

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

COMMUNE DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### ELABORATION DU PLU

### APPROBATION

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

A Haguenau  
le 14 décembre 2017



Le Vice-Président,  
Jean-Lucien NETZER



DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE  
**NIEDERSCHAEFFOLSHEIM**



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

*PLU approuvé le 14 décembre 2017*



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTORIELLE N°1 - Zone 1AU Est

### VOIRIE ET DESSERTE

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

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

### MESURES PAYSAGERES

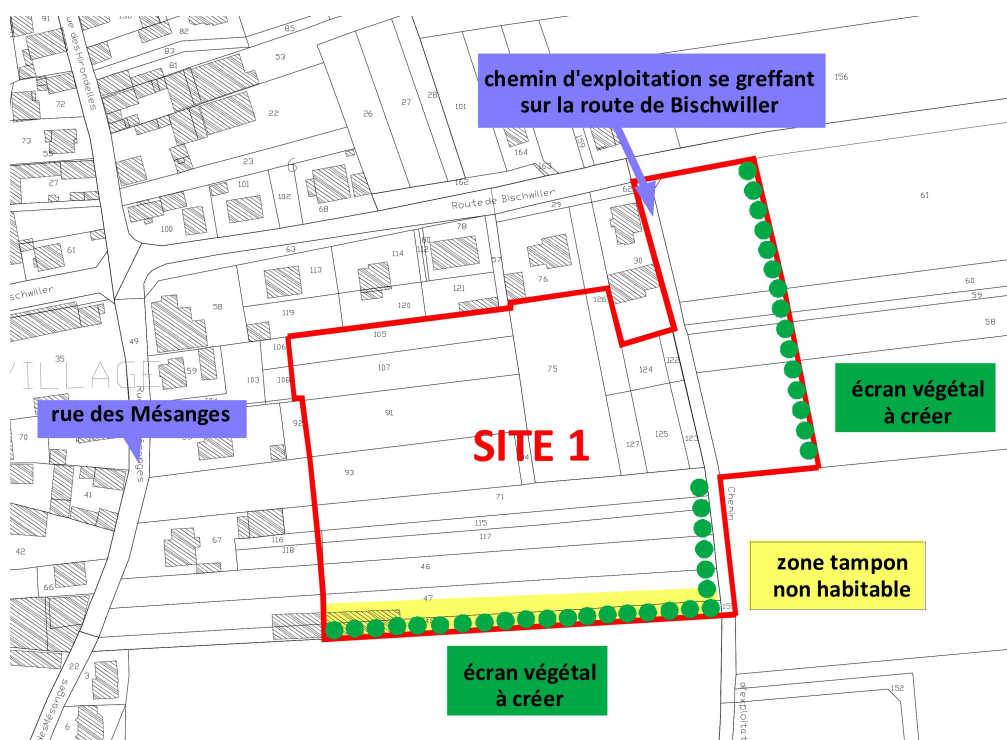
Afin de garantir l'intégration paysagère de ce nouveau quartier, sa frange Est devra comporter des plantations composées d'arbres à haute tige pouvant être accompagnées d'une haie vive. Les haies mono spécifiques de résineux sont interdites.

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

### ELEMENTS DE PROGRAMME

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

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



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE N°2 - Zone 1AU Sud

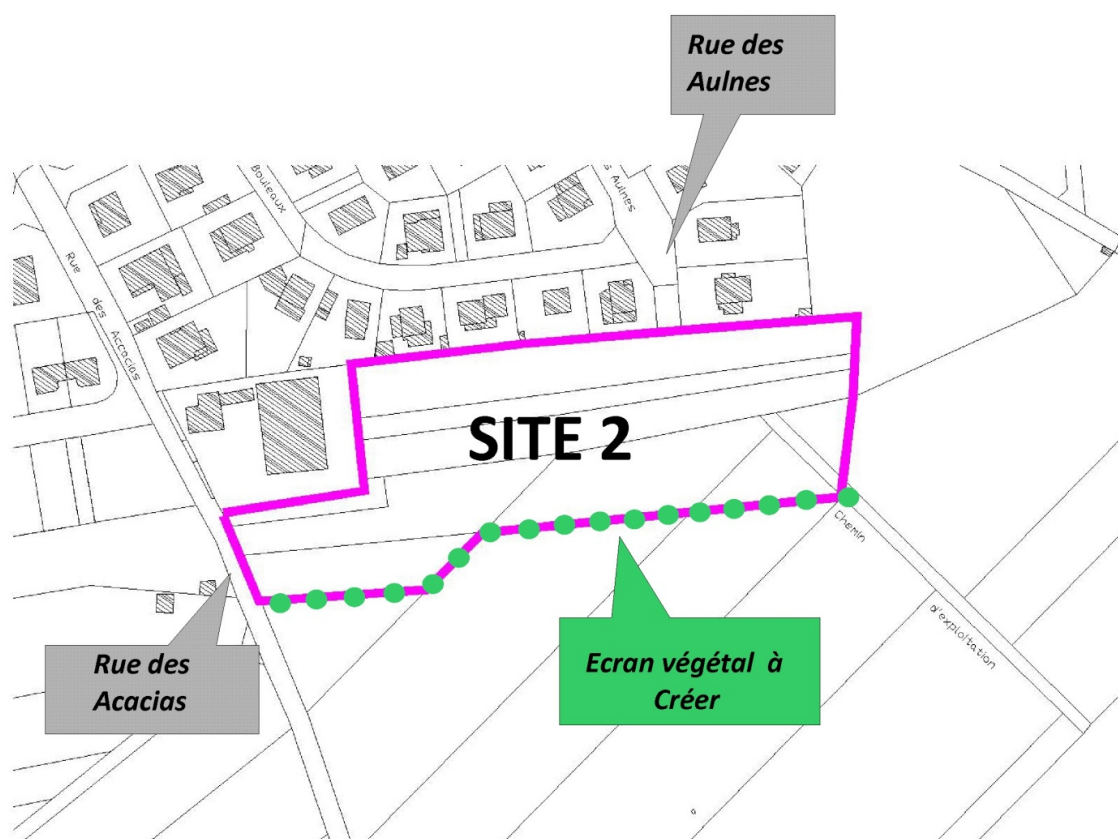
---

La desserte du site se fera via la rue des Aulnes et de la rue des Acacias.  
A terme, ces deux axes seront reliés par une voirie en bouclage.

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

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

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



## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE - Zones AU Est et Sud**

---

En raison d'un contexte foncier non maîtrisé par la commune, d'initiatives privées non connues (ne permettant pas de privilégier un site plutôt qu'un autre) et afin de garantir un lissage dans le temps de l'apport de population via l'urbanisation des deux sites d'extension AU dégagés par le PLU, il ne sera possible d'ouvrir à l'urbanisation qu'une seule zone d'extension AU à la fois ; la mise en œuvre d'une nouvelle zone d'extension ne sera possible qu'une fois la précédente bâtie à au moins 80%.