
PARTIE II

**OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET
DISPOSITIONS DU PLU**

2.1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

UN PADD QUI VISE À S'INSCRIRE DANS LA FORME ET LE FOND DANS LES OBJECTIF DES LOIS ENE ET ALUR

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Raedersheim est structuré en douze orientations stratégiques conçues pour répondre de manière transversale à l'ensemble des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Le PADD présente l'ambition politique du devenir communal qui fonde et justifie les choix règlementaires du PLU, donc son plan de zonage, son règlement écrit et ses orientations d'aménagement et de programmation.

Les douze orientations stratégiques du PADD

Les tableaux ci-après présentent l'articulation entre les enjeux du diagnostic et les orientations du PADD.

- Orientation Stratégique n°1
Maintenir et garantir la vitalité démographique du village
- Orientation Stratégique n°2
Prévoir et favoriser la production quelque 200 logements d'ici 2035
- Orientation stratégique n°3
Garantir la production de 20 à 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée
- Orientation stratégique n°4
Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace
- Orientation Stratégique n°5
Conforter les espaces de centralité et le coeur de village
- Orientation Stratégique n°6
Conforter la vitalité économique et l'agriculture
- Orientation Stratégique n°7
Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site
- Orientation Stratégique n°8
Préserver l'environnement et conforter la biodiversité
- Orientation Stratégique n°9
Prévenir les risques naturels et technologiques
- Orientation Stratégique n°10
Promouvoir l'écomobilité
- Orientation Stratégique n°11
Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables
- Orientation Stratégique n°12
Favoriser le développement des technologies numériques

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Démographie
Ch.1	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à l'attractivité résidentielle du territoire • Contribuer à la dynamique intercommunale de préservation / valorisation d'un cadre de vie attractif
Ch.2	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une dynamique démographique permettant de consolider le nombre de jeunes à son niveau actuel en valeur absolue • Assurer une dynamique démographique permettant à Raedersheim d'assumer son rôle de « commune gare » contributive au renforcement de l'éco-mobilité régionale
Orientation stratégique n°1 du PADD	Maintenir et garantir la vitalité démographique du village
<ul style="list-style-type: none"> • Un objectif de 1330 habitants à l'horizon 2025 et de 1480 habitants d'ici 2035 	
<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif de maintenir le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans 	

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Habitat
Ch.2	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs démographiques
Orientation stratégique n°2 du PADD	Prévoir et favoriser la production quelque 200 logements d'ici 2035
<ul style="list-style-type: none"> • Un objectif de production de 10 logements par an pour les vingt prochaines années 	

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Habitat
Ch.2	<ul style="list-style-type: none"> • Donner une priorité à la production de logements « jeunes ménages » en privilégiant notamment la construction de maison pluri-logements intégrées au paysage viticole et patrimonial du territoire • Concevoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées dites le quatrième âge • Adapter l'offre de logements à l'évolution des modes de vie
Orientation stratégique n°3 du PADD	Garantir la production de 20 à 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée
<ul style="list-style-type: none"> • Garantir la production de 20 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée 	
<ul style="list-style-type: none"> • Produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines 	

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Habitat
Ch.5	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter strictement l'évolution de l'emprise foncière urbaine du village.
Orientation stratégique n°4 du PADD	Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace
<ul style="list-style-type: none"> • Disposer d'une offre foncière maîtrisée de quelque 6,5 hectares pour les 20 prochaines années, dont plus de 40% situés dans le tissu bâti existant 	

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Structure et organisation urbaine
Ch.4	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser la gare et le dispositif TER pour affirmer le potentiel d'accessibilité « écomobilité » de Raedersheim dans le grand territoire, ceci à la fois en valorisant ces accès en mobilité douce et en prévoyant la possibilité d'y augmenter l'offre de stationnement. • Promouvoir la mobilité douce piétons-vélos intra-communale en généralisant le principe de la rue partagée dans l'ensemble des rues et ruelles du village hors RD. • Etendre et valoriser les cheminements piétons en anticipant la forme urbaine à long terme du village.
Orientation stratégique n°5 du PADD	Conforter les espaces de centralité et le coeur de village
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'organisation et le fonctionnement en deux polarités 	
<ul style="list-style-type: none"> • Marquer l'identité du Coeur de Village 	

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Equipements et services Activité économique et agriculture
Ch.1	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à l'attractivité résidentielle du territoire • Contribuer, en temps que « commune gare » de la ligne TER Alsace Strasbourg - Bâle, à la valorisation de l'alternative aux déplacements automobiles • Contribuer à la dynamique intercommunale de production d'une offre de service de qualité
Ch.2	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une locale dynamique d'éco-construction
Ch.3	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir de manière continue le niveau de qualité des équipements communaux : mairie, école, salle polyvalente, stade, aire de jeu en particulier. • Veiller avec la Communauté de Communes à l'adaptation continue de l'offre d'accueil petite enfance (multi-accueil et RAM) au besoin afin de faciliter l'implantation de jeunes ménages dans le territoire. • Pérenniser, conforter et si possible amplifier le service de proximité que représente notamment la présence d'une Boulangerie, d'un Restaurant et la vente directe à la ferme. • Permettre à l'ensemble des acteurs économiques de disposer de conditions propices au développement de leurs activités et l'évolution afférente de leur infrastructure.
Ch.5	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter strictement l'évolution de l'emprise foncière urbaine du village. • Prévoir des possibilités d'extensions des exploitations, y compris d'éventuelles sorties d'exploitation. • Assurer la bonne cohabitation et prévenir les conflits induits notamment par les possibles nuisances olfactives et sonores. • Renforcer l'intégration paysagère des sorties d'exploitation existantes. • Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces de culture.
Orientation stratégique n°6 du PADD	Conforter la vitalité économique et l'agriculture
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre le dynamisme de l'appareil commercial et artisanal 	
<ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser la vitalité de l'agriculture 	

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Paysage et cadre de vie
Ch.1	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à la dynamique intercommunale de préservation / valorisation d'un cadre de vie attractif
Ch.5	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'intégration paysagère des sorties d'exploitation existantes. • Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces de culture.
Ch.6	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser les éléments d'architecture traditionnelle qui forment le noyau historique du village • Unifier l'emprise urbaine globale du village par une requalification des espaces publics • Préserver et valoriser les espaces boisés en raison à la fois de leur fonction paysagère et de support de biodiversité • Préserver, reconquérir et préserver les ripisylves, fossés et cours d'eau • Préserver et valoriser les entrées de village structurées par des alignements d'arbres • Planter des alignements d'arbres aux entrées de village qui en sont dépourvue • Préserver les haies à feuillage caduc qui structurent l'entrée de village depuis Merxheim • Créer des interface paysagère de type vergers à l'entrée Ouest depuis Soultz • Valoriser et conforté la perception de centralité et d'animations urbaines de l'espace Mairie - Ecole - Gare



Orientation stratégique n°7 du PADD	Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site
	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine pour embellir le cadre de vie des habitants et pour conforter l'attractivité résidentielle du village
	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser le patrimoine architectural du noyau historique du village
	<ul style="list-style-type: none"> • Requalifier l'espace public du coeur de village pour affirmer son identité et sa centralité
	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver, valoriser et conforter les qualités écologiques et paysagères des boisements, des ruisseaux, des grabens et des ripisylves
	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Nord depuis Merxheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Nord-Ouest depuis Issenheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Créer et valoriser les éléments structurants constitutif d'une façade paysagère de qualité à l'entrée Sud-Ouest depuis Soultz
	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Sud-Est depuis Feldkirch et Ungersheim

Partie 2 : Objectifs d'aménagement et dispositions du PLU

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Préservation des milieux naturels et de la biodiversité
Ch.7	<ul style="list-style-type: none"> Assurer le maintien et la richesse des biotopes existants. Protéger, valoriser et reconquérir la qualité écologique et de biodiversité des ripisylves des cours d'eau et des fossés. Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces de culture. Renforcer la biodiversité dans les choix de modes de végétalisation des espaces publics urbains. Promouvoir la biodiversité dans la végétalisation des jardins et espaces verts privés.
Orientation stratégique n°8 du PADD	Préserver l'environnement et conforter la biodiversité
<ul style="list-style-type: none"> Une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers 	

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Risques naturels et technologiques
Ch.8	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la prise en compte des nuisances sonores de la voie ferrée, de la D 83 et de la D430. Prendre en compte la mémoire locale dans la prévention des risques d'inondation et de coulée de boue Appliquer les normes parasismiques dans les constructions. Prendre en compte le risque de rétractation de sols argileux, classé faible sur l'ensemble du village. Prendre en compte le passage des gazoducs et de l'oléoducs dans les espaces naturels et agricoles.
Orientation stratégique n°9 du PADD	Prévenir les risques naturels et technologiques
<ul style="list-style-type: none"> Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation Prévenir les risques d'inondation Assurer la prise en compte des nuisances sonores Prendre en compte également les autres risques 	

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Mobilité, déplacement et transport
Ch.1	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer, en temps que « commune gare » de la ligne TER Alsace Strasbourg - Bâle, à la valorisation de l'alternative aux déplacements automobiles
Ch.4	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser la gare et le dispositif TER pour affirmer le potentiel d'accessibilité « écomobilité » de Raedersheim dans le grand territoire, ceci à la fois en valorisant ces accès en mobilité douce et en prévoyant la possibilité d'y augmenter l'offre de stationnement. Promouvoir la mobilité douce piétons-vélos intra-communale en généralisant le principe de la rue partagée dans l'ensemble des rues et ruelles du village hors RD. Etendre et valoriser les cheminements piétons en anticipant la forme urbaine à long terme du village. Assurer l'installation progressive de bornes de recharges « voitures électriques » sur les différents parkings de la communes afin à la fois de contribuer à la nouvelle écomobilité en devenir et d'inscrire au plus tôt Raedersheim dans le réseaux des communes desservies.
Orientation stratégique n°10 du PADD	Promouvoir l'éco mobilité
<ul style="list-style-type: none"> Renforcer la place de la mobilité douce et développer le rôle des cheminements piétons Généraliser du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village hors voirie départementale Etendre le réseau de cheminement piéton en anticipant notamment la forme urbaine à long terme du village 	

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Energies
Ch.2	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser dynamique une locale d'éco-construction
Ch.9	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction des émissions liées aux transports grâce à la valorisation optimale de la mobilité TER que permet la présence de la gare dans le village.
	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction des émissions liées aux transports grâce à l'évolution des normes, des progrès technique et de la généralisation progressive de la voiture électrique qu'il importe de promouvoir.
	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction des émissions liées aux transports grâce à la montée en puissance de l'auto-partage.
	<ul style="list-style-type: none"> • Développer et valoriser les circulations douces pour limiter l'usage de la voiture en particulier dans les déplacements de courte distance.
	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction des émissions grâce à la généralisation de l'éco-construction (isolation et énergies renouvelables dans les nouvelles réalisations et d'un renforcement ambitieux de l'isolation des constructions, notamment celles anciennes de la cité médiévale.
	<ul style="list-style-type: none"> • Valorisation photovoltaïques des toitures des bâtiments du site d'activité, des bâtiments agricoles et des équipements communaux.
Orientation stratégique n°11 du PADD	Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables
	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les économies d'énergie
	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable
	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets
	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Communication numérique
Ch.4	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper l'installation de la fibre optique dans tous les projets immobiliers d'importance pour faciliter le déploiement du très haut débit, donc du potentiel de « mobilité virtuelle ».
Orientation stratégique n°12 du PADD	Favoriser le développement des technologies numériques
	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le déploiement du très haut débit

2.2 LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

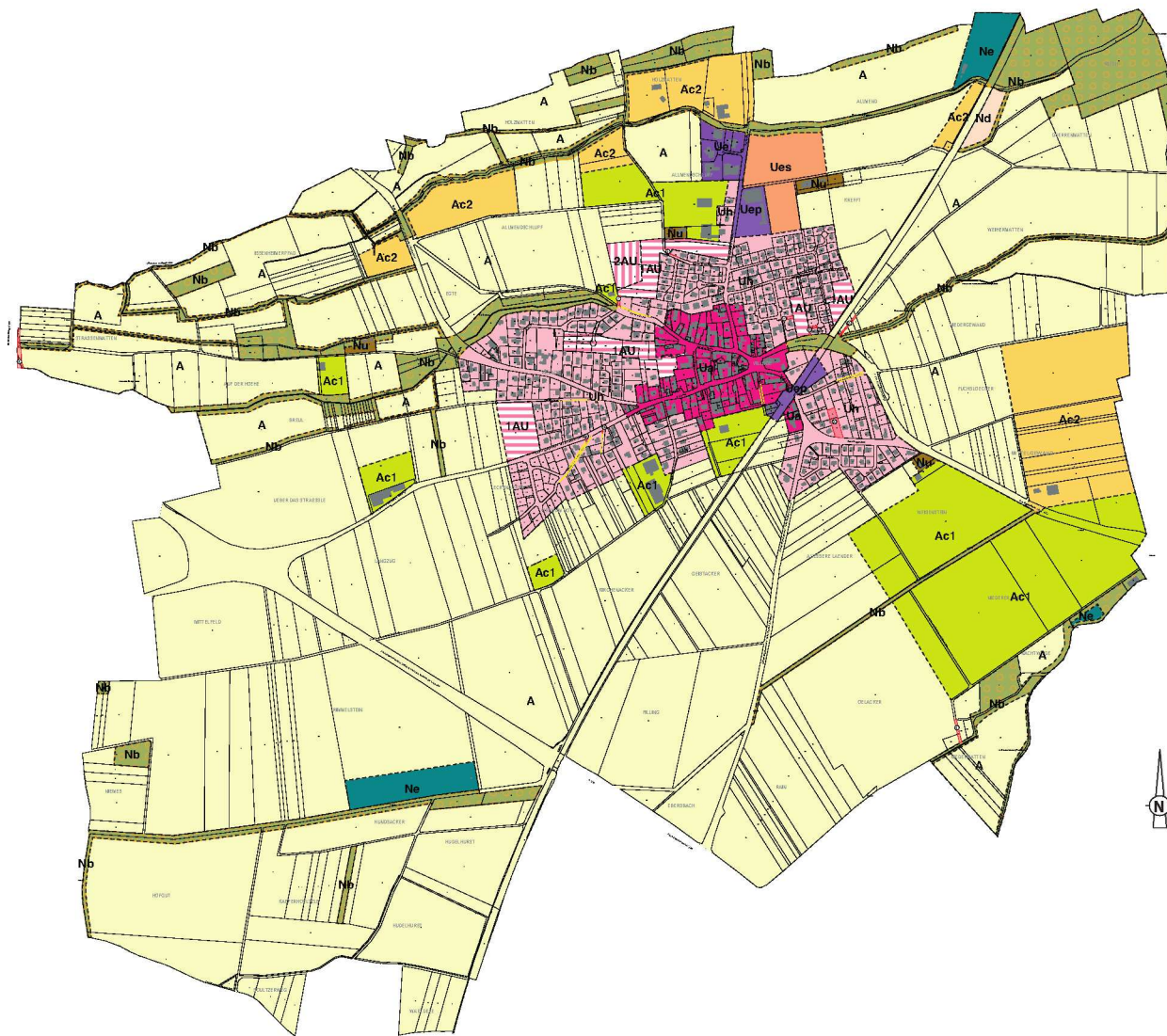
SELON L'USAGE PRINCIPAL DES SOLS ET LA NATURE DES ACTIVITÉS DOMINANTES, LE P.L.U. DÉTERMINE QUATRE CATÉGORIES DE ZONES:

- les zones urbaines ou « zones U », dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions ;
- les zones à urbaniser ou « zones AU », destinées à être urbanisées dans le futur ;
- les zones agricoles ou « zones A », dans lesquelles les seules constructions nouvelles pouvant y être autorisées sont celles nécessaires à la mise en valeur agricole du territoire ;
- les zones naturelles ou « zones N », dans lesquelles les constructions sont soit interdites, soit soumises à des conditions spécifiques.

Le plan de zonage du PLU de Raedersheim traduit localement cette vocation des espaces au regard des objectifs du PADD.

Le tableau ci-contre présente la répartition des surfaces selon les différentes zones et la vocation des espaces.

TABLEAU DES SURFACES			
Zones et secteurs		Superficie (ha)	Total de la zone
Ua	9,15 ha	Surfaces déjà urbanisées	56,27 ha
Uh	39,57 ha		
Ue	7,55 ha		
dont Uep	2,02 ha		
dont Ues	3,8 ha		
1AU	6,71 ha	Extensions urbaines	6,71 ha
dont 1AU	5,76 ha		
dont 2AU	0,95 ha		
A	456 ha	Espaces agricoles	456 ha
dont Ac1	38,61 ha		
dont Ac2	24,23 ha		
N	50,36 ha	Espaces naturels	50,36 ha
dont Nb	43,3 ha		
dont Nd	0,73 ha		
dont Ne	4,51 ha		
dont Nu	1,82 ha		
Total	569,34 ha		



- Ua - Noyau historique du village
- Uh - Quartiers résidentiels
- Uep - Site d'équipements publics
- Ues - Site d'équipements de sports et de loisirs de plein-air
- Ue - Site d'activités économiques
- 1AU - Sites d'extensions urbaines à dominante résidentielle
- 2AU - Sites d'extensions urbaines à dominante résidentielle en réserve et constructible à moyen ou long terme
- A - Site agricole globalement non constructible
- Ac1 - Sites agricoles constructibles à l'exclusion des édifices impliquant des périmètres sanitaires (dans ce cas, seuls sont autorisés les travaux de mise aux normes).
- Ac2 - Sites agricoles constructibles y compris pour les édifices impliquant des périmètres sanitaires
- Nb - Sites naturels de préservation et de reconquête de la biodiversité
- Ne - Sites naturels d'étangs
- Nu - Sites naturels comprenant du bâti diffus
- Nd - Site d'entreposage de matériaux naturels
- Espaces à vocation écologique et paysagère à préserver et valoriser (au titre de l'article L.131-12 du code de l'aménagement)
- Emplacements réservés
- Servitudes d'alignement

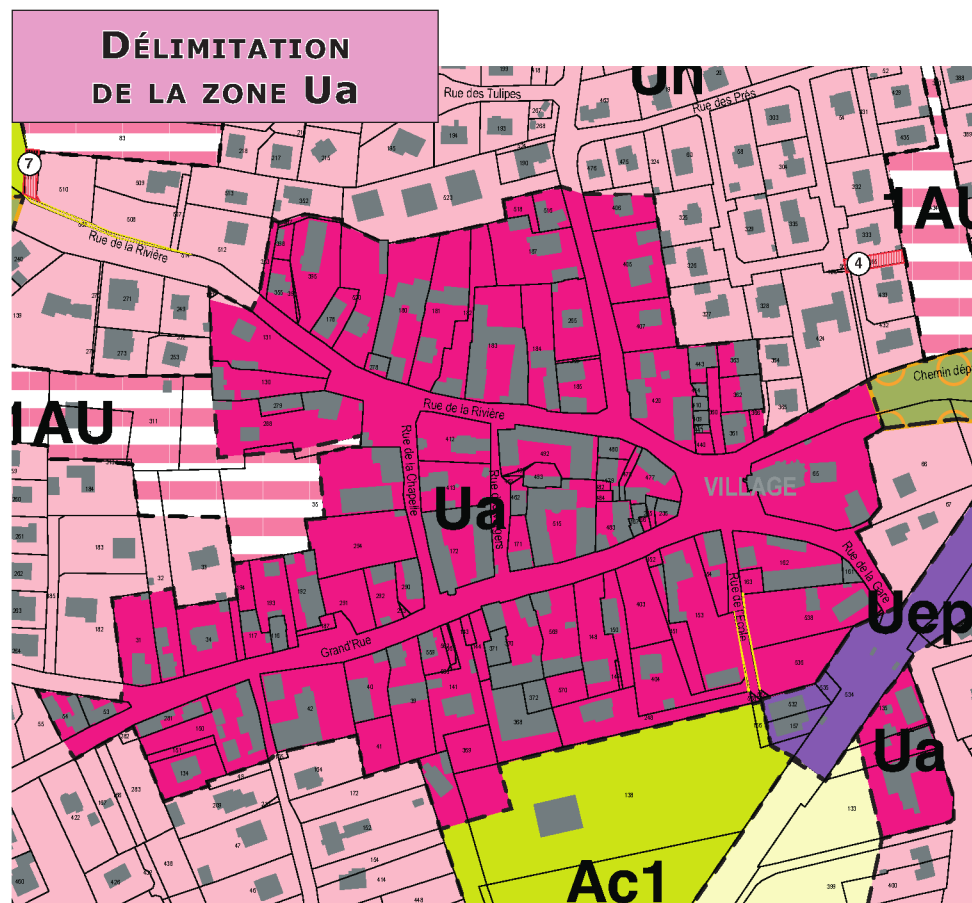
2.3 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE Ua

La zone Ua couvre 9,15 hectares

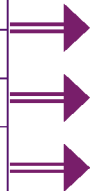
CARACTÈRE DE LA ZONE :

Le P.L.U. instaure une zone Ua, qui correspondent au noyau historique du village.

La zone est caractérisée par un bâti implanté de manière dominante en alignement des voies et des limites séparatives de voisinage.



Justification de la ZONE Ua	
Orientation stratégique du PADD	
OS - N°1	<ul style="list-style-type: none"> • Un objectif de 1330 habitants à l'horizon 2025 et de 1480 habitants d'ici 2035 • L'objectif de maintenir le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans
OS - N°2	<ul style="list-style-type: none"> • Un objectif de production de 10 logements par an pour les vingt prochaines années
OS - N°5	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'organisation et le fonctionnement en deux polarités • Marquer l'identité du Coeur de Village
OS - N°6	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le développement des établissements existants dans le tissu urbain
OS - N°7	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine pour embellir le cadre de vie des habitants et pour conforter l'attractivité résidentielle du village • Préserver et valoriser le patrimoine architectural du noyau historique du village • Requalifier l'espace public du coeur de village pour affirmer son identité et sa centralité
OS - N°9	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation
OS - N°10	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la place de la mobilité douce et développer le rôle des cheminements piétons • Généraliser du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village hors voirie départementale
OS - N°11	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les économies d'énergie • Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau
OS - N°12	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le déploiement du très haut débit



Réglementation de la zone Ua	
Délimitation du zonage	<ul style="list-style-type: none"> • La délimitation de la zone Ua englobe le bâti caractéristique du village historique, elle couvre une surface de 9,15 hectares.
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement détermine des modalités d'implantation du bâti préservant la typicité et la dimension patrimoniale coeur de village historique • Le règlement permet de conforter la mixité des fonctions (habitat, commerce, services équipement publics) favorable à l'animation urbaine et à la vitalité du village. • Le règlement pose l'exigence du respect de la qualité architecturale, paysagère et patrimoniale du coeur du village afin de conforter l'identité, la typicité du lieu.

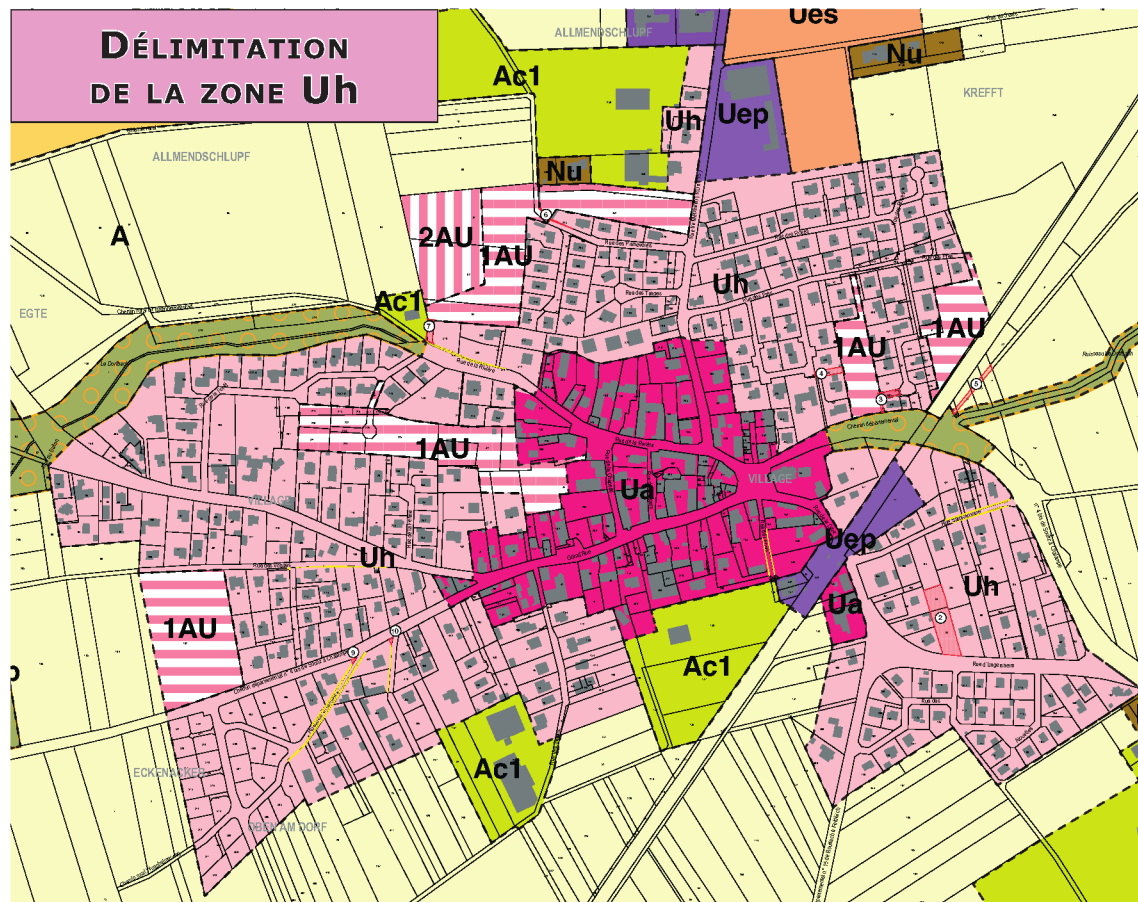
2.4 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE Uh

La zone Uh couvre 39,57 hectares

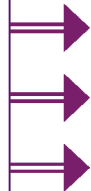
CARACTÈRE DE LA ZONE :

Le P.L.U. instaure une zone Uh d'une surface de 39,57 hectares.

La zone Uh délimite l'essentiel des constructions produites depuis les années 1950. Il s'agit d'une zone essentiellement résidentielle où l'implantation du bâti est établi de manière dominante en recul des voies et des limites séparatives.



Justification de la ZONE Uh	
Orientation stratégique du PADD	
OS - N°1	<ul style="list-style-type: none"> • Un objectif de 1330 habitants à l'horizon 2025 et de 1480 habitants d'ici 2035 • L'objectif de maintenir le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans solidement au-dessus du seuil de 150 personnes
OS - N°2	<ul style="list-style-type: none"> • Un objectif de production de 10 logements par an pour les vingt prochaines années
OS - N°6	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le développement des établissements existants dans le tissu urbain
OS - N°7	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine pour embellir le cadre de vie des habitants et pour conforter l'attractivité résidentielle du village • Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Nord depuis Merxheim • Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Nord-Ouest depuis Issenheim • Créer et valoriser les éléments structurants constitutif d'une façade paysagère de qualité à l'entrée Sud-Ouest depuis Soultz • Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Sud-Est depuis Feldkirch et Ungersheim
OS - N°8	<ul style="list-style-type: none"> • Une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers
OS - N°9	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation
OS - N°10	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la place de la mobilité douce et développer le rôle des cheminements piétons • Généraliser du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village hors voirie départementale
OS - N°11	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les économies d'énergie • Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau
OS - N°12	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le déploiement du très haut débit



Réglementation de la zone Uh	
Délimitation du zonage	<ul style="list-style-type: none"> • La délimitation de la zone Uh, d'une surface de 39,57 hectares, couvre le développement du village des années 1950 à aujourd'hui.
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone vise à préserver les modalités d'implantation dominantes dans la zone tout en facilitant l'implantation du bâti sur les parcelles afin d'optimiser les possibilités d'organisation de l'espace. Mais cela tout en tentant de préserver le caractère de verdure qui caractérise la zone et en limitant les risques de perception d'une sur-proximité dans les relations de voisinage. • Le règlement pose l'exigence d'une qualité architecturale des constructions et de l'aménagement des jardins et des limites de séparation dans le respect du caractère champêtre du village afin de conforter son identité et son attractivité. Le règlement détermine des modalités d'implantation du bâti préservant la typicité de la zone tout en permettant une évolution des constructions contributive à l'objectif de production de logements du village. • Le règlement permet de conforter la mixité des fonctions (habitat, commerce, artisanat, services, équipement publics) favorable à l'animation urbaine et à la vitalité du village. • Le règlement pose l'exigence du respect de la qualité architecturale, paysagère et patrimoniale du coeur du village afin de conforter l'identité, la typicité et l'attractivité du village.

2.5 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE Ue

La zone Ue couvre 7,55 hectares

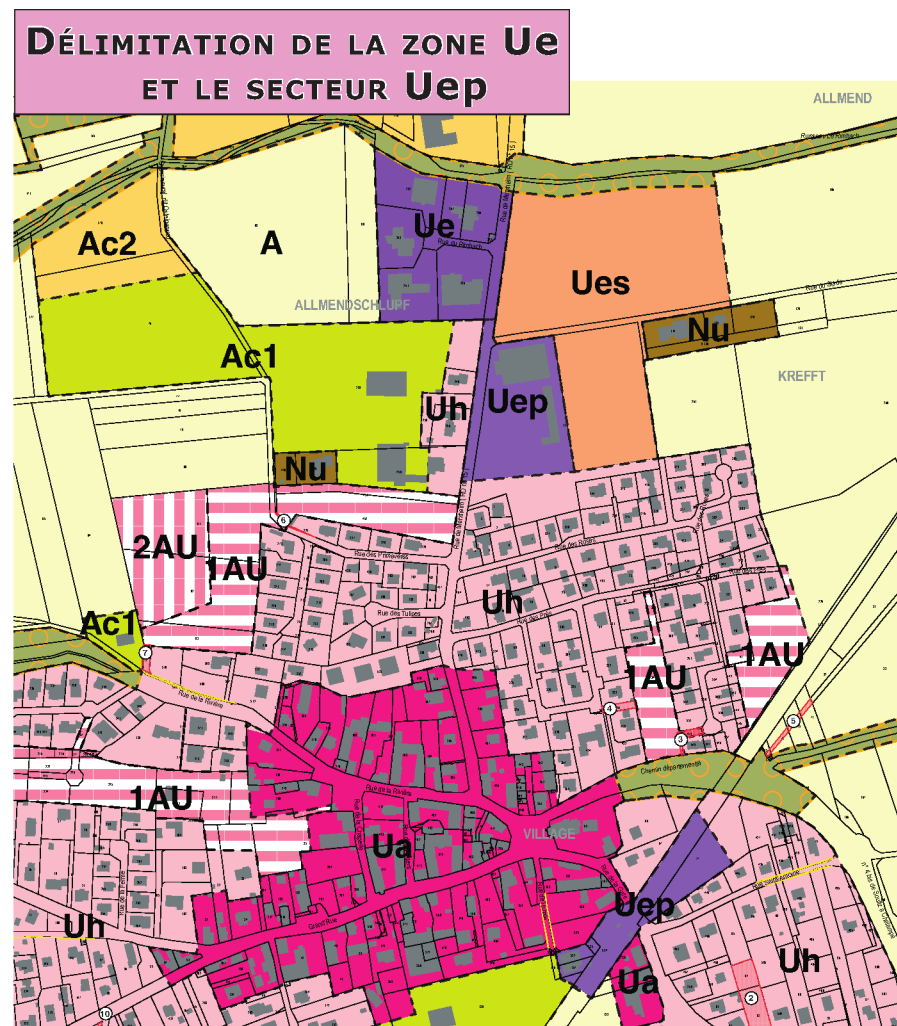
CARACTÈRE DE LA ZONE :

Le P.L.U. instaure une zone Ue d'une surface de 7,55 hectares.

La zone Ue a une vocation mixte d'accueil d'entreprises et d'équipements publics. Le règlement pérennise cette vocation.

Elle comprend un secteur Uep d'une surface de 2,2 hectares. Ce secteur recouvre le site le site de la salle polyvalente et les abords sud de la gare. Le règlement précise que la vocation du secteur Uep est strictement liée aux équipements publics.

Elle un secteur Ues d'une surface de 3,8 ha réservé aux équipements de sport de plein-air.



Justification de la ZONE Ue	
Orientation stratégique du PADD	
OS - N°6	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre le dynamisme de l'appareil commercial et artisanal • Maintenir l'organisation et le fonctionnement en deux polarités
OS - N°8	<ul style="list-style-type: none"> • Une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers
OS - N°9	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation
OS - N°11	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les économies d'énergie • Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau
OS - N°12	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le déploiement du très haut débit



Réglementation de la zone Ue	
Délimitation du zonage	<ul style="list-style-type: none"> • La délimitation de la zone Ue couvre une surface de 3,75 hectares dédiée aux activités économiques et aux équipements publics. • La zone Ue comprend un secteur Uep d'une surface de 2,2 ha réservé aux équipements publics et un secteur Ues d'une surface de 3,8 ha réservé aux équipements de sport de plein-air.
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone Ue vise à assurer les conditions de pérennité de sa vocation « activités économiques et équipements publics ». • Les modalités d'implantation du bâti du règlement s'inscrivent en continuité de l'existant.

2.6 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE AU

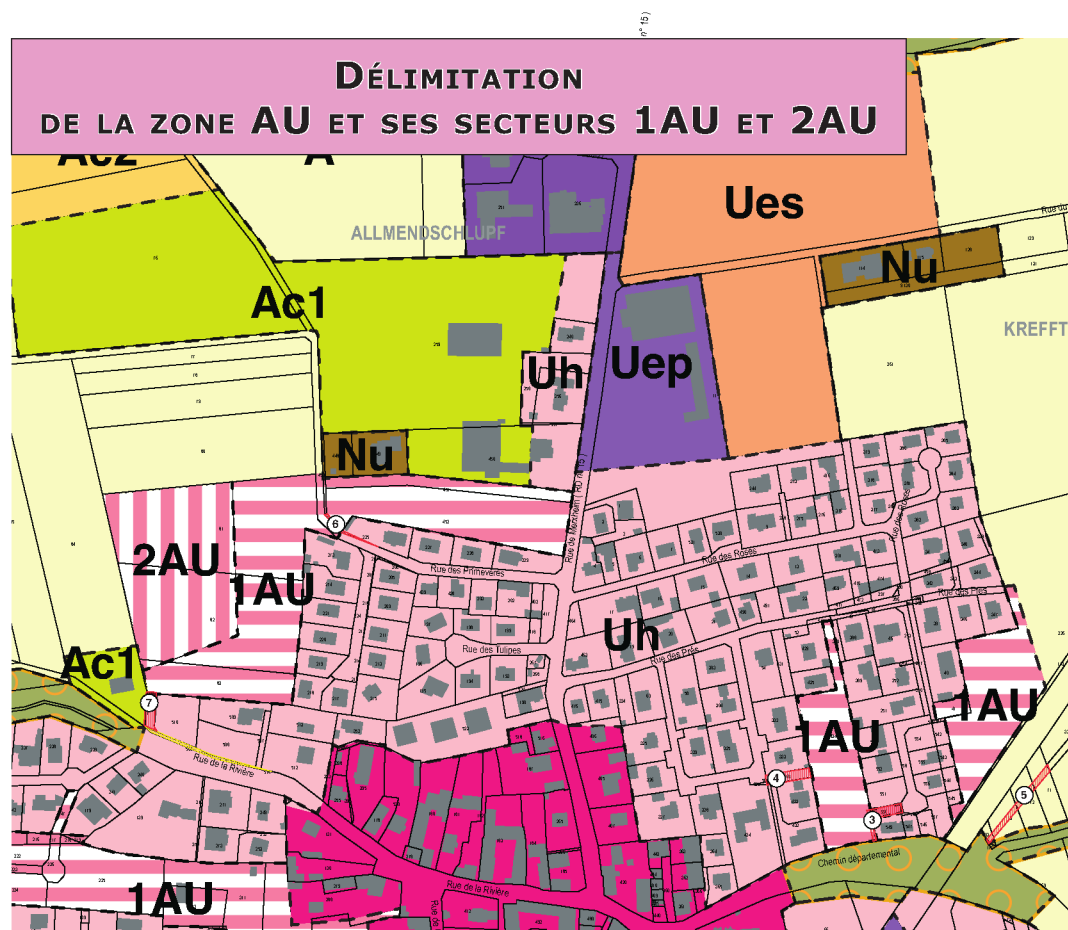
La zone AU couvre 6,71 hectares

La zone AU comprend cinq sites d'extension urbaine. Elle couvre une surface globale de 6,71 hectares dédiés à l'habitat-

CARACTÈRE DE LA ZONE ET CHOIX DE LOCALISATION DE LA ZONE AU

La zone AU est composée de cinq sites déjà urbanisables dans le POS.

La localisation de ces sites est relativement optimale du point de vu des solutions possibles : elle privilégie une forme urbaine centripète et la compacité du village qui l'accompagne.



Justification de la ZONE AU	
Orientation stratégique du PADD	
OS - N°1	<ul style="list-style-type: none"> • Un objectif de 1330 habitants à l'horizon 2025 et de 1480 habitants d'ici 2035 • L'objectif de maintenir le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans
OS - N°2	<ul style="list-style-type: none"> • Un objectif de production de 10 logements par an pour les vingt prochaines années
OS - N°3	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir la production de quelque 20 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée • Produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines
OS - N°4	<ul style="list-style-type: none"> • Disposer d'une offre foncière maîtrisée de quelque 6,5 hectares pour les 20 prochaines années, dont plus de 40% situés dans le tissu bâti existant
OS - N°7	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine pour embellir le cadre de vie des habitants et pour conforter l'attractivité résidentielle du village
OS - N°8	<ul style="list-style-type: none"> • Une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers
OS - N°9	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation
OS - N°10	<ul style="list-style-type: none"> • Généraliser du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village hors voirie départementale • Etendre le réseau de cheminement piéton en anticipant notamment la forme urbaine à long terme du village
OS - N°11	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les économies d'énergie • Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau
OS - N°12	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le déploiement du très haut débit



Réglementation de la zone AU	
Délimitation du zonage	<ul style="list-style-type: none"> • La localisation des sites d'extension urbaine classés en AU répond aux objectifs : <ul style="list-style-type: none"> • de préservation de la structure paysagère générale du village qui maintient l'ouverture quasi totale de la cité médiévale sur le grand paysage ; • d'inscription discrète des extensions urbaine dans le grand paysage de sorte à altérer de manière très limités les équilibres existants ; • de privilégier également un développement du village relativement centripète ; • La zone AU est dédié principalement à l'habitat. Elle est décomposé en 5 sites d'une surface globale de 6,71 ha, dont 5,76 ha immédiatement constructibles classés 1AU et 0,95 ha urbanisable à long terme classé 2AU.
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone vise à faciliter l'implantation du bâti sur les parcelles afin d'optimiser les possibilités d'organisation de l'espace, ceci tout en tentant de préserver le caractère de verdure qui doit caractériser la zone et en limitant les risques de perception d'une sur-proximité dans les relations de voisinage. • Pour l'ensemble de la zone AU, le règlement est complété par une OAP ambitieuse déterminant les modalités de desserte du site, d'intégration paysagère, de production d'une palette d'offre en habitat et de prise en compte de la sensibilité environnementale des sites. Ces éléments sont déterminants pour assurer le respect du caractère patrimonial du village et de la structure paysagère de son territoire.

2.7 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE A

La zone A couvre une surface de 456 hectares

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone A couvre près de 80% du ban communal de Raedersheim.

Elle est composée essentiellement de terre de culture et de quelques ensembles de prairie.

La vocation de la zone est de conforter le dynamisme de l'agriculture locale et ses perspectives d'évolutions.

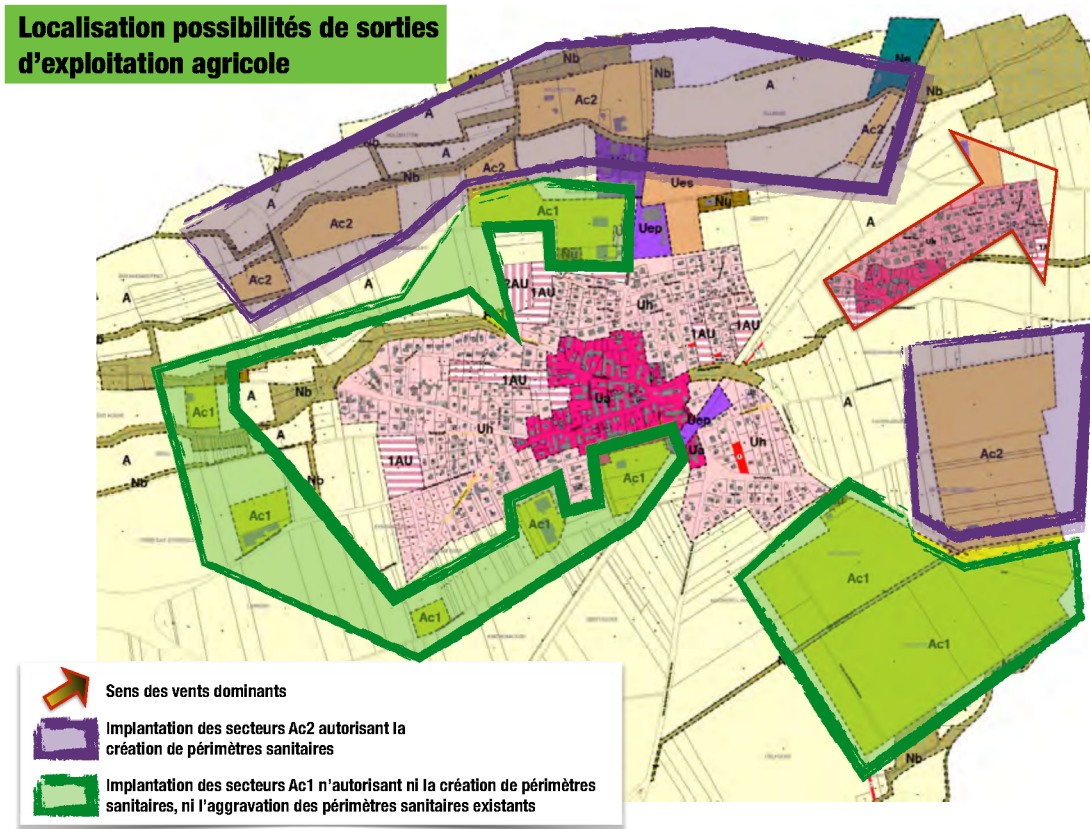
Afin d'éviter un mitage non maîtrisé de l'espace, la zone A est globalement inconstructible et les sites privilégiés de développement des exploitations ont été localisés et délimités en lien avec la profession et adapté à ces besoins.

Deux secteurs ont été créés dans ce but.

Le premier est le secteur Ac1 et le second le secteur Ac2.

La différenciation des deux secteurs, comme l'illustre la carte ci-contre, a été établie dans le but d'assurer les meilleures conditions de cohabitation entre l'agriculture et le village résidentiel.

Localisation possibilités de sorties d'exploitation agricole



Justification de la ZONE A	
Orientation stratégique du PADD	
OS - N°6	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper les besoins de la viticulture et de l'agriculture
OS - N°7	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine pour embellir le cadre de vie des habitants et pour conforter l'attractivité résidentielle du village • Préserver, valoriser et conforter les qualités écologiques et paysagères des boisements, des ruisseaux, des grabens et des ripisylves • Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Nord depuis Merxheim • Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Nord-Ouest depuis Issenheim • Créer et valoriser les éléments structurants constitutif d'une façade paysagère de qualité à l'entrée Sud-Ouest depuis Soultz • Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Sud-Est depuis Feldkirch et Ungersheim
OS - N°8	<ul style="list-style-type: none"> • Une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers
OS - N°9	<ul style="list-style-type: none"> • Prévenir les risques d'inondation
OS - N°10	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la place de la mobilité douce et développer le rôle des cheminements piétons
OS - N°11	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les économies d'énergie • Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau



Réglementation de la zone A	
Délimitation du zonage et règlement	<ul style="list-style-type: none"> • La zone agricole couvre une surface globale de 456 ha essentiellement de terre de culture. • La zone agricole A est globalement inconstructible excepté pour les amis de pâtures. <p>Elle comprend un secteur Ac1 d'une surface de 38,6 ha constructible pour les exploitations agricoles à la condition de ne pas créer ou aggraver d'éventuels périmètres sanitaires. Cette restriction est induite par la localisation des sites classés Ac1. En effet, ceci se trouve proche des habitations existantes ou futures et / ou en amont des vents dominants, donc susceptibles de générer des zones de nuisances et de conflit potentiel.</p> <p>Elle comprend également un secteur Ac2 d'une surface de 24,3 ha constructible pour les exploitations agricoles y compris si ces constructions impliquent des périmètres sanitaires. Les sites classés Ac2 étant localiser à distance respectable des habitations et en aval des vents dominants, les risques de nuisances et de conflit potentiel sont réduit.</p>

2.8 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE N

La zone N couvre une surface de 50 hectares

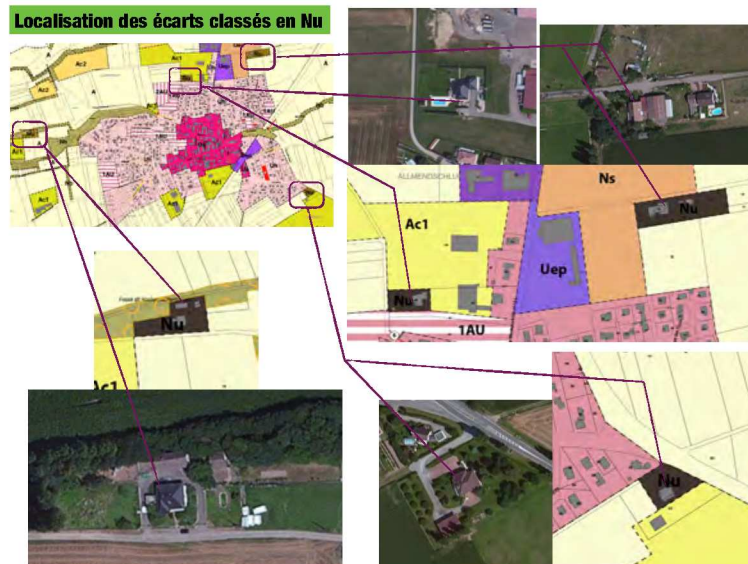
CARACTÈRE DE LA ZONE ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

Le but du règlement de la zone N est de protéger la richesse environnementale et la biodiversité des espaces.

Pour cela, le règlement prévoit une quasi-inconstructibilité de la zone.

Afin de prendre en compte la spécificité des sites présents dans la zone N et les besoins propres qui en découlent, la zone N comprend un ensemble de 4 secteurs adaptés à autant de contextes spécifiques.

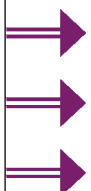
Localisation des écarts classés en Nu



**EXTRAIT DU SECTEUR Nb
DE PRÉSERVATION ET
CONFORTATION DE LA
BIODIVERSITÉ**



Justification de la ZONE N	
Orientation stratégique du PADD	
OS - N°7	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine pour embellir le cadre de vie des habitants et pour conforter l'attractivité résidentielle du village Préserver, valoriser et conforter les qualités écologiques et paysagères des boisements, des ruisseaux, des grabens et des ripisylves Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Nord depuis Merxheim Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Nord-Ouest depuis Issenheim Créer et valoriser les éléments structurants constitutif d'une façade paysagère de qualité à l'entrée Sud-Ouest depuis Soultz Préserver, valoriser et amplifier les éléments structurants la façade et l'entrée Sud-Est depuis Feldkirch et Ungersheim
OS - N°8	<ul style="list-style-type: none"> Une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers
OS - N°10	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer la place de la mobilité douce et développer le rôle des cheminements piétons



Réglementation de la zone N	
Délimitation du zonage et règlement	<ul style="list-style-type: none"> La délimitation de la zone N, d'une surface de 50 hectares couvre l'ensemble des espaces boisés, des ruisseaux, des fossés et des ripisylves de Raedersheim. La zone N comprend 4 secteurs. <ul style="list-style-type: none"> La zone N comprend un secteur Nb d'une surface globale de 43,3 hectares couvrant les espaces boisés et ripisylves. Le secteur Nb est totalement inconstructible, il vise à protéger et permettre la revalorisation des espaces refuges qui rythme encore les étendues de terre de culture. A ce titre il est également identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement précisant en son article N13, que la gestion des espaces doit être menées de manière adaptée en préservant la qualité écologique des milieux et de leur potentiel de biodiversité. La zone N comprend un secteur Nd d'une surface de 0,72 hectare Le secteur Nd couvre un site propriété de la commune et utilisé comme espace de stockage de déchets verts. Le secteur est inconstructible, seul y est autorisé de manière spécifique la possibilité d'y établir des clôtures de sécurisation. La zone N comprend un secteur Ne d'une surface globale de 4,51 hectares, il couvre tous étangs La vie sociale qui entoure les étangs de Raedersheim participent à l'animation de la commune. De ce fait, il importe que ces lieux puissent faire évoluer et moderniser leurs capacités d'accueil. Pour ce faire, le règlement autorise la création d'un abri d'une emprise au sol maximale de 50m² par étang ou l'extension d'un abri existante dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 % par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU, ceci sur un seul niveau et dans la limite d'une unité par étang. Ce potentiel d'extension-crédation de construction implique que le secteur Ne relève du régime des STECAL (<i>secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées</i>). La zone N comprend un secteur Nu d'une surface totale de 1,8 hectares l'ensemble des habitats diffus Le secteur Nu inclus 4 constructions d'habitation formant des écarts. Les sites concernés sont autonomes en matière d'eau et d'assainissement et disposent de l'électricité. Les résidences présentes sur les sites et l'entretien de leurs abords font l'objet d'une attention respectueuse du caractère naturel des lieux. L'objectif du PLU est de pérenniser la vie de ces biens et d'éviter leur possible abandon, donc le risque de friche d'habitat. Pour ce faire, il importe de donner la possibilité aux propriétaires d'adapter leur bien en matière de confort et d'usages. Par conséquent, le règlement prévoit la possibilité d'engager : <ul style="list-style-type: none"> L'extension des constructions existantes ou la création d'annexe dans la limite cumulée d'une emprises au sol supplémentaire de 150 m² par rapport à celle existantes au moment de l'approbation du PLU. Ce potentiel d'extension-crédation de construction de 50 m² d'emprise au sol implique que le secteur Nu relève du régime des STECAL (<i>secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées</i>).

2.9 PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le but de préserver et conforter les boisements, fossés, ruisseaux et ripisylves, classés en Np au plan de zonage, le PLU instaure le dit secteur Np, une protection de 43,3 hectares au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement précisant l'objectif de protection et de reconquête.

2.10 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Dix emplacements réservés ont été inscrits au plan de zonage, chacun au bénéfice de la commune de Raedersheim.

Les emplacements réservés n°1 et 8 sont prévus pour finaliser l'aménagement de chemins ruraux.

L'emplacement réservé n°2 est prévu pour permettre l'extension du cimetière.

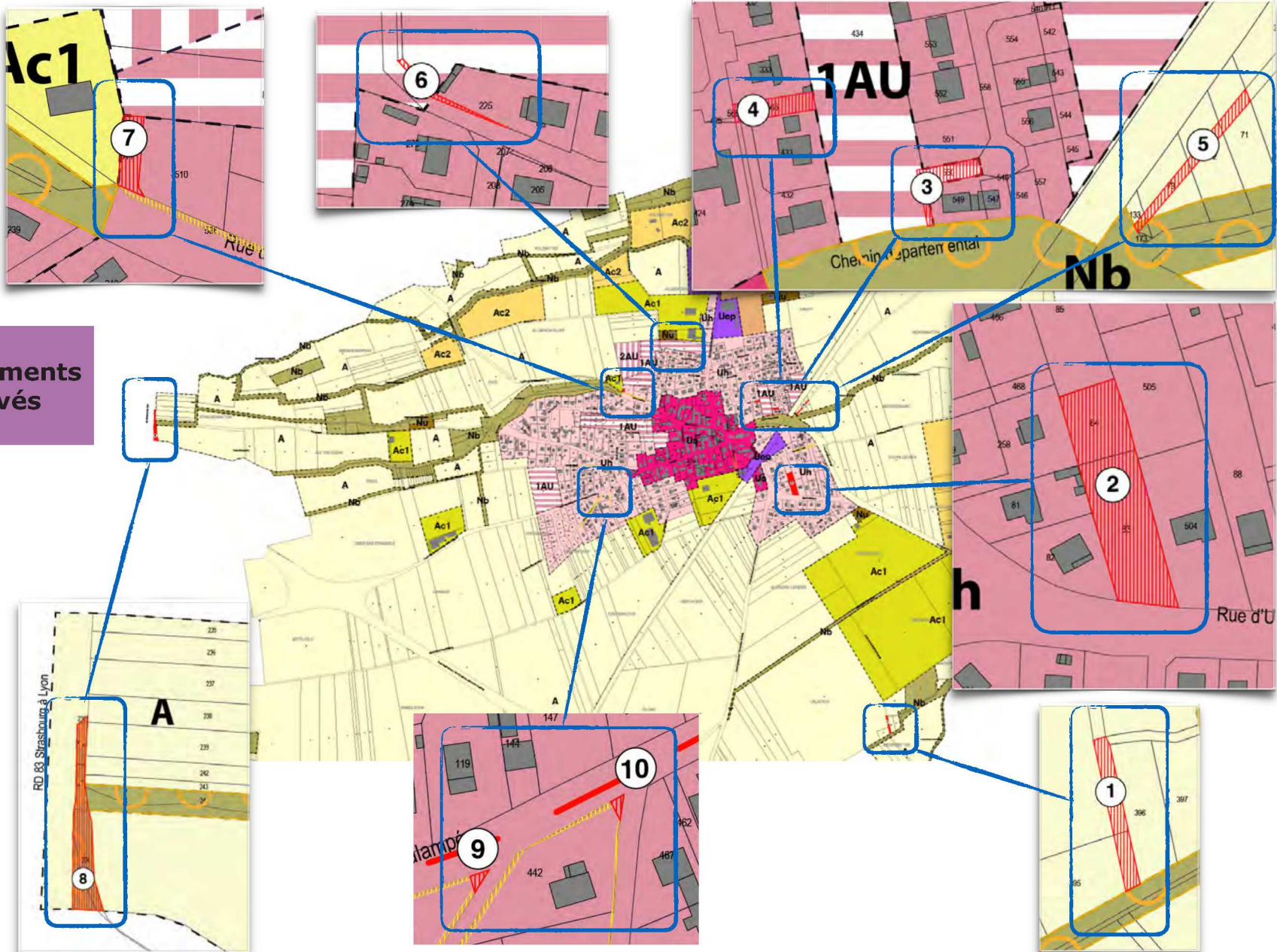
Les emplacements réservés n°3, 4, 5, 6 et 7 quant à eux, doivent permettre une desserte optimale des sites d'extensions urbaines les joutants.

L'emplacement réservé n°6 est prévu à la fois pour permettre une desserte optimale du site d'extension urbaine situé au nord, mais il doit permettre aussi un élargissement de la voirie de la rue de la Rivière afin d'améliorer la fonctionnalité et la sécurité du bouclage que forme la rue de la Rivière avec la rue de la Forêt.

Quant aux emplacements réservés n°9 et 10, ils doivent permettre l'aménagement des carrefours au droit des rues de soultzs, Bolwiller et des Champs.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	SURFACE	OBJET	DESTINATAIRE
n°1	4 ares	Bouclage de chemin rural	Commune de Raedersheim
n°2	16,6 ares	Extension du cimetière	
n°3	2 ares	Bouclage de voirie et cheminement piéton	
n°4	2,3 ares	Bouclage de voirie et cheminement piéton	
n°5	2,6 ares	Aménagement de chemin rural	
n°6	0,5 are	Desserte du site IAU et élargissement de voirie	
n°7	1,8 are	Desserte du site IAU	
n°8	9,4 ares	Aménagement de chemin rural	
n°9	0,15 are	Aménagement de carrefour	
n°10	0,14 are	Aménagement de carrefour	

Emplacements réservés



2.11 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CARACTÉRISTIQUES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1. OAP - SITE 1AU et 2 AU

Les sites à urbaniser classés en 1AU et 2 AU au plan de zonage ont fait l'objet d'une OAP afin de pouvoir maîtriser leur urbanisation et leur intégration paysagère.

Ces orientations d'aménagement et de programmation préconisent des schémas (voiries, types d'habitat, plantations ligneuses...) et des principes d'urbanisation (palette d'offre en habitat, aménagement paysager, desserte, espace public et stationnement et principes de développement durable avec notamment des principes d'éco-construction, de traitement des eaux pluviales et de tri sélectif des déchets).

Tout projet d'aménagement ou permis de construire se devra d'être compatible avec les objectifs définis par les OAP en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit de ces dernières.

L'OAP «extensions urbaines» fixe un objectif majeur en matière d'habitation, avec une ambition de créer entre 20 et 25 logements/ha et en garantissant une offre accessible pour les jeunes ménages, ainsi qu'en matière d'organisation des dessertes, des stationnements et de circulation douce.

L'OAP fixe ensuite un cadre précis d'objectif en matière d'ambiance et d'intégration paysagère, cet objectif étant combiné avec une ambition de préservation / valorisation de la biodiversité. En effet, l'OAP prévoit la transformation en vergers des espaces jouxtant les mêmes sites 1AU et 2 AU côté espace naturel.

Concernant les cinq sites 1AU et 2 AU, ils intègrent également la création d'un sentier de promenade facilitant l'accès aux espaces naturels voisins.

Par ailleurs, concernant les emprises imperméabilisées, l'OAP «sites 1AU et 2AU» prévoit qu'elles seront limitées aux voiries et dessertes, elles-mêmes limitées en largeur, les emplacements de parkings publics et privés étant obligatoirement traités de manière à permettre l'infiltration des eaux de pluie.

Les eaux usées pour leur part seront acheminées vers les branchements existants et la gestion des eaux pluviales vise à favoriser les écoulements et la récupération des eaux de pluie en surface, à l'aide de fossés, noues et bassins.

Pour les déchets, l'OAP «sites 1AU et 2AU» prévoient la mise en place d'aires de stockage communes, notamment pour le tri sélectif. Les autres réseaux nécessaires, eau potable, télécom et gaz, s'appuieront sur des réseaux préexistants auxquels ils seront connectés.

L'OAP «sites 1AU et 2AU» met également en avant la nécessité de respecter des principes d'éco-construction, tournés notamment vers les économies d'énergie et la mobilisation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Parmi les activités pouvant avoir des effets sur les espèces et les habitats, citons :

- l'entretien des espaces verts privatifs et collectifs ;
- la fréquentation des espaces adjacents à la zone projet

Les transports motorisés et le chauffage des bâtiments généreront notamment des émissions gazeuses. Les effluents des habitants, tout comme les eaux pluviales, devront être maîtrisés.

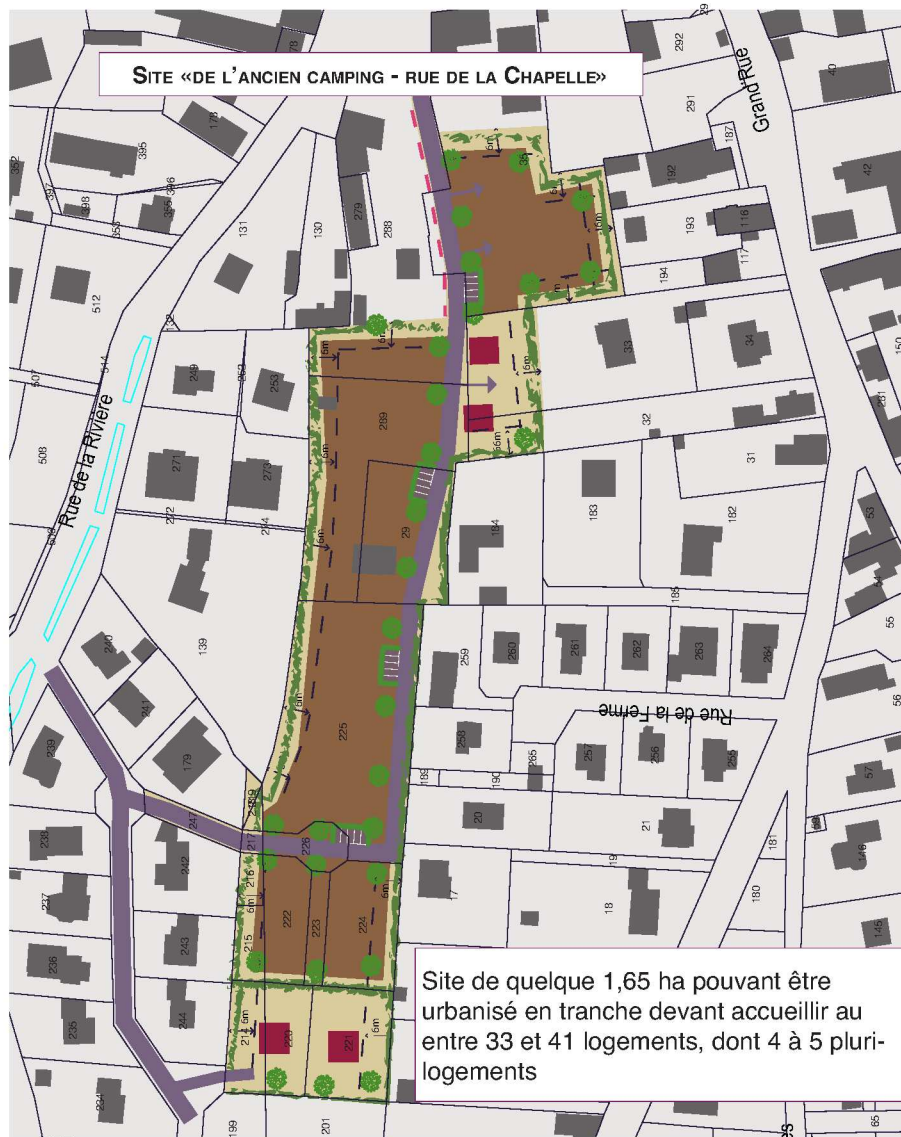
OAP - légende

-  Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles
-  Localisation privilégiée d'implantation des maisons pluri-logements
-  Localisation combinée de maisons individuelles et de maisons pluri-logement
- L'implantation des constructions respectera un recul minimum de 6 mètres au droit des limites séparatives.
Ce recul ne s'applique pas aux piscines et se trouve réduit à 2 mètres pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres.
-  6m
-  Espace de jardin potentiel à valoriser de manière champêtre
-  Schéma de desserte des extensions urbaines
-  Possibilité de desserte temporaire dans l'attente d'une urbanisation complète du site
-  Niche de stationnement
-  Haie / Bosquet séparatif à feuillage caduc (charmilles, noisetiers) à créer
-  Haie d'alignement à feuillage caduc de type charmilles à créer
-  Arbres d'alignement ou arbres fruitiers de type hautes tiges à planter
-  Cheminement piéton à créer ou valoriser
-  Ruelle ou cheminement piéton à créer
-  Muret en pierre, d'une hauteur d'environ 1,5 mètre, à édifier

SITE «ENTRÉE OUEST - RUE DES VOSGES»







Partie 2 : Objectifs d'aménagement et dispositions du PLU





2. PROMOUVOIR LA MOBILITÉ DOUCE ET L'APPROPRIATION DU GRAND PAYSAGE






Le renforcement de la mobilité douce, tant pour les déplacements fonctionnels que pour la promenade et la détente implique quatre familles d'actions à prendre en compte dans l'ensemble des projets d'aménagements :

-  Poursuivre les aménagements favorables à une cohabitation des usages
-  Généraliser le principe de la «rue partagée» qui affirme l'égalité entre le piéton, le cycliste et l'automobiliste
-  Affirmer un statut de «Spielstrasse» limité à 20 à 30 km/h pour valoriser la passibilité des lieux.
-  Valoriser et créer les chemins et cheminement en anticipant la forme urbaine de long terme du village.



3. RENFORCER LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU VILLAGE

La préservation et le renforcement de l'inscription du village dans son site et sa perceptibilité depuis les entrées de village implique cinq familles d'actions mises à prendre en compte dans l'ensemble des projets d'aménagements :

-  Espaces et entrées de village au paysage structuré par des alignements d'arbres à préserver et valoriser
-  Entrées de village à valoriser par la création d'alignements d'arbres
-  Haies à feuillage caduc participant à la structure paysagère de l'entrée de village à conforter et valoriser
-  Haie à feuillage caduc à créer pour conforter la structure paysagère de l'entrée de village
-  Interface paysagère d'entrée de village à créer

