



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**NIEDERHASLACH**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration le : 17/09/1984  
Révision n°1 le : 01/02/1999  
Révision simplifiée n°1 le : 26/01/2004  
Modification n°1 le : 30/03/2009  
Modification simplifiée n°1 : le : 29/08/2016  
RNU le : 27/03/2017

### REVISION N°2 DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 02 novembre 2020,



A Niederhaslach,  
le 02 novembre 2020

La Maire,  
Marielle HELLBOURG



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

**Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE :	Page :
0	24/10/2016	V1	OTE - Karine QUIGNARD L.D.		15 274	2/14
1	09/02/2018	V2	OTE - Karine QUIGNARD L.D.			
2	09/10/2018	V3	OTE - Karine QUIGNARD L.D.			
3	18/02/2019	Arrêt	OTE - Karine QUIGNARD L.D.			
4	02/11/2020	Approbation	OTE - Karine QUIGNARD L.D.			
5						

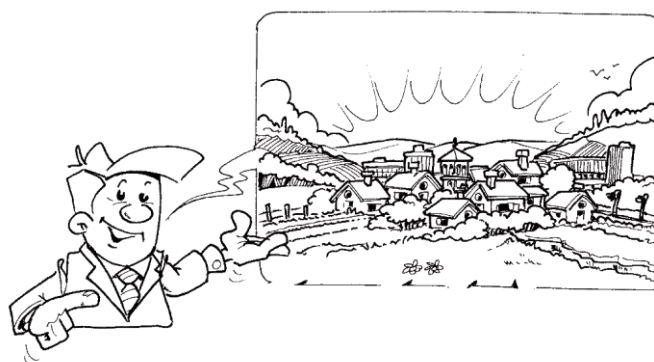
## Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel le conseil municipal exprime les **orientations générales** qu'il retient pour le **développement du territoire communal**.

**Document politique**, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?

## QU'EST-CE QUE LE PADD ?

---

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définit :

### Les orientations générales des politiques

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

### Les orientations générales concernant

- L'habitat
- Les transports et les déplacements
- Les réseaux d'énergie
- Le développement des communications numériques
- L'équipement commercial
- Le développement économique
- Les loisirs

### Les objectifs chiffrés

- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

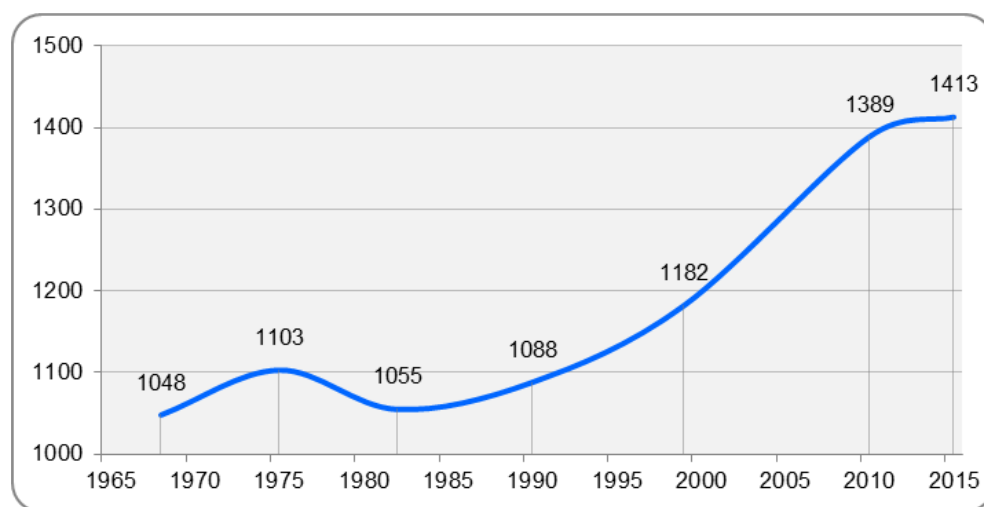
Les objectifs de développement retenus par les élus de Niederhaslach s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

<b>Qu'est-ce que le PADD ?</b>	<b>3</b>
<b>A. Maîtriser le rythme de développement de la commune</b>	<b>6</b>
Orientation 1 - Répondre aux besoins de logement en favorisant prioritairement le renouvellement urbain et la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante	7
Orientation 2 - Encourager la diversité de l'habitat	8
Orientation 3 - Limiter la consommation foncière, l'étalement urbain et le mitage territorial	8
<b>B. Prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers</b>	<b>9</b>
Orientation 4 - Adopter les principes du développement durable	9
Orientation 5 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	10
Orientation 6 - Prendre en compte les risques d'inondation	10
Orientation 7 - Préserver les continuités écologiques	10
Orientation 8 - Préserver les ressources en eau	11
Orientation 9 - Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'armature urbaine et dans la structure topographique	11
<b>C. Préserver la qualité de vie et le dynamisme du territoire</b>	<b>12</b>
Orientation 10 - Encourager la mobilité alternative	12
Orientation 11 - Mettre en place une politique de gestion de stationnement	12
Orientation 12 - Maintenir l'offre en équipements sportifs et de loisirs	12
Orientation 13 - Accompagner le développement des activités économiques	12
Orientation 14 - Accompagner le développement des exploitations agricoles	12
Orientation 15 - Mettre en valeur le patrimoine local et architectural	13
Orientation 16 - Favoriser le développement d'équipements touristiques	14
Orientation 17 - Développer les communications numériques	14

## A. Maîtriser le rythme de développement de la commune

La commune de Niederhaslach se situe dans la vallée de la Hasel (la Hasel est un affluent de la Bruche), adossée au massif des Vosges.

Niederhaslach se situe à 40 km à l'Ouest de Strasbourg et à 15 km à l'Ouest de Molsheim.



*Evolution de la population de 1968 à 2015 (source : INSEE)*

En 2015, la population de Niederhaslach est de 1 413 habitants.

La commune enregistre, depuis le début du 20<sup>ème</sup> siècle, une forte progression démographique accentuée depuis les années 1990. Entre 1990 et 2015, la population a augmenté d'environ 30% soit 325 habitants en 25 ans.

L'essor de l'entreprise SIAT mais également la proximité de Molsheim, bassin d'emplois important, ont renforcé l'attractivité de Niederhaslach.

Depuis 2008, l'augmentation de la population est moins marquée et tend à se stabiliser ces dernières années (1 408 habitants en 2014).

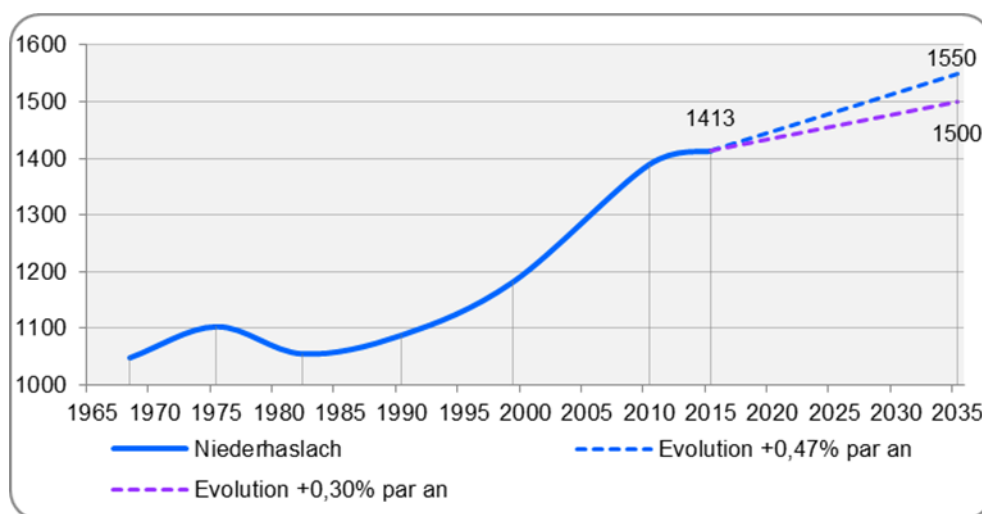
La croissance démographique est moins soutenue que dans l'ensemble de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig (CCRMM), sauf entre 1999 et 2008 où les communes de la vallée sont devenues plus attractives.

En 2015, la croissance démographique de Niederhaslach a rejoint la tendance départementale.

Aujourd'hui les équipements mis en place permettent de répondre de manière satisfaisante aux besoins des habitants.

Pour l'avenir, il n'est prévu de développer de façon importante l'attractivité résidentielle mais maîtriser le développement de la commune et conserver la qualité de vie à Niederhaslach.

Dans cette perspective les hypothèses de développement retenues pour les 20 prochaines années, visent une progression démographique comprise entre +0,30% et +0,47% correspondant à un nombre d'habitants compris entre 1500 et 1550 en 2035.



*Simulations d'évolution de la population de la commune*

## **Orientation 1 - REPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENT EN FAVORISANT PRIORITAIREMENT LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE**

Pour répondre à ses objectifs de développement et de création de 80 à 100 logements pour les 20 prochaines années, la commune souhaite :

- prioritairement, favoriser le renouvellement urbain et la densification en mobilisant notamment les dents creuses ;
- inscrire des zones d'extensions suffisamment dimensionnées pour assurer le complément de création de logements avec ceux créés au sein de l'enveloppe urbaine. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est subordonnée au renforcement ou à l'extension des réseaux d'assainissement.

## **Orientation 2 - ENCOURAGER LA DIVERSITE DE L'HABITAT**

---

- Permettre la mutation du bâti existant.
- Optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine en autorisant par exemple les constructions en seconde ligne.



*Exemple de maisons accolées*

## **Orientation 3 - LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE, L'ETALEMENT URBAIN ET LE MITAGE TERRITORIAL**

---

La modération de la consommation du foncier à l'échelle du PLU se traduit de la manière suivante :

- l'utilisation du bâti existant, la réhabilitation des dépendances et la densification ;
- les possibilités de développement identifiées en dehors de l'enveloppe urbaine de référence sont calibrées à 3,4 ha répartis comme suit :
  - environ 1,2 ha correspondant à l'évolution de la zone urbaine constituée de parcelles construites ou constructibles ;
  - environ 2,2 ha correspondant aux zones d'extension futures de la commune ;
- la maîtrise du mitage territorial en encadrant les constructions isolées existantes et en interdisant les nouvelles ;

## B. Prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers

### Orientation 4 - ADOPTER LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- Permettre l'exploitation des énergies renouvelables tout en prenant en compte les spécificités du bâti environnant ;
- Optimiser l'alimentation en énergie des nouvelles opérations d'aménagement en développant des solutions innovantes (récupération d'énergie, énergies renouvelables, réseau de chauffage collectif ...) ;
- Favoriser le développement d'un habitat à faible consommation énergétique en bénéficiant des apports solaires gratuits et ainsi en diminuant les consommations énergétiques;
- Optimiser la gestion des eaux pluviales (rétention à la parcelle, infiltration, recyclage, ...).



*Exemple d'un dispositif d'énergie renouvelable - Smartflower (installation photovoltaïque)*

## Orientation 5 - PROTÉGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Limiter fortement la constructibilité dans les espaces naturels reconnus à l'échelle régionale en particulier la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I (cours et prairies humides de la Bruche et de ses affluents de Schirmeck à Molsheim) ;
- Pérenniser l'activité agricole et valoriser les ressources de la commune en équilibre avec les besoins d'extensions urbaines de la commune ;
- Préserver les principaux espaces de prairies et de vergers ;
- Préserver les îlots vert en cœur de village ;
- Gérer les interfaces entre tissu bâti et espaces agricoles et naturels ;
- Limiter fortement les extensions des constructions isolées.

## Orientation 6 - PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES D'INONDATION

- Prendre en compte l'aléa inondation lié aux crues de la Bruche.

## Orientation 7 - PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Eviter l'extension urbaine sur les zones à dominante humide ;
- Préserver la ripisylve existante le long de la Hasel ;
- Préserver les habitats des espèces protégées (grand tétras, crapaud vert, pie-grièche écorcheur, azurée des paluds etc...) en évitant le développement des constructions sur ces secteurs en particulier les espaces boisés et les zones humides remarquables ;
- Prendre en compte la trame verte et bleue locale avec notamment la remise en état et la préservation du corridor écologique entre les deux réservoirs de biodiversité.



*Grand Tétrás*



*Crapaud vert*



*Pie-grièche écorcheur*



*Azurée des paluds*

## **Orientation 8 -      PRÉSERVER LES RESSOURCES EN EAU**

---

- Assurer l'alimentation en eau du territoire ;
- Préserver une eau de qualité (traitement des rejets etc...) ;
- Concilier urbanisation et capacité des réseaux ;
- Limiter l'extension des constructions alimentées en eau potable par Urmatt.

## **Orientation 9 -      FAVORISER L'INTEGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS L'ARMATURE URBAINE ET DANS LA STRUCTURE TOPOGRAPHIQUE**

---

- Permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur intégration dans le tissu bâti existant et en préservant le cadre de vie des habitants ;
- Respecter la topographie naturelle du site et favoriser l'insertion des constructions dans la pente ;
- Minimiser les modifications du terrain naturel pour les constructions nouvelles ;
- Limiter les hauteurs de construction.

## C. Préserver la qualité de vie et le dynamisme du territoire

---

### Orientation 10 - ENCOURAGER LA MOBILITE ALTERNATIVE

---

- Créer des cheminements doux dans les zones de projet.

### Orientation 11 - METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE GESTION DE STATIONNEMENT

---

- Optimiser la gestion du stationnement privatif ;
- Intégrer l'enjeu du stationnement aux opérations de construction et d'aménagement et à la réflexion du renouvellement urbain ;
- Aménager un parking public permettant la mutualisation des espaces de stationnement.

### Orientation 12 - MAINTENIR L'OFFRE EN EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

---

- Permettre le développement de l'association de pêche et du training club canin ;
- Adapter l'offre en service et installations aux besoins des habitants ;
- Pérenniser la qualité et l'utilisation des équipements sportifs et culturels.

### Orientation 13 - ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

---

- Maintenir la mixité des fonctions en encourageant l'installation des professions libérales, de petites entreprises et des activités de proximité tout en restant compatible avec le voisinage d'habitation ;
- Préserver les entreprises locales et favoriser leurs extensions.



*Entreprises implantées à Niederhaslach*

## **Orientation 14 - ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES**

- Encourager la vente de produits locaux (miel par exemple) ;
- Favoriser les possibilités de diversification des exploitations agricoles.

## **Orientation 15 - METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LOCAL ET ARCHITECTURAL**

- Préserver le mur du cloître ;
- Préserver les caractéristiques du bâti traditionnel dans le centre ancien.



*Rue Principale*

## **Orientation 16 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS TOURISTIQUES**

---

- Encourager le développement de l'hébergement et de l'accueil touristique en mettant par exemple en valeur les produits locaux ;

## **Orientation 17 - DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

- Promouvoir un accès efficace aux nouvelles technologies de l'information et de la communication, en cohérence avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique.

