

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Niffer



2b. Orientations d'aménagement et de programmation

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 07 DEC. 2017



Maire



Décembre 2017

Préambule

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précisent :

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

L'article 152-1 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 stipule :

Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 5 secteurs à enjeux forts, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

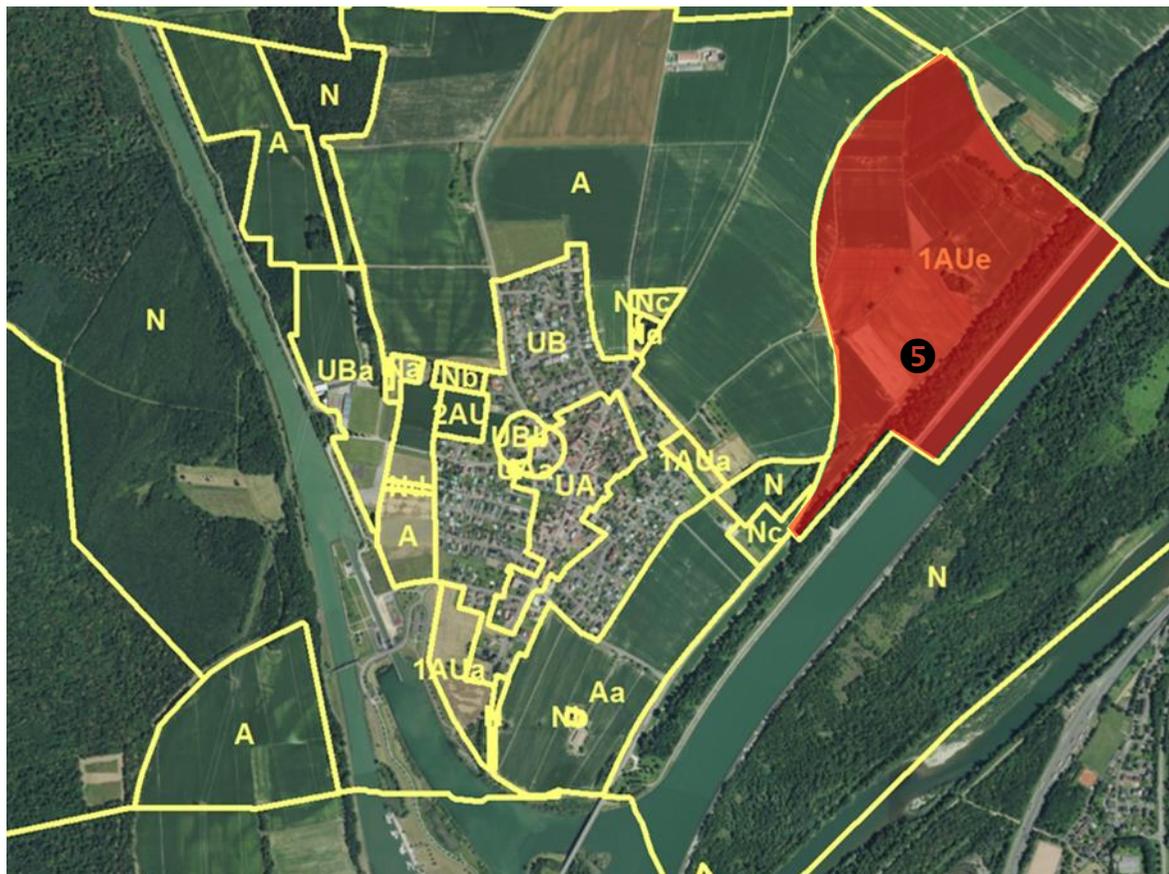
Toutefois, le présent document distingue les principes d'aménagement qui ont valeur de **prescriptions** qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, des **préconisations** qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet. Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les éléments graphiques des OAP ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet.

Localisation des secteurs à projet



①	Rue du Moulin
②	Rue de Habsheim
③	Centre équestre
④	Secteur Sud



5 Site portuaire et économique

1 Rue du Moulin – Secteur 1AUa

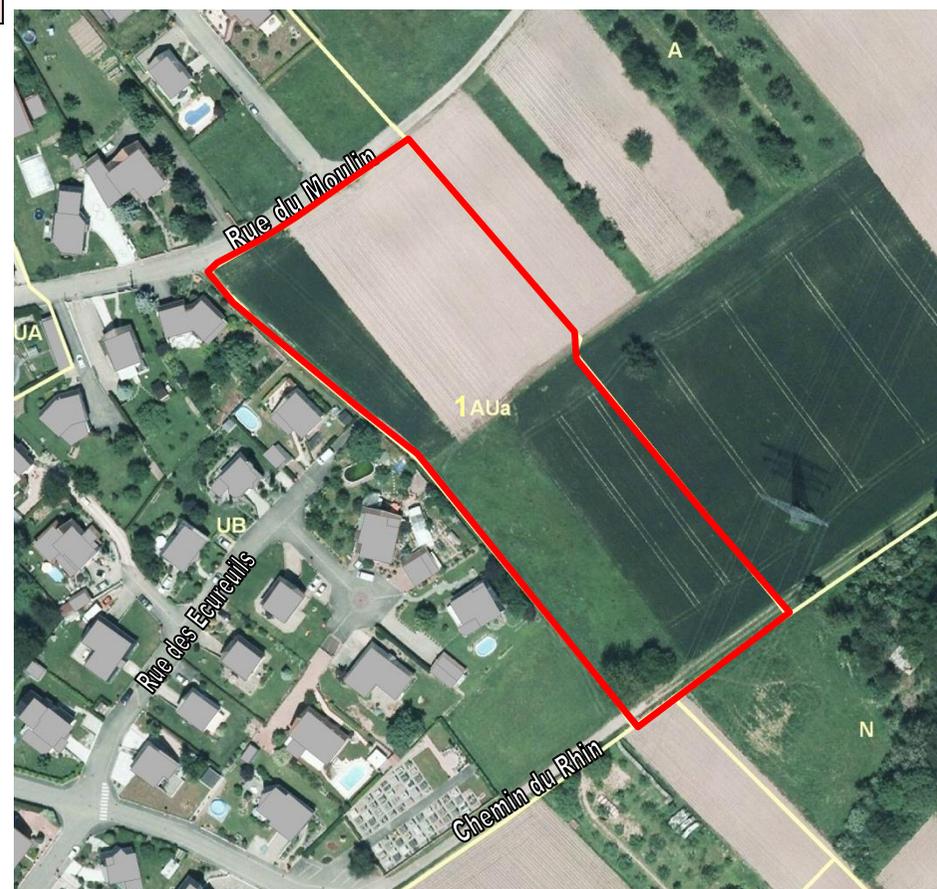
Situation

Ce secteur, d'une superficie d'un peu plus de 1 ha, se situe en limite Nord-Ouest de l'agglomération, contigu à un ensemble pavillonnaire récent desservi par la rue des Ecureuils.

De topographie totalement plane, les terrains sont accessibles par la rue du Moulin qui conduit directement au cœur de village et par un cheminement piétonnier qui prolonge la rue des Ecureuils. Ce secteur est également desservi à son extrémité Est par le chemin rural du Rhin qui suit la limite de l'agglomération.

Le périmètre concerné est entièrement occupé par des terres labourables vouées à la céréaliculture intensive ne comprenant aucun élément de diversification biologique à l'exception de deux arbres fruitiers situés au bord du chemin rural.

Aucune contrainte particulière n'affecte les terrains concernés qui présentent tous les atouts et toutes les conditions requises en vue de l'accueil d'une opération à caractère d'habitat.





Situation des terrains à l'intérieur du périmètre : des terres labourables contiguës à un quartier résidentiel.

Principes d'aménagement

➤ Principe d'articulation et d'insertion au tissu bâti existant

En aucun cas, ce nouveau quartier ne pourra constituer une opération fermée sur elle-même. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains dans le cadre du présent P.L.U. devra être mise en œuvre de manière à assurer une perméabilité, notamment piétonne et cyclable, une articulation et un fonctionnement cohérent avec les quartiers périphériques. L'aménagement pourra s'effectuer sous forme d'une seule opération ou en plusieurs tranches successives dans un souci de cohérence globale.

Prescriptions

Dans un souci de maillage cohérent de la trame viaire, la desserte interne devra être raccordée à la rue du Moulin et au Chemin du Rhin qui devra être renforcé.

L'organisation principale du secteur ne pourra s'appuyer sur la mise en place d'une voirie sous forme d'impasse. En outre, une liaison douce devra se raccorder à l'actuel cheminement piétonnier qui prolonge la rue des Ecureuils. Ici comme ailleurs dans le village, il s'agit de créer les conditions permettant, notamment, aux enfants de se rendre à pied à l'école, seuls ou accompagnés.

Des places publiques de stationnement accompagneront l'aménagement de la voirie.

➤ Principe de production minimale de logements

Tout en situant dans une logique de continuité urbaine avec les ensembles résidentiels voisins, le ou les projets à venir devront mobiliser au mieux la ressource foncière. L'utilisation de surfaces importantes pour un faible nombre de logements est à proscrire.

Prescriptions

A ce titre, il est fixé un objectif de production de 20 logements au minimum pour l'ensemble du secteur.

L'objectif d'une offre en habitat équilibrée et attractive, répondant à l'exigence de densité minimale, passe par la mise en place d'une forme urbaine combinant des maisons pavillonnaires traditionnelles avec de l'habitat intermédiaire du type maisons accolées par exemple.

➤ Principe de qualité du cadre de vie urbain

L'objectif de densité est indissociable de celui de qualité du cadre de vie. A ce titre, les opérations d'habitat seront conçues, notamment dans le cas de l'habitat intermédiaire, de manière à proposer des espaces extérieurs et d'intimité sous forme de jardins, de terrasse par des décalages et des décrochés dans les volumes des constructions.

Prescriptions

La qualité de vie suppose également des espaces publics traités de façon à apporter une véritable plus value paysagère au quartier.

Le traitement de la voirie devra être réalisé de manière à créer les conditions d'une circulation ralentie compatible avec une vie de quartier.

Les aires de stationnement publiques devront être agrémentées de plantations à base d'essences locales.

Les remblais et mouvements de terrains seront limités au maximum. Dans tous les cas, les remblais destinés à masquer le premier niveau d'une construction sont interdits.

Préconisations

L'aménagement de ce nouveau quartier va donner lieu à une nouvelle façade bâtie au Nord-Est du village, au sein d'un vaste espace agricole ouvert. En respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'urbanisation de ces terrains devra obligatoirement s'accompagner de la réalisation d'un front végétalisé, homogène et continu, assurant une transition paysagère de qualité avec les terres agricoles.

➤ **Principes de qualité environnementale et de développement durable**

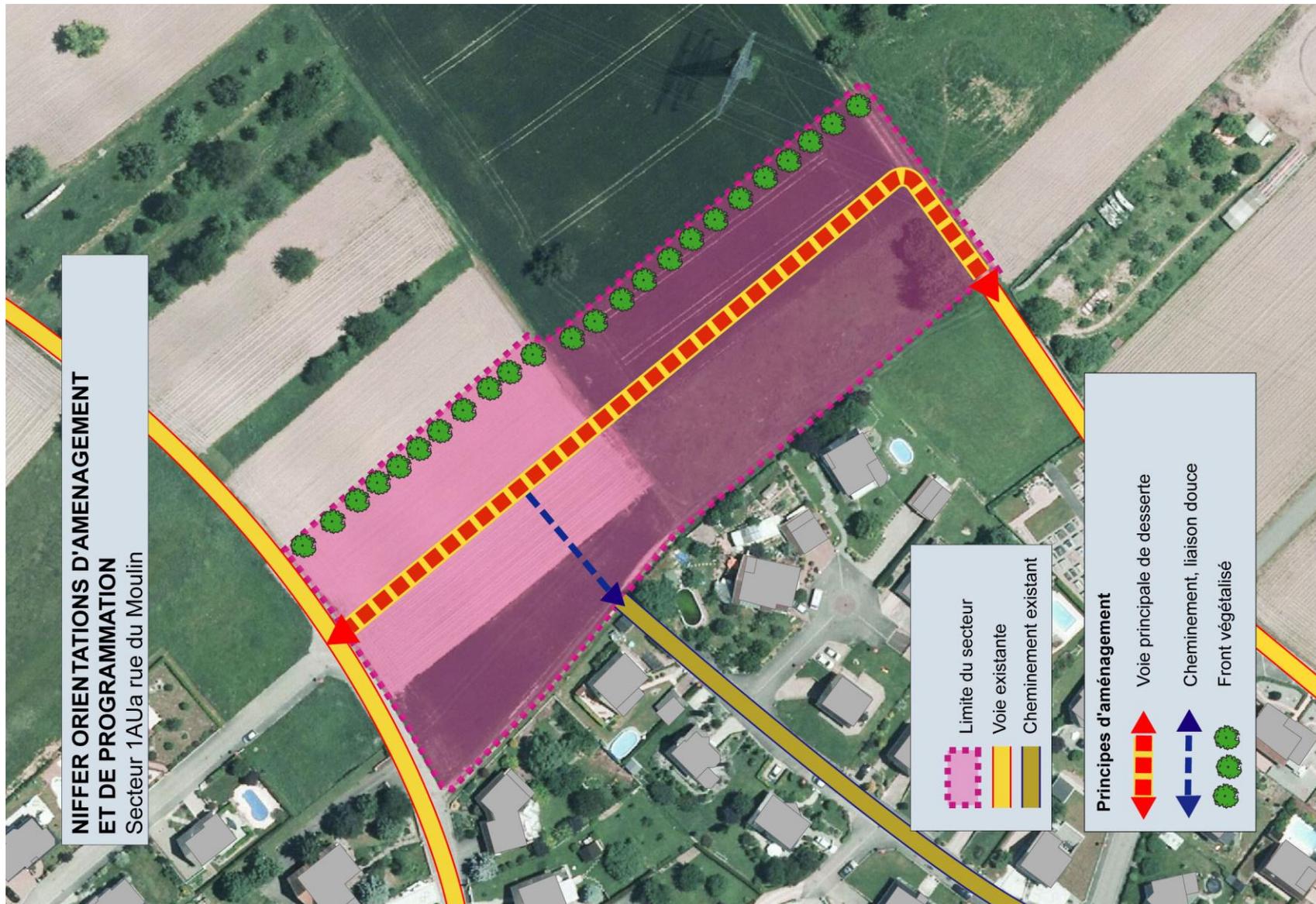
Au-delà de l'organisation du site, les mesures suivantes contribueront à l'exemplarité environnementale de ce nouveau quartier :

Prescriptions

- Les plantations destinées notamment à la constitution de haies devront privilégier les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux.

Préconisations

- Opter pour des revêtements de voirie écologiques.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- Favoriser la performance énergétique des constructions et le déploiement des énergies renouvelables.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Réutilisation des eaux de pluie.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.



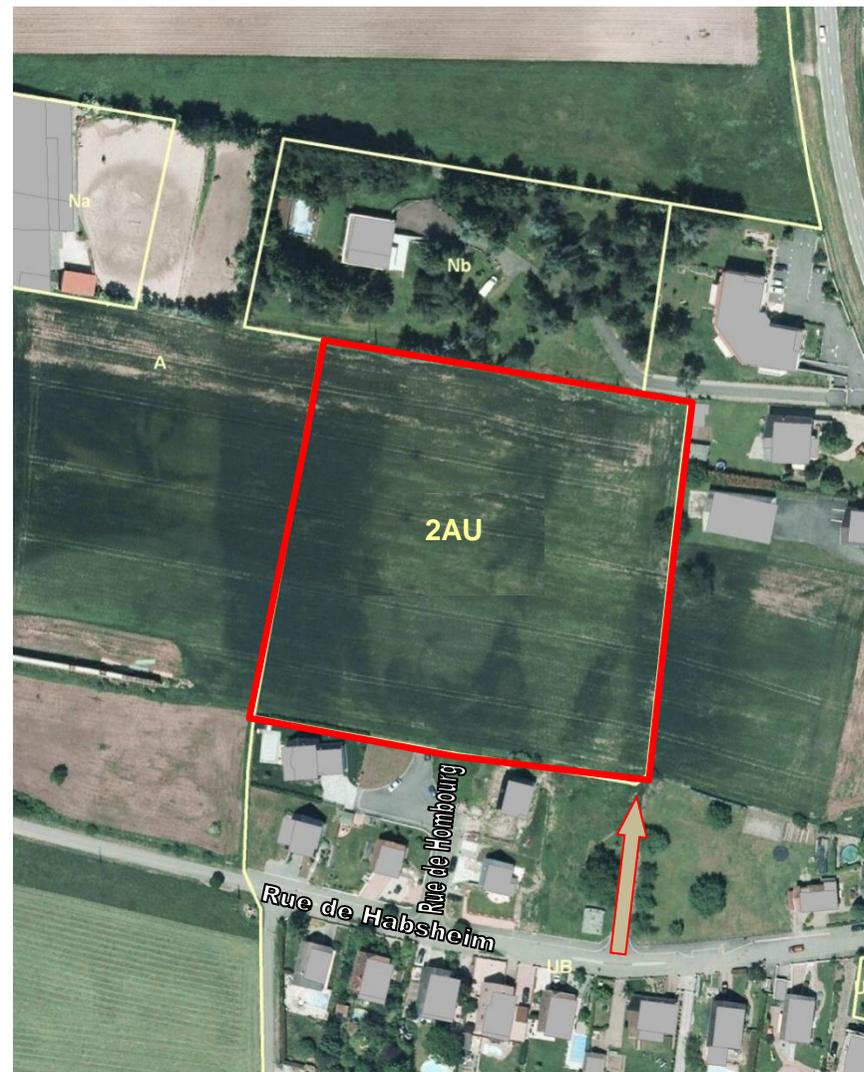
② Rue de Habsheim –Zone 2AU

Situation

Ce secteur, qui couvre une superficie de l'ordre de 1,4 ha en limite Nord-Ouest du village, au Nord de la rue de Habsheim, s'inscrit dans un contexte résidentiel représenté par un lotissement et des habitations implantées sur des grandes parcelles. Il se situe également en prolongement d'une exploitation agricole qui poursuit son activité.

Le raccordement à la rue de Habsheim, qui conduit à la zone sportive et de loisirs, s'effectue par la rue de Hombourg desservant le lotissement contigu. Un second accès à partir de cette voie, propriété de la commune, figure en limite du secteur.

De topographie plane, ces terrains, sans contraintes particulières, correspondent à des terres labourables, domaine de la céréaliculture intensive.





Perspective de l'intérieur



.....et de l'extérieur du secteur depuis le chemin qui longe le secteur de loisirs

Principes d'aménagement

➤ Principe d'articulation au tissu bâti existant et à la trame urbaine

Comme pour le secteur précédent, il convient d'assurer les conditions satisfaisantes d'accès et de desserte et de continuité de la trame viaire

Prescriptions

La connexion du secteur à la rue de Habsheim devra être assurée en utilisant les amorces déjà en place sous la forme d'une boucle de desserte complète reliée à l'accès appartenant à la commune.

Dans aucun cas, cette desserte ne pourra être réalisée exclusivement sous forme d'impasse.

L'amorce existante rue de Hombourg pourra être exploitée afin de réaliser une liaison douce. Toutefois, cette configuration n'est pas figée et à cet endroit un accès motorisé pourra s'envisager s'il est nécessaire à l'opération.

L'aménagement du secteur devra comprendre la réalisation de places publiques de stationnement.

➤ Principe d'équilibre de l'habitat et de production minimale de logements

Tout en situant dans une logique de continuité urbaine avec les ensembles résidentiels voisins, le ou les projets à venir devront mobiliser au mieux la ressource foncière.

Prescriptions

Sur la base d'une densité minimale de 20 logements/ha, il est fixé un objectif de production de 28 logements au minimum pour l'ensemble du secteur.

L'objectif d'une offre en habitat équilibrée et attractive, répondant à l'exigence de densité minimale, passe par la mise en place d'une forme urbaine combinant des maisons pavillonnaires traditionnelles avec de l'habitat intermédiaire du type maisons accolées par exemple. Dans le cas présent, étant donné la taille du secteur, il pourra également être envisagé l'implantation d'un collectif de taille raisonnable

➤ Principe d'insertion au site et au paysage

Prescriptions

La qualité de vie suppose également des espaces publics traités de façon à apporter une véritable plus value paysagère au quartier.

Le traitement de la voirie devra être réalisé de manière à créer les conditions d'une circulation ralentie et apaisée compatible avec une vie de quartier.

Les aires de stationnement publiques devront être agrémentées de plantations à base d'essences locales.

Les remblais et mouvements de terrains seront limités au maximum. Dans tous les cas, les remblais destinés à masquer le premier niveau d'une construction sont interdits.

Les constructions présentant les hauteurs les plus importantes seront préférentiellement localisées en limite Nord et Est du secteur.

Préconisations

L'aménagement de ce nouveau quartier va donner lieu à une nouvelle façade bâtie en limite Ouest du village, au sein d'un espace agricole ouvert. En respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'urbanisation de ces terrains devra obligatoirement s'accompagner de la réalisation d'un front végétalisé, homogène et continu, assurant une transition paysagère de qualité avec les terres agricoles.

➤ Principes de qualité environnementale et de développement durable

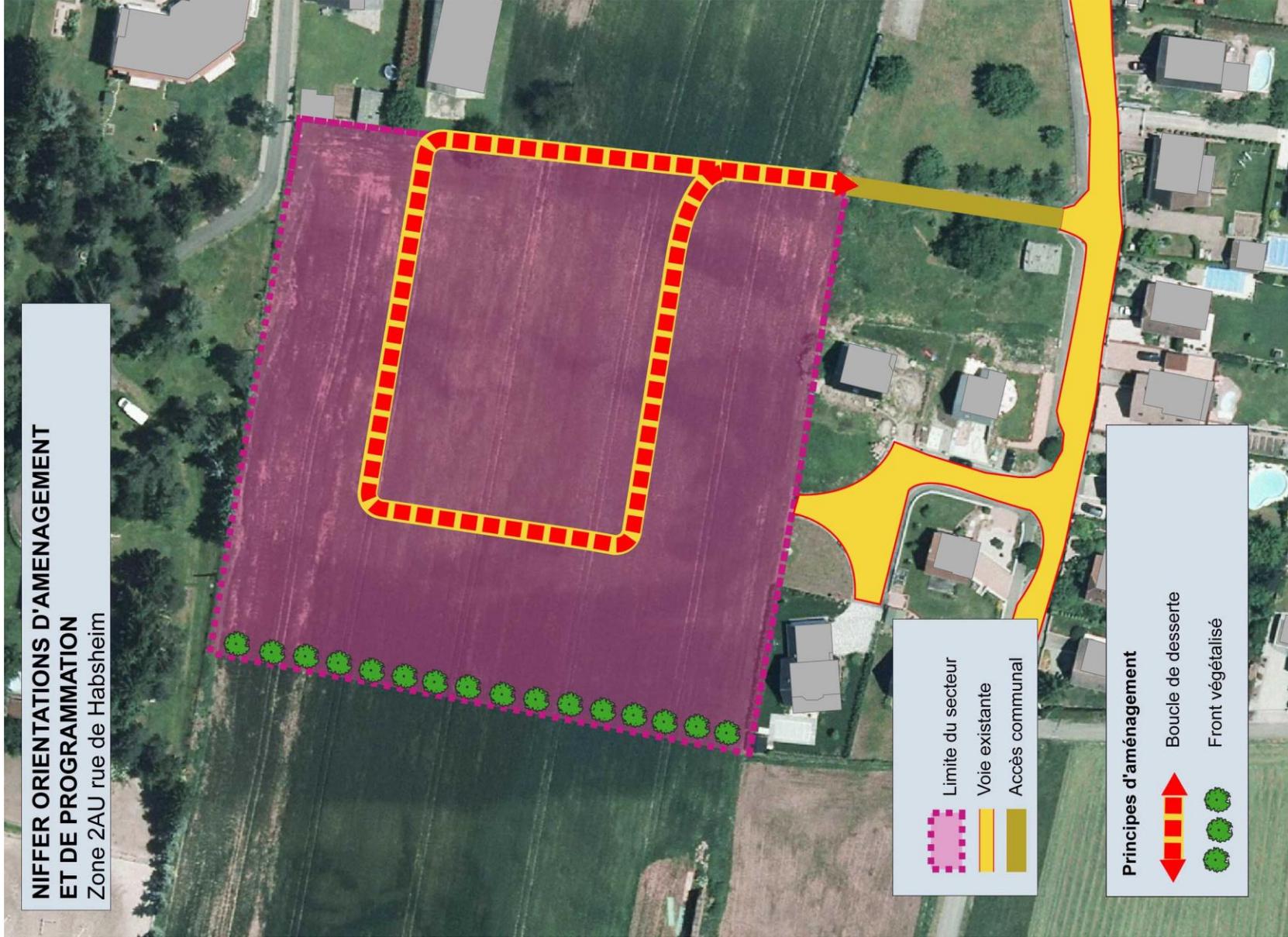
Prescriptions

- Les plantations destinées notamment à la constitution de haies devront privilégier les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux.

Préconisations

- Opter pour des revêtements de voirie écologiques.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- Favoriser la performance énergétique des constructions et le déploiement des énergies renouvelables.
- Orientation et conception des constructions tirant parti de l'exposition et de l'ensoleillement.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Réutilisation des eaux de pluie.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.

**NIFFER ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
Zone 2AU rue de Habsheim



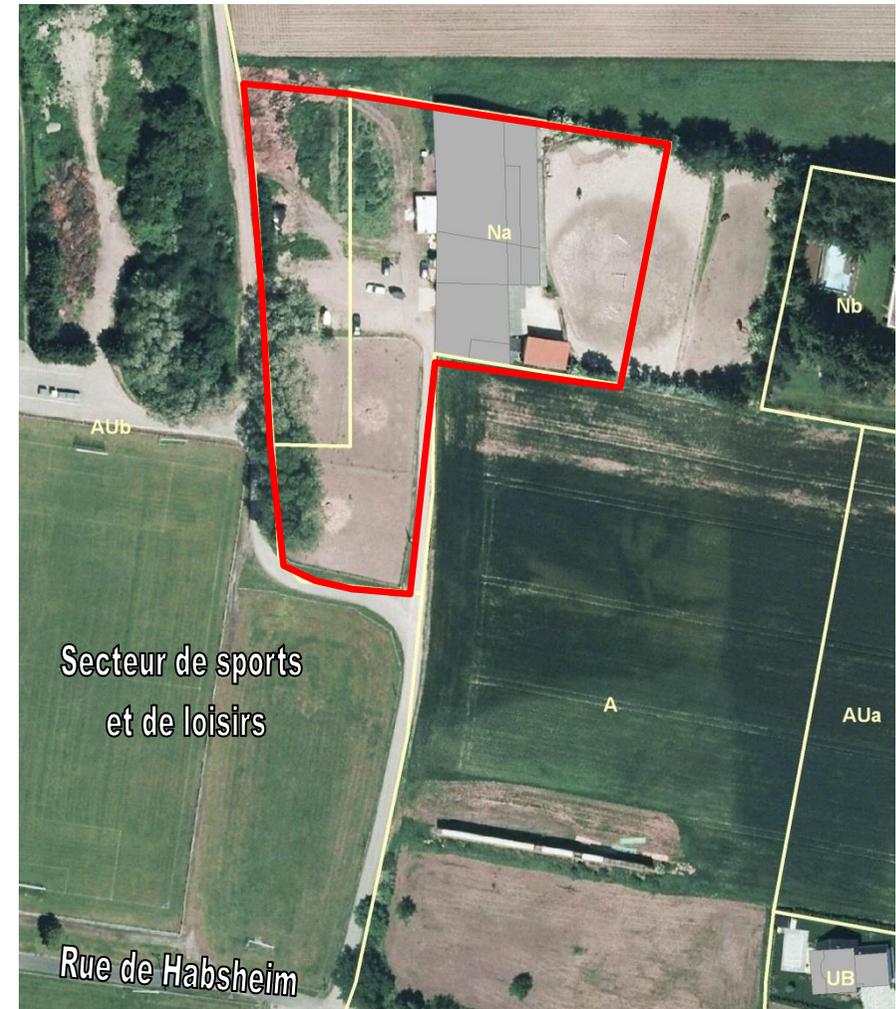
③ Centre équestre – Secteur Na

Situation

Ce secteur occupe une superficie d'environ 60 ares, à la périphérie Nord-Ouest du village. Le périmètre en question est bordé par de l'espace agricole au Nord et au Sud, jouxte le secteur de sports et de loisirs à l'Ouest et se situe en continuité d'une propriété avec une maison d'habitation à l'Est.

L'orientation générale concernant ce site, consiste, dans le droit fil du P.A.D.D., à promouvoir une amélioration globale des installations en place du point de vue architectural, paysager, de la salubrité et des nuisances.

Le développement de la structure ne sera admis qu'à la condition d'une remise en état du site et en respect des dispositions énoncées ci-après.



Principes d'aménagement

Prescriptions

- Mise aux normes sanitaires des installations conformément à la réglementation en vigueur.
- Traitement végétalisé des limites du site à base d'essences champêtres, fruitières ou feuillues.
- Insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions.
- Implantation de la fumière dans la partie Est du secteur.
- En cas de besoin, une maison d'habitation, nécessaire à la surveillance et à l'entretien du centre équestre, sera admise sous réserve :
 - d'une implantation dans la partie Sud du secteur ;
 - d'un raccordement aux réseaux présents rue de Habsheim ;
 - d'une mise aux normes préalable des installations actuelles.



Perspectives sur les installations actuelles.

Secteur 1AUa Sud

Situation

Ce secteur, d'une superficie approximative de 3,8 ha, se situe à l'extrémité de la "péninsule" de NIFFER, jouxtant ainsi un ensemble de maisons pavillonnaires, l'aire de stationnement à côté de l'écluse et le Grand Canal d'Alsace.

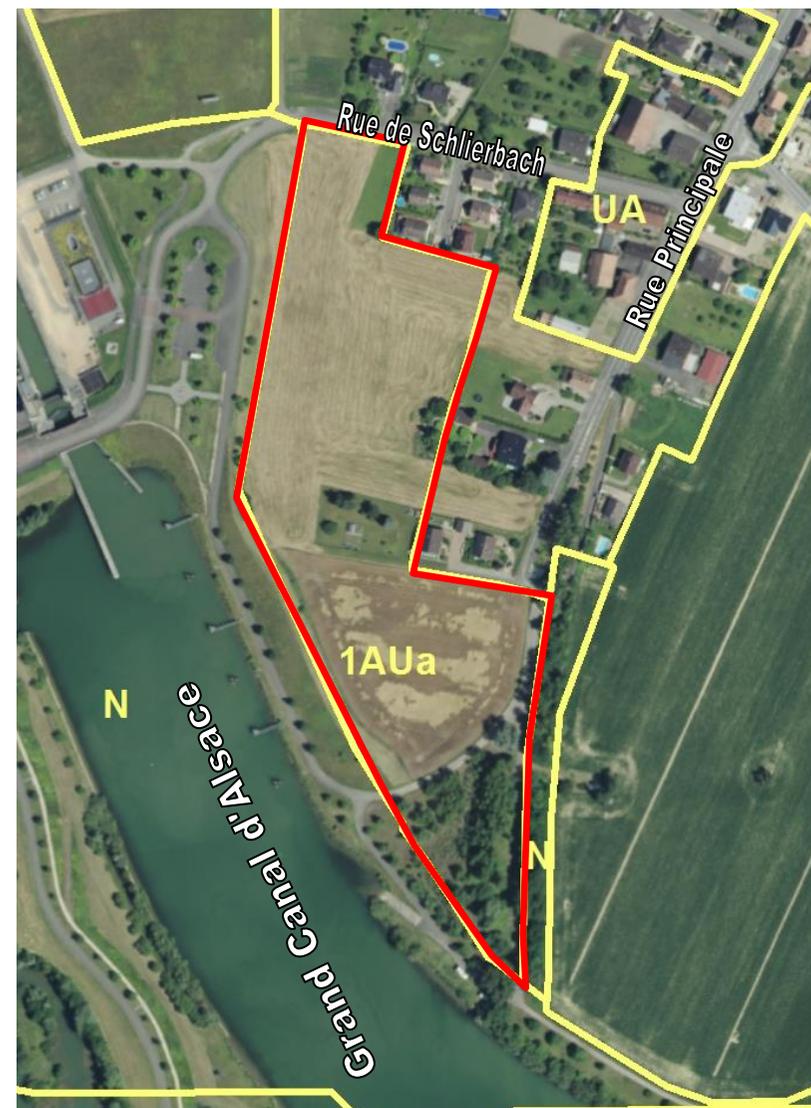
Le périmètre considéré comprend secteur majoritairement des terres agricoles exploitées dans le cadre d'une céréaliculture intensive ainsi que des bosquets de feuillus de différentes essences dans la pointe Sud.

Côté Est, le secteur est contigu à une bande boisée dense marquant le talus qui sépare la basse terrasse de la basse plaine rhénane, faisant transition avec l'espace agricole.

Côté Ouest, il se situe en contrebas d'une levée de terrain qui le sépare du canal et des installations autour de l'écluse. La rue Principale, ici à son extrémité Sud, et la rue de Schlierbach assurent l'accès au secteur.

Ce site bénéficie d'une situation et d'un contexte paysager uniques liés à l'ouverture sur le plan d'eau à la confluence du canal du Rhône au Rhin/bief de NIFFER et du Grand Canal d'Alsace, autrement dit de deux voies fluviales majeures du continent européen, qui lui confèrent une force exceptionnelle. Révéler l'ampleur du grand paysage doit être le souci majeur des futurs aménageurs.

La partie Sud du secteur est couverte par la servitude Monument Historique instaurée autour de l'écluse Le Corbusier.





Perspectives sur le site depuis le remblai le long du canal, avec ci-dessus, une vue sur le bâtiment de l'écluse Doyelle



Les deux perspectives visualisent le dénivelé issu des aménagements fluviaux et de l'écluse, dénivelé qui peut constituer un atout majeur pour l'implantation et l'organisation urbaine.



A l'extrémité Sud, l'ouverture sur le canal.

Ces deux perspectives permettent de prendre la mesure de l'ouverture visuelle du site sur le grand paysage et sur les voies d'eau.



Un contexte paysager et un cadre de vie en tous points remarquables

Principes d'aménagement

➤ Principe d'articulation au tissu bâti existant et à la trame urbaine

Occupant une situation remarquable et du fait de sa taille, ce secteur devra être conçu et aménagé comme un nouveau morceau de village, en continuité de l'existant, valorisant les potentialités du site à travers des opérations à caractère d'habitat et des constructions à vocation de restauration et d'hébergement touristique.

Prescriptions

- La connexion du secteur à la rue de Kembs et à la rue Principale devra être assurée par une boucle de desserte complète.
- Une deuxième boucle de desserte reliant la rue de Schlierbach à la rue Principale devra être étudiée.
- Le secteur devra être raccordé au réseau cyclable situé en périphérie et être complètement perméable aux circulations piétonnes et cyclables.
- Une part minimale de places publiques de stationnement est à prévoir.

➤ Principe d'équilibre de l'habitat et de production minimale de logements

Prescriptions

- Les opérations à vocation d'habitat devront garantir une production minimale de 20 logements à l'ha, soit un nombre total de logement de l'ordre d'environ 75-80 logements.
- Etant donné la taille du secteur, l'implantation d'un ou plusieurs collectifs, localisés de façon judicieuse est à prévoir, notamment le long de la façade Ouest.

Préconisations

- L'implantation d'une structure d'hébergement touristique devra, de préférence, privilégier l'extrémité Sud du secteur en lien avec l'aménagement d'un espace vert public (voir principe suivant).
- En cas de collectifs implantés le long du talus de la digue du canal en limite Ouest du secteur, prévoir le premier niveau sous forme de garages.

➤ Principe d'insertion au site et au paysage

Prescriptions

- La qualité de vie suppose également des espaces publics traités de façon à apporter une véritable plus value paysagère au quartier.
- Le traitement de la voirie devra être réalisé de manière à créer les conditions d'une circulation ralentie et apaisée compatible avec une vie de quartier de manière à ce que piétons et cycles s'approprient pleinement les lieux.
- Les aires de stationnement publiques devront être agrémentées de plantations à base d'essences locales.
- Les remblais et mouvements de terrains seront limités au maximum. Dans tous les cas, les remblais destinés à masquer le premier niveau d'une construction sont interdits.
- La situation des terrains occupant la pointe Sud et la façade Ouest devra être valorisée par une ouverture visuelle des constructions vers le canal. Il s'agit là d'une orientation fondamentale qui vise à mettre le site en relation avec le plan d'eau, de tirer parti de la force du lieu et de son potentiel, de profiter de cette situation unique en offrant des perspectives paysagères et une véritable qualité de vie aux futurs occupants. L'extrémité de la pointe Sud devra être aménagée sous forme d'un parc urbain comprenant ou non une structure d'hébergement touristique.

- En cas d'habitat collectif, ménager depuis les logements des vues dégagées vers le grand paysage et créer des espaces d'intimité.

➤ Principes de qualité environnementale et de développement durable

Prescriptions

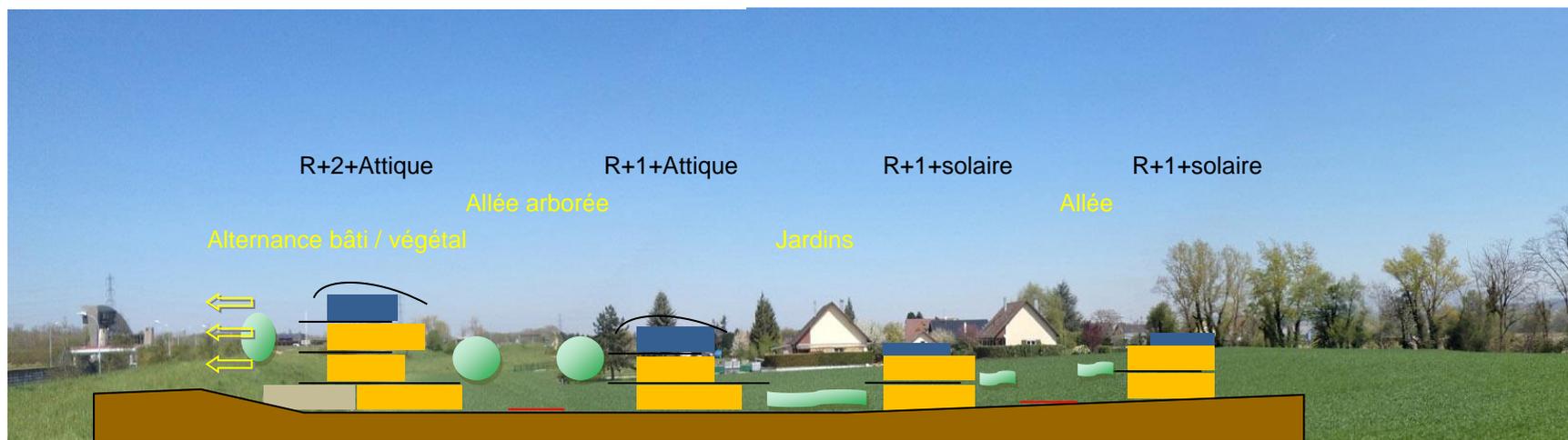
- Les plantations destinées notamment à la constitution de haies devront privilégier les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux.

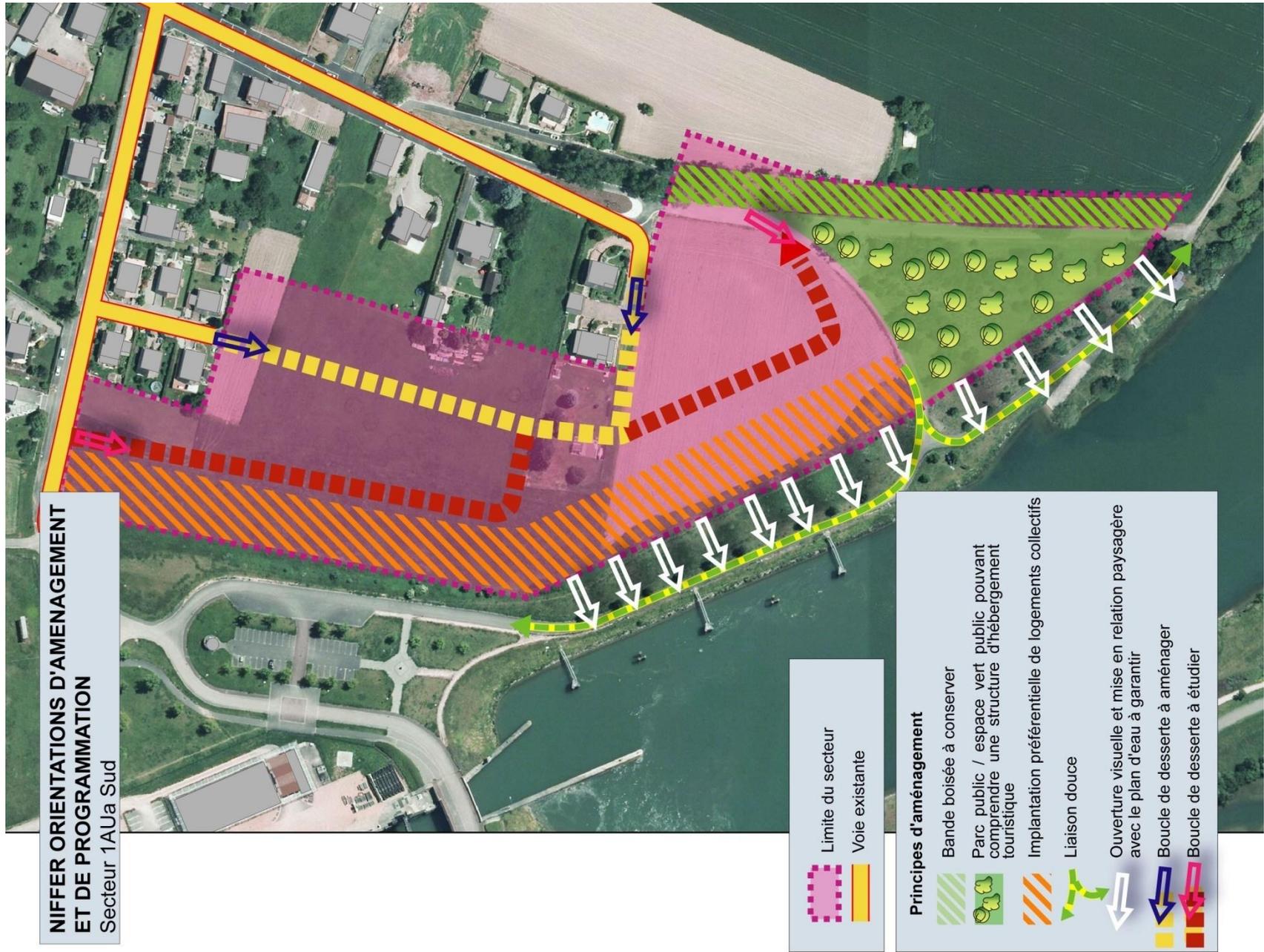
Préconisations

- Opter pour des revêtements de voirie écologiques.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- Favoriser la performance énergétique des constructions et le déploiement des énergies renouvelables.
- Orientation et conception des constructions tirant parti de l'exposition et de l'ensoleillement.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.

- Réutilisation des eaux de pluie.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse. Le long des voies d'eau, il contribuera à donner une identité particulière au futur quartier.

Principe indicatif d'étagement des niveaux





Secteur 1AUe

Situation

Ce secteur, d'une superficie de 47,7 ha, est situé à l'extrémité Nord-Est du territoire communal, le long du Grand Canal d'Alsace, adossé à la limite de ban avec Petit-Landau. Une distance de 500 mètres le sépare des premières maisons du village.

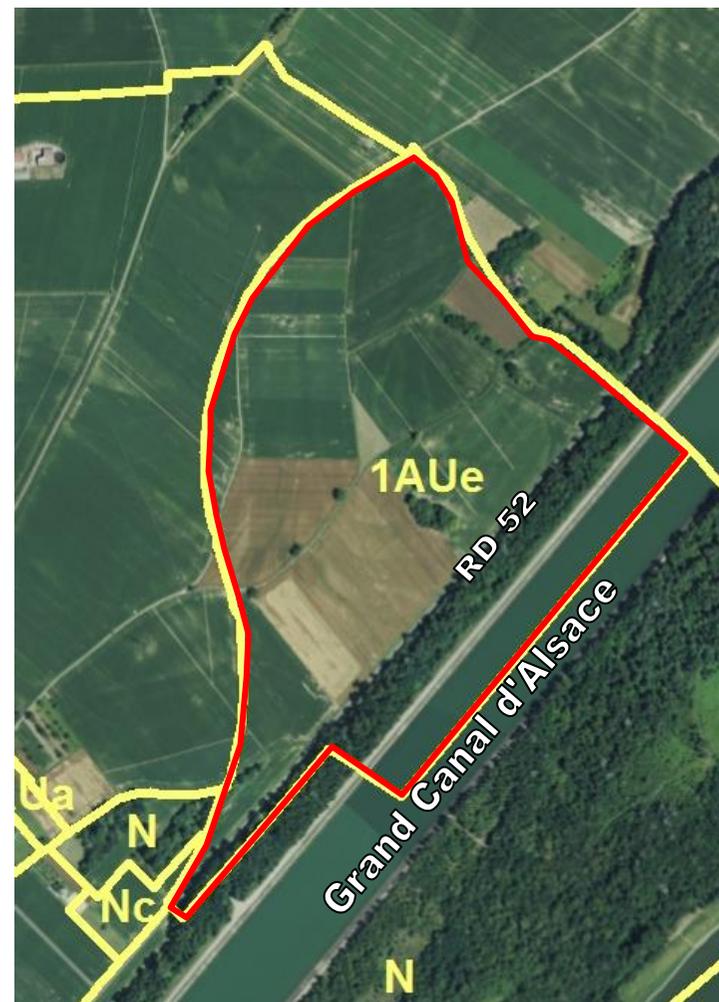
Ce site demeure un élément stratégique des territoires à développement économique et portuaire de la bande rhénane Sud, d'Ottmarsheim à NIFFER, figurant déjà au P.O.S. approuvé en 1999.

Le secteur est traversé sur son côté Est par la RD 52. Il bénéficie d'une configuration topographique adaptée à la réalisation d'une plateforme portuaire, les terrains considérés étant situés au même niveau que le plan d'eau du Canal d'Alsace.

Le périmètre concerné demeure à l'écart des sites Natura 2000 et est actuellement dominé par la culture du maïs. Entre la RD 52 et le plan d'eau subsiste un boisement pionnier sec à caractère alluvial. Cette formation s'est développée sur un merlon constitué par les matériaux d'extraction issus du creusement du canal.

Ce cordon végétalisé joue le rôle de protection phonique du village contre les nuisances acoustiques de l'autoroute HAFRABA côté allemand

Il convient enfin de mentionner la présence d'une ligne à très haute tension en limite Ouest du site.





Perception du site depuis la RD 52 avec à droite le cordon végétalisé couvrant la butte formée de déblais



Les berges du Grand Canal d'Alsace



Bosquet résiduel au cœur de la plaine agricole.



La Ligne à très haute tension et l'étendue des terres agricoles

Principes d'aménagement

L'objectif visé consiste à rendre ce site économiquement attractif, tout en préservant le cadre naturel et environnemental dans lequel il s'inscrit. Aménager un site portuaire associé à des activités économiques constitue un vrai défi au regard des contraintes et des nuisances qu'il s'agira de maîtriser afin de conserver au village de NIFFER son cadre de vie exceptionnel. Par conséquent, la mise en œuvre de ce site doit être conditionnée par un niveau d'exigences élevé qui lui assure sa faisabilité technique, réglementaire mais aussi sa pérennité. Pour relever ce défi et permettre à ce futur site d'activités de se présenter comme une vitrine de l'économie de demain, des choix d'orientation support du projet sont indispensables.

Prescriptions

- Assurer l'attractivité par la diversité des activités, tabler sur des activités à forte valeur ajoutée.
- Dissocier les activités portuaires des activités fortement génératrices d'emplois.
- Organiser le site en maîtrisant l'acoustique et en assurant la qualité des lieux de travail.

Prescriptions

- Maintien de la RD 52 selon son tracé actuel afin d'éviter tout report de circulation vers la RD 468, source de nuisances et de danger pour les riverains.
- Rectifier le niveau altimétrique de la RD 52 avec des trémies afin de permettre le transfert des conteneurs en surface.
- Création d'une plateforme portuaire par nivellement du merlon sur une longueur de 600 à 700 mètres.
- Mise en place de la desserte par rail et de portiques de déchargement le long du canal.
- Aménagement d'un système robotisé de transfert des conteneurs et vracs vers le cœur de la plateforme, la RD 52 étant aménagée sous la forme d'une succession de trémies.
- Desserte de la zone d'activités par la création d'un rond point dans la partie Sud du site.
- Reconstitution d'un écran acoustique à l'Ouest du périmètre à partir des déblais du merlon arasé accompagné d'une transition végétalisée avec l'espace agricole.
- Mise en œuvre progressive d'un ensemble d'activités économiques à forte valeur ajoutée (bureau, tertiaire...) se distribuant le long de la limite Ouest et desservies par un réseau de circulations douces périphériques reliées au village.

- Frange de bâtiments alternant avec des percées arborées et associée à un mail planté comprenant des aires de stationnement.
- Mise en place d'un espace tampon végétalisé dans la partie Sud du site.

