

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

relative au

**PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

**P. L. U.**

**de la commune de 68190 RAEDERSHEIM**

**RAPPORT ET AVIS**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Février 2017**

**Destinataire : Monsieur REYMANN, Maire de RAEDERSHEIM**

Jean-Pierre HOUIN

le 13 février 2017

Commissaire Enquêteur

2 rue des primevères

68770 AMMERSCHWIHR

Monsieur le Maire

de la commune de

68190 RAEDERSHEIM



**Concerne : Enquête d'Utilité Publique projet de PLU**

**Dossier n° E 16000237 / 67**

Monsieur le Maire,

Je vous adresse en annexe mon rapport suite à l'Enquête d'Utilité Publique relative au projet de la transformation de POS actuel en PLU, au bénéfice de votre commune.

Vous souhaitant bonne réception, recevez Monsieur le Maire mes salutations respectueuses.

Jean-Pierre HOUIN

Commissaire Enquêteur

# **1.) Première partie**

# **2.) Deuxième partie**

- Conclusions motivées
- Avis du Commissaire Enquêteur

# **3.) Annexes**

- Documents réceptionnés (déposés en mairie, remis en main propre, mails)
- Pièces annexes administratives
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

# **PREMIERE PARTIE**

## **OBJET PRECIS DE L'ENQUÊTE:**

Enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de RAEDERSHEIM (68190)

## **RAPPORT d'ENQUÊTE**

Je soussigné, HOUIN Jean-Pierre, Commissaire Enquêteur, demeurant 2 rue des primevères à 68770 AMMERSCHWIHR, désigné par ordonnance du 25 octobre 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de STRASBOURG pour conduire l'enquête publique citée en objet.

### **1.) GENERALITES**

Conformément aux délibérations du Conseil Municipal du 29 janvier 2015, du 27 juin 2016 sur les dispositions générales et complétées le 30 août 2016, prescrivant la révision du P.O.S. (approuvé le 15 janvier 1993, modifié le 14 novembre 1996 et le 10 juillet 2006, puis révisé le 21 décembre 2009) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), la mairie a mis à disposition du public un registre afin que ce dernier puisse émettre remarques et observations.

#### **Chronologie des principales phases de l'élaboration du P.L.U. et moyens d'informations utilisés :**

- Affichage de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU pendant toute la durée des études nécessaires
- 28 réunions de travail de l'équipe municipale
- 2 réunions avec les personnes publiques associées
- Mise à disposition du public par le biais du site internet (PLU RAEDERSHEIM)
- Mise à disposition du public des dossiers d'études avec un cahier des remarques et de doléances, avec possibilité d'interroger la commune via le site internet de la commune : (<http://raedersheim.pragma-scf.com>)
- Réunion publique d'information relative au Diagnostic et au PADD
- Réunion avec les agriculteurs de la localité en présence de la Chambre d'Agriculture

- Réunion publique d'information et de débat consacrée au plan de zonage, aux règlements et aux OAP
- Possibilité permanente de rencontrer Monsieur le Maire pour toute personne le désirant. Une douzaine d'habitants ont effectué des demandes, toutes liées à des enjeux personnels.

#### **Récapitulatif des différentes réunions :**

- 29 janvier 2015 : prescription du P.L.U. par le conseil municipal  
(annexe 1)
- 20 novembre 2015 : première réunion de concertation avec la population
- 14 décembre 2015 : réunion avec les personnes publiques associées (PPA)
- 22 février 2016 : réunion avec les exploitants agricoles locaux
- 20 juin 2016 : deuxième réunion de concertation publique
- 27 juin 2016 : orientations générales débattues au conseil municipal  
(annexe 2)
- 30 août 2016 : décision du conseil municipal d'arrêter le projet du PLU  
(annexe 3)
- 4 juillet 2016 : réunion avec les personnes publiques associées (PPA)

Une réunion spécifique de concertation s'est tenue avec les agriculteurs locaux le 22 février 2016 en présence de la Chambre d'Agriculture, afin d'examiner les besoins et attentes de la profession agricole.

L'arrêté municipal n° 19/2016, daté du 1<sup>er</sup> décembre 2016 et signé par Monsieur le Maire, informe la population de l'enquête publique devant se tenir du 09 janvier 2017 au matin au 10 février 2017 au soir (annexe n° 4).

#### **Le commissaire enquêteur a reçu le public en Mairie de RAEDERSHEIM :**

- Le 11 janvier 2017 de 10 h à 12 h
- Le 20 janvier 2017 de 10 h à 12 h
- Le 30 janvier 2017 de 10 h à 12 h
- Le 06 février 2017 de 16 h à 18 h

Les parutions réglementaires dans la presse locale (DNA et ALSACE) annonçant les avis d'enquête publique ont été respectées (annexe 5), ainsi que le certificat d'affichage en mairie et aux emplacements réservés sur le territoire de la commune (annexe 6).

L'intégralité du dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public dès le 09 janvier 2017 à 8h, jusqu'au 10 février 2017 au soir. Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été tamponné par le commissaire enquêteur pour l'ouverture de l'enquête.

## 2.) CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Voir arrêté municipal n° 19/2016 signé par M. le Maire de RAEDERSHEIM

## 3.) QUALITE DU REQUERANT

Monsieur REYMANN, Maire de la commune, au nom de sa commune.

## 4.) COMPOSITION DU DOSSIER

- 1.) Rapport de présentation
- 2.) Projet d'Aménagement et de développement durable
- 3a.) Règlement
- 3b.) Plan de zonage échelle 1/2000
- 3b.) Plan de zonage échelle 1/5000
- 3c.) Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4a.) Plan du réseau d'assainissement échelle 1/2000
- 4b.) Zonage d'assainissement échelle 1/2000
- 5.) Plan des Servitudes d'Utilité Publique échelle 1/5000
- 6.) Annexe relative au risque d'exposition au plomb
- 7a.) Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- 7b.) Classement des infrastructures sonores (cartographie)

## 5.) CONTENU DE LA PRESENTE MODIFICATION POS/PLU

La révision de l'actuel POS de RAEDERSHEIM approuvé en 1993, modifié en 1996 et en 2006, a également fait l'objet d'une modification simplifiée en 2009, afin de permettre la réalisation du parking de la gare.

Cette transformation du POS en PLU intègre l'ensemble des nouvelles dispositions législatives appliquées aux documents d'urbanisme, à savoir :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000
- Loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003
- Loi Grenelle 2 pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- Loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) qui concerne la suppression du COS et la surface minimale des terrains constructibles
- Le présent PLU prend en compte les options définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Rhin – Vignoble – Grand Ballon » approuvé par la délibération en Comité Syndical le 14 décembre 2016.

Pour RAEDERSHEIM, la révision de son POS en PLU est l'occasion d'inscrire l'ensemble de son action dans un cadre global et cohérent, d'entreprendre une réflexion sur son territoire en incluant les espaces agricoles, les milieux naturels et les espaces urbains ou à urbaniser.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), véritable clé de voûte du PLU, représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet intercommunal et d'éviter une évolution par simples additions d'initiatives isolées.

Loin des infrastructures industrielles importantes, se situant sur l'axe ferroviaire Nord/Sud de l'Alsace, idéalement localisé près des axes routiers RD 83 de STRASBOURG-BELFORT et de la pénétrante autoroutière GUEBWILLER-MULHOUSE, RAEDERSHEIM n'a pas de nuisances visuelles dans son environnement. Commune rurale à vocation agricole, RAEDERSHEIM est devenue, au fil de son urbanisation, essentiellement résidentielle et pavillonnaire.

## 6.) AVANT-PROPOS

Sue un plan administratif, RAEDERSHEIM fait partie de l'arrondissement THANN-GUEBWILLER, du canton de GUEBWILLER et de la Communauté de Communes de la région de GUEBWILLER (CCRG). Village de plaine, entre Rhin et Piémont des Vosges, aux portes du Florival, le village est caractérisé par une urbanisation en forme d'étoile, arrosé par le « Rimbach » canalisé dans sa traversée de la localité. Intégré dans la Communauté de Communes de la région de GUEBWILLER, RAEDERSHEIM profite de ce fait de diverses possibilités qu'offre la CCRG.

Les principales compétences de la CCRG sont :

- L'aménagement du territoire
- Le Développement Economique
- L'assainissement
- La collecte des déchets
- La gestion d'équipements sportifs et de loisirs
- La gestion des structures de la petite enfance.

### DEMOGRAPHIE ET HABITAT

S'appuyant sur les diverses possibilités et structures de la CCRG, RAEDERSHEIM a vu sa population augmenter au fil des années pour atteindre environ 1150 habitants. Néanmoins, Il est à relever une légère baisse de la population de 1.9% entre 2009 et 2014. Celle-ci est composée en partie d'agriculteurs, 11% d'emplois salariés sont actifs dans la commune, tandis que 74% travaillent dans d'autres communes du département ou dans les pays riverains.

Le réseau routier et ferroviaire facilitant les déplacements domicile-travail, la commune, qui garde toujours sa dominance agricole, a la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de bien vivre et de sérénité.

La superficie de la commune s'établit à 569 ha se répartissant de la manière suivante :

- 74% est essentiellement agricole avec une large majorité de labours
- 13% de la surface est urbanisée
- Le solde se répartit entre une quinzaine hectares de forêts, une douzaine d'hectares de ripisylves le long des principaux cours d'eau.

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le noyau historique du village comprend un patrimoine fait de bâtis, anciens corps de ferme, de détails architecturaux et de murets qu'il importe de préserver et de valoriser.

## ACTIVITES ET SERVICES

La commune de RAEDERSHEIM dispose d'équipements sportifs de très bon niveau afin de répondre à la demande de différents clubs du village. Outre ces installations sportives, une micro-crèche d'une capacité de 10 places a ouvert ses portes récemment. Un cabinet d'infirmières vient compléter l'infrastructure.

Les équipements et services intercommunaux dont bénéficie la population de RAEDERSHEIM sont les suivants :

- Le collège de SOULTZ
- Le Centre Aquatique Intercommunal
- Le Centre Sportif du Florival
- Le Gymnase Théodore Beck
- Deux multi-accueils petite enfance
- Un hôpital Intercommunal
- Un EHPAD
- Un transport à la demande (COM COM BUS)

SOULTZ et GUEBWILLER se situant à environ 4 km de RAEDERSHEIM, d'innombrables services y sont installés (Poste, Trésor Public, Gendarmerie, Police, Médecins, dentistes, pharmacies).

Quelques commerces animent le centre du village (boulangerie, institut de beauté, café-restaurant). De nombreux artisans sont également installés dans la localité, soit en agglomération soit dans la zone artisanale, bien desservie par la RD n° 15 reliée à la RD 83.

Selon un dernier recensement, les exploitations agricoles locales montrent une baisse du nombre et se portent à 12 unités. La production principale de céréales se résume à la culture du maïs, du colza, de l'orge). La culture maraîchère (pommes de terre, asperges) est également présente et offre une possibilité de vente en direct. Une exploitation laitière et un élevage de lamas y sont installés.

Une piste cyclable reliant la localité à MERXHEIM, commune voisine, attend un maillage adapté au programme du Conseil Général du Haut-Rhin, selon le schéma directeur révisé.

L'espace non bâti de RAEDERSHEIM est quantitativement largement dominé par les terres de culture, d'une grande valeur pour l'agriculture, mais pauvres comme support de biodiversité. Du point de vue paysage, ces étendues de culture se trouvent positivement rythmées par la présence de petits boisements et par les ripisylves qui longent les ruisseaux et « grabens ». La préservation, la valorisation et le comportement de ces espaces boisés, de ces cours d'eau et de ces ripisylves représentent un enjeu d'importance pour la qualité de la structure paysagère et de la richesse des supports de biodiversités.

Si les entrées du village de RAEDRESHEIM façades Nord et Nord-Ouest sont bien rythmées, il n'en est pas de même de l'entrée Ouest depuis SOULTZ où un projet de reconquête paysagère serait largement conseillée (voir les recommandations du projet PLU page 77).

## 7.) CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

RAEDERSHEIM, commune de la plaine d'Alsace se situe à une altitude de 220/246 m. Les alluvions rhénans constituent l'aquifère principal de ce secteur de plaine. Le caractère filtrant des sols de plaine confère une vulnérabilité de cette masse d'eau souterraine aux principes polluants (d'origine agricole notamment), comme les nitrates et les produits phytosanitaires. La profondeur de la nappe phréatique varie entre 2m et 15m sur le ban communal de RAEDERSHEIM.

Une grande partie des eaux souterraines, en lien avec sa vulnérabilité particulière, est classée « médiocre ». En application de la Directive Nitrate, des zones sensibles à la pollution par les nitrates ont été délimitées. Pour RAEDERSHEIM, deux zones sont définies par le SAGE afin de réduire ces pollutions : une « zone vulnérable » et une zone « d'action prioritaire nitrate ».

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le SDE ENSISHEIM BOLLVILLER et ENVIRONS, qui comprend six communes dont RAEDERSHEIM, est alimenté en eau par le biais de 6 forages qui proviennent des nappes libres du massif vosgien. La SOGEST assure la distribution d'eau potable pour la localité. Des prélèvements et analyses réguliers sont effectués aux captages, réservoirs et sur le réseau de distribution.

La commune est traversée par :

- **le Rimbach** qui prend sa source au-dessus de RIMBACH-ZELL. Ce dernier traverse la commune sous forme canalisée pour rejoindre le Lohbach affluent de la Lauch. Le Rimbach est identifié par le SGAGE Rhin-Meuse comme cours d'eau prioritaire pour le transport solide des sédiments.
- **Le Rohrgraben** est un petit cours d'eau affluent du Rimbach. Sa section dépourvue de ripisylve s'apparente plus à un fossé d'alimentation des cultures.
- **Le Dorfbach** est alimenté par de petits fossés temporaires à l'Ouest
- **Le Brüchlebach** marque la limite au Sud-Est de la commune

L'étang de pêche de la commune revêt un intérêt écologique faible. Ses bordures ne comprennent pas de ripisylves, mais sont entretenues de manière régulière.

La commune possède une quinzaine de hectares de **forêts** de feuillus. Une douzaine de hectares de ripisylves peuplent le long du principal cours d'eau. Les bosquets s'ajoutant ci et là ont la faculté d'être des espaces de gagnage. Cependant, ces surfaces très restreintes ne laissent envisager que peu d'évolution positive de la faune et avifaune.

#### **DEFINITION DE ZONES HUMIDES**

**« On entend par zone humide, les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (Art. L211-1 du code de l'Environnement) »**

Les zones humides sont aujourd'hui considérées comme des milieux particulièrement sensibles en menacés au sens de la loi LEMA (loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006). Ces secteurs assurant des fonctions récréatives et paysagères, sont souvent perçus par les exploitants agricoles comme des terres contraignantes, en raison de l'hydromorphie des sols.

Les velléités de la commune à urbaniser ces secteurs dans le cadre du projet du PLU, nécessiteront de préciser le caractère humide ou non des milieux, soit par l'étude des végétations si elle le permet, soit par l'analyse des sols.

#### **VERGERS**

Les rares vergers implantés sur la commune constituent un milieu de transition de bonne qualité entre le milieu agricole ouvert et le milieu urbain.

#### **PATRIMOINE ARBORE**

Le patrimoine arboré de la commune se résume principalement aux ripisylves des principaux cours d'eau ainsi qu'aux alignements d'arbres et rares haies qui bordent les routes ou chemins agricoles. Dans ce secteur de plaine céréalière, les rares vergers et arbres isolés observés revêtent un intérêt écologique et paysager particulier.

## ÉCOLOGIE PAYSAGÈRE INTERCOMMUNALE ET COMMUNALE

Le fonctionnement écologique à l'échelle du GERPLAN de la région de GUEBWILLER est précisé notamment en identifiant plus localement les massifs boisés et milieux prairiaux comme des noyaux centraux et les prés, vignes, vergers et rivières comme structure relais du piémont et de la plaine.

Dans le contexte de plaine, les flux d'espèces sont plus localisés du fait d'une matrice agricole intensive prédominante. Ils se font à la faveur des corridors écologiques (cours d'eaux et ripisylves, haies et fossés), et de structures relais (vergers, prairies, bosquets, mares) localisés principalement en périphérie des villages.

Ces taches d'habitats, de superficie généralement très réduites, occupent une place importante pour le fonctionnement écologique.

A l'échelle communale, l'application des concepts d'écologie du paysage aux milieux et espèces identifiés, permet de distinguer :

- **Les zones sources ou noyaux de biodiversité**, rares sur la commune, relèvent du réseau écologique terrestre, au niveau du Dorfbach et du massif boisé « Rieth »
- **Les corridors linéaires** qui bordent les petits cours d'eau par une végétation rivulaire, haies, alignements d'arbres. Les cours d'eau et les lisières forestières sont les éléments les plus importants en termes de corridors écologiques
- **Les corridors ponctuels** comprennent essentiellement des bosquets, des vergers, ou arbres isolés
- **La matrice perméable** correspond aux prairies permanentes ou friches, bandes enherbées longeant les fossés ou chemins agricoles
- **La matrice assez peu perméable** correspond à des parcelles de culture intensive s'étendant sur de grandes surfaces
- **La matrice peu perméable** correspond au milieu urbanisé
- **Les obstacles permanents** sont les infrastructures routières ou ferroviaires qui empêchent un déplacement naturel de la faune et de l'avifaune.

## 8.) RISQUES – NUISANCES et CONTRAINTES

### Risques naturels

#### RISQUES SISMIQUES

La commune se situe en zone sismique modérée. Les constructions sont donc soumises aux règles parasismiques applicables.

#### RISQUES DES SOLS ARGILEUX

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles fait état de l'existence de sols argileux sur tout le territoire de la commune. Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse. Ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions. L'inventaire susvisé a permis d'identifier des zones d'aléa faible sur toute la surface du banc communal.

#### RISQUES INONDATION – COULEE DE BOUES – MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune de RAEDERSHEIM est soumise aux risques d'inondation, inondation par remontées de nappes naturelles, mouvement de terrain par tassement différentiel, rupture du barrage de KRUTH-WILDENSTEIN. La commune est également concernée par le projet de Plan de Prévention des Risques remontée de nappe du bassin potassique. Par contre, un secteur délimité au Nord-Est de la commune figure dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

#### POLLUTION DES SOLS

La commune de RAEDERSHEIM ne compte aucun site industriel ou activité susceptible de polluer les sols. Quant à l'exposition au plomb, l'ensemble du territoire français est concerné par la recherche de **plomb** dans les habitations construites avant 1949. La **ligne à haute tension** traversant la localité a été partiellement enterrée. Cependant, l'Agence Régionale de Santé (ARS) recommande de limiter les expositions du public sensible et de ne pas construire des édifices publics (école, crèche, hôpital) à proximité des lignes à haute tension. Une zone de 100 mètres est recommandée de part et d'autre de cette ligne.

#### MATIERES DANGEREUSES

La commune est soumise au risque de matières dangereuses par voie routière RD 430 et RD 83. La commune est également impactée/traversée par des canalisations (gazoduc et oléoduc) qui imposent des servitudes d'utilité publique.

## **POLLUTION**

Selon les derniers résultats publiés par l'ASPA (Association pour la Surveillance et l'Etude de la Pollution Atmosphérique en ALSACE datant de 2006, les taux relevés à RAEDERSHEIM sont assez élevés et sont dus principalement à l'ammoniaque utilisé en agriculture (utilisation d'engrais azotés) et à des particules en suspension notamment près des réseaux routiers.

## **GESTION DES DECHETS**

La gestion des déchets est une compétence de la CCRG. Cette dernière met à disposition de la population des bacs et sacs plastiques pour organiser le tri sélectif, et des sacs compostables pour les bio-déchets. Les habitants de RAEDERSHEIM ont également accès aux déchetteries intercommunales situées à SOULTZ et BUHL.

## **ASSAINISSEMENT**

La CCRG traite les eaux usées de 19 communes, dont RAEDERSHEIM, qui sont acheminées sur la station d'épuration à ISSENHEIM. La plupart des rues de la commune sont raccordées à ce réseau, cependant toute construction neuve a l'obligation de se raccorder au tout à l'égoût. La collecte et l'élimination des eaux pluviales restent dans le domaine de compétence de la commune.

## **NUISANCES**

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des normes d'éloignement vis-à-vis de leurs voisins lors de leurs installations. Il en est de même pour les constructions neuves. Certaines installations nécessitent une distance d'éloignement de 50 mètres, voire de 100 mètres dans le cas d'une installation classée. Le maintien de cet éloignement pourra être soumis à étude lors de l'élaboration du PLU en fonction de la vocation actuelle des bâtiments.

## **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs impactés par les nuisances sonores des infrastructures routières ou ferroviaires, les nouvelles constructions devront présenter une isolation acoustique renforcée, que le PLU se devra de rendre obligatoire.

## **SAGE ILL - NAPPE – RHIN**

RAEDERSHEIM est concerné , pour ses eaux souterraines, par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ILL, Nappe – Rhin, révisé et approuvé par l'arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2015.

### **Les principaux enjeux sont les suivants :**

- Garantir la qualité des eaux souterraines sur l'ensemble de la nappe alluviale d'Alsace afin de permettre, au plus tard d'ici 2027, une alimentation en eau potable sans traitement
- Restaurer la qualité des cours d'eaux, mise en valeur des lits et des berges, restauration des lignes longitudinales, respect d'objectif de débit en période d'étiage
- Renforcer la protection des zones humides, des espaces écologiques et des milieux aquatiques
- Prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagements et de développements économiques
- Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides
- Prévenir les risques d'inondation notamment au niveau de l'occupation des sols.

### **SERVITUDES d'UTILITE PUBLIQUE**

La commune est grevée par un certain nombre de servitudes d'utilité publique dont les effets en matière d'utilisation du sol priment sur le PLU. Ce dernier ne pourra édicter des règles s'opposant à l'application de ces servitudes :

- Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux
- Alignements
- Transport de gaz
- Lignes électriques
- Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer des servitudes spécifiques aux chemins de fer.

### **SCHEMA DIRECTEUR SCOT SCHEMA DE COHESION TERRITORIALE**

Le SCOT Rhin – Vignoble – Grand Ballon qui a été approuvé en Comité Syndical en date du 14 décembre 2016 qui sert de référence, d'appui et définit les axes, doit être comptable avec le présent projet de transformation du POS en PLU.

## 9.) BILAN ENERGETIQUE et GAZ à EFFET DE SERRE

La concentration dans l'atmosphère de gaz à effet de serre est une des causes du changement climatique. Le pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon, dont fait partie RAEDERSHEIM, s'est engagé de façon volontaire depuis 2008 dans une démarche Plan Climat Energie Territorial (PCET) avec le soutien de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise d'Énergie). Il s'agit d'une démarche collective qui vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques et à promouvoir les énergies renouvelables.

Or, sur le territoire Rhin – Vignoble – Grand Ballon, les émissions de gaz à effet de serre sont en hausse depuis 1990. L'enjeu principal est de stabiliser immédiatement et de réduire par la suite ces émissions polluantes.

### **Les actions phares à entreprendre sont multiples :**

- Mise en place d'une sensibilisation déjà au niveau du scolaire (collège et lycée)
- Eviter des pollutions lumineuses
- Sensibilisation de la population par le biais de rencontres à thème
- Organisation de formations des personnels et techniciens communaux

### **Les pistes à développer concernent :**

- Les projets d'énergie renouvelable : unité de méthanisation, microcentrale hydraulique
- L'urbanisme durable : réhabilitation des friches industrielles
- L'économie de proximité : développer les circuits courts
- Les projets de multi-modalité en milieu rural.

### **RESSOURCES ET POTENTIEL EN ENERGIES RENOUVELABLES**

- Energie éolienne, pour laquelle la commune figure sur la liste des communes favorables
- Energie solaire : inciter l'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques
- Géothermie : l'Alsace est idéalement située pour profiter de ces applications. Les utilisations directes de la géothermie profonde sont nombreuses et énergétiquement très efficaces. Si la nappe alluviale rhénane représente un potentiel majeur pour la géothermie, RAEDERSHEIM est concerné par plusieurs zones réglementaires qui ont été retenues par des arrêtés ministériels parus au journal officiel le 5 juillet 2015.

## **LA BIOMASSE**

La biomasse représente l'ensemble des matières organiques végétales ou animales, exploitables à des fins énergétiques.

Trois types de biomasse :

- La biomasse solide (bois brut, déchets de bois, dérivés, résidus agricoles)
- La biomasse liquide ( issue des plantes comme l'huile de colza ou de tournesol)
- Le biogaz issue de la méthanisation naturelle ou industrielle.

Ces potentiels ne sont pas exploités à l'échelle de la commune, mais des projets sont portés par le Pays Rhin – Vignoble – Grand Ballon, en l'occurrence la création prochaine d'une usine de méthanisation à ISSENHEIM.

## **HYDRO – ELECTRICITE**

La commune ne dispose pas de production d'énergie d'origine hydraulique ni de potentiel à exploiter en ce sens.

## **BOIS ENERGIE**

Selon l'ONF, la matière première en bois énergie ne manque pas en Alsace. Favorisant les produits de moindre valeur, cette évolution représente une réelle opportunité.

## **2. 1.) LE PROJET d'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de RAERDERSHEIM 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 réglementaires du PLU, donc son plan de zonage, son règlement écrit et ses orientations d'aménagement et de programmation.

Les enjeux du diagnostic et les orientations du PADD sont :

- Orientation 1 maintenir et garantir la vitalité démographique du village
- Orientation 2 prévoir et favoriser la construction de 200 logements d'ici 2035
- Orientation 3 garantir la diversification de 20 à 25 logements à l'hectare
- Orientation 4 assurer une gestion parcimonieuse de l'espace
- Orientation 5 conforter les espaces de centralité et le cœur du village
- Orientation 6 conforter la vitalité économique et l'agriculture
- Orientation 7 valoriser le paysage et le patrimoine
- Orientation 8 préserver l'environnement et conforter la biodiversité
- Orientation 9 prévenir les risques naturels et technologiques
- Orientation 10 promouvoir l'éco-mobilité
- Orientation 11 promouvoir l'amélioration des énergies renouvelables
- Orientation 12 favoriser le développement des technologies numériques.

Le rapport de présentation en ses pages de 155 à 159 illustre très bien les diagnostics, enjeux et orientations décrits ci-dessus.

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

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Habitat
Ch.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Concevoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées dites le quatrième âge</li> <li>• Adapter l'offre de logements à l'évolution des modes de vie</li> </ul>
Orientation stratégique n°3 du PADD	<b>Garantir la production de 20 à 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée</b>
Ch.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir la production de 20 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée</li> <li>• Produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines</li> </ul>

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

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Habitat
Ch.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter strictement l'évolution de l'emprise foncière urbaine du village.</li> </ul>
Orientation stratégique n°4 du PADD	Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	
ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Structure et organisation urbaine
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Etendre et valoriser les cheminements piétons en anticipant la forme urbaine à long terme du village.</li> </ul>	
Orientation stratégique n°5 du PADD	Conforter les espaces de centralité et le coeur de village
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'organisation et le fonctionnement en deux polarités</li> <li>• Marquer l'identité du Coeur de Village</li> </ul>	

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Equipements et services Activité économique et agriculture
Ch.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribuer à l'attractivité résidentielle du territoire</li> <li>• Contribuer, en temps que « commune gare » de la ligne TER Alsace Strasbourg - Bâle, à la valorisation de l'alternative aux déplacements automobiles</li> <li>• Contribuer à la dynamique intercommunale de production d'une offre de service de qualité</li> <li>• Favoriser une locale dynamique d'éco-construction</li> </ul>
Ch.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir de manière continue le niveau de qualité des équipements communaux : mairie, école, salle polyvalente, stade, aire de jeu en particulier.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Permettre à l'ensemble des acteurs économiques de disposer de conditions propices au développement de leurs activités et l'évolution affrènte de leur infrastructure.</li> <li>• Limiter strictement l'évolution de l'emprise foncière urbaine du village.</li> <li>• Prévoir des possibilités d'extensions des exploitations, y compris d'éventuelles sorties d'exploitation.</li> <li>• Assurer la bonne cohabitation et prévenir les conflits induits notamment par les possibles nuisances olfactives et sonores.</li> <li>• Renforcer l'intégration paysagère des sorties d'exploitation existantes.</li> <li>• 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.</li> </ul>
Ch.3	
Ch.5	
Orientation stratégique n°6 du PADD	
<p style="text-align: center;"><b>Conforter la vitalité économique et l'agriculture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le dynamisme de l'appareil commercial et artisanal</li> <li>• Sécuriser la vitalité de l'agriculture</li> </ul>	

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



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

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

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Mobilité, déplacement et transport
Ch.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contribuer, en temps que « commune gare » de la ligne TER Alsace Strasbourg - Bâle, à la valorisation de l'alternative aux déplacements automobiles</li> <li>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.</li> <li>Promouvoir la mobilité douce piétons-vélos intracommunale en généralisant le principe de la rue partagée dans l'ensemble des rues et ruelles du village hors RD.</li> <li>Étendre et valoriser les cheminements piétons en anticipant la forme urbaine à long terme du village.</li> <li>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.</li> </ul>
Ch.4	

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

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Energies
Ch.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser dynamique une locale d'éco-construction</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
Ch.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction des émissions liées aux transports grâce à la montée en puissance de l'auto-partage.</li> <li>• Développer et valoriser les circulations douces pour limiter l'usage de la voiture en particulier dans les déplacements de courte distance.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Valorisation photovoltaïques des toitures des bâtiments du site d'activité, des bâtiments agricoles et des équipements communaux.</li> </ul>
Orientation stratégique n°11 du PADD	<p align="center"><b>Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager les économies d'énergie</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau</li> </ul>

ENJEUX identifiés dans le diagnostic	Communication numérique
Ch.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 ».</li> </ul>
Orientation stratégique n°12 du PADD	<p align="center"><b>Favoriser le développement des technologies numériques</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliter le déploiement du très haut débit</li> </ul>

## **2.2 ) LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

Selon l'usage principal des sols et la nature des activités dominantes, le PLU détermine quatre catégories de zones :

- les zones urbaines ou « zone U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions
- les zones à urbaniser ou « zone AU » destinées à être urbanisées dans le futur
- les zones agricoles ou « zone 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 « zone 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.

L'état actuel des différentes zones se résume à :

- surfaces déjà urbanisées	52.47 ha
- extensions d'urbanisme projetées (1AU et 2AU)	6.71 ha
- espaces agricoles (dont Ac1 et Ac2)	455.00 ha
- espaces naturels	55.05 ha

## **2.3.) JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

### **ZONE Ua**

**La zone Ua couvre 9.15 hectares**

Le PLU instaure une zone Ua, qui correspond au noyau historique de la commune. La zone est caractérisée par un bâti implanté de manière dominante en alignement des voies et des limites séparatives de voisinage

(Pages 162 et 163 du rapport de présentation)

## **2.4.) JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

### **ZONE Uh**

**Le PLU instaure une zone Uh d'une surface de 21.47 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 établit de manière dominante en recul des voies et des limites séparatives

(Pages 164 et 165 du rapport de présentation)

## **2.5.) JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

### **ZONE Ue**

**La zone Ue couvre 3.75 hectares**

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

Elle comprend un secteur Uep d'une surface de 2.2 ha. Ce secteur recouvre le site de la salle polyvalente et les abords sud de la gare. Un règlement précise que la vocation du secteur Uep est strictement liée aux équipements publics.

(Pages 166 et 167 du rapport de présentation)

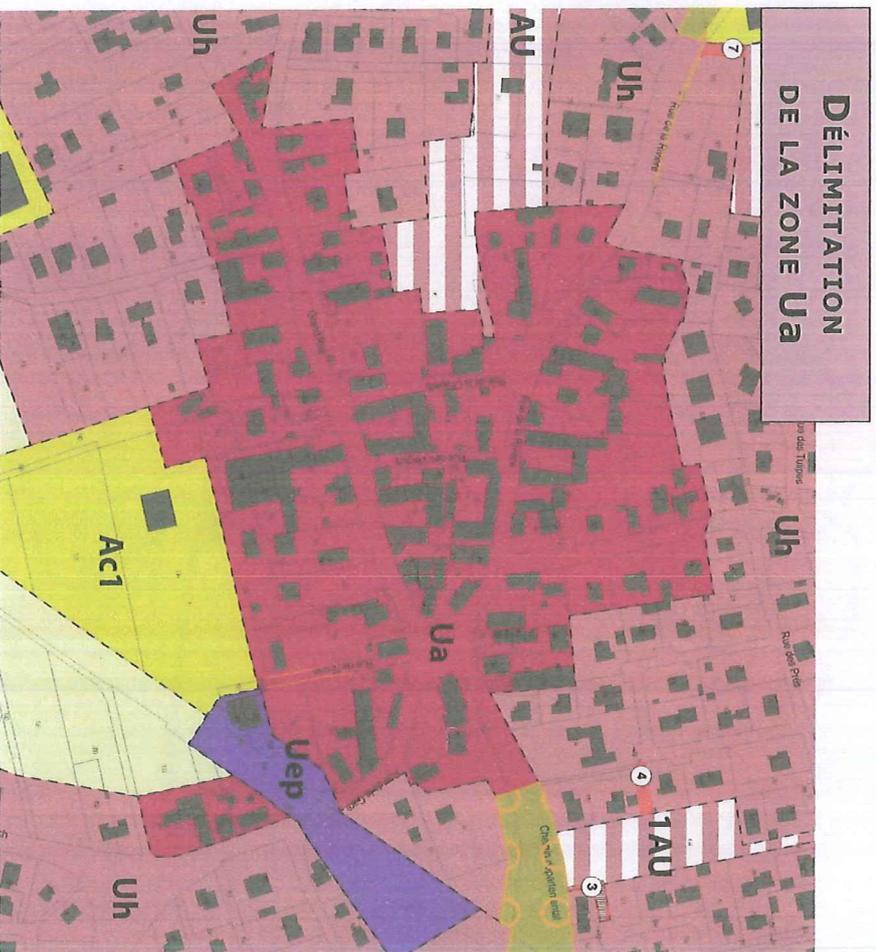
## 2.3 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE Ua

### 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.

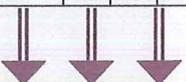
La zone est caractérisée par un bâti implanté de manière dominante en alignement des voies et des limites séparatives de voisinage.



## Justification de la ZONE UA

### Orientation stratégique du PADD

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



### Règlementation de la zone UA

<b>Délimitation du zonage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La délimitation de la zone UA englobe le bâti caractéristique du village historique, elle couvre une surface de 9,15 hectares.</li> </ul>
<b>Règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement détermine des modalités d'implantation du bâti préservant la typicité et la dimension patrimoniale coeur de village historique</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>

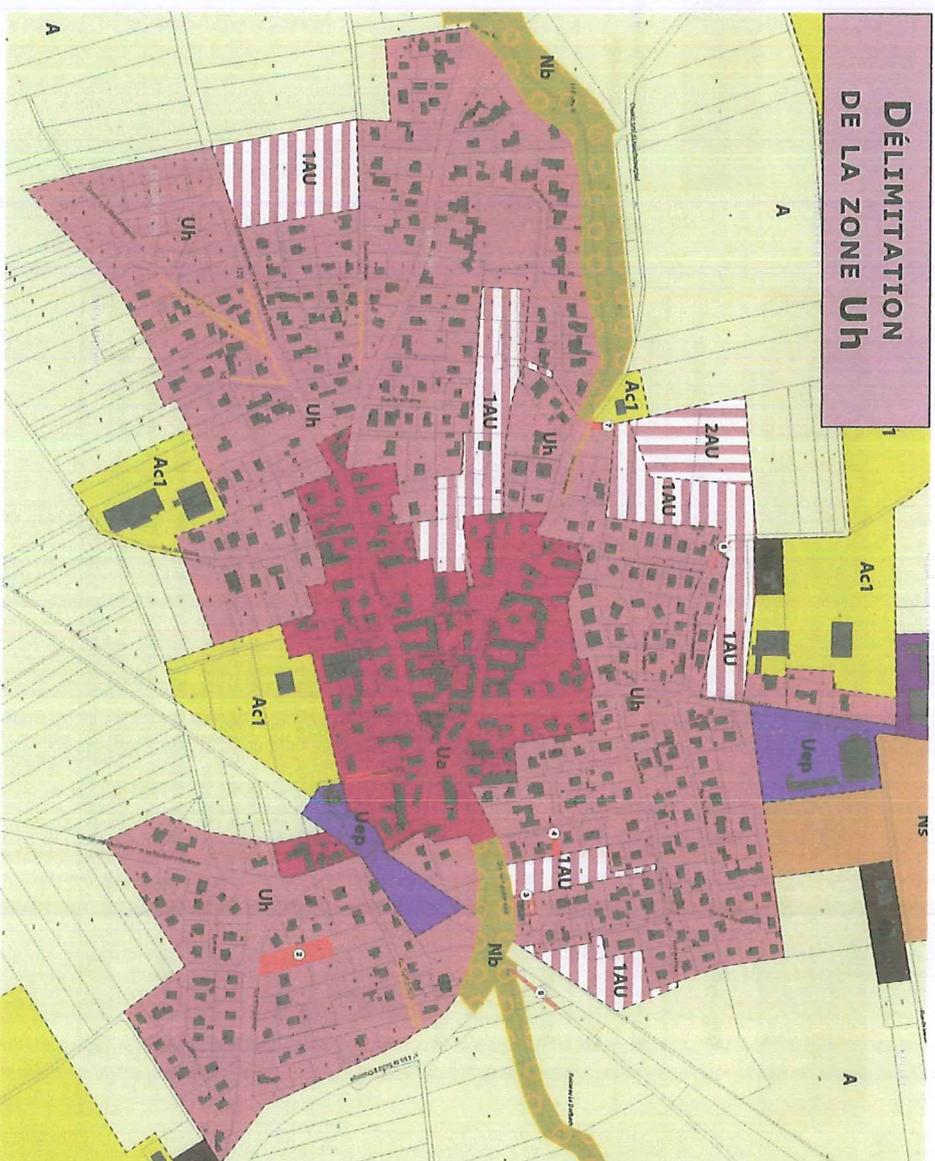
## 2.4 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÉGLEMENT : LA ZONE Uh

### La zone Uh couvre 39,57 hectares

#### CARACTÈRE DE LA ZONE :

Le P.L.U. instaure une zone Uh d'une surface de 21,47 hectares.

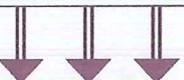
La zone Uh délimite l'essentiel des constructions produites depuis les années 1950. Il s'agit d'une zone essentiellement résidentielle où l'implantation du bâti est établi de manière dominante en recul des voies et des limites séparatives.



## Justification de la ZONE Uh

### Orientation stratégique du PADD

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



Règlementation de la zone Uh	
Délimitation du zonage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La délimitation de la zone Uh, d'une surface de 39,57 hectares, couvre le développement du village des années 1950 à aujourd'hui.</li> </ul>
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Le règlement pose l'exigence du respect de la qualité architecturale, paysagère et patrimoniale du cœur du village afin de conforter l'identité, la typicité et l'attractivité du village.</li> </ul>

## 2.5 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE Ue

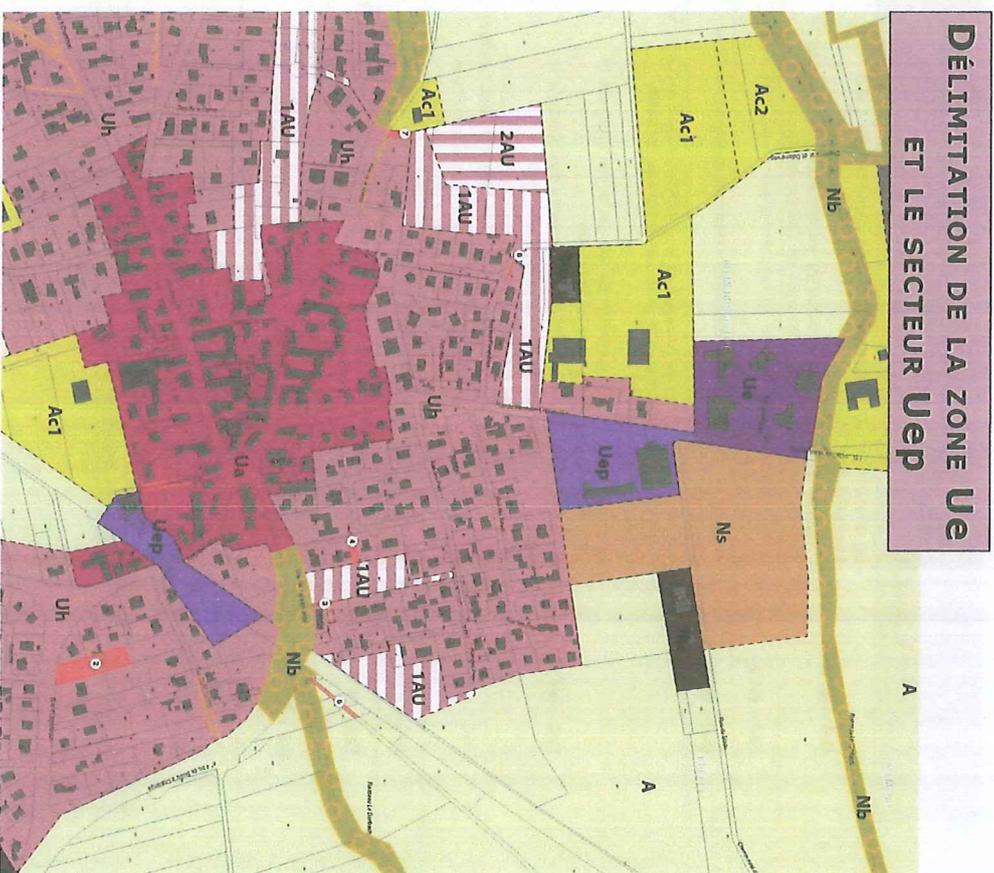
### La zone Ue couvre 3,75 hectares

#### CARACTÈRE DE LA ZONE :

Le P.L.U. instaure une zone Ue d'une surface de 3,75 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 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.



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

Réglementation de la zone Ue	
<b>Délimitation du zonage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La délimitation de la zone Ue couvre une surface de 3,75 hectares dédiée aux activités économiques et aux équipements publics.</li> <li>• La zone Ue comprend un secteur Uep1 d'une surface de 2,2 ha réservé aux équipements publics</li> </ul>
<b>Règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement de la zone Ue vise à assurer les conditions de pérennité de sa vocation « activités économiques et équipements publics ».</li> <li>• Les modalités d'implantation du bâti du règlement s'inscrivent en continuité de l'existant.</li> </ul>

## **2.6.) JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

### **ZONE AU**

**La zone AU couvre 6.71 hectares**

La zone AU comprend cinq sites d'extension urbaine, dédiés à l'habitat.

La zone AU est composée de cinq secteurs déjà urbanisables dans le POS actuel. La localisation de ces sites est relativement optimale du point de vue des solutions possibles : elle privilégie une forme urbaine centripète et la compacité du village.

(Pages 168 et 169 du Rapport de Présentation)

## **2.7.) JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

### **ZONE A**

**La zone A couvre une surface de 455 hectares.**

80 % du territoire de la commune est en zone A et composée essentiellement de terres de culture et de quelques prairies.

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 adaptés à ses besoins.

Le projet du PLU comporte des secteurs Ac 1 et Ac 2 qui ont été disposés dans le but d'assurer les meilleures cohabitations entre l'agriculture et le village.

(Pages 170 et 171 du Rapport de Présentation)

## 2.6 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE AU

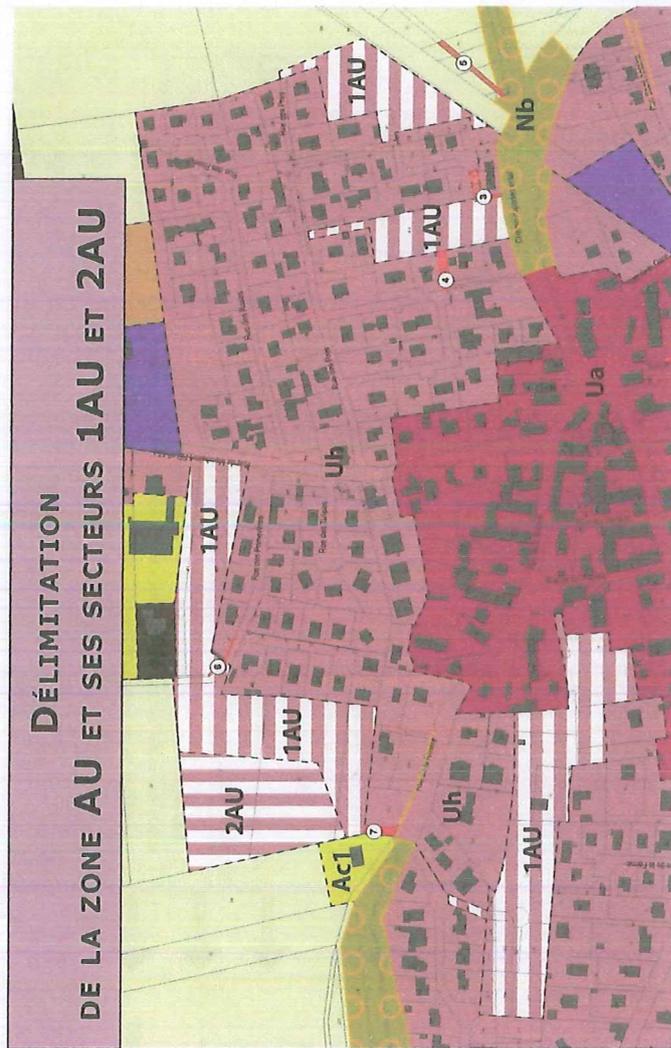
### La zone AU couvre 6,71 hectares

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.

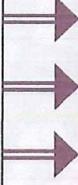
La localisation de ces sites est relativement optimale du point de vue des solutions possibles : elle privilégie une forme urbaine centripète et la compacité du village qui l'accompagne.



## Justification de la ZONE AU

### Orientation stratégique du PADD

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



### Réglementation de la zone AU

Délimitation du zonage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La localisation des sites d'extension urbaine classés en AU répond aux objectifs :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* de préservation de la structure paysagère générale du village qui maintient l'ouverture quasi totale de la cité médiévale sur le grand paysage ;</li> <li>* d'inscription discrète des extensions urbaine dans le grand paysage de sorte à altérer de manière très limités les équilibres existants ;</li> <li>* de privilégier également un développement du village relativement centripète ;</li> </ul> </li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>

## 2.7 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE A

### La zone A couvre une surface de 455 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.

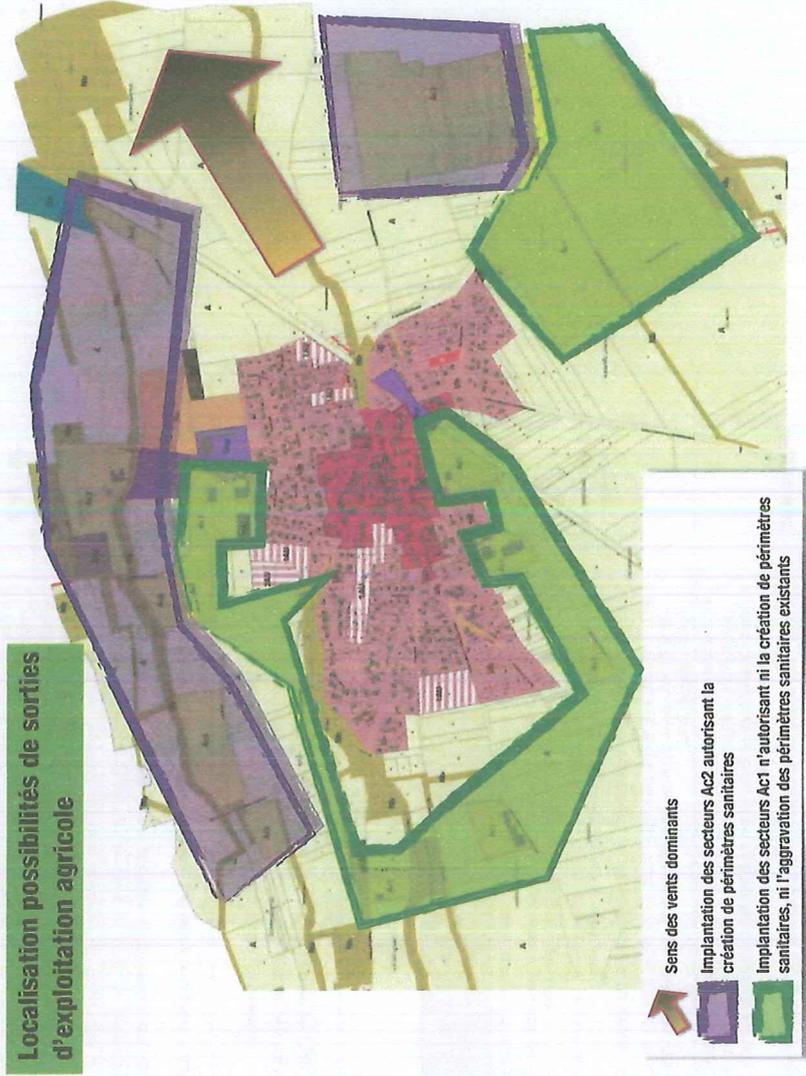
La vocation de la zone est de conforter le dynamisme de l'agriculture locale et ses perspectives d'évolutions.

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 localisées 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.



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

### Réglementation de la zone A

<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone agricole couvre une surface globale de 455 ha essentiellement de terre de culture.</li> <li>• La zone agricole A est globalement inconstructible excepté pour les amis de pâtures.</li> </ul> <p>Elle comprend un secteur Ac1 d'une surface de 39,6 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 23,3 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 réduits.</p>	<p><b>Délimitation du zonage et règlement</b></p>
---	---

## **2.8.) JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

### **ZONE N**

La zone N couvre une surface de 55 hectares.

Le but du règlement de la zone N est de protéger la richesse environnementale et la biodiversité des espaces. Le règlement prévoit une quasi non constructibilité de cette zone naturelle. 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 6 secteurs adaptés à des contextes spécifiques.

(Pages 172 et 173 du Rapport de Présentation)

## **2.9.) PROTECTIONS AU TITRE DE l'art. 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 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.

(Page 174 du rapport de Présentation)

## **2.10.) LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Quatre emplacements réservés ont été inscrits au plan de zonage, chacun au bénéfice de la commune de RAEDERSHEIM.

- Les emplacements réservés 1 et 8 sont prévus pour finaliser l'aménagement de chemins communaux
- L'emplacement réservé 2 est prévu pour permettre l'extension du cimetière
- Les emplacements réservés 3 – 4 – 5 et 7 doivent permettre une desserte optimale des extensions urbaines les jouxtant
- L'emplacement réservé 6 est prévu à la fois pour permettre une desserte optimale du site d'extension urbaine située au Nord, l'élargissement de la rue de la rivière et la sécurité du bouclage avec la rue de la forêt

(pages 174 et 175 du Rapport de Présentation)

## 2.8 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT : LA ZONE N

**La zone N couvre une surface de 55 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.

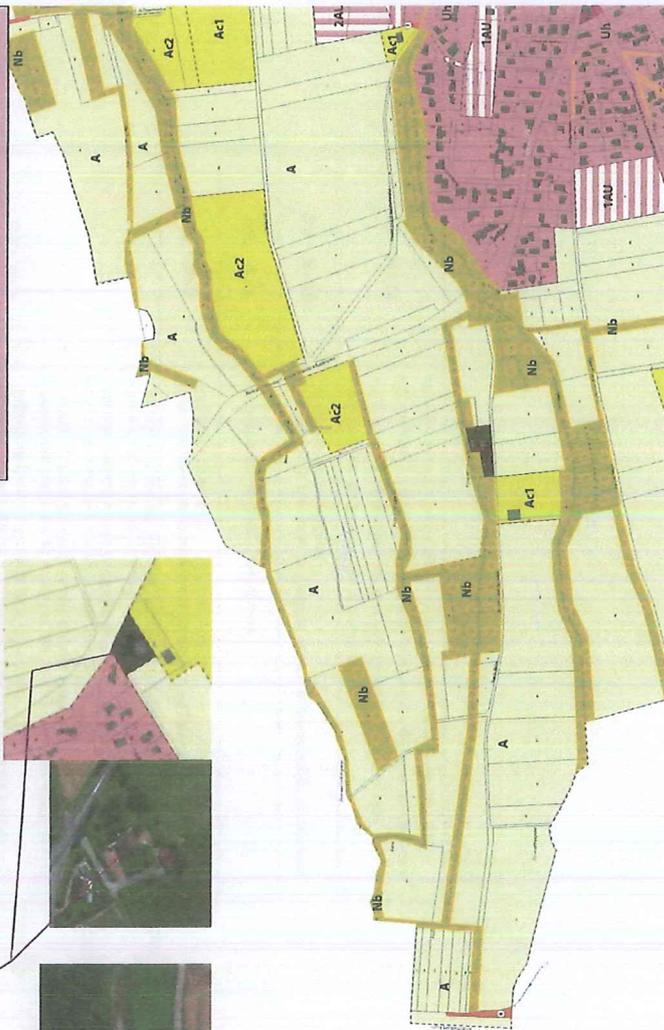
Pour cela, le règlement prévoit une quasi-inconstructibilité de la zone.

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 6 secteurs adaptés à autant de contexte spécifiques.

Localisation des écarts classés en Nu



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



## Réglementation de la zone N

- La délimitation de la zone N, d'une surface de 55 hectares couvre l'ensemble des espaces boisés, des ruisseaux, des fossés et des ripisylvies de Raedersheim.
- La zone N comprend 6 secteurs.

✦ La zone N comprend un secteur Nb d'une surface globale de 43,3 hectares couvrant les espaces boisés et ripisylvies.

Le secteur Nb est totalement inconstructible, il vise à protéger et permettre la revalorisation des espaces refuges qui rythment 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 menée 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 ou l'extension d'un abri d'une emprise au sol maximale supplémentaire de 50m<sup>2</sup> par rapport à la situation 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-crétion de construction de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol implique que le secteur Ne relève du régime des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

✦ La zone N comprend un secteur Neq d'une surface de 0,89 hectare, il couvre un site d'activités agricoles et équestres

Le site Neq comprend l'activité agricole combinée à une activité équestre qui présente un potentiel de valorisation touristique. De ce fait, le règlement du secteur autorise l'ensemble de des activités liées au développement agricole, mais il autorise également la création de bâtiments d'hébergement touristique d'une emprise au sol maximale cumulée de 300 m<sup>2</sup>, ceci à la condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale et dans la mesure également l'activité agricole reste dominante.

Ce potentiel d'extension-crétion de construction de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol implique que le secteur Ne relève du régime des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

✦ La zone N comprend un secteur Ns d'une surface de 3,8 hectares

Le secteur Ns couvre le stade de football et les équipements sportifs de plein air annexé. Afin de permettre la modernisation et, le cas échéant le développement des activités du site, le règlement prévoit la possibilité de création ou d'extension d'équipements publics de culture, sport ou loisir dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 250 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante à l'approbation du PLU.

Ce potentiel d'extension-crétion de construction de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol implique que le secteur Ne relève du régime des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

✦ La zone N comprend un secteur Nu d'une surface totale de 3,1 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 :

- L'extension des constructions existantes ou la création d'annexe dans la limite cumulée d'une emprise au sol supplémentaire de 150 m<sup>2</sup> par rapport à celle existantes au moment de l'approbation du PLU.

Ce potentiel d'extension-crétion de construction de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol implique que le secteur Ne relève du régime des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

## Délimitation du zonage et règlement

### Justification de la ZONE N

#### Orientation stratégique du PADD

- 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 ripisylvies
- 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
- Une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers
- Renforcer la place de la mobilité douce et développer le rôle des cheminements piétons

OS - N°7

OS - N°8

OS - N°10

## 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

Quatre 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.

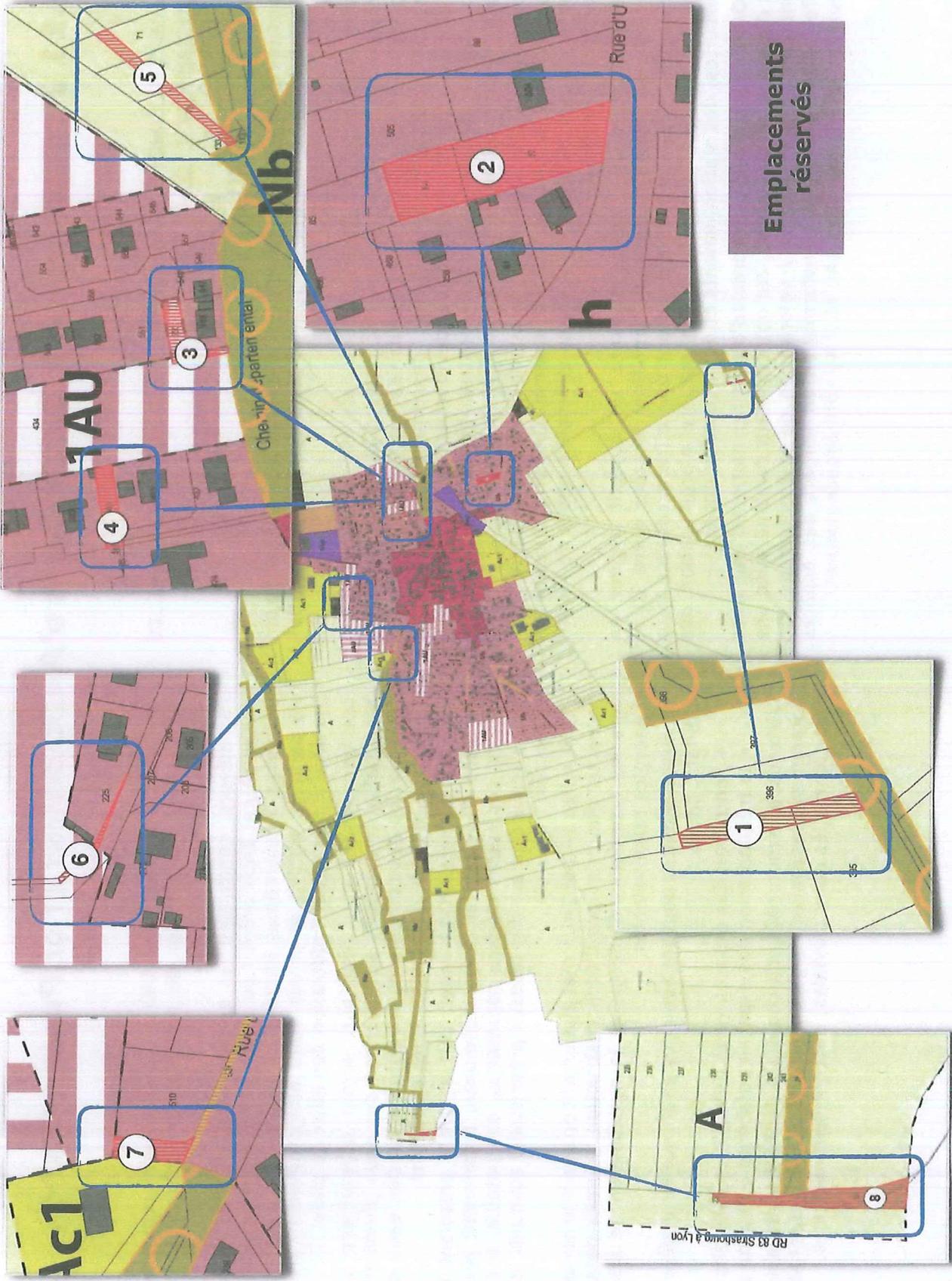
L'emplacement réservé n°2 est prévu pour permettre l'extension du cimetière.

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

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.

### Liste des emplacements réservés :

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	SURFACE	OBJET	DESTINATAIRE
n°1	4 ares	Bouclage de chemin rural	
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	Commune de Raedersheim
n°6	0,5 are	Desserte du site   AU et élargissement de voirie	
n°7	1,8 are	Desserte du site   AU	
n°8	9,4 ares	Aménagement de chemin rural	



**Emplacements réservés**

## **2.11.) JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION**

### **1.- OAP Site 1 AU et 2 AU**

Les sites à urbaniser classés en 1 Au et 2 Au au plan de zonage ont fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci préconise des schémas (voiries, types d'habitats, aménagements paysagers, dessertes, espaces publics).

Les OAP « extensions urbaines » fixent un objectif majeur en matière d'habitation, avec une ambition de créer entre 20 et 25 logements par hectare. L'OAP fixe un cadre précis d'objectif en matière d'ambiance et d'intégration paysagère. Cet objectif est combiné avec une ambition de préservation et de valorisation de la biodiversité.

Le projet du présent PLU ,qui comporte cinq sites 1 Au ou 2 Au, intègre également la création de sentier facilitant l'accès aux espaces naturels voisins. Seules les voiries et dessertes auront une emprise imperméabilisée, les parkings privés et publics devront obligatoirement être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau de pluie. L'évacuation des eaux usées sera acheminée vers des branchements existants. Les eaux de pluie en surface du domaine public seront dirigées vers des fossés, noues ou bassins.

Des aires de stockage communales seront mises en place notamment pour le tri sélectif. Sur ces sites 1 Au et 2 Au, l'OAP met également en avant la nécessité de respecter des principes d'écoconstructions tournées vers les énergies renouvelables et les économies d'énergie. (page 176 du Rapport de Présentation)

### **O A P légende**

**Le Rapport de Présentation en ses pages 177 – 178 et 179 illustre très bien les différents schémas d'urbanisations futures, à savoir :**

- **Site « ENTREE OUEST – rue des Vosges »**
- **Site « ancien camping – rue de la chapelle »**
- **Site « rue de la rivière – rue de Merxheim »**
- **Site « A rue des prés »**
- **Site « B rue des prés »**

## 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» prévoit 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.

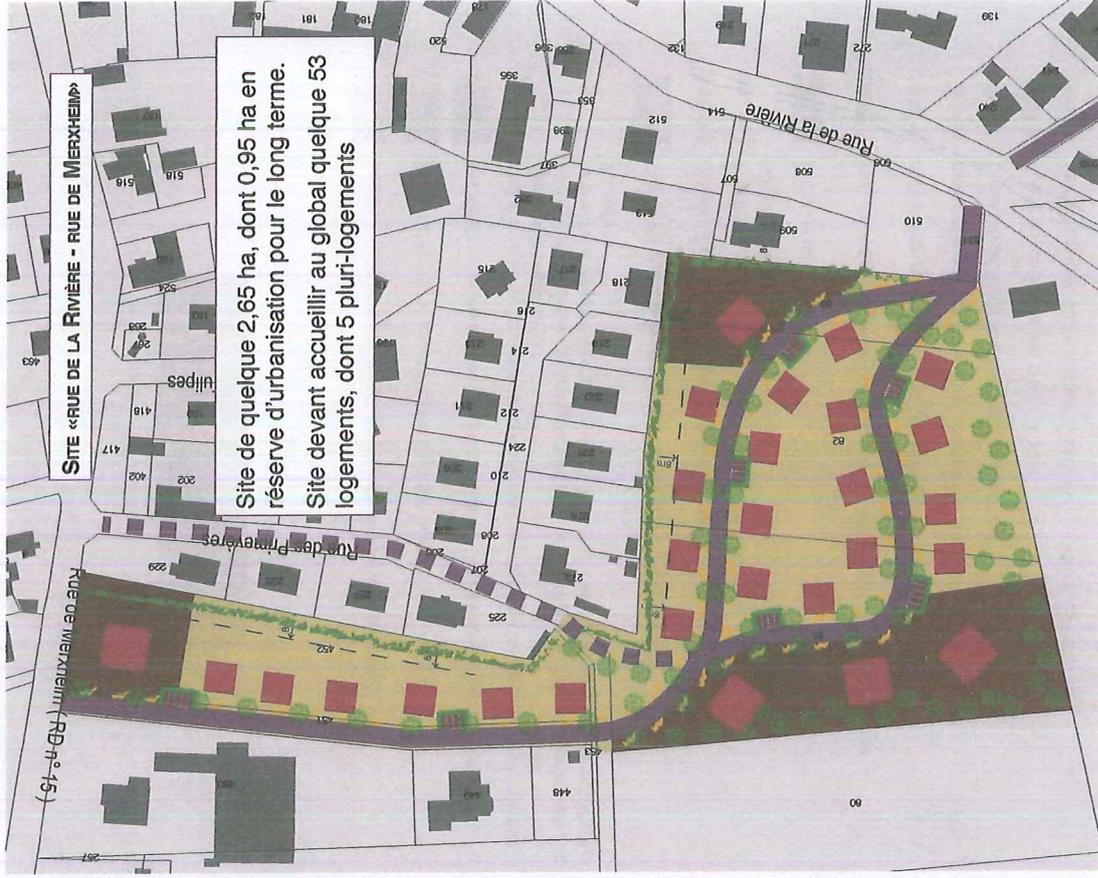
Parmi les activités pouvant avoir des effets sur les espèces et les habitats, citons :

- 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 8 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.
-  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







## **2.- PROMOUVOIR LA MOBILITE DOUCE**

L'objectif du projet du PLU met également l'accent sur de renforcement de la mobilité douce, tant pour les déplacements fonctionnels que pour la promenade et la détente. Quatre familles d'actions sont à prendre en compte.

## **3.- RENFORCER LA STRUCTURE PAYSAGERE DU VILLAGE**

RAEDERSHEIM étant une commune à dominance agricole et céréalière, les objectifs et dispositions du PLU mettent l'accent sur la préservation et le renforcement de la structure paysagère sur l'ensemble de la commune (alignements d'arbres aux entrées du village, haies et feuillages à compléter, etc..)

(Page 180 du Rapport de Présentation)

## **3.1.) Prise en compte des Prescriptions Nationales**

### **4-2.1- LOI PAYSAGE**

Les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ces nouvelles dispositions ont pour but une **gestion qualitative** des territoires. Cette préoccupation a été considérée tout au long de l'élaboration du PLU.

### **4-2.2- LOI SUR L'AIR**

En favorisant l'implantation des constructions neuves dans le tissu actuel bâti, en localisant les extensions urbaines à proximité du cœur du village et des équipements communaux, le Plan Local d'Urbanisme de RAEDERSHEIM intègre le souci de limitation de déplacements et crée les conditions d'un renforcement de mobilités douces.

### **4-2.3- LOI sur l'HABITAT**

Le PLU de RAEDERSHEIM ne compromet par aucune de ses dispositions l'accueil des gens du voyage.

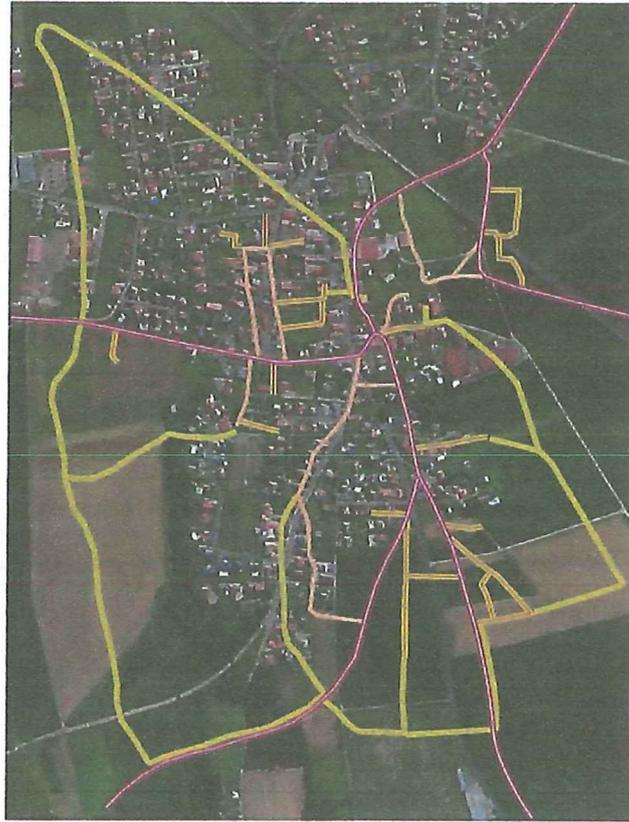
### **4-2.4- LOI sur l'EAU**

La collecte et le traitement des eaux usées imposent aux communes de délimiter différentes zones. L'ensemble des zones U et AU sont desservies par un réseau d'assainissement et de collecte de ces eaux.

## 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 passabilité des lieux.
-  Valoriser et créer les chemins et cheminements 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 perception 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
-  Interfaces paysagère d'entrée de village à créer



#### **4-2.5- LOI d'ORIENTATION AGRICOLE**

Le PLU de RAEDERSHEIM vise à concilier le développement urbain de la commune et la pérennité de son agriculture. Le plan de zonage a été conçu pour donner un maximum de lisibilité au devenir des terres à moyen et à long terme, ceci dans le but de permettre à l'ensemble des exploitations agricoles d'anticiper leur évolution de la meilleure manière. Le règlement a été rédigé en tenant compte des besoins de la profession agricole.

#### **4-2.6- LOI d'ORIENTATION SUR LA FORET**

Le code forestier précise que la mise en valeur et la protection de la forêt sont reconnues d'intérêt général.

### **3.2.) Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Rhin – Meuse**

#### **Orientations et objectifs du SDAGE Rhin – Meuse**

Le SDAGE est né avec la loi sur l'eau en 1992 et fixe pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une **gestion équilibrée de la ressource en eau**.

Sur l'état des lieux en 2005, 12 questions importantes ont été mises en évidence. Les orientations fondamentales et dispositions du SDAGE approuvées le 30 novembre 2015 sont abordées en six grands thèmes.

(Pages 184 – 185 – 186 – 187 et 188 du Rapport de Présentation).

### **3.3.) Prise en compte du SAGE de la Lauch**

#### **Objectifs et enjeux du SAGE de la Lauch**

La commune de RAEDERSHEIM est concernée par le SAGE de la Lauch en cours d'élaboration.

## **3.2 PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHIN-MEUSE**

### **Orientations et objectifs du SDAGE Rhin-Meuse**

Le SDAGE est né avec la loi sur l'eau de 1992, qui stipule qu'il « fixe pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ».

Les documents d'urbanisme - les Plans locaux d'urbanisme (PLU), les Schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les cartes communales - doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE (voir Code de l'urbanisme, articles L. 122-1, L. 123-1 et L. 124-2).

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) des parties françaises des districts hydrographiques du Rhin et de la Meuse et arrêtant les programmes pluriannuels de mesures correspondants ont été approuvés par arrêté du 27 novembre 2009.

Suite à l'État des lieux de 2005, 12 questions importantes correspondant aux grands enjeux d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ont été mises en évidence. Ces questions importantes intègrent à la fois les aspects nationaux et ceux qui relèvent d'une coordination internationale. Le SDAGE peut être mis à jour tous les 6 ans. La dernière révision a été approuvée le 30 novembre 2015.

Les « Orientations fondamentales et dispositions » du SDAGE aborde ces questions à travers six grands thèmes :

SDAGE 2010-2015	SDAGE 2016-2021		Mesures du projet de PLU pour se conformer au SDAGE
Enjeux et orientations	Enjeux et orientations		
<p><u>Enjeu 1 : Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation T1 - O1 : Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité.</li> <li>• Orientation T1 - O2 : Favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire, notamment en fiabilisant prioritairement les sites de baignades aménagés et en encourageant leur fréquentation.</li> </ul>	<p>Les enjeux et orientations sont maintenus avec des mesures de renforcement comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ajout d'une mesure sur le remplacement des conduites en plomb dans les secteurs jugés à risque ;</li> <li>- renforcement du suivi sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine ;</li> <li>- élargissement des DUP aux captages privés desservant du public (hôpital)</li> </ul> <p>L'adaptation au changement climatique (anticiper les changements climatiques, qui pourront influencer sur les réserves d'eau, la qualité de l'eau) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fiabiliser les dispositifs de désinfection</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liste et carte des servitudes jointe au projet de PLU : des périmètres de protection rapprochée et éloignée existent pour les captages d'eau potable déclarés d'utilité publique ; ils figurent sur les documents. Les captages et leurs périmètres sont situés en zones naturelles et agricoles, hors urbanisation, donc à l'abri d'éventuelles pollutions de manière à garantir la qualité de l'eau.</li> </ul>	
<p><u>Enjeu 2 : Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation T2 - O1 : Réduire les pollutions responsables de la non atteinte du bon état des eaux.</li> <li>• Orientation T2 - O2 : Connaître et réduire les émissions de substances toxiques.</li> <li>• Orientation T2 - O3 : Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et des boues d'épuration</li> <li>• Orientation T2 - O4 : Réduire la pollution par les nitrates et les produits phytopharmaceutiques d'origine agricole.</li> <li>• Orientation T2 - O5 : Réduire la pollution par les produits phytopharmaceutiques d'origine non agricole.</li> <li>• Orientation T2 - O6 : Réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité.</li> </ul>	<p>Les enjeux et orientations sont maintenus avec des mesures de renforcement comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- introduction de la notion de zones à enjeu environnemental pour l'assainissement non collectif</li> </ul> <p>L'adaptation au changement climatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une part créer des zones « tampons » en sortie de station d'épuration ou de réseau de drainage pour permettre un abatement supplémentaire de la charge polluante ;</li> <li>- d'autre part prévoir, pour les dispositifs d'assainissement, une emprise foncière suffisante dès la conception de l'ouvrage pour permettre si besoin soit de mettre en place un traitement complémentaire (zones de rejet végétalisées, ...), soit d'améliorer la gestion en temps de pluie par de la construction ou la mise en place de dispositifs spécifiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liste et carte des servitudes jointe au projet de PLU : des périmètres de protection rapprochée et éloignée existent pour les captages d'eau potable déclarés d'utilité publique ; ils figurent sur les documents. Les captages et leurs périmètres sont situés en zones naturelles et agricoles, hors urbanisation, donc à l'abri d'éventuelles pollutions de manière à garantir la qualité de l'eau.</li> </ul>	

<p><b>SDAGE 2010-2015</b></p> <p>Enjeux et orientations</p>	<p><b>SDAGE 2016-2021</b></p> <p>Enjeux et orientations</p>	<p><b>Mesures du projet de PLU pour se conformer au SDAGE</b></p>
<p><u>Enjeu 3 : Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation T3 - O1 : Appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités.</li> <li>• Orientation T3 - O2 : Organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux, et en particulier de leurs fonctions.</li> <li>• Orientation T3 - O3 : Restaurer ou sauvegarder les fonctions naturelles des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'auto-épuration.</li> <li>• Orientation T3 - O4 : Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques.</li> <li>• Orientation T3 - O5 : Améliorer la gestion piscicole.</li> <li>• Orientation T3 - O6 : Renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctions des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser.</li> <li>• Orientation T3 - O7 : Préserver les zones humides.</li> <li>• Orientation T3 - O8 : Respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques.</li> </ul>	<p>Les enjeux et orientations sont maintenus avec des mesures de renforcement comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- création de zones tampons entre les rejets et le milieu naturel (eaux pluviales, stations d'épuration, réseaux de drainage)</li> <li>- clarification des définitions zones humides remarquables et ordinaires</li> <li>- compensation en cas de dégradation de zones humides</li> </ul> <p>L'adaptation au changement climatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- accent sur la restauration des cours d'eau et des zones humides, qui à la fois renforce l'autoépuration des cours d'eau, améliore la disponibilité de la ressource en eau (ripisylve limitant l'évaporation, zones humides jouant le rôle d'éponge) et participe à la prévention des inondations (zones d'expansion des crues).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU a intégré au zonage une protection des abords de la Fecht au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
<p><u>Enjeu 4 : Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation T4 - O1 : Prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau.</li> </ul>	<p>Les enjeux et orientations sont maintenus avec des mesures de renforcement comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extension des mesures relatives aux prélèvements à ceux déjà existants</li> <li>- intégration de mesures sur le principe d'équilibre entre prélèvements en eau de surface et bon fonctionnement des cours d'eau</li> </ul> <p>L'adaptation au changement climatique :</p> <p>Les SDAGE des districts Rhin et Meuse 2016-2021 demandent également que soient intégrés les impacts probables du changement climatique dans les SCOT et autres schémas directeurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU a une ambition mesurée en matière de développement urbain, proportionnée à la ressource en eau sans entraîner de déséquilibre quant aux capacités de fourniture d'eau potable.</li> </ul>

SDAGE 2010-2015	SDAGE 2016-2021	Mesures du projet de PLU pour se conformer au SDAGE
<p><b>Enjeux et orientations</b></p> <p><i>Enjeu 5 : Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation T5A - O1 : Mieux connaître les crues et leur impact ; informer le public pour apprendre à les accepter ; gérer les crues à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse.</li> <li>• Orientation T5A - O2 : Prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse.</li> <li>• Orientation T5A - O3 : Prévenir l'exposition aux risques d'inondations à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse.</li> <li>• Orientation T5B - O1 : Dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau, limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux.</li> <li>• Orientation T5B - O2 : Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel.</li> <li>• Orientation T5C - O1 : L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement.</li> <li>• Orientation T5C - O2 : L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.</li> </ul>	<p><b>Enjeux et orientations</b></p> <p>Les principales évolutions par rapport au SDAGE 2010-2015 :  - volet « inondations » traité dans son intégralité dans le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) ;  - seul l'aspect « prévention du risque par une gestion équilibrée de la ressource et des milieux » est commun au SDAGE et au PGRI</p> <p>L'adaptation au changement climatique :  - la reconquête des zones à d'expansion de crues et la préservation des zones humides  - l'infiltration des eaux pluviales;  - le ralentissement dynamique, la limitation du ruissellement et la prévention du risque de coulées d'eaux boueuses</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU s'assure que la capacité des réseaux d'eau potable soit suffisante pour desservir de nouvelles zones urbanisées.</li> <li>• Le PLU ne porte atteinte à aucune zone humide.</li> <li>• Le PLU a intégré au zonage une protection notamment de la ripisylve de la Fecht.</li> <li>• Le PLU, dans ses OAP, préconise des mesures sur la perméabilité des sols dans les nouvelles zones à urbaniser.</li> </ul>

SDAGE 2010-2015 Enjeux et orientations	SDAGE 2016-2021 Enjeux et orientations	Mesures du projet de PLU pour se conformer au SDAGE
<p><i>Enjeu 6 : Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation T6 - O1 : Anticiper en mettant en place une gestion des eaux gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux différents piliers du développement durable, à savoir les aspects économiques, environnementaux et socio-culturels.</li> <li>• Orientation T6 - O2 : Aborder la gestion des eaux à l'échelle de la totalité du district hydrographique, ce qui suppose notamment de développer les collaborations transfrontalières et, de manière générale, de renforcer tous les types de solidarité entre l'amont et l'aval.</li> <li>• Orientation T6 - O3 : Renforcer la participation du public et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau et prendre en compte leurs intérêts équitablement.</li> <li>• Orientation T6 - O4 : Mieux connaître, pour mieux gérer.</li> </ul>	<p>Les principales évolutions par rapport au SDAGE 2010-2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- optimisation et mutualisation des moyens des services et établissements publics de l'Etat</li> </ul> <p>L'adaptation au changement climatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la promotion de procédés (à performance épuratoire au moins égale) faisant appel à des énergies renouvelables ou conduisant à la moindre production de CO2 et la création de zones « naturelles » de filtration,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU s'inscrit dans une réflexion globale sur la gestion de la ressource eau.</li> </ul>

Les principaux affluents de la Lauch sont le Rimbach qui irrigue RAEDERSHEIM, le Dorfbach et l'Ohmbach. Les principaux enjeux définis par le SAGE impliquent à la commune de veiller à la restauration de la continuité écologique du Rimbach et à sa mobilité latérale, à préserver les zones inondables, à limiter le développement de la Renouée du Japon, à lutter contre les pollutions, à améliorer l'entretien des ouvrages de collecte et de traitement des eaux de pluie.

**De plus, le PLU a veillé à protéger le cours du Rimbach par un zonage Nb (site naturel de préservation et de reconquête de la biodiversité.**

(Page 189 du Rapport de Présentation)

### **3.4.) Prise en compte du SAGE ILL Nappe-Rhin**

#### **Objectifs et enjeux du SAGE Ill Nappe-Rhin**

RAEDERSHEIM est concernée, pour ses eaux souterraines, par le SAGE ILL-NAPPE-RHIN révisé approuvé par l'arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2015.

Le SAGE, qui regroupe 322 communes du Nord au Sud de l'Alsace, met en évidence quatre thématiques, à savoir :

- La préservation de la nappe phréatique rhénane
- La restauration des écosystèmes aquatiques
- La gestion des débits en période de crue
- La qualité des cours d'eau

La commune est particulièrement concernée par deux enjeux :

- Reconquérir la qualité de la nappe rhénane
- Gérer durablement la ressource en eau.

Face à des eaux dégradées par la présence de nitrates, de pesticides et de substances toxiques, le SAGE s'est donné comme objectif d'utiliser la nappe rhénane pour l'alimentation en eau potable sans traitement complexe.

Les actions préconisées sont de :

- Mettre en œuvre des programmes visant à modifier les pratiques et utilisations des sols (favoriser les techniques alternatives à l'utilisation des fertilisants et pesticides, remise en herbe, agriculture biologique, zéro pesticide dans les communes)
- Sensibiliser / former tous les acteurs (agriculteurs et industriels)

## ■ 3-3 PRISE EN COMPTE DU SAGE DE LA LAUCH

### Objectifs et enjeux du SAGE de la Lauch

Le SAGE est un outil de planification qui a été mis en place par la loi du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau ». Il bénéficie d'une véritable portée juridique. La loi du 21 avril 2004 portant transposition de la Directive Cadre de l'eau a imposé l'obligation de compatibilité des PLU avec les dispositions du SAGE. L'objectif du SAGE est de décliner à l'échelle d'un bassin versant ces dispositions mises en place par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin Meuse.

La commune de Raedersheim est concernée par le SAGE de la Lauch en cours d'élaboration.

Le périmètre du SAGE s'étend sur les 40 communes de son bassin versant entre Linthal et Colmar pour une superficie de 358 km<sup>2</sup>. Toutes les communes sont situées dans la Région Alsace, dans le département du Haut-Rhin.

Les principaux affluents de la Lauch sont le Rimbach, qui irrigue Raedersheim, le Dorfbach et l'Ohmbach.

Les principaux enjeux définis par le SAGE en cours d'élaboration impliquent à Raedersheim de veiller à la restauration de la continuité écologique du Rimbach et à sa mobilité latérale, à limiter le développement de la Renouée du Japon, à préserver les zones inondables, à lutter contre les pollutions, à améliorer le suivi et l'entretien des ouvrages de collecte et de traitement des eaux pluviales. (Voir tableau des enjeux ci-contre)

Les choix stratégiques de développement, réalisés dans le cadre du PLU veillent à ne pas entrer en contradiction avec les futures dispositions du SAGE. De plus, le PLU a veillé à protéger le cours du Rimbach par un zonage Nb (site naturel de préservation et de reconquête de la biodiversité) et par l'article L. 151-23 du CU, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs du SAGE en termes de continuité écologique et biodiversité.

### ENJEUX DU SAGE DE LA LAUCH

<b>Zones humides</b>	Mettre à jour et compléter l'inventaire des zones humides remarquables et ordinaires, et avoir pour objectif de préserver les zones humides, avec entre autre la rédaction d'un guide de bonne gestion de ces milieux. Aucune zone à dominante humide n'est cartographiée sur le territoire de la commune de Raedersheim, qui présente toutefois un faible pourcentage de sols potentiellement humides en bordure du Rimbach.
<b>Continuité écologique des cours d'eau</b>	Restaurer la continuité écologique sur la Lauch et ses principaux affluents, dont le Rimbach, en veillant à la prise en compte des usages existants.
<b>Mobilité latérale des cours d'eau</b>	Identifier des fuseaux de mobilité et la redynamisation (préservation/restauration) de la mobilité latérale des cours d'eau, en veillant à la prise en compte de l'occupation du sol.
<b>Biodiversité et espèces invasives</b>	Améliorer la biodiversité des milieux aquatiques et humides, et de limiter le développement des espèces invasives (Renouée du Japon en ce qui concerne Raedersheim).
<b>Inondation</b>	Préserver les zones inondables et privilégier la protection des biens et des personnes sans générer d'autres problèmes sur la ressource en eau et la biodiversité. Raedersheim est concernée par une zone à risque de remontée de nappe.
<b>Milieux et quantité des ressources en eau</b>	Concilier la préservation du débit naturel de la Lauch pour les milieux aquatiques en périodes de basses eaux, et la sécurisation durable de l'alimentation en eau potable de la vallée de Guebwiller. Raedersheim est alimentée par les forages du SIAEP Ensishheim Bollwiller et Environs.
<b>Qualité des eaux</b>	Lutter contre les pollutions diffuses, préserver la qualité des eaux souterraines sur le piémont vosgien, et reconquérir la qualité des eaux de la Lauch et des eaux souterraines dans le secteur de la plaine, en cohérence avec le SAGE III-Nappe-Rhin. La commune de Raedersheim est concernée par les deux zonages « zone vulnérable » et « zone d'action prioritaire nitrates » du SAGE III Nappe Rhin. Le SDAGE considère les communes de plaine comme soumises à de fortes pressions en nitrates.
<b>Assainissement des eaux usées</b>	Mettre en oeuvre l'assainissement des eaux usées sur la tête du bassin versant, et poursuivre l'amélioration du traitement des effluents viticoles.
<b>Assainissement pluvial</b>	Améliorer le suivi et l'entretien des ouvrages actuels et futurs de collecte et de traitement des eaux pluviales, notamment à proximité de la nappe d'accompagnement de la Lauch, des eaux souterraines du piémont vosgien et des affluents de la Lauch.
<b>Communication sur le SAGE et ses enjeux</b>	Promouvoir ces enjeux pour mettre en place une dynamique locale en faveur de la préservation de l'eau et des milieux aquatiques.

### **3.5.) Prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale du Rhin – vignoble – Grand Ballon**

#### **Compatibilité avec les documents supra-communaux**

Le PLU de RAEDERSHEIM se doit d'être compatible avec le SCOT Rhin – Vignoble – Grand ballon dont le projet a été adopté le 8 juin 2016 et approuvé en Comité Syndical le 14 décembre 2016.

(voir tableaux pages 192 – 193 – 194 – 195 et 196 du Rapport de présentation).

## **Partie IV**

### **Dispositions de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du PLU**

#### **Un dispositif performant de mise en œuvre du PLU**

Le PLU est à la fois un document d'objectif et un document de droit. Ceci implique un travail continu d'évaluation, de mise en œuvre et de concrétisation des objectifs afin de pouvoir procéder aux éventuels ajustements nécessaires.

Le résultat de l'évaluation fera l'objet d'une communication annuelle en conseil municipal.

En fonction des besoins ou d'éventuels nouveaux enjeux, d'autres critères d'évaluation pourront être mobilisés.

(En page 198, les enjeux de mobilisations sont clairement établis en tableau).

Partie 4 : Compatibilité avec les documents supra-communaux

SCOT RHIN - VIGNOLE - GRAND BALLON Projet de SCOT arrêté le 8 juin 2019		Traduction dans le PLU			
PRESCRIPTION D'IMPLICATION POUR RAEDERSHEIM		PADD	Règlement et OAP		
1.1 - LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	1.1.1 - Organiser le territoire autour de l'armature urbaine future	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des orientations du PADD s'inscrivent dans la vocation « village » de Raedersheim.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonage et règlement, pleinement compatibles avec ces prescriptions.</li> </ul>	
		2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Réaffirmer et redynamiser le rôle stratégique du pôle urbain majeur : le pôle urbain majeur est constitué de l'ensemble des communes de Guebwiller, Buhl, Issersheim et Soultz.</li> <li>• B. Contourner les pôles d'ancrage : il s'agit des communes d'Ensisheim pour le sud du territoire, de Fessenheim pour l'Ouest et de Rouffach pour le nord du territoire.</li> <li>• C. Affirmer le développement des pôles relais à vocation touristique et de pôles relais en devenir : il s'agit des communes de Soultzmatt et d'Eguisheim (pôles relais à vocation touristique) puis des communes de Niedernheim/Oberhergheim/Bitzheim/Niedertzen et Obertzen pour le pôle relais en devenir.</li> <li>• D. Intégrer les bourgs et villages à la dynamique de développement.</li> </ul>	<p>Aucun objectif contradictoire dans le PADD sur le sujet</p>	
		3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Améliorer l'accessibilité du territoire : l'objectif prioritaire est de renforcer l'accessibilité aux pôles et leur connexion aux axes structurants.</li> <li>• B. Renforcer le ferroviaire, voyageurs : afin de permettre le renforcement de l'utilisation des gares actuelles le SCOT entend poursuivre l'amélioration de l'accessibilité aux quais sur l'ensemble des gares du territoire</li> <li>• C. Développer les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture (hors ferroviaire) : la ville des courtes distances privilégie les transports collectifs et favorise les circulations douces (vélo, marche à pied) au détriment des déplacements effectués en voiture individuelle.</li> <li>• D. Aménagements et projets cyclables, piédestres : aménager de nouveaux itinéraires / continuités cyclables et/ou piédestres conçus pour la pratique quotidienne (à l'écart de la route, trajets plus directs, ...) vers les établissements scolaires, les commerces, les gares, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD prévoit le renforcement de l'accès multi-modale à la gare, ainsi que l'objectif d'un renforcement de l'offre de stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement prévoit un secteur Uep dédié à l'amélioration de l'accès gare et à l'augmentation de l'offre de stationnement.</li> </ul>
		4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Donner la priorité au renouvellement urbain : Lots de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux (PLU, Carte communale), les communes doivent en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens). L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain doit respecter des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux), de compatibilité avec l'environnement immédiat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD prévoit la confrontation des deux centralités regroupant l'ensemble des équipements et services du village, ceci en améliorant la mobilité douce par la généralisation du concept de rue partagée (hors réseau départemental) et par l'extension du réseau de cheminements piétons - vélos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le zonage met en perspective un développement urbain le plus centré possible pour limiter les distances de mobilité intra-village.</li> <li>• Les OAP proposent un dispositif global de développement et de valorisation de la mobilité douce.</li> </ul>
		5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Développer l'urbanisation prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés : l'urbanisation doit être prévue en épaisseur plutôt que de façon linéaire le long des axes routiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD prévoit de privilégier la compacité du village et la mobilisation maximale du potentiel de densification du tissu urbain existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le zonage et le règlement valorise la densification du tissu bâti existant et l'urbanisation du site de ancien camping situé au cœur du village.</li> <li>• Le zonage localise les extensions urbaines de sorte à mettre en perspective un développement urbain le plus centré possible.</li> </ul>
		6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Travailler sur la densité : l'exigence de densification concerne l'ensemble des communes, des espaces de respiration doivent être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).</li> <li>• B. Développer une logique de projet urbain maîtrisé : les communes et/ou leurs EPCI compétents doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD met en perspective un développement urbain fondé sur une vision globale de la forme urbaine de long terme du village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP fixent un véritable cadre des charges de cohésion urbaine et proposent pour l'ensemble des extensions urbaines futures, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> </ul>
		7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Programmer une production de logements de l'ordre de 500 logements/an en moyenne dont 190 pour les communes « villages ».</li> <li>• B. Diversifier la typologie des nouveaux logements : produire un minimum de 20% de logements collectifs.</li> <li>• F. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements : produire un minimum de 20 logements/hectare pour les communes « villages ». Les communes « villages » de la CC de la Région de Guebwiller disposent d'un potentiel d'extension urbaine de 27 ha et de 9 ha de possibilité de réserves foncières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD prévoit la création de 10 logements par an, soit 200 à l'horizon de 20 ans, dont 70 par densification de l'enveloppe urbaine initiale (TU) du SCOT et 133 en extension urbaine et urbanisation des vide « intra-muros ».</li> <li>• Le PADD prévoit une densité minimale de 20 logements/hectares dans les extensions urbaines, ceci en combinant la construction de maisons individuelles et de maisons plurilogements adaptés à l'aide de vivre en village, donc de disposer de possibilités de vivre et manger dehors.</li> <li>• Le PADD fixe le besoin d'extension urbaine à 6,6 ha sur vingt ans.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP fixent un objectif de densité de 20 à 25 logements / ha pour tous les sites d'extensions urbaines classés en 1AU ou en 2AU, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> <li>• Les OAP fixent un objectif de densité de 20 à 25 logements / ha pour tous les sites d'extensions urbaines classés en 1AU ou en 2AU et impose la production d'une palette d'offre en habitat combinant maisons individuelles et maisons plurilogement de village.</li> </ul>
		8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Travailler sur la densité : l'exigence de densification concerne l'ensemble des communes, des espaces de respiration doivent être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).</li> <li>• B. Développer une logique de projet urbain maîtrisé : les communes et/ou leurs EPCI compétents doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD prévoit l'urbanisation du site de l'ancien camping, situé au cœur de village, dans le respect d'un équilibre entre densification et maintien d'un potentiel de respiration « verte et nature ».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP fixent un objectif de densité de 20 à 25 logements / ha pour tous les sites d'extensions urbaines classés en 1AU ou en 2AU, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> <li>• Les OAP fixent un véritable cadre des charges de cohésion urbaine et proposent pour l'ensemble des extensions urbaines futures, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> </ul>
		9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Programmer une production de logements de l'ordre de 500 logements/an en moyenne dont 190 pour les communes « villages ».</li> <li>• B. Diversifier la typologie des nouveaux logements : produire un minimum de 20% de logements collectifs.</li> <li>• F. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements : produire un minimum de 20 logements/hectare pour les communes « villages ». Les communes « villages » de la CC de la Région de Guebwiller disposent d'un potentiel d'extension urbaine de 27 ha et de 9 ha de possibilité de réserves foncières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD met en perspective un développement urbain fondé sur une vision globale de la forme urbaine de long terme du village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP fixent un véritable cadre des charges de cohésion urbaine et proposent pour l'ensemble des extensions urbaines futures, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> </ul>
		10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Travailler sur la densité : l'exigence de densification concerne l'ensemble des communes, des espaces de respiration doivent être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).</li> <li>• B. Développer une logique de projet urbain maîtrisé : les communes et/ou leurs EPCI compétents doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD prévoit la création de 10 logements par an, soit 200 à l'horizon de 20 ans, dont 70 par densification de l'enveloppe urbaine initiale (TU) du SCOT et 133 en extension urbaine et urbanisation des vide « intra-muros ».</li> <li>• Le PADD prévoit une densité minimale de 20 logements/hectares dans les extensions urbaines, ceci en combinant la construction de maisons individuelles et de maisons plurilogements adaptés à l'aide de vivre en village, donc de disposer de possibilités de vivre et manger dehors.</li> <li>• Le PADD fixe le besoin d'extension urbaine à 6,6 ha sur vingt ans.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP fixent un objectif de densité de 20 à 25 logements / ha pour tous les sites d'extensions urbaines classés en 1AU ou en 2AU, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> <li>• Les OAP fixent un véritable cadre des charges de cohésion urbaine et proposent pour l'ensemble des extensions urbaines futures, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> </ul>
		11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Programmer une production de logements de l'ordre de 500 logements/an en moyenne dont 190 pour les communes « villages ».</li> <li>• B. Diversifier la typologie des nouveaux logements : produire un minimum de 20% de logements collectifs.</li> <li>• F. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements : produire un minimum de 20 logements/hectare pour les communes « villages ». Les communes « villages » de la CC de la Région de Guebwiller disposent d'un potentiel d'extension urbaine de 27 ha et de 9 ha de possibilité de réserves foncières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD prévoit l'urbanisation du site de l'ancien camping, situé au cœur de village, dans le respect d'un équilibre entre densification et maintien d'un potentiel de respiration « verte et nature ».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP fixent un objectif de densité de 20 à 25 logements / ha pour tous les sites d'extensions urbaines classés en 1AU ou en 2AU, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> <li>• Les OAP fixent un véritable cadre des charges de cohésion urbaine et proposent pour l'ensemble des extensions urbaines futures, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> </ul>
		12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Travailler sur la densité : l'exigence de densification concerne l'ensemble des communes, des espaces de respiration doivent être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).</li> <li>• B. Développer une logique de projet urbain maîtrisé : les communes et/ou leurs EPCI compétents doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD met en perspective un développement urbain fondé sur une vision globale de la forme urbaine de long terme du village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP fixent un véritable cadre des charges de cohésion urbaine et proposent pour l'ensemble des extensions urbaines futures, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> </ul>
		13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Programmer une production de logements de l'ordre de 500 logements/an en moyenne dont 190 pour les communes « villages ».</li> <li>• B. Diversifier la typologie des nouveaux logements : produire un minimum de 20% de logements collectifs.</li> <li>• F. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements : produire un minimum de 20 logements/hectare pour les communes « villages ». Les communes « villages » de la CC de la Région de Guebwiller disposent d'un potentiel d'extension urbaine de 27 ha et de 9 ha de possibilité de réserves foncières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD prévoit la création de 10 logements par an, soit 200 à l'horizon de 20 ans, dont 70 par densification de l'enveloppe urbaine initiale (TU) du SCOT et 133 en extension urbaine et urbanisation des vide « intra-muros ».</li> <li>• Le PADD prévoit une densité minimale de 20 logements/hectares dans les extensions urbaines, ceci en combinant la construction de maisons individuelles et de maisons plurilogements adaptés à l'aide de vivre en village, donc de disposer de possibilités de vivre et manger dehors.</li> <li>• Le PADD fixe le besoin d'extension urbaine à 6,6 ha sur vingt ans.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP fixent un objectif de densité de 20 à 25 logements / ha pour tous les sites d'extensions urbaines classés en 1AU ou en 2AU, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> <li>• Les OAP fixent un véritable cadre des charges de cohésion urbaine et proposent pour l'ensemble des extensions urbaines futures, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> </ul>
		14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Travailler sur la densité : l'exigence de densification concerne l'ensemble des communes, des espaces de respiration doivent être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).</li> <li>• B. Développer une logique de projet urbain maîtrisé : les communes et/ou leurs EPCI compétents doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD met en perspective un développement urbain fondé sur une vision globale de la forme urbaine de long terme du village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP fixent un véritable cadre des charges de cohésion urbaine et proposent pour l'ensemble des extensions urbaines futures, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> </ul>
		15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. Programmer une production de logements de l'ordre de 500 logements/an en moyenne dont 190 pour les communes « villages ».</li> <li>• B. Diversifier la typologie des nouveaux logements : produire un minimum de 20% de logements collectifs.</li> <li>• F. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements : produire un minimum de 20 logements/hectare pour les communes « villages ». Les communes « villages » de la CC de la Région de Guebwiller disposent d'un potentiel d'extension urbaine de 27 ha et de 9 ha de possibilité de réserves foncières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD prévoit l'urbanisation du site de l'ancien camping, situé au cœur de village, dans le respect d'un équilibre entre densification et maintien d'un potentiel de respiration « verte et nature ».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP fixent un objectif de densité de 20 à 25 logements / ha pour tous les sites d'extensions urbaines classés en 1AU ou en 2AU, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> <li>• Les OAP fixent un véritable cadre des charges de cohésion urbaine et proposent pour l'ensemble des extensions urbaines futures, y compris le site de l'ancien camping situé au cœur du village.</li> </ul>
1.2 - LES PRINCIPES DE RESTRUCTURATION URBAINE					
2.1 - LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOGEMENT					

**SCOT RHIN - VIGNOBLE - GRAND BALLON**  
Projet de SCOT arrêté le 8 Juin 2016

**Traduction dans le PLU**

PRESCRIPTION D'IMPLICATION POUR RAEDERSHEIM		PADD	Règlement et OAP
2.2 - LES CORRIDORS GÉNÉRAUX EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>A- Les activités économiques en milieu urbain : l'implantation des nouvelles activités économiques est à privilégier dans le tissu urbain actuel ou en extension de celui-ci lorsqu'il fait l'objet d'un projet d'aménagement multifonctionnel (logement, équipement, services et activité).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La création d'un secteur Uep destiné spécifiquement aux équipements publics et la maîtrise foncière communale autour du site de la mairie concrétise l'objectif de conforter la bi-centralité existante.</li> </ul>
	17	<ul style="list-style-type: none"> <li>B- Les zones d'activités économiques : le SCOT met à disposition des espaces adaptés pour l'accueil des activités (taille de l'entreprise, typologie d'activités...). Il organise en ce sens les espaces économiques existants et en projets par niveau de positionnement, selon 3 niveaux hiérarchiques : possibilité de ZAE locale de type 3 pour Raedersheim.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le zonage est conforme aux objectifs du PADD et ne prévoit pas de création ou d'extension de site d'activité économique.</li> </ul>
	18	<ul style="list-style-type: none"> <li>C- Les entrées isolées : Les projets d'extension des entreprises existantes et situées en dehors du tissu urbain et des ZAE identifiées ci-avant, sont possibles sous réserve</li> </ul>	
	19	<ul style="list-style-type: none"> <li>D- Les gravières en exploitation : le SCOT compte aujourd'hui 14 sites. Les conditions générales d'exploitation de ces sites sont régies par le Schéma Départemental des Carrières du Haut-Rhin via des arrêtés préfectoraux.</li> </ul>	
	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>A- Déclinaison des besoins fonciers dans les zones d'activité : 15 ha d'extension ou création de ZAE possible pour la CC de la Région de Guebwiller.</li> </ul>	Aucun objectif contradictoire dans le PADD sur le sujet
	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>B- Les besoins fonciers pour poursuivre l'exploitation des ressources du sous-sol : les documents d'urbanisme doivent respecter les objectifs du Schéma Départemental des Carrières du Haut-Rhin.</li> </ul>	
	22	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les espaces viticoles, plantés ou non de vignes, inclus dans l'aire ACC doivent être strictement protégés de toute urbanisation.</li> </ul>	
	23	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le SCOT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD souligne l'objectif de faciliter le déploiement du très haut débit</li> </ul>
	24	<ul style="list-style-type: none"> <li>A- Définition des localisations préférentielles : le PADD affirme une volonté de limitation de la concentration locale liée au développement commercial, en favorisant la polarisation de l'offre sur des localisations identifiées.</li> </ul>	
	25	<ul style="list-style-type: none"> <li>B- Les principes associés aux localisations préférentielles : Les nouvelles implantations de commerces d'envergure s'effectuent dans les localisations préférentielles identifiées sur la carte ci-avant (les centralités urbaines du pôle majeur, les pôles d'ancrage et les pôles relais touristique et du pôle relais en devenir et les secteurs d'implantations périphériques).</li> </ul>	Aucun objectif contradictoire dans le PADD sur le sujet
26	<ul style="list-style-type: none"> <li>C- Les principes associés aux commerces d'envergure : une vocation exclue des communes « villages »</li> </ul>		
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>D- Les principes pour renforcer les centralités : dans les centralités identifiées dans le DOD (cf. carte précédente), les PLU doivent intégrer des dispositions incitatives pour le maintien et l'implantation des commerces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La création d'un secteur Uep destiné spécifiquement aux équipements publics et la maîtrise foncière communale autour du site de la mairie concrétise l'objectif de conforter la bi-centralité existante.</li> </ul>	
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>A- Développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique : l'objectif du SCOT est de mettre en place des conditions de création et de requalification d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques dans le cadre du développement touristique du territoire.</li> </ul>		
29	<ul style="list-style-type: none"> <li>B- Accueillir des équipements touristiques et de loisirs : les communes ayant vocation à accueillir les équipements de loisirs d'envergure (c'est-à-dire rayonnant au-delà de l'échelle du SCOT) sont le pôle urbain majeur, les pôles d'ancrage et les pôles relais (notamment les communes à forte spécificité touristique).</li> </ul>	Aucun objectif contradictoire dans le PADD sur le sujet	
30	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rappeler dans les documents locaux d'urbanisme les mesures de protections réglementaires en matière de paysages et de biodiversité (notamment les communes du SCOT ne rentrent pas en cause à l'égard de ces mesures) ;</li> <li>Intégrer les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) déclinée dans le SCOT, dans les PLU et PLUI au travers de zonages adaptés, de règlements et si besoin d'orientations d'aménagement et de programmation.</li> <li>Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés sur la carte de la TVB du SCOT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le zonage comprend un secteur Nb, dédié à la trame verte et bleue qui couvre la quasi intégralité des espaces de haies, fossés, ruisseaux, ripisylves de Raedersheim.</li> <li>Le règlement de cette zone est renforcé par l'article L151.23 du code de l'urbanisme qui vise à protéger et reconquérir de la trame verte et bleue qui structure l'espace agricole du village.</li> <li>Le règlement de cette zone est renforcé par l'article L151.23 du code de l'urbanisme qui vise à protéger et reconquérir de la meilleure manière la biodiversité des espaces concernés.</li> </ul>	
31	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et préserver les corridors écologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD prévoit de préserver, valoriser et reconquérir de manière pleine et entière le potentiel de biodiversité de la trame verte et bleue qui structure l'espace agricole du village.</li> </ul>	

Partie 4 : Compatibilité avec les documents supra-communaux

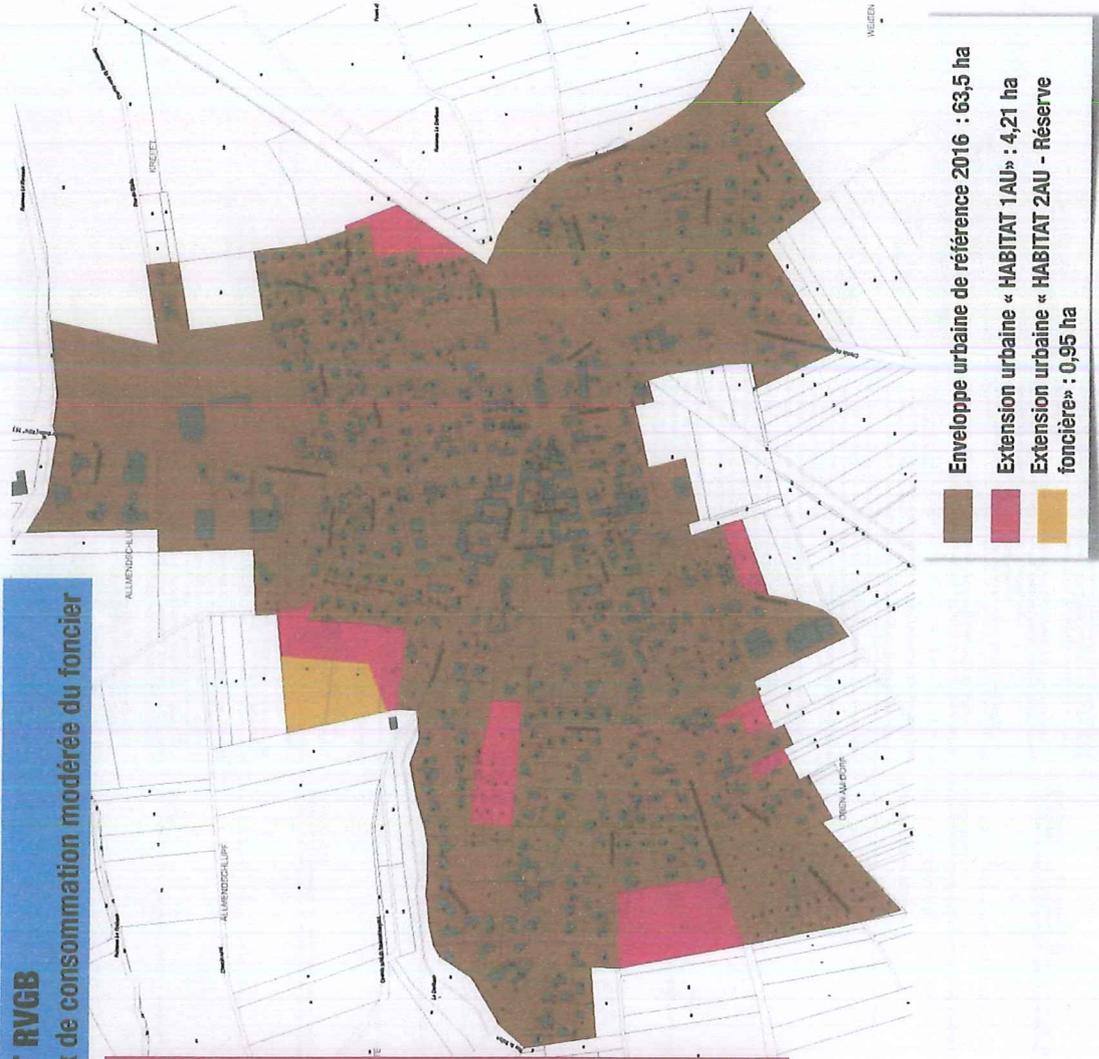
SCOT RHIN - VIGNOBLE - GRAND BALLON Projet de SCOT arrêté le 8 juin 2016		Traduction dans le PLU		
PRESCRIPTION D'IMPLICATION POUR RAEDERSHEIM		PADD	Règlement et OAP	
3.2.1 - Protéger et gérer les paysages sensibles	32	<ul style="list-style-type: none"> <li>A - Eviter le mitage : afin d'éviter le mitage des paysages sensibles, toute construction est interdite à l'exception de certains cas : fermes, bâtiments agricoles, projets touristiques, les équipements collectifs.</li> <li>B - Conserver le principe de préservation des espaces emblématiques culturels ou naturels de la Haute Alsace :</li> <li>Exclure dans les PLU, toute construction sur les versants couverts de vignes, à l'exception des franges des zones partiellement urbanisées qui pourront éventuellement être constructibles, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.</li> <li>Maîtriser, voire limiter les projets d'aménagement sur les sites emblématiques et conditionner leur réalisation à des orientations d'aménagement ou de programmation, intégrer les bâtiments agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La forme urbaine du village proposée par le PADD exclue toute création de nouveaux éléments de mitage, excepté ceux qui pourraient découler du développement des exploitations agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le zonage du PLU interdit tout mitage nouveau de l'espace.</li> <li>Il autorise des solutions de développement encadré aux résidences principales existantes dans l'espace naturel par la création d'un secteur NU.</li> <li>Il prévoit également des possibilités de sorties d'exploitations agricoles pour lesquelles le règlement impose une intégration stricte des constructions au paysage.</li> </ul>
	33	<ul style="list-style-type: none"> <li>A - Valoriser le patrimoine et les sites emblématiques : dans le champ de visibilité des sites bâtis patrimoniaux et emblématiques, les modifications des constructions existantes, les nouvelles constructions et les aménagements urbains doivent respecter la cohérence d'aspect (alignement, implantation, hauteur, largeur, matériaux, teintes, couverture, revêtements de façade et de sol, mobilier urbain...) et l'esprit du lieu (harmonie, aménagement des abords, plantations...). Mettre à profit le développement « des voies douces » pour la découverte des paysages et des espaces patrimoniaux et support de continuités écologiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD souligne d'une part l'objectif de préserver le noyau historique du village, et d'autres par l'objectif de requalifier l'espace public du cœur du village pour affirmer son identité et sa centralité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement comprend un secteur Ua qui impose des modalités d'implantation du bâti garantant de la pérennité historique du noyau historique du village.</li> </ul>
3.2 - VALORISER LES PAYSAGES PATRIMONIAUX ET LES ESPACES BATIS	34	<ul style="list-style-type: none"> <li>A - Valoriser le patrimoine et les sites emblématiques : dans le champ de visibilité des sites bâtis patrimoniaux et emblématiques, les modifications des constructions existantes, les nouvelles constructions et les aménagements urbains doivent respecter la cohérence d'aspect (alignement, implantation, hauteur, largeur, matériaux, teintes, couverture, revêtements de façade et de sol, mobilier urbain...) et l'esprit du lieu (harmonie, aménagement des abords, plantations...). Mettre à profit le développement « des voies douces » pour la découverte des paysages et des espaces patrimoniaux et support de continuités écologiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD II prévoit de valoriser les circuits de promenade autour du village, ceci pour valoriser le cadre de vie et faciliter l'appropriation du paysage par les habitants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les OAP mettent en perspective un système global de mobilité douce, de cheminement et de promenade.</li> </ul>
	35	<ul style="list-style-type: none"> <li>B - Tenir compte du potentiel archéologique</li> </ul>	<p>Aucun objectif contradictoire dans le PADD sur le sujet</p>	
3.2.2 - Valoriser le patrimoine et les sites bâtis emblématiques	36	<ul style="list-style-type: none"> <li>C - Préserver le petit patrimoine et le patrimoine industriel</li> <li>D - Garantir la cohérence des centres historiques : Les modifications des constructions existantes, les nouvelles constructions et l'aménagement de l'espace public doivent respecter la cohérence d'aspect (hauteur, alignement, matériaux, teintes, traitement des toitures, couverture) et l'ambiance des centres anciens. Ces derniers sont à délimiter précisément dans les PLU et à encadrer réglementairement. Le caractère compact du centre des villes et des villages est à maintenir dans le cadre des PLU par un règlement propre à conserver ce caractère (règles d'implantations, d'emprise au sol et de hauteur).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD souligne d'une part l'objectif de préserver le patrimoine architectural noyau historique du village, et d'autres par l'objectif de requalifier l'espace public du cœur du village pour affirmer son identité et sa centralité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement comprend un secteur Ua qui impose des modalités d'implantation du bâti garantant de la pérennité historique du noyau historique du village.</li> </ul>
	37	<ul style="list-style-type: none"> <li>A - Exploiter, en priorité, les potentialités des espaces déjà bâtis</li> <li>B - Produire des formes urbaines plus regroupées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD met en perspective un développement urbain fondé sur une vision globale de la forme urbaine de long terme du village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le plan de zonage concrétise pleinement l'objectif d'une forme urbaine centrée.</li> </ul>
3.2.3 - Préserver et amplifier l'aspect des villages	38	<ul style="list-style-type: none"> <li>A - Soigner les entrées des villes et des villages - Veiller à la qualité et la cohérence des entrées des villes et villages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD fixe des objectifs de protection des entrées du village aujourd'hui de qualité et fixe des objectifs de reconquête pour l'entrée ouest depuis Soultz.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les OAP mettent en perspective les orientations d'une valorisation qualitative des extensions urbaines.</li> </ul>
	39	<ul style="list-style-type: none"> <li>B - Maintenir les coupures vertes entre les villages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD met en perspective un développement urbain qui n'allonge aucunement la forme urbaine existante long des routes départementales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le plan de zonage concrétise pleinement l'objectif d'une forme urbaine centrée.</li> </ul>
3.2.4 - Veiller à la qualité des entrées d'agglomération (villages - villes) et des zones d'activités	40	<ul style="list-style-type: none"> <li>C - Aménager, voire reconquérir les zones d'activités</li> </ul>	<p>Aucun objectif contradictoire dans le PADD sur le sujet</p>	
	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>A - Depuis les voies de communication terrestre : porter une attention particulière à l'insertion dans le site des constructions dans les espaces ouverts : bâtiments agricoles et reconstruire un recul par rapport aux voies de découverte, l'adossement à un espace boisé...</li> </ul>	<p>Aucun objectif contradictoire dans le PADD sur le sujet</p>	
3.2.5 - Préserver les grandes vues depuis les axes de découverte du territoire	42	<ul style="list-style-type: none"> <li>B - Depuis les voies d'eau</li> </ul>	<p>Aucun objectif contradictoire dans le PADD sur le sujet</p>	
	43		<p>Aucun objectif contradictoire dans le PADD sur le sujet</p>	
	44			

**Traduction dans le PLU**

PRESCRIPTION D'IMPLICATION POUR FAEDERSHEIM		PADD	Règlement et OAP
41 - PRÉSERVER LA RESOURCE	41.1 - Rechercher l'amélioration de la qualité des eaux superficielles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation des zones humides.</li> <li>SDAGE et le SAGE de la Moselle (le "Happo Rhin", qui contribue à l'équilibre hydrologique et à la qualité des eaux.</li> <li>Rechercher dans les PLU et PLU les zones humides qui contribuent à préserver les éléments (végétaux (ressources de biodiversité, corridors), la qualité de l'eau (filles), sociaux (forêts, proménades) et éviter une extension de l'urbanisation dans ces zones.</li> <li>En cas de remise en cause de ces zones humides dans le cadre des PLU et PLU, les prescriptions applicables doivent faire l'objet d'une justification dans le rapport de présentation, spécifier la nécessité d'une solution alternative (créer d'un site, démolition, renouvellement urbain).</li> <li>Préservation et aménagement des abords des cours d'eau : zones zones urbanisées denses, un recul est maintenu pour les nouvelles constructions par rapport aux rives des cours d'eau.</li> <li>Les installations des zones d'échouage ont été subordonnées à la capacité de classement par un réseau collectif d'égouts. Présence d'un système d'épuration adapté, en capacité de traiter les effluents produits.</li> <li>Attention pour des eaux : lors des nouvelles opérations d'urbanisme, ou dans les zones existantes, l'impérialisation des sols est limitée et l'initiation des eaux pluviales en surface.</li> <li>La création de phases de stationnement perméables doit être favorisée dans le cadre des nouveaux aménagements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement de cette zone est renforcé par l'article U151-23 du code de l'urbanisme par les OAP dans le but de protéger et reconquérir de la meilleure manière le solivier et les espaces concernés.</li> <li>Le plan de zonage.</li> </ul>
	41.2 - Préserver la qualité ambiant de leur distribution	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conformément de l'eau potable, réaliser une évaluation prospective des besoins en eau pour les projets d'aménagement (ZAC, lotissements).</li> </ul>	
	41.3 - Préserver les ressources minières	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation des ressources minières doit se faire dans le respect du Schéma Départemental de la Carte d'Aménagement de l'Urbanisme.</li> <li>La création de milieux naturels (zones humides, potées).</li> </ul>	
	4.2.1 - Limiter les risques liés aux fondations	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les risques actuels les aux fondations et traités dans les PPR, doivent être inscrits dans les documents d'urbanisme.</li> <li>En amont des digues résistants à l'aval de rétention, pour les secteurs non urbanisés, les zones constructibles doivent être limitées à celles délimitées par PPR.</li> <li>Les zones constructibles doivent être limitées à celles délimitées par PPR.</li> <li>Les collectifs et groupements de collectivités en charge de subventions, doivent s'assurer de la faisabilité de leur PLU, PLU ou d'un PPR, en concertation avec les services de l'Etat et les parties prenantes, des projets et des opérations d'urbanisme.</li> <li>Les zones constructibles doivent être limitées à celles définies par le règlement économique, agricole ou autres. Dans ces zones stratégiques favorables à l'urbanisation sera autorisée.</li> </ul>	
	4.2.2 - Limiter les risques liés aux coulées de boue	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les secteurs concernés par le risque de coulées de boue et notamment le plan local d'urbanisme, l'implantation de nouvelles constructions, routes et cheminements doit être soumise à des études de bassin d'érosion et de bassin d'aval.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> </ul>	Aucun objectif contractaire dans le PADD sur le sujet
4.2.3 - Prévenir en contre le risque nucléaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> </ul>	Aucun objectif contractaire dans le PADD sur le sujet	
43 - PRÉSERVER LA POPULATION DES URUANCES ET POLLUTIONS	4.3.1 - Limiter la population acoustique	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de nouveaux logements le long des infrastructures et des zones d'habitat doit être soumise à des études de bassin d'érosion et de bassin d'aval.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> </ul>	
	4.3.2 - Limiter la population acoustique	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de nouveaux logements le long des infrastructures et des zones d'habitat doit être soumise à des études de bassin d'érosion et de bassin d'aval.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> </ul>	
	4.3.3 - Contribuer à optimiser la gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de nouveaux logements le long des infrastructures et des zones d'habitat doit être soumise à des études de bassin d'érosion et de bassin d'aval.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> </ul>	
44 - LIMITER LA POLLUTION ET ASSURER UNE COMPTE DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE	4.4.1 - Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le développement des filières de recyclage et de valorisation des déchets, et la mise en place de nouveaux équipements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> <li>Les études de bassin d'érosion et de bassin d'aval doivent être réalisées en amont de la construction de nouvelles constructions, routes et cheminements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les OAP imposent la création d'espaces de tri-sélectif pour les constructions « multi-logements » en zone AU.</li> <li>Les OAP mettent en perspective un système global de mobilité douce, de cheminement et de promenade.</li> </ul>
	4.4.2 - Favoriser le développement des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD systématiser pour favoriser les mobilités douces intra-communales.</li> <li>Le PADD vise une ambition globale communale en matière de mobilité douce.</li> <li>Le PADD propose une organisation urbaine et de mobilité énergétique pour la croissance verte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD vise une ambition globale communale en matière de mobilité douce.</li> <li>Le PADD propose une organisation urbaine et de mobilité énergétique pour la croissance verte.</li> </ul>

## PLU de Raedersheim et SCOT RVGB Respect des objectifs communaux de consommation modérée du foncier

- Le SCOT RVGB attribue une enveloppe foncière de 27 ha pour l'ensemble des communes « villages » de la CC de la Région de Guebwiller auxquels s'ajoutent 9 hectares de possibilités de réserves foncières
- L'enveloppe urbaine de référence (T0) ci-contre correspondant à l'espace urbanisé communal en 2016 couvre 63,5 ha
- Les surfaces immédiatement urbanisables dans le PLU de Raedersheim (1AU) situées à l'extérieur du T0 couvrent une surface de 4,21 hectares, soit un chiffre compatible avec l'enveloppe attribuée par le SCOT RVGB aux communes villages de la CC de la Région de Guebwiller, ceci notamment si l'on prend en compte le statut de commune gare de Raedersheim.
- Les surfaces en réserve foncière, intégré dans le PLU afin de bien affirmer la forme urbaine de long terme visée, classée en 2AU 1AU dans le plan de zonage couvre 0,95 ha, soit également une surface proportionnée à l'aune des 9 hectares prévu par le D00 du SCOT RVGB pour les communes « villages » de la CC de la Région de Guebwiller.



Enveloppe urbaine de référence 2016 : 63,5 ha  
Extension urbaine « HABITAT 1AU » : 4,21 ha  
Extension urbaine « HABITAT 2AU - Réserve foncière » : 0,95 ha

### UN DISPOSITIF PERFORMANT DE MISE EN OEUVRE DU PLU

Le PLU est à la fois un document d'objectif et un document de droit. La bonne articulation de cette double dimension implique un travail continu d'évaluation de la mise en oeuvre et de la concrétisation des objectifs afin de pouvoir procéder aux éventuels ajustements nécessaires.

Le tableau ci-contre fixe le cadre de cette évaluation. Le résultat de l'évaluation fera l'objet d'une communication annuelle en conseil municipal.

En fonction des besoins ou d'événements nouveaux enjeux, d'autres critères d'évaluation pourront être mobilisés.

Pour évaluer la consommation d'espace et la qualité de l'urbanisation :

ÉLÉMENTS DE SUIVI	SUIVI ANNUEL
Nombre de permis de construire	X
Nombre de logements produits : - en individuel et en collectif - nb de pièces et surface - accession, locatif, aidé	X
Surface urbanisée	X
Production de logements à l'hectare	X
Respect de la mise en oeuvre qualitative de l'OAP	X

Pour évaluer la préservation des zones naturelles :

ÉLÉMENTS DE SUIVI	SUIVI ANNUEL
Part d'espaces verts publics	X
Part des emprises imperméabilisées	X
Coupes d'arbres	
Amélioration des plantations :	
- plantation d'arbres à feuilles caduques	
- plantation d'espèces autochtones	
- création d'interfaces paysagères (haies, bandes)	
Gestions différenciées des espaces verts :	
- pratique du mulching	
- réduction de l'utilisation des engrais et produits phytosanitaires	
- taille douce des arbres	
Adaptation de l'éclairage public :	
- gestion différenciée en fonction des besoins	
- réduire le nombre de lampadaires	
- éviter les revêtements de sol réfléchissants	
- réduire le nombre d'heures d'éclairage	
- utiliser des lampes peu polluantes	
- couvrir et orienter les flux lumineux	
- sensibiliser les habitants aux systèmes de contrôle	

# **DEUXIEME PARTIE**

**PROJET PLAN LOCAL URBANISME RAEDERSHEIM**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

**ET**

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **1.) Modalités de l'enquête**

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de STRASBOURG en date du 25 octobre 2016 , a mené l'enquête publique relative au Projet de Plan d'Urbanisme (PLU) de la commune de RAEDERSHEIM. Celle-ci a eu lieu du 09 janvier 2017 au 10 février 2017 inclus, soit une durée de 33 jours (trente trois jours).

En date du 1<sup>er</sup> décembre 2016, Monsieur le Maire de la commune de RAEDERSHEIM a pris un arrêté n°19/2016 mettant le Projet Local d'Urbanisme à enquête publique.

Les publications légales par voie de presse ont eu lieu :

- le 17 décembre 2016 (ALSACE)
- le 20 décembre 2016 (DNA)
- le 10 janvier 2017 (ALSACE)
- le 11 janvier 2017 (DNA)

Un certificat d'affichage de l'avis d'Enquête Publique sur le projet de révision du POS et sa transformation en PLU a été émis en date du 19 décembre 2016 et signé par Monsieur le Maire de la commune.

L'affichage réglementaire de l'enquête publique était bien visible sur les portes vitrées extérieures de la mairie, sur les emplacements réservés, et dûment constaté par le commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu en mairie de RAEDERSHEIM :

- le 11 janvier 2017 de 10h à 12h
- le 20 janvier 2017 de 10h à 12h
- le 30 janvier 2017 de 10h à 12h
- le 06 février 2017 de 16h à 18h

## **2.) COMPOSITION DU DOSSIER**

- 1.) Rapport de présentation
- 2.) Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 3a.) Règlement
- 3b.) Plan de zonage au 1/2000
- 3b.) Plan de zonage au 1/5000
- 3c.) Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4a.) Plan du réseau d'Assainissement au 1/2000
- 4b.) Zonage d'assainissement 1/2000
- 5.) Plan des Servitudes d'Utilité Publique 1/5000
- 6.) Annexe relative au risque d'exposition au plomb
- 7a.) Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- 7b.) Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (cartographie)

## **3.) Avis des Personnes Publiques Concernées (PPA)**

Le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme daté du 30 août 2016 a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

Les différents services consultés s'établissent ainsi :

- 14 novembre 2016                      Direction Départementale des Territoires
- 28 juin 2016                            Autorité Environnementale DREAL ACAL
- 28 octobre 2016                      ENEDIS Electricité en Réseau
- 09 novembre 2016                    CRT GAZ

- 09 novembre 2016	Agence Régionale de Santé ARS
- 03 novembre 2016	RTE Réseau Transport Electricité
- 07 octobre 2016	ACADEMIE DE STRASBOURG Education Nationale
- 21 décembre 2016	Commune de FELDKIRCH
- 20 décembre 2016	Chambre d'Agriculture Site du Haut-Rhin
- 20 décembre 2016	SCOT RHIN – VIGNOBLE – GRAND BALLON
- 22 décembre 2016	Direction Départementale des Territoires
- 03 janvier 2017	Conseil Général du Haut-Rhin

**Les avis formulés lors de cette concertation sont à prendre en considération et doivent être analysés par les élus.**

#### **4.) DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique s'est très bien déroulée et a connu un franc succès.

Lors des permanences, le commissaire enquêteur a accueilli 24 personnes . Les questions les plus abordées concernaient des souhaits personnels isolés en vue de rendre constructibles leurs terrains respectifs.

La population a été invitée à deux réunions de présentation du projet du PLU, qui se sont tenues respectivement le 20 novembre 2015 et le 20 juin 2016.

Le 22 février 2016 a été organisée une réunion spéciale avec les agriculteurs locaux afin de leur exposer le schéma du futur projet PLU.

Le registre d'enquête publique a été clôturé par Monsieur le Maire le 10 février 2017 au soir.

## **5.) Résultats des observations émises**

Nombre de plis ou dossiers remis ou reçus par le commissaire enquêteur :

- Courriers remis en mairie **avant l'enquête publique**  
et réceptionnés en main propre au début de l'enquête 12 unités
- remis en mairie et reçu en main propre 1 unité
- lors des permanences en mairie 9 unités
- reçus par mail 2 unités

**Soit au total 24 plis ou dossiers .**

**Le détail des documents est énuméré, numéroté avec date de dépôt, identité des auteurs et figure ci-dessous.**

**Tous les documents, registres ou dossiers pourront être consultés dans la partie «ANNEXES » du présent rapport.**

**Pour les documents remis en main propre lors des permanences, le commissaire enquêteur retient les dossiers suivants :**

N° 1 Consorts TOSCH

N° 2 M. MEUNIER Alain

*Un exposé détaillé de ces 2 cas figurera dans la suite de mes analyses*

N° 4 Foncière Hugues AURELE

*Le commissaire enquêteur a déjà répondu partiellement aux souhaits émis (voir zone 1AU – 2AU)*

*Les vellétés des intéressés dans les dossiers numérotés 3 – 4 (partiellement) – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 restent à l'appréciation des élus*

**Pour les documents déposés en mairie :**

**AVANT LE DEBUT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE et remis au commissaire enquêteur au début de l'enquête :**

*Tous les plis ou dossiers (n° 2 à n° 13 inclus) portant des dates antérieures à l'enquête publique, ont été vus et analysés par les élus. Si les souhaits exprimés dans ces documents n'ont pas été, ou partiellement retenus, la décision finale appartient aux élus.*

**Document déposé en mairie et remis en main propre le 06/02/2017.**

*Numéroté 14, la suite à donner est de la compétence de l'autorité communale*

**Pour les mails reçus par le commissaire enquêteur :**

*Le mail numéroté 1 émanant de M. PICA Michel émet des observations quant aux futures constructions adjacentes à sa propriété (8 mètres). N'y aurait-il pas lieu, dans ce cas de figure, à appliquer la réciprocité d'éloignement des constructions les unes par rapport aux autres ?*

*Quant au mail de M. Jean Sébastien CUISNIER numéroté 2, le commissaire enquêteur salue le travail de recherche, d'analyse et de propositions fait par l'intéressé. Habitant la localité, conscient des aménagements existants ou à prévoir, incitant à préserver ou à consolider la qualité environnementale, c'est ce dernier qui, dans son réquisitoire, pense au bien-être commun de toute la population. Je ne peux que le féliciter !!!!!*

## **6.) ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Comme déjà cité ci-dessus, presque la totalité des personnes reçues par le commissaire enquêteur évoquaient des désirs personnels d'intégration de leurs terrains dans une zone leur permettant d'être constructibles.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

#### **ZONES Ua - Uh – 1 AU – 2 AU**

Selon le SCOT (Rhin – Vignoble – Grand Ballon) approuvé par le Comité Syndical le 14 décembre 2016, ce dernier instaure différents règlements que le projet du PLU de RAEDERSHEIM s'est efforcé d'appliquer.

Ce dernier impose de garantir une diversification et une mixité de 20 à 25 logements à l'hectare. Tous les enjeux, diagnostics et orientations sont exposés en page 15 de ma première partie.

Le POS actuel de la commune de RAEDERSHEIM (approuvé le 15 janvier 1993, modifié le 14 novembre 1996 et le 10 juillet 2006, révisé le 21 décembre 2009) dispose à ce jour de cinq zones NAa. Le présent projet du PLU, dans sa nouvelle classification, se résume à cinq zones 1 AU immédiatement constructibles d'une surface de 6.71 hectares dont 1 zone 2 AU de 0.95 hectare en réserve d'urbanisation future.

La population actuelle de RAEDERSHEIM est d'environ 1 150 habitants. La commune vise un objectif de 1 330 âmes pour l'année 2025, et 1 480 habitants en l'année 2035, ce qui donne une moyenne de croissance de 1.6%/an, ce qui est très optimiste.

Les zones 1 AU immédiatement constructibles et 2 AU, à terme, offrent à ce jour une possibilité d'environ 130 logements, soit environ 390 habitants (soit plus que l'objectif visé pour l'année 2025).

Les taux de prêts immobiliers étant très bas actuellement (mais qui vont avoir tendance à remonter) encouragent les jeunes couples à investir dans une construction neuve, tout en s'interrogeant quant à la stabilité de l'emploi. La politique menée ces dix dernières années n'ayant pas suffi à prouver un épanouissement dans le domaine de l'emploi, l'engagement des jeunes gens reste prudent et réfléchi.

Le registre communal comptabilisant les permis de construction délivrés s'établit comme suit :

Année 2013	1 permis
Année 2014	4 permis
Année 2015	5 permis
Année 2016	14 permis

Soit au total 24 constructions en 4 années dont seulement 4 émanant d'habitants issus de la commune. Ce renouvellement de population ne peut qu'être bénéfique pour la commune. De nouvelles idées apparaîtront, la mixité prônée par nos instances nationales nous mènera peut-être vers plus de cohésion sociale, d'engagements des jeunes foyers et d'intégration de la jeunesse dans les clubs sportifs locaux.

Cependant, l'arrivée de nouveaux habitants entraînera inévitablement un trafic automobile supplémentaire. Considérant que chaque ménage possède 2 véhicules, la municipalité de RAEDERSHEIM a vu vrai en prévoyant des alignements de certaines rues, ainsi que certains emplacements réservés.

La justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP page 176) du rapport de présentation met bien l'accent sur la compatibilité avec les objectifs définis en proposant des modalités de concrétisation précises.

Selon l'avis du PPA de l'éducation nationale, la scolarisation des enfants ne causeraient pas de problème. Néanmoins, la sécurité des enfants passe par des couloirs aménagés le long des voies terrestres, passages protégés, signalisations préventives qui devront faire l'objet d'une préoccupation approfondie.

## **EN CONCLUSION :**

Le commissaire enquêteur estime que le potentiel urbanisable est important, largement suffisant à RAEDERSHEIM et que de ce fait, il propose de :

- Ne pas étendre les zones Ua et Uh à l'urbanisation
- Respecter scrupuleusement les périmètres des zones 1 AU et 2 AU du projet
- Aménager ces secteurs 1 AU et 2 AU d'une manière responsable et mesurée
- Privilégier une qualité de vie dans un environnement propre et naturel
- Préserver le fonctionnement écologique préconisé par le GERPLAN.

## ZONE 1 AU , rue des Vosges

### Côté Est

Alors que l'on prône la mixité des populations dans les prochains lotissements, le présent OAP détermine une largeur de 8 mètres (côté Est) non constructible sauf pour piscine. Cette bande ressemble plus à un **compartimentage** entre les constructions déjà existantes et futures.

L'avis du commissaire enquêteur serait de réduire cette distance de 8 mètres à 6 mètres, ce qui correspondrait à la moitié de la hauteur de la construction (12 mètres), et que cette limite soit clôturée doublée d'une haie vive.

**A RELEVER : Des constructions existantes côté Est sont établies à environ 4 ou 5 mètres**

## ZONE 1 AU, camping

### Périphérique

Problème identique à ci-dessus. Cependant, l'étroitesse de la zone ne permet pas d'effectuer une emprise de 8 mètres dans son pourtour.

Considérant que **certaines constructions adjacentes à la zone se situent à environ à 4 mètres** de la limite ;

Le commissaire enquêteur préconise qu'une distance de 4 mètres soit respectée sur le périphérique, clôture doublée d'une haie vive vers les constructions existantes et l'implantation de deux terre-pleins centraux arborés.

## ZONE 1 AU et 2 AU , rue de la rivière et rue des primevères

### Côté Est

Identique à la Zone 1 AU rue des Vosges

**Le commissaire enquêteur propose une distance de 6 mètres de la limite des constructions existantes, toujours avec clôture doublée d'une haie vive**

### Côté Sud

Idem à la zone 1 AU Camping

**Vu la configuration du secteur, le commissaire enquêteur préconise un retrait de 4 mètres par rapport aux habitations existantes, clôture avec haie vive.**

## **Zone Ue :**

Le présent projet du PLU ne prévoit pas d'extension de ce secteur dédié à un accueil d'entreprise, mais associe dans certains cas une mixité Ue à Uep.

**Selon l'avis du commissaire enquêteur, il aurait été souhaitable qu'un petit secteur soit réservé à l'implantation de petites structures artisanales ou commerciales, d'éléments regroupés permettant une pépinière d'entreprises, où les jeunes ou futurs créateurs d'entreprise locaux, pourraient s'affirmer et se développer.**

## **Zone A :**

La zone A couvre une surface de 455 hectares soit environ 80% du ban communal, dont 9 secteurs en Ac 1 et 6 secteurs Ac 2.

Le présent projet du PLU de RAEDERSHEIM a été présenté à la population lors de deux réunions publiques. Une réunion impliquant spécialement les agriculteurs locaux, ainsi que la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin, s'est tenue le 22 février 2016, afin d'étudier les besoins et les attentes de ces derniers.

**Les secteurs Ac 1** définissent l'espace agricole constructible pour les exploitants à condition de ne pas générer des périmètres sanitaires ou de ne pas aggraver ceux éventuellement existants

**Les secteurs Ac 2** donnent la possibilité de construction d'un espace agricole, y compris les édifices impliquant des périmètres sanitaires.

La justification du zonage et du règlement est très bien illustrée en page 170 du rapport de présentation.

**Les vents dominants d'Ouest ou Sud-Ouest véhiculant les odeurs émanées des exploitations, le commissaire enquêteur approuve l'initiative de localisation de ces différentes zones.**

## **Zone N :**

La zone couvre une superficie de 55 hectares, dont 43 hectares de forêts, le solde se répartissant sur six secteurs adaptés. Dans le but de préserver et protéger la richesse environnementale et la biodiversité des espaces, cette zone est totalement inconstructible.

Les pages 172 et 173 du Rapport de Présentation illustrent très bien les Orientations Stratégiques du PADD. En complément, le règlement prévu à cet effet, définit les différents secteurs, à savoir :

- Nb espace de biodiversité
- Nu espace naturel de bâti diffus
- Neq espace naturel à vocation équestre
- Ne zone d'étangs
- Nd entreposage de matériaux naturels
- Ns de sport en plein air.

La forêt de RAEDERSHEIM étant située à l'extrémité Nord-Est de la commune, il y a lieu de préserver la zone Nb, espaces de biodiversité.

A ce titre, il convient de préserver, valoriser et conforter les qualités écologiques et paysagères des boisements, des ruisseaux, des grabens et des ripisylves

Le fait de préserver, amplifier et valoriser les éléments structurant la façade aux entrées de la localité de RAEDERSHEIM doit se conformer aux avis formulés par le Conseil Général du Haut-Rhin dans son courrier du 03 janvier 2017.

**Le commissaire enquêteur préconise de sensibiliser tous les propriétaires fonciers bordant ces espaces de biodiversité, de ne pas couper les arbres longeant ces cours d'eaux, fossés ou ripisylves, afin de préserver ces couloirs, qui sont des refuges pour la faune et qui créent des interfaces avec les zones agricoles voisines.**

## **EMPLACEMENTS RESERVES :**

Selon le Rapport de Présentation (paragraphe 2.10), page 174, quatre emplacements réservés ont été inscrits au plan de zonage, chacun au bénéfice de la commune de RAEDERSHEIM. Les emplacements réservés n° 3 – 4 – 5 – et 7, quant à eux, doivent permettre une desserte optimale des sites d'extensions urbaines les jouxtant.

Ci- dessous, liste des emplacements réservés et leur attribution :

- N° 1 et 8                    bouclage du chemin rural
- N° 2                        extension du cimetière
- N° 3 et 4                bouclage de voirie et cheminement piéton
- N° 5 et 8                aménagement du chemin rural
- N° 6 et 7                desserte des sites 1 AU et 2 AU, élargissement de voirie.

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans des emplacements réservés (art. L. 123-1-5) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

## **EMPLACEMENT RESERVE N° 7 (Consors TOSCH)**

*Il est à relever que le POS actuel de RAEDERSHEIM prévoyait déjà en 1993 un emplacement réservé n° 9, qui deviendra le n° 7 après approbation du PLU.*

Après analyse du dossier, le commissaire enquêteur constate que l'emplacement réservé n°7, cadastré section 1 n° 511/174 est la volonté du propriétaire qui a sollicité, en 2004, l'assistance de M. JUNG, géomètre à GUEBWILLER, pour une division d'immeubles de la parcelle section 1 n° 174, et l'inscription au livre foncier (2004). **(Croquis 511 numéroté 1).**

Le 7 novembre 2005, Madame D'AGOSTIN adressait un courrier à Monsieur le Maire de RAEDERSHEIM, en stipulant, « Je prévois une réserve d'accès de 7 mètres située à l'extrémité de la parcelle 174 qui restera à mon nom jusqu'à négociation avec le futur aménageur ».

Le 23 décembre 2005, l'acte était enregistré à la DDE d'ENSISHEIM **(croquis n° 2).**

**(Le document n°3 ci-annexé), détaille l'éclatement de la parcelle 174 section 1, avec, la réservation de l'emplacement réservé n° 7.**

Par courrier du 03 janvier 2006, Mme D'AGOSTIN Josiane réitère le texte cité ci-dessus « En effet, mon père TOSCH Joseph s'est engagé à prévoir une réserve de 7 mètres de large à l'extrémité de la parcelle 174. Cette réserve restera à son nom jusqu'à négociation avec les futurs aménageurs ».

D'un point de vue circulation, l'emplacement réservé n° 7 est situé à un endroit stratégique formant un Y avec la rue de la forêt, la voirie future délimitant les zones 1 AU et 2 au et la rue de la rivière.

- Actuellement, la rue de la forêt déverse la circulation de 14 foyers dans la rue de la rivière
- La future zone 1 AU « camping » aura une circulation journalière d'environ 17 foyers sur 34 constructions possibles, l'autre partie s'écoulant vers l'est)
- Les futures zone 1 AU et 2 AU (à terme), situées entre la rue de la rivière et la rue des primevères verront une implantation d'environ 34 logements dont 3 immeubles, (la moitié des résidents de ces nouvelles constructions circuleront vers la rue de la rivière, soit environ 20 logements)

**Au total, ce sera environ plus d'une centaine de voitures qui utiliseront, matin et soir, la rue de la rivière, l'autre moitié se répartissant entre la rue des primevères et une hypothétique rue longeant la propriété HENNY.**

A relever, que le fait de l'intersection de ces voies existantes ou futures au niveau de l' Y, nécessite un élargissement de la rue de la rivière tel que préconisé par l'alignement futur de la parcelle 174 . L'extrait du procès-verbal des délibérations du conseil Municipal en date du 10 juillet 2006, rendu exécutoire en date du 19 juillet 2006, approuve l'enquête publique sur le projet du plan d'alignement de la rue de la rivière ( annexe n° 4).

**Le commissaire enquêteur dit que le futur emplacement réservé n° 7 est vital, bien implanté pour permettre une circulation assez fluide et que l'alignement longeant les parcelles 507 – 508 et 510 , section 1, est tout à fait justifié.**

## **DIVERS :**

**Les prescriptions du SCOT Rhin – Vignoble – Grand Ballon, soulignent l'importance de l'embellissement des entrées des villages, l'harmonisation des paysages verdoyants, afin de rendre un accueil harmonieux.**

**A ce sujet, le commissaire enquêteur a relevé trois verrues dans le village, à savoir :**

**1.) M. MEUNIER Alain, gérant de la société APN, paysagiste, depuis 2004 à RAEDERSHEIM sollicite dans son courrier du 20 janvier 2017 que l'emplacement foncier qu'il occupe au lieu-dit « Auf dem Breul » soit classé en zone d'activité paysagère.**

Dans le projet du PLU de la commune, la zone où se trouve son installation est classée NB, qui correspond à une zone de biodiversité, a une vocation d'espaces boisés et de protection des ripisylves.

Or, il s'avère que le site où est implanté son dépôt de végétaux, devient de plus en plus un dépotoir produisant une pollution visuelle depuis la route venant de SOULTZ, très certainement aussi une pollution du sol au vu des soit disant engins qui y sont stationnés.

A rappeler, qu'il y a quelques années, la commune avait créé une petite zone économique pour accueillir les entreprises locales, occasion unique que l'intéressé n'a pas voulu saisir.

**2.) L'exploitation agricole STELLY Jean-Pierre sise en bordure de la RD venant de MERXHEIM, offre un décor de désolation, de malpropreté sans pareil, sans oublier la pollution olfactive et visuelle.**

**3.) Il en va de même pour l'EARL du Sapin qui de surcroît est un établissement classé, qui comprend une exploitation laitière, mais qui n'incite guère à s'attarder, tant le décor est repoussant, le tout englobant une nuisance visuelle et olfactive.**

**Toute profession qui se respecte, mérite d'être respectée, mais dans ces trois cas !!!!!!!**

**Le commissaire enquêteur ayant constaté les faits :**

**DOSSIER MEUNIER :**

- Rejette la demande de M. MEUNIER
- demande à la commune d'utiliser tous les organismes et moyens spécialisés à sa disposition (ARS, DDT, Protecteurs de la nature) aux fins de mettre définitivement un terme à cette insalubrité et à cette occupation illégale du secteur

**EXPLOITATIONS AGRICOLES CITEES :**

Le commissaire enquêteur demande à la municipalité d'intervenir énergiquement auprès de ces deux exploitants en leur demandant d'effectuer des plantations, ou haies vives en bordure de la voie publique de façon à masquer ce qui est visible actuellement.

A défaut d'exécution, M. le Maire de RAEDERSHEIM pourra toujours inviter des personnalités du Comité du SCOT, des agents de la Chambre d'Agriculture et de la Direction des Territoires, à une découverte pédestre de ces exploitations.

## **7.) AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Relatifs au projet du Plan Local d'Urbanisme de RAEDERSHEIM**

#### **AVIS MOTIVE :**

- vu la composition du dossier soumis à enquête publique
- vu l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- vu le déroulement de l'enquête publique
- vu les pièces constituant le dossier de l'enquête tenues à disposition du public
- vu la publicité réglementaire à la présente procédure effectuée selon la législation en vigueur
- vu l'état des lieux effectué
- vu l'état du registre d'enquête tenu à la disposition du public
- vu le résultat des observations émises par le public
- vu les avis émis des Personnes Publiques Associées et consultées

#### **CONSIDERANT que le présent Projet du présent Plan Local d'Urbanisme**

- ne porte pas atteinte à l'économie générale
- s'inscrit dans une logique de développement durable
- permet l'édification de constructions destinées à accompagner le développement urbain
- découle d'une projection raisonnée dans le futur de la commune
- s'inscrit dans la préservation des espaces culturels,

## **LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EMET LES AVIS SUIVANTS :**

L'analyse du projet du P. L. U. de RAEDERSHEIM par le commissaire enquêteur relève quelques observations, à savoir :

Comme déjà cité plus haut :

- Ne pas étendre les zones Ua et Uh à l'urbanisation
- Respecter scrupuleusement les périmètres des zones 1 AU et 2 AU du projet
- Aménager ces secteurs 1 AU et 2 AU d'une manière raisonnable et mesurée
- Privilégier une qualité de vie dans un environnement propre et naturel
- Préserver le fonctionnement écologique préconisé par le GERPLAN.

### **EN RESUME**

Le commissaire enquêteur soussigné, au vu de tous les avis émis, des observations émises lors de l'enquête publique et du déroulement de cette dernière, émet un :

## **AVIS FAVORABLE**

**au projet du PLU de RAEDERSHEIM**

AMMERSCHWIHR, le 13 février 2017

M. HOUIN, Commissaire Enquêteur

Jean-Pierre HOUIN  
Commissaire Enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Strasbourg, le 17/02/2017

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE STRASBOURG

31 avenue de la Paix

B.P. 51038

67070 STRASBOURG Cedex

Téléphone : 03.88.21.23.23

Télécopie : 03.88.36.44.66

greffe.ta-strasbourg@juradm.fr

Horaires 08h30 à 12h15 et 13h30 à 16h15

E16000237 / 67

Monsieur Jean-Pierre HOUIN  
2, rue des Primevères

68770 AMMERSCHWIHR

Dossier n° : E16000237 / 67

(à rappeler dans toutes correspondances)

*Lettre recommandée avec accusé de réception*

**DEMANDE DE COMPLETER LES CONCLUSIONS AU COMMISSAIRE**

Monsieur,

Le 15 février 2017, vous avez transmis au Tribunal administratif votre rapport d'enquête portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Raedersheim.

Celui-ci comporte une analyse des observations et du zonage proposé par le document d'urbanisme. Vous n'exposez néanmoins pas la motivation globale de l'avis émis.

L'article R.123-20 du code de l'environnement prévoit que : (...) « dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du Tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative, auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du Tribunal administratif dans un délai d'un mois ».

Je vous demande donc de bien vouloir expliciter les motifs pour lesquels, pour le projet pris dans son ensemble, vous donnez un avis favorable, dans un délai d'un mois à compter de la réception de ce courrier.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la présidente du Tribunal administratif  
Le Vice-Président,



Pascal DEVILLERS

A défaut d'exécution, M. le Maire de RAEDERSHEIM pourra toujours inviter des personnalités du Comité du SCOT, des agents de la Chambre d'Agriculture et de la Direction des Territoires, à une découverte pédestre de ces exploitations.

## **7.) AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Relatifs au projet du Plan Local d'Urbanisme de RAEDERSHEIM**

#### **Une dynamique démographique est indispensable à la vitalité de RAEDERSHEIM**

La situation géographique de la commune de RAEDERSHEIM présente des atouts économiques importants permettant à tous les habitants une facilité d'accès à tous les bassins d'emplois, d'enseignements ou de formation environnants.

Située au centre-Alsace / Sud, RAEDERSHEIM est favorisé par :

- Sa proximité immédiate de la RN 83 (2x2 voies) axée du Nord au Sud
- Son embranchement routier à la voie rapide du Florival reliant GUEBWILLER à MULHOUSE, donnant un accès direct à l'autoroute A 36 vers la Suisse, l'Allemagne, l'autoroute A 35 qui traverse l'Alsace du Nord au Sud,
- Sa proximité directe avec GUEBWILLER et SOULTZ
- L'aéroport MULHOUSE / BALE étant à 30 minutes en voiture
- L'axe routier traversant la commune qui irrigue les secteurs économiques vers l'Est
- La gare SNCF de RAEDERSHEIM qui permet de relier par TER le Nord au Sud de l'Alsace

Tous ces moyens de communication favorisent également les déplacements de la jeunesse poursuivant ses études (Collèges – Lycées - Universités – Facultés – Centre divers de formation).

RAEDERSHEIM possède une réelle possibilité d'accueil de nouveaux habitants du fait des infrastructures routières et ferroviaires, mais aussi de la capacité foncière disponible immédiatement. Comme déjà souligné plus haut, les zones AU prévues permettront la création d'environ 130 logements d'ici à 8 à 9 années.

Quelques activités commerçantes sont implantées dans la commune, notamment dans la petite zone artisanale, mais également une boulangerie au centre du village, un institut de beauté et quelques exploitations agricoles qui proposent des produits du terroir.

Afin d'accueillir les nouveaux arrivants, la commune possède déjà les équipements suivants :

- 1 école maternelle
- 1 école élémentaire
- 1 micro-crèche
- 1 accueil périscolaire
- 1 cabinet d'infirmières

L'animation du village se traduit également par des installations sportives et festives, pouvant répondre aux souhaits d'associations ou de clubs présents.

A ce jour, on peut relever :

- 1 salle polyvalente adaptée aux compétitions en salle
- 2 terrains de tennis
- 1 terrain de badminton
- 2 terrains de foot
- 1 club-house
- 1 boulodrome
- 1 terrain de jeux spécialement dédié aux enfants.

La synthèse de tous les éléments énumérés ci-dessus nous permet d'être confiants pour l'avenir de la commune de RAEDERSHEIM.

### **7.1 ) Avis du commissaire enquêteur :**

- vu la composition du dossier soumis à enquête publique
- vu l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- vu le déroulement de l'enquête publique
- vu les pièces constituant le dossier de l'enquête tenues à disposition du public
- vu la publicité réglementaire à la présente procédure effectuée selon la législation en vigueur

- vu l'état des lieux effectué
- vu l'état du registre d'enquête tenu à la disposition du public
- vu le résultat des observations émises par le public
- vu les avis émis des Personnes Publiques Associées et consultées

**CONSIDERANT que le présent Projet du présent Plan Local d'Urbanisme**

- ne porte pas atteinte à l'économie générale
- s'inscrit dans une logique de développement durable
- permet l'édification de constructions destinées à accompagner le développement urbain
- découle d'une projection raisonnée dans le futur de la commune
- s'inscrit dans la préservation des espaces culturels,

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EMET LES AVIS SUIVANTS :**

L'analyse du projet du P. L. U. de RAEDERSHEIM par le commissaire enquêteur relève quelques observations, à savoir :

- Ne pas étendre les zones Ua et Uh à l'urbanisation
- Respecter scrupuleusement les périmètres des zones 1 AU et 2 AU du projet
- Aménager ces secteurs 1 AU et 2 AU d'une manière raisonnable et mesurée
- Privilégier une qualité de vie dans un environnement propre et naturel
- Préserver le fonctionnement écologique préconisé par le GERPLAN.

## EN RESUME

Le commissaire enquêteur soussigné, au vu de tous les avis émis, des observations émises lors de l'enquête publique et du déroulement de cette dernière, émet un :

## AVIS FAVORABLE

au projet du PLU de RAEDERSHEIM

AMMERSCHWIHR, le 24 février 2017

M. HOUIN, Commissaire Enquêteur



Jean-Pierre HOUIN  
Commissaire Enquêteur