ont été recensées le long des axes suivants :

- une trentaine de place le long de la rue du Général Leclerc ;
- une trentaine de places le long de la route de Bischwiller ;
- 7 places, Place la Mairie ;
- 6 places, rue de l'Eglise ;
- une quinzaine de places, rue des Mésanges ;
- une quinzaine de places, rue du Tilleul.
- une cinquantaine de places près des équipements sportifs et la salle des fêtes.

Précisons que les places situées près de la mairie et l'église peuvent être mutualisés avec les commerces et services du centre.

La commune ne dispose d'aucun stationnement spécifiquement dédié aux véhicules hybrides ou électriques et vélos.

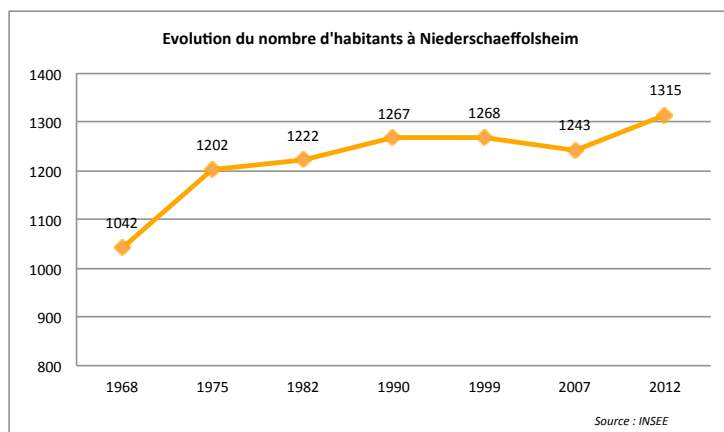
4. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

NB : Si la structure communale a évolué depuis le 1^{er} janvier 2017, l'analyse socio-économique suivante, basée principalement sur le recensement exhaustif de 2012, a gardé la Communauté de Communes de la Région de Haguenau comme référent ; cette échelle apparaît plus pertinente pour une analyse comparative

4.1. Contexte démographique

(Source : INSEE)

L'évolution du nombre d'habitants

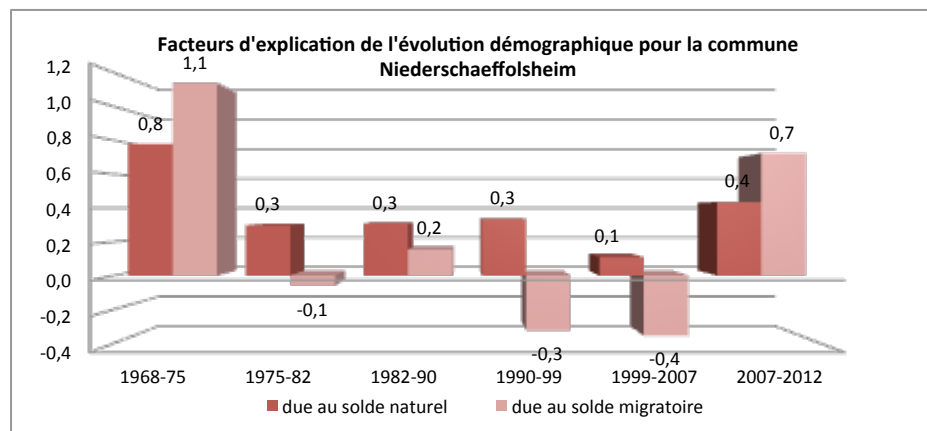
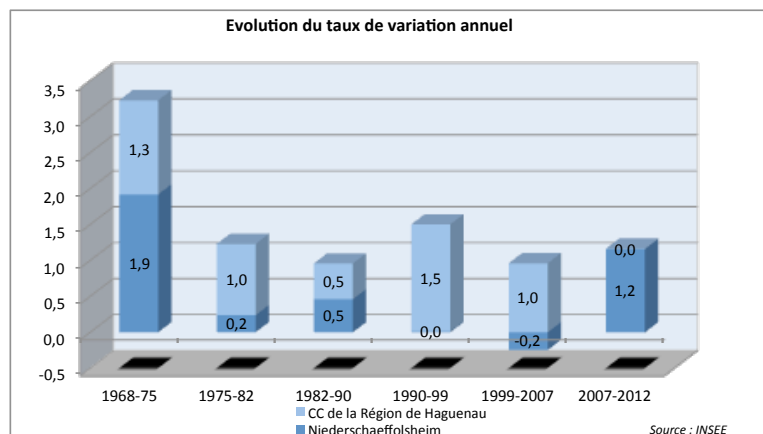


La commune de Niederschaeffolsheim compte 1315 habitants au recensement de 2012 de l'INSEE.

Depuis le milieu du 19^e siècle, la commune est marquée par une diminution constante de sa population.

A partir de 1968, l'évolution s'inverse grâce à la réalisation d'une importante opération de lotissement qui induit une croissance forte (+15,4 % entre 1968 et 1975).

Ensuite, la population a progressé lentement, avec une stagnation entre 1990 et 1999 et même un déficit lors de la période intercensitaire suivante, pour retrouver lors du dernier recensement un rythme soutenu, avec une progression de 5,7%.



Cette évolution reste en dehors des tendances générales observées à l'échelle de la Communauté de Communes de la Région de Haguenau qui ont une progression démographique relativement linéaire et positive depuis 1968, mise à part lors du dernier recensement au cours duquel la population se stabilise.

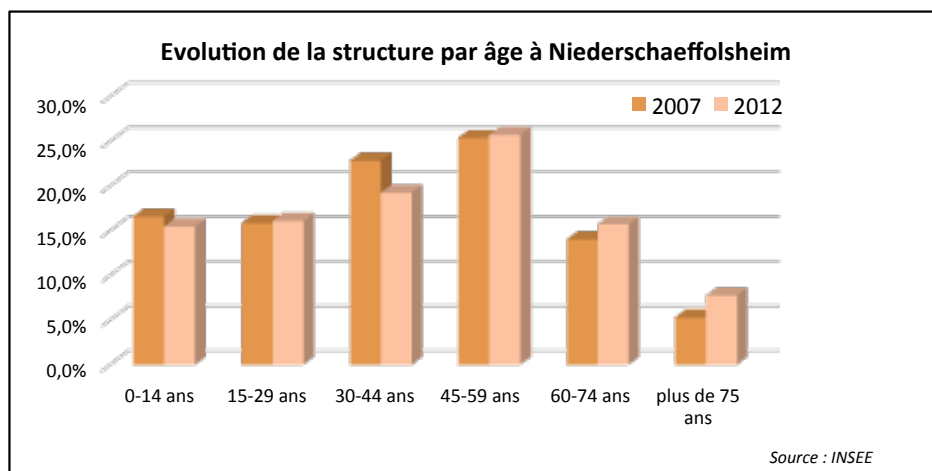
L'évolution du nombre d'habitants à Niederschaeffolsheim est portée par un solde naturel excédentaire depuis 1968 et davantage marquée lors de la période 1968-1975 (+ 0,8).

Le solde migratoire reflète le rythme de construction sur la commune, notamment avec l'opération de lotissements lors de la période 1968-1975 et 2007-2012.

Entre 1990 et 2007, le solde migratoire déficitaire explique à lui seul la baisse de population.

Les évolutions démographiques sont plus lissées à l'échelle de la Communauté de Communes de la Région de Haguenau avec un solde naturel largement positifs., mais un net déficit migratoire entre 2007 et 2012.

Structure par âge



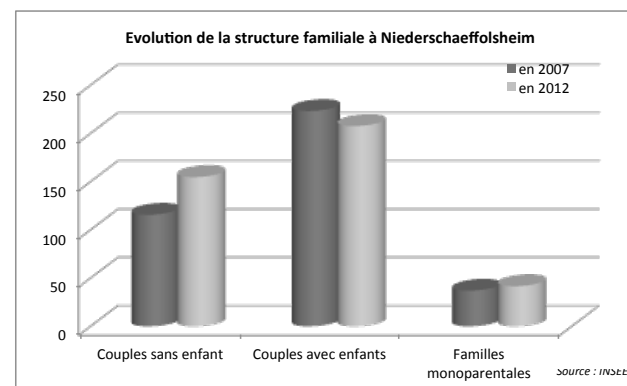
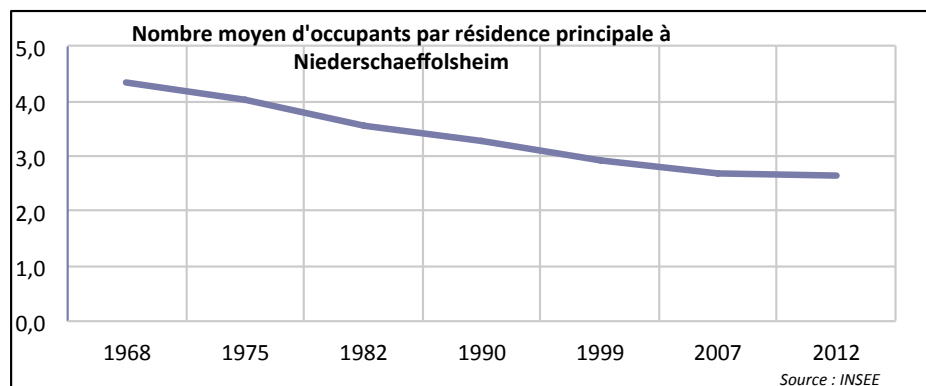
La tranche d'âge la plus représentée au sein de la commune est celle des 45-59 ans avec 25,7 % suivi des 30-44 ans avec 19,3 %. La part des moins de 30 ans représente 31,6 % et celle des plus de 60 ans atteint 23,4 %.

D'une manière générale, la population communale est moins jeune qu'à échelle communautaire.

L'évolution entre les deux derniers recensements de 2007 et 2012 montre un vieillissement de la population. Les tranches d'âge les plus âgées (plus de 60 ans) sont en hausse tandis que les trois tranches les plus jeunes (0-14 ans à 30-44 ans) sont en baisse.

Les ménages

En 2012, le nombre de personnes par ménage à Niederschaeffolsheim est de 2,6. Il est en baisse constante depuis 1968 (4,3).



La démographie *en résumé...*

- La commune compte 1315 habitants au recensement de 2012.
 - Après une forte augmentation entre 1968-1975, la population a progressé lentement, est devenu déficitaire entre 1999-2009, avant de retrouver un certain dynamisme entre 2007 et 2012.
 - On observe un vieillissement de la population entre les deux derniers recensements.
 - Le nombre de personnes par ménage, en baisse.
-

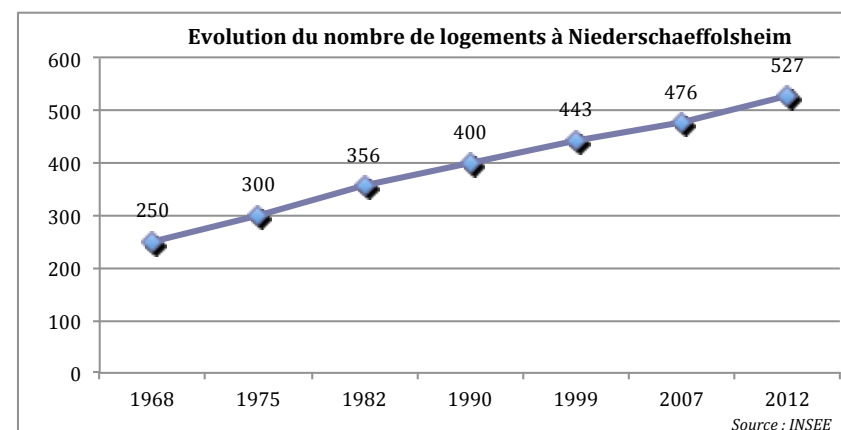
4.2. Les logements

(Source : INSEE)

Evolution du parc de logements

Années	Nombre de logements	Période	Croissance	
			Absolue	Annuelle
1968	250			
1975	300	1968-1975	50	7,1
1982	356	1975-1982	56	8,0
1990	400	1982-1990	44	5,5
1999	443	1990-1999	43	4,8
2007	476	1999-2007	33	4,2
2012	527	2007-2012	51	10,2

Source : INSEE



La commune de Niederschaeffolsheim compte 527 logements au dernier recensement de 2012.

Le nombre de logements est en hausse constante depuis 1968. C'est la dernière période intercensitaire qui enregistre la plus forte hausse, suite à la mise en œuvre d'une opération de lotissement.

Cette évolution constante du nombre de logements mais plus rapide que celle de l'évolution démographique témoigne d'un phénomène de décohabitation et corrobore de diminution de la taille des ménages.

Depuis 2009, 55 logements ont été construits, avec une légère prédominance de logements collectifs.

Structure du parc de logements

Niederschaeffolsheim

	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Résidences principales	499	94,7%	7,8%
Résidences secondaires	1	0,2%	0,0%
Logements vacants	27	5,1%	106,6%
Total	527	100%	10,7%

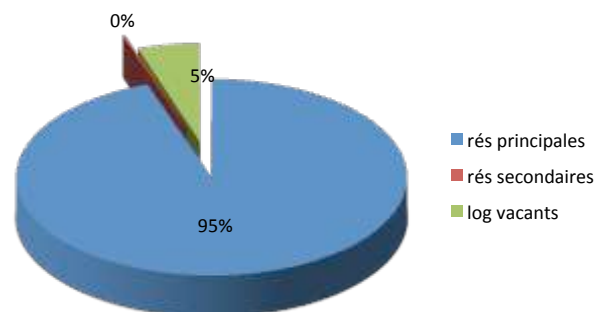
Source : INSEE

CC de la Région de Haguenau

	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Résidences principales	20340	91,8%	3,8%
Résidences secondaires	160	0,7%	6,1%
Logements vacants	1658	7,5%	34,6%
Total	22158	100%	5,6%

Source : INSEE

Structure du parc de logements à
Niederschaeffolsheim en 2012



La très grande majorité des logements de la commune sont des résidences principales (96,7%). Entre 2007 et 2012, leur part est en progression à Niederschaeffolsheim (+ 7,8 %) ainsi qu'à l'échelle intercommunale, de manière moins prononcée (+ 3,8 %).

Les résidences secondaires sont quasi inexistantes dans la commune, leur part est également faiblement représentée à l'échelle intercommunale mais sont en légère hausse.

Entre 2007 et 2012, les logements vacants affichent une nette progression à Niederschaeffolsheim mais leur part reste très faible (5,1%) ; ce pourcentage correspond à un turn-over classique et ne témoigne pas d'un réel potentiel de renouvellement urbain.

En 2014, 14 logements aidés ont été construits par la SIBAR.

Caractéristiques des résidences principales

Typologie

Niederschaeffolsheim			
	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Maisons	481	91,9%	7,2%
Appartements	43	8,1%	64,3%

Source : INSEE

CC de la Région de Haguenau			
	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Maisons	11757	53,2%	2,2%
Appartements	10343	46,8%	9,3%

Source : INSEE

En 2012, 91,9 % des logements étaient des maisons contre 8,1 % des appartements. La proportion de ces derniers est nette progression lors de la dernière période intercensitaire. La structure du parc communautaire est plus équilibrée.

Statut d'occupation

Niederschaeffolsheim			
	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Propriétaires	429	85,9%	5,2%
Locataires	55	11,0%	34,7%
Logements aidés	0	0,0%	0,0%
Logés gratuitement	16	3,1%	4,2%

Source : INSEE

CC de la Région de Haguenau			
	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
Propriétaires	12751	62,7%	2,2%
Locataires	5659	27,8%	-2,5%
Logements aidés	1538	7,6%	54,4%
Logés gratuitement	393	1,9%	26,2%

Source : INSEE

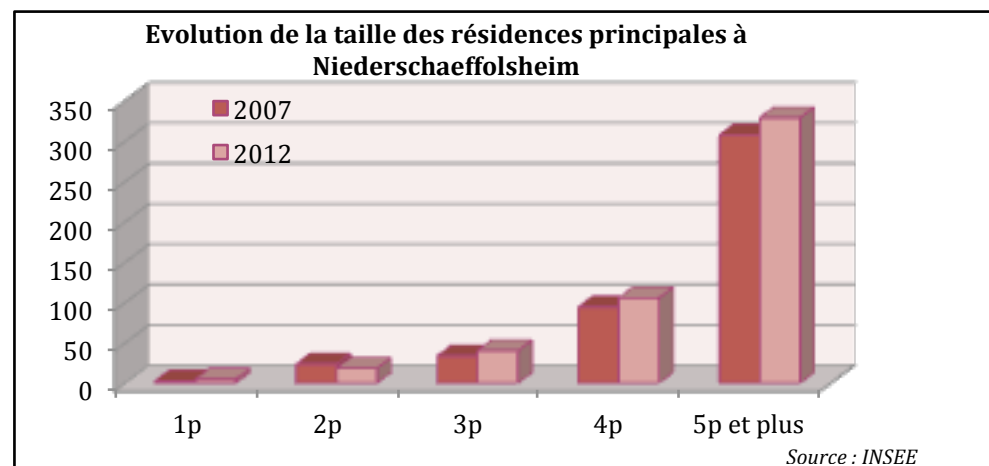
Le statut de propriétaire au recensement 2012 est largement dominant dans la commune (85,9%), la répartition est plus nuancée au sein de l'intercommunalité avec 62,7 % mais leur progression est plus importante.

Le parc locatif est en très forte progression à l'échelle communale contrairement à l'échelle communautaire où cette part diminue entre 2007 et 2012.

Taille

Niederschaeffolsheim			
	2012	Part (%)	Evol. 2007-2012
1 pièce	5	1,0%	73,7%
2 pièces	19	3,7%	-21,9%
3 pièces	40	8,1%	19,5%
4 pièces	106	21,2%	11,9%
5 pièces et +	329	65,9%	6,9%

Source : INSEE



Les petits logements (1 ou 2 pièces) représentent actuellement 4,7 % du parc. Ce taux est inférieur à la moyenne intercommunale (14,9 %). Entre 2007 et 2012, la part des studios a augmenté tandis que celle des 2 pièces a baissé à l'échelle communale, on retrouve la tendance inverse au sein de l'intercommunalité.

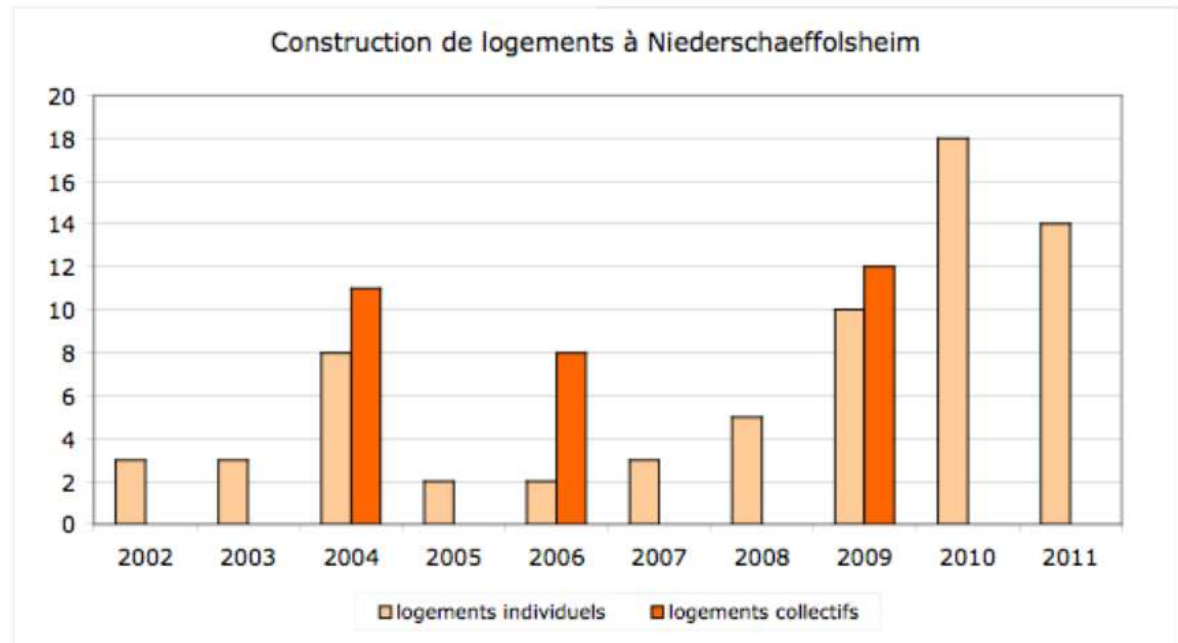
65,9% des résidences principales de la commune a au moins 5 pièces

Malgré la progression, entre 2007 et 2012, des studios, des 3 et 4 pièces, le parc communal reste déséquilibré.

Construction de logements

(Source : données SITADEL)

Le rythme de construction varie entre 2 à 22 logements par an. Entre 2002 et 2011, il s'est construit 99 logements, dont 68 logements individuels et 31 logements collectifs, soit une moyenne annuelle d'environ 10 logements. La construction de ces logements représente une surface de 13 429 m², soit une moyenne de 1243 m² par an.



On relève des pics de constructions pour les années 2004, 2006 et 2009 à la fois en logements individuels et collectifs, et les années 2010 et 2011, uniquement avec des typologies d'habitat individuel.

A l'échelle intercommunale, le taux de construction en logements collectifs est nettement plus élevé qu'à Niederschaeffolsheim, ils représentent 70 % des constructions. Le rythme de construction est élevé en 2002 et 2003 et diminue progressivement depuis 2007.

Sur la période 2002-2011, il s'est construit environ 3230 logements, soit 323 logements par an, avec une marge d'erreur à prendre en compte au regard des quelques données manquantes. Ce chiffre peut être revu légèrement à la hausse.

Les logements *en résumé...*

- La commune compte 527 logements au dernier recensement de 2012.
 - 96,7 % des logements sont des résidences principales.
 - La vacance est basse et ne témoigne pas d'un potentiel de renouvellement urbain.
 - Le logement type est une maison, de 5 pièces et plus et dont le propriétaire est l'occupant.
 - Un rythme moyen de construction d'environ 10 logements/an.
-

4.3. Les activités économiques

(Source : INSEE, commune)

Caractéristiques de la population active

	Actifs		Actifs ayant un emploi		Chômage	
	2007	2012	2007	2012	2007	2012
Niederschaeffolsheim	76,0%	75,6%	72,0%	70,9%	4,1%	4,8%
CC de la Région de Haguenau	75,9%	76,0%	69,4%	67,5%	6,5%	8,5%

Source : INSEE

En 2012, 75,6 % de la population de Niederschaeffolsheim en âge de travailler est active ; ce taux est identique à celui de l'intercommunalité.

Le nombre d'actifs ayant un emploi est en baisse entre 2007 et 2012., entraînant une augmentation du taux de chômage mais qui reste très bas (4,8% en 2012 dans la commune contre 8,5% à l'échelle communautaire).

La grande majorité (77,9 %) des actifs de Niederschaeffolsheim travaille dans une autre commune du Bas-Rhin.

La proportion des actifs travaillant dans leur commune est en hausse avec 15,6 % en 2007 et 17,1 % en 2012.



Caractéristiques de l'emploi et des activités

L'INSEE comptabilise 188 emplois dans la commune au recensement de 2012 et 147 en 2007. Entre les deux recensements, le nombre d'emplois a donc augmenté de 27,9 %.

Emplois selon secteur d'activité à	Niederschaeffolsheim
Agriculture	14,8%
Industrie	0,0%
Construction	19,3%
Commerce, transports, services divers	44,1%
Administration publique, enseignement, santé,	21,7%

Source : INSEE

En 2012, c'est le secteur des commerces, transports et services divers qui offrent le plus d'emplois dans la commune.

Artisanat et Industrie

La commune compte 9 entreprises artisanales intervenant dans le secteur du bâtiment menuiserie, zinguerie, peinture, charpente, rénovation, chauffagiste et une entreprise tertiaire.

Commerces et services

Il s'agit du secteur le plus dynamique de la commune puisque 43 établissements sont implantés dans la commune : restaurant, hôtel, banque, alimentation, coiffure, santé,...

Les employeurs les plus importants de la commune sont : le Crédit Mutuel, l'hôtel restaurant Au Boeuf Rouge et la boulangerie.

Le niveau d'équipement commercial de la commune est assez élevé permettant de satisfaire les besoins banaux des habitants de la commune, voire de capter une partie du trafic empruntant la RD 263.

Activité agricole

La commune appartient à la région agricole de la Plaine du Rhin.

Selon le recensement agricole, en 2010, Niederschaeffolsheim compte 27 exploitations agricoles professionnelles ayant leur siège sur la commune, elles étaient 31 en 2000 et 58 en 1988. Le secteur agricole occupe 32 personnes à temps complet pendant une année (Unité de Travail Annuel).

La surface agricole utilisée communale s'élève à 567 hectares et la surface agricole utilisée des exploitations ayant leur siège à Niederschaeffolsheim est de 681 hectares.

Les exploitations pratiquent essentiellement la céréaliculture associée à des cultures spécialisées comme le tabac, les cultures légumières, le houblon, etc.

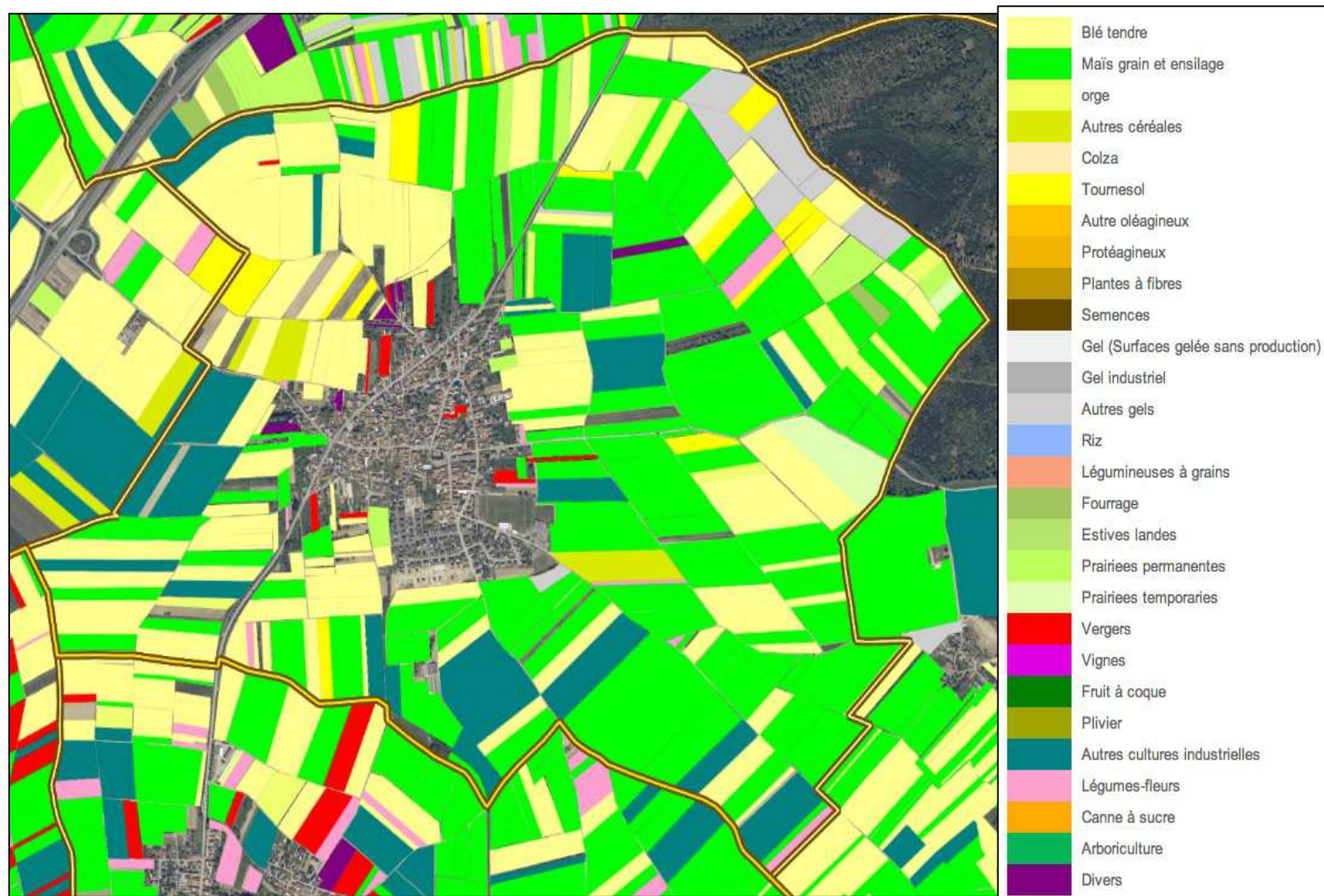
Cinq exploitations abritant des bêtes sont présentes sur le ban communal (cf. carte page suivante). Seul un élevage relève de la réglementation des installations classées ; localisé au Sud-Est, en dehors du tissu urbain, cette exploitation génère un périmètre de réciprocité de 100 mètres. Les autres bâtiments abritant moins de bêtes n'entraînent qu'un périmètre de 25 mètres, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

Quelques élevages de porcs, de poules et de lapins existent également dans le village correspondant davantage à une production familiale (vivrière).

Le registre parcellaire graphique ci-dessous recense les zones de cultures déclarées par les exploitants en 2010. On relève ainsi une diversité des types de cultures agricoles sur le territoire communal. Les terres agricoles sont essentiellement composées de cultures de maïs, blé, orge et autres cultures industrielles. Des vergers sont recensés au sein du tissu urbanisé.

LOCALISATION DES EXPLOITATIONS A VOCATION D'ÉLEVAGE





L'économie *en résumé...*

- Le nombre d'actifs est légère diminution entre 2007 et 2012 mais reste similaire à la situation communautaire.
 - Le taux de chômage est en légère progression mais avec un taux de 4,8% en 2012, il reste très faible et très inférieur à celui de la CC (8,5%)
 - Les commerces, transports et services divers représentent le secteur d'activités principal.
 - Un nombre d'emplois à la l'échelle communale en progression.
-

CHAPITRE II
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPEMENT DURABLES

1. BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1.1. Habitat

Le rythme de construction sur la dernière décennie se situe autour d'une dizaine de logements par an. Ce rythme a permis à la commune de retrouver une certaine dynamique démographique avec une croissance redevenue légèrement positive depuis 2009. Rappelons que la consommation foncière à vocation résidentielle, lors de la dernière décennie a atteint 3,5ha ; sur environ le même pas de temps, le nombre d'habitants n'a que légèrement augmenté. Cela montre la nécessité de poursuivre le rythme de création d'une dizaine de logements par an afin de maintenir cette dynamique démographique retrouvée.

■ Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

Avant de chercher des possibilités d'extension ex-nihilo pour répondre aux objectifs de développement urbain, il convient d'analyser la réceptivité des espaces urbains existants, à travers deux approches : la densification du tissu et le potentiel de mutation du bâtiment existant. Précisons que la démarche suivie est plus qualitative que quantitative afin de respecter « l'esprit des lieux » et éviter le remplissage à tout va.

Les possibilités de densification :

Un relevé des « dents creuses » a mis en avant un tissu urbain déjà bien dense et a permis de conclure à une relative rareté de terrains mobilisables en densification urbaine (cf. carte ci-dessous).

⇒ Ce potentiel atteint 0.9ha, soit une **vingtaine de logements** ; le potentiel théorique de « densification » permet ainsi de satisfaire **20% des perspectives de développement fixées**. Un développement complémentaire ex-nihilo apparaît indispensable.



NB : le fond cadastral n'est pas à jour : les terrains grisés sont en cours de construction

Précisons que la carte présentée à la page précédente, est le résultat de l'analyse sélective d'un relevé exhaustif des dents creuses : en effet, un certain nombre de terrains ont été soustraits du potentiel, pour différentes raisons : cœur d'ilot enclavé, cœur d'ilot participant à l'équilibre entre espace bâti et espace non bâti, terrains dont l'urbanisation entrainerait des problèmes de sécurité ou de fonctionnement urbain, distance à maintenir par rapport aux fossés, parcelles autonomes en termes de découpage mais fortement appropriées c'est-à-dire qui reçoivent des usages pour des logements limitrophes (jardin, potager, aire de stationnement), etc... Toutes ces parcelles ne peuvent donc être considérées comme disponibles à l'horizon de ce PLU.

Les possibilités de mutation du bâti existant :

Tous les territoires, de par leur histoire, leur patrimoine, leur structure bâtie, présente un potentiel de mutation du bâti qui lui est propre.

L'analyse urbaine de Nierderschaeffolsheim a permis d'observer que ce potentiel ne peut venir des logements vacants ou des constructions en mauvais état, qui sont tous deux très rares.

Le potentiel se porte donc exclusivement sur les anciennes dépendances agricoles implantées en arrière de parcelle, dans le centre ancien.

En recensant ce type d'opérations entreprises lors de la dernière décennie, seules trois sont dénombrées.

Précisons que rien dans le document d'urbanisme actuel n'empêche ce type d'opération et que ce phénomène de changement de vocation des anciennes dépendances agricoles est observé depuis longtemps sur d'autres territoires ; il semble donc que Niederschaeffolsheim soit peu concerné par cette pratique.

Quelques explications peuvent être avancées :

- la grande majorité des anciennes dépendances agricoles est encore utilisée, notamment pour le stockage (matériaux, machines, véhicules,...) ;
- la nature des matériaux des anciennes dépendances : ces bâtiments ne sont pas en pierre de taille, (comme dans le Kochersberg notamment ou le phénomène de mutation d'anciens bâtiments agricoles en habitat est très répandu), mais sont plutôt en briques rouges, sans fondation, ce qui ne facilite pas une réhabilitation en logements.

Le pourcentage de logements vacants est de 5,1%. Ce taux est faible ; il correspond à un phénomène de turn-over classique et ne témoigne pas de l'existence de réelles disponibilités dans le patrimoine existant.

Ainsi, nous pouvons conclure que les possibilités de mutation du bâti existant, si elles existent, ne représentent pas un réel potentiel, susceptible d'infléchir les besoins en extension ex-nihilo nécessaire à la poursuite de la dynamique démographique observée cette dernière décennie.

▪ Réceptivité des espaces dans les zones d'extension

Un relevé exhaustif des « zones manoeuvrables » (c'est-à-dire là où un développement urbain peut être envisagé) a été réalisé.

Toutes ces possibilités ont ensuite été étudiées par le biais d'une analyse multi-critères (occupation du sol, insertion urbaine et paysagère, contraintes et servitudes, accès et desserte par les réseaux techniques,...) et ont fait l'objet de schémas de composition afin notamment de s'assurer de l'intégration des nouveaux quartiers à la trame urbaine existante.

Le choix final des sites retenus répond à la combinaison de plusieurs objectifs, de laquelle découle un parti d'aménagement équilibré entre besoin de développement et besoin de protection. Précisons que ces choix sont également guidés par des prescriptions supra-communales, telles que les textes législatifs et les préconisations du SCOTAN, qui tous deux affichent clairement des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Ainsi par exemple, il avait été envisagé que le développement résidentiel puisse également se développer sur la frange Nord-Est du tissu urbain (entre le Nord de la RD139 et la rue des Merles) ; cette hypothèse a été abandonnée en raison notamment de difficultés de desserte viaire et d'impact sur l'usage agricole de nombreux terrains (présence de hangars). De la même manière un développement côté Sud-Ouest de la RN63 a été évoqué mais a également été abandonné en raison notamment d'impacts paysagers et environnementaux (présence de vergers, zone potentiellement humide,...).

Le choix de localisation des sites résulte aussi des différentes contraintes du site : fond de vallon, phénomène de ruissellement, accessibilité,...

Au final, les sites retenus sont les suivants :

Site 1

Idéalement localisé à proximité du tissu ancien et de la zone d'équipements collectifs, ce site de 2.4ha permet de dégager un potentiel d'environ 48 logements (densité théorique retenue : 20 log/ha).

Site 2

Situé au Sud-Est du tissu urbain, il apparaît en continuité et comme le prolongement d'un lotissement existant ; notons l'existence d'une amorce de liaison viaire depuis la rue des Aulnes. Il couvre une superficie de 1.1ha et offre un potentiel estimé autour de 22 logements (densité théorique retenue : 20 log/ha).



⇒ Le potentiel d'accueil en zones d'extension est évalué autour de **70 logements**.

▪ Offre potentielle totale

Pour les 10 années suivantes l'approbation du PLU, le potentiel de nouveaux logements dégagé dans le cadre du présent PLU s'élève autour de 90 logements.

Est à ajouter à ce potentiel, celui, difficilement quantifiable, de la mutation du bâti existant ; en prenant comme référence, le peu d'opération déjà réalisé par ce biais, l'offre globale offerte par le présent PLU apparaît conforme aux objectifs municipaux (autour de 10 log/an).

Notons qu'il a été acté par le SCOTAN que Niederschaeffolsheim occupe une place privilégiée au sein de cette trame urbaine, où la commune occupe le neuvième rang, ce qui lui confère une réelle importance et lui permet (en plus de ses caractéristiques intrinsèques) de viser la fourchette haute dans les perspectives de développement.

Les possibilités d'extension en terme de superficie allouées par le SCOTAN varient entre 1 et 3ha, dans un objectif de compatibilité.

Ainsi le potentiel de développement de 3,4ha visé par le projet de PLU a été jugé entièrement compatible par le SCOTAN

L'objectif de densité minimale fixé par le SCOTAN pour les sites d'extension est de 17 logements/ha ; précisons que la commune vise un objectif plus vertueux avec une densité minimale de 20 log/ha, inscrite en Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1.2. Population

On a vu ci-dessus que le nombre de logements potentiels de ce PLU s'élève autour de 92 logements.

Le point mort correspond au besoin en logement pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement crée au-delà du « point mort » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Sur la période 1999-2009, le nombre de logements qui a permis de ne pas perdre de population est de 5 logements par an.

Sur la base de 2,5 personnes par ménage, le potentiel de logements dégagé ($92 - 50 = 42$) par le présent PLU correspond à un apport théorique de population de 113 personnes ($42 \times 2,5 = 105$), ce qui devrait amener la population de Niederschaeffolsheim autour de 1420 habitants à l'horizon 10 ans.

1.3. Activités

Niederschaeffolsheim place l'essentiel de son développement économique à l'échelle intercommunale.

Les besoins de la commune sont axés vers les quelques entreprises implantées sur le ban communal, que la municipalité souhaite maintenir, voire en cas de besoin, permettre leur extension.

Cet objectif n'exclut pas d'autoriser, à l'intérieur du périmètre constructible, l'implantation de nouvelles activités compatibles avec le voisinage de l'habitat ; le règlement sera rédigé afin de permettre la mixité des fonctions.

Par ailleurs, certaines portions du territoire seront exclusivement réservées aux bâtiments agricoles ; leur dimensionnement et le choix géographique de ces sites résultent de l'analyse combinée entre besoins et préservation du paysage et de l'environnement naturel.

1.4. Cadre de vie et équipements

La municipalité a retenu un certain nombre d'aménagements qui concourent à l'amélioration du cadre de vie et une meilleure sécurité du réseau viaire (liaisons douces, aménagements d'entrées de ville, aménagement de carrefour, élargissement de voies,...)

1.5. Espace naturel et agricole

La commune possède un environnement dominé par la grande culture rendant les éléments naturels rares, d'autant plus sensibles et à protéger autant que possible :

- certains vergers en lisière du bourg ;
- prairies et pelouses relictuelles en lisière de forêt surtout en limite Nord du ban communal ;
- vallon du Schlossgraben ;
- bosquets.

Le patrimoine agricole et naturel fera l'objet d'une délimitation et réglementation précises.

Afin de respecter le site et éviter tout mitage paysager, l'espace réservé à l'implantation des bâtiments agricoles est clairement identifié.

Nota : aucun besoin répertorié dans le domaine des Transports

Les Besoins et Objectifs exposés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ce, dans le respect des principes de développement durable édictés dans le code de l'urbanisme

CHAPITRE III
DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DE
PLANIFICATION

1. CARACTERES DES ZONES

1.1. Les zones urbaines

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau,...) existent ou sont en voie de réalisation par la collectivité. Dans ces zones, sous réserve du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.

Le découpage du territoire communal en fonction de ces quatre grandes catégories de zones s'est appuyé sur un ensemble de critères objectifs :

- Les orientations du PADD : elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement de la ville et les mesures de protection qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU.
- La présence ou non des réseaux publics permettant de considérer ou non le terrain comme viabilisé (accès à une voie publique, raccordement possible sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement).
- Les caractéristiques de chaque secteur de la commune, identifiées dans le cadre du diagnostic, et en particulier, les morphologies bâties qui composent le village de Niederschaeffolsheim.
- L'existence de risques ou de nuisances avérés qui génèrent des contraintes pour l'occupation et l'utilisation des sols : zones humides, ruissellement, ...

D'une manière générale, pour les tissus urbains linéaires, la limite de constructibilité en profondeur des parcelles très lanierées débouchant sur l'espace agricole (en cas de limite parcellaire située au-delà de cette distance) a été fixée à 40m maximum ; cette distance permet d'implanter confortablement une construction, voire deux dans un objectif de densification. A contrario, elle permet également de ne pas trop impactée l'espace agricole mais également de contenir les constructions à l'intérieur d'une enveloppe urbaine, sans sortir des « limites d'appartenance » du site.

Les zones urbaines dégagées dans le cadre de cette révision sont les suivantes : UA, UB et UE.

▪ *La zone UA*

Le tracé du zonage UA

La zone urbaine UA, correspond au centre historique du village qui s'identifie par la densité des constructions et ses constructions patrimoniales ; sa superficie atteint 30,8ha, soit environ 5% du territoire communal.

Le zonage englobe le bâti ancien qui se compose principalement de fermes traditionnelles alsaciennes caractérisées par l'implantation des bâtiments d'habitation et des dépendances agricoles autour d'une cour intérieure (corps de ferme en "L" ou en "U").

Le règlement de la zone UA

Afin de permettre le maintien de la mixité fonctionnelle, le règlement autorise la plupart des types de construction et d'activités, à condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.

Le permis de démolir est instauré afin d'encadrer l'évolution du tissu bâti ancien en particulier. En effet, le caractère du centre ancien repose notamment sur les alignements de façades qui créent le paysage pittoresque de Niederschaeffolsheim, et dont la préservation est un des objectifs de la commune.

Pour réduire les risques de conflit d'usage et favoriser un bon fonctionnement urbain :

- . les accès et voies devront présenter des dimensions adaptées aux besoins visant à garantir la sécurité ;
- . Le nombre, les dimensions et la surface minimale des aires de stationnement ont été précisés afin de prendre en compte le taux de motorisation des ménages et les conséquences induites sur le fonctionnement et la sécurité des espaces publics de la commune.

S'agissant d'une zone urbaine, le branchement aux réseaux techniques (eau et assainissement) est obligatoire, comme défini par le zonage assainissement. Précisons qu'une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales, notamment en cas de réseau insuffisant qui pourrait entraîner la gestion sur l'unité foncière.

La préservation du patrimoine urbain, de la silhouette bâtie existante et d'une manière plus générale le respect de l'identité villageoise justifie la mise en oeuvre d'un certain nombre de règles :

Le souci de préservation du paysage urbain ou de sa constitution, mais également un objectif de meilleure utilisation foncière fondent les dispositions des règles d'implantation :

- par rapport aux voies et emprise publiques : les constructions devront être édifiées à l'alignement pour maintenir le paysage urbain pittoresque. L'objectif est de conserver la continuité du front urbain et la perspective visuelle continue ainsi formée. Afin d'offrir une marge de manœuvre pour l'extension des constructions existantes et la recherche d'une certaine densité bâtie, les fonds de parcelles pourront accueillir une construction à condition qu'une implantation en front de rue existe au préalable, ceci pour éviter toute rupture du front bâti caractéristique du centre ancien.
- par rapport aux limites séparatives latérales : les formes urbaines dominantes qui reposent sur la continuité du bâti d'une limite séparative à l'autre, devront être respectées, avec l'obligation de s'implanter sur au moins une limite séparative. Conformément à la tradition locale du "Schlupf", le règlement admet une implantation en léger recul. Par ailleurs, afin de respecter les espaces de vie voisins, en cas d'implantation en arrière de parcelle, et donc en voisinage possible avec des jardins, si l'implantation sur limite séparative reste possible, elle est assortie à la définition d'un gabarit.

Les règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions se calquent sur le bâti existant afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions, tout en permettant leur évolution :

- les hauteurs admises sont exprimées en valeur absolue et hors tout (12m maximum au faitage et 7m maximum au sommet de l'acrotère) de manière à bien encadrer les volumes ; l'identité architecturale du tissu historique justifie que les toitures terrasses ne seront pas autorisées en front de rue mais uniquement au-delà d'un recul de 15 mètres compté à partir du domaine public.
- les dispositions relatives à l'aspect extérieur s'attachent à respecter le terrain naturel, l'aspect des toitures et règlementent les clôtures qui participent à l'ambiance urbaine en marquant la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Enfin, les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantés ou aménagés de manière à préserver un cadre de vie agréable pour les habitants.

▪ *La zone UB*

Le tracé du zonage UB

Cette zone correspond aux extensions urbaines récentes situées en frange immédiate du centre historique de la commune de Niederschaeffolsheim.

Elle englobe à la fois aux extensions linéaires diffuses (réalisés au « coup par coup ») qu'aux extensions plus « organisées (type « lotissement ») du centre ancien. Elle présente des caractéristiques beaucoup moins homogènes qu'en UA et regroupe des constructions de type et d'origine diverses. Les constructions se composent principalement de maisons d'habitations individuelles qui ont été réalisées à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

La zone UB comporte deux petits secteurs UB1 couvrant une superficie de 2.1ha ; ils se différencient de la zone UB en raison des conditions d'implantations appliquées.

Le règlement de la zone UB

Plusieurs règles édictées en zone UA (justifications identiques) sont reprises en UB dans un objectif d'harmonie.

Seules les règles définissant la typologie urbaine diffèrent (implantation, hauteur, aspect extérieur et espaces libres) :

Si les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives sont identiques par rapport au tissu ancien, les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques diffèrent en raison d'un tissu existant bien différent. En effet, la zone UB montre deux types de tissus justifiant la définition de deux secteurs :

Si à la fois dans le secteur UB et UB1, une implantation suivant un recul minimal de 3m est possible, une implantation à l'alignement ne semble pas opportune en secteur UB au risque d'induire une rupture de l'harmonie d'ensemble de ces tissus ; une prise en compte des distances d'implantation des constructions voisines est également autorisée.

En secteur UB1 en revanche, les reculs d'implantation sont beaucoup plus variables ; certaines constructions sont même implantées suivant d'importants reculs alors que situées en continuité de rues du centre ancien présentant des implantations à l'alignement ; c'est pourquoi une implantation à l'alignement des voies est également offerte dans ces secteurs UB1.

La règle de hauteur tient compte des volumes existants, moins imposants qu'en centre ancien ce qui justifie une hauteur limitée à 10m au faitage et 7m à l'acrotère ; le tissu UB ne présentant pas le même patrimoine architectural que le tissu historique, les toitures terrasses sont autorisées dans l'ensemble de ce tissu.

La réglementation de l'aspect extérieur demande, comme en zone UA, de respecter le terrain naturel afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions, et fixe l'aspect des toitures en référence avec le tissu déjà existant.

Dans toute la zone UB, une surface minimale du terrain (15% de la parcelle) doit être réservée à la réalisation d'espaces verts non minéralisés. Cette mesure cherche à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement en favorisant l'infiltration dans le substrat naturel et à aérer les tissus bâtis par la présence d'éléments végétaux.

▪ *La zone UE*

Le tracé du zonage UE

Cette zone englobe les aménagements et équipements collectifs notamment sportifs, de loisirs, éducatifs et culturels. Ces derniers sont regroupés sur la façade Sud-Est du bourg, sur une superficie atteignant 4,9ha.

Le règlement de la zone UE

La vocation très spécifique de la zone donne lieu à un droit des sols simple et restrictif.

Les occupations et utilisation du sol admises sont limitées et correspondent au besoin d'une zone à dominante d'équipements collectifs.

Les conditions d'accès et de réseaux visent à assurer un bon fonctionnement urbain.

Conformément au zonage d'assainissement, les futures constructions devront être reliées à l'ensemble des réseaux collectifs.

Les conditions d'implantations des constructions définies offrent une certaine souplesse.

La commune possédant la maîtrise foncière de ces terrains, elle sera garante de l'aspect qualitatif du secteur.

Précisons que les aires de stationnement de plus de 6 places devront être accompagnées de plantations afin d'assurer leur intégration paysagère.

1.2. Les zones à urbaniser 1AU

Les zones 1AU sont des zones « en mutation ». Elles sont au moment de leur classement encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à court/moyen terme.

Leur aménagement pourra être réalisé en totalité ou par phase, à condition que chaque phase d'aménagement soit compatible avec celle de la totalité de la zone et que les réseaux soient calibrés pour l'ensemble de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le tracé du zonage 1AU

Le PLU définit deux zones d'extension à vocation principale d'habitat, toutes deux situées en contact immédiat du tissu urbain existant :

Une première zone de 2,3ha se situe au lieu-dit « Rebgarten », enserrée dans un contexte déjà très urbanisé avec une zone d'équipements collectifs au Nord et un quartier résidentiel au Nord. Sa délimitation a cherché à préserver la houblonnière existante, implantée au coin Sud-Est ; l'investissement étant important pour ce type de culture, un impact financier non négligeable est à prendre en compte. Il est donc apparu nécessaire de maintenir cette partie en zone agricole (en accord avec l'exploitant).

Une deuxième zone d'extension (1,1ha) est dégagée au Sud, en prolongement de l'opération de lotissement existant.

Ces deux zones sont idéalement situées à proximité du centre ancien et des équipements collectifs.

Les critères d'insertion paysagère et urbaine ont ainsi été déterminants dans leur choix ; les sites jouxtent et confortent le tissu urbain existant. En terme de fonctionnement urbain, ces nouveaux quartiers se greffent sur le système viaire existant.

Notons que ces zones ne touchent aucun espace naturel sensible et ne remettent pas en cause la viabilité d'une exploitation agricole.

La superficie globale des zones d'extension à court/ moyen terme (1AU) atteint ainsi 3,4ha, soit 6,4% de l'enveloppe déjà bâtie et seulement 0,5% de la superficie communale.

Le règlement de la zone 1AU

Le règlement de la zone AU reprend en grande partie celui de la zone UB, afin que l'urbanisation se fasse dans un esprit de continuité par rapport au tissu urbain voisin et déjà existant, tout en introduisant des ouvertures vers une architecture contemporaine, une silhouette bâtie moins consommatrice d'espace et la recherche d'une offre en logements diversifiés.

Ces objectifs se traduisent notamment aux travers :

- des conditions d'implantation qui autorisent une implantation à l'alignement des voies ou suivant un recul minimum de 3m (sauf carport) ;
- une implantation sur limite séparative possible, notamment en cas de maisons jumelées ou en bande, ou à condition de respecter un gabarit afin de préserver les espaces de vie voisins (cf. zone UB).

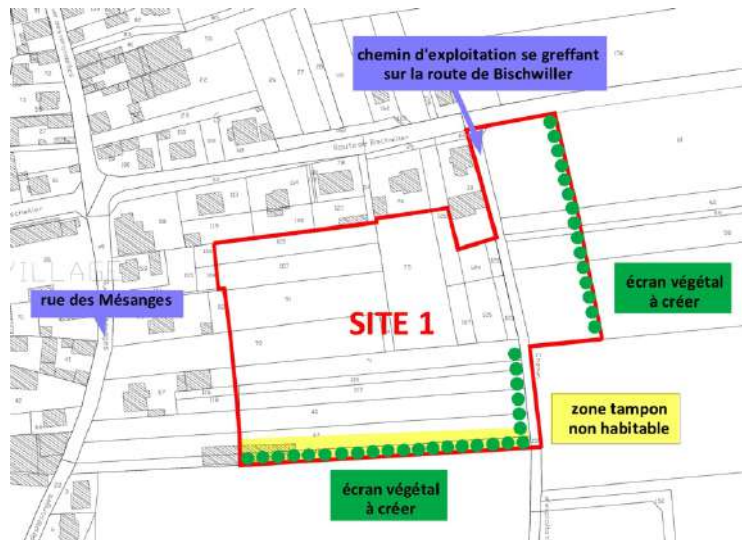
Par ailleurs, les élus ont souhaité ouvrir ces futurs quartiers, à l'architecture contemporaine en donnant plus de marge de manœuvre sur les volumes autorisés, notamment en n'imposant pas de forme de toiture.

Ajoutons que ces quartiers ne pourront accueillir tous types d'activités ; les activités industrielles et artisanales sont interdites en raison de la localisation et la configuration des zones 1AU, non adaptés à ce type d'occupation du sol.

Enfin, une surface minimale du terrain (10% de la parcelle) doit être réservée à la réalisation d'espaces verts non minéralisés. Cette mesure cherche à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement en favorisant l'infiltration dans le substrat naturel.

Les zones AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) venant compléter les principes d'aménagement fixés pour cette opération :

Site 1 : lieu-dit « Rebgarten » :



VOIRIE ET DESSERTE

La desserte du site se fera via la rue des Mésanges et/ou le chemin d'exploitation partant de la rue de Bischwiller. Cet aménagement devra tenir compte de la mise en place d'une écluse située en entrée Est, route de Bischwiller.

A terme, ces deux axes (rue de la Mésange/chemin d'exploitation) seront reliés par une voirie en bouclage. Précisons que l'actuel chemin d'exploitation aura à terme, un usage mixte (voie urbaine/voie de circulation des engins agricoles).

MESURES PAYSAGERES

Afin de garantir l'intégration paysagère de ce nouveau quartier, sa frange Est devra comporter des plantations composées d'arbres à haute tige pouvant être accompagnées d'une haie vive. Les haies mono spécifiques de résineux sont interdites.

Par ailleurs, également afin de garantir une bonne insertion paysagère mais également pour minimiser les éventuelles nuisances entre le futur quartier résidentiel et la zone d'équipements située au Sud, un espace tampon de 15 mètres de large (depuis la limite de la zone UE) devra être créé le long de la limite Sud de la zone 1AU. Cet espace tampon sera accompagné de plantations composées d'arbres à haute tige pouvant être accompagnées d'une haie vive ; les haies mono spécifiques de résineux sont interdites. Précisons qu'aucune construction habitable ne pourra s'implanter dans cet espace tampon de 15m de large.

ELEMENTS DE PROGRAMME

Le programme devra présenter une mixité de logement et comporter au moins 20% de logements intermédiaires.

L'opération devra présenter une densité minimale de 20 logements/ha.

Site Sud :

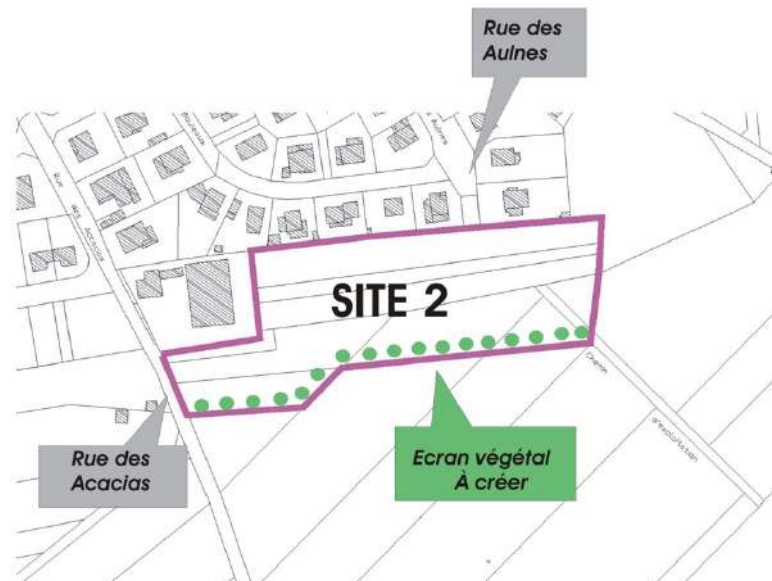
La desserte du site se fera via la rue des Aulnes et de la rue des Acacias.

A terme, ces deux axes seront reliés par une voirie en bouclage.

Afin de garantir l'intégration paysagère de ce nouveau quartier, sa frange Sud devra comporter des plantations composées d'arbres à haute tige pouvant être accompagnées d'une haie vive. Les haies mono spécifiques de résineux sont interdites.

Le programme devra présenter une mixité de logement et comporter au moins 20% de logements intermédiaires.

L'opération devra présenter une densité minimale de 20 logements/ha.



1.3. Les zones agricoles A

Cette zone correspond à l'ensemble des terres agricoles et est protégée au titre de la qualité de leur sol. Elle a pour finalité première, la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le tracé du zonage A

Le découpage des espaces agricoles de Niederschaeffolsheim correspond à une volonté de concilier le développement agricole avec la protection de l'environnement et du paysage.

Cette orientation motive la mise place d'un découpage des terres agricoles de Niederschaeffolsheim définissant les secteurs constructibles et ceux constructibles sous conditions :

Le ***secteur A*** correspond aux espaces les plus sensibles du point de vue paysager et couvre 496,4ha, soit 79,5% du territoire.

Elle n'est pas ouverte à l'implantation de nouveaux bâtiments d'activité agricole ; elle intègre quelques bâtiments existants qui n'ont pas vocation à s'étendre (utilisation partielle voire inexistante) mais dont l'aménagement et la réfection restent autorisés.

Les ***secteurs Ac et Ac1*** sont réservés aux sorties d'exploitation agricoles. La localisation de ces secteurs agricoles constructibles prend en compte les exploitations existantes, leur perspective d'évolution mais également la sensibilité paysagère du ban communal :

- Le secteur Ac (53,6ha soit 10% de l'espace agricole) se situe au Sud et Sud-Est du tissu urbain, à distance des tissus urbains. Il regroupe des exploitations existantes et offre en outre un potentiel d'accueil pour d'autres exploitations ;
- Le secteur Ac1, plus réduit (2,9 ha) vise à prendre en compte les terrains d'assiette des exploitations existantes et attenantes au village.

Précisons que ce découpage a été élaboré en concertation avec le monde agricole (exploitants en activité et chambre d'agriculture) lors d'une réunion spécifiquement consacrée à cette thématique.

L'objectif recherché a été de répondre au maximum au besoins du monde agricole à condition de trouver un équilibre avec les autres perspectives de développement et de protection poursuivis par le PLU. L'ensemble des exploitations bénéficient d'au moins un potentiel de développement, soit in-situ soit dans la partie Sud-est du ban communal qui présente l'avantage du regroupement géographique, minimisant l'impact paysager.

Notons également que la superficie de certains secteurs ont été revus à la baisse en raison d'une utilisation agricole minoritaire voire inexistante ; c'est le cas notamment du secteur Ac1 au Nord-Est du bourg, lieu dit « Batzendorfer Weg », dont le bâtiment existant n'est que partiellement occupé et de plus, non pas pour une vocation agricole mais pour du stockage.

Cet état de fait (utilisation actuelle non agricole, donc l'ensemble du bâtiment existant est disponible pour cette vocation) et le potentiel d'extension autour du bâtiment semble ainsi nettement suffisant pour un éventuel retour vers une activité agricole. Ajoutons que ce bâtiment s'inscrit dans un corridor écologique.

Le règlement de la zone A

Comme mentionné précédemment, la zone A proprement dite est pratiquement inconstructible puisqu'elle n'admet que les équipements et installations de très faible emprise nécessaires à l'activité agricole (type cribs, équipements d'irrigation,...), l'implantation d'abris de pâture, d'une emprise au sol inférieure à 50m², présentant une ossature et un bardage bois, au moins ouvert d'un côté et que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

Cette réglementation vise ainsi à pérenniser l'utilisation agricole des terrains concernés.

Les bâtiments d'exploitation sont admis dans les secteurs Ac (Ac et Ac1) à condition de respecter les règles d'implantation et de gabarit garantissant une bonne insertion paysagère.

Si la réglementation du secteur Ac admet tous types de bâtiments agricoles, celui des secteurs Ac1, proches voire attenants au tissu urbanisé, n'autorise pas les bâtiments à vocation d'élevage de manière à éviter tous conflits avec l'habitat.

Outre les occupations et utilisations du sol admises/interdites, le règlement de la zone A et des secteurs Ac et Ac1 est identique.

Les conditions d'accès, de voirie, et de stationnement sont globales et répondent à un objectif de bon fonctionnement général.

Compte tenu du fait que les zones agricoles constructibles peuvent être éloignées des réseaux techniques collectifs (eau et assainissement), des systèmes autonomes sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur.

Les règles d'implantation des constructions offrent une certaine souplesse en demandant le respect d'un recul minimum, notamment pour des raisons de sécurité.

Les règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions ont été instaurées afin de garantir une bonne intégration dans le site, tout en tenant compte des « contraintes techniques » liées aux bâtiments agricoles.

1.6. Les naturelles et forestières N

Elles portent sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

Le tracé et la réglementation de la zone N

Le classement en zone N (14,3ha) concerne les ensembles naturels à protéger pour leurs intérêts paysagers et environnementaux. Ces ensembles naturels sont constitués de vergers, de bosquets, de prairies de fauche et de pelouse sableuse (limites Nord-est du ban communal).

Ce classement englobe également les terrains situés au lieu-dit « Bruchmatten », au Sud-Ouest du village, qui jouent le rôle de réceptacle naturel des eaux de ruissellement venant du bassin versant Nord-Ouest. Ce site est donc régulièrement gorgé d'eau.

Compte tenu de la sensibilité de ces espaces, les occupations et utilisations du sol admis en zone N se limitent aux réseaux de toute nature et aux équipements collectifs, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière où elles seraient implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de ces espaces.

La zone N comporte un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), *le secteur Nh* (0,1ha) couvrant une construction isolée, implantée côté Ouest du tissu urbain et ne disposant pas de l'ensemble de la viabilisation ; il s'agit donc d'une reconnaissance d'un état de fait afin de permettre l'aménagement, la transformation et l'extension limitée (40m² au sol maximum) de cette dernière. Les conditions d'aspect extérieur et de volumétrie devront avoir comme référence la construction existante. Ce secteur de taille très réduite ne remet en cause aucune exploitation agricole et ne touche aucun élément naturel sensible.

Pour toute la zone N et le secteur Nh :

- les conditions d'accès et de desserte devront être adaptées aux usages et aux opérations ;
- la desserte par les réseaux pourra se faire via un système autonome à condition de conformer à la législation en vigueur ;
- les marges de recul définies par rapport aux voies publiques et par rapport aux chemins ruraux ou d'exploitation se fondent sur des objectifs de visibilité et de sécurité ou de fonctionnement de ces emprises publiques.

Les éléments boisés ponctuant le ban communal étant rares, deux éléments déjà classés en zone naturelle font en outre l'objet d'une protection accrue au titre de la Loi Paysage ; il s'agit (*cf. illustrations page suivante*) d'un verger à l'est du tissu urbanisé, de bosquets et d'un cortège végétal au Sud.



Bosquet alluvial au Sud du bourg, prolongé par des plantations le long du fossé et rejoignant un deuxième bosquet



Verger situé à l'Est du tissu urbanisé

2. LE PROGRAMME D'EQUIPEMENTS

Les emplacements réservés permettent de localiser et de déterminer les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs. Ils figurent sur le plan de règlement en hachurés ainsi que leur liste. Ils permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle il est affecté. Ils portent essentiellement sur la réservation de terrains en vue de création de voiries, d'équipements publics et mesures d'intérêt général.

Le PLU comporte trois emplacements réservés (ER1, ER2 et ER3).

La vocation de l'emplacement réservé n°1 est d'assurer l'accès et la desserte en bouclage de la zone d'extension située en bordure Est du village (bouclage entre la rue des Mésanges à l'Ouest et la route de Bischwiller au Nord). Ce principe de bouclage est indispensable pour assurer un bon fonctionnement urbain et une bonne intégration du futur quartier, à la trame urbaine en place. Précisons que la parcelle concernée par l'emplacement réservé a été choisie en raison de sa largeur, très faible pour accueillir une habitation dans de bonnes conditions. Une autre possibilité d'accès aurait pu être retenue, plus au Nord, où apparaît également une parcelle non bâtie ; or, cette parcelle, est un terrain communal destiné à accueillir un équipement d'intérêt général de type aire de jeu, ou logements aidés, ou encore structure périscolaire,... Le but n'est pas de l'exploiter à des fins d'opérations immobilières ; la commune a prévue d'engager une réflexion plus poussée sur le devenir de ce terrain, en lien avec la mise en oeuvre de la zone d'extension résidentielle définie à l'Est.

L'emplacement réservé n°2 vise à élargir une portion voie (partie Ouest de la rue de Bischwiller), dans la continuité des aménagements déjà réalisés.

L'emplacement réservé n°3 est au bénéfice du Conseil Départemental du Bas-Rhin ; il vise à élargir le tracé côté Est du tissu urbain de la RD139 pour qu'elle atteigne une emprise totale de 20 mètres de large jusqu'à la sortie du ban communal.

3. COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

Le zonage correspond à la prise en compte des spécificités du tissu communal telles qu'elles ont été analysées en première partie, et des objectifs de la commune.

Les zones urbaines couvrent 8,6% du ban communal et leur droit des sols s'appuie sur l'existant tout en l'adaptant afin de donner une certaine marge de manœuvre pour son évolution et favoriser leur densification, diversification de l'habitat et développement des énergies renouvelables.

Le potentiel d'extension est dimensionné pour répondre au besoin de la commune tout en respectant les préconisations supra-communales données par le SCOTAN.

Il est notamment important de souligner l'engagement de la commune dans la recherche de la modération de la consommation foncière puisque la densité visée (20log/ha minimum, stipulée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) est supérieure à celle demandée par le SCOTAN (17log/ha minimum).

Seules deux zones d'extension sont définies : l'une venant combler un espace urbain résiduel situé entre une zone d'équipements collectifs et un quartier résidentiel et l'autre venant clôturer une opération d'habitat entamée il y a quelques années. La superficie globale de ces zones représente 6,5% du tissu urbanisé et seulement 0,6% du territoire communal.

L'espace non bâti est préservé par le biais d'un zonage et d'un droit des sols spécifique et encadré :

- les espaces réservés à la pratique agricole représentent 88,6% de la superficie totale ;
- les espaces naturels protégés couvrent 14,3ha du territoire communal.

Les rares espaces boisés qui ponctuent l'espace agricole font l'objet d'une double protection : un classement en zone naturelle et forestière N, accompagné d'une protection par le biais de la Loi Paysage.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES A PRENDRE EN COMPTE

1. COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPALES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1.1. *Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)*

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Ces lois mettent en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein des articles L.110 et L.121-1 qui opèrent la réécriture de l'ancien article L.121.10 du code de l'urbanisme et ajoutent le respect des principes du développement durable, ainsi que des nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

Les dispositions du présent P.L.U. tiennent compte de ces nouvelles dispositions. Ainsi, la mixité urbaine est nettement favorisée par le biais du zonage et du règlement. Par ailleurs, le P.L.U., s'il n'a pas mis en œuvre de mesures particulières, n'empêche pas la mixité sociale, dans les zones urbaines et à urbaniser. En particulier, le règlement veille à conserver une certaine souplesse, afin de permettre une diversification de la typologie des logements.

1.2. *Loi portant Engagement Naturel pour l'Environnement (ENE)*

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle 1 » a été promulguée le 3 août 2009. Elle propose, à travers 57 articles, des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et enfin des risques pour l'environnement et la santé.

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant « engagement national pour l'environnement » dite « Grenelle 2 », correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle de l'Environnement. Les articles qui la composent déclinent des mesures dans six chantiers majeurs : bâtiments et urbanisme, transports, énergie, biodiversité, risques, santé et déchets, gouvernance. La loi a commencé à introduire des évolutions dans le Code de l'Urbanisme.

Le présent PLU respecte les dispositions de la loi dite « Grenelle 2 », en particulier dans la rédaction du PADD, la meilleure prise en compte de l'environnement (trame verte et bleue), et l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles.

1.3. Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Au niveau d'un PLU, cette loi vient renforcer la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

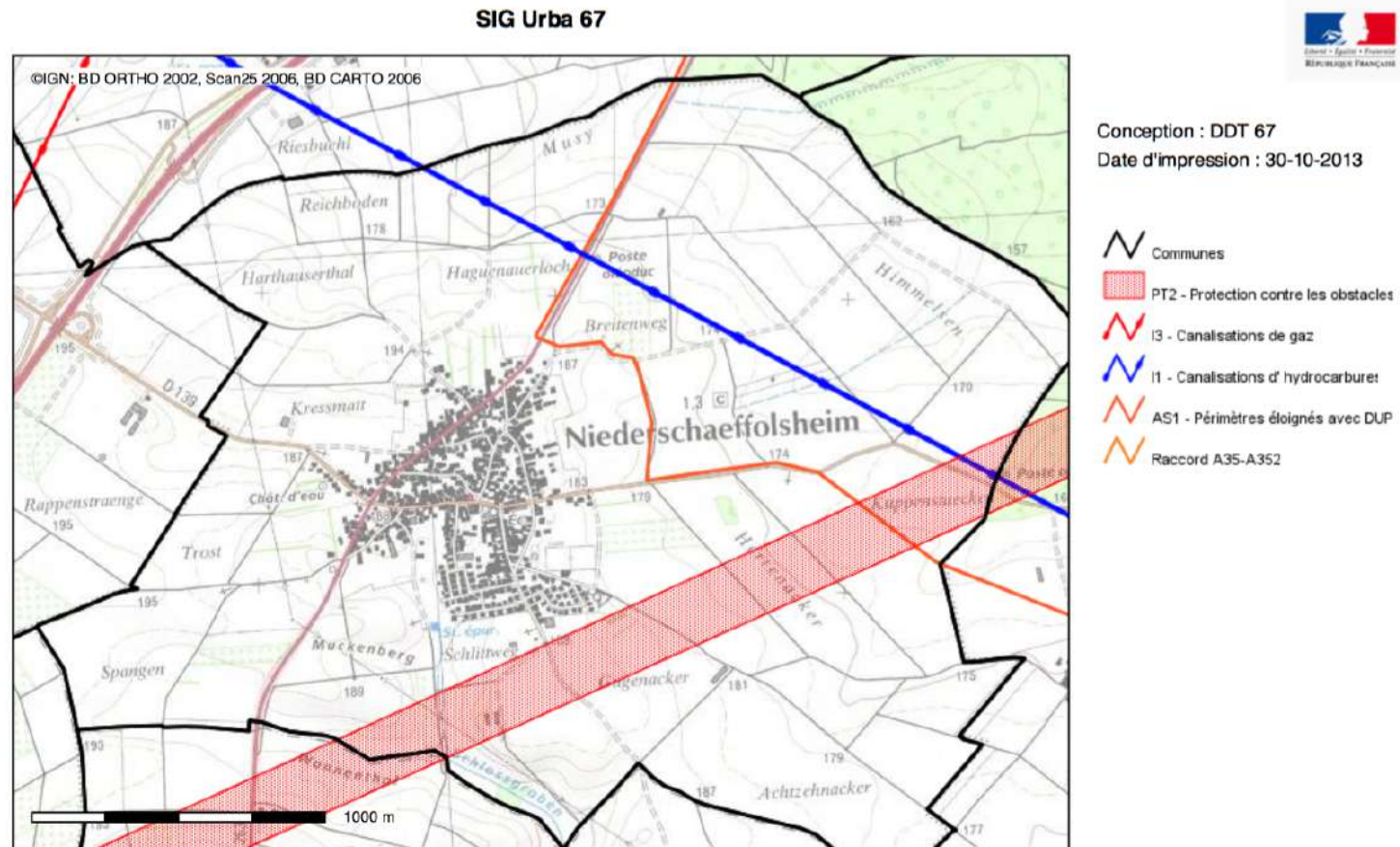
Le PLU de Niederschaeffolsheim prend en compte ces nouvelles préconisations notamment à travers la suppression des coefficients d'occupation des sols et des superficies minimales de terrains.

2. RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière. Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc.).

Les servitudes affectant l'utilisation des sols du présent P.L.U. sont les suivantes :



Description :

Sources : DDT67, ADEUS, ARS Alsace, DREAL Alsace, DRAC Alsace, DGAC-STBA, GRT gaz, RFF, VI Région militaire, Genie/DT Strasbourg, TRAPIL (OTAN), Société du Pipeline Sud-Européen, Compagnie Rhénane de Raffinage, Total Pétrochemical France, Société du Pipeline de la Raffinerie de Lorraine, BRGM, Région Alsace

Carte publiée par l'application CARTELIE
 © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
 SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER)

3. AUTRES INFORMATIONS

3.1. *Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord*

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCOTAN) dont la révision a été approuvée le 17 décembre 2015.

Le territoire du SCOTAN est organisé selon une hiérarchisation de l'armature urbaine.

Niederschaeffolsheim est classé dans la catégorie « villages » impliquant un développement nécessaire, mais limité et mesuré en privilégiant l'emploi des surfaces urbanisées existantes : le PLU à travers son zonage et sa réglementation a donné une marge de manœuvre à certains tissus déjà urbanisés afin de permettre une densification maîtrisée, pour ne pas venir injurier la structure existante, au dépend de nouvelles zones urbaines.

La gestion économe de l'espace est assurée à travers des perspectives de développement en terme de densité plus importantes que celles préconisées par le SCOTAN (minimum de 20log /ha pour les zones d'extension). Ajoutons que le PLU ne crée aucune extension linéaire et que la zone d'extension résidentielle se situe en continuité directe de la structure urbaine existante.

Le SCOTAN préconise une diversification des formes d'habitat : Niederschaeffolsheim a déjà impulsé cette dynamique avec plusieurs réalisations d'habitat intermédiaire et/ou de logements collectifs. Le PADD et le règlement du PLU affichent clairement la poursuite de cette tendance.

Concernant les espaces à protéger, il convient de préserver les milieux écologiques majeurs; ces derniers sont constitués, à Niederschaeffolsheim par un boisement alluvial, les vergers ainsi que les pelouses sableuses au Nord de la commune.

Le SCOTAN demande que les espaces nécessaires à l'agriculture soient préservés : le PLU de Niederschaeffolsheim classe 88% de sa superficie en zone agricole et 2% en zone à dominante naturelle ce qui n'empêche pas la pratique agricole. Précisons que les zones agricoles constructibles ont été définies en concertation avec le monde agricole lors d'une rencontre spécifique.

3.2. Le PGRI Rhin-Meuse et le SAGE

Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du PGRI du bassin Rhin – Meuse. Il détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Ce document a été révisé récemment et approuvé en novembre 2015. Les principales préconisations de ce document sont :

Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et des boues d'épuration (améliorer la prise en compte des eaux pluviales dans les zones urbanisées et rechercher la diminution des volumes à traiter) : la grande majorité des constructions sont reliées au réseau collectif et aucun dysfonctionnement de la station d'épuration n'est à signaler. Ajoutons qu'un zonage assainissement a été réalisé.

Prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires (prévoir des règles adaptées dans les zones d'expansion des crues, en arrière des digues et dans les zones présentant un risque de coulées boueuses) : le fond de vallon du Schlossgraben (au Sud du village) joue le rôle de réceptacle des eaux de ruissellement et est de ce fait régulièrement gorgé d'eau : il a été protégé de toute urbanisation par un classement en zone naturelle inconstructible ;

Dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau, limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux (orientations concernant les eaux pluviales) : la gestion des eaux pluviales des zones d'extension sera réalisée via un réseau séparatif.

Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel (zone de mobilité des cours d'eau, végétation rivulaire, zone humide remarquable/ordinaire). Comme il est décrit précisément dans le chapitre précédent l'ensemble de ces espaces a été pris en compte et fait l'objet d'un traitement graphique et/ou réglementaire spécifique et protecteur.

L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte/distribution et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si

l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte/distribution et de traitement : les annexes sanitaires du PLU vont dans ce sens.

Le PGRI se décline à une échelle plus locale à travers le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Moder qui est en cours d'élaboration.

3.3. Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

Le SRCE a été approuvé le 22 décembre 2014.

Il s'inscrit en Alsace dans la continuité des actions entreprises ou initiées de longue date par les différents partenaires locaux pour la préservation de la biodiversité. Il définit les orientations en faveur d'un réseau écologique à l'échelle de l'Alsace, en faveur de la biodiversité dans son ensemble, qu'il s'agisse de nature ordinaire ou de nature remarquable. Ainsi, il donne une vision intégrée et prospective des enjeux de biodiversité, permettant d'anticiper et de concilier les besoins d'aménagement et économiques avec le maintien des continuités écologiques.

Le PLU n'interdit pas l'usage des énergies renouvelables et de ce fait, est compatible avec ce schéma.

3.4. Traitement des déchets

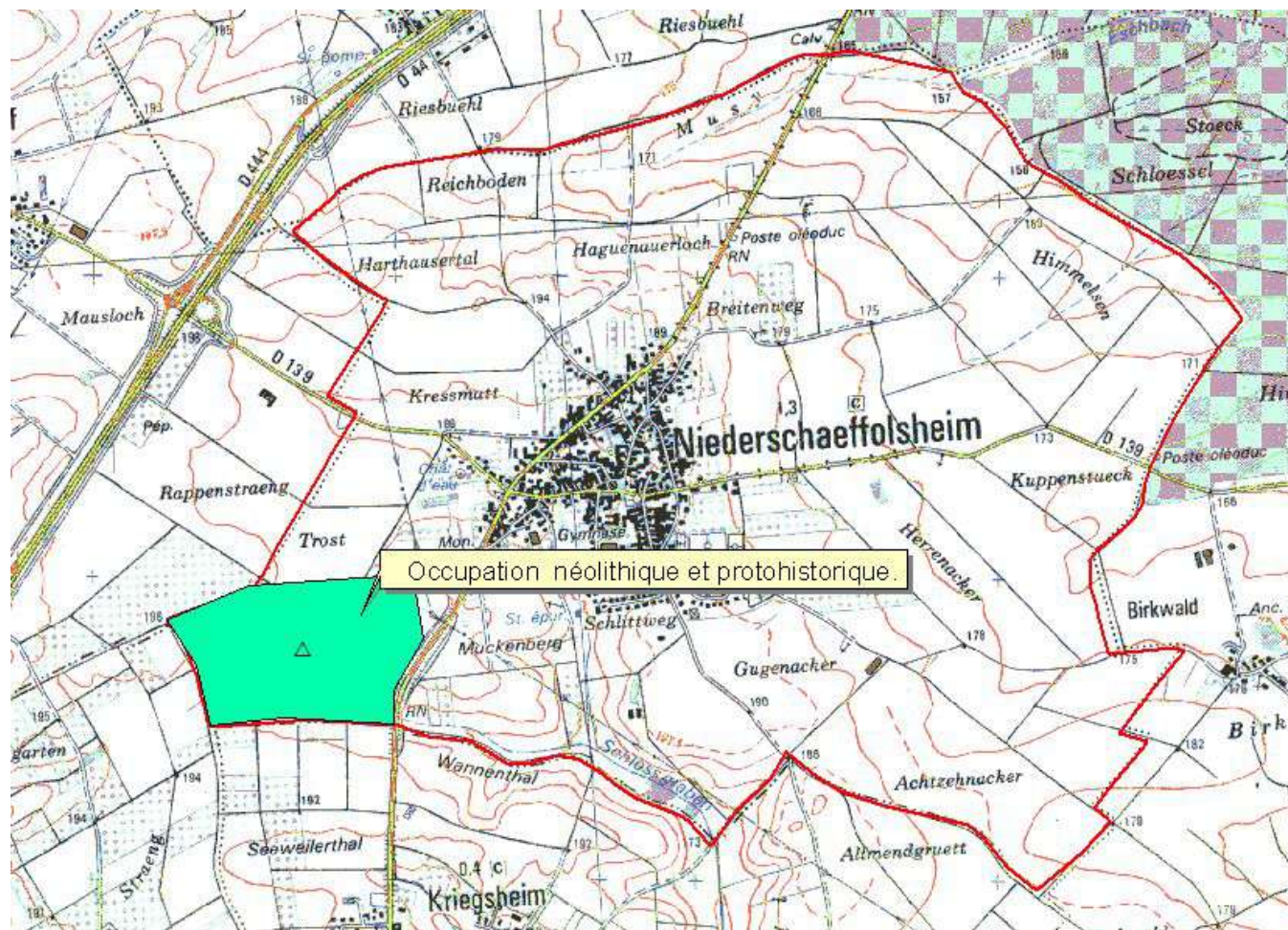
Les déchets peuvent constituer un risque pour l'environnement et la santé de l'homme ainsi qu'une source de nuisances pour les populations.

Ainsi, le PLU décrit l'organisation de la collecte et du traitement de l'ensemble des déchets.

3.5. Les périmètres archéologiques

La protection du patrimoine archéologique est fondée principalement sur les lois du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001, modifiée le 1^{er} août 2003, sur la loi de protection des sites inscrits et classés de 1913 ainsi que sur celle de 1930.

Niederschaeffolsheim est concerné par un site archéologique, défini sur la carte ci-contre :



CHAPITRE V
IMPACTS DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU ET MESURES DE
PRESERVATION ET DE MISES EN VALEUR

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 624 hectares :

Zones urbanisées (UA, UB, UE)	53,5 hectares	<i>soit 8,6% du ban communal</i>
Zones d'urbanisation future 1AU	3,4 hectares	<i>soit 0,5% du ban communal</i>
Zone agricole (A)	552,9 hectares	<i>soit 88,6% du ban communal</i>
Zone naturelle (N)	14,2 hectares	<i>soit 2,3% du ban communal</i>

1. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET LES PAYSAGES

Le zonage et le règlement fixent des droits des sols restrictifs sur les espaces naturels dont la valeur écologique est avérée.

La mise en œuvre des dispositions relatives aux zones naturelles de Niederschaeffolsheim vise avant tout leur protection.

Les zones protégées de toute urbanisation couvrent 14,3hectares, incluant toutes les zones intéressantes du point de vue paysager, écologique, faunistique et floristique.

Le secteur N correspond aux prairies en limite Nord-Est du ban communal, à un bosquet alluvial au Sud du village, à l'arboretum et au Bruchmatten, le long du Schlossgraben.

Ces zones sont inconstructibles. Les incidences sur l'environnement sont minimales. Les espaces les plus sensibles (les espaces boisés) font en outre l'objet d'une protection accrue avec une identification en éléments paysagers remarquables. Cette protection participe à la préservation de la trame verte, couplée à un espace agricole majoritairement inconstructible.

Si les milieux aquatiques ont pu apparaître dégradés, il est important de noter les mesures prises pour améliorer cet état : des travaux de stabilisation des berges par des plantations ont été réalisés dans la partie Sud du ban communal (le long du fossé) et un bassin de dissipation végétale a été créé à proximité de la station d'épuration.

Le bilan de l'affectation des surfaces exposé ci-dessus permet d'apprécier les surfaces consacrées à l'urbanisation, et en particulier, l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles ou naturels, ainsi que la maîtrise du développement urbain.

Ajoutons que les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixe une densité minimale afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels. Les deux zones d'extension, qui représentent seulement 0.5% du ban communal, ne touchent aucun espace naturel sensible et ne remettent en cause aucune exploitation agricole.

Le principe d'opération d'ensemble imposé par le règlement des zones à urbaniser vise à garantir une urbanisation organisée, pour optimiser le foncier et ainsi limiter les prélèvements présents et à venir d'espaces agricoles.

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

Aucun élément ne fragmente les milieux favorables au hamster (zone de grande culture). Au vu du déclin de l'espèce en quelques années sur le secteur, seule la mise en place de mesures de conservation forte permettrait le retour de l'espèce sur le secteur.

De manière générale, les incidences attendues de l'ouverture des zones à urbaniser sont : la réduction de l'espace agricole, la suppression de prés-vergers, l'imperméabilisation des sols et l'avancée du front urbain. Des plantations et autres traitements paysagers sont instaurés afin d'atténuer l'impact de l'urbanisation future.

La réalisation de ces zones va modifier les sites et les paysages. Cependant, leur superficie modérée ainsi que le choix de leur implantation en limite immédiate de l'agglomération, en extension du bâti existant selon le principe d'un village compact, permet de conserver une allure au village et de réduire l'impact paysager de ces zones. Elles sont nécessaires pour répondre aux objectifs de développement retenus par la commune. Précisons que l'urbanisation des futures zones d'extension est accompagnée d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont certaines vise directement à réduire l'impact sur l'environnement et les paysages (créations d'écran végétal en franges urbaines, ou encore maintien d'une zone tampon inconstructible).

Quelques prés vergers situés à l'arrière du bâti actuel vont disparaître. Toutefois, en compensation, une partie sera reconstituée dans le cadre des opérations d'aménagement ou simplement par les propriétaires privés qui vont conserver des espaces verts sur la parcelle (emprise au sol limitée, traitement des espaces libres, ...). Cette modification du paysage sera progressive du fait du phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

La mise en œuvre des dispositions de la zone A vise avant tout à protéger les terres agricoles. Pour ce faire, le règlement n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et d'utilisations du sol dont la nature se justifie au regard de la vocation des secteurs définis.

Quant aux éventuelles sorties d'exploitations, les incidences se mesureront principalement en terme de paysage. Les secteurs Ac et Ac1 autorisent les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris le logement de fonction (à l'exclusion des secteurs Ac1 qui jouxtent le tissu urbain existant) sous certaines conditions de façon à éviter la multiplication d'habitation dans un secteur inadapté à une telle évolution (impact sur les équipements publics, mitage du paysage). En effet, ce sont souvent les habitations construites hors des villages qui portent le plus atteinte au paysage. Aussi la construction devra respecter le terrain naturel en minimisant les affouillements et exhaussements du sol, la volumétrie des bâtiments est encadrée, les clôtures discrètes, afin de favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments.

Les impacts sur l'environnement sanitaire sont essentiellement pris en compte par le règlement sanitaire départemental qui encadre les installations classées.

Les secteurs Ac1 désignent les zones agricoles près du village. Dans ce contexte, les bâtiments d'élevage sont interdits, de manière à ne pas créer de gêne pour les voisins.

Ainsi, l'espace agricole atteint 552,6ha, soit 88,6% du territoire, répondant ainsi au besoin du monde agricole ; seuls 9,7% de cette superficie ne pourra accueillir de bâtiments d'exploitation en raison de sa sensibilité paysagère, mais pourra continuer à être cultivé.

2. *IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT BATI*

Le PLU aura comme principale incidence la pérennisation du tissu bâti existant, clairement individualisé sur les documents graphiques.

Le règlement des zones urbaines a été élaboré pour se rapprocher des formes urbaines existantes. Cela dans l'objectif du maintien, de l'homogénéité des caractères et de la composition urbaine de Niedershaeffolsheim notamment grâce à la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, clôtures, implantation...).

Les articles 1 et 2 permettent de maintenir le caractère « multi-fonctionnel » du tissu urbain, qui se traduit par l'imbrication dans le même tissu de l'habitat, des équipements et activités, tout en évitant les risques de nuisances.

Le P.L.U. rend possible la densification du tissu urbain existant en autorisant les implantations sur limites séparatives ou encore en fond de parcelle. Cette réglementation permettra une diversification du type de logements, tant dans son statut que dans sa silhouette.

La desserte en eau potable, l'assainissement devront être raccordés au réseau public, de manière à gérer au mieux la ressource en eau et préserver l'environnement.

Les règles du PLU ne s'opposent pas, notamment à l'article 11, à la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques, de toitures végétalisées ou d'autres dispositifs. Les articles 1 et 2 n'interdisent pas les éoliennes ou d'autres installations produisant de l'énergie renouvelable.

Un Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL) est défini et comprend une habitation isolée. Il a été classé en secteur Nh afin d'y appliquer des prescriptions réglementaires strictes, pour limiter son impact sur l'environnement et le paysage.

3. *IMPACTS SUR LA SANTE HUMAINE*

Le développement de l'urbanisation étant localisé en continuité immédiate des espaces urbanisés, cela contribue à minimiser l'impact sur les milieux naturels, et, par conséquent, sur la santé humaine.

La mise en œuvre des zones d'extension va induire une légère augmentation du trafic automobile et par conséquent de gaz à effet de serre. Rappelons en revanche la superficie limitée de ces sites d'extension et le fait que la commune développera aussi souvent que possible le maillage de liaisons douces.

Dans le même ordre d'idées, la commune s'efforce de conserver une offre de services, d'équipements et de commerces au sein du bourg afin de limiter le déplacement de ses habitants en dehors de la commune.

La station d'épuration à laquelle est raccordée la ville est récente et présente de très bonnes performances, garantissant la préservation de l'environnement.

Aucun souci de distribution d'eau potable n'est à signaler ; la commune ne possède pas de périmètre de protection d'un captage d'eau.

Le projet communal s'inscrit donc en compatibilité avec la capacité des réseaux.

4. RECAPITULATIF DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

	Incidences sur l'environnement	Mesures de préservation et de mise en valeur
Zones urbanisées U	Densification du bâti Régression des espaces libres	Préservation des caractéristiques traditionnelles du village Respect de l'ordonnancement architectural existant Préservation d'un pourcentage d'espace impervé Gestion des eaux, des réseaux, de la voirie, etc ...
Zones à urbaniser 1AU	Consommation d'espaces naturels, agricoles et de prés-vergers Avancée du front urbain Augmentation de la population Aucune atteinte à l'habitat du grand hamster	Maintien de la forme globale du village Maîtrise de l'organisation urbaine par des opérations d'ensemble et des Orientations d'Aménagement et de Programmation Traitements paysagers par des plantations et une surface en espace vert imposé Limitation des hauteurs des constructions, règles à respecter pour les aspects extérieurs Gestion des eaux, des réseaux, de la voirie, etc ...
Zones agricoles constructibles Ac et Ac1	Construction de bâtiments agricoles	Limiter dans l'espace aux paysages les moins sensibles Définition de la volumétrie des bâtiments Accompagnement des bâtiments agricoles par des espaces plantés
Zones agricoles A	Pas d'impact prévisible	Inconstructible
Zones naturelles N	Pas impact prévisible	Inconstructible (sauf aménagement de ce qui existe en secteur Nh)

CHAPITRE VI

LES INDICATEURS DE SUIVI

	Indicateurs
Un développement encadré	- Evaluation de l'évolution annuelle du nombre d'habitants - relevé du statut des logements créés - Nombre annuel de constructions de logements (base de données Sit@del2 ou relevé des permis de construire) - Evolution annuelle du nombre d'exploitations agricoles professionnelles - Nombre et surface annuels de constructions de locaux à vocation d'activités (base de données Sit@del2 ou relevé des permis de construire)
Développement économique	- Nombre et surface annuels de constructions de locaux à vocation d'activités (base de données Sit@del2 ou relevé des permis de construire) en distinguant dans et hors zones « touristiques, santé et loisirs » - Evaluation du nombre d'emplois - Evolution annuelle du nombre d'exploitations agricoles professionnelles
Amélioration du niveau d'équipement et de loisirs	- Suivi de la création d'équipements ou aménagement d'équipements existants - Suivi de la fréquentation des transports en commun
Préserver les paysages et richesses écologiques	- Longueur de voies douces réalisées - Actions entreprises dans cet objectif
Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels et lutter contre l'étalement urbain	- Localisation géographique (réhabilitation, densification ou extension du tissu urbanisé ?) et surface annuelle de terrains urbanisés

CHAPITRE VII

LES SUPERFICIES

Zones	Superficie (ha)	% du ban communal	Commentaires
<i>Zones urbaines</i>			
<i>UA</i>	<i>30,8</i>	<i>4,9%</i>	
<i>UB</i>	<i>17,7</i>		Les surfaces urbanisées de la commune de Niederschaeffolsheim sont limitées, reflétant le caractère rural de ce village.
<i>UB1</i>	<i>2,1</i>		
<i>Total UB</i>	<i>17,8</i>	<i>2,8%</i>	Les équipements existants couvrent une faible proportion du territoire communal et sont situées en périphérie immédiate de la zone d'habitat.
<i>UE</i>	<i>4,9</i>	<i>0,8%</i>	
<i>TOTAL ZONES URBAINES</i>	<i>53,5</i>	<i>8,6%</i>	
Zones à urbaniser			
1AU	3,4 ha	0,5 %	Les besoins de développement ex-nihilo, correspondent à la poursuite de la tendance de création de logement observés cette dernière décennie ; ils résultent de la prise en compte du potentiel de renouvellement urbain, du besoin en desserrement des ménages et du taux de rétention foncière.

Zones agricoles			Les zones agricoles sont largement majoritaires.
A	496,4	79,5	Les surfaces cultivées sont en régression sur la commune de Niederschæffolsheim mais restent dominantes malgré les prélèvements prévus pour les futures zones à urbaniser. Leur classement permettra de préserver la pérennité des exploitations agricoles et d'offrir un potentiel d'accueil pour de nouvelles exploitations.
Ac	53,6	8,6	
Ac1	2,9	0,5	
TOTAL DES ZONES AGRICOLES	552,9ha	88,6%	
Zones naturelles et forestières			
N	14,3		Les zones naturelles sont rares. Leur présence permet de se prémunir du risque naturel d'inondation du Schlossgraben et leur situation à proximité des zones urbanisées offre un cadre privilégié aux habitants de Niederschæffolsheim
Nh	0,1		
TOTAL DES ZONES NATURELLES	14,2ha	2,3%	
TOTAL	624 ha	100%	L'ensemble du territoire communal de Niederschæffolsheim est couvert par le PLU