

COMMUNE DE

NEEWILER-PRES-LAUTERBOURG

Elaboration 26/04/2006
Modification simplifiée n°1 23/12/2013
Modification simplifiée n°2 26/02/2019

NOTE DE PRESENTATION A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°3 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 04/07/2024

A NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG

LA MAIRE



Monique LICHTBLAU

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
2.	INTRODUCTION	3
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	5
3.1.	Choix de la procédure de modification simplifiée	5
3.2.	Déroulement de la procédure.....	5
4.	POINT n°1 : Modification des règles relatives aux clôtures pour en augmenter la hauteur maximale	7
4.1.	Objet et motivation	7
4.2.	Pièces du PLU modifiées	7
4.2.1.	Règlement écrit	7
4.3.	Incidences sur l'environnement.....	7
4.4.	Articulation avec le PADD	8
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	8
5.	POINT n°2 : Transformation de la zone IAU1 déjà urbanisée en Secteur UBc	9
5.1.	Objet et motivation	9
5.2.	Pièces du PLU modifiées	9
5.2.1.	Règlement écrit	9
5.2.2.	Plans de règlement.....	15
5.3.	Incidences sur l'environnement.....	15
5.4.	Articulation avec le PADD	16
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	16
6.	Point n°3 : Modification du règlement écrit pour autoriser les carports à l'alignement des voies.....	17
6.1.	Objet et motivation	17
6.2.	Pièces du PLU modifiées	17
6.2.1.	Règlement écrit	17
6.3.	Incidences sur l'environnement.....	19
6.4.	Articulation avec le PADD	19
6.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	19
7.	POINT n°4 : Modification du règlement relatif aux toitures.....	20
7.1.	Objet et motivation	20
7.2.	Pièces du PLU modifiées	20
7.2.1.	Règlement écrit	20
7.3.	Incidences sur l'environnement.....	22
7.4.	Articulation avec le PADD	22
7.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	22
8.	POINT n°5 : Suppression de la référence obsolète au COS	23
8.1.	Objet et motivation	23
8.2.	Pièces du PLU modifiées	23
8.2.1.	Règlement écrit	23
8.3.	Incidences sur l'environnement.....	24
8.4.	Articulation avec le PADD	24
8.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	24
9.	POINT n°6 : Ajustement des règles pour favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales.....	25
9.1.	Objet et motivation	25
9.2.	Pièces du PLU modifiées	25
9.2.1.	Règlement écrit	25
9.3.	Incidences sur l'environnement.....	26
9.4.	Articulation avec le PADD	26
9.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	27
10.	POINT n°7 : Modification des règles relatives au pourcentage d'espaces verts en zone UB	28
10.1.	Objet et motivation	28

10.2.	Pièces du PLU modifiées	28
10.2.1.	Règlement écrit	28
10.3.	Incidences sur l'environnement	28
10.4.	Articulation avec le PADD	29
10.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	29
11.	POINT n°8 : Préciser la règle relative aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	30
11.1.	Objet et motivation	30
11.2.	Pièces du PLU modifiées	30
11.2.1.	Règlement écrit	30
11.3.	Incidences sur l'environnement	31
11.4.	Articulation avec le PADD	31
11.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	31
12.	POINT n°9 : Mise en place d'une protection au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des boisements et talus en zone naturelle	32
12.1.	Objet et motivation	32
12.2.	Pièces du PLU modifiées	33
12.2.1.	Règlement écrit	33
12.2.2.	Plans de règlement.....	34
12.3.	Incidences sur l'environnement	35
12.4.	Articulation avec le PADD	35
12.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	35
13.	TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	36

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG
2, place Saint-Sulpice-les-Feuilles
67630
NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG
contact@neewiller.fr

2. INTRODUCTION

La commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG est située au Nord-Est du Bas-Rhin, à proximité du Rhin, de la Lauter et de l'Allemagne. Elle fait partie de la Communauté de communes de la Plaine du Rhin (CCPR) qui compte 19 communes.



*Carte de localisation de la commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG au sein de la CCPR
(source : site internet de la CCPR)*

Le PLU de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG a été approuvé en conseil municipal le 26 avril 2006. Il a ensuite fait l'objet de deux modifications simplifiées ; la première a été approuvée le 23 décembre 2013 et la seconde le 26 février 2019.

L'objet de la procédure de modification simplifiée n°3 est de faire évoluer le règlement en zone urbaine pour favoriser le renouvellement urbain et de protéger les espaces naturels à proximité du village.

Les neuf points de modification sont les suivants :

- 1. Modification des règles relatives aux clôtures pour en augmenter la hauteur maximale**
- 2. Transformation de la zone IAU1 déjà urbanisée au Nord en secteur UBc**
- 3. Modification du règlement écrit pour autoriser les carports à l'alignement des voies**
- 4. Modification du règlement écrit relatif aux toitures**
- 5. Suppression de la référence obsolète au COS**
- 6. Ajustement des règles pour favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales**
- 7. Modification des règles relatives au pourcentage d'espaces verts en zone UB**
- 8. Modification de la règle relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
- 9. Mise en place d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des boisements et talus en zone N**

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « *l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

En outre, les adaptations souhaitées n'ont pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

En application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, **il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée**, sans enquête publique.

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve ensuite la modification simplifiée au PLU.

4. POINT N°1 : MODIFICATION DES REGLES RELATIVES AUX CLOTURES POUR EN AUGMENTER LA HAUTEUR MAXIMALE

4.1. Objet et motivation

La commune souhaite modifier les règles de hauteur de clôtures afin de répondre à la demande des habitants (gestion du voisinage notamment) de pouvoir en édifier des plus hautes. Cet ajustement à la hausse doit rester limité afin de ne pas remettre en cause la politique communale en matière de clôture. La hauteur maximale des murs bahuts va également être augmentée à 0,80 mètre puisque la plupart d'entre eux ont déjà cette hauteur.

La hauteur maximale des clôtures va donc être augmentée en zones UA et UB, qu'elles soient édifiées le long du domaine public ou des limites séparatives.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Règlement écrit

Les articles 11 des zones UA et UB du règlement écrit sont **modifiés** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>3. Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Sur Rue :</u> <i>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</i>• <u>Sur limites séparatives :</u> <i>La hauteur des murs pleins est limitée à 1,50 mètres.</i>	<p>3. Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Sur Rue :</u> <i>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</i>• <u>Sur limites séparatives :</u> <i>La hauteur des murs pleins est limitée à 2 mètres</i>

4.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, n'ont aucune incidence sur l'environnement.

4.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

5. POINT N°2 : TRANSFORMATION DE LA ZONE IAU1 DEJA URBANISEE EN SECTEUR UBC

5.1. Objet et motivation

La zone IAU1, située au Nord de la commune, a été aménagée il y a plus de dix ans. Son classement en zone « à urbaniser » n'est donc plus justifié. Il s'agit alors de la transformer en zone urbaine UB, correspondant au tissu urbain pavillonnaire du village. Afin de tenir compte des dispositions réglementaires spécifiques sur cette partie du village figurant actuellement dans le règlement de la zone IAU (recul des constructions, plantations), un nouveau secteur UBc sera créé intégrant ces mêmes dispositions. Le règlement de la zone IAU est par ailleurs toiletté pour en ôter les dispositions qui n'ont plus lieu d'être pour la zone IAU restante (IAU2 au sud du village).

Il faut également noter que les droits à construire restent les mêmes dans la zone après passage de la zone IAU1 à la zone UBc.



Zone IAU1 (en rouge) en 2021
(sources : IGN, Intragéo ATIP)



Zone IAU1 (en rouge) en 2007
(sources : IGN, Intragéo ATIP)

5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Règlement écrit

L'article 3 des dispositions générales, les articles 3, 6, 11 et 13 de la zone IAU ainsi que les articles 3, 6, 7, 10, 11 et 13 de la zone UB sont **modifiés** comme suit :

NB : les parties mentionnées en **bleu** font l'objet d'un autre point de modification dans la présente note.

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.</p> <p>1. Les zones urbaines</p> <p>Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » ; ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone UA, - la zone UB : elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBs. <p>2. Les zones à urbaniser</p> <p>Elles sont repérées sur le documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les différents chapitres du titre III du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone IAU : elle comprend les secteurs IAU1 et IAU2, <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.</p> <p>1. Les zones urbaines</p> <p>Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » ; ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone UA, - la zone UB : elle comprend les secteurs UBa, UBb, UBc et UBs. <p>2. Les zones à urbaniser</p> <p>Elles sont repérées sur le documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les différents chapitres du titre III du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone IAU2 elle comprend les secteurs IAU1 et IAU2, <p>[...]</p>
<p>UB Caractère de la zone : [...] Elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBs ; ce dernier secteur est destiné aux équipements sportifs et de loisirs.</p> <p>IAU Caractère de la zone : La zone IAU correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.</p>	<p>UB Caractère de la zone : [...] Elle comprend les secteurs UBa, UBb, UBc et UBs ; ce dernier secteur est destiné aux équipements sportifs et de loisirs.</p> <p>IAU Caractère de la zone : La zone IAU correspond à des un secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.</p>

<p>La zone IAU est divisé en deux secteurs IAU1 et IAU2 : les numéros attribués a chacun de ces secteurs permettent de les localiser. [...]</p>	<p>La zone IAU est divisé en deux secteurs IAU1 et IAU2 : les numéros attribués à chacun de ces secteurs permettent de les localiser. [...]</p>
<p>IAU – Article 3</p> <p>1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Dans le secteur IAU1 :</p> <p>1.5. Aucun accès individuel direct sur la RD 468 n’est autorisé. L’accès à la zone doit être réalisé par un accès unique sur la RD 468 qui doit être conçu dans le cadre de l’aménagement d’un carrefour d’entrée d’agglomération.</p> <p>2. Voirie</p> <p>2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.</p>	<p>IAU – Article 3</p> <p>1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Dans le secteur IAU1 :</p> <p>1.5. Aucun accès individuel direct sur la RD 468 n’est autorisé. L’accès à la zone doit être réalisé par un accès unique sur la RD 468 qui doit être conçu dans le cadre de l’aménagement d’un carrefour d’entrée d’agglomération.</p> <p>2. Voirie</p> <p>2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.</p>
<p>UB – Article 3</p> <p>1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.</p>	<p>1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBc</p> <p>1.5. Aucun accès individuel direct sur la RD468 n’est autorisé.</p>
<p>IAU – Article 6</p> <p>ARTICLE 6 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <hr/> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d’emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins piétons,</p>	<p>ARTICLE 6 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <hr/> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d’emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins piétons, des chemins ruraux ou</p>

<p><i>des chemins ruraux ou d'exploitation.</i></p> <p>2. <i>Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.</i></p>	<p><i>d'exploitation.</i></p> <p>2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.</p>
<p>UB – Article 6 Dans le secteur UBb :</p> <p>2. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>3. Sont autorisées, au-delà des 40 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m², • l'aménagement et l'extension des constructions existantes, • les piscines non couvertes. 	<p>Dans le secteur UBb :</p> <p>2. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>3. Sont autorisées, au-delà des 40 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m², • l'aménagement et l'extension des constructions existantes, • les piscines non couvertes. <p>Dans le secteur UBc :</p> <p>4. <i>Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins piétons, des chemins ruraux ou d'exploitation.</i></p> <p>5. <i>Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.</i></p>
<p>UB – Article 7 ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <hr/> <p>Dispositions générales</p> <p>1. <i>A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</i></p>	<p>ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <hr/> <p>Dispositions générales</p> <p>1. <i>A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</i></p>

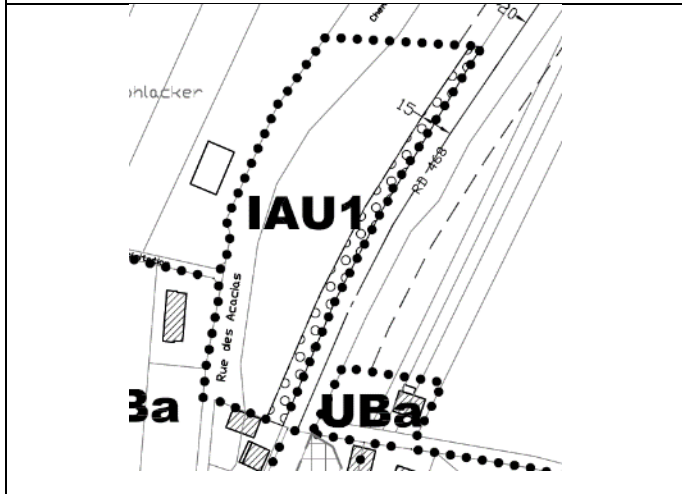
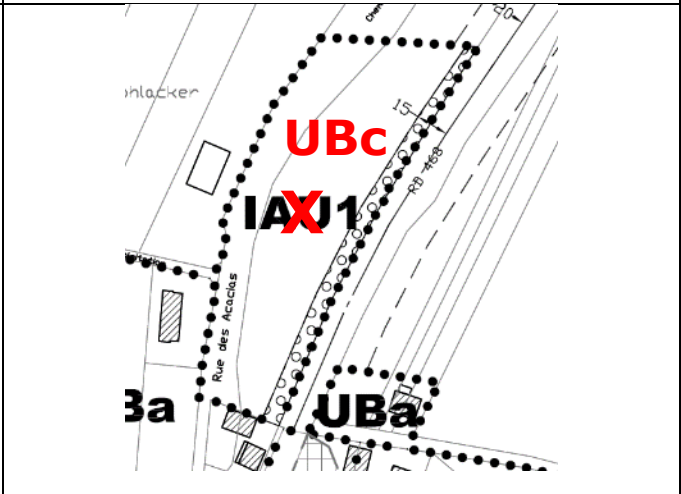
<p><i>Les constructions peuvent également être implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives (0,50 m maximum) pour permettre le débord de toiture.</i></p> <p>2. <i>Les constructions annexes ne pourront être implantées sur limites séparatives qu'à condition que leur hauteur, au droit de la limite, n'excède pas 2,50 mètres.</i> <i>Cette hauteur maximale peut être portée à 5 mètres, en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative.</i> <i>De plus, si le bâtiment comporte une toiture, la pente de cette dernière ne pourra excéder 45°.</i></p> <p><i>La longueur du ou des bâtiments annexes implantés sur limites ne pourra excéder 10 mètres par limite.</i></p>	<p><i>Hors secteur UBc, les constructions peuvent également être implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives (0,50 m maximum) pour permettre le débord de toiture.</i></p> <p>2. <i>Hors secteur UBc, les constructions annexes ne pourront être implantées sur limites séparatives qu'à condition que leur hauteur, au droit de la limite, n'excède pas 2,50 mètres.</i> <i>Cette hauteur maximale peut être portée à 5 mètres, en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative.</i> <i>De plus, si le bâtiment comporte une toiture, la pente de cette dernière ne pourra excéder 45°.</i></p> <p><i>La longueur du ou des bâtiments annexes implantés sur limites ne pourra excéder 10 mètres par limite.</i></p>
<p>UB – Article 10 Dans les secteurs UBa et UBb :</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>A l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>la hauteur maximale est fixée à 6 mètres,</i> • <i>le nombre maximum de niveaux est fixé à R+l.</i> <p>Au-delà de l'égout principal ou de la base de l'acrotère : <i>La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.</i></p>	<p>Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>A l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>la hauteur maximale est fixée à 6 mètres,</i> • <i>le nombre maximum de niveaux est fixé à R+l.</i> <p>Au-delà de l'égout principal ou de la base de l'acrotère : <i>La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.</i></p>
<p>IAU – Article 11</p> <p>3. Clôtures : <u>Sur rue :</u> <i>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètres, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessité par la configuration du terrain.</i></p> <p><i>Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</i></p> <p><i>Les clôtures jouxtant la RD 468 seront obligatoirement des clôtures végétales, à l'exclusion</i></p>	<p>3. Clôtures : <u>Sur rue :</u> <i>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètres, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessité par la configuration du terrain.</i></p> <p><i>Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</i></p> <p><i>Les clôtures jouxtant la RD 468 seront obligatoirement des clôtures végétales, à l'exclusion</i></p>

des conifères.	des conifères.
<p>UB – Article 11</p> <p>1. Clôtures :</p> <p><u>Sur rue :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.</p> <p>Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètre. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</p>	<p>UB – Article 11</p> <p>1. Clôtures :</p> <p><u>Sur rue :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.</p> <p>Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètre. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</p> <p><i>Dans le secteur UBc, les clôtures jouxtant la RD468 seront obligatoirement des clôtures végétales à l'exclusion des conifères.</i></p>
<p>IAU – Article 13</p> <p>ARTICLE 13 IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <hr/> <p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40% de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p> <p>3. Le long de la RD 468, une bande de plantations devra être réalisée. Elle est inscrite au plan par la trame « plantations à réaliser ». Elle devra être constituée d'arbres d'essences locales, formant un ensemble relativement dense, présentant un aspect naturel. Aucune construction ne peut être érigée dans cette bande de plantations.</p>	<p>ARTICLE 13 IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <hr/> <p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40% de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p> <p>3. Le long de la RD 468, une bande de plantations devra être réalisée. Elle est inscrite au plan par la trame « plantations à réaliser ». Elle devra être constituée d'arbres d'essences locales, formant un ensemble relativement dense, présentant un aspect naturel. Aucune construction ne peut être érigée dans cette bande de plantations.</p>
<p>UB – Article 13</p> <p>ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <hr/> <p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement</p>	<p>ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <hr/> <p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement</p>

<p>doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsque'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40 % de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p>	<p>doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsque'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40 % de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p> <p>3. <i>Dans le secteur UBc, le long de la RD468, une bande de plantations devra être réalisée. Elle est inscrite au plan par la trame « plantations à réaliser ». Elle devra être constituée d'arbres d'essences locales, formant un ensemble relativement dense, présentant un aspect naturel. Aucune construction ne peut être érigée dans cette bande de plantations.</i></p>

5.2.2.Plans de règlement

Le plan de règlement au 1/2000^{ème} est **modifié** comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU
 <p>Diagramme d'un plan de règlement en vigueur. Il montre une zone délimitée par une ligne pointillée, divisée en zones IAU1 (en haut) et UBa (en bas). À l'ouest, une zone est désignée 3a. À l'est, une zone est désignée inlacker. Une rue est nommée Rue des Acacias. Des dimensions (15, 20) sont indiquées.</p>	 <p>Diagramme d'un plan de règlement après modification du PLU. La zone IAU1 a été remplacée par UBc (en haut) et IAX1 (en bas). Les zones 3a, UBa et inlacker restent inchangées. La Rue des Acacias et les dimensions (15, 20) sont également présentes.</p>

5.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ne concernent que le changement de dénomination de la zone et n'ont aucune incidence sur l'environnement. Les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations ont été conservées.

5.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal ; le secteur est déjà urbanisé et a répondu à l'objectif n°1 concernant le développement du village par une urbanisation maîtrisée, organisée et adaptée, en cohérence avec les zones bâties existantes. En outre, les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations ont été conservées, dans l'esprit de l'orientation n°3 de l'objectif précité sur le traitement des franges urbaines.

5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

6. POINT N°3 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT POUR AUTORISER LES CARPORTS A L'ALIGNEMENT DES VOIES

6.1. Objet et motivation

La commune souhaite autoriser les carports à l'alignement des voies et emprises publiques dans les zones, UBa, UBb (zone à dominante habitat) et la nouvelle zone UBc (voir plus haut) tout en imposant une limite maximale de hauteur de 4 mètres. Le règlement actuel impose un retrait par rapport aux voies, ce qui n'est pas pratique pour protéger les véhicules des habitants du village stationnés devant la maison d'habitation. L'allègement de cette règle permettra donc de répondre aux besoins des habitants sans remettre en cause la qualité urbaine et architecturale du village, vu le caractère « léger » des constructions ainsi autorisées. Les règles restent inchangées dans le centre ancien. Une définition de la notion de carport est également apportée dans le PLU.

6.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.2.1. Règlement écrit

L'article 6 des dispositions générales est créé et l'article 6 de la zone UB du règlement écrit est **modifié** comme suit :

NB : les parties mentionnées en **bleu** font l'objet d'un autre point de modification dans la présente note.

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
	ARTICLE 6 - LEXIQUE <i>CARPORTS : abri ouvert pour véhicule, composé de poteaux portant un toit plein ou à claire-voie</i>
UB – Articles 6 Dispositions générales Dans les secteurs UBa et UBs : 1. <i>Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins piétons,</i>	Dispositions générales Dans les secteurs UBa et UBs : 1. <i>Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou</i>

des chemins ruraux ou d'exploitation.

Dans le secteur UBb :

2. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
3. Sont autorisées, au-delà des 40 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies :
 - les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m²,
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
 - les piscines non couvertes.

Dans le secteur UBc :

4. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer
5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1,00 mètre de l'alignement des voies.

à créer, ainsi que des chemins piétons, des chemins ruraux ou d'exploitation.

Dans le secteur UBb :

2. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
3. Sont autorisées, au-delà des 40 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies :
 - les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m²,
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
 - les piscines non couvertes.

Dans le secteur UBc :

4. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer
5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1,00 mètre de l'alignement des voies.

En zone UBa, UBb et UBc., les carports peuvent s'implanter en limite du domaine public à condition de respecter une hauteur maximale de 4 mètres.

6.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, n'ont aucune incidence sur l'environnement. Les carports demeurent des abris légers et ouverts sur les côtés.

6.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal et ne contrevient pas à l'orientation 2 de l'objectif 2 relative à la préservation de la forme urbaine et du patrimoine traditionnel bâti.

6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

7. POINT N°4 : MODIFICATION DU REGLEMENT RELATIF AUX TOITURES

7.1. Objet et motivation

La réglementation des toitures en zone UB est plus contraignante que celle du centre-ancien, qui relève pourtant d'un intérêt patrimonial plus important. De plus, la commune relève de plus en plus de demandes pour des constructions à toits plats. La commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG souhaite donc :

- homogénéiser les règles concernant la couleur des toitures dans les zones UA, UB et IAU (couleurs terre cuite ou gris anthracite).
- autoriser les toitures plates en seconde ligne dans les mêmes zones.

L'objectif est de favoriser le développement de projets d'urbanisme dans le village et de trouver un équilibre avec la préservation du patrimoine bâti.

7.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.2.1. Règlement écrit

L'article 11 des zones UA, UB et IAU du règlement écrit est **modifié** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>UA ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. <i>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p>2. Toitures :</p> <p><u>Constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m², à l'exception des constructions à usage agricole ou d'activité :</u></p>	<p>ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. <i>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p>2. Toitures :</p> <p><u>Constructions situées en première ligne et dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m², à l'exception des constructions à usage agricole ou d'activité :</u></p>

<p><i>Les volumes principaux des toitures seront à deux pans, de longueurs et de pentes égales. Elles peuvent aussi présenter deux pentes inégales avec pans coupés, conformément à la tradition locale. Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente plus faible sera tolérée pour les vérandas.</i></p>	<p><i>Les volumes principaux des toitures seront à deux pans, de longueurs et de pentes égales. Elles peuvent aussi présenter deux pentes inégales avec pans coupés, conformément à la tradition locale. Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente plus faible sera tolérée pour les vérandas.</i></p> <p><i>Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile en terre cuite ou le gris anthracite, sauf dans le cas des vérandas.</i></p>
<p>UB et IAU ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>2. Toitures :</p> <p><i>Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions à usage d'habitation :</i></p> <p>2.1. Le volume principal des constructions nouvelles devra comporter une toiture à deux pentes ou à deux pentes avec pans coupés conformément à la tradition locale.</p> <p>2.2. Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente de toiture plus faible sera tolérée pour les vérandas.</p> <p>2.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile en terre cuite, sauf dans le cas des vérandas.</p>	<p>ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>2. Toitures :</p> <p><i>Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions situées en première ligne et dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m², à l'exception des constructions à usage d'activité :</i></p> <p>2.1. Le volume principal des constructions nouvelles devra comporter une toiture à deux pentes ou à deux pentes avec pans coupés conformément à la tradition locale.</p> <p>2.2. Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente de toiture plus faible sera tolérée pour les vérandas.</p> <p>2.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile en terre cuite ou le gris anthracite, sauf dans le cas des vérandas.</p>

7.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ne concernent que l'aspect extérieur des constructions et n'ont aucune incidence sur l'environnement.

7.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal et ne contrevient pas à l'orientation 2 de l'objectif 2 relative à la préservation de la forme urbaine et du patrimoine traditionnel bâti.

7.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

8. POINT N°5 : SUPPRESSION DE LA REFERENCE OBSOLETE AU COS

8.1. Objet et motivation

Depuis la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, le coefficient d'occupation du sol (COS) ne s'applique plus. Il s'agit donc d'opérer un toilettage du règlement écrit afin de supprimer les références obsolètes du COS qui peuvent induire en erreur les pétitionnaires.

8.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.2.1. Règlement écrit

Les articles 13 des zones UA, UB et IAU sont **modifiés** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p><i>Exemple zone UA :</i> ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</p> <hr/> <p><i>Dispositions générales :</i></p> <p>Le COS maximum est fixé à 1.</p> <p><i>Dispositions particulières :</i></p> <ol style="list-style-type: none">Reconstruction après sinistre : Le COS autorisé est dans ce cas identique au COS préexistant, pour les constructions à volume identique.Equipements scolaires, sanitaires et hospitaliers : Il n'est pas fixé de COS.Pour les bâtiments à usage d'équipement collectif d'intérêt public : Le COS maximum est fixé à 1,5.	<p>ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</p> <hr/> <p><i>Sans objet</i></p>

Il est procédé de même pour les zones UB et IAU.

8.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, n'ont aucune incidence sur l'environnement. Au contraire, elles permettent de supprimer des dispositions obsolètes qui agissaient en défaveur de la densification aujourd'hui recherchée et qui n'étaient déjà plus applicables.

8.4. Articulation avec le PADD

Sans objet ; le COS ne s'applique plus depuis 2014.

8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Sans objet ; le COS ne s'applique plus depuis 2014.

9. POINT N°6 : AJUSTEMENT DES REGLES POUR FAVORISER LA GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

9.1. Objet et motivation

Le règlement du PLU communal fixe des dispositions concernant la gestion des eaux de pluie (article 4). Celles-ci exigent que les aménagements sur le terrain garantissent l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur. Ces règles ne sont plus compatibles avec les modes et pratiques actuelles qui visent à limiter le « tout réseau » et favoriser la gestion des eaux de pluie sur le terrain d'assiette de l'opération par des moyens techniques adaptés.

9.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

9.2.1. Règlement écrit

Les articles 4 des zones UA, UB, IAU, A et N du règlement écrit sont **modifiés** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p><i>Exemple zone UA :</i> ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>1. Eau potable : <i>Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.</i></p> <p>2. Assainissement :</p> <p>2.1. <u>Eaux usées domestiques :</u> <i>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.</i></p> <p>2.2. <u>Eaux usées non domestiques :</u> <i>Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.</i></p>	<p>ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>1. Eau potable : <i>Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.</i></p> <p>2. Assainissement :</p> <p>2.1. <u>Eaux usées domestiques :</u> <i>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.</i></p> <p>2.2. <u>Eaux usées non domestiques :</u> <i>Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.</i></p>

<p>2.3. <u>Eaux pluviales</u> :</p> <p><i>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</i></p> <p><i>En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.</i></p>	<p>2.3. <u>Eaux pluviales</u> :</p> <p><i>Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :</i></p> <p><i>1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ;</i></p> <p><i>2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ;</i></p> <p><i>3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;</i></p> <p><i>4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.</i></p> <p><i>La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).</i></p>
--	---

Il est procédé de même pour les autres zones du PLU précitées.

9.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ont une incidence positive sur l'environnement. Elles limitent le recours au « tout réseau » et contribuent à lutter contre l'imperméabilisation des sols par la gestion intégrée des eaux de pluie. Celle-ci permet également de :

- Gérer l'eau au plus près de son point de chute ;
- Limiter le ruissellement de l'eau, sachant que le ruissellement représente près de 85% de la pollution de la goutte d'eau selon l'Agence de l'eau Rhin-Meuse ;
- Lutter contre les îlots de chaleur en offrant des espaces de respiration végétalisés.

9.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal et s'inscrit dans l'objectif n°2 concernant la préservation et la prise en compte des caractéristiques paysagères et environnementales.

9.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La prise en compte de la gestion intégrée des eaux de pluie dans le règlement du PLU s'inscrit en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Dans les orientations fondamentales de celui-ci pour la période 2022-2027, on peut notamment citer :

- L'orientation T2 – 03.3 : Améliorer la prise en compte des eaux pluviales dans les zones urbanisées et à urbaniser, en privilégiant, si possible, les techniques alternatives (préférentiellement fondées sur la nature). Ces zones doivent pouvoir être entretenues sans l'usage de produits phytosanitaires.
- L'orientation T2 – 03.3.1 : Rechercher la diminution des volumes à traiter en limitant l'imperméabilisation des surfaces et en déconnectant des réseaux urbains les apports d'eau pluviale de bassins versants extérieurs aux agglomérations.

On peut également mettre en avant le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale de la Bande Rhénane Nord (SCoT BRN) approuvé en 2013 qui promeut la protection des ressources en eau et la limitation de l'imperméabilisation pour faciliter la gestion des eaux de pluie (P.62 du DOO).

10. POINT N°7 : MODIFICATION DES REGLES RELATIVES AU POURCENTAGE D'ESPACES VERTS EN ZONE UB

10.1. Objet et motivation

Le règlement de la zone UB prévoit que les parcelles accueillant plus de 2 logements doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts (hors stationnement) sur 40% de leur superficie. Cette disposition n'est pas favorable pour les opérations de renouvellement urbain ou de densification. Il s'agit alors d'abaisser ce seuil de 20%, pour conserver un équilibre entre espaces verts et urbanisation. Le nouveau seuil de référence sera donc de 32% ($0.4 \times 0,8 = 0,32$).

10.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

10.2.1. Règlement écrit

L'article 13 du règlement écrit de la zone UB est **modifié** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES
<p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40 % de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p> <p>[...]</p>	<p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, au moins 32 % de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p> <p>[...]</p>

10.3. Incidences sur l'environnement

La modification des dispositions du PLU, telle qu'exposée ci-dessus, n'a aucune incidence sur l'environnement. Au contraire, elle encourage la densification et le pourcentage d'espaces verts encore exigés (32%) ne contrevient pas aux objectifs de végétalisation du village.

10.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal et s'inscrit dans les deux premiers objectifs, à savoir la maîtrise de l'urbanisation et la préservation et la prise en compte des caractéristiques paysagères et environnementales du village de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG.

10.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Pour les raisons déjà évoquées, ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

11. POINT N°8 : MODIFICATION DE LA REGLE RELATIVE À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

11.1. Objet et motivation

Les articles 8 du règlement des zones UA, UB, IAU et IIAU imposent une distance minimale de 3 mètres entre les constructions à usage d'habitation. Sur des parcelles de taille réduite, cela peut contraindre inutilement l'implantation des annexes.

Le projet de modification prévoit donc de préciser que la règle s'applique uniquement aux constructions principales, afin d'autoriser les petites constructions avec plus de marge de manœuvre, ceci dans un souci d'optimisation foncière.

11.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

11.2.1. Règlement écrit

L'article 8 des zones UA, UB, IAU et IIAU du règlement est **modifié** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p style="text-align: center;">ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p> <p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p> <p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation, <p>[...]</p>
<p style="text-align: center;">ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées</p>

<p>de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, <p>[...]</p>	<p>de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux constructions <i>principales</i> à usage d'habitation <p>[...]</p>
<p>ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p>	<p>ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p>
<p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation, <p>[...]</p>	<p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux bâtiments <i>principaux</i> à usage d'habitation, <p>[...]</p>
<p>ARTICLE 8 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p>	<p>ARTICLE 8 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p>
<p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation <p>[...]</p>	<p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux bâtiments <i>principaux</i> à usage d'habitation <p>[...]</p>

11.3. Incidences sur l'environnement

La modification des dispositions du PLU, telle qu'exposée ci-dessus, ne nuit pas au paysage urbain tout en encourageant l'optimisation foncière.

11.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal.

11.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

12. POINT N°9 : MISE EN PLACE D'UNE PROTECTION AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME POUR DES BOISEMENTS ET TALUS EN ZONE NATURELLE

12.1. Objet et motivation

L'objectif est de préserver les qualités paysagères de NEEWILLER en protégeant des espaces boisés autour du village et de préserver celui-ci des inondations par la protection du talus identifié sur les photos ci-dessous. Il s'agit également de maintenir une frange paysagère de qualité entre le village et les espaces agricoles extérieurs. Pour cela, les boisements seront classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Celui-ci précise en effet que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Il est important de préciser que la protection éditée sur ces espaces n'interdit pas les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du PLU. Cependant, les travaux ayant pour effet de modifier l'état de ces espaces, y compris les coupes et abattages d'arbres, seront soumis *a minima* à déclaration préalable en mairie de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG, au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.



Identification des secteurs boisés à enjeu de préservation (en vert) avec prise de vue
(Source : IGN 2021 – Intragéo ATIP)



1 – Vue vers les boisements en talus
(photo ATIP – Octobre 2023)



2 – Vue depuis le talus, boisements de part et d'autre de la voie
(photo ATIP – Octobre 2023)



3 – Vue depuis la rue de Niederlauterbach vers les boisements en contre-haut
(photo ATIP – Octobre 2023)



4 – Vue depuis la rue de la Haute-Vienne vers les boisements en contre-haut
(Google Map – Octobre 2021)

12.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

12.2.1. Règlement écrit

L'article 13 de la zone N est **modifié** comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

- ESPACES BOISES CLASSES

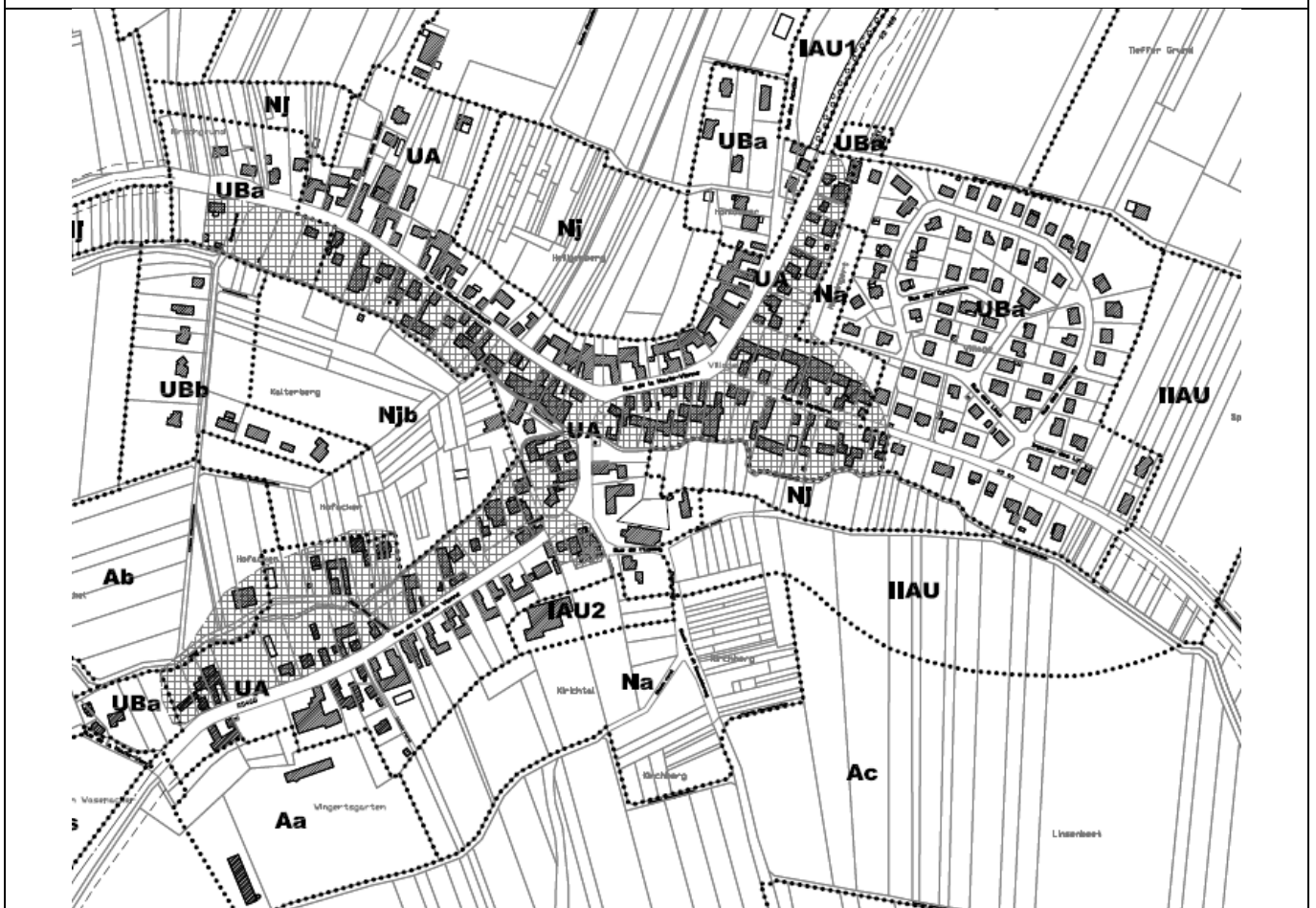
Dans les secteurs concernés par une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :

- *S'ils sont liés à l'entretien courant et/ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux ;*
- *Dans le cadre de travaux de gestion ou de renaturation écologique ou hydraulique ;*
- *S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou locales ;*
- *Pour des motifs de sécurité si l'état phytosanitaire de l'arbre le justifie ;*
- *Si une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone le nécessite ; dans cette éventualité, tout arbre abattu devra être remplacé sur la même unité foncière par un arbre d'espèce indigène ou locale.*

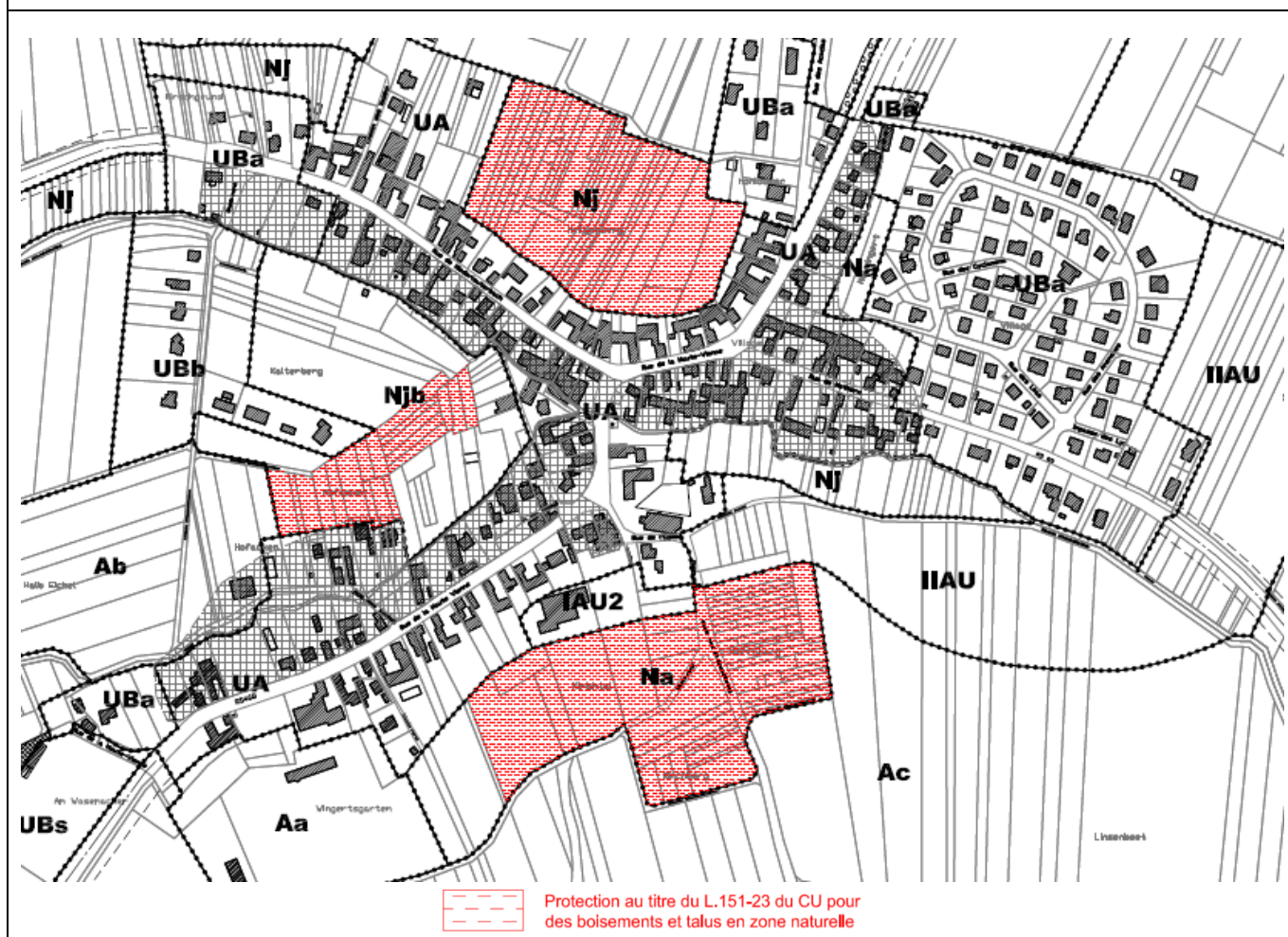
12.2.2. Plans de règlement

Le plan de règlement au 1/2000^{ème} est **modifié** comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur



Extrait du plan de règlement après **modification** du PLU



12.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ont une incidence positive sur l'environnement et le paysage par la protection qu'elles édictent sur ces milieux sensibles.

12.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire s'inscrit dans l'objectif n°5 du PADD qui vise la protection du milieu naturel et des équilibres écologiques.

12.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible

13. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente modification simplifiée, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit (en rouge les évolutions) :

	Zones	Surfaces des zones en ha avant MS3	Surfaces des zones en ha après MS3
ZONES URBAINES	UA	16,4	16,4
dont	UB	16,7	17,7
	UBa	12,4	12,4
	UBb	2,7	2,7
	Ubc	1	1
	Ubs	1,6	1,6
TOTAL ZONES URBAINES	U	33,1	34,1
ZONES D'URBANISATION FUTURE	IAU	1,6	0,6
dont	IAU2	0,6	0,6
	IIAU	9,2	9,2
TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURES	IAU et IIAU	11,4	10,4
ZONES AGRICOLES	A	646,4	646,4
dont	Aa	123,3	123,3
	Ab	24,4	24,4
	Ac	498,7	498,7
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	N	33,9	33,9
dont	Na	7,2	7,2
	Nb	2,5	2,5
	Nj	8,6	8,6
	Njb	4,5	4,5
	Nh	11,1	11,1
SUPERFICIE TOTALE		724,8	724,8

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG

NOTE DE PRESENTATION

Elaboration le 26 avril 2006
Modification simplifiée n°1 le 24 décembre 2013

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
26/02/2019

A NEEWILLER-PRES-
LAUTERBOURG,
le 28/02/2019



Le Maire,
Benoît BAUMANN

COMMUNE DE NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Note de présentation

Sommaire

A.	Introduction	3
B.	Procédure mise en œuvre.....	3
C.	RECTIFICATION DU PLAN DE REGLEMENT	5
1.	Objectif de la modification	5
2.	Pièces modifiées du PLU	10
D.	L'impact du projet de modification simplifiée sur l'environnement.....	10
E.	Conclusion.....	10

A. INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Neewiller-près-Lauterbourg a été approuvé le 26 avril 2006. Une première modification simplifiée a été approuvée le 24 décembre 2013. Des erreurs matérielles intervenues au cours de la modification simplifiée ont été relevées ce qui nécessite une deuxième procédure de modification simplifiée ont été relevées ce qui nécessite une deuxième procédure de modification simplifiée.

B. PROCEDURE MISE EN ŒUVRE

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU et d'en justifier les motivations. **Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.**

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car la Commune n'envisage :

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Selon l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

il peut, à l'initiative du Maire ou du président de l'autorité compétente, être adopté selon une procédure simplifiée.

Dans le cas présent, les changements apportés n'entraînent ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, ni une diminution de ces possibilités, ni la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification peut donc être menée dans le cadre d'une **procédure simplifiée**.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée :

Le projet de modification simplifiée est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L132-7 ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition font l'objet d'une délibération par le Conseil Municipal, qui sera portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

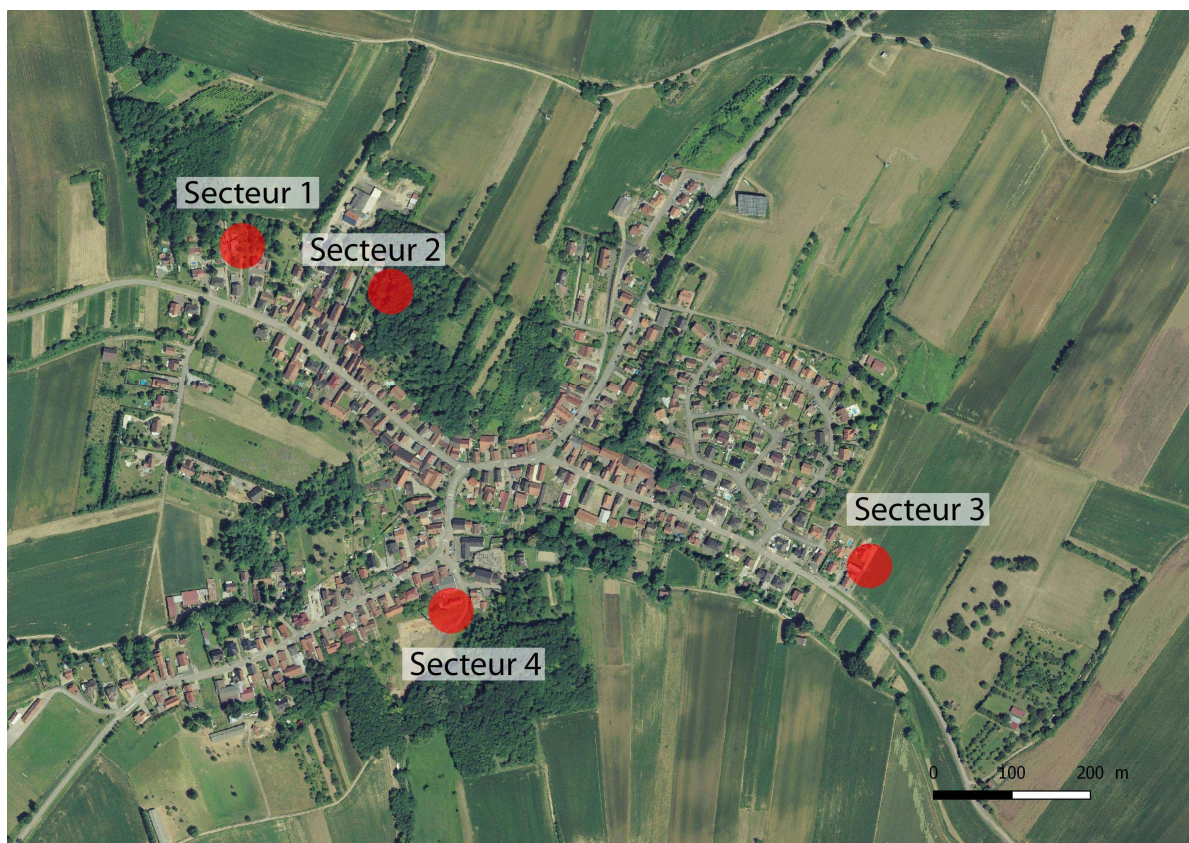
C. RECTIFICATION DU PLAN DE REGLEMENT

1. Objectif de la modification

La modification simplifiée n°2 a pour objet unique la rectification d'erreurs matérielles intervenues en cours de la procédure de Modification simplifiées n°1 entre le stade de la mise à disposition du public et l'approbation.

Pour mémoire la modification simplifiée n°1 ne portait que sur un seul objet : la création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

Des évolutions de tracé étrangères à l'objet de la modification simplifiée n°1 ont été découvertes depuis l'approbation sur le document opposable.

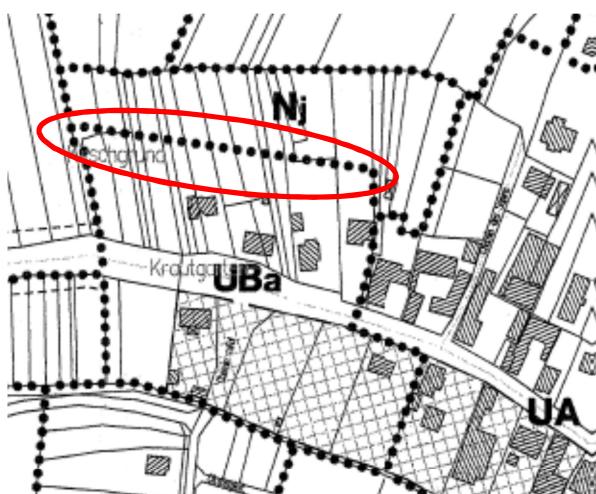


Les extraits du plan de zonage (1/2000) ci-dessous sont issus de **la modification simplifiée n°1 (MS1)** – lors de la mise à disposition du public et de l'approbation. Le dernier extrait de chaque secteur est issu du plan à modifier dans le cadre de la présente **modification simplifiée n°2 (MS2)**.

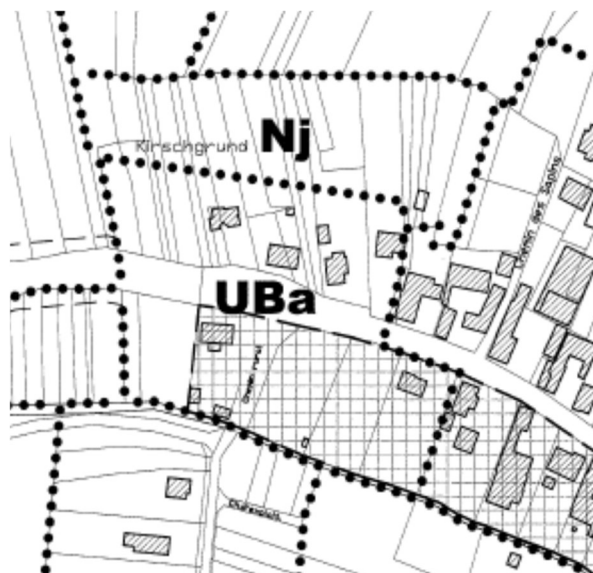
Les erreurs concernent quatre secteurs :

- **Secteur 1** : déplacement de la ligne de limitation entre les zones Nj et UBa au détriment de la zone UBa à l'ouest du chemin des Sapins.

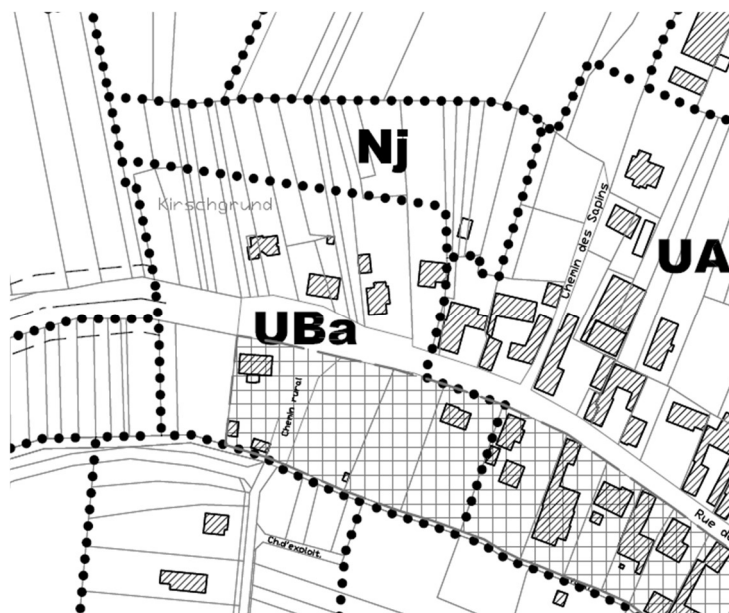
Extrait de plan - mise à disposition du public lors de la MS1



Extrait de plan - document en vigueur à rectifier (issu de l'approbation de la MS1)

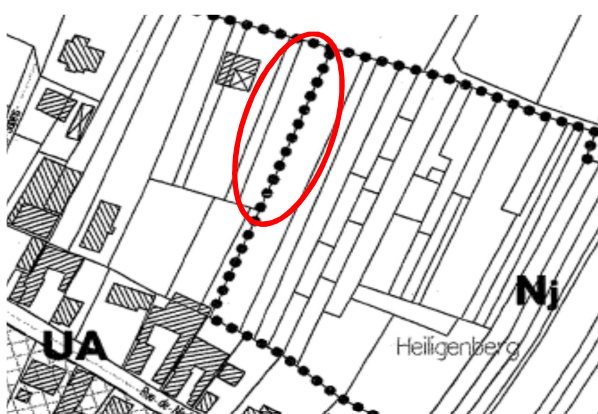


Extrait de plan modifié - MS2



- **Secteur 2** : déplacement de la ligne de limitation entre les zones UA et Nj au détriment de la zone UA à l'est du chemin des Sapins

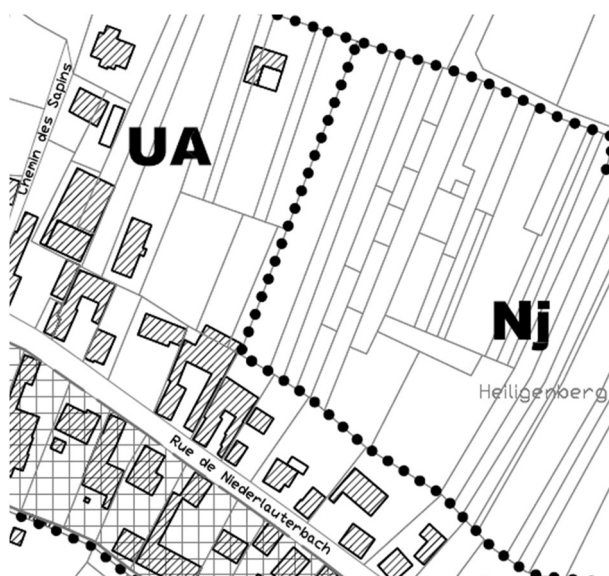
Extrait de plan - mise à disposition du public lors de la MS1



Extrait de plan - document en vigueur à rectifier (issu de l'approbation de la MS1)

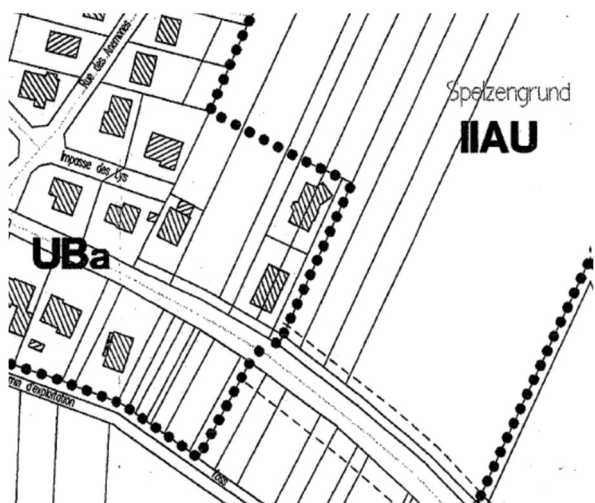


Extrait de plan modifié - MS2

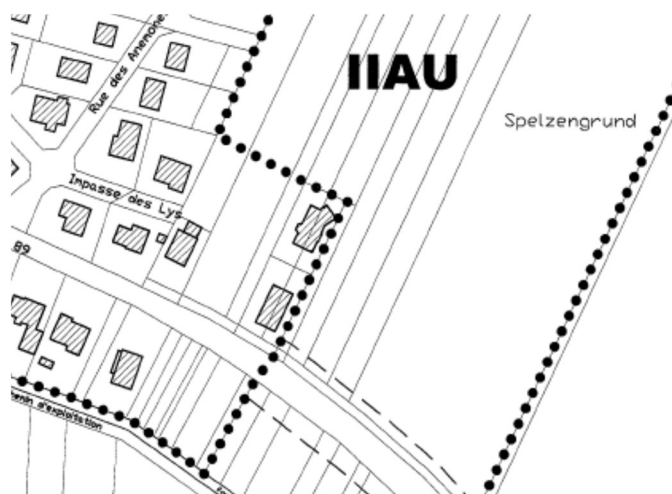


- **Secteur 3** : déplacement de la ligne de limitation entre les zones UBa et IIAU au détriment de la zone UBa, rue de Mothern en sortie d'agglomération.

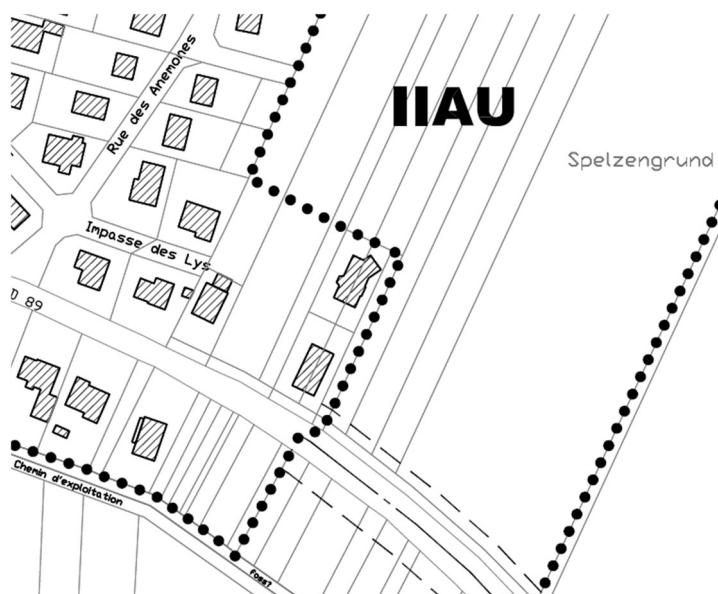
Extrait de plan - mise à disposition du public lors de la MS1



Extrait de plan - document en vigueur à rectifier (issu de l'approbation de la MS1)

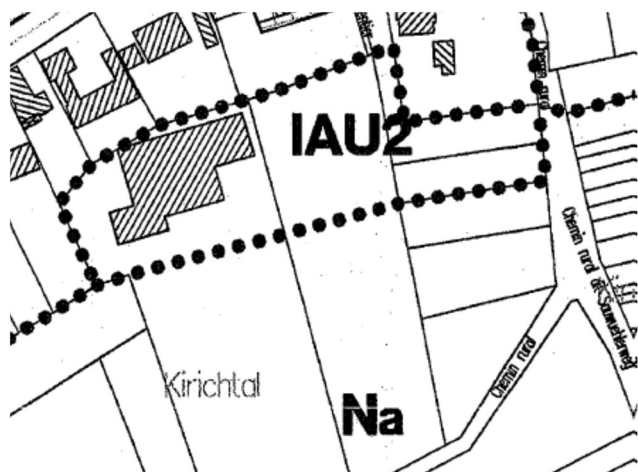


Extrait de plan modifié - MS2

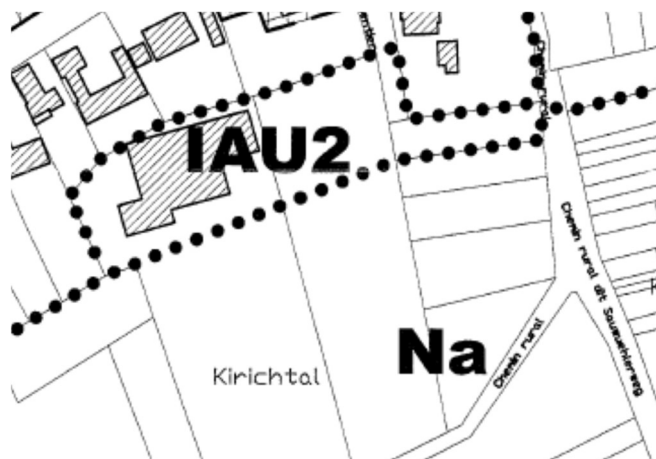


- **Secteur 4** : déplacement de la ligne de limitation entre les zones IAU2 et Na au détriment de la zone IAU2 à proximité de la mairie.

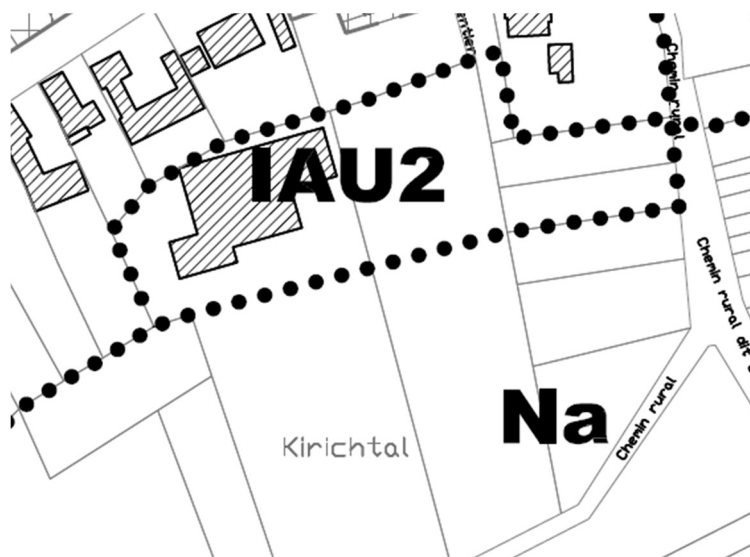
Extrait de plan - mise à disposition du public lors de la MS1



Extrait de plan - document en vigueur à rectifier (issu de l'approbation de la MS1)



Extrait de plan modifié - MS2



2. Pièces modifiées du PLU

- Le plan de règlement au 1/2000

D. L'IMPACT DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification simplifiées n°2 n'a en elle-même pas d'incidence sur l'environnement.

E. CONCLUSION

La Commune de Neewiller-Près-Lauterbourg souhaite rectifier des erreurs matérielles qui se sont glissées en cours de procédure lors de la précédente modification simplifiée (approuvée le 24 décembre 2013).

A l'exception de l'ajout d'un emplacement réservé, objet de la modification simplifiée n°1, le document d'urbanisme n'a pas évolué depuis son élaboration. La modification n'impacte pas les surfaces des zones dans la mesure où celles-ci n'ont jamais été modifiées ni reclassées depuis l'approbation du PLU le 26 avril 2006. L'impact sur l'environnement est nul.

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DE

LA LAUTER

Commune de Neewiller-près-Lauterbourg

Note de présentation

Modification Simplifiée APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
23/12/2013

A LAUTERBOURG
LE

24 DEC. 2013

LE PRESIDENT



Jean-Michel FETSCH

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

NOTE DE PRESENTATION

**UNITE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
D'HAGUENAU - WISSEMBOURG**

**SECTEUR DEPARTEMENTAL
AMENAGEMENT URBANISME HABITAT**



AVERTISSEMENT

La présente notice a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Neewiller-près-Lauterbourg et d'en justifier les motivations.

Conformément aux articles L.123-13-1, L.123-13-2 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée sous réserve des cas indiqués ci-dessous où la modification est nécessaire.

Dès lors que le projet de modification n'a pas pour effet,

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

la procédure de modification simplifiée peut être engagée.

INTRODUOMON

Le Plan Local d'Urbanisme de Neewiller-près-Lauterbourg a été approuvé le 26 avril 2006. Il apparaît aujourd'hui nécessaire à la commune de procéder à une modification simplifiée.

OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Neewiller-près-Lauterbourg souhaite réaliser la construction de son atelier municipal permettant notamment le stockage des matériels et véhicules d'entretien et de déneigement de la commune, à l'arrière du club house du club de football, à côté des terrains d'extérieurs.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet est situé en limite des terrains sportifs et des champs. Il cohabitera avec les activités liées aux terrains sportifs et au tri des déchets, déjà présentes sur le site. Le site est en entrée sud du village à proximité de la RD468.

Le terrain disponible est rigoureusement plan et dans la continuité des plates-formes horizontales réalisées en leur temps pour l'aménagement des terrains de sport et l'aménagement du club house et de ses accès.

Il est actuellement dédié :

- Au stationnement des voitures qui accèdent aux terrains de football ;
- A d'entreposage d'une benne amovible servant à stocker le matériel d'entretien des terrains de football ;
- Aux conteneurs de récupération des dépôts pour le tri sélectif.

L'emprise prévue de l'atelier municipal est de 15m x 7,5m ; son implantation est envisagée en parallèle longitudinalement aux bâtiments du club sportif existants, en laissant aux véhicules un passage de 5 mètres pour l'accès aux stationnements du complexe sportif et aux dispositifs de tri sélectif.

Le projet est positionné sur un terrain originellement destiné à constituer un chemin agricole, que la commune va acheter à l'association foncière qui n'en n'a pas l'utilité pour l'activité agricole.

En effet, le terrain n'est de fait pas utilisé comme chemin agricole pour deux raisons :

- La topographie est défavorable pour accéder aux champs, un dénivelé de plus de 3 mètres ainsi qu'une forte haie boisée séparent le terrain de ceux-ci ;
Les terrains agricoles contigus à cet espace sont accessibles par ailleurs, notamment par un chemin agricole en partie haute du talus.

Périmètre de l'ensemble du secteur et principe d'implantation de l'atelier



Vue générale du site - et implantation envisagée pour l'atelier municipal



POINTS MODIFIES DU PLU

Au zonage du PLU, le projet de création de l'atelier municipal est situé en zone Ac, secteur agricole à protéger en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels.

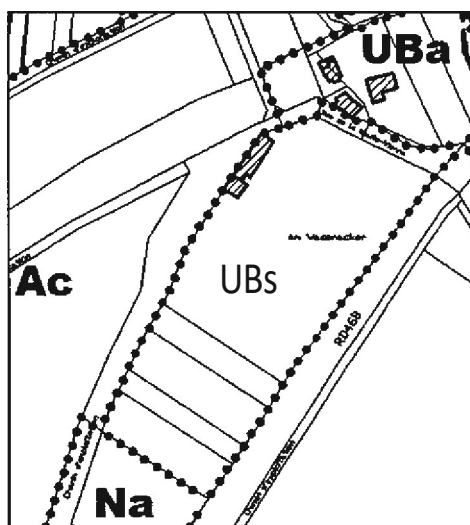
- le projet d'équipement public est conforme à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme., qui stipule que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».
- Le règlement du PLU autorise en zone A à l'article 2A 12 « la réalisation des opérations prévues en emplacement réservé ». Il convient que la commune identifie son projet d'équipement par l'instauration d'un emplacement réservé.

Un nouvel emplacement réservé à vocation d'équipements publics au bénéfice de la commune est instauré sur l'ensemble du terrain dédié situé en zone Ac. Il apparait sur le plan de règlement au 1/2000.

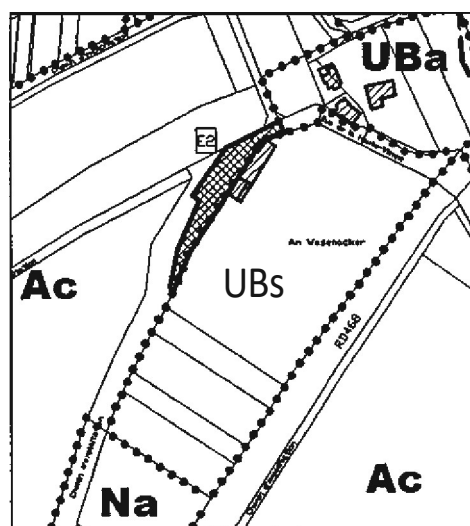
Le plan de règlement au 1/2000 est modifiée en 2 points :

- Création en zone Ac d'un emplacement réservé E2 à vocation d'équipements publics communaux, d'une surface de 9,8 ares ;
- Liste des emplacements réservés mise à jour.

Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée :



Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée :



Liste des emplacements réservés mise à jour figurant sur le plan:

LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE
E1	Bassin de rétention des crues de la Nee	Commune
E2	Equipements publics communaux	Commune

Le projet est dans un périmètre archéologique de type B :

Le bâtiment prévu présente une superficie de 112m*. La surface des travaux de terrassement induite étant en dessous du seuil de 300m², le projet n'est pas concerné par les fouilles archéologiques.

Habitat favorable au grand hamster :

Le terrain est inclus dans un périmètre favorable au grand hamster. Cependant, le site étant totalement artificialisé et aucun terrier n'ayant été recensé, l'incidence du projet est nulle à cet égard.

Incidence eu égard au voisinage :

Le site du projet s'inscrit dans un secteur déjà dédié aux équipements publics et jouxte la zone UB dans laquelle le règlement autorise la proximité de cet équipement qui n'engendrera pas de nuisances particulières.

COMMUNE DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA LAUTER NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG

RAPPORT DE PRESENTATION

ELABORATION APPROBATION

Vu pour être annexé à
la délibération du conseil
communautaire en date du 26 avril 2006

A LAUTERBOURG
le 26 avril 2006

Le Président

Jean-Michel FETSCH



SOMMAIRE

1^{ERE} PARTIE : DIAGNOSTIC	6
1. POSITIONNEMENT COMMUNAL	7
1.1 Situation administrative	7
1.2 Situation géographique	8
1.3 Voies de communication	9
1.4 Aspects historiques	9
2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	11
2.1 Démographie	11
2.2 Economie	17
2.3 Habitat	23
2.4 Equipements publics et loisirs	27
2.5 Contraintes supra communales	30
3. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	32
3.1 Milieu physique	32
3.2 Milieu biologique	40
3.3 Risques majeurs	50
3.4 Zones d'exploitation des richesses du sol et du sous-sol	53
3.5 Synthèse du diagnostic et orientations	53
3.6 Urbanisation et aspects architecturaux	56
3.7 Contraintes d'aménagement	59
4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX	61
4.1 Synthèse du diagnostic	61
4.2 Les enjeux	63
2^E*E PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	64
I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	65
1.1 Principe d'équilibre:	65
1.2 Principe de diversité et de mixité des fonctions :	66
1.3 Principe de protection:	67
2. EXPLICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES	68
2.1 Les zones urbaines : zones U	68
2.2 Les zones à urbaniser : zones AU	69
2.3 Les zones Agricoles : zones A	70
2.4 Les zones naturelles et forestières : zones N	71
3. EXPOSE DES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE	72
3.1 Règles relatives à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	72
3.2 Règles relative aux conditions de l'occupation du sol.	73
3.3 Règles relatives à la densité	76
3.4 Autres dispositions	77
3.5 Prise en compte de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme	77

3^{EME} PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.	79
1. LE VILLAGE ET LES ESPACES PERI-URBAINS DESTINES A L'URBANISATION	80
2. LES ZONES AGRICOLES	81
3. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	82
4^{EME} PARTIE : TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES	83
ANNEXE : INFORMATION SUR LA REGLEMENTATION ARCHEOLOGIQUE	85

OBJET DU RAPPORT DE PRESENTATION

Selon l'article **L.123-1**, « les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services. »

L'article **R.123-2** stipule que le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement ;
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2.
En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ;
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

PREAMBULE: ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ET HISTORIQUE DE L'ELABORATION DU PLU

LE SCHEMA DIRECTEUR

Le territoire de la commune de Néewiller-près-Lauterbourg est couvert par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la Bande Rhénane Nord approuvé le 8 février 1978 et révisé le 19 Novembre 2001.

Ce schéma concerne 29 communes qui s'étendent le long du Rhin depuis Offendorf au sud (commune située en limite du schéma de cohérence territoriale de la région strasbourgeoise) jusqu'à Lauterbourg et Scheibenhart au Nord, communes limitrophes de la frontière allemande.

LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

L'élaboration du P.O.S. de Néewiller près Lauterbourg a été prescrite le 25 Mars **1999**.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, puis la mise en place de la Communauté de Communes de la Lauter qui a aujourd'hui compétence en matière d'urbanisme ont chargé la donne.

Par délibération en date du **25 juin 2003**, la Communauté de Communes de la Lauter a rapporté la délibération de la commune en date du 25 mars 1999 et a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur le territoire de Neewiller-près-Lauterbourg.

1^{ERE} PARTIE : DIAGNOSTIC

1. POSITIONNEMENT COMMUNAL

Quelques références :

Bande Rhénane Nord, livre blanc, février 1975
Révision du Schéma Directeur de la Bande Rhénane Nord, réunion plénière du 25 juin 1998
Site Internet Néewiller On Line (Adrian Richter), Avril 2000

1.1 SITUATION ADMINISTRATIVE

A. STRUCTURE ADMINISTRATIVE REGIONALE

Néewiller près Lauterbourg fait partie :

- du **canton de Lauterbourg** regroupant 5 communes (Lauterbourg, Scheibenhard, Nierderlauterbach, Salmbach et Néewiller), soit 4947 habitants en 1999,
- de **l'arrondissement de Wissembourg** (64374 habitants en 1999) qui comprend, outre le canton de Lauterbourg, ceux de Wœrth, Seltz, Soultz-sous-forêts et Wissembourg.

Le territoire de la commune, de la forme d'un parallélogramme allongé et orienté d'Est en Ouest, s'étend sur **730 hectares** et le village est installé à **150 mètres d'altitude**.

B. ETABLISSEMENTS PUBLICS

Néewiller adhère à quatre EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) : trois syndicats à vocation unique et une communauté de communes.

- **Les Syndicats Intercommunaux à vocation unique :**

SIVU de la Bande Rhénane Nord :

- 33533 habitants
- 25 communes
- Compétences : Maîtrise d'ouvrage de la révision du Schéma Directeur de la Bande Rhénane Nord, conduite de toutes les actions nécessaires à cet effet, suivi et gestion de ce document dans le temps

SIVU de la région de Lauterbourg :

- 7906 habitants
- 8 communes
- Compétences : lutte contre les moustiques.

Syndicat des eaux du canton de Lauterbourg :

- 12059 habitants
- 15 communes
- Compétences : entretien du réseau d'eau potable et entretien et exploitation des installations

• **La Communauté de Communes :**

Neuwiller appartient à la **communauté de communes de la Lauter**, créée le 21 Juillet 2000. Cette dernière exerce des compétences dans les domaines suivants :

- aménagement de l'espace, développement économique,
- protection et mise en valeur de l'environnement,
- politique du logement et du cadre de vie, construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire, création, aménagement et entretien de la voirie,
- assainissement.

Elle regroupe 6 communes qui sont: Lauterbourg, Niederlauterbach, Oberlauterbach, Salmbach, Scheibehard et Neuwiller-près-Lauterbourg.

1.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Neuwiller-près-Lauterbourg est située dans la partie Nord-Est du département du Bas-Rhin, à 58 km au Nord de Strasbourg et à 5 km environ au Sud de Lauterbourg, entre Niederlauterbach et Mothern.

La commune est proche de la frontière allemande.

Elle fait partie d'une entité géographique appelée **l'Outre-Forêt ou pays de Wissembourg** : ce secteur correspond à la partie centrale et plus particulièrement agricole de l'Unterwald (plat pays) qui occupe la moitié septentrionale du département bas-rhinois.

Le village s'est développé à l'intersection de deux axes routiers : les départementales 89 et 468 (ancienne nationale 68). Il est établi à la confluence de deux petits vallons disséquant un paysage de collines recouvertes de lœss d'où les perspectives lointaines permettent d'apercevoir la vallée du Rhin et la Forêt Noire.

Neuwiller est entourée par les communes de :

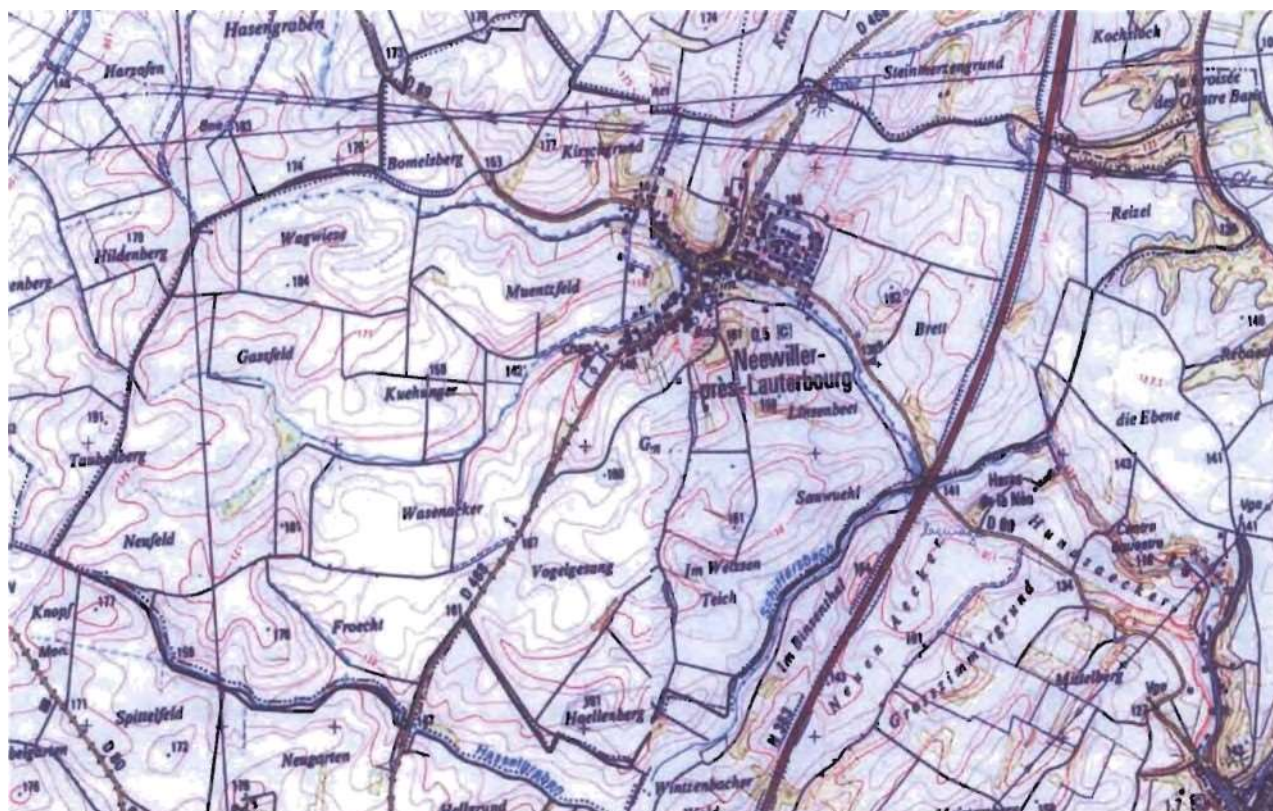
- **Lauterbourg,**
- **Niederlauterbach (au Nord-Ouest),**
- **Scheibehard (au Nord),**
- **Oberlauterbach (à l'Ouest),**
- **Mothern (au Sud-Est),**
- **Wintzenbach (au Sud-Ouest).**

1.3 VOIES DE COMMUNICATION

Le territoire de la commune est traversé :

- du Nord au Sud par la RD 468 qui relie Neuwiller à Lauterbourg et à Seltz,
- de l'Est à l'Ouest par la RD 89 qui rejoint d'une part Niederlauterbach , d'autre part Mothern.

L'A35 coupe l'extrémité Est du ban communal. Elle permet aujourd'hui de relier rapidement la commune à l'Allemagne et à Strasbourg.



Carte générale de localisation des voies de communication

1.4 ASPECTS HISTORIQUES

La localité de Néewiller est évoquée pour la première fois en 1789. Le village comprenait alors une ferme de sept particuliers.

L'emplacement de Néewiller semblait propice, bien abrité dans une cuvette, au confluent de deux petits ruisseaux : le Seebach et la Née appelée prosaïquement le Dorfgraben (« fossé qui traverse le village »).

Le nom de Néewiller est attesté pour la première fois en 1308.

La Guerre de Trente Ans (1618-1648) a été ravageuse, Néewiller a été gravement touché. Différents édits royaux ont favorisé le repeuplement en distribuant gratuitement des terres vacantes : des immigrants sont venus de Suisse, de Lorraine, de Bavière et de Picardie. En 1652, Durrenseebach (situé alors entre Niederlauterbourg et Néewiller) et Néewiller comprenaient 13 familles. Comme beaucoup d'autres en Alsace, le village de Durrenseebach a disparu suite à la Guerre de Trente Ans.

La succession de nouvelles guerres - la guerre de la Ligue de Hollande (1672-1679), la guerre Palatine dite guerre de la Ligue d'Augsbourg (1688-1697) et la guerre de Succession d'Espagne (1701-1714) - ont compromis l'amorçement de cette renaissance. Néewiller est rattaché au bailliage de Lauterbourg de l'Evêché de Spire jusqu'à la Révolution.

En 1790, on y dénombrait 114 citoyens actifs. L'année suivante Néewiller devient commune du canton de Lauterbourg, du district de Wissembourg et du département du Bas-Rhin.

• **Vestiges retrouvés retrouvés sur le territoire :**

DATATION	LOCALISATION	VESTIGES RETROUVES
		Petite hache en pierre
Epoque romaine	Près du village disparu de Durrenseebach	Urne funéraire en céramique jaune contenant des restes d'ossements et des cendres
Epoque romaine		Quelques tessons de poterie
1860	• Entre Néewiller et l'ancien village de Surrenseebach	Bas relief servant de borne
	Près de la maison n° 13	Sarcophage d'abreuvoir en pierre qui servait
Fin IX—début VIIIe siècle av. J.C.		Four de potier hallstattien

2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 DEMOGRAPHIE

Référence :

INSEE —Données statistiques Recensement Général de la Population 1975-1982-1990-1999

A. EVOLUTION DE LA POPULATION



- **Tendance générale**

Années	1861	1905	1946	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	1016	526	476	434	419	382	407	461	505	623

Depuis 1861 et jusqu'en 1968, la population de Néewiller décroît de façon quasi continue : de **1016** habitants recensés en 1861 (chiffre le plus élevé depuis 1530), elle chute à **382** personnes : ce mouvement de population correspond à **l'exode rural**.

A partir de 1968, la population commence une phase de croissance, due au développement du réseau routier, à l'équipement des ménages en moyens de transport (souvent deux automobiles par foyer) et à une relance de la construction individuelle liée à une amélioration du niveau de vie de la population, notamment celui des travailleurs frontaliers : la tendance est au retour des urbains vers les campagnes.

La commune réalise à partir de 1972, un lotissement communal en plusieurs tranches.

En 1999, on recense **623 habitants** ce qui signifie que depuis 1968, et en l'espace de trente ans, la population a augmenté de 63%.

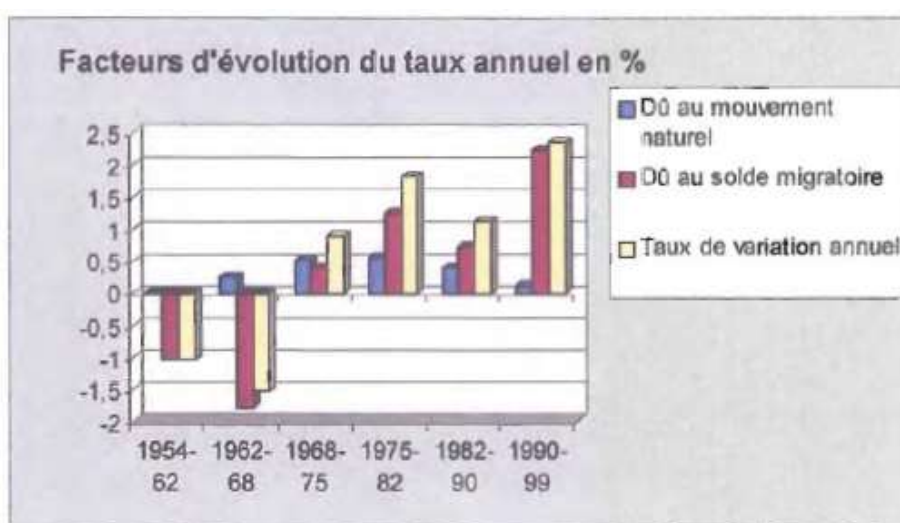
- **Taux de variation**

en %	1954-62	1962-68	1968-75	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de variation annuel	- 1,04	-1,53	0,91	1,82	1,12	2,36

Aux taux de variation fortement négatifs constatés entre 1954 et 1968 succèdent des taux nettement positifs, particulièrement élevés dans la période 1975-82 puis dans la période 1990-99, où le taux de croissance culmine à 2,36% par an.

- **Nature de cette variation**

en %	1954-62	1962-68	1968-75	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de variation annuel	-1,04	-1,53	0,91	1,82	1,12	2,36
Dû au mouvement naturel	0	0,25	0,51	0,56	0,39	0,12
Dû au solde migratoire	-1,04	-1,78	0,4	1,26	0,73	2,24



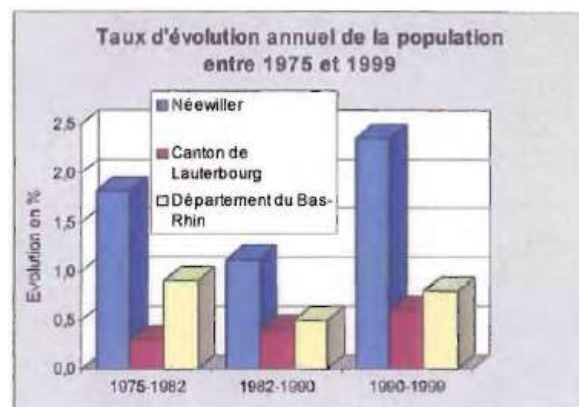
Entre 1954 et 1968, le nombre d'habitants sur Néeuwiller a baissé. Cette diminution est surtout due à un solde migratoire négatif, donc à une évacuation de la population. Le solde naturel est nul ou faible.

A partir de 1968, l'augmentation de la population est essentiellement déterminée par un solde migratoire qui redevient positif : il passe de -1,78% entre 1962 et 1968 à +0,44% entre 1968 et 1975. Il atteint +1,26% entre 1975 et 1982 et même + 2,24% entre 1990 et 1999.

Conséquence de l'arrivée d'une population nouvelle, le solde naturel remonte sur la période 1968-1982. Depuis, le solde naturel baisse, ce qui signifie que les nouveaux arrivants font peu d'enfants.

- Evolution comparée du taux de variation annuel de la population de Néeuwiller avec celle du canton et du département

Année	1975-82	1982-90	1990-99
Néeuwiller	1,8	1,1	2,4
Canton de Lauterbourg	0,3	0,4	0,6
Département du Bas-Rhin	0,90	0,50	0,80



La commune de Néeuwiller connaît un accroissement très important de sa population par rapport au canton et au département, et cela depuis 1975. C'est une tendance profonde qui s'est accentuée depuis 1990.

B. COMPOSITION DE LA POPULATION

- Population totale par sexe et par âge

		Néeuwiller				Département
		1990	1999			1999
		TOTAL	TOTAL	HOMMES	FEMMES	TOTAL
0 A 19 ANS		28,9%	24,6%	21,5%	27,3%	24,6%
20 A 39 ANS		32,1%	35,0%	35,7%	34,2%	30,8%
40 A 59 ANS		24,0%	27,0%	29,5%	24,3%	25,8%
60 A 74 ANS		7,9%	10,4%	10,3%	10,5%	12,6%
75 ANS ET PLUS		7,1%	3,0%	2,5%	3,6%	6,2%
Total	%	100%	100%	100%	100%	100%
	Nombre	505	623	319	304	1.026.023

Entre 1990 et 1999, la commune de Néeuwiller connaît un vieillissement progressif de sa population : elle a perdu des jeunes (baisse de 4,3 points de la classe d'âge des 0-19 ans) au profit des classes suivantes (augmentation des 20-74 ans).

Cependant, Néeuwiller se situe dans la moyenne départementale pour la classe d'âge des 0-19 ans. La classe des actifs (20-59 ans) est même supérieure de 5,4 points à celle du Bas-Rhin et par conséquent, la proportion des plus de 60 ans apparaît moins importante à Néeuwiller que dans le département.

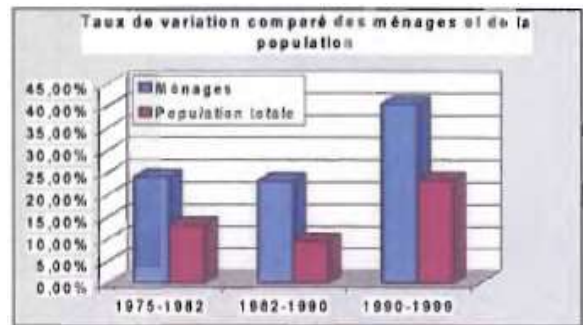
En conclusion, la baisse de la classe d'âge des 0-19 ans de Néeuwiller, même si elle reste dans la moyenne départementale, est à surveiller.

Globalement, la population de Néeuwiller reste quand même assez jeune avec 35% de 20-39 ans.

C. LES MENAGES

- **Comparaison du taux d'évolution des ménages et de la population**

	1975-82	1982-90	1990-99
Ménages	24,07%	23%	40,61%
Population totale	13,27%	9,54%	23,37%



Depuis 1975, le nombre de ménages ne cesse d'augmenter et cette tendance s'est accélérée lors de la dernière période intercensitaire (+40,61%). La population a également beaucoup augmenté (+23,37%) sur cette même période mais cet accroissement reste deux fois moins important que celui des ménages.

On assiste à une baisse du nombre de personnes dans le ménage.

- **Evolution de la taille moyenne des ménages**

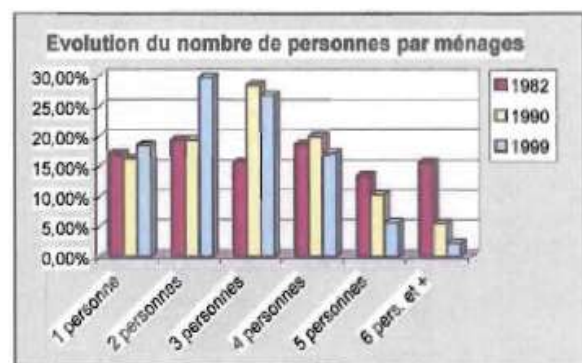
	1975	1982	1990	1999
Néewiller	3,77	3,44	3,06	2,69
Canton de Lauterbourg	3,50	3,21	2,90	2,59
Département	3,04	2,8	2,63	2,49

Cette baisse du nombre de personnes dans le ménage nous est confirmée par le tableau ci-dessus.

Aujourd'hui, Néewiller compte 2,69 personnes en moyenne par ménage. Cela reste supérieur aux moyennes cantonale et départementale.

- **Evolution du nombre de personnes par ménage**

	1982	1990	1999
1 personne	17,16%	16,36%	18,53%
2 personnes	19,40%	19,39%	29,74%
3 personnes	15,67%	28,48%	26,72%
4 personnes	18,66%	20,00%	17,24%
5 personnes	13,43%	10,30%	5,60%
6 pers. et +	15,67%	5,45%	2,16%



Depuis 1982, on assiste à une augmentation du nombre des ménages de 1, 2 et 3 personnes avec une progression très marquée des ménages de 2 et 3 personnes.

Le nombre des ménages de 4, 5 et 6 personnes et plus est plutôt en diminution et plus particulièrement les ménages de 5 personnes et plus.

- **Comparaison avec le département en 1999**

	Néewiller	Département
1 personne	18,5%	28,2%
2 personnes	29,7%	30,6%
3 personnes	26,7%	18,1%
4 personnes	17,2%	14,8%
5 personnes	5,6%	5,8%
6 personnes et *	2,2%	2,5%

Néewiller comprend beaucoup moins de ménages de 1 personne que la moyenne départementale. Cette proportion est inversée avec les ménages de 3 personnes qui représentent un quart (26,7%) des ménages de Néewiller alors qu'ils représentent à peine un cinquième (18,1%) des ménages du département.

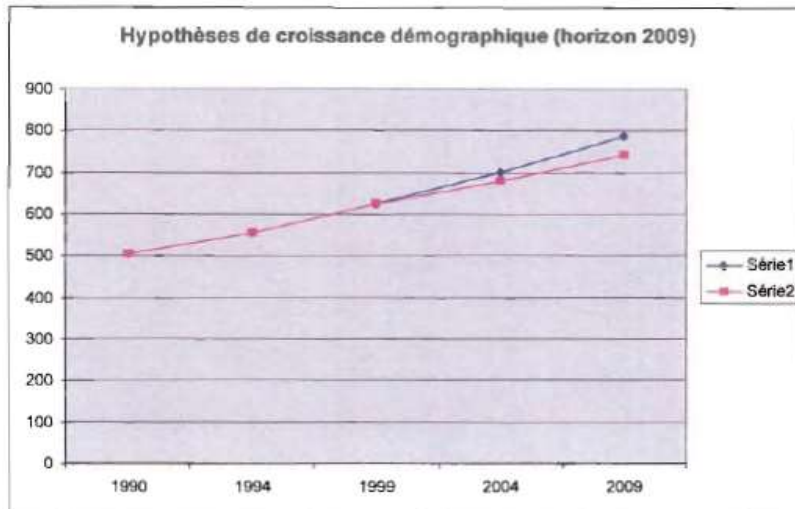
SYNTHESE

Après une longue période de décroissance, Néewiller connaît, depuis 1968, une augmentation de population régulière. Ce renouveau coïncide avec l'arrivée d'une nouvelle population attirée par le cadre de vie qu'offre la commune, à proximité des pôles d'emploi situés de part et d'autre de la frontière avec l'Allemagne.

Jusqu'en 1982, le solde naturel augmente avec l'arrivée de cette nouvelle population. Mais la tendance observée montre que, malgré un solde migratoire largement excédentaire (2,24%), les nouveaux arrivants font peu d'enfants (solde migratoire pour 1999 de 0,12%).

Aujourd'hui, les ménages de la commune sont donc composés majoritairement de familles sans ou avec un enfant.

- **Prévisions démographiques**



Au vu des rythmes de croissance observés depuis 1968 et dans l'hypothèse du maintien d'une pression périurbaine, deux hypothèses de croissance peuvent être envisagées pour la décennie à venir :

- une hypothèse haute correspondant à la conjonction d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs. Le taux de croissance retenu pour cette hypothèse, de 2,36% par an, correspond à une situation moyenne de l'évolution observée entre 1990 et 1999. A l'horizon 2009, la commune approcherait les 800 habitants (786 selon les calculs). Il est donc nécessaire d'anticiper sur ce développement démographique.
- une hypothèse plus modeste, correspondant à une situation moyenne de l'évolution observée entre 1975 et 1999, soit un taux de croissance de 1,76%. Dans ce cas, la commune approcherait les 750 habitants.

Dans les deux cas, la commune connaîtra une croissance démographique importante à l'horizon 2009.

L'hypothèse haute semble la plus probable car la Communauté de Communes souhaite s'appuyer sur les petites communes qui gravitent autour de Lauterbourg et de sa zone d'activités en développement afin d'accueillir les populations futures.

Quelques références :

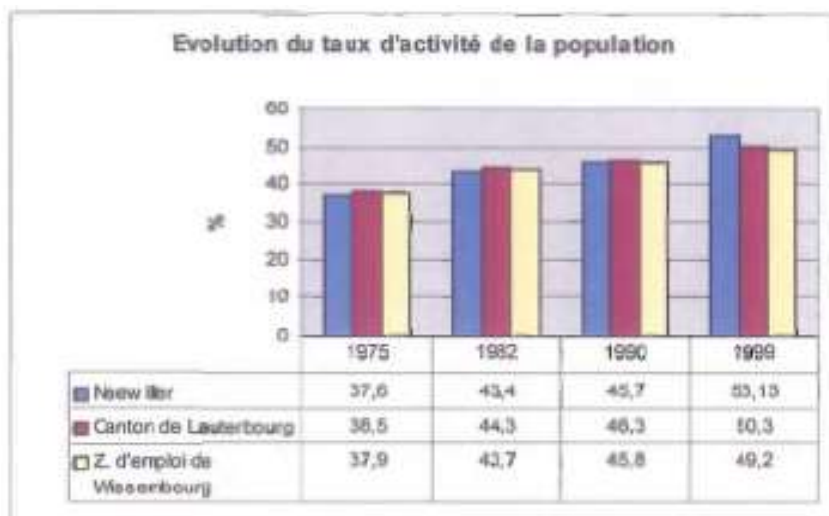
- Données économiques sur l'arrondissement de WISSEMBOURG
Conseil Général du Bas-Rhin / C.C.I. - mars 1994
- INSEE : Recensement Général de la Population 1982-1990-1999, Inventaire Communal 1998

A. BILAN DE L'EMPLOI

Quelques définitions :

- Population active : elle comprend :
 - la population active ayant un emploi,
 - les chômeurs,
 - depuis 1990, les militaires du contingent.
- Taux d'activité : pourcentage de personnes actives dans la population totale
- Actifs avant un emploi : personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement
- Chômeurs : personnes qui se sont déclarées « chômeurs » (inscrits ou non à l'ANPE), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail
- Taux de chômage : pourcentage de chômeurs dans la population active
- Inactifs : retraités et retirés des affaires, élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés et autres inactifs.

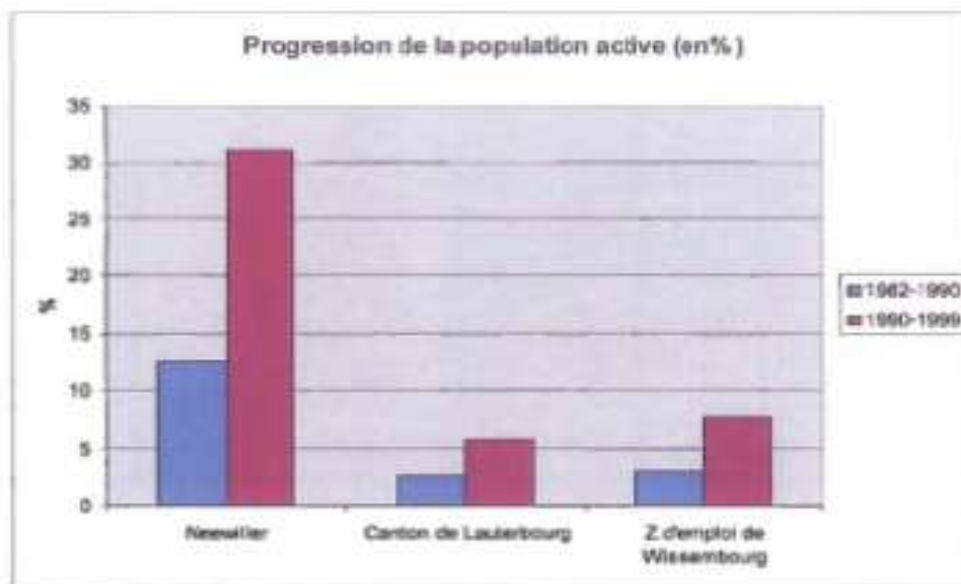
- **Taux d'activité**



Les populations actives de Néewiller, du canton de Lauterbourg et de la zone d'emploi de Wissembourg augmentent régulièrement depuis 1975.

Jusqu'en 1990, Néewiller enregistre des taux d'actifs équivalents à ceux de la zone d'emploi mais légèrement plus bas que ceux du canton.

Mais en 1999, le taux d'actifs de Néewiller (53,13%) est devenu plus important que ceux du canton (50,3%) ou de la zone d'emploi (49,2%).



Tout comme la population totale, la population active de Néewiller a nettement augmenté entre 1990 et 1999. Cette progression (31,2%) est nettement supérieure aux taux de progression du canton de Lauterbourg ou encore de la zone d'emploi de Wissembourg.

- **Evolution du chômage**

De 1975 à 1982, la situation s'est dégradée sur le marché du travail. Ce phénomène se ressent à Néewiller près Lauterbourg, dans le canton de Lauterbourg et dans la zone d'emploi de Wissembourg.

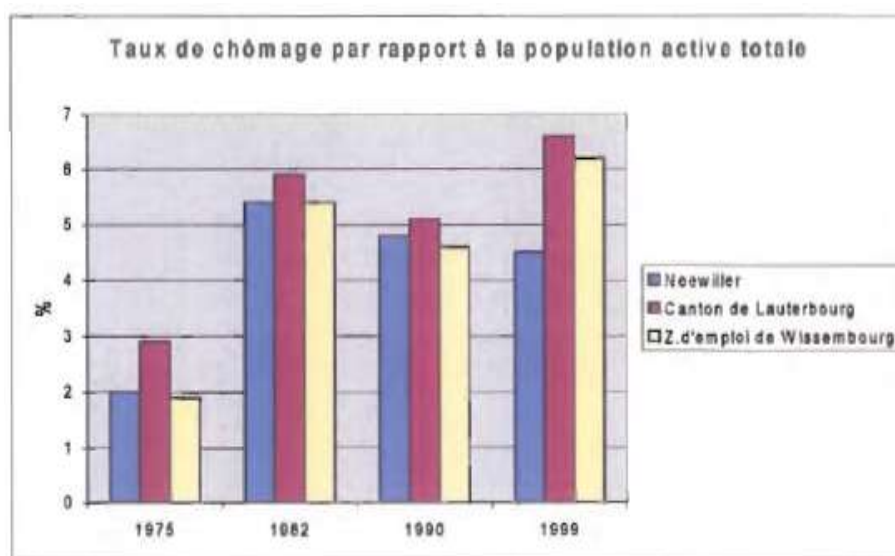
En l'espace de 7 ans, le nombre de chômeurs a quasiment triplé à Néewiller près Lauterbourg, passant de 3 à 11.

Les causes principales de cette augmentation du chômage sont dues à :

- **la fermeture d'entreprises,**
- **la régression de l'activité agricole : diminution du nombre d'emplois offerts, disparition des petites exploitations au profit des moyennes et grandes exploitations.**

En 1999, on observe désormais un taux de chômage communal en régression par rapport aux périodes précédentes, mais également par rapport aux taux observés sur le canton de Lauterbourg et la zone d'emploi de Wissembourg. En 1999, le taux de chômage de la commune (4,5%) est également nettement inférieur au taux régional (8,7%).

C'est la position avantageuse de la commune, située à proximité de l'Allemagne, qui a permis à de nombreux actifs de trouver un emploi outre Rhin.



TAUX DE CHOMAGE (EN %)	1975	1982	1990	1999
Néewiller près Lauterbourg	2	5,4	4,8	4,5
Canton de Lauterbourg	2,9	5,9	5,1	6,6
Zone d'emploi de Wissembourg	1,9	5,4	4,6	6,2
Alsace				8,7

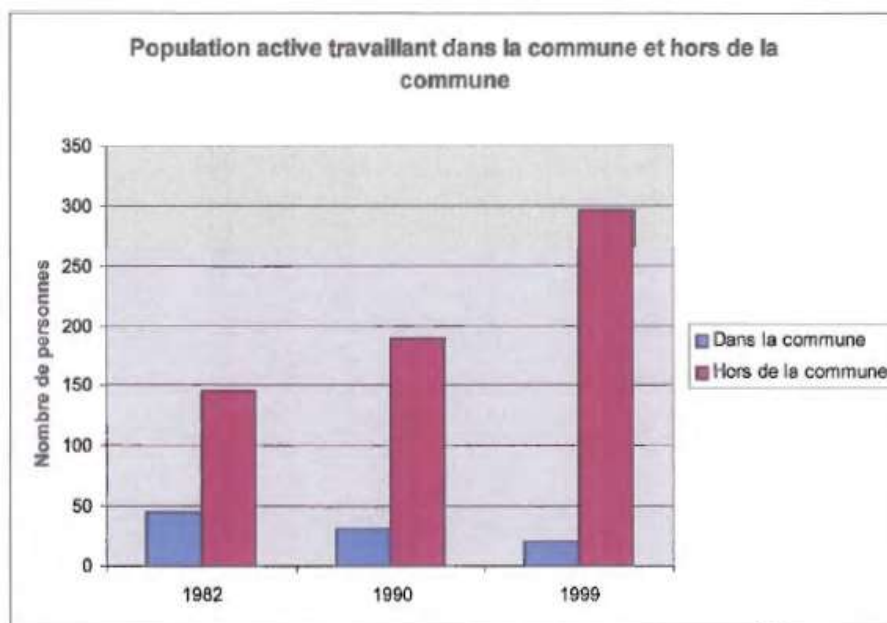
B. MIGRATIONS ALTERNANTES

Références

- Recensement général de la population - INSEE — (1982, 1990 et 1999)
INSEE — Données Mirabel

- Evolution des migrations

Années	1982		1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Actifs ayant un emploi	191	100	220	100	316	100
Migrants	146	76,4	189	85,9	296	93,7
Stables	45	23,6	31	14,1	20	6,3



Amorcée dès 1975, et déjà forte entre 1982 et 1990, la part des actifs travaillant à l'extérieur de la commune (296) augmente encore entre 1990 et 1999.

En 1999, 93,7% des actifs résidant à Néewiller travaillent hors de la commune. Ainsi, Néewiller près Lauterbourg peut manifestement être qualifiée de commune-dortoir. Les migrations alternantes entre le territoire communal et les zones d'emplois extérieures y est quasi-maximal.

Le nombre d'emplois occupés sur place par des actifs de la commune a très fortement diminué depuis 1982 à cause de la fermeture d'entreprises et la régression de l'activité agricole. Aujourd'hui, le faible nombre d'emplois offerts sur place (20 en 1999) ne permet pas d'absorber l'ensemble de la population active résidente.

La tendance semble encore se poursuivre avec un chiffre de 17 emplois sur le territoire communal en 2002. A terme, les emplois existants sur la commune risquent de se réduire au

strict minimum. La question à terme de l'animation et des relations sociales entre habitants du village est désormais posée.

Années	1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Actifs migrants	189	100	296	100
Travaillant dans la région	93	49,2	119	40,2
Travaillant hors de la région	96	50,8	177	59,8

Entre 1990 et 1999, les déplacements quotidiens domicile-travail ont augmentés. Désormais, la part des travailleurs migrants hors de la région occupe une place prédominante avec pour destination principale l'Allemagne (région de Neustadt, Karlsruhe et Rastatt). **Lauterbourg** est le deuxième pôle d'attraction suivie par **Wissembourg**.

A Néewiller, les sorties d'actifs dépassent largement les entrées, qui proviennent de communes plus ou moins proches (5 actifs au total en 1990).

C. LES SECTEURS D'ACTIVITES

L'ensemble de la région de l'Outre-Forêt est restée très longtemps à l'écart des grandes mutations sociales et économiques.

Jusque dans les années 1950-1960, l'agriculture constituait l'activité économique principale de la commune. Néewiller, comme l'ensemble des localités de l'Outre-Forêt était un village d'agriculteurs.

D. Au début des années 1960, des zones industrielles furent implantées dans les bourgades les plus importantes du territoire de la Bande Rhénane Nord afin d'endiguer la fuite de la main d'œuvre vers l'Allemagne. Aujourd'hui, malgré l'absence de grands pôles industriels, de nombreuses entreprises diversifiées et de taille résolument humaine (500 personnes au maximum) sont implantées sur ce territoire. Le Schéma Directeur encourage d'ailleurs le développement de la zone d'activité de Lauterbourg pour les années à venir.

A l'échelle de la zone d'emploi de Wissembourg, les zones industrielles engendrent une population active essentiellement ouvrière :

Catégorie professionnelle	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	652	3.3
Artisans, commerçants, chef d'entreprise	864	4.4
Cadres, professions intermédiaires supérieurs	1032	5.2
Professions intermédiaires	2656	13.4
Employés	3868	19.5
Ouvriers	10742	54.2
TOTAL	19814	100

Source : ADIRA 1992

Les actifs de Néewiller migrent donc massivement vers les pôles d'activités situés à proximité, de part et d'autre du Rhin. Parallèlement, la population active travaillant dans la commune ne cesse de diminuer, renforçant ainsi le rôle de dortoir imputé à la commune.

A. L'AGRICULTURE

En 1979, on comptait 27 exploitations agricoles sur le territoire communal.
La surface agricole exploitée sur le ban était de 568 ha.

La superficie agricole utilisée par les exploitants de la commune (quelque soit la localisation des parcelles, y compris en dehors du ban communal) était de 631 ha.
On y pratiquait l'élevage de bovins (272 têtes), d'ovins (505 têtes) et de porcins (107 têtes).

Mais le déclin de l'agriculture a été rapide. Ce secteur d'activité ne joue plus aujourd'hui qu'un rôle marginal en terme d'emplois.

En 1999, la superficie agricole utilisée est tombée à 475 ha.
On ne dénombre plus que 2 élevages de poulets de 4000 têtes chacun (situés à la périphérie du ban).

	Nombre d'exploitations
1979	27
1999	15 dont 6 professionnelles

B. LE SECTEUR SECONDAIRE

La briqueterie constituait jusqu'en 1996 la seule industrie du village. Entièrement électrifiée et automatisée, elle permettait d'employer quatre personnes et de produire 8000 briques par jour.
Depuis sa fermeture, il n'y a plus d'emplois dans ce secteur d'activité.

C. LE SECTEUR TERTIAIRE

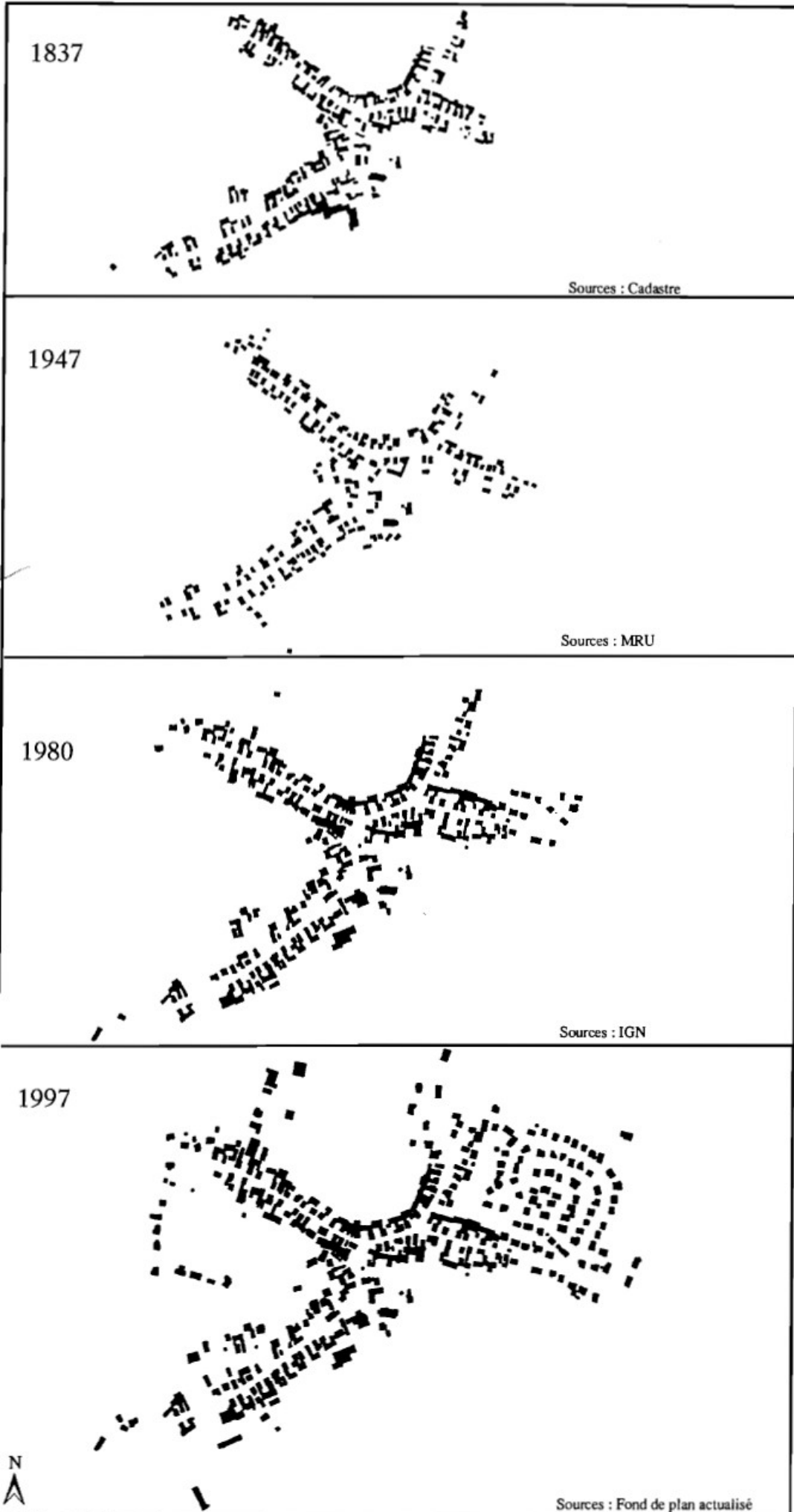
On relevait jusqu'en 1999, la présence des quelques établissements suivants :

- 2 cafés
- 1 bureau de tabac
- 1 restaurant

Aujourd'hui, ils ont tous disparu, leurs emplois avec. Subsiste uniquement une table d'hôte.
Un commerce-boulangerie itinérant assure par ailleurs le service minimal pour les personnes les moins mobiles.

Désormais, les seuls emplois tertiaires présents sur la commune sont générés par l'école primaire publique et la mairie.

EVOLUTION DU BATI A NEEWILLER PRES LAUTERBOURG



SYNTHESE

Le nombre d'actifs de Néewiller a augmenté de manière très importante pour la période 1990-1999. Mais les actifs de la commune sont essentiellement des migrants qui dépendent, de manière croissante, des emplois extérieurs offerts par l'Allemagne et des zones d'activités situées du côté français, à Lauterbourg et Wissembourg principalement.

Parallèlement, on assiste à un déclin des emplois sur la commune même, renforçant ainsi la situation de commune-dortoir de Néewiller. L'agriculture est en effet en régression depuis le début des années 1980 et la faiblesse des secteurs secondaires et tertiaires amplifie encore aujourd'hui ce phénomène de migrations allemandes.

Malgré tout, grâce à sa situation géographique avantageuse, Néewiller enregistre un taux de chômage en 1999 (4,5%) plus faible que ceux de la zone d'emploi et de la région.

D. PREVISIONS

Aucun établissement économique n'a exprimé le souhait de s'implanter à Néewiller. Les objectifs intercommunaux de développement économique sont plutôt liés à l'extension du site d'activités lié au port autonome de Lauterbourg. Actuellement de 60ha, la zone doit en effet doubler sa superficie dans les années à venir.

Les disponibilités foncières et l'accessibilité de la commune, plutôt médiocres, ne lui facilitent pas cette possibilité de toute manière. Le rôle de Néewiller dans la communauté de communes est donc plutôt conféré au développement de l'habitat dans la perspective d'accueil de nouvelles populations.

Néanmoins, il sera nécessaire pour la commune d'assurer un minimum en terme de commerces et de services de proximité.

Seules une ou deux hypothèses d'implantation ou de développement d'exploitations agricoles peuvent être envisagées sur le territoire communal.

2.3 HABITAT

A. HISTOIRE DU BATI

A l'origine, le village s'est implanté à l'intersection de deux routes : rue de Niederlauterbach / rue de Mothern (RD 89) et rue de la Haute Vienne (RD 468) et s'est progressivement étendu le long de ces axes.

Les extensions plus récentes se sont développées de manière moins régulière, dispersée, aux abords de la RD 89 et de la RD 468, en particulier rue des Acacias (au Nord-Est) et rue de Muentzfeld à l'Ouest du village ancien et dans une plus grande mesure, à l'Est rue de Mothern, colonisant ainsi des pentes plus élevées. Ce type de développement a engendré une urbanisation dispersée, grande consommatrice d'espace (lotissement d'une soixantaine de lots).

B. EVOLUTION DU LOGEMENT

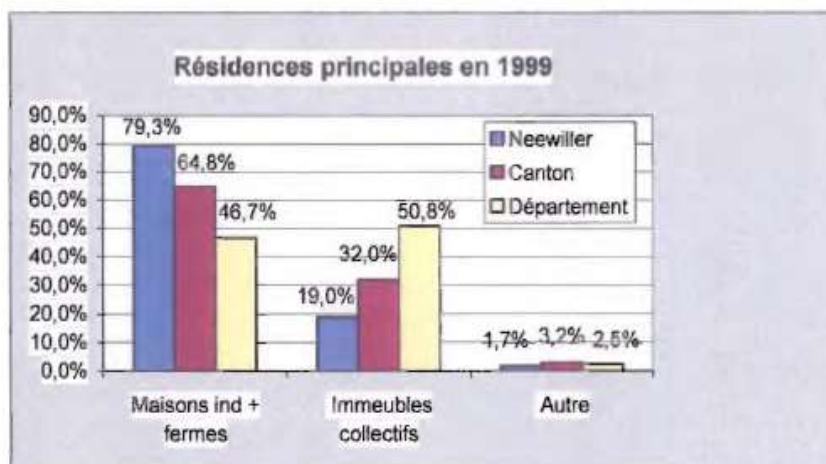
	1990	1999
Nombre de résidences principales	165	232
Nombre de résidences secondaires	0	10
Nombre de logements vacants	12	9
Nombre total de logement	177	251

L'Evolution de la population s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements à Néewiller.

Les résidences secondaires représentent une faible part en 1999. On notera toutefois qu'elles sont passées de 0 en 1990 à 10 en 1999. Elles représentent une part équivalente à celle des logements vacants.

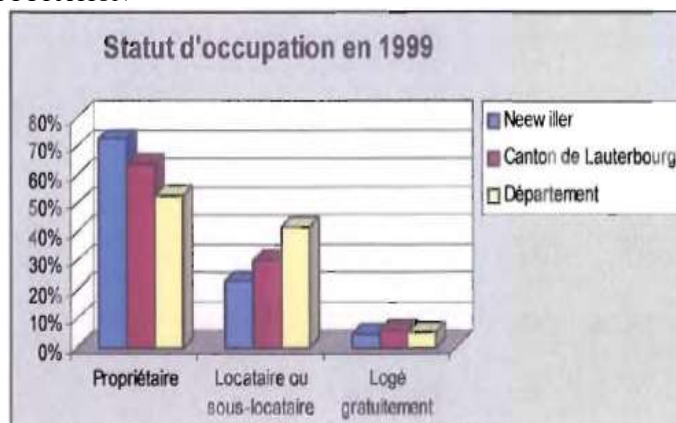
Les résidences principales progressent constamment et les logements vacants diminuent légèrement.

C. TYPE DE LOGEMENT



Néewiller, à l'image d'une commune rurale recense une majorité de logements individuels (80% du parc de logement). Elle comprend néanmoins 19% de logements collectifs. Cependant, ce pourcentage reste bien inférieur la celui du canton (32% de collectifs).

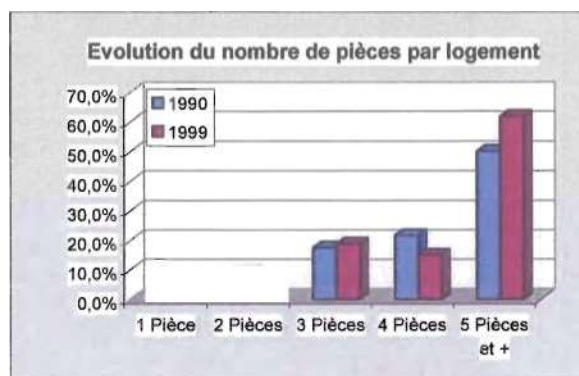
D. STATUT D'OCCUPATION



En 1999, les habitants de Néewiller sont propriétaires à 72% et 23% sont locataires. Par rapport à 1990, il faut noter une augmentation certaine du nombre de locataires (11% en 1990 contre 23% en 1999). Cependant, la part des locataires dans la commune reste inférieure à celle du canton.

E. TAILLE DES LOGEMENTS

	1990		1999	
	%	Nombre	%	Nombre
1 Pièce	1,2%	2	0,0%	0
2 Pièces	9,1%	15	3,9%	9
3 Pièces	17,6%	29	19,0%	44
4 Pièces	21,8%	36	15,1%	35
5 Pièces et +	50,3%	83	62,1%	144
Total	100,0%	165	100,0%	232

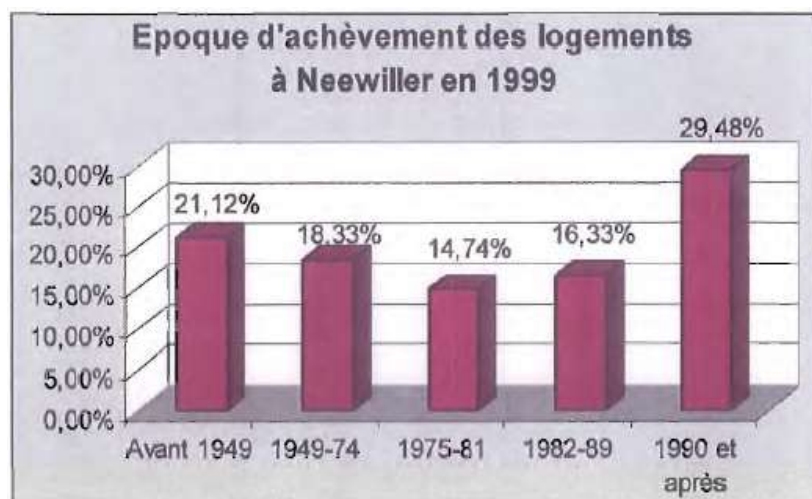


Les petits logements (de 1 et 2 pièces) sont très peu représentés (seulement 4% des logements) et leur nombre diminue par rapport à 1990.

Par contre, la grande majorité des logements comprend 5 pièces et plus (soit 62,1%) et cette tendance s'accroît en 1999 (+10 points entre les deux recensements).

Par contre, le nombre de logements de 4 pièces est en baisse en 1999.

F. AGE DU BATI

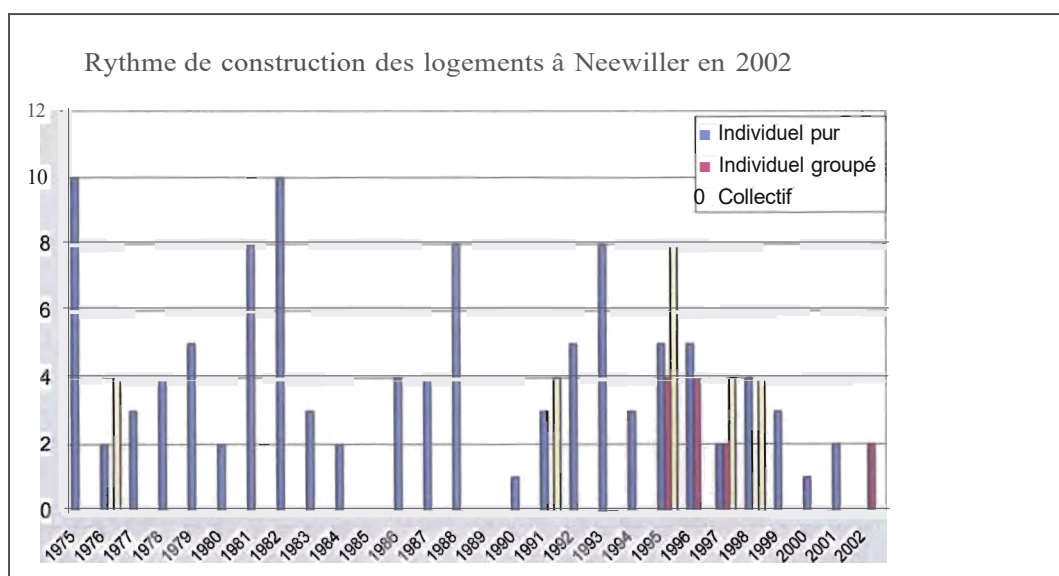


Le parc de logements anciens (construits avant 1949) de Néewiller ne représente que 21% du nombre total de logements.

Sous l'effet de la dynamique d'installation de nouvelles populations, le parc de logements s'est fortement rajeuni. La commune possède un parc de logements récents. Près de la moitié des logements ont moins de vingt ans. La construction du lotissement l'explique en partie.

G. RYTHME DE LA CONSTRUCTION

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ind. pur	10	2	3	4	5	2	8	10	3	2	0	4	4	8	0	1	3	5	8	3	5	5	2	4	3	1	2	0
Ind. groupé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	2	0	0	0	0	2
Collectif	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	8	0	4	4	0	0	0	0
Total	10	6	3	4	5	2	8	10	3	2	0	4	4	8	0	1	7	5	8	3	17	9	8	8	3	1	2	2



Logements commencés-Données DRE

Le graphique ci-dessus montre que, malgré la présence majoritaire de l'habitat individuel, le nombre de logements collectifs est en augmentation depuis 1992.

SYNTHESE

Néewiller possède un parc de logements récent. Plus de la moitié des logements est apparue après 1975.

L'effet des apports migratoires provenant de l'extérieur a permis à la commune de connaître un développement soutenu sous forme pavillonnaire quasi-exclusivement.

Cette situation est aujourd'hui caractéristique d'une commune rurale qualifiée de péri-urbaine où l'habitat individuel prédomine très largement sur l'habitat collectif.

Par conséquent, on trouve essentiellement des propriétaires qui possèdent de grands logements (5 pièces ou +).

• Prévisions

Dans l'hypothèse d'une poursuite du rythme actuel de croissance de la population (hypothèse basse), les besoins en matière d'habitat s'élèveront en moyenne à 5-6 logements par an pour un développement raisonné de la commune. La demande actuelle est d'un logement en moyenne par mois : ces demandes émanent principalement de jeunes et de ménages allemands désireux de s'installer sur le sol français.

Ces prévisions sont à revoir à la hausse dans l'hypothèse d'un développement des zones d'activités de Lauterbourg.

En effet, Lauterbourg prévoit d'ouvrir à l'urbanisation une zone d'activité de 60 ha.

En se basant sur une moyenne de 10 emplois à l'hectare, la réalisation de cette zone devrait permettre la création de 600 emplois. Or la ville centre ne peut plus créer de zone d'habitat par manque d'espace sur son propre ban : elle compte donc sur les communes de la Communauté de Communes pour l'accueil des populations nouvelles.

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est donc à prévoir, mais une alternative à la maison individuelle, grande consommatrice d'espace doit être envisagée afin de permettre une utilisation économe du territoire communal. Opter pour des formes d'habitat plus denses permettrait également de répondre aux contraintes communales en terme d'environnement et d'insertion urbaine dans le grand paysage.

Une offre en terme de locatif répondrait aux besoins futurs des populations extérieures attirées par les proches zones d'activités en développement.

2.4 EQUIPEMENTS PUBLICS ET LOISIRS

A. EQUIPEMENTS PUBLICS

La population de la commune est fortement dépendante des équipements et services des autres communes de son bassin de vie telles que Lauterbourg, mais également des grandes villes de la région comme Haguenau ou encore Strasbourg.

Pour l'essentiel des équipements et services d'usages quotidiens, inexistant sur la commune, les habitants se rendent à Lauterbourg : collège, bureau de poste, gendarmerie, services liés à la santé, services liés au commerce...

Néewiller est inclus directement dans le périmètre d'attraction de Lauterbourg (à 5 km de distance), chef lieu de canton.

- **Equipements scolaires :**

- 1 école maternelle (1 classe)
- 1 école élémentaire (2 classes)
- 1 bus de ramassage scolaire pour le premier cycle

- **Equipements sportifs et culturels :**

- salle polyvalente
- 2 terrains de football
- 1 aire de jeux
- 2 associations sportives
- 1 club du troisième âge
- 1 bibliothèque mobile
- 1 école de musique

- **Equipements administratifs — services publics :**

- 1 mairie
- 1 cimetière
- 1 église
- 1 dépôt d'incendie
- 2 bassins de lagunage

- **Transports en commun :**

Les habitants de Néewiller ont recours principalement à la voiture. Le niveau d'équipement des ménages est important. Ils peuvent ainsi rejoindre rapidement la bretelle d'autoroute la plus proche qui se trouve à 5mn du village.

Il est cependant possible d'emprunter les transports en commun, mais cette offre est surtout adaptée aux besoins des scolaires (le bus ne circule que très tôt le matin et uniquement en période scolaire).

Depuis la gare la plus proche, celle de Mothern, les habitants de Néewiller ont accès au réseau TER grâce à la ligne Strasbourg-Lauterbourg qui permet d'accéder à Strasbourg en une heure et à Lauterbourg en 5 minutes.

B. INFRASTRUCTURES

- **Eau potable :**

La commune est rattachée au syndicat des eaux du canton de Lauterbourg. L'ensemble des constructions est raccordé à ce réseau.

Le syndicat regroupe 15 communes et a pour vocation l'entretien du réseau et l'exploitation des installations.

Le réseau est alimenté par deux puits, forés dans la nappe alluviale du Rhin :

un puits alimente la branche de Wintzenbach par deux pompes de 90-100 m³/h en marche alternée.

- l'autre puits alimente la branche de Néewiller, par deux pompes de 85-95m³/h en marche alternée.

La commune est traversée, du sud-est au nord—est par la conduite de transit en fonte qui va du puits de Mothem au réservoir de Néewiller, implanté sur une colline à 700m vers le nord-est. La conduite maîtresse ϕ 200 assure la distribution dans la traversée du village. A l'intérieur du village, les canalisations sont en fonte ou en PVC. Elles alimentent toutes les habitations.

La structure maillée développée dans le lotissement garantit la sécurité du service. A l'inverse, les rues de Niederlauterbach et de la haute Vienne, alimentées en antenne, n'offrent aucune garantie.

La pression de service est satisfaisante et varie peu et la qualité bactériologique est jugée excellente. Seules les teneurs en nitrate et en atrazine peuvent à terme poser problème si elles évoluent défavorablement. La protection incendie est assurée pour la quasi-totalité de la zone agglomérée.

- **Assainissement :**

La maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des infrastructures collectives d'assainissement situées sur le territoire de la commune de Néewiller-près-Lauterbourg relève de la Communauté de Communes de la Lauter.

Les zones actuellement urbanisées sont desservies par un réseau d'assainissement collectif de type unitaire.

L'ensemble du système d'assainissement repose sur le fonctionnement de trois déversoirs d'orage (situés rue de la Haute Vienne, rue de Mothem et dans l'impasse issue de la rue de Niederlauterbach) et d'un bassin d'orage (environ 50m³, constitué d'un collecteur ϕ 1000 m) implanté à l'aval du réseau. Les débits déversés rejoignent un fossé d'orientation générale nord-ouest / sud-est.

Les effluents sont dirigés vers une lagune située à 600m au sud de l'agglomération : un quatrième déversoir d'orage est implanté en amont de la lagune.

Le schéma directeur de la Communauté de Communes propose le renforcement du réseau existant rue de Mothem. Mais aucune extension du réseau ne figure actuellement au programme de travaux prioritaires envisagés par la Communauté de Communes.

C. LOISIRS

Le cadre campagnard de Néewiller constitue son principal atout de halte touristique.

Dans ce cadre, la commune est équipée de 2 gîtes ruraux dont l'un fait également office de centre équestre.

- **Prévisions**

La croissance de la commune sera à coup sûr, source de demandes en terme d'équipements publics nouveaux ou de meilleure qualité : école, mairie, commerces, équipements de loisirs...

Par exemple, dans le cas d'un accroissement d'une centaine d'habitants, l'école atteindrait ses limites de fonctionnement et un agrandissement de l'établissement serait alors à envisager.

2.5 CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

A. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Les servitudes d'utilité publique applicables à la commune de Néewiller-près-Lauterbourg sont les suivantes :

- Terrains de sport dont le changement d'affectation est soumis à autorisation
- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques** dues aux lignes hautes tensions de 20 kV et 63 kV :
 - ligne Lauterbourg-Citadelle (20 kV)
 - ligne Lauterbourg-Seebach directe (20 kV)
 - ligne Altenstadt-Lauterbourg (63 kV)
- **Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général** concernant la société du Pipeline Sud-Européen (servitudes relatives aux conduites S.P.S.E.) :
 - Bande de servitude forte, zone non aedificandi :
 - 2,50** mètres de part et d'autre de la génératrice de la canalisation pour le terrain courant non boisé ;
 - 5,00** mètres de part et d'autre de la génératrice de la canalisation pour le terrain boisé.
 - Zone où toute construction individuelle et tout terrassement doit être soumis à approbation : 15,00 mètres de part et d'autre de la génératrice de la canalisation.
 - Zone où toute construction recevant du public assujettie au décret n°73.1007 du 31/10/1973 doit être soumise à approbation : **40,00** mètres de part et d'autre de la génératrice de la canalisation.
- **Servitudes liées à la circulation aérienne :**
 - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne.
Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

- **Servitudes liées aux lignes de télécommunications :**

- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication : câbles exploités par France Télécom (F.T. 1 et F.T. 2).
- Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public.

- **Servitudes d'élagage :**

Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public

B. SCHEMA DIRECTEUR DE LA BANDE RHENANE NORD

Peu de contraintes ont été inscrites au Schéma Directeur de la Bande Rhénane Nord sur le territoire de la commune de Néewiller-près-Lauterbourg.

Un espace d'intérêt paysager figure au plan sur la partie Ouest de la commune : cet espace est encadré par les extensions urbaines qui se sont réalisées le long de la RD 468 (rue de la Haute Vienne) et de la RD 89 (rue de Niederlauterbach).

Un autre espace défini comme « paysage sensible » et comme « espace d'intérêt paysager » est inscrit au Nord-Est du ban, au-delà de l'autoroute.

Ces espaces d'intérêt paysager sont définis comme des « milieux ouverts », importants pour le cadre de vie. Ils sont situés très souvent en périphérie immédiate des villes, villages et extensions urbaines.

Ces espaces doivent impérativement faire l'objet de mesures de préservation, notamment en terme de constructibilité.

Un cordon boisé est également inscrit en périphérie de la partie Nord du village.

Le Schéma Directeur prévoit en outre des zones d'extension urbaine au Sud Est de l'agglomération.

3. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 MILIEU PHYSIQUE

A. CONTEXTE CLIMATIQUE

Le climat est de type semi-continentale avec quelques particularités liées au climat de plaine. Le climat général est soumis à une double influence, océanique (répartition régulière des précipitations au cours des différents mois de l'année) et continentale (amplitude thermique annuelle et précipitations estivales plus abondantes).

Les données climatiques correspondent aux données relevées sur les périodes de référence 1954-2001 pour les précipitations et 1972-2001 pour les températures au niveau de la station météorologique de Stattmatten-village. Les données aérologiques sont, quant à elles, extraites de l'Atlas Climatique du Fossé Rhéna.

- **Précipitations**

La hauteur moyenne des précipitations est de **824,4 mm** sur la période de référence 1954-2001. Le nombre de jours d'orage moyen par an est important (forte humidité relative de l'air) avec 14 jours sur la période de référence 1985-2000, au même titre que le nombre moyen de jours de brouillard (30 jours en moyenne par an), effet direct des inversions de températures en plaine et dans le fossé rhéna très fréquentes par temps anticyclonique durant les intersaisons.

- **Températures**

La température moyenne inter annuelle sur la période de référence 1972-2001 est voisine de **10,5°C** avec des amplitudes thermiques journalières et saisonnières assez fortes (effet de continentalisation).

- **Vents**

La plaine d'Alsace se situe en position d'abri par rapport aux vents dominants de secteur Ouest à Sud-Ouest.

La plaine d'Alsace est généralement une région peu ventée, en particulier au droit de la frange rhéna. La vitesse moyenne annuelle des vents en plaine est de l'ordre de 2,5m/s. Par ailleurs, le fossé Rhéna entraîne un phénomène de canalisation des vents, puisque les vents de secteurs S/N et de secteur S/SO à N/NE y sont prédominants avec une légère dominance des vents de secteurs Sud à S/SO.

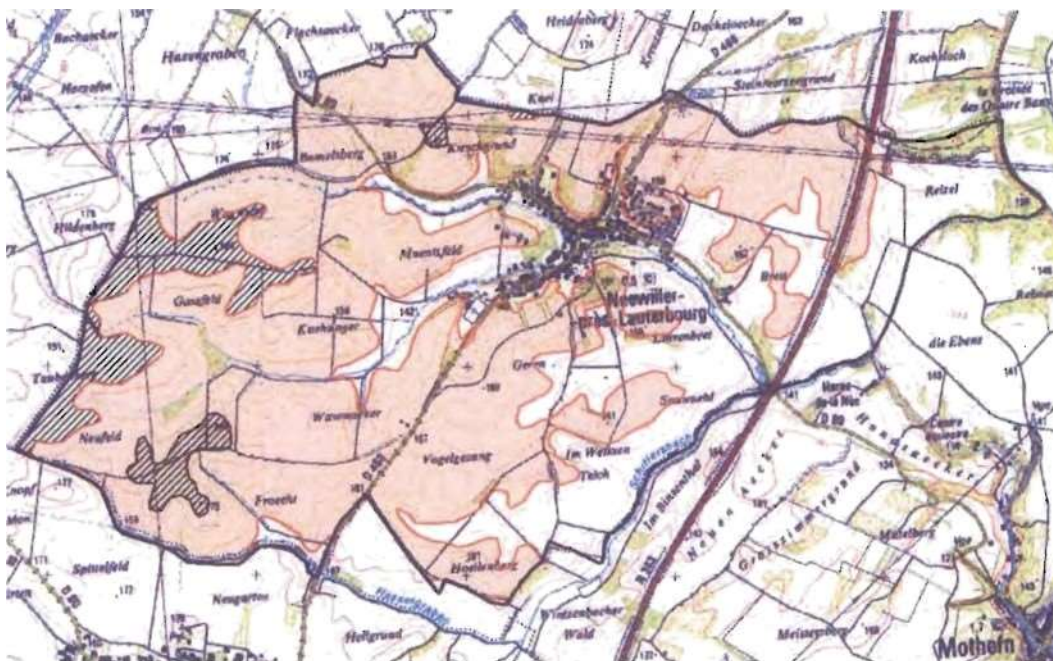
B. TOPOGRAPHIE

Le territoire communal est caractérisé par des reliefs qui prennent l'aspect de petits vallons aux formes **plus** ou **moins** douces, les pentes les plus fortes se trouvent essentiellement au **Nord** de la commune (dénivelé de 20m pour une distance de **100 m**).

Le point le plus haut (184 m) se situe à « Wagwiese » à l'Est de la commune et marque la limite de partage des eaux entre la Née s'écoulant au Nord de la commune et le Kabach s'écoulant au Sud de la crête.

Le point le plus bas (125 m) ne se situe pas à la confluence entre le Schiffersbach et le Kabach mais à l'extrémité Est du ban communal au nord du lieu-dit « Reisel ».

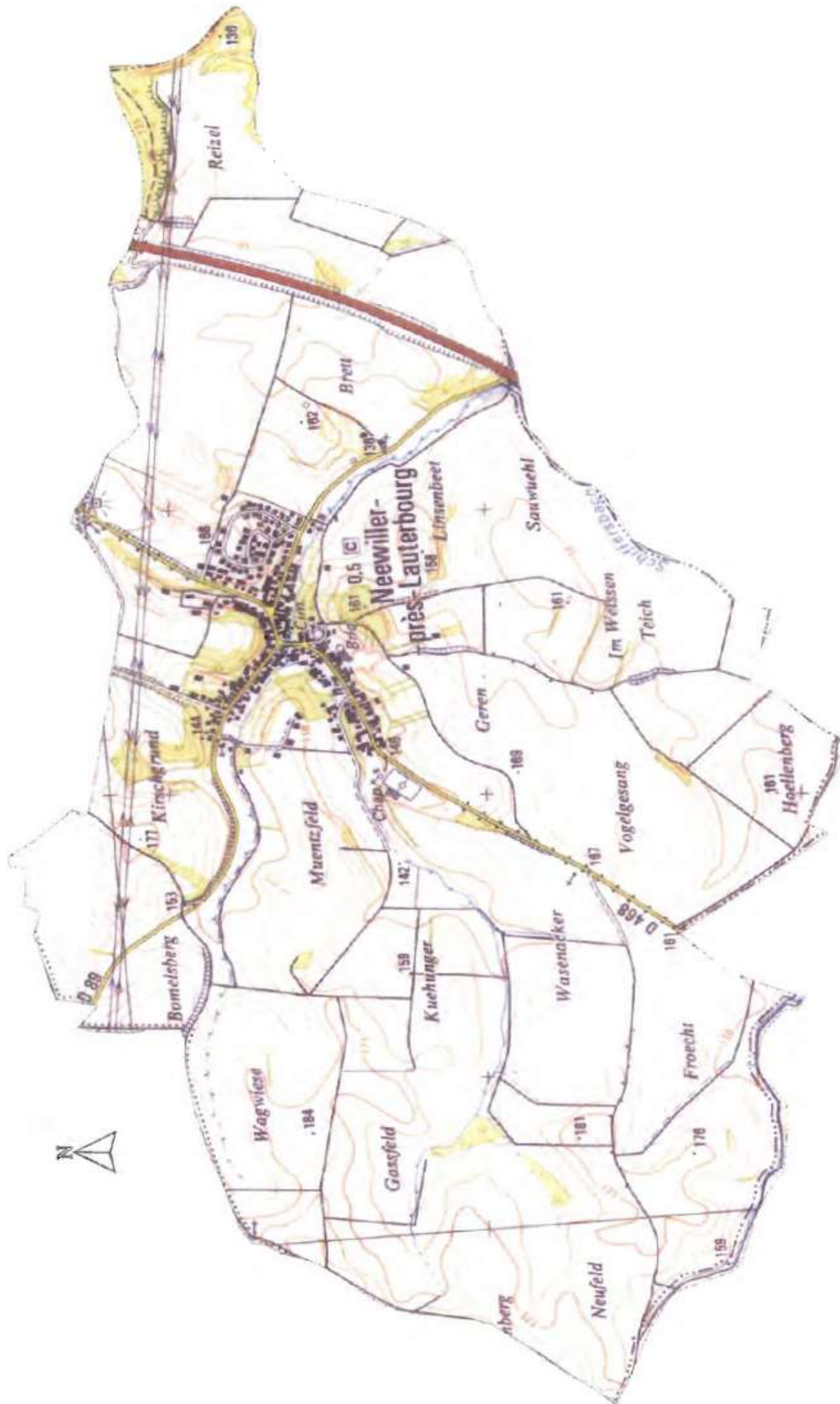
Le village se situe à une altitude moyenne de 135 m et semble être dominé par quatre reliefs.



Carte du relief de Néewiller près Lauterbourg

(zones rayées : altitudes > 175 mètres, zones brun clair : altitudes comprises entre 150 et 175 mètres, zones non colorées : altitudes inférieures à 150 mètres)

NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG - RELIEF DE LA COMMUNE



C. GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE

(sources : extrait de la **carte** géologique — « Seltz-Wissembourg »)

• Géologie

La majeure partie du ban communal de Néewiller est recouverte par des **Loess du Würm**. Des Loess du Mindel occupent une petite surface (au niveau du lotissement).

Les fonds de vallées sont constitués de colluvions loessiques holocènes. Ces sédiments plus ou moins argileux remplissent non seulement les fonds de vallées drainées par les petits ruisseaux (La Née et le Seebach) mais aussi les fonds de vallées sèches en particulier au lieu-dit « Linsenbeet » et ce presque jusqu'au sommet de la colline .

A l'extrême Nord-Est du ban communal, à la limite avec l'aquifère principal du Fossé Rhéna (secteur boisé), des alluvions rhénanes holocènes indifférenciées (graviers, sables, et limons) se sont déposées. La genèse de ces dépôts est extrêmement complexe ; elle est liée d'une part au rétrécissement du lit du Rhin pendant les périodes où l'érosion post-glacière était très active, suivie de remblaiements importants et d'autre part, aux phénomènes d'affaissement continus mais irréguliers pendant la période holocène et même sub-actuelle.

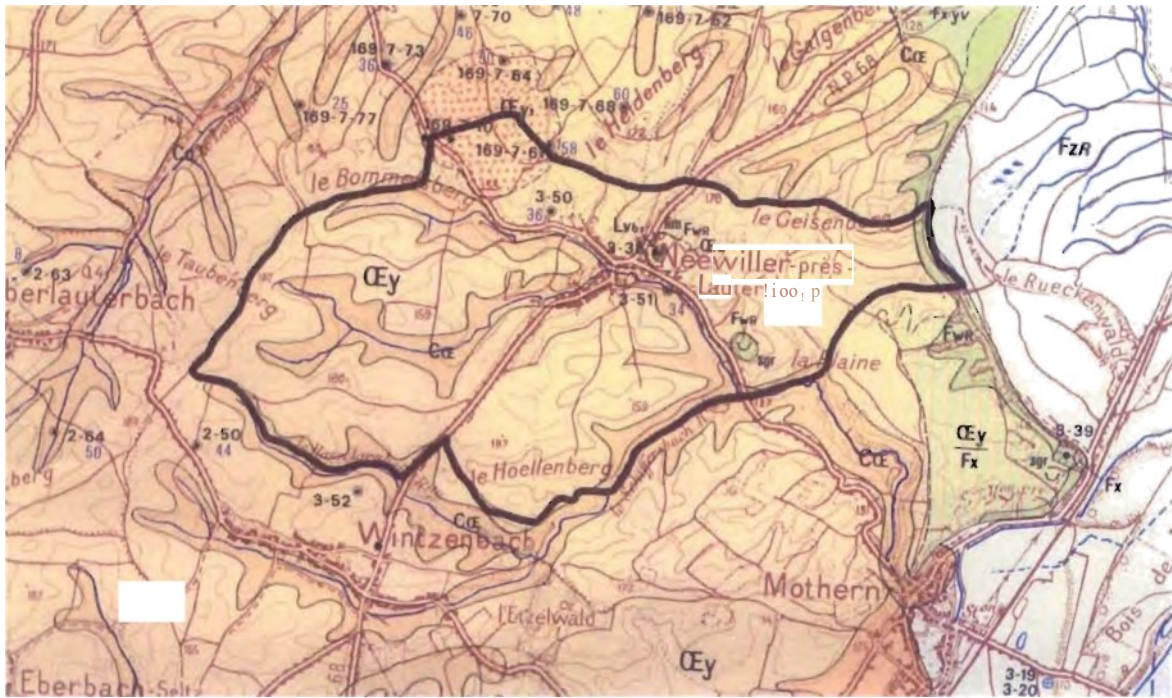
A l'ouest, des alluvions rhénanes, des sables gris micacés rhénans affleurent de façon discontinue le long d'une bande étroite.

• Hydrogéologie

La principale source d'alimentation en eau est la nappe des alluvions rhénanes. Cette nappe présente une épaisseur de graviers très perméables, recouvrant des sédiments sablo-argileux non exploités.

L'écoulement de la nappe se fait grossièrement en direction Nord-Est, l'influence du Rhin étant importante. Lors des hautes eaux (début d'été), le Rhin alimente la nappe. En période de basses-eaux, la nappe alimente le fleuve. Le battement saisonnier peut atteindre 2 mètres en bordure du fleuve.

La faible épaisseur des graviers perméables rend la nappe vulnérable notamment aux pollutions d'origine agricole et extractives (gravières).



Extrait de la carte géologique — « Seltz-Wissembourg »

Légende de la carte géologique .

- C / CFz / Fz**
 - C – Colluvions indifférenciées (limons et sables) peu épaisses
 - CFz – Dépôts de fond de valon d'origine colluviale, de plus de 2,50 m d'épaisseur (sables, limons, argiles et tourbes intercalés)
 - Fz – Alluvions sablo-limoneuses des cours d'eau secondaires et colluvions des terrasses rhénanes

- Cœ / Cœa**
 - Cœ – Colluvions lœssiques
 - Cœa – Colluvions lœssiques avec tufs intercalés

- FzA**
 - FzA – Alluvions rhénanes indifférenciées (graviers, sables et limons)
 - FzAa – Graviers, sables et limons actuels (période historique)
 - FzAb – Argiles, limons, graviers et intercalations de tourbes (période : post-atlantique)
 - FzAc – Dépôts argilo-sableux (période : boréal-atlantique)
 - FzAd – Alluvions sablo-limoneuses et tourbeuses (Préboréal-début du Boréal)
 - FzAe – sur alluvions rhénanes wurmiennes
 - FzAf
 - FzAg
 - FzAh
 - FzAi
 - FzAj
 - FzAk
 - FzAl
 - FzAm
 - FzAn
 - FzAo
 - FzAp
 - FzAq
 - FzAr
 - FzAs
 - FzAt
 - FzAu
 - FzAv
 - FzAw
 - FzAx
 - FzAy
 - FzAz

QUATERNAIRE SUPÉRIEUR ET MOYEN

- œy** – Lœss sableux wurmiens d'origine éolienne
- œy'** – Lœss sableux wurmiens d'origine mixte (éolienne et fluviale)
- œy, œx, œw** – Lœss typiques : **œy** – Würm (le lehm sur ce lœss est assimilé au Würm), **œx** – Riss, **œw** – Mindel, **œy'** – masquant des alluvions rissiennes
- œo** – Lœss indifférenciés, décalcifiés
- œo(a)** – Lœss indifférenciés, décalcifiés, masquant le substrat oligocène
- œ** – Lœss indifférenciés

D. PEDOLOGIE

La région de Néewiller-près-Lauterbourg s'inscrit dans l'unité pédologique et phytocologique du « Pays des Loess ». Dans ce vaste terroir, le principal type de sol est tin sol brun faiblement lessivé, lié au « lehm » ou loess décalcifié en surface.

Le défrichement ancien a favorisé l'érosion et, sur les hauts de versants, les loess calcaires mis à nus ont subi un début de pédogénèse formant des sols de type brun calcaire.

Favorables à la culture des céréales, les sols bruns sur loess ont été presque entièrement défrichés et la forêt qui couvrait initialement toute la région n'a été conservée que dans de rares parcelles. A l'exception de quelques prairies artificielles, les cultures intensives et polyvalentes occupent des surfaces de plus en plus importantes (surtout maïs, blé, betterave et tabac).

La monoculture du maïs est d'ailleurs tenue pour l'une des principales causes de phénomènes d'érosion hydrique et éolienne. En effet, la culture du maïs laisse le sol nu pendant de longues périodes avec une terre relativement fine en surface (limons). Durant les périodes de gros mirages (avril à juin), les sols se gorgent d'eau, l'eau pénètre dans les horizons supérieurs limoneux puis s'évacue latéralement et entraîne les particules de sol sous forme de boue. Cette boue se retrouve au fond des ruisseaux et empêche le bon développement de la végétation (photo 1).



Photo 1 : le Kabach

De la même manière, durant les périodes de grands vents, de fines particules de limons sont emportées depuis les sommets des collines.

E. RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET QUALITE DES EAUX

• Eaux superficielles

L'ensemble du territoire de Néewiller-près-Lauterbourg fait partie du bassin versant du Schiffersbach (code hydrologique A 375). Ce bassin versant fait partie intégrante du vaste bassin Rhin-Meuse.

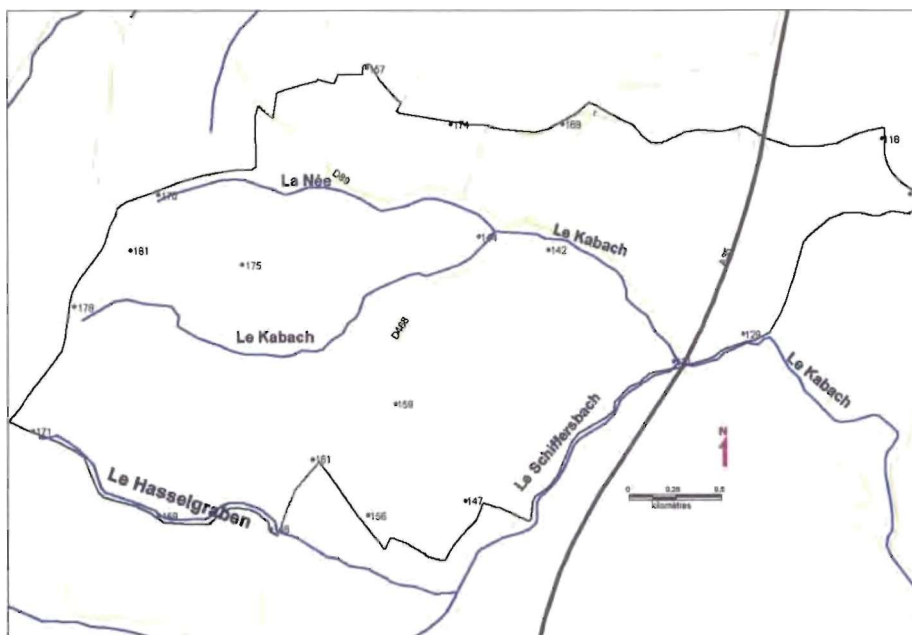
Ce sous-bassin versant est traversé par 3 cours d'eau qui s'écoulent tous d'Ouest en Est. On trouve du Nord au Sud de la commune

La **Née** qui prend sa source au lieu-dit « Wagwiese » à 170 m d'altitude et qui suit, avant son entrée dans le village, le parcours de la RD 89. Avant sa confluence avec le Kabach, elle a une longueur de 1.93 km.

Le **Kabach** qui prend sa source au lieu-dit « Taubenberg » à 175 m d'altitude, s'écoule suivant une large boucle en direction du Sud de la commune. Il traverse par le Sud les lieux-dits « Gassfeld » et « Kuehunger » avant d'entrer dans le village. Avant sa confluence avec la Née, il a une longueur de 2.63 km.

Le **Hasselgraben**, fait office de limite naturelle avec la commune située au Sud de Néewiller : Wintzenbach. Il prend sa source à l'extrémité Ouest du ban communal de Wintzenbach à une altitude de 170 m. Il a une longueur sur le ban communal de 2.44 km avant de confluer avec le Schiffersbach.

Enfin, notons l'écoulement du **Schiffersbach** qui fait aussi office de limite naturelle avec la commune de Mothern. Cet écoulement a une direction Sud-Ouest / Nord-est avant de confluer avec le Kabach la hauteur de la D300 à une altitude 14.1 m. Après la confluence, le cours d'eau garde le nom « Kabach » avant de confluer avec le Rhin à Mothern à environ 3 km à l'Est de Néewiller.



- Schéma hydrographique de la commune

Les débits mesurés et les caractéristiques hydrologiques du Schiffersbach les plus proches de la commune sont répertoriés dans le tableau suivant, d'après les données de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse (*“Débits mensuels d'étiage” — Réactualisation 2000*) :

Points d'observation	P.K.il	Surface bassin versant (km ²)	Débits mensuels d'étiage (m ³ /s)		
			FI/2	FI/5	FI/10
Le Schiffersbach à l'amont du continent du ruisseau de Néewiller-près-Lauterbourg	994.30	7.3	0.023	0.015	0.012
Le Schiffersbach (=Kanach) Mothern, au pont de la RD 248	996.80	14.1	0.031	0.020	0.016

Etiage 1/2 : débit des plus basses eaux, de retour 2 ans

Etiage 1/5 : débit des plus basses eaux, de retour 5 ans

Etiage 1/10 : débit des plus basses eaux, de retour 10 ans

Les débits d'étiage interviennent préférentiellement d'Août à Septembre.

La **qualité du Kabach** est bonne « **1B** » et sa salinité est très faible.

La carte des objectifs de la qualité des eaux superficielles, réalisée par l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse (actualisation 1997), indique pour le Kabach **une qualité à atteindre de niveau 1B « Bonne »** (Objectif identique à celui du Rhin).

Les affluents du Kabach ne font pas l'objet d'objectif de qualité. Toutefois, et au vu de l'objectif retenu pour le Kabach, le niveau 1B peut également leur être appliqué.

- **Eaux souterraines**

La nappe libre est abondante et d'excellente qualité à l'Ouest du ban. Elle est également de bonne qualité à l'Est du ban mais moins abondante.

Voici les différents paramètres mesurés le 20/08/97 au niveau de l'ouvrage n° 01993X0129 au 14, rue de la Haute-Vienne à Néewiller (*sources : site internet APRONA*)

Libellé paramètre	Unité paramètre	Valeur paramètre
Ammonium total	mg/l	0,09
Arsenic	µg/l	1
Atrazine	µg/l	<0,02
Atrazine déisopropyl	µg/l	<0,02
Atrazine d5sethyl	µg/l	<0,02
Bicarbonates	mg/l	400
Bore	mg/l	0,12
Cadmium	µg/l	<0.3
Calcium	mg/l	112
Chlorures	mg/l	68
Chrome total	mg/l	<2
Conductivité mesurée	µS/cm	800
Fer	mg/l	0,16
Isoproturon	µg/l	<0,02
Magnesium	mg/l	17,1
Manganese	mg/l	0,35
Mercure	µg/l	<0.1
Nickel	µg/l	<2
Nitrate	mg/l	14,3
Nitrite	mg/l	<0,02
Oxygène dissous immédiat	mg/l	4
pH	UpH	7,05
Phosphore total	mg/l	0,2
Plomb	µg/l	<3
Potassium	mg/l	26
Simazine	µg/l	<0,02
Sodium	mg/l	46,4
Sulfates	mg/l	46,7
Taux de saturation en O2	%	37,4
Température de l'Eau	°C	12,2
Titre hydrotimétrique(TH)	° français	34,9
Trifluraline	µg/l	<0,005
Zinc	µg/l	150

Il faut tout de même rappeler que d'après l'Agence de l'Eau, Néewiller a subi un pic de nitrates avec une valeur maximum détectée de 102 mg/l (norme de potabilité 50mg/l). En effet, les sols de Néewiller sont souvent mis à nu. Les éléments contenus dans le sol peuvent alors migrer plus facilement vers la nappe et ne sont pas absorbés par la végétation.

Les captages

Il n'existe pas de captage (forage, source) des eaux sur la commune de Néewiller et donc pas de périmètre de protection particulier. (*source : DASS Strasbourg*)

3.2 MILIEU BIOLOGIQUE

Néewiller appartient à la région naturelle de l'Outre forêt, unité de collines qui porte de riches terres agricoles et une polyculture traditionnelle. Elle est ceinturée au Nord et au Sud par deux grands massifs boisés, la Bienwald et la Forêt de Haguenau.

A. OCCUPATION DU SOL

Cf. Carte de l'occupation du sol — commune de Néewiller près Lauterbourg

Les terres labourables dominent l'occupation du sol. Le maïs (photo 2) est cultivé sur les 2/3 de la zone (maïs grains). Le reste des surfaces labourées sont composées de blé, d'orge, de luzerne et de quelques plantes maraîchères (pommes de terre). Ces cultures se situent sur toutes les collines et versants du territoire.



Photo 2 : Paysage de collines cultivées

Le reste des espaces non boisés se compose de **prairies mésophiles à méso-bygrophiles mésotrophes et de prairies mésophiles eutrophes**. La plupart sont utilisées pour la fauche, seules quelques unes sont destinées au pâturage (ovins, équins). Ces espaces sont très limités du fait de la pression agricole tournée vers la monoculture de maïs.

Quelques espaces ont été cartographiés en friches. Elles comprennent les talus des routes et autoroutes lorsque ceux-ci sont suffisamment importants ainsi que les prairies et cultures abandonnées. Les vergers sont assez rares et se situent autour du village ou en plein champs. Ils sont pour la plupart associés à une prairie fauchée et se composent d'arbres fruitiers de hautes tiges essentiellement. Les vignes sont très rares et se situent souvent à proximité des vergers.

Les boisements sont rares sur la commune. La seule forêt de feuillus présente sur le territoire se situe à l'extrémité Ouest du village et ne représente qu'une faible superficie de la commune.

Les autres espaces boisés se présentent sous forme de plantations (peupleraies à l'Ouest du village) ou de friches arborées. Ces friches se composent essentiellement de Robiniers faux-accacias (espèce colonisatrice) associés à une strate arbustive et se situent autour du village et entre certaines parcelles cultivées. Elles se présentent sous forme de bosquets, de haies et d'arbres isolés disséminés au sein des cultures. Concernant les boisements entourant le village, ils présentent parfois de nombreux anciens arbres fruitiers abandonnés et mélangés à d'autres boisements.

On rencontre aussi quelques Saules et Aulnes qui constituent la ripisylve des cours d'eau.

Le ban communal est parcouru par 4 cours d'eau, la Née qui se jette dans le Kabach au niveau du village et le Hasselgraben qui se jette dans le **Schiffersbaeh** en limite communale Sud. Notons la présence de deux bassins de lagunage qui se jettent dans le Kabach à l'Est du ban.

L'ensemble bâti et jardins se compose des habitations, des jardins familiaux situés dans le village et à l'extérieur du village, des exploitations agricoles et de l'axe majeur de communication (autoroute).

	Pourcentages et surfaces
Surfaces bâties (habitations, vergers, jardins, usines, bâtiments agricoles)	4,27 % (31,2 ha)
Surfaces non bâties (détails ci-dessous)	95,7% (698,8 ha)
Cultures	78,63 %
Boisements (ripisylve, haies, friches et forêts, plantations)	8,73%
Prairies eutrophes	5,97%
Plans d'eau (gravières, étangs)	2,7%
Vergers et vignes (en dehors du bâti)	1,56 %
Prairies diversifiées	0,49%
Friches, terres, jachères	0,34%
SURFACE TOTALE	732,47 ha

Tableau récapitulatif de l'occupation du sol

B. FAUNE ET FLORE

• Bibliographie — Inventaires patrimoniaux

(sources : *Les Zones Humides Remarquables du Bas-Rhin*, Ecolor, 1995,
Schéma départemental de protection des espaces naturels du Bas-Rhin, 1985-1995)

Néewiller n'a pas fait l'objet d'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), d'inventaire Zones Humides Remarquables et d'inventaire Natura 2000.

D'après le Schéma départemental de protection des espaces naturels du Bas-Rhin (1985 à 1995), il n'existe **pas de mesures de protection ou de gestion** du milieu naturel sur la commune de Néewiller. La zone protégée la plus proche est la Zone Humide Remarquable n°92 du site de Ruckenwald (communes de Mothern et de Lauterbourg). Elle se situe à 250mètres environ au Nord-Est du territoire de la commune. On y trouve des espèces végétales d'intérêt local comme l'Orme lisse et la Lentille à plusieurs racines ainsi que des espèces animales d'intérêt local à régional :

les papillons : le Cuivré de la bistorte et potentiellement l'Azuré de la sanguisorbe et l'Azuré des paluds protégés au niveau national et figurant pour les deux derniers en annexe II de la Directive Habitats (données Ecolor 1995, Natura 2000),

les oiseaux : la Rousserolle verderolle, la Poule d'eau (intérêt local),

les batraciens : la Grenouille de Lesson (intérêt local).

Ces espèces pourraient potentiellement apparaître sur la commune si le milieu y était favorable.

- Espaces naturels

D'un point de vue naturel, le ban communal de Néewiller ne dispose pas d'une grande diversité faunistique et floristique, l'agriculture menée de manière intensive n'a pas permis le maintien d'entités naturelles de grande superficie.

Quelques prairies de fauche **mésophiles à méso-bygrophiles mésotrophes** subsistent sur le territoire. On y trouve de la Rhinante et de la Sauge des prés en grande quantité ainsi que de la Centaurée jacée, de l'Achillée millefeuille, de la Renoncule bulbeuse, de la Luzerne lupuline, de la Fleur de coucou, du Trèfle, etc.

Code Corine Biotope 38.2 . Prairies de fauche de basse-altitude

Code Natura 2000 : 6510



Photo 3 : Prairie mésophile mésotrophe et quelques arbres fruitiers

Les autres prairies sont de type mésophile eutrophe du fait des amendements antérieurs et du pâturage, elles présentent une faible diversité.

Code Corine Biotope 38.1 : Pâturages mésophiles

Les boisements situés le long des cours d'eau présentent aussi un intérêt écologique. On y trouve notamment une petite Aulnaie le long du Kabach à la sortie Sud-Ouest du village et quelques Saules et Aulnes le long du Schiffersbach qui constituent la ripisylve.

Code Corine Biotope 44. 12 : Saussaies de plaine, collinéennes et méditerranéo-montagnardes

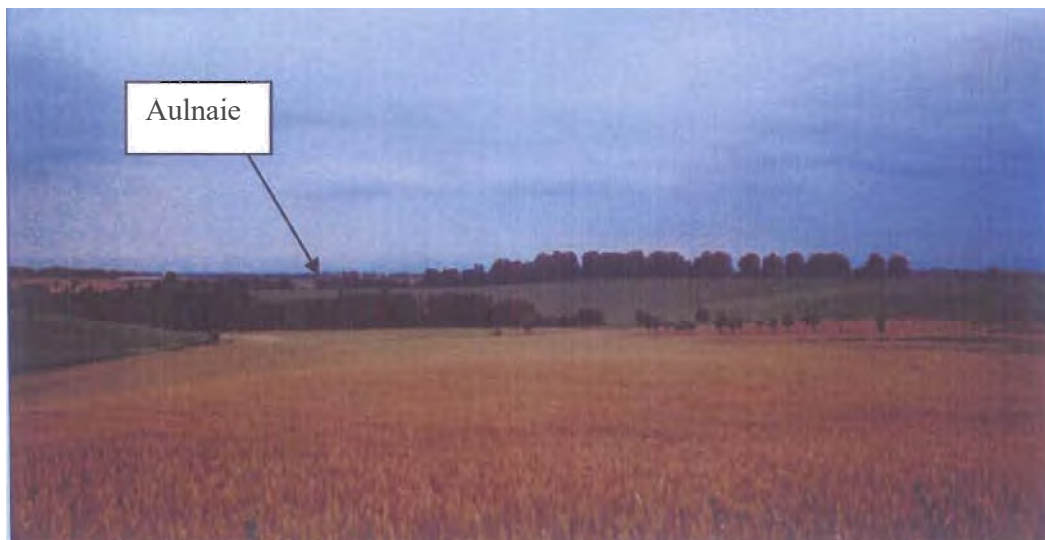


Photo 4 : Aulnaie en bordure du Kabach

Les vergers présentent un intérêt concernant l'avifaune avec la présence potentielle du Torcol fourmilier, de la Chouette chevêche, de la Huppe fasciée et de la Pie-grièche à tête rousse dans ce type de milieu.

Code Corine Biotope 83.1. Vergers de hautes tiges



Photo 5 : verger de hautes tiges

Les prairies de fauche mésotrophes, quelques boisements le long des ruisseaux ainsi que les vergers ont un intérêt écologique *et* doivent être préservés.

- Corridors écologiques

(sources : Cartographie de la trame verte en plaine d'Alsace 2002)

D'après la Trame Verte de la plaine d'Alsace, Néewiller fait partie d'une zone de forte priorité concernant la reconstitution de connexions entre grands ensembles naturels. Il est indiqué dans ce document qu'un corridor écologique serait à reconstituer entre la Bande Rhénane Mothem-Lauterbourg à l'Est de Néewiller et la Forêt du Mundat et Bruchwald au Nord-Ouest de Néewiller car ces deux ensembles sont séparés par l'A35. Cette connexion nécessiterait un linéaire de 6,2 km environ et se situe au Nord de la commune.

Pour cela, il faudrait conserver les 2 passages existants situés sous l'autoroute (D89 vers Mothern et chemin au Nord de la D89) permettant à la faune sauvage de transiter entre les massifs forestiers.

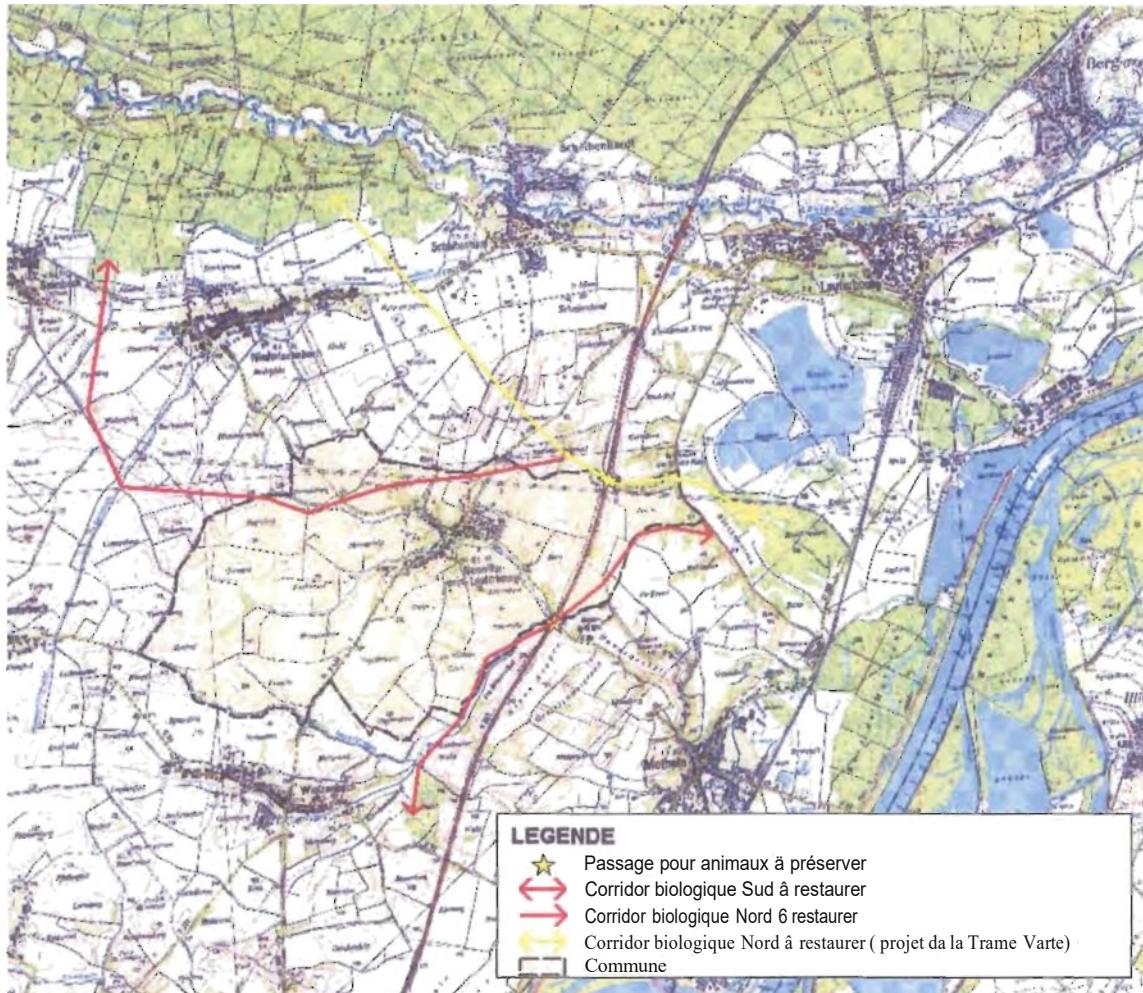


Photo 6 : passage sous l'autoroute au niveau de la D89



Photo 7 : passage sous l'autoroute au niveau du lieu-dit le Reizel

Il faudrait aussi maintenir et augmenter les bosquets disséminés entre les parcelles au Nord de la commune car ceux-ci constituent un refuge pour les animaux et permettent le transit entre les régions naturelles.



Carte de localisation des corridors écologiques

C. PAYSAGE

- **Unités paysagères**

Cf. Carte des éléments paysagers — commune de Néewiller près Lauterbourg

Le village de Néewiller et sa ceinture arbustive et arborescente

Le village s'est développé dans la vallée à la confluence de la Née et du Kabach. Il est complètement encerclé par une frange de boisements, bosquets et vergers. Les cultures et prairies n'atteignent quasiment jamais les habitations à l'exception des habitations les plus récentes constituant le lotissement. Cet enclavement du village par les boisements constitue une zone **tampon** entre les terres agricoles et le bâti.

Les collines et versants cultivés (photo 2)

Au-delà du village, on peut observer un paysage relativement ouvert constitué de nombreuses collines de pentes moyennes. Seuls quelques arbres et haies brisent la monotonie paysagère et participent à la structuration du paysage. Le cordon boisé situé à la limite Nord-Est du territoire communal présente un intérêt paysager particulier. En effet, c'est le boisement le plus important de la zone, il crée une véritable coupure avec les parcelles cultivées. Pour le reste, la strate arborescente se présente sous forme de reliquats découpés linéairement par les cultures. Les quelques vergers et vignes situés au milieu des cultures brisent la monotonie du paysage et participent à la linéarité du paysage de part l'alignement des arbres.

Les cours d'eau et ripisylves (photo 4)

Ils participent aussi à la structuration de l'ensemble paysager grâce aux boisements qui leur sont associés, et forment **un ensemble méandreux** au sein d'un paysage plutôt linéaire.

- **Eléments perturbateurs**

De part la topographie du site, l'autoroute n'est pas visible depuis le village mais celle-ci traverse le territoire communal ce qui crée une coupure de l'ensemble paysager. Cependant l'autoroute est associée à un talus boisé qui joue un rôle de protection paysagère et sonore. Les bâtiments agricoles (photo 9) peuvent aussi avoir un rôle perturbateur au niveau du paysage. En effet, on peut en apercevoir un à l'entrée Sud-Ouest du village depuis la D468. Les autres bâtiments ne sont pas visibles depuis les routes mais seulement depuis les chemins situés au Nord et au Sud du village.

Le paysage de Néewiller est relativement homogène et linéaire. Il est constitué principalement d'un ensemble de collines cultivées parsemées de boisements qui apportent une structuration paysagère.

- Limites entre unités paysagères et bâtis

Le village est encerclé de boisements à l'exception du lotissement situé à l'Est et des maisons isolées à l'Ouest du village qui sont directement en contact avec les cultures.

L'entrée Nord-Ouest est relativement plane et découpée. En approche lointaine du village, on peut distinguer de petites parcelles de jardins et de vergers situées à droite à l'entrée du village. Ceci crée une impression de petits espaces marquant la frontière avec les grands espaces cultivés situés à l'extérieur du village.



Photo 8 : Entrée NO, vue sur les jardins

L'entrée Sud-Ouest en pente vers le village est associée à un alignement de platines le long de la route qui crée un chemin jusqu'au village.



Photo 9 : Entrée SO, vue sur un bâtiment agricole

L'entrée Sud-Est longe le cours d'eau. elle se compose de vergers à droite de la route et de jardins sur la gauche. Tout comme l'entrée Nord-Ouest, les indicateurs de l'approche du village sont nombreux et la transition est progressive. Les habitations très colorées et récentes sont facilement repérables dans le paysage.



Photo 10 : Entrée SE, vue sur les jardins

L'entrée Nord-Est est très pentue mais les boisements constituent un filtre végétal et empêchent une vue lointaine du village.



Photo 11 : Entrée NE, filtre végétal

- **Paysage urbain**

Le vieux village est un « village-rue » qui se situe dans la partie Ouest le long de la D468, le lotissement et les habitations plus récentes se situent principalement à l'Est du village.

Le village ancien est composé de maisons à colombages en bon état. L'église située au centre du village et la chapelle à la sortie Sud-Ouest sont toutes les deux des constructions relativement récentes. Il faut noter la présence d'une **ancienne fabrique de briques** (photo 12), créée au début des années 1900, qui mériterait d'être préservée et valorisée.

Les habitations récentes se situent au niveau du lotissement à l'Est du village et à l'Ouest entre la D89 et la D468. Ces habitations colorées, construites avec des matériaux récents s'intègrent mal avec le reste du paysage urbain.



Photo 12 : ancienne fabrique de briques

3.3 RISQUES MAJEURS

A. RISQUES TECHNOLOGIQUES

(sources : site ministère de l'écologie et du développement durable, 2002/ site internet de la DRIRE Alsace)

Deux établissements classés Seveso sont installés sur la commune de Lauterbourg à 5 km environ au Nord de Neewiller : Röhm and Haas et Dow agrosociétés. Ils travaillent dans le domaine de la chimie et font partie des établissements dangereux dits de « seuil haut ». Ces structures peuvent présenter des risques de toxicité, d'incendie et d'explosion et sont soumis à une réglementation particulière.

La présence de ces établissements ainsi que celle de l'autoroute Strasbourg-Lauterbourg qui traverse le ban communal, induisent des risques concernant le transport de matières dangereuses.

B. RISQUES NATURELS

Les inondations et les coulées de boue

(sources : les coulées de boues dans le bassin-versant de la Née, ENGEES, 2001)

Le risque naturel majeur qui touche le ban communal de Neewiller est l'érosion hydrique des sols. Les facteurs favorisant ce phénomène sont : les caractéristiques physico-chimiques des sols de Neewiller, les pratiques agricoles, le relief et les précipitations.

La plupart des sols situés sur le secteur ont une texture à dominante limoneuse en surface. Les particules composant l'horizon de surface des sols sont relativement fines et peuvent ainsi être facilement transportées par ruissellement. De plus, les pratiques agricoles basées sur la monoculture de maïs laissent les terres à nues pendant de longues périodes et permettent donc lors de gros orages la formation de coulées de boues. Tout ceci est bien sûr accentué par le relief relativement vallonné avec des pentes fortes.

1 à 2 fois par an, la commune souffre des conséquences d'orages violents.

Ces orages provoquent des coulées d'eaux boueuses qui envahissent les rues et habitations de Neewiller et saturent le Kabach dans sa traversée de Mothern en y déposant également des quantités importantes de boues.

Ces coulées d'eaux boueuses sont essentiellement dues à la nature des terres et des cultures et au micro-relief très chahuté du bassin versant du Kabach.

Le phénomène s'est produit en 1998, puis le 1^{er} et le 5 juin 2000 et en 2003.

La commune de Neewiller est citée comme commune concernée par les coulées de boue dans le dossier départemental des risques majeurs.

Ce phénomène pourra être enrayé par la mise en place de techniques culturales respectueuses de l'environnement.

Certaines méthodes permettront de limiter et de ralentir l'écoulement des eaux de ruissellement vers la Née ; on peut notamment citer :

- les techniques culturales sans labour : il s'agit d'utiliser des ameublisseurs à la place des tracteurs avec charrue, afin d'éviter le tassement des sols et de permettre la conservation d'un sol spongieux.
On peut aussi au lieu de passer la charrue, conserver les pailles en place.
- la construction de digues à l'amont de la Née
- l'aménagement de bandes enherbées, si possible agrémentées de haies, à différents endroits, perpendiculairement aux pentes, afin de permettre l'infiltration et le ralentissement des eaux de ruissellement.

Les techniques culturales et les bandes enherbées relèvent plutôt du monde agricole.

Les digues sont des petites digues d'environ 1 mètre, disséminées aux endroits stratégiques et en général en plein milieu des cultures. Les techniques proposées (bottes de paille ancrées dans le sol) montrent que ces digues concernent également essentiellement le monde agricole.

Elles ont deux buts essentiels :

- arrêter les ruissellements avant qu'ils n'atteignent des débits et vitesses capables de créer des coulées d'eaux boueuses,
- stocker des volumes significatifs d'eau pour éviter les inondations à l'aval.

Ces deux buts sont d'ailleurs étroitement imbriqués.

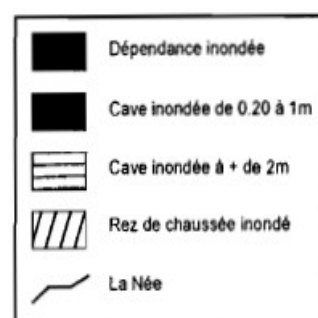
L'orage du 8 mai 2003 a montré qu'il suffit d'une centaine de mètres de ruissellement pour que se forment d'importantes coulées.

Ceci montre que la couverture du sol (techniques culturales simplifiées), la multiplication des bandes enherbées (pour arrêter et répartir les ruissellements) et des diguettes, sont les objectifs essentiels à atteindre pour éviter les coulées de boues.

Parallèlement, les communes de Neewiller et Mothern ont recherché avec la DRDAF et proposé des sites favorables à la création de retenues d'eau plus importantes, destinées à **mieux maîtriser les débits traversant les deux villages.**

Ces éventuelles retenues ne pourront être que le prolongement des modifications culturales citées plus haut, faute de quoi, elles seraient comblées de boue après quelques orages. Elles ne feraient pas non plus double emploi avec des micro-digues en paille à multiplier aux endroits stratégiques.

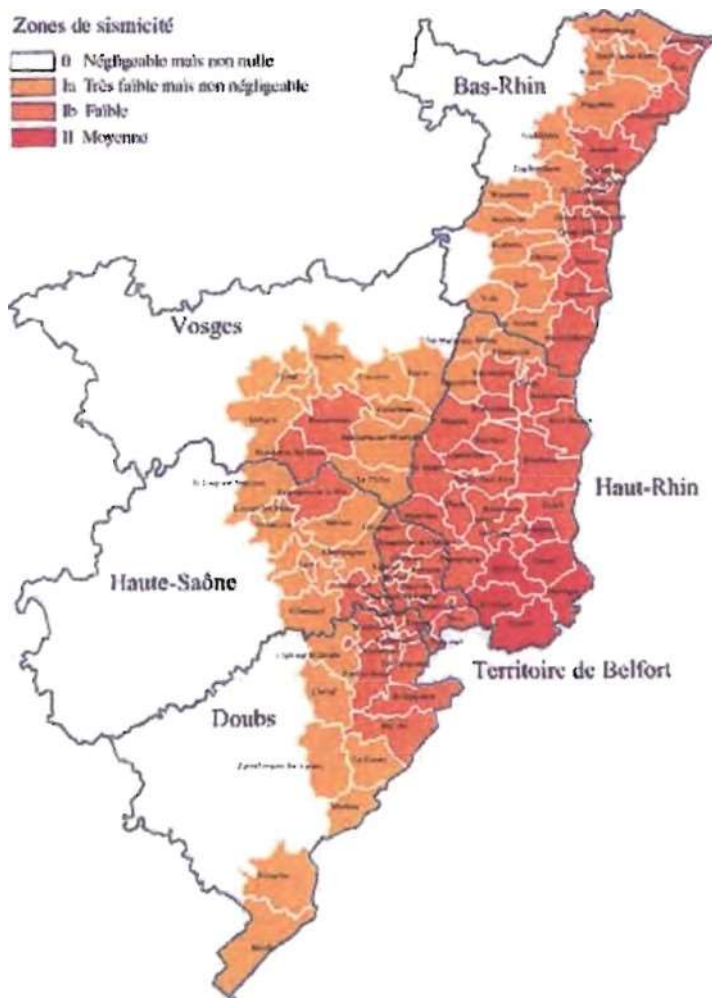
La carte ci après recense les constructions touchées par l'inondation de juin 2003. Pour certaines, les eaux ont atteint le niveau du rez de chaussée.



- **Les risques sismiques et failles**

(sources : site internet ministère de l'écologie et du développement durable, 2002)

La commune de Néewiller se situe dans **une zone de sismicité Ib**. Ceci correspond à une zone de « sismicité faible » où la période de retour d'une secousse d'intensité VIII est supérieure à 250 ans et/ou la période de retour d'un séisme d'une intensité VII dépasse 75 ans. D'après le référentiel hydrologique du bassin Rhin-Meuse produit par l'Agence de l'eau en 2000, il n'y a pas de réseau de failles sur le territoire communal de Néewiller.



3.4 ZONES D'EXPLOITATION DES RICHESSES DU SOL ET DU SOUS-SOL

- **ZERC n°1**

La commune est concernée par la zone d'Exploitation et de Réaménagement Coordonnés des Carrières n° 1, déclarée Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté préfectoral du 19 décembre 1988.

La ZERC délimite les secteurs dans lesquels l'extraction des graviers rhénans est autorisée. L'ouverture de carrière est interdite en dehors des sites retenus du schéma.

Aucun site d'exploitation du gravier rhénan n'est inscrit au schéma de ZERC sur le ban de Neewiller-près-Lauterbourg. En conséquence, toute ouverture de carrière doit être interdite sur le territoire communal.

- **Concession minière**

La commune est incluse dans les concessions minières d'hydrocarbures de Scheibenhard, attribuée à la Société Géopétrol : la commune n'a pas fait l'objet de travaux de forage.

- **Ancienne carrière de loess**

Une carrière de loess avait été ouverte au Nord du village ; elle était liée à l'activité d'une briquetterie.

Aujourd'hui cette carrière n'est plus exploitée et l'usine a fermé ses portes.

Les parcelles concernées par l'ancienne carrière sont repérées sur le plan « Annexe 1 ».

3.5 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS

Cf. Carte des principaux enjeux naturels et paysagers — Commune de Néewiller-près-Lauterbourg

- **Les Espaces Naturels Remarquables**

Les quelques **prairies mésophiles à méso-hygrophiles mésotrophes** à Sauge et à Rhinante situées sur le ban communal ont un intérêt naturel particulier du fait de leur rareté. Les **ripisylves** composées parfois de Saulaies et d'Aulnaies présentent aussi un intérêt naturel. Les **vergers** constituent aussi un élément naturel important car certaines espèces animales remarquables leur sont inféodées.

Ces éléments constituent le support de la diversité locale.

- **La nature ordinaire**

Les prairies de fauche et de pâturage ainsi que les boisements (haies, bosquets, arbres isolés, cordon boisé) sont assez rares sur le ban communal et constituent un milieu naturel à préserver.

- **Les corridors biologiques**

Selon la Trame Verte de la plaine d'Alsace, un corridor écologique serait à reconstituer entre la Bande Rhénane Mothern-Lauterbourg à l'Est de Néewiller et la Forêt du Mundat et Bruchwald au Nord-Ouest. Cela nécessite de **maintenir le Nord de Néewiller en zone naturelle**, d'y augmenter les boisements (haies, bosquets...) et surtout de **maintenir les deux passages** permettant à la faune de passer sous l'autoroute et de transiter entre ces deux régions naturelles.

- **La structure paysagère**

La ceinture boisée entourant le village et la haie longeant l'autoroute sont des barrières naturelles par rapport au bâti et devraient être préservée à ce titre. Les haies, bosquets, arbres isolés, ripisylves sont des éléments structurant le paysage et ont beaucoup d'importance dans un ensemble de collines cultivées.

Il serait intéressant d'un point de vue paysager, d'augmenter les éléments structurants du paysage comme les haies et de reconstituer les fronts urbains manquant dans la trame paysagère.

- **Les risques**

Concernant **les coulées de boue**, il serait préférable pour diminuer leur impact sur la commune d'installer des obstacles naturels à l'écoulement de l'eau au sein des cultures : bandes enherbées, haies, plantation...

Tableau de hiérarchisation des éléments naturels et paysagers

		Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
Espaces remarquables	Eléments à préserver	Prairie mésophiles à méso-hygrophiles mésotrophes Ripisylves Vergers		
Corridors écologiques	Eléments à préserver		Passages pour animaux Maintien des zones boisées au Nord	
Paysage	Eléments à restaurer		Augmentation de la Trame verte au Nord	
	Eléments à préserver		Vergers Bosquets Arbres isolés Ripisylves Haies	
	Eléments à restaurer		Trame verte autour des habitations récentes (lotissements) Haies entre les parcelles (permet aussi d'éviter les coulées de boue)	
Nature Ordinaire	Eléments à préserver			Prairies Ripisylves Bosquets Haies Vergers

3.6 URBANISATION ET ASPECTS ARCHITECTURAUX

A. EVOLUTION

Référence :

- Plan du cadastre - 1837
- Plan du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) - 1947

L'évolution du bâti s'est faite selon trois grandes étapes :

1837-1947 : Densification de l'habitat

Le bourg de Néewiller s'est inscrit linéairement le long de 2 axes : la RD 89 et la RD 468. Dans un premier temps, le bâti s'est densifié à l'intérieur de la structure originelle du village (1837).

1947-1980 : Extension de l'habitat

L'urbanisation sort progressivement des limites initiales du village. Le développement d'extensions se note le long de la RD 89 vers l'Est et l'Ouest et le long de la RD 468 vers le Sud essentiellement.

Des extensions apparaissent le long de chemins perpendiculaires aux deux voies principales, en particulier à l'Est sur la RN 89 : rue des Lilas et rue des Anémones. Ces extensions ébranlent la structure originelle du village (forme de croix).

1980-1990 : Eclatement urbain

De nombreuses constructions s'implantent de manière plus ou moins anarchique le long de chemins perpendiculaires à la RD 89 et à la RD 468 (chemin des Sapins, rue des Acacias, rue des Saules, chemin situé au lieu-dit *Kalterberg*).

Un lotissement d'une soixantaine de lots a pris place à l'Est, dans le prolongement de la rue des Lilas et de la rue des Anémones.

B. STRUCTURE URBAINE

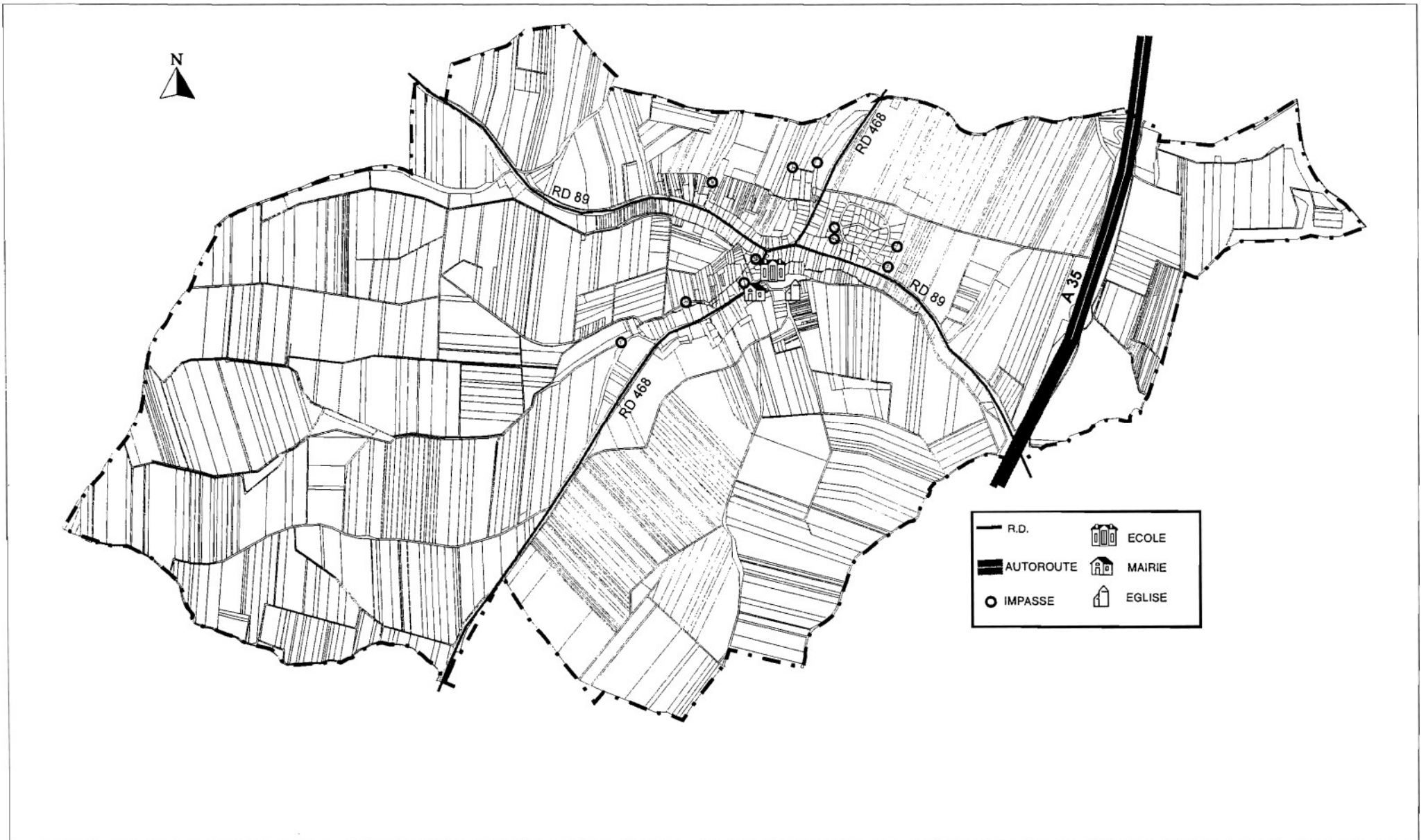
Néewiller présente une structure urbaine relativement compacte. Le mitage urbain et la dispersion des constructions sous forme d'urbanisation couloir ont été, à quelques exceptions près, jusqu'ici assez bien limités.

La commune s'organise autour des éléments structurants suivants :

• **Le réseau viaire :**

- l'A 35 qui coupe l'Est du ban communal du Nord au Sud ;
- 2 axes **principaux** qui se croisent au cœur du village : la RD 89 (direction Est-Ouest) / rue de Mothern II rue de Niederlauterbach et la RD 468 (direction Nord-Sud) / rue de la Haute Vienne.
Ces deux axes forment l'armature principale à partir de laquelle le village s'est développé.

NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG - ORGANISATION VIAIRE



Ces deux rues principales assurent chacune une double fonction : les traversées Nord-Sud et Est-Ouest du village et l'accès aux communes environnantes.

- **3 pénétrantes de « quartiers » :**

- la rue des Acacias vers les extensions situées au Nord-Est du village, au lieu-dit *Hohlacker*,
- le chemin rural, support des extensions à l'Ouest du village, au lieu-dit *Kalterberg*,
- la rue des Anémones vers le lotissement à l'Est du village ancien.

Ces pénétrantes ont pour vocation la desserte des riverains. Elles ne participent cependant pas au maillage du village pour les deux premières citées, et se terminent en impasse.

- **Les chemins ruraux** participent à Néewiller, d'une manière forte à la structuration de l'espace car ils sont généralement le support du développement de l'urbanisation.

Les principaux chemins auxquels la fonction de desserte de l'urbanisation a été attribuée sont :

- le chemin rural au lieu-dit du « Kalterberg »,
- le chemin des Sapins,
- le chemin rural qui croise la rue des Tilleuls dans le centre ancien.

Dans le futur, cette fonction sera également attribuée au chemin d'exploitation parallèle à la rue de Mothern.

- **Le centre du village :**

Le centre du village est assez clairement défini le long de la N10 de la Haute Vienne. Ce secteur central est compris entre la Place de la Mairie et la rue de l'Eglise. On y trouve l'école, l'église et la Mairie.

- **Les entrées du village :**

Les entrées de la commune sont des lieux symboliques du passage de la route à la rue et sont marquées par le début de l'urbanisation.

Les alignements d'arbres situés le long de la RD 468 constituent des éléments paysagers et de repère remarquables. Ils agrémentent le paysage et marquent la limite **entre** les différentes localités. Les alignements successifs situés sur les axes qui mènent au village constituent des portes d'entrée naturelles pour Néewiller.

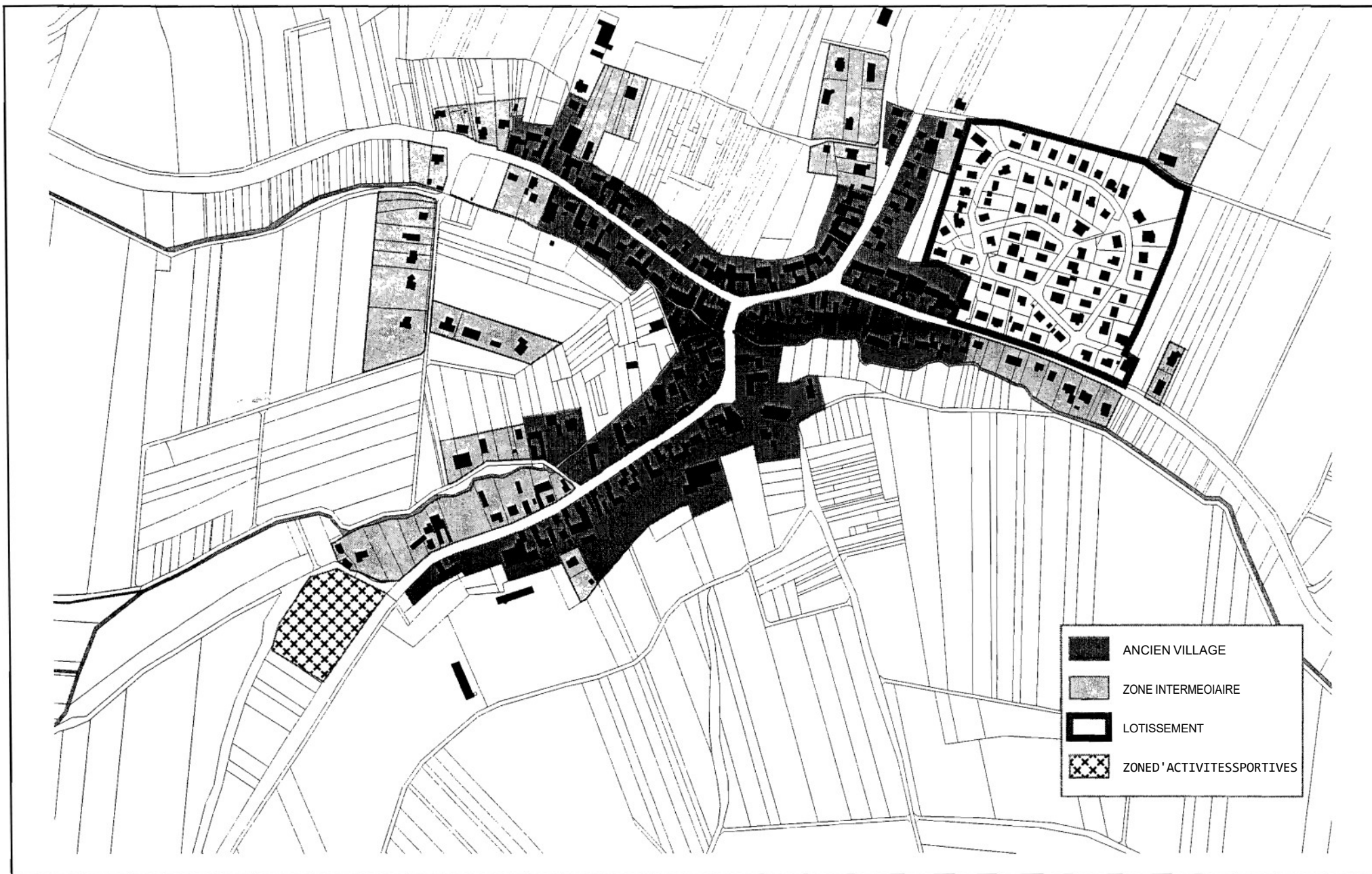
Par contre, l'agglomération ne s'est pas structurée à partir du cours d'eau traversant Néewiller. Les constructions n'ont pas été limitées aux abords du cours d'eau : les parcelles qui le jouxtent directement sont généralement construites. La Née permet cependant d'agrémenter le paysage urbain du village grâce à sa ripisylve de qualité.

C. TYPOLOGIE

Le village se compose de 3 grands types de tissus urbains :

- le centre ancien, issu d'un développement spontané,
- les premières extensions qui s'étirent au Nord du village ancien le long de la RD 468 et à l'Ouest du village le long d'un chemin rural perpendiculaire à la rue de Niederlauterbach au lieu-dit *Kalterberg*, issues d'un développement opportuniste.
- le lotissement, issu d'une urbanisation planifiée.

NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG - TYPOLOGIE URBAINE



Les caractéristiques de ces quartiers :

• Le centre ancien

Il se caractérise par une densité relativement élevée et un parcellaire irrégulier (parcelles de 3 ares à 30 ares). La voirie, relativement large (environ 10 mètres), est peu hiérarchisée.

Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement de voies, ou en léger retrait et orientées pignon sur rue. Elles sont généralement implantées sur l'une des deux limites séparatives ou en léger retrait. Des vergers et jardins-potagers sont présents à l'arrière des parcelles.



Les annexes (granges) sont souvent implantées perpendiculairement à ce premier bâtiment ; le faîtage est parallèle à la rue, définissant ainsi une cour.

Les habitations comprennent en majorité un rez-de-chaussée surmonté d'un étage sous comble.

On notera la présence de quelques « schlupf » : rue de Haute Vienne, rue de Mothern et rue de Niederlauterbach.

• Les premières extensions

Cette urbanisation le long des voies existantes s'est faite en fonction des Opportunités foncières. Le développement spontané s'est pratiqué généralement dans le prolongement du bâti existant.



D'une manière générale, les premières extensions se caractérisent par une densité plus faible. Les constructions sont le plus souvent implantées en retrait par rapport aux voies (entre 4 et 10 mètres de l'alignement) et par rapport aux limites séparatives, ménageant un jardin sur l'avant ou sur les côtés.

Il n'y a jamais continuité de bâti sur rue. L'implantation de ces constructions est donc en rupture avec l'implantation traditionnelle. Les limites sont marquées par une clôture basse (muret ou haie végétale).

Les habitations comportent généralement un rez-de-chaussée surélevé, un étage et un comble. Les annexes telles que caves, garages, ateliers prennent généralement place au sous-sol.

Ce type de tissu est celui qui est le plus susceptible d'évoluer en raison de la taille des parcelles et de l'espace libre subsistant encore en cœur d'îlot, notamment dans la partie Ouest.

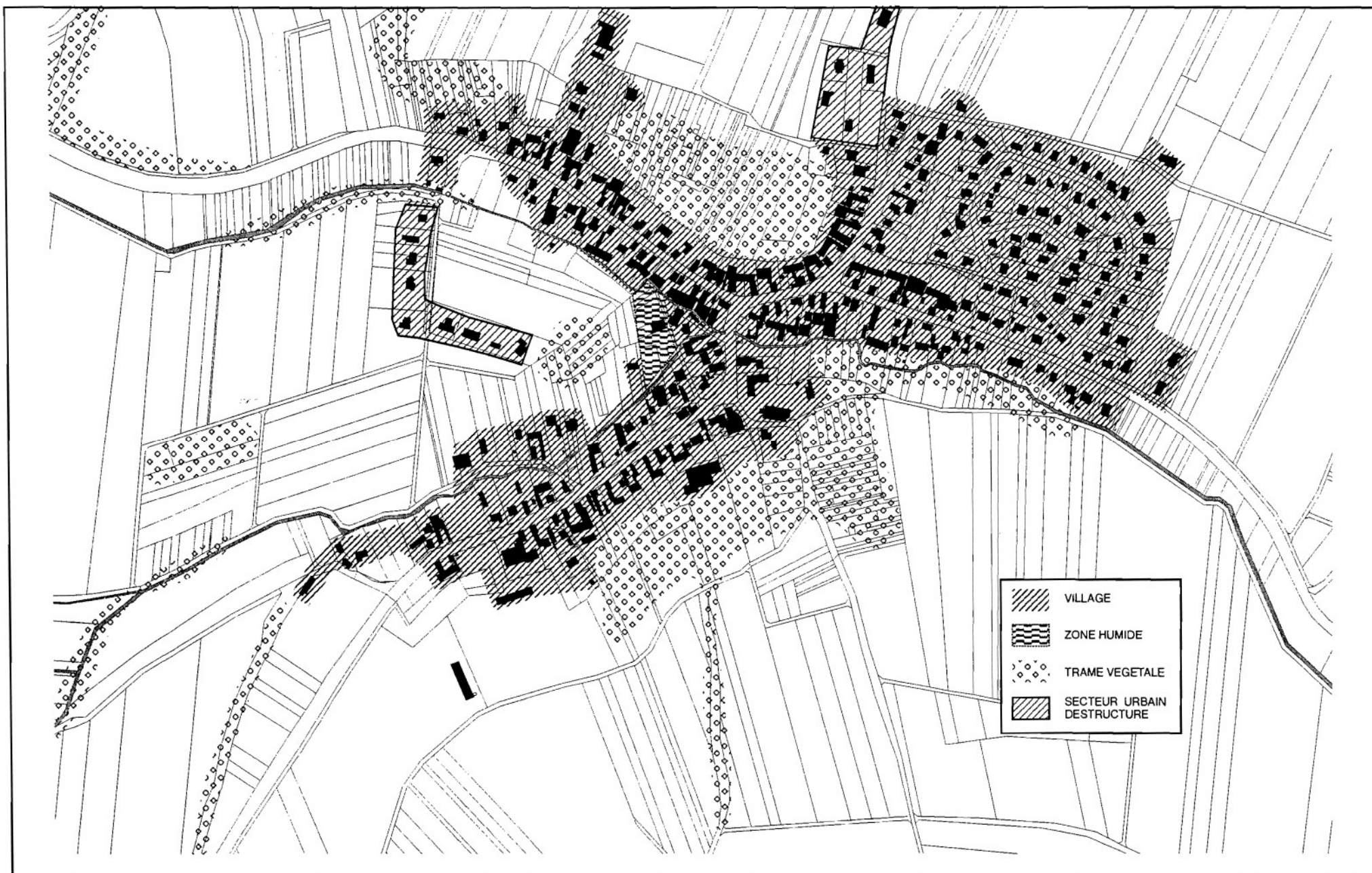
• Le lotissement

Il présente une plus grande homogénéité :

- les parcelles sont de taille et de formes similaires : 6 ares en moyenne et généralement rectangulaires (on notera la présence de quelques parcelles plus grandes - jusqu'à 12 ares - au Nord Est),



NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG- MORPHOLOGIE URBAINE ET TRAME VEGETALE



- les constructions sont implantées en « plot » sur la parcelle, en retrait par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives,
- la parcelle est généralement clôturée,
- les constructions comportent habituellement un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau en combles. Les annexes sont localisées en sous-sol.

Ce lotissement prend accès sur la rue de Mothern, en dehors de l'ancien village.

Il est bouclé sur lui-même, à partir de cet unique accès.

Il ne s'articule pas sur les autres quartiers, mais reste refermé sur lui-même, isolé du reste du village.

D. ASPECTS ARCHITECTURAUX

- Les quelques constructions anciennes qui subsistent (anciennes fermes à colombage, maisons en pan de bois) comme la maison entre la rue de la Haute Vienne et la rue du Tilleul (parcelle 167) ou encore celle du début du XIX siècle en pan de bois présentant une élévation sur rue assez sophistiquée (parcelle 115) près de la Place de la Mairie, mériteraient d'être conservées.
- Dans l'ensemble, les toitures en pentes (2 pans) dominant le centre du village, le plus souvent elles sont de teinte rouge-brun. Le principe serait à conserver pour permettre une bonne intégration des constructions dans le tissu, à l'exception des bâtiments exceptionnels (bâtiments à usage d'équipement collectif ou public par exemple).
- La chapelle Saint Antoine est également remarquable.

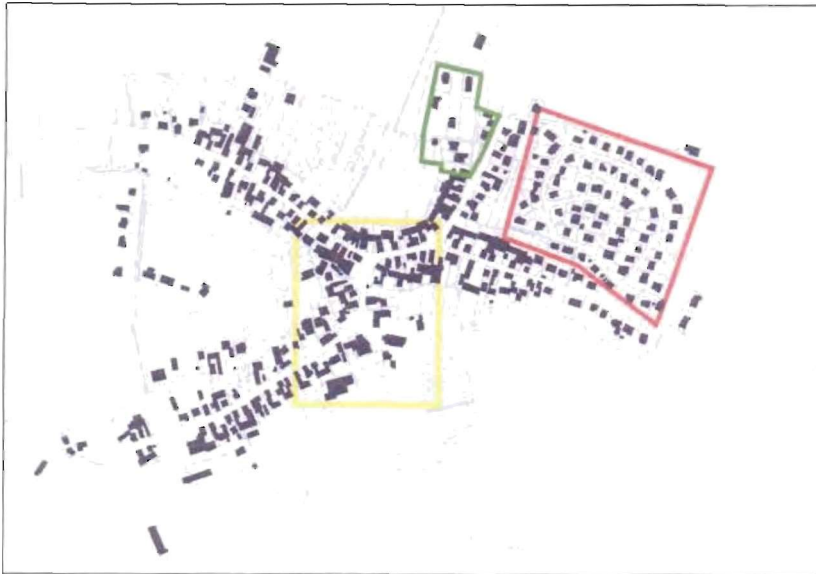
3.7 CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

Les contraintes pour l'aménagement sont assez nombreuses et importantes.

On peut citer notamment :

- **la présence de l'A 35** qui engendre un recul de 100 m de part et d'autre de la voie, au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, pour toute construction à l'exception :
 - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public.
- **la qualité des paysages et la sensibilité des milieux :**
 - la présence de boisements de qualité qui entourent presque entièrement le centre ancien du village, les zones de relief et la présence de lignes de crêtes relativement proches du centre du village qui rendent difficiles l'insertion des constructions dans le grand paysage.
 - la présence d'un front bâti particulièrement exposé du côté de l'entrée Est du village.

- **les risques naturels :**
Les débordements et coulées de boue provoqués par la Née qui doivent être pris en compte dans l'aménagement. Un certain nombre de constructions ont été inondées, parfois jusqu'au re de chaussée.
- **la présence du Pipeline Sud Européen.** Elle implique des bandes de servitude forte établies en fonction de la nature des constructions.
- **l'absence de maîtrise foncière** de la part de la commune qui ne possède presque aucune propriété communale.
- **la présence de « coups partis »** qui rendent plus complexes les solutions d'extension de l'habitat.
- **les périmètres archéologiques :**
 - Sortie Ouest du ban communal : tombe à urne funéraire gallo-romaine (village disparu de Dürrenseebac).
 - Sud du village, le long de la RN 63 : four de potier hallstatten + tracé hypothétique des voies romaines de Seltz à Lauterbourg et de Brumath à Lauterbourg.
 - Au Nord-Est du village au lieu-dit Rosengarten : découverte d'une fosse hallstattienne.
 - Au lieu-dit *Sauwuehl* et *Im Weissen* : repérage de fosses peut-être protohistoriques lors de la mise en place du pipe-line sud-européen.



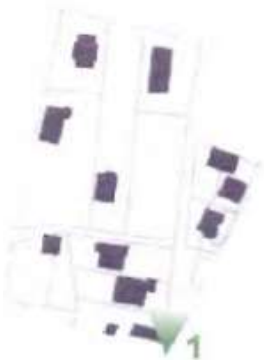
Le lotissement



Le lotissement : rue des anémones



Les premières extensions



Rue des acacias

Le centre ancien et son patrimoine



Maisons à pan de bois du centre ancien



4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

4.1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

A. LA SITUATION DE LA COMMUNE : BILAN DES ATOUTS EN DES FAIBLESSES

- Néewiller bénéficie de retombées positives liées à sa situation géographique :
 - Accès aux équipements, commerces et services offerts par la proximité de Lauterbourg (5mn en voiture).
 - Large bassin d'emploi entre les zones économiques de Lauterbourg et Wissembourg côté français, et les sites d'activités situés côté allemand.
- Néewiller est située à proximité de l'A35 et à quelques kilomètres de la gare de Mothern. Ces axes de communication permettent d'accéder relativement rapidement aux villes principales de la région (Lauterbourg-Haguenau-Karlsruhe-Strasbourg.)

B. LE CADRE URBAIN ET PAYSAGER

- Le cadre rural de Néewiller est un atout non négligeable en terme de qualité de vie. Ce cadre rural de qualité est façonné par :
 - un paysage ouvert et vallonné dans lequel s'intègre des espaces boisés qui forment une ceinture verte autour du village. Cette « couronne verte », dont la partie Nord a été définie comme une zone d'intérêt paysager au Schéma Directeur de la Bande Rhénane Nord, assure le rôle de zone tampon entre les secteurs d'habitat récents et le centre ancien traditionnel.
 - des alignements d'arbres remarquables qui accompagnent les axes routiers qui mènent au village.
 - un centre ancien de qualité grâce à une architecture traditionnelle préservée et des espaces de vergers et jardins-potagers qui subsistent à l'arrière des parcelles, complétant ainsi la ceinture verte du village.
 - un mitage urbain jusqu'à présent relativement limité et un centre de village bien défini.

C. L'INTERCOMMUNALITE

Néewiller bénéficie des retombées positives du développement cohérent mené par les 6 communes qui composent la Communauté de Communes de la Lauter.

Lauterbourg est la ville centre de cette Communauté de Communes. C'est une ville industrielle qui compte actuellement plus d'emplois que de population active.

Elle a comme grand projet l'extension de son port, mais la ville n'a plus aucun terrain disponible pour développer des zones d'habitat.

Elle compte donc sur les autres communes de la communauté pour accueillir la population qui viendra travailler sur la future zone d'activité.

La Communauté de Communes a donc la volonté de développer Lauterbourg sur le plan économique, les petites communes comme Néewiller devenant, dans ce cadre, des zones relais pour l'habitat.

C'est donc dans cette perspective intercommunale que l'on doit situer le développement de Néewiller, dans le domaine de l'habitat et de l'offre en logements pour les années futures.

D. LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

- La présence à l'Ouest du village ancien, d'une zone humide plus ou moins inondée par les débordements de la Née en cas de fortes pluies : cette zone n'est pas répertoriée dans l'atlas des zones inondables. Les inondations, de plus en plus fréquentes, touchent une grande partie du village.
- Un relief accentué à l'Est du village offrant de larges perspectives sur la façade urbaine créée par le lotissement qui par ailleurs se trouve mal intégré dans le grand paysage. Ces perspectives visuelles sont contraignantes pour l'urbanisation future.

E. LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LA VIE LOCALE

- Les vitesses de circulation sont trop importantes au niveau des entrées de village et lors de sa traversée.
- Le lotissement est mal connecté au reste du village.
- Le secteur Ouest du village, agrémenté de constructions ponctuelles est décousu du centre ancien établi sous forme de village-rue.
- Les constructions nouvelles, réalisées au coup par coup, sont parfois mal intégrées dans le paysage et constituent, par endroit, des contraintes pour les extensions.
- L'avantage d'une situation à proximité de zones d'emplois d'importance devient un inconvénient en terme de vie locale et d'animation du village : la commune renforce peu à peu son rôle de commune-dortoir.
- Le dimensionnement insuffisant du réseau d'assainissement dans les axes principaux du village condamne les possibilités d'extension vers l'Ouest : le secteur à privilégier pour le développement urbain est le secteur Est (raccordement possible sur la conduite menant à la station de lagunage).

F. LES EMPLOIS

- La commune ne propose que très peu d'emplois et dans un contexte de reflux de l'activité communale, une évolution favorable de leur nombre n'est pas à attendre dans un avenir proche.

G. L'HABITAT

- On note une large majorité de grands logements (5 pièces ou +), ce qui ne favorise pas l'accueil de ménages de deux ou trois personnes, en nombre pourtant croissant sur le village.
- Peu de logements locatifs permettant l'accueil de jeunes en situation intermédiaire.

H. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

La dépendance de la population est totale vis-à-vis des commerces et services extérieurs, d'où un recours systématique à l'automobile.

Cette situation est un handicap pour les populations les moins mobiles qui ne trouvent pas dans le service de transport collectif une réponse adaptée à certains besoins en terme de déplacements.

4.2 LES ENJEUX

A partir du bilan des atouts et contraintes de la commune émergent les enjeux principaux pour le développement de Néewiller à savoir :

- Assurer le rôle de Néewiller en terme d'accueil de l'habitat à l'échelle de son bassin de vie tout en œuvrant pour un équilibre entre habitat, équipement et activités.
- Assurer l'équilibre entre le développement urbain de la commune et la préservation des caractéristiques rurales et du cadre de vie.

Le développement de Néewiller se situe donc à l'articulation des échelles intercommunales et communales.

A partir de ces enjeux principaux seront énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les grandes orientations choisies pour l'aménagement et le développement de la commune pour les années à venir.

2^{EME} PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet communal de Néewiller repose sur cinq objectifs principaux :

- 1- Assurer le développement du village par une urbanisation maîtrisée, organisée et adaptée, en cohérence avec les zones bâties existantes,
- 2- Préserver et prendre en compte les caractéristiques paysagères et environnementales,
- 3- S'assurer d'un fonctionnement urbain et d'une vie locale de qualité,
- 4- Maintenir l'activité agricole,
- 5- Protéger le milieu naturel et les équilibres écologiques.

A partir de la synthèse du diagnostic, les enjeux principaux pour le développement de Néewiller ont été dégagés, à savoir :

- Assurer le rôle de Néewiller en terme d'accueil de l'habitat à l'échelle de son bassin de vie,
- Assurer l'équilibre entre le développement urbain de la commune et la préservation des caractéristiques rurales et du cadre de vie.

Le développement de Néewiller se situe à l'articulation des échelles intercommunales et communales.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit respecter les objectifs et principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les principes :

- d'équilibre,
- de diversité et de mixité sociale,
- de protection.

Les choix opérés pour établir le PADD de Néewiller-près-Lauterbourg respectent ces trois principes.

1.1 PRINCIPE D'EQUILIBRE :

Le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

Le PADD pose comme 1^{er} objectif la maîtrise du développement urbain : il s'agit de prévoir des possibilités pour l'accueil d'une population nouvelle afin de répondre aux besoins recensés au niveau de la Communauté de Communes : Néewiller a en effet vocation à accueillir une partie de la population travaillant dans les grandes zones d'activités de Lauterbourg.

Ce développement doit cependant être maîtrisé et rester en rapport avec l'échelle du village.

Maîtriser le développement, c'est veiller à économiser l'espace et à échelonner dans le temps les extensions urbaines.

Une délimitation stricte des espaces urbanisés ou à urbaniser, la densification des zones déjà bâties, l'inscription de zones d'extension limitées en superficie, contribuent à économiser les espaces naturels.

L'objectif du PLU est de gérer l'étalement urbain et par conséquent de préserver les espaces agricoles et les milieux naturels et forestiers.

Les extensions limitées et localisées des agglomérations évitent la dispersion des constructions et la dégradation des paysages.

Ainsi, les objectifs du PADD répondent à ce principe d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le développement rural et la protection des espaces affectés aux activités agricoles est également pris en compte, car l'un des objectifs du PADD est le maintien des activités agricoles à travers la protection des espaces cultivés et la possibilité de créer des sorties d'exploitation dans des secteurs adaptés.

La protection des espaces naturels et des paysages est prise en compte à travers plusieurs objectifs du PADD :

- la limitation de la croissance urbaine déjà évoquée,
- la volonté de concevoir des zones d'urbanisation future qui s'intègrent dans le paysage et qui prennent en compte les contraintes naturelles de la commune : éviter d'implanter des constructions en ligne de crête, traiter les franges urbaines, protéger les zones humides,
- la préservation de la forme urbaine et du patrimoine traditionnel bâti notamment en favorisant la conservation et la réhabilitation des bâtiments traditionnels et en respectant les caractéristiques du tissu urbain existant,
- la protection des espaces naturels : les espaces voués à l'agriculture, d'une part, les zones humides, les quelques boisements et bosquets qui subsistent sur le territoire, les paysages naturels.

1.2 PRINCIPE DE DIVERSITE ET DE MIXITE DES FONCTIONS :

*Le PLU doit assurer la **mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelle, et d'équipements publics dans l'intérêt général.***

Ces principes sont pris en compte dans le PADD qui se fixe comme objectif d'assurer une mixité et une diversification des formes d'habitat : il s'agit de permettre à la production d'une gamme variée de tailles et de types de logements (individuels/collectifs) et de forme d'habitat (immeubles, habitations en bande ou accolées, habitations intermédiaires entre le collectif et l'individuel).

Ainsi les dispositions du PLU ne doivent s'opposer ni à la réalisation de maisons individuelles de type pavillonnaire « classique », ni aux opérations d'habitations en bande, d'habitations

intermédiaires entre l'individuel et le collectif ou de petits collectifs. Cette diversification permet la création de logements de tailles variées, notamment de petits logements qui sont en déficit : ces derniers permettent le maintien des jeunes dans le village et celui des personnes âgées qui ne peuvent plus entretenir de grands logements.

La diversité des formes d'habitat permet une représentation équilibrée dans la commune de tous les âges de la vie : elle évite aussi l'exclusion de ménages aux revenus plus faibles qui ne peuvent accéder à certaines catégories de logement.

La mixité des fonctions urbaines est prise en compte à travers plusieurs objectifs du PADD :

- La volonté de redynamiser le village, en favorisant l'implantation d'une offre commerciale de proximité (boulangerie, boucherie, restaurant...)
- La volonté de renforcer les équipements publics,
- L'objectif de maintenir l'activité agricole, qui doit pouvoir trouver sa place dans la commune.

1.3 PRINCIPE DE PROTECTION :

*Le PLU doit veiller à **une utilisation économe de l'espace**, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.*

Le PADD exprime ce principe à travers plusieurs objectifs :

- La maîtrise du développement urbain déjà évoqué permet une utilisation économe de l'espace et la maîtrise de l'expansion urbaine,
- La volonté de concevoir des zones d'extension bien intégrées dans le contexte paysager, de préserver la forme urbaine et le patrimoine traditionnel bâti, de protéger les atouts naturels de la communes (cordons boisés, alignement d'arbres remarquables, vergers), de préserver le milieu naturel (zones humides, boisements), contribue à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti,
- La protection des zones humides, la volonté d'y interdire toute construction, vise à prendre en compte les risques de toute nature, notamment le risque d'inondation.

2. EXPLICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Le ban communal de Néewiller-près-Lauterbourg a été divisé en quatre grandes catégories de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

A chaque zone s'appliquent des règles écrites dont la vocation, en 14 articles, est de traduire les options définies au PLU, et notamment les choix du PADD.

2.1 LES ZONES URBAINES : ZONES U

Les limites des zones U se justifient par le fait qu'il s'agit de secteurs déjà urbanisés et de secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau et d'assainissement) existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Néewiller-près-Lauterbourg compte 2 zones urbaines :

- La zone UA correspond au centre ancien du village qui présente un tissu urbain dense et une mixité des fonctions (habitat, activités non nuisantes, agriculture, commerces, équipements publics..).
- La zone UB correspond aux extensions du centre ancien qui se sont faites dans le prolongement du noyau urbain initial, le long des voies de communications ou dans le cadre d'une urbanisation organisée (lotissement). Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les installations, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.
Cette zone est divisée en 3 secteurs de zone :
 - le secteur UBa, qui est destiné principalement à l'habitat,
 - le secteur UBb, secteur d'urbanisation spontanée du « Kalterberg »,
 - le secteur UBs, qui est réservé exclusivement aux équipements sportifs et de loisir.

D'une façon générale, la délimitation des zones U s'appuie sur les caractéristiques typomorphologiques des tissus urbains qui constituent le village.

Les zones U accueillent très largement des occupations du sol variées (activités agricoles, habitat, commerces, artisanat...) ce qui favorise la diversité des fonctions.

Les zones U ont été strictement délimitées : elles correspondent aux parcelles déjà bâties et desservies par les réseaux. Leur densification est souhaitée mais les possibilités de construire en 2^{ème} ligne sont réduites. Il n'est pas prévu non plus de laisser se poursuivre l'urbanisation linéaire le long des voies. Les extensions urbaines doivent se faire dans le cadre d'une urbanisation organisée (zone AU).

La surface des zones U s'élève à une trentaine de hectares représentant 4,5 % du ban communal.

2.2 LES ZONES A URBANISER : ZONES AU

Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être urbanisés. Il existe 2 types de zones à urbaniser : les zones IAU et les zones IIAU.

Les limites des zones IAU et leur localisation sont directement liées à la présence des voies publiques et des réseaux existants à leur périphérie immédiate, qui doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Le règlement définit alors les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Par contre, les terrains destinés à être urbanisés mais dont les voies publiques et les réseaux existant à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont classés en IIAU. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont vouées au développement de quartiers de ville ou de village (habitat, commerces, bureaux, services et équipements collectifs) et peuvent accueillir des activités artisanales sous certaines conditions.

- La **zone IAU** est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités (commerces, bureaux, services) qui en sont le complément normal. Elle peut également accueillir des activités à condition que celles-ci soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances.

Cette zone est divisée en deux secteurs de zones IAU1 et IAU2. Ces secteurs ne peuvent être aménagés que dans le cadre d'une opération unique, portant sur l'ensemble du secteur considéré.

- Le secteur IAU1 est situé au Nord du village, le long de la RD 468. C'est un petit terrain communal qui, après aménagement, permettra la création de quelques lots de construction.
Ce secteur est soumis aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme
- Le **secteur IAU2** correspond à une friche industrielle (ancienne briqueterie). Son emprise est limitée en raison de la présence d'un talus important.

- La **zone IIAU** est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal. Elle peut également accueillir des activités compatibles avec la vocation de la zone.

Cette zone est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après avoir été **ouverte** à l'urbanisation par voie de modification ou de révision du PLU.

Les limites des zones IIAU situées à l'Est de Néewiller-près-Lauterbourg ont été définies en prenant en compte le relief et le paysage. Leur position en partie Est de la commune, est liée à plusieurs critères :

- la situation en aval du réseau d'assainissement et la possibilité de se raccorder sans problème sur la conduite menant à la station de lagunage située à l'extrémité Est du ban,
- l'absence de contraintes paysagères forte ou d'un relief accentué,
- l'absence de risques naturels (inondations, zones humides...)

La surface totale des zones d'extension prévues s'élève à 10,4 ha représentant 1/3 de la surface des zones actuellement urbanisées (zones U).

Cette surface dépasse les besoins propres de développement de la commune qui enregistre 5 à 6 logements nouveaux par an (voir diagnostic).

Elle se justifie cependant dans un cadre intercommunal. En effet, Neewiller fait partie de la Communauté de Communes de la Lauter. Lauterbourg en est la ville centre : c'est une ville industrielle qui compte actuellement plus d'emplois que de population active.

Elle a comme grand projet l'extension de son port, sur 60 ha environ. Ces 60 ha permettront la création de 600 emplois.

Or, la ville n'a plus aucun terrain disponible pour développer des zones d'habitat : elle compte donc sur les autres communes de la Communauté pour accueillir la population qui viendra travailler sur cette future zone.

La Communauté de Communes a pour objectif de développer Lauterbourg sur le plan économique, les petites communes comme Neewiller devenant, dans ce cadre, des zones relais pour l'habitat.

Le PLU de Neewiller doit donc prévoir des surfaces de zone d'extension qui excèdent ses besoins actuels. Les 10 ha prévus ne représentent cependant que 1,4 % de la surface du ban.

L'objectif est aussi de permettre à la commune de se constituer peu à peu des réserves foncières pour l'avenir, si la conjoncture économique, difficile à prévoir, devait retarder les projets de Lauterbourg.

2.3 LES ZONES AGRICOLES : ZONES A

Les **limites des zones A se justifient** par le fait **qu'il** s'agit des secteurs de la **commune**, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est divisée en 3 secteurs de zone :

- le secteur **Aa**, dans lequel les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont autorisées,
- le secteur **Ab**, dans lequel les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont autorisées, à l'exception de celles qui sont destinées à l'activité d'élevage,
- le secteur **Ac**, à protéger en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels, où seuls les hangars destinés au stockage du matériel ou des produits agricoles, nécessaires à des exploitations déjà existantes dans le secteur, sont autorisées.

Les secteurs Aa et Ab, ont été délimités en prenant en compte les vents dominants, le paysage, ainsi que les risques de conflits d'usage entre les secteurs agricoles et l'habitat.

2.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : ZONES N

La zone naturelle et forestière N du PLU de Néewiller-près-Lauterbourg correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle est divisée en 5 secteurs de zone :

- le secteur **Na**, qui correspond à des boisements,
- le secteur **Nb**, dans lequel les abris pour animaux sont admis,
- le secteur **Nh**, qui correspond au haras et dans lequel sont admises les constructions liées aux activités équestres,
- le secteur **Nj**, où sont admis les abris de jardin,
- le secteur **Njb**, situé en périphérie directe du village, dans lequel on admet à la fois les abris de jardin et les abris pour animaux.

3. EXPOSE DES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE

3.1 REGLES RELATIVES A LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les articles 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) du règlement des zones du PLU visent à définir les O.U.S. interdites ou admises selon conditions spéciales : tout ce qui n'est pas explicitement interdit ou admis sous conditions est autorisé par le règlement.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les dépôts de véhicules non liés à une O.U.S. admise ont été interdits pour des motifs de salubrité publique et pour limiter les dégradations paysagères.

Dans l'ensemble des zones, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises sont interdits quelles que soient leurs dimensions pour des motifs de préservation du paysage.

Le PLU ne prévoit pas de zone carriérable sur la ban de la commune. Le schéma de ZERC interdit toute ouverture de carrière sur le ban de Néewiller. Par conséquent, le règlement des zones interdit toute extraction de graviers rhénans.

Sont interdites dans les zones UA, UB et IAU les O.U.S. pouvant générer des nuisances non tolérables pour les habitations environnantes. L'objectif est de préserver la sécurité et la salubrité des populations.

Dans les zones urbaines, les activités, commerciales, industrielles et artisanales sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat et qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage. Ces autorisations ont pour but de favoriser la mixité, de maintenir et de soutenir les activités existantes mais aussi de dynamiser et de rendre la commune plus attractive.

Les constructions à usage d'activité agricole ne sont admises en zone urbaine que sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension d'une activité agricole existante ou encore de la reconstruction de locaux sinistrés. De plus, il ne doit pas en résulter une aggravation des nuisances pour le voisinage.

Il est interdit de **démolir** sans autorisation en UA afin de mieux **maîtriser les évolutions du tissu urbain** et de protéger le **patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou historique**.

La zone UA est concernée par le risque d'inondation (débordement de la Née).

Une carte a été établie à partir du relevé des constructions qui ont été inondées : elle figure dans le présent rapport.

Sur la base de cette carte, les parcelles inondées ont été repérées au plan du règlement par une trame spécifique. La délimitation de cette « zone inondable » est donc basée sur des

observations et non des calculs hydrauliques. Il n'est pas exclu que d'autres parcelles soient touchées éventuellement en cas de crues plus importantes de la Née.

Des précautions sont à prendre dans la zone à risque, (absence de sous-sol, etc...) en cas de réaménagement des constructions existantes ou de construction nouvelle.

Les zones IAU se caractérisent par leurs conditions d'urbanisation. L'ouverture à urbanisation est soumise à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble favorisant une urbanisation raisonnée (dimensionnement des réseaux et des équipements, mise en cohérence des opérations d'aménagement...) et une gestion cohérente du foncier (éviter le mitage, la formation de terrains enclavés et de délaissés...).

Le règlement des zones agricoles vise à assurer le maintien des activités agricoles dans le respect des intérêts de la profession mais aussi de la protection de l'environnement. Ainsi dans les zones A, les constructions à usage d'habitat, d'activités et d'équipements sont interdites, sauf celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles dans certains secteurs (Aa et Ab). L'objectif est de limiter les conflits d'usage et de protéger les terres agricoles de bonne qualité, ainsi que l'activité agricole qui représente une richesse non négligeable. D'une façon générale, les limitations des O.U.S. sont inscrites pour préserver les sites naturels ou bâtis.

Dans les zones naturelles et forestières, la constructibilité est strictement limitée. Ainsi, toutes les constructions sont interdites, sauf:

- celles qui présentent un caractère d'intérêt général, car elles sont liées à l'exploitation des réseaux et voies de communication,
- celles qui sont liées aux installations existantes,
- celles qui sont nécessaires à l'exploitation de la forêt.

L'objectif est de préserver les cordons naturels, les espaces boisés et les vergers mais aussi d'identifier des espaces de jardins en périphérie proche du village pour conserver le caractère rural de la commune et les perspectives paysagères.

Dans certains secteurs bien délimités, on autorise des constructions de faible emprise (abris de jardin, abris pour animaux...)

Dans le secteur Nh, on admet les constructions liées aux activités équestres : des terrains concernés font en effet partie de la propriété du haras qui existe sur la commune voisine, Mothern.

3.2 REGLES RELATIVE AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

A. LA VOIRIE ET LES ACCES

Le règlement du PLU reprend les articles du Code de l'Urbanisme, qui s'appliquent dans tous les cas nonobstant les règles définies au PLU (article R.111-4), afin que les terrains soient correctement desservis par un accès ou de la voirie.

La réglementation plus précise des accès et voies ouvertes à la circulation automobile a pour objectif de faciliter le fonctionnement à l'échelle de la parcelle et à l'échelle de la zone. Les accès doivent être dimensionnés de manière à correspondre aux usages qu'ils supportent.

Les règles visent à assurer une desserte cohérente et sûre de l'ensemble du territoire communal avec un réseau adapté aux déplacements envisagés. La sécurité des usagers doit pouvoir être prise en compte en tout point de la commune.

Le nombre d'accès sur les voies publiques sera limité notamment pour la desserte des zones d'extension urbaine dans l'intérêt de la sécurité.

Les contraintes de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères ont également été prises en compte.

Dans les zones U et IAU, le règlement impose que les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour et ce pour des raisons de sécurité.

De même, dans les zones U et IAU, tout accès desservant une opération qui comporte plus de deux logements doit avoir une largeur supérieure à 4 mètres.

Toute voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres si elle dessert plus de deux logements.

L'urbanisation des zones IIAU à l'Est de la commune fera l'objet d'un aménagement d'entrée de ville.

Enfin pour les zones A et N, tout nouvel accès à l'A35 et à la RD38 est interdit.

B. LE STATIONNEMENT

Des normes de stationnement ont été définies par catégories de constructions. Ces normes permettent de répondre aux besoins générés, mais elles restent raisonnables de manière à respecter l'esprit de la loi SRU et la mixité fonctionnelle.

L'objectif est de prendre en compte les besoins spécifiques des nouveaux ménages qui, pour une grande partie, sont des actifs travaillant hors de la commune (augmentation des besoins de stationnement par logement).

L'obligation de prévoir des places de stationnement facilement accessibles depuis le domaine public répond au souci d'une bonne gestion de l'espace. Elle a pour but d'éviter l'encombrement du domaine public.

C. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'article 4 reprend la réglementation en vigueur : loi sur l'eau, règlement sanitaire départemental...

Dans toutes les zones, le règlement impose le branchement de toute construction aux réseaux publics. L'assainissement autonome est interdit en vue de préserver l'environnement.

Par ailleurs, en cas de réseau insuffisant pour les nouvelles constructions, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser

les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération, afin de prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau.

Dans les zones A et N et à défaut de possibilités de branchement sur les réseaux publics, l'alimentation en eau par captage, forage ou puit et l'assainissement autonome sont autorisés. Dans tous les cas la desserte devra se faire conformément à la réglementation en vigueur, en vue notamment de la préservation de l'environnement. Si la zone agricole constructible (Aa) a été positionnée à l'Est du ban, c'est aussi en raison de la présence des réseaux publics dans la RD89. Une possibilité de raccordement au réseau public est ainsi offerte aux constructions agricoles éventuelles.

D. LA FORME URBAINE

Dans la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions ont pour objet de réglementer la forme du bâti et de préserver l'identité villageoise.

Le PLU définit 2 types de zone U, selon leurs caractéristiques typographiques :

- Le centre ancien du village de Néewiller-près-Lauterbourg, dense, classé en UA,
- Les extensions du centre ancien qui se sont faites, soit dans le prolongement du tissu urbain et le long des voies de communications, soit sous forme de lotissement. Elles sont classées en UB. Il s'agit d'un habitat de type pavillonnaire.

Dans le centre ancien (UA), les règles doivent permettre le maintien de la continuité et de l'homogénéité bâtie remarquable le long des voies. A ce titre :

- toute construction doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 10 m de la limite d'emprise des voies et places publiques.
- la hauteur maximale, mesurée à l'égout, est fixée à 12 mètres.

L'homogénéité de la volumétrie est également recherchée : outre la définition d'une hauteur maximale, la pente des toits est réglementée.

L'implantation sur limite séparative, qui est la plus fréquente dans le bâti ancien, est possible.

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives est également autorisée pour permettre le débord de toiture.

Globalement, pour préserver le patrimoine architectural, les nouvelles constructions devront garder les caractéristiques du bâti alsacien : toiture à deux pans ou à deux pentes avec pans coupés.

Des règles de prospect sont maintenues entre deux bâtiments sur une même propriété afin de préserver un ensoleillement minimum entre les constructions.

Dans la zone UB, le maintien d'un tissu moins dense est recherché : l'implantation par rapport aux voies et places publiques doit être au moins égale à 3 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparatives est plus restrictive afin de maintenir le caractère aéré du secteur. Les constructions annexes ou les abris de jardin peuvent s'implanter sur la limite séparative sous réserve de respecter les règles de hauteur sur limite : il s'agit de conserver un

bon ensoleillement sur la parcelle voisine. Une limitation de hauteur est imposée au faîtage et à l'égout de la toiture.

Pour garantir une certaine homogénéité, les règles d'implantation et de densité des zones d'extension récente sont appliquées aux **zones à urbaniser (IAU)**. Des règles particulières ont été élaborées dans le secteur IAU1 pour répondre aux prescriptions de l'article L111-1-4. Ces règles sont exposées et justifiées dans un chapitre spécifique ci-après.

Les dispositions inscrites en zones A et N visent à préserver les paysages et à favoriser une bonne intégration des bâtiments. Elles visent aussi à assurer la sécurité (implantation en retrait par rapport aux routes départementales), à permettre la circulation des engins agricoles (implantations en retrait par rapport aux chemins d'exploitation) et à permettre l'entretien des cours d'eau.

E. LA PLACE DU VEGETAL

Dans l'ensemble des zones urbaines (UA, UB) ou à urbaniser (IAU), les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés afin d'améliorer la qualité du cadre de vie et de favoriser l'intégration du village dans son milieu naturel.

De plus, dans l'ensemble des zones urbaines (UA, UB) ou à urbaniser (IAU), et lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, un pourcentage de la surface des terrains doit être aménagé en espaces verts et ce dans un double but :

- technique afin de favoriser d'une part l'infiltration des eaux pluviales,
- paysager afin de favoriser une forte présence du végétal, notamment dans les quartiers nouveaux.

Une bande de plantations doit être réalisée le long de la RD 468 afin de faciliter l'intégration paysagère et d'atténuer les nuisances sonores. (se reporter à un chapitre ultérieur spécifique).

Dans les zones agricoles, les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) doivent être plantés afin de faciliter leur intégration paysagère dans le site d'une part, et de protéger les habitations contre les vents dominants d'autre part.

3.3 REGLES RELATIVES A LA DENSITE

La réglementation du C.O.S. permet, en complément d'autres réglementations, de réguler la densité urbaine.

En zone UA et UB, le C.O.S. n'est pas réglementé dans le cas d'équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers. Le COS préexistant peut être conservé dans le cas de reconstruction après sinistre.

Le COS maximal en zone UA est fixé à 1 pour permettre toute évolution de l'existant, notamment la réhabilitation des corps de ferme et leur transformation en logement.

En zone UB et IAU, le COS maximal est fixé à 0,5 ce qui permet la réalisation d'opérations relativement denses. Cette disposition vise à ouvrir les possibilités à tous types d'opérations (pavillonnaire classique, mais aussi habitations en bande, habitations intermédiaires...)

3.4 AUTRES DISPOSITIONS

A. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés permettent de localiser et délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des équipements d'intérêt public.

Un emplacement réservé est prévu en zone naturelle pour permettre la réalisation d'un bassin de retenue des eaux de la Née en cas de crue.

Ce dispositif permettra de réduire les inondations dans le village. Il permettra le stockage d'un volume d'environ 7100 ms sur une surface de 11 000 m² et présentera une protection d'environ 50 ans, avec une digue d'environ 1,80 m.

La réalisation de cet ouvrage suppose la création d'un remblai allant jusqu'à une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour éviter le risque de rupture de la digue par submersion et érosion, l'ouvrage serait équipé d'un point bas bétonné ou protégé par une géomembrane, à une cote de 146,60 canalisant les débordements sans risque de rupture.

La digue aurait donc une hauteur de 1,8 à 2,0 m sur la majeure partie de sa longueur de 95 m.

L'emprise au sol de la digue serait d'environ 20 ares.

B. LES MARGES DE REcul

Les marges de recul des constructions le long des routes départementales hors agglomération et de l'autoroute A35 répondent aux demandes formulées par les gestionnaires de ces voies. Elles visent à assurer la sécurité des usagers.

Également pour des raisons de sécurité, un recul de 15 mètres est imposé de part et d'autre des oléoducs pour toutes les occupations et utilisations du sol admises dans les zones traversées par ces canalisations.

3.5 PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article, issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, introduit les obligations nouvelles suivantes :

« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (...)

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles contenues dans le plan d'occupation des sols ou dans un document en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Ces dispositions, entrées en vigueur le 1^{er} janvier 1997, concernent, sur le ban de Néewiller l'autoroute A35 et la RD468.

C'est au niveau de la zone IAU1 que le recul de 75 mètres, issu de l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme ne peut être respecté.

Des dispositions ont donc été prises dans le cadre du PLU pour réduire ce recul.

Les règles contenues dans le PLU doivent être justifiées au regard des aspects suivants :

- **Les nuisances :**

Le terrain d'opération est de petite taille (environ 90 ares). Il permettra la création d'une douzaine de lots de constructions.

Il ne générera aucune nuisance particulièrement dans ce secteur d'habitat dispersé de la commune. Le terrain est desservi par le réseau collectif d'assainissement ; les constructions futures y seront donc raccordées.

- **La sécurité :**

Le règlement de la zone précise que tout accès direct des lots issus de l'opération sur la RD 468 est interdit.

Les accès à la zone se feront par la rue des Acacias d'une part et par un accès unique sur la RD 468 d'autre part : ce deuxième accès est prévu en limite Nord de la zone.

- **La qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages :**

On trouve, au droit de la zone, un alignement d'arbres classés remarquables.

Ces arbres seront maintenus. Les dispositions du PLU visent à renforcer la végétation remarquable de cette entrée de Néewiller, pour garantir l'insertion de l'opération dans le site.

Le PLU prévoit que les constructions à édifier devront respecter un recul minimal de 15 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 468 : l'objectif est d'éloigner les constructions de la route et de laisser une marge d'espaces plantés entre le bâti et l'espace public.

Le PLU impose en outre la réalisation d'une bande de plantations le long de la RD 468, sur l'emprise comprise entre l'alignement et la marge de recul des constructions. Les plantations devront être constituées d'arbres d'essences locales, formant un ensemble relativement dense présentant un aspect naturel.

Ces plantations permettront d'assurer l'insertion des constructions dans le site. L'impact de ces dernières, implantées en contrebas par rapport à la route, en recul d'au moins 15 mètres, sera donc très atténué.

3^{EME} PARTIE : INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES
PRISES POUR SA PRESERVATION
ET SA MISE EN VALEUR.

L'un des objectifs du PADD de Néewiller-près-Lauterbourg est la protection des milieux naturels et des équilibres écologiques. La première action à mettre en œuvre consiste à économiser l'espace naturel en prévoyant un développement urbain maîtrisé et cohérent.

Le document d'urbanisme ainsi réalisé présente des aspects positifs qui limitent les incidences du plan sur l'environnement :

- le PLU délimite strictement les zones constructibles, évitant ainsi la dispersion des constructions et la dégradation des paysages,
- le PLU prévoit des zones d'extension limitées,
- le PLU protège les espaces naturels et forestiers, les zones agricoles, les paysages et prend en compte les risques naturels.

1. LE VILLAGE ET LES ESPACES PERI-URBAINS DESTINES A L'URBANISATION

Le PLU de Néewiller-près-Lauterbourg a pour objectif, à travers ses réglementations graphiques et écrites, de conserver d'une part la silhouette urbaine et les perspectives paysagères et d'autre part de préserver la qualité du cadre de vie.

Le zonage permet de bien délimiter les zones constructibles et de mettre fin au mitage et aux extensions non contrôlées.

Le plan définit des limites à l'urbanisation. Le zonage protège les éléments naturels et notamment les fronts Ouest, Nord et Sud qui sont protégés de toute construction. A l'Est également, au-delà des zones d'extension prévues, l'espace naturel est inconstructible.

Les dispositions du PLU permettent de protéger le patrimoine architectural et urbain : conservation de la forme urbaine, meilleure intégration des constructions nouvelles dans le contexte urbain, contrôle des éventuelles atteintes à ce patrimoine à travers l'instauration du permis de démolir.

Le PLU a permis de définir les sites les plus adaptés à l'extension de l'agglomération et les sites qui nécessitent des protections : ainsi, les fronts Nord, Sud et Ouest sont fortement protégés, tandis que les secteurs d'extension ont été localisés à l'Est du village, en respectant les contraintes issues de la topographie.

Les zones d'extension ont été localisées de manière à permettre un raccordement au réseau collectif d'assainissement, et à assurer un traitement satisfaisant des effluents : la protection des milieux naturels est ainsi assurée.

Le réseau dans le village étant en effet saturé, aucune nouvelle zone n'aurait pu y être raccordée.

Les dispositions du plan permettent de mieux cerner et délimiter les différents espaces ou milieux, de mieux maîtriser le développement et d'assurer une protection des éléments urbains, naturels et paysagers qui ont été clairement identifiés.

La réglementation prévue permet d'exclure des zones urbaines et des zones d'extension des occupations et utilisations du sol qui seraient incompatibles avec les quartiers d'habitation et pourraient entraîner des nuisances.

L'obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement contribue à la préservation de l'environnement.

La mise en place d'une réglementation qui porte sur les implantations des constructions sur leurs parcelles et qui impose, surtout en zone UA, le respect de la forme urbaine existante, permet la conservation d'un cadre de vie de qualité et la préservation du patrimoine urbain. Elle vise aussi à garantir l'ensoleillement des parcelles, à éviter une trop grande proximité dans les quartiers pavillonnaires et à conserver une organisation aérée.

La limitation des hauteurs des constructions permet de garantir leur insertion dans le site ou dans la silhouette urbaine.

Le contrôle de la densité permet d'éviter des opérations trop denses qui ne correspondent pas à l'échelle de la commune.

Les règles relatives aux plantations visent à introduire des éléments végétaux dans les opérations de construction ce qui rend l'espace urbain plus agréable et facilite l'insertion des bâtiments dans le paysage.

Les dispositions du plan n'aggravent pas le risque d'inondation. Les zones d'extension ne se situent pas dans des secteurs susceptibles d'être inondés.

En raison du relief, les inondations restent localisées dans l'ancien village.

2. LES ZONES AGRICOLES

Les 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 des secteurs de zone définis.

L'impact sur l'environnement du secteur de zone Ac peut être considéré comme insignifiant, car ce secteur n'admet qu'un nombre très limité de constructions. Il se situe notamment en périphérie des zones urbaines, afin de protéger ces dernières d'éventuelles nuisances générées par des exploitations agricoles, mais aussi de conserver les perspectives sur le village. Ce sont souvent des secteurs situés en ligne de crête.

Dans les secteurs Aa et Ab, seules les constructions et installations strictement nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées. Il s'agit d'éviter que ces secteurs ne se transforment et que le paysage ne soit trop mité : en effet, ce sont souvent les constructions isolées, implantées hors des villages qui portent le plus atteinte au paysage. Les maisons

d'habitation ne sont autorisées que si elles sont destinées au logement de l'exploitant. La limitation des hauteurs des bâtiments autorisés facilitera leur intégration dans le site.

Le secteur Aa, qui peut accueillir des bâtiments d'élevage a été localisé à l'Est du ban, près de la station de lagunage, à distance des zones d'extension future et en tenant compte des vents dominants.

3. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La mise en œuvre des dispositions relatives aux zones naturelles de Néewiller-près-Lauterbourg vise avant tout leur protection : les incidences du PLU sur ces zones sont donc positives.

La zone N correspond à de petits massifs boisés, à des jardins ou à des zones humides.

Ce sont des secteurs présentant de nombreuses parcelles, non remembrées.

Les secteurs de zone Nb, Nj et Njb sont localisés le plus souvent en périphérie directe de l'agglomération et sont utilisés par les habitants pour le jardinage, le pâturage des chevaux, etc...

L'impact des constructions qui y sont autorisées est réduit ; ces petits secteurs contribuent à la qualité de vie des habitants et à la poursuite des activités rurales.

Ces espaces sont protégés dans le PLU. L'incidence de ce dernier sur ces zones est donc positive : le PLU est un garant de protection. Le règlement de la zone N est strict et interdit tout type de construction, la création d'étangs, les terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que tout affouillement ou exhaussement du sol. L'objectif est de protéger ces espaces intéressants sur le plan écologique et paysager.

La limitation des zones urbaines et des zones d'extension, l'objectif de circonscrire les espaces urbains dans une enveloppe bien délimitée, de mettre fin aux extensions anarchiques le long des voies de circulation et d'empêcher tout mitage du paysage contribuent à la protection des espaces naturels.

4^{EME} PARTIE : TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

Zones	Surfaces des zones en ha	
ZONES URBAINES	UA	16,5
	UB	16,5
	dont UBa	12,2
	UBb LIBs	2,7 1,6
TOTAL ZONES URBAINES		33
ZONES D'URBANISATION FUTURE	IAU	1,5
	dont IAU1	0,9
	IAU2	0,6
	IIAU	9,2
TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURES		10,7
ZONES AGRICOLES	A	644,7
	dont Aa	76,7
	Ab	24,4
	Ac	543,6
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	N	41,6
	dont Na	14,9
	Nb	2,5
	Nj	8,7
	Njb	4,5
	Nh	11
SUPERFICIE TOTALE		730

ANNEXE 1

INFORMATION SUR LA REGLEMENTATION ARCHEOLOGIQUE ET SUR LES ZONES SENSIBLES D'ORES ET DEJA RECENSEES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Les relations entre la politique de sauvegarde du patrimoine archéologique et celle afférente à l'urbanisme sont anciennes et nécessaires.

La protection du patrimoine archéologique est fondée 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 (monuments historiques) et sur celle de 1930 (sites naturels et pittoresques) qui soumettent en particulier les fouilles à l'autorisation et au contrôle de l'Etat et assure la conservation des découvertes de caractère immobilier ou mobilier qui doivent être déclarées et peuvent faire l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement au titre des monuments historiques.

Les articles 1 et 14 de la loi du 27 septembre 1941 stipulent que :

ARTICLE 1er :

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou sondages à l'effet de recherche de **monuments** ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

ARTICLE 14 :

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou d'objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant (le Service Régional de l'Archéologie).

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

La loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance prévoit des peines (prévues aux articles 257 et 257-2 du Code Pénal) à l'encontre de l'auteur de toute intervention entraînant la destruction, la mutilation, la dégradation ou la détérioration des sites ou des découvertes archéologiques qui auraient été faites.

Le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme locaux pris pour son application favorisent également la prise en compte des préoccupations relatives à l'archéologie :

L'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme autorise également l'autorité compétente à refuser le permis de construire ou l'accorder sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le décret n° 86-192 du 5 février 1986 (relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme) a complété le dispositif applicable en prévoyant la consultation obligatoire du Préfet du Département, qui recueille l'avis du Service Régional de l'Archéologie, dans le cadre des principales procédures de contrôle, au titre de l'urbanisme, des projets d'opérations ou de travaux pouvant porter atteinte au patrimoine archéologique. Cette consultation s'effectue dans le délai d'instruction des autorisations concernées.

La délivrance préalable d'une autorisation d'utilisation du sol, tel qu'un permis de construire, ne dispense pas le propriétaire ou le maître d'œuvre du respect des prescriptions prévues aux articles 1er et 14 de la loi de 1941. Selon le cas, par conséquent, un simple examen ou prélèvement du vestige pourra être effectué préalablement à la reprise des travaux autorisés au titre de l'urbanisme, ou une autorisation de poursuivre les fouilles sera nécessaire.

Les périmètres archéologiques sensibles recensés sur le territoire de la commune de Néewiller-près-Lauterbourg sont indiqués sur la liste et le plan ci-après.

Cette liste ne peut être considérée comme exhaustive.

Des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, il convient de prévenir immédiatement le service régional de l'archéologie, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementations des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, (risque d'arrêt des travaux), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie (Palais du Rhin 2, place de la République 67 082 STRASBOURG CEDEX — tél. : 03 88 15 56 79) dès que des esquisses de plan de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

67 07 11 315 NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG

LISTE RÉCAPITULATIVE DES PÉRIMÈTRES ARCHÉOLOGIQUES

- Zone A** Tombe à urne funéraire, gallo-romaine.
Village disparu de Dürrenseebach.
Type de protection : Plan d'occupation du sol.
- Zone B** Au Sud du village, le long de la N.63 : four de potier hallstattien.
Tracés hypothétiques des voies romaines : de Seltz à Lauterbourg et de Brumath à Lauterbourg.
Type de protection : Plan d'occupation du sol.
- Zone C** Au Nord-Est du village au lieu-dit Rosengarten : découverte d'une fosse hallstattienne.
Type de protection : Plan d'occupation du sol.
- Zone D** Repérage de fosses peut-être protohistoriques lors de la mise en place du pipe-line sud-européen.
Type de protection : Plan d'occupation du sol.

POS:

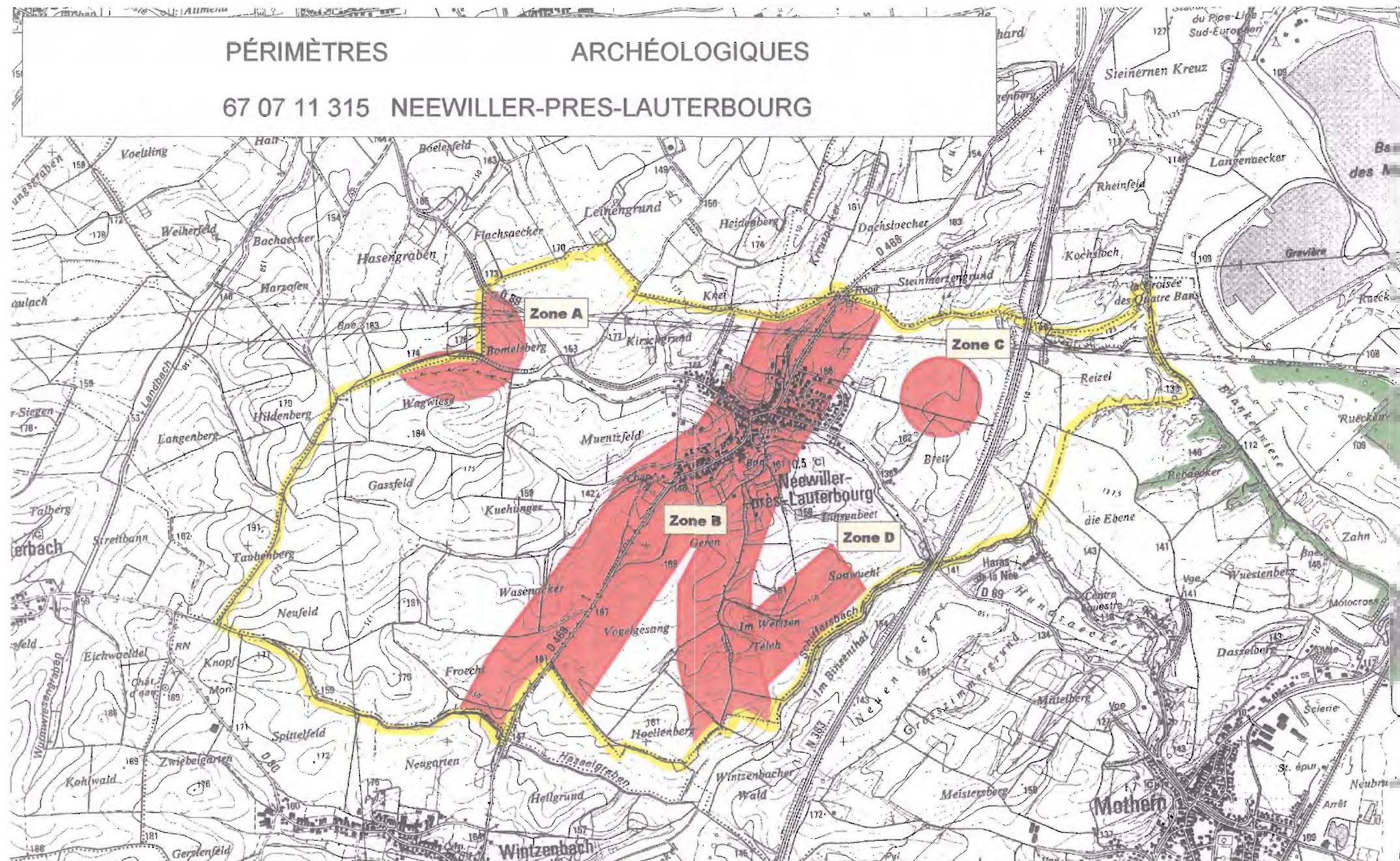
REVISION: 27/09/99

SDAU: 14/1/97

PÉRIMÈTRES

ARCHÉOLOGIQUES

67 07 11 315 NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG



Ministère de la Culture
Direction régionale des affaires culturelles
2, place de la République - 67082 Strasbourg cedex
© BDCARTO 1992, CARTONUM 1996, DRACAR, ONF
Carte éditée par la cellule carte archéologique
du SRA d'Alsace, le 27/09/99.

Echelle 1:25000

 Sensibilité Pos

N

