

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

RATZWILLER

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

ELABORATION DU PLU APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 28/10/2022,

A Ratzwiller,

le Maire,
Thierry DEHLINGER

Accompagnement technique :



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE Ouest
1Rte de Maennolsheim 67703 SAVERNE

Bureaux d'études :



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
Société anonyme
1 rue de la Loire - BP 40110
67433 KILCHEN Cedex - FRANCE
Tel. : 03 68 67 55 55
www.ote.fr





IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 16272	Page :
A	06/2017	Création	OTE -	Sonia FACEN	<i>SF</i>				2/11
B	10/2017	PPA	OTE -	Sonia FACEN	<i>SF</i>			URB1	
C	09/2018	Arrêt	OTE -	Sonia FACEN	<i>SF</i>				
D	02/2020	Approbation	OTE -	Sonia FACEN	<i>SF</i>				
E	09/2022	Approbation 2	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
Document2									



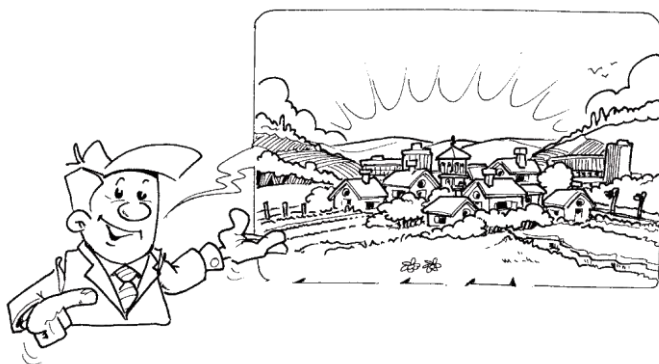
Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans la commune exprime les **orientations générales** qu'il retient pour le **développement du territoire communal**.

Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel territoire voulons-nous habiter
et transmettre à nos enfants ?



L'article L151-5 du Code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, le conseil municipal définisse :

- les orientations générales des politiques :
 - d'aménagement ;
 - d'équipement ;
 - d'urbanisme ;
 - de paysage ;
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant :
 - l'habitat ;
 - les transports et les déplacements ;
 - les réseaux d'énergie ;
 - le développement des communications numériques ;
 - l'équipement commercial ;
 - le développement économique ;
 - et les loisirs ;

retenues pour la commune de Ratzwiller.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces sujets sont organisés dans le PADD en chapitres notés de A à D :

- A. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, d'habitat, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs
- B. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- C. Orientations générales des transports et des déplacements, des réseaux d'énergie et des communications numériques
- D. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



A. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, d'habitat, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs

Orientation 1. Favoriser un aménagement raisonné

La commune de Ratzwiller définit sa politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de préservation des biens et des personnes. L'aménagement du territoire doit se faire dans des secteurs faiblement contraints en prenant en compte les risques environnementaux et anthropiques connus afin de garantir la sécurité des biens et des personnes. Dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, chaque démarche de projet devra avoir le souci de :

- Prendre en compte les risques liés aux activités humaines (canalisation de transport de matière dangereuse, ...) ;
- Prendre en compte les risques naturels (glissement de terrain, chute de bloc, retrait et gonflement des argiles, débordement du Spielersbach, remontée de nappe, coulée d'eaux boueuses) ;
- Préserver la santé de la population en favorisant les espèces végétales endémiques et non allergisantes ;
- Préserver les périmètres de captage d'eau potable des risques de pollution de la nappe phréatique en interdisant les constructions à risque, afin de garantir une alimentation en eau potable de qualité ;
- Améliorer la gestion des eaux usées afin de préserver l'environnement, notamment au niveau de l'impasse des chênes.

Orientation 2. Organiser le développement urbain

La commune de Ratzwiller définit son développement urbain par des objectifs politiques coordonnés à l'échelle du territoire communal. Le développement du territoire doit pouvoir :

- Adapter l'offre de logement notamment à travers la production de logements pour :
 - répondre au vieillissement des habitants ;
 - maintenir et accueillir tout type de ménages,
 - organiser l'accueil de nouveaux habitants.
- Définir le cadre à la réalisation de projets urbains de qualité (recul, hauteur et aspect des constructions, etc.) en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain, en respect de la topographie.



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, d'habitat, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs

- Permettre l'évolution du tissu bâti tout en préservant la qualité du cadre de vie en :
 - maintenant les qualités paysagères ;
 - encourageant la densité dans le centre ancien ;
 - renforçant la densification dans les zones d'extension ;
 - prenant en compte les capacités des réseaux existants et futurs (voirie, eau, assainissement, électricité) ;
 - évitant les dysfonctionnements urbains liés au non-respect du bâti traditionnel ;
 - mettant en valeur la typologie urbaine (volumétrie, implantation, aspect extérieur : toiture, façade, ouverture, isolation, clôture, ...) représentatifs d'une image urbaine traditionnelle, groupée et dense, de type village rue aux façades alignées
 - préservant les éléments architecturaux remarquables, y compris les murets et clôtures.
 - prévenant les conflits d'usage, notamment entre les activités agricoles et les habitations de tiers ;
- Organiser l'offre de logement et d'activité pour que le développement de l'habitat et de l'économie s'inscrive dans le respect des paysages urbains et naturels.
- Valoriser et maintenir les espaces publics partagés afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Orientation 3. Maintenir les équipements

- Maintenir les équipements de niveau communal (équipements sportifs et de loisirs) et permettre leur développement pour répondre aux besoins locaux.
- Assurer la promotion des équipements sanitaires, sociaux et culturels à l'échelle communautaire, pour un maintien d'une qualité de services aux habitants notamment en accompagnant :
 - l'enfance et la jeunesse dans un parcours de garde et d'éveil ;
 - le vieillissement de la population par un accueil de jour et de services à domicile en lien avec les communes voisines.

Orientation 4. Conforter une offre en habitat

- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires à hauteur de 11 dont 7 en extension, sur la base d'une progression démographique prévisible d'ici 2035.
- Développer le parc de logements locatifs en accompagnant les demandeurs.
- Soutenir la production des logements en permettant d'assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire (logements adaptés aux jeunes, aux familles, aux personnes âgées, ...).
- Organiser la production d'habitat intermédiaire (habitat jumelé ou en bande) à l'intérieur des enveloppes urbaines dans un objectif de densification du parc existant.
- Promouvoir le développement de logements aidés en profitant des opportunités foncières ou de réhabilitation de bâtiments existants pour favoriser la mixité.



Orientation 5. Assurer le développement économique et de loisirs

1. Soutenir l'agriculture

- Maintenir les activités agricoles et leur pérennité économique ;
- Permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole tout en veillant à en limiter l'impact sur les paysages et les zones habitées ;
- Encourager la diversification (vente directe, hébergements, restauration, ...) des exploitations agricoles.

2. Renforcer l'économie locale

- Organiser l'offre économique par l'encadrement du développement des activités de type commerce, service, artisanat ;
- Soutenir et préserver le maintien des activités et les services de proximité, notamment les commerces itinérants ;
- Encourager et permettre le développement d'activités commerciales dans le centre village ;
- Maintenir et développer dans le tissu urbain, les activités et les services compatibles avec la vocation résidentielle.

3. Développer le tourisme et les loisirs

- Valoriser et encadrer le développement des activités et de l'hébergement touristique et de loisirs.
- Maintenir les étangs de pêche pour favoriser les activités de loisirs.
- Développer le tourisme de type vert : randonnée, VTT, ... notamment en valorisant les sentiers de promenade et de randonnée existants en lien avec les acteurs du tourisme.



B. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Orientation 6. Pérenniser et développer les atouts du paysages urbain et naturel

1. Préserver la qualité des paysages urbains

- Inscrire le développement urbain dans le paysage d'Alsace bossue en :
 - prenant en compte les forces du paysage (ligne de crête, fond de vallon, ...) ;
 - définissant la promotion et le cadre à la réalisation de projets urbains de qualité, notamment en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain, y compris les adaptations du bâti ancien à des normes énergétiques actuelles ;
- Restaurer et moderniser le centre ancien pour accueillir des habitants, en veillant à la préservation des caractéristiques urbanistiques et architecturales ;
- Intégrer de nouvelles constructions dans le respect des qualités urbaines et architecturales locales, notamment l'insertion des constructions dans la pente ;
- Encourager la réhabilitation qualitative du bâti traditionnel ;
- Améliorer la bonne lisibilité des entrées de ville, notamment au nord du village ;
- Limiter au maximum la démolition des éléments architecturaux remarquables.

2. Conserver un paysage naturel de qualité

- Prendre en compte les éléments du paysage naturel en :
 - soutenant la vocation des terres agricoles tout en maintenant les prairies permanentes ;
 - préservant les éléments naturels structurants (boqueteau, haie, verger, ...) en milieu agricole ;
 - prenant en compte les richesses paysagères liées aux aménités¹ présentes ;
 - évitant le mitage du paysage ;
- Eviter la conurbation entre le village et le hameau en préservant une coupure verte ;
- Conserver les grandes caractéristiques du paysage (ligne de crête, vue proche et lointaine, perception de la tache urbaine, présence de franges boisées).

¹ Aspect de l'environnement appréciable et agréable pour l'humanité, dans un lieu ou site particulier.



Orientation 7. Protéger les espaces majeurs naturels, agricoles et forestiers

- Modérer la croissance urbaine et préserver la qualité du cadre de vie et du paysage ;
- Préserver et protéger les espaces de transition (jardin, verger) entre milieu urbain et milieu agricole ;
- Protéger de l'urbanisation les espaces naturels remarquables (zone humide remarquable, ZNIEFF, forêt) et les espèces qui y trouvent gîte et couvert, notamment la Pie grièche et le Milan royal ;
- Protéger de l'urbanisation les réservoirs de biodiversité (forêt, ripisylve, verger).

Orientation 8. Préserver les continuités écologiques

- Maintenir le corridor écologique de niveau régional au niveau de Neubau en le préservant de l'urbanisation.



C. Orientations générales des transports et des déplacements, des réseaux d'énergie et des communications numériques

Orientation 9. Moderniser les déplacements

- Maintenir et développer les déplacements doux (chemin piéton, piste cyclable) notamment entre le hameau de Neubau et le village ;
- Maintenir les sentiers de randonnée du Club Vosgien pour la découverte du territoire et le lien avec les communes voisines dans un objectif de valorisation touristique du territoire ;
- Améliorer les conditions de stationnement en organisant les espaces de stationnement en intra-urbain pour les véhicules et les vélos, y compris pour l'accueil des touristes.

Orientation 10. Maintenir les réseaux d'énergie

- Promouvoir et réglementer l'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelable individuelle dans le tissu urbain ;
- Encadrer les projets de production industrielle liés aux énergies renouvelables.

Orientation 11. Développer les communications numériques

- Poursuivre, dans le cadre du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique), la desserte en très haut débit du territoire pour une offre adaptée aux particuliers et aux professionnels ;
- Soutenir le développement de la couverture en téléphonie mobile en favorisant la mutualisation des opérateurs sur un même pylône et en veillant à leur intégration paysagère.



D. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Permettre de répondre à une croissance démographique de l'ordre de 0,50%/an ;
- Modérer la consommation foncière pour le logement afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels notamment en :
 - densifiant la tache urbaine ;
 - privilégiant la production de logements dans l'enveloppe urbaine ;
 - favorisant la mutation des granges et des dépendances ;
 - limitant les extensions urbaines à vocation d'habitation à une enveloppe de l'ordre de 0,50 hectare correspondant à une modération de la consommation foncière.
- Modérer la consommation foncière pour les activités économiques afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels.
- Limiter l'artificialisation des terres agricoles par les exploitations agricoles en regroupant les sites d'exploitation ou en permettant l'extension dans la continuité de sites existants si possible.