

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA LAUTER **NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

### 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



SERVICE DEPARTEMENTAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG est une petite commune située à proximité de la frontière allemande qui concentre de nombreuses zones d'activités situées de part et d'autre du Rhin. Sa situation avantageuse, ajoutée à son cadre de vie agréable lui confèrent ainsi un rôle d'attractivité résidentielle.

Dans ce cadre, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** doit permettre :

- d'assurer l'équilibre entre l'évolution urbaine future et la préservation des caractéristiques rurales de la commune.
- d'inscrire le projet communal à l'échelle de son bassin de vie. Dépourvue d'emplois et de services de proximité, NEEWILLER doit nécessairement trouver sa place et jouer un rôle à cette échelle.

## **RAPPEL DES ENJEUX**

Les enjeux pour le devenir de la commune de NEEWILLER PRES LAUTERBOURG, issus du bilan des atouts et faiblesses ont permis de définir les objectifs à suivre pour le devenir de la commune :

Le projet communal de NEEWILLER repose donc 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.**

Objectifs	Orientations	Actions
<p><b>1- ASSURER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE PAR UNE URBANISATION MAITRISEE, ORGANISEE ET ADAPTEE, EN COHERENCE AVEC LES ZONES BATIES EXISTANTES.</b></p>	<p><b>Maîtriser le développement urbain</b> et adapter le bourg pour prendre en compte la croissance démographique et l'accueil de nouveaux arrivants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ <b><u>Cohérence dans l'espace</u></b> : envisager un développement de l'urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- par densification des zones déjà urbanisées, notamment à travers la réhabilitation de l'habitat ancien et la transformation d'anciennes granges agricoles en logements lorsque cela sera possible.</li> <li>- par ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation sur la partie Est du village sous forme d'opérations d'aménagements (lotissements par exemple), en continuité avec les espaces construits existants.</li> </ul> </li> <li>☛ <b><u>Cohérence dans le temps</u></b> : mettre en place un phasage de l'extension urbaine : zones IAU (urbanisation à court terme) et IIAU (urbanisation à long terme) en fonction de la maîtrise foncière communale, des capacités des réseaux existants...</li> </ul>
	<p>Assurer une <b>mixité</b> et une <b>diversification des formes d'habitat</b> en cohérence avec la vocation résidentielle de la commune à l'échelle de son bassin de vie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Privilégier la mixité des formes et des types d'habitat par la création : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>De logements locatifs</b> pour accueillir des jeunes en situation intermédiaire / accession à la propriété.</li> <li>- <b>De petits logements</b> pour les ménages réduits en augmentation ,</li> <li>- <b>De logements intermédiaires</b> entre le collectif et l'individuel pur: adopter des solutions telles que l'individuel groupé ou le petit collectif pour augmenter la densité tout en économisant l'espace.</li> </ul> </li> </ul>

<b>Objectifs</b>	<b>Orientations</b>	<b>Actions</b>
	<p><b>Concevoir les zones d'urbanisation future en harmonie avec les paysages et les contraintes naturelles de la commune</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Empêcher l'urbanisation d'atteindre les lignes de crête qui façonnent le grand paysage et constituent de ce fait un point sensible.</li> <li>☛ Traiter la frange urbaine Est du lotissement.</li> <li>☛ Traiter les transitions paysagères entre l'urbanisation nouvelle et les espaces agricoles, en amont de la construction.</li> <li>☛ Interdire l'urbanisation dans les zones humides aux abords de la Née.</li> </ul>
	<p><b>Prendre en compte les contraintes liées à la présence de l'agriculture.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Eviter que des activités agricoles nuisantes ne s'implantent trop près des zones d'habitat et tenir compte des vents dominants.</li> </ul>

Objectifs	Orientations	Actions
<p><b>2- PRESERVER ET PRENDRE EN COMPTE LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES.</b></p>	<p><b>Protéger et préserver les atouts naturels de la commune.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Conserver les cordons boisés qui créent des zones tampons entre le village ancien et les nouvelles constructions et entre les zones agricoles et les espaces urbanisés.</li> <li>☛ Tenter de limiter la disparition des vergers.</li> </ul>
	<p><b>Préserver la forme urbaine et le patrimoine traditionnel bâti.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Respecter les caractéristiques du tissu urbain existant en réglementant les implantations des constructions nouvelles.</li> <li>☛ Favoriser la conservation et la réhabilitation des bâtiments traditionnels.</li> <li>☛ Encourager la préservation des bâtiments annexes des fermes.</li> </ul>

Objectifs	Orientations	Actions
<b>3-S'ASSURER D'UN FONCTIONNEMENT URBAIN ET D'UNE VIE LOCALE DE QUALITE</b>	<b>Améliorer les liaisons</b> entre les différentes parties du village.	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Créer un réseau de voies piétonnes et de promenades</li> <li>☛ Concevoir les extensions de manière à favoriser un maillage de la voirie et une bonne articulation des rues nouvelles sur le réseau existant</li> <li>☛ Eviter les voiries en impasse</li> </ul>
	<b>Redynamiser</b> le village	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Favoriser l'implantation d'une offre commerciale de proximité : boulangerie, bar-tabac, restaurant...</li> <li>☛ Permettre dans les années à venir, de renforcer la centralité et la convivialité du village par une réflexion sur les espaces publics et la mise en valeur des éléments remarquables du centre villageois.</li> </ul>
	Assurer à la population locale et future, <b>un niveau satisfaisant d'équipements publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Permettre la réalisation d'équipements publics de proximité</li> <li>☛ Moderniser ou développer les équipement sportifs et de loisirs</li> <li>☛ Adapter et développer :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ligne de bus vers Lauterbourg aux rythmes de travail et de loisirs de la population.</li> <li>- la liaison vers la gare de Mothern afin de permettre aux habitants d'accéder vers les villes de la région.</li> </ul> </li> </ul>

Objectifs	Orientations	Actions
<p><b>4. MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE</b></p>	<p><b>Protéger l'espace agricole en tant qu'espace naturel</b></p> <p><b>Protéger l'agriculture en tant qu'activité économique.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Réserver les espaces cultivés à l'activité agricole en y interdisant tout autre type d'activité et toute construction.</li> <li>☛ Permettre le développement et l'extension des activités agricoles existantes et l'implantation de sorties d'exploitation nouvelles dans des secteurs bien délimités mais suffisamment vastes.</li> <li>☛ Réserver des secteurs particuliers à des activités agricoles nuisantes (élevage) et à de grandes sorties d'exploitation en prenant en compte les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- distances suffisantes par rapport aux zones d'habitat</li> <li>- situation favorable par rapport aux vents dominants</li> <li>- facilité de branchement sur les réseaux d'eau et d'assainissement.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>5. PROTEGER LE MILIEU NATUREL ET LES EQUILIBRES ECOLOGIQUES</b></p>	<p><b>Protéger les zones humides</b></p> <p><b>Protéger les boisements et les vergers</b></p> <p><b>Protéger les paysages naturels</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Interdire toute construction dans les espaces sensibles : zones humides, zones boisées, vergers, lignes de crête</li> <li>☛ Réserver les zones de jardinage ou les activités de loisirs à des secteurs bien délimités.</li> </ul>



# Schéma de synthèse - PADD Neewiller-près-Lauterbourg

