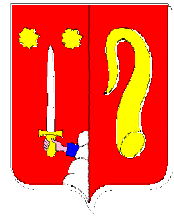


# COMMUNE DE RHODES



## PLAN LOCAL D'URBANISME



Le port du village



Maison lorraine



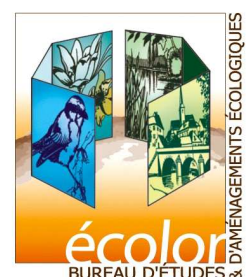
Parc résidentiel de loisirs



L'église près du port

## B – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**Approbation de la Révision par DCM du 07.02.2012**



# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>LE DEVELOPPPEMENT DU TOURISME</b>	<b>5</b>
<b>ORIENTATION N°1 : volonté de dynamiser le tourisme sur la commune</b>	<b>5</b>
<b>ORIENTATION N°2 : volonté de préserver les points de vues sur l'étang</b>	<b>6</b>
<b>ORIENTATION N°3 : Préserver les axes de circulation doux</b>	<b>6</b>
<b>UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET COHERENT</b>	<b>6</b>
<b>ORIENTATION N°4 : volonté de poursuivre un développement équilibré et diversifié maîtrisé dans le temps</b>	<b>6</b>
<b>ORIENTATION N°5 : préservation de la qualité de vie de ses habitants</b>	<b>7</b>
<b>PRESERVATION DES PATRIMOINES</b>	<b>7</b>
<b>ORIENTATION N°6 : préservation de l'identité du village : patrimoines urbains</b>	<b>7</b>
<b>ORIENTATION N°7 : préservation des patrimoines paysagers et naturels</b>	<b>8</b>
<b>PROJETS COMMUNAUX</b>	<b>8</b>
<b>ORIENTATION N°8 : services à la population</b>	<b>8</b>

# INTRODUCTION

---

**Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable** présente le projet de la commune. Il représente une des pièces constitutive des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.), qui se sont substitués au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est fixé à l'article R.123.3 du Code de l'Urbanisme : "*(il) définit (...) les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.*"

Schématiquement, le P.A.D.D. doit exposer les intentions de la commune pour les années à venir, et justifier de l'aspect "durable" de son développement futur.

Les choix opérés pour établir le P.A.D.D. et le règlement l'ont été dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les principes d'équilibre, de diversité et mixité sociale, de protection :

- **Principe d'équilibre** : le P.L.U. doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

- **Principe de diversité des fonctions et de mixité sociale** : le P.L.U. doit prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelles, d'activités d'intérêt général et d'équipements publics.

Il doit tenir compte de l'équilibre entre emploi et habitat, des moyens de transport et de gestion des eaux.

- **Principe de protection** : le P.L.U. doit veiller à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

Les **principaux objectifs** sont :

- **Promouvoir le développement du tourisme sur la commune,**
- **Répondre à la demande en logements, de plus en plus, par la mutation des habitations de loisirs en résidences principales,**
- **Maintenir et protéger la qualité de vie sur la commune,**

C'est pourquoi, plusieurs grandes orientations, validées par le Conseil Municipal, ont été assignées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RHODES.

Elles sont organisées sous **quatre principes** :

- **Le développement du tourisme**
- **Un développement urbain maîtrisé et cohérent**
- **La préservation des patrimoines**
- **Les projets communaux**

# LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME

Les principales activités sur la commune de RHODES sont soit des activités touristiques, soit des activités liées au tourisme (port, mises à l'eau, hébergement, location de vélos, canoës, Parc animalier de Sainte-Croix, bateau croisière, ...).

La composition de la population de RHODES est spécifique avec une centaine de permanents et environ 2000 saisonniers en résidences secondaires.

## ORIENTATION N°1 : VOLONTE DE DYNAMISER LE TOURISME SUR LA COMMUNE

### - **Volonté de développer l'hébergement (privé ou public) sur la commune.**

Les activités touristiques proposées sur la commune (Parc animalier de Sainte-Croix, bateau croisière, activités nautiques autour de l'étang du Stock, ...), drainent beaucoup de touristes. Les capacités d'hébergement actuel sont insuffisantes.

### - **Prévoir une extension du Parc animalier de Sainte-Croix**, à proximité de son implantation actuelle.

### - **Prévoir une extension à long terme, d'une zone de loisirs**, au Sud du chemin rural des Bachats.

### - **Pérenniser les campings privés** à l'arrière des habitations (inscription en zone Nc du PLU).

### - Pérenniser **l'accueil de camping-cars** au niveau du port.

### - **Inscrire le développement touristique des secteurs des francs-bords, situés sur le domaine de VNF, dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement de l'étang du Stock**, qui devrait être approuvé prochainement.

## ORIENTATION N°2 : VOLONTE DE PRESERVER LES POINTS DE VUES SUR L'ETANG

- Volonté de laisser en zone non constructible, les zones agricoles situées entre les zones bâties, du quartier des Poissons.

## ORIENTATION N°3 : PRESERVER LES AXES DE CIRCULATION DOUX

- **Préserver les chemins et sentiers pédestres existants** sur le territoire communal, notamment le GR5.
- **Volonté de créer un sentier autour de l'étang du Stock.**
- Préserver la **piste cyclable de l'étang du Stock**

# UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET COHERENT

---

## ORIENTATION N°4 : VOLONTE DE MAITRISE SON DEVELOPPEMENT DANS LE TEMPS

↳ **La commune de RHODES affirme sa volonté de maîtriser son développement dans le temps et dans l'espace.**

- L'objectif de la commune est de densifier les zones d'habitat déjà existantes. Actuellement, la nature des habitants est en mutation. En effet, les résidences secondaires sont de plus en plus rachetées à titre de résidences principales. La composition de la population change progressivement.
- Prévoir une petite zone d'extension à l'entrée Ouest du village.
- Développer le village de manière cohérente tout en maîtrisant l'extension et l'aménagement des futures zones urbanisées.
- Intégrer les zones d'urbanisation future au bâti existant en densifiant le bâti.

## ORIENTATION N°5 : PRESERVATION DE LA QUALITE DE VIE DE SES HABITANTS

- La commune souhaite intégrer les zones d'urbanisation future au bâti existant en créant des liaisons viaires et piétonnières entre les nouvelles zones d'urbanisation et l'existant et en prenant en compte les zones de stationnement.
- Traiter le problème de sécurité (vitesse excessive) à l'entrée du village, en venant de Fribourg et sur la rue du Port.
- Prendre en compte les **problématiques d'assainissement**, d'eau, de voirie et de protection incendie dans le cadre de l'ouverture des zones d'extension.

## PRESERVATION DES PATRIMOINES

### ORIENTATION N°6 : PRESERVATION DE L'IDENTITE DU VILLAGE : PATRIMOINES URBAINS

- La commune souhaite protéger son patrimoine :

Préservation du petit **patrimoine historique** et de la **qualité architecturale du noyau urbain ancien** avec notamment des façades du bâti lorrain (par le biais de règles architecturales spécifiques : alignements de façades, aspect extérieur du bâti...) tout en permettant les évolutions et la requalification du bâti existant.

Cette protection se fera par le biais des "éléments remarquables du paysage", en identifiant les éléments à protéger par le symbole « ★ » (cimetière ancien à l'entrée Ouest du village, calvaire et haie le long du GR5).

- La commune souhaite conserver les usoirs présents.
- La commune de RHODES se prononce en faveur d'une intégration paysagère harmonieuse des nouvelles constructions.

## ORIENTATION N°7 : PRESERVATION DES PATRIMOINES PAYSAGERS ET NATURELS

La commune de RHODES souhaite :

- Préserver la zone de l'étang du Stock (inscription en zone naturelle étang : Ne), inscrite en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I.
- Préserver l'Espace Naturel Sensible inventorié par le conseil général.
- Préserver la zone de forêt (inscription en secteur de zone naturelle forêt : Nf).
- Préservation des « zones vertes » dans le lotissement des Bachats.
- Préserver ses sentiers de randonnées.
- Préserver la zone agricole et permettre la diversification de l'activité agricole (classement en secteur adapté aux exploitations agricoles).
- Pérenniser les formations végétales intéressantes (ripisylves, haies et bosquets, arbres d'alignement), supports de la lecture du paysage.

## PROJETS COMMUNAUX

### ORIENTATION N°8 : SERVICES A LA POPULATION

- Un projet d'aménagement de la place de l'église.
- Un pôle sportif à l'entrée Nord du village.