

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document approuvé*

## Roderen

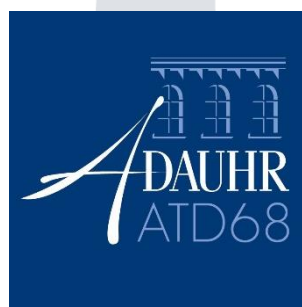


## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

### 2a. Document écrit

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 22 février 2018

Le Maire



22 février 2018



## Sommaire

<b>1. Rappel du contexte réglementaire .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Les grandes orientations du P.A.D.D.....</b>	<b>5</b>
<b>A) Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.....</b>	<b>6</b>
<b>B) Protéger durablement l'environnement et les paysages.....</b>	<b>7</b>
<b>C) Prendre en compte les risques dans les projets communaux .....</b>	<b>10</b>
<b>D) Maîtriser et structurer le développement urbain .....</b>	<b>11</b>



# 1. Rappel du contexte réglementaire

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

## Article L101-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

## Article L101-2

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

(Ancien article L.121-1 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;

- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

#### **Article L151-5**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

(Ancien Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014)

#### **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

- 1° 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 ;
- 2° 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 l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

## 2. Les grandes orientations du P.A.D.D.

Le présent document énonce les grandes orientations d'aménagement et de développement qui vont structurer durablement le projet de territoire de Roderen dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articulera autour des quatre orientations suivantes :

1. Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
2. Protéger durablement l'environnement et les paysages ;
3. Prendre en compte les risques dans les projets communaux ;
4. Maîtriser et structurer le développement urbain.

Ces différentes orientations sont bien entendu interdépendantes et se complètent les unes, les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus lors du lancement de la démarche de P.L.U. et prennent en compte les enjeux de Roderen, tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le ban communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales.

Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Les trois dernières orientations du P.A.D.D. sont déclinées en trois strates qui viennent expliciter les fondements essentiels du Projet au travers de niveaux d'informations différents et complémentaires :

- L'intitulé de l'axe stratégique et l'explicitation de ses objectifs ;
- La déclinaison des orientations transversales ;
- La localisation et la description des orientations thématiques spatialisées de manière schématique. Les éléments cartographiques sont représentés en A3 dans le document « 1.b. Eléments graphiques du P.A.D.D. ».

Ces orientations viennent enrichir, quand cela est possible ou a du sens, un fond cartographique qui présente la situation existante du ban communal pour tout ou partie, selon les planches graphiques.

## **A) Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain**

### **1. Objectifs généraux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs transversaux qui sont au cœur du Projet d'Aménagement de Développement Durables de Roderen.

C'est pourquoi, l'ensemble des orientations définies par la commune pendant l'élaboration de ce projet respectent pleinement les principes généraux suivants et participent à leur mise en œuvre :

- Rester au plus dans les limites urbaines et/ou urbanisables du P.O.S. en révision afin de favoriser l'urbanisation par des opérations d'ensemble moins consommatrices d'espace (meilleure cohérence en termes d'aménagement ...), le renouvellement urbain et le comblement des « dents creuses ».
- Adapter le potentiel constructible aux besoins et aux capacités des équipements et des infrastructures, y compris par un phasage des opérations d'ensemble.
- Fixer des limites claires au développement urbain, afin de favoriser un développement compact de la commune.
- Assurer une densité maîtrisée et adaptée pour l'ensemble des opérations d'aménagement, en tenant compte du cadre de vie, de la pente et de toutes les contraintes, et donc de la situation actuelle des quartiers visés.
- Maintenir un équilibre satisfaisant entre les espaces consacrés à l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les espaces publics.
- Favoriser la diversité des fonctions dans le tissu urbain, en autorisant notamment les activités liées aux besoins quotidiens des habitants, tout en maintenant les activités nuisantes à l'écart des habitations.

## 2. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune de Roderen est comprise dans un territoire de SCoT approuvé le 18 mars 2014. Elle se doit donc de fait de répondre aux attendus d'un SCoT dans ce domaine.

Rappelons que le SCoT Thur-Doller a défini une « enveloppe urbaine de référence » pour chaque commune et alloue 2,5 hectares d'extension pour la commune de Roderen à l'horizon 2024, surfaces estimées au regard des besoins locaux et globaux et/ou des capacités de réponses de l'agglomération existante en termes de logements.

Dans le domaine des activités économiques et/ou des équipements, le projet communal ne prévoit pas de surfaces supplémentaires par rapport au document en vigueur, hormis pour deux projets de sorties d'exploitations agricoles. Ce point sera évoqué dans les pages suivantes.

Pour répondre aux besoins et enjeux de la commune, en tenant compte de la forte rétention foncière qui s'exerce sur les parcelles vides à l'intérieur du tissu urbain, le présent PLU à revu les classements des zones **U**, **AU**, **A** et **N** par rapport au POS et a inscrit environ **1,7 ha** de foncier en secteur **AUa** directement constructible et **1,6 ha** en zone **AU** de réserve foncière. Ce foncier inscrit en secteur **AUa** et **AU** participe pleinement de l'objectif de modération de la consommation foncière.

La modération de la consommation foncière peut être mesurée ainsi : le PLU inscrit un total de **3,3 ha** de foncier en zones AU, tandis que le POS inscrivait un total de **6,6 ha** en zones NA. Ainsi le PLU permet une modération de près de **3,3 ha** au niveau des extensions.

## B) Protéger durablement l'environnement et les paysages

### 1. Maintien de la qualité des paysages

La combinaison des nombreux éléments naturels existants (cours d'eau, lisière forestière,...) permet de caractériser les espaces, de les différencier entre eux, les individualiser au point de considérer ces espaces comme autant d'unités de paysage distinctes.

Le territoire de Roderen se distribue ainsi sur trois unités paysagères :

- Le site du village et sa ceinture d'espaces naturels et agricoles, voire de vergers et ponctuellement de vignes ;
- Les collines sous-vosgiennes, paysages de bois, coteaux et pâturages ;
- Une ouverture sur la plaine agricole de l'Ochsenfeld.

L'originalité du territoire réside également dans les combinaisons à l'œuvre entre certains espaces (vallons intimes et fermés), et des sites ouverts, offrant de larges perspectives sur les territoires plus ou moins lointains. C'est cette mosaïque de situations et de paysages qui fait le charme et la qualité de vie de cette commune et qu'il convient de préserver durablement.

- **Le site du village**

Malgré les problèmes d'enfrichement de certains de ces terrains autrefois occupés par des vergers ou des vignes, les espaces localisés sur les versants, périphériques au tissu bâti, ont conservé une certaine identité rurale traditionnelle qui contribue à la mise en valeur du site.

L'enjeu sera ici de conserver l'ensemble paysager existant, voire en améliorer les parties aujourd'hui dégradées. A cet effet, il conviendra d'une part, de lutter contre le développement des friches, et d'autre part, de veiller à la maîtrise spatiale des fronts urbains du village et/ou de la zone de sport-loisirs. La mise en œuvre de limites à l'urbanisation sur la planche graphique « maîtriser et structurer le développement urbain » vient conforter ce principe d'aménagement respectueux de l'interface paysagère du village.

L'intérêt paysager autour du village sera maintenu dans le cadre du projet de P.L.U., au travers du respect des limites à l'urbanisation définies de façon à ne pas empiéter sans justification et compensation sur les espaces agricoles et naturels environnants. Seul un site agricole sera autorisé en frange nord du village afin de répondre à un besoin de sortie d'exploitation : ce projet devra proposer des solutions d'insertion afin de pouvoir être accepté.

- **Les collines sous-vosgiennes**

Cette unité intègre les espaces naturels et agricoles localisés au sud et à l'ouest du village. Il s'agit d'espaces situés sur les versants (Buchholz, Rantz, Neuberg,...), de part et d'autre de la ligne de crête existante. Quelques installations à vocation agricole sont implantées sur ces espaces. Le vallon du Michelbach est quant à lui localisé à l'extrême sud du ban communal, en limite avec le territoire de Bourbach-le-Bas. Il intègre un certain nombre d'étangs accompagnés d'abris de pêche.

L'enjeu réside dans la protection d'un ensemble paysager de qualité rattaché aux collines du piémont dont l'intérêt dépasse largement la seule commune de Roderen puisqu'il s'agit de structures naturelles à vocation au moins régionale. Le projet de P.A.D.D. souligne l'intérêt majeur de préserver ici les points de vue majestueux que le visiteur peut avoir, tant sur le massif vosgien, que sur la plaine avec en arrière-plan, la Forêt Noire, le Jura et les Alpes.

A cette fin, les espaces concernés sont réputés quasiment inconstructibles, sauf pour des installations et bâtiments nécessaires à l'exploitation de terrains agricoles. Il conviendra dans ce cas de veiller à une intégration optimisée des constructions de façon à ce qu'il n'y ait pas dégradation des sites.

- **L'ouverture sur la plaine**

A l'aval du village, les espaces agricoles du Bodenfeld marquent la transition entre les reliefs du piémont et la plaine de l'Ochsenfeld. Les différentes formations végétales existantes (ripisylve, lisière forestière, haies, bosquets,...) contribuent à donner du relief et animer ces espaces. Dans la partie est, des constructions à vocation agricole (regroupées essentiellement sur un site bien délimité) et sportive viennent s'intégrer entre l'espace agricole et la zone des étangs. Cette dernière ne pourra être étendue, mais peut accueillir des activités de loisir de plein air et les équipements légers et de faible ampleur nécessaires à

ces activités. Le parking existant qui assure l'accueil des visiteurs devra être aménagé en surface et intégré paysagèrement.

Compte tenu de la sensibilité paysagère locale, il conviendra de maintenir autant que possible ces espaces hors urbanisation. Leur classement en zones naturelles ou agricoles inconstructibles pour l'essentiel, doit permettre d'atteindre l'objectif fixé.

De plus, en complément de la mesure précédente, les ripisylves et autres boisements importants, existants dans cette partie, seront protégés par le P.L.U. au titre des paysages et/ou espaces boisés classés.

Il sera toutefois possible, dans le cadre de besoins spécifiques (activités agricoles ou économiques locales) de prévoir des opérations de construction, limitées au strict nécessaire, à condition que des mesures d'intégration au site soient définies et réalisées.

## **2. Conservation des continuités écologiques et prise en compte de la biodiversité**

L'objectif de conservation des continuités écologiques s'inscrit dans une dynamique à l'échelle régionale visant à relier les milieux naturels entre eux par des corridors écologiques, afin de lutter contre les effets néfastes de leur morcellement. Le but est de créer un maillage régulier sur l'ensemble du territoire régional afin d'obtenir une « infrastructure naturelle » qui permette une circulation sans entrave des espèces.

Au niveau local, il s'agira de fixer les conditions qui permettront le renforcement des connexions entre les différents noyaux de biodiversité existants : sites naturels protégés sur les sommets à l'ouest, lignes de crêtes, forêts, espaces à proximité du Michelbach, de la Doller,...

Ainsi, le P.L.U. ne prévoit pas d'urbanisation particulière sur les espaces concernés localisés globalement dans la partie Sud du ban communal. Il vise au contraire à contenir cette urbanisation dans les limites actuelles du document en vigueur, voir ponctuellement à les réduire au profit de la préservation des continuités naturelles mentionnées. De plus, les grandes unités boisées existantes sont protégées en l'état avec la mise en place d'une protection particulière qui interdit notamment tout défrichement dans les parties concernées.

Le classement en zone naturelle ou agricole inconstructible pour l'essentiel, d'une grande partie du territoire communal, va permettre une préservation des différents écosystèmes existants et de leur fonctionnement local et supra-communal. La diversité des espèces pourra ainsi être maintenue.

## **3. Maintenir la vocation agricole des terres propices à l'exploitation**

Héritage d'un lointain passé, l'activité agricole, qui demeure une composante non négligeable de l'économie locale, continue de marquer de son empreinte le territoire communal. Globalement, les cultures se trouvent localisées sur les terrains plats en aval du village et sur les parties sommitales, alors que les herbages dominent sur les versants.

De plus, en complément des utilisations du sol précédentes, certaines formations viennent s'inscrire également au sein de l'espace rural existant : cortège végétal des cours d'eau, fruitiers,...

En règle générale, les quelques bâtiments à vocation agricole présents sur le territoire à l'extérieur du village sont globalement bien intégrés du fait notamment de leur localisation dans des sites non sensibles, ou de leur intégration à la topographie locale.

L'activité agricole a depuis toujours été liée à l'évolution et au développement de la commune. A ce titre, les espaces aujourd'hui concernés, présentant une vocation agronomique, économique mais également écologique, méritent d'être maintenus en l'état afin d'assurer la permanence de l'agriculture locale.

Concernant les espaces agricoles localisés en périphérie du village, le P.L.U. prend en compte la nécessité de préserver au maximum les terrains concernés, de toute urbanisation qui aurait pour conséquence d'altérer ou désorganiser la vocation agricole locale. Ainsi, concernant les terrains d'urbanisation future localisés hors enveloppe urbaine du SCoT et mobilisables dans le cadre du présent P.L.U., le projet ne permettra qu'une consommation limitée d'espaces agricoles. Les terrains concernés se trouvent localisés à l'est du village et seront éventuellement mobilisés dans le cadre d'opérations à vocation d'habitat ou d'activités.

Le P.L.U. met en avant la valeur et l'utilité des activités agricoles. Ainsi, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole des terrains sont autorisées sous condition (regroupement des bâtiments, intégration paysagère,...). Six sites agricoles « constructibles » sont définis dans le projet de PADD : quatre d'entre eux correspondent à des sites existants ; les deux autres sont des créations pour répondre à des projets de sorties d'exploitation agricole, et donc à des besoins exprimés et aboutis.

Cette partie écrite du P.A.D.D. de Roderen est complétée et illustrée par la planche graphique n°1 « Protéger durablement l'environnement et les paysages » du document 1b « Eléments graphiques du P.A.D.D. ».

### **C) Prendre en compte les risques dans les projets communaux**

Le développement du village est tributaire de l'existence d'un certain nombre de contraintes (physiques, topographiques,...) qui contribuent à la spécificité et à la valeur du site. Ce contexte local a été pris en compte dans le cadre du projet de développement qui s'inscrit pleinement dans la nécessité de préserver les différentes caractéristiques qui contribuent à la qualité du cadre de vie de Roderen. A cet effet, les options suivantes sont mises en avant par le projet :

S'agissant d'un village implanté en fond de vallon, il s'avère essentiel de respecter la topographie des lieux et de ne pas permettre la poursuite de la colonisation des versants, ce qui entraînerait non seulement une dévalorisation des paysages existants, une dégradation du caractère rural et naturel du site, mais engendrerait également des problématiques concernant les constructions elles-mêmes en termes de risques de glissement de terrains, de surcoûts des bâtiments et des équipements publics correspondants,...

Le projet s'inscrit dans une réelle cohérence concernant les extensions du village susceptibles d'être urbanisées à plus ou moins long terme. Les secteurs concernés sont en effet localisés de telle sorte que les futurs bâtiments respectent les limites de niveaux définies par les constructions déjà présentes à

proximité. De cette façon, l'implantation sur les versants ne sera possible et envisageable que dans le cadre d'une densification du site et de la mise en place d'une cohérence visuelle globale.

A noter que les sites locaux les plus sensibles sont préservés à travers notamment l'inconstructibilité des abords : environs de la Chapelle, front bâti nord/est, Reckenacker,...

De plus, le P.A.D.D. rappelle également qu'il est primordial de s'attacher autant que possible, dans le cadre du futur développement du village, à la préservation des espaces naturels et agricoles situés en périphérie de la trame bâtie : vergers, vignes, herbages, maintien des espaces ouverts...

Ainsi, le développement du village sera possible sans pour autant que cette évolution ne se fasse au détriment des espaces naturels et agricoles existants en périphérie de la trame bâtie.

Enfin, les périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que le Plan de Prévention du Risque Inondation seront respectés réglementairement.

Cette partie écrite du P.A.D.D. de Roderen est complétée et illustrée par la planche graphique n°2 « Prendre en compte les risques » du document 1b « Eléments graphiques du P.A.D.D. ».

## **D) Maîtriser et structurer le développement urbain**

### **1. Le choix d'une dynamique démographique et des types de logements correspondants**

Il est important pour la vitalité d'une commune, de pouvoir définir un projet de développement démographique qui lui permettra d'orienter de façon plus ou moins volontaire, son évolution générale, sachant que la durée de vie prévisible d'un P.L.U. approuvé (il devrait de fait entrer en vigueur en 2018 si on prend une année pleine) est de 10-12 ans maximum : on se projette donc dans le cadre de ce projet à l'horizon 2030.

La commune de Roderen a fait le choix de s'inscrire dans la continuité d'une évolution positive constatée ces dernières années en restant compatible avec les orientations et objectifs du SCoT Thur et Doller qui ont été établies pour la période 2012-2024.

La population communale en 2012 (population légale 2015) s'établit à 898 habitants. La population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2017, correspondant à la population municipale 2014 s'élève à 895 habitants : nos estimations à partir de la population 2012 sont donc fiables.

Si on reprend la tendance démographique observée entre 2007 et 2012, selon la taille moyenne des ménages occupants, la croissance démographique résultante serait d'une centaine d'habitants supplémentaires.

Rapportés à la population 2012 (population légale 2015), ces chiffres d'évolution établiraient la population de Roderen à environ 1000 habitants, à l'horizon 2030.

La progression démographique quelle qu'elle soit doit permettre un renouvellement de la population locale avec comme objectif la possibilité de maintenir le niveau des équipements publics existants.

Comme indiqué et prévu au SCoT, l'évolution démographique supposera la réalisation à terme d'environ 40 à 50 logements qui tient compte pour partie du phénomène de décohabitation qui implique qu'à population constante, il soit nécessaire de prévoir des logements supplémentaires de façon à absorber la diminution de la taille des ménages.

Il conviendra de fixer les conditions rendant possible la réalisation d'une palette de différents types d'habitat permettant de répondre aux besoins constatés sur la commune. Le projet met notamment en avant la nécessité d'inscrire l'offre locale dans une dynamique prenant en compte la notion de parcours résidentiel des ménages. Cette notion fait référence au nombre et au type de logements qu'une personne occupera entre le moment où elle quitte le logement de ses parents et la fin de sa vie. Ainsi, il sera important de permettre la réalisation de différents types de logement permettant à ceux qui le souhaitent de rester vivre dans le village tout en évoluant dans leur parcours résidentiel.

La commune souhaite, dans le cadre de son projet, permettre la production d'une part de logements non individuels, ce qui permettrait d'élargir l'offre locale et de pouvoir répondre à des demandes de populations aux revenus plus modestes : jeunes adultes, faibles revenus, etc.

## **2. Maîtrise et planification du développement villageois**

Afin d'atteindre les objectifs précédents, tout en menant une réflexion sur le développement du village à plus long terme, il conviendra de dégager un potentiel urbanisable permettant à la fois de limiter la consommation foncière hors agglomération et de phaser, selon les besoins, l'extension de la trame bâtie. Ce double objectif s'appuie sur la mise en œuvre des deux options suivantes :

- **Développement endogène**

Tout d'abord, il s'agira de s'appuyer sur les possibilités de réhabilitation de certains bâtiments vacants existants pour apporter un début de réponse aux problématiques qui se posent à la commune en termes de mobilisation d'espaces à bâtir et de production de logements. Des opérations ponctuelles locales ont récemment permis de démontrer les possibilités existantes. Cependant, ce potentiel reste théorique, difficilement mobilisable, et si c'est le cas, à échéance indéterminée. Il ne saurait en aucun cas suffire à répondre à la problématique existante.

La commune souhaite également permettre la mobilisation des terrains non bâtis disponibles, localisés à l'intérieur du village dans un souci de lutte contre l'étalement urbain. Cet objectif revêt, pour le cas de Roderen, une importance accrue compte tenu de la nécessité de préserver au mieux les terrains périphériques non bâtis, localisés pour grande partie sur des sites à fort enjeu paysager. La réalisation des objectifs précédents entraînera une densification du tissu bâti villageois, tout en veillant à conserver le caractère rural et aéré qui participe à la qualité du cadre de vie local.

Il est à noter que la possibilité d'une mobilisation effective des espaces urbains non encore bâtis doit être envisagée avec prudence compte tenu de l'existence d'un ensemble de phénomènes constatés, aboutissant à une rétention foncière locale. Il est ainsi obligatoire, dans le cadre du développement du village, de prévoir la mobilisation de certains espaces périphériques au tissu urbain actuel.

- **Développement exogène**

Dans un souci de cohérence, et afin d'éviter le phénomène de mitage du territoire communal, le développement sera réalisé en continuité avec le tissu bâti existant.

De plus, dans un souci d'éviter à la fois, un étalement urbain de nature à désorganiser la cohérence du village, un surcoût concernant la mise en place des différents réseaux publics, et une dégradation des perspectives paysagères, le choix est fait de limiter autant que possible les extensions urbaines sur les versants, le long des axes de circulation principaux non équipés,...

Il s'agit notamment de veiller aux limites qui s'imposent au village avec notamment la prise en compte de la topographie locale, de la morphologie urbaine existante, des risques et nuisances et des continuités naturelles repérées et préservées par ailleurs.

***Les parties urbanisables à court ou moyen termes :***

Celles-ci seront mobilisables dans le cadre de l'actuel P.L.U.. Elles auront vocation à accueillir une grande partie des nouvelles constructions sur la commune.

Il s'agit d'espaces en contiguïté immédiate avec les constructions existantes, qui présentent un potentiel d'intégration à la trame bâtie et aux sites compte tenu de leur configuration et de leur situation. Les conditions destinées à permettre un aménagement cohérent et adapté de ces sites seront développées dans le cadre du document du P.L.U. relatif aux orientations d'aménagement et de programmation.

***Les zones d'urbanisation à long terme :***

Ces espaces ne seront pas urbanisables dans le cadre du présent P.L.U. puisque le potentiel détaillé précédemment doit déjà permettre la satisfaction des besoins réels et assurer la compatibilité avec le SCoT Thur-Doller à l'horizon 2024. Cependant, la commune souhaite s'inscrire dans une perspective à plus long terme en fixant dès à présent le cadre général concernant l'évolution de la trame villageoise et se préserver des marges de manœuvre en cas de rétention foncière. Les zones présentées ici doivent être appréhendées comme des réserves foncières mobilisables en plusieurs parties, sur le long terme.

Cette affectation, qui ne remet pour l'instant pas en cause les occupations du sol existantes, permettra le cas échéant, à la commune de préparer, maîtriser et organiser le développement de ces espaces sur le long terme, ou de s'assurer une possibilité de compensation en cas de blocage d'une zone d'urbanisation prévue au plan de zonage. Dans ce cas, une procédure de modification permettrait de fermer une telle zone bloquée et de la remplacer par une autre de surface équivalente afin de répondre efficacement aux besoins communaux.

Les zones présentées dans le cadre des parties précédentes, ont vocation à accueillir principalement de l'habitat. Elles doivent permettre à la commune d'anticiper à court, moyen ou long terme les besoins en logements. Le but étant de fixer les conditions d'un développement harmonieux et maîtrisé du village.

### 3. Associer l'évolution locale et maintien de la qualité du cadre de vie

#### • Préservation et mise en valeur de l'organisation villageoise

L'analyse effectuée dans le cadre du rapport de présentation montre qu'il existe plusieurs formes urbaines au sein même de la trame bâtie de Roderen. D'un espace central plus ou moins dense, localisé au creux d'un vallon, de part et d'autre de la petite Doller, le tissu bâti villageois a peu à peu colonisé les voies de circulation principales ainsi que quelques chemins existants. Cette évolution de la structure villageoise initiale, a entraîné un étirement de la trame urbaine et une perte de cohérence dans l'occupation spatiale du site. Ainsi, des espaces localisés plus en hauteur sur les versants ont été peu à peu consommés par l'urbanisation. Au fil des opérations, des liaisons secondaires sont apparues entre les différents quartiers entraînant des bouclages et des connexions locales dont les abords n'ont pas été urbanisés de façon régulière. La résultante de cette évolution est l'existence d'un nombre important d'espaces centraux non urbanisés, intégrés à l'intérieur du village, et plus ou moins entourés par des constructions.

Il sera important de s'appuyer sur l'existence d'un cœur de village traditionnel qui regroupe par ailleurs une grande partie des structures commerciales, de services, et équipements de la commune. Ces espaces urbains centraux sont en effet, de par leur potentiel, générateurs d'un minimum de relations et d'échanges indispensables à toute vie communautaire. La préservation de la cohérence de ces espaces sera donc recherchée à travers la définition de règles spécifiques, de nature à favoriser le maintien de la qualité du tissu villageois : implantation par rapport aux limites de parcelles, hauteur, faitage, emprise,...

Concernant les différents quartiers localisés de part et d'autre de la Grand'rue, le projet s'attache à la préservation des équilibres existants, tout en fixant les règles permettant la concrétisation de nouvelles constructions dans le cadre du respect de l'ambiance rurale traditionnelle existante.

D'une manière générale, il conviendra de fixer des règles d'urbanisme adaptées aux formes urbaines existantes tout en permettant de satisfaire des préoccupations plus actuelles : densité, performances énergétiques,...

Le rôle du P.L.U. n'est en effet pas de fixer des règles architecturales strictes, mais de proposer, à l'intérieur d'une forme urbaine donnée, un cadre admettant des initiatives personnelles.

Concernant les énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments, les dispositions du P.L.U. ne s'opposeront pas à la réalisation des différents dispositifs concernés par ces thématiques.

A noter que la commune de Roderen s'est engagée dans un plan de rénovation énergétique des bâtiments publics dans le cadre du Plan Climat mené par le Pays Thur-Doller.

- **Le cas des équipements et activités**

Compte tenu de la situation et de la taille du village celui-ci présente une offre limitée en termes d'activités commerciales et de services. Le maintien de celles-ci est bien sur souhaitable pour la collectivité.

L'éventuelle création d'activités supplémentaires au sein de la trame bâtie sera également possible bien que cela semble actuellement difficilement réalisable compte tenu de la faible demande et/ou du manque de foncier mobilisable à cet effet. Quoi qu'il en soit, les dispositions réglementaires du P.L.U. permettront, le cas échéant, de répondre à une diversité des fonctions (habitat, activités,...) à l'intérieur du village, à condition toutefois qu'il n'y ait pas création de nuisances pour le voisinage et que les stockages nécessaires à ces activités économiques soient organisés, masqués voire fermés, et intégrés paysagèrement. Une action particulière devra être engagée au sud-est de l'agglomération sur une aire de stockage existante afin de répondre à ces orientations.

Le projet de P.A.D.D. n'envisage pas de besoins d'équipements supplémentaires pour faire face aux besoins actuels ou estimés. Le P.L.U. confortera par contre la zone de sport-loisirs située à l'est du village, ainsi que les secteurs d'étangs et le site de l'arboretum qui sont autant de lieux de détente pour la population locale.

- **Réussir l'intégration des nouveaux secteurs bâtis**

Des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques seront définies afin de permettre une intégration de la future trame urbaine aux secteurs périphériques en privilégiant la création de voies d'accès dans le prolongement de celles existantes, en fixant les conditions d'un bouclage rationnel des rues et réseaux, en respectant la configuration générale du site, en intégrant l'ensemble des problématiques liées aux déplacements, en fixant des dispositions réglementaires compatibles avec la situation existante en périphérie,...

La localisation de ces secteurs à l'intérieur du village ou en continuité du bâti existant, facilitera l'intégration des nouveaux arrivants en évitant une déconnexion avec l'enveloppe bâtie existante.

Une attention particulière sera également portée au traitement paysager lors de la réalisation de ces nouveaux quartiers. L'impact visuel devra être pris en compte tant à l'intérieur des zones que sur les parties périphériques.

- **Développer les liaisons cyclables**

Le SCoT Thur-Doller a pour objectif de concourir à réduire les besoins de déplacement en voiture individuelle, ceci afin de contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à alléger les engorgements routiers et à améliorer le cadre de vie.

Le P.L.U. de Roderen souhaite ainsi favoriser le développement des modes actifs de déplacement pour les trajets quotidiens. Il s'agit d'offrir une vraie

alternative cyclable à la plupart des déplacements de courtes et moyennes distances.

Cela passe par le renforcement du réseau cyclable existant et par le développement de liaisons cyclables entre Roderen et les communes voisines.

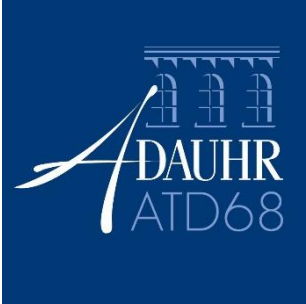
- **Permettre le développement des communications numériques**

Il convient de faciliter les accès à la téléphonie mobile, au haut débit numérique et aux communications internet en autorisant la mise en place des infrastructures et ouvrages nécessaires à la satisfaction des besoins des entreprises et des habitants pour une circulation des données et des communications la plus performante possible.

Il s'agit d'améliorer l'accès à la téléphonie mobile, au haut débit numérique, notamment en prenant en compte les objectifs inscrits au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, afin d'assurer un accès de qualité à l'ensemble des foyers et acteurs de la commune.

Cette partie écrite du P.A.D.D. de Roderen est complétée et illustrée par la planche graphique n°3 « Maîtriser et structurer le développement urbain » du document 1b « Eléments graphiques du P.A.D.D. ».





# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document approuvé*

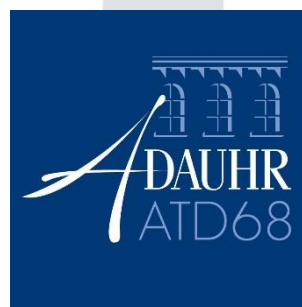
## Roderen



- 2. **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**
- 2b. **Eléments**

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 22 février 2018

Le Maire



22 février 2018

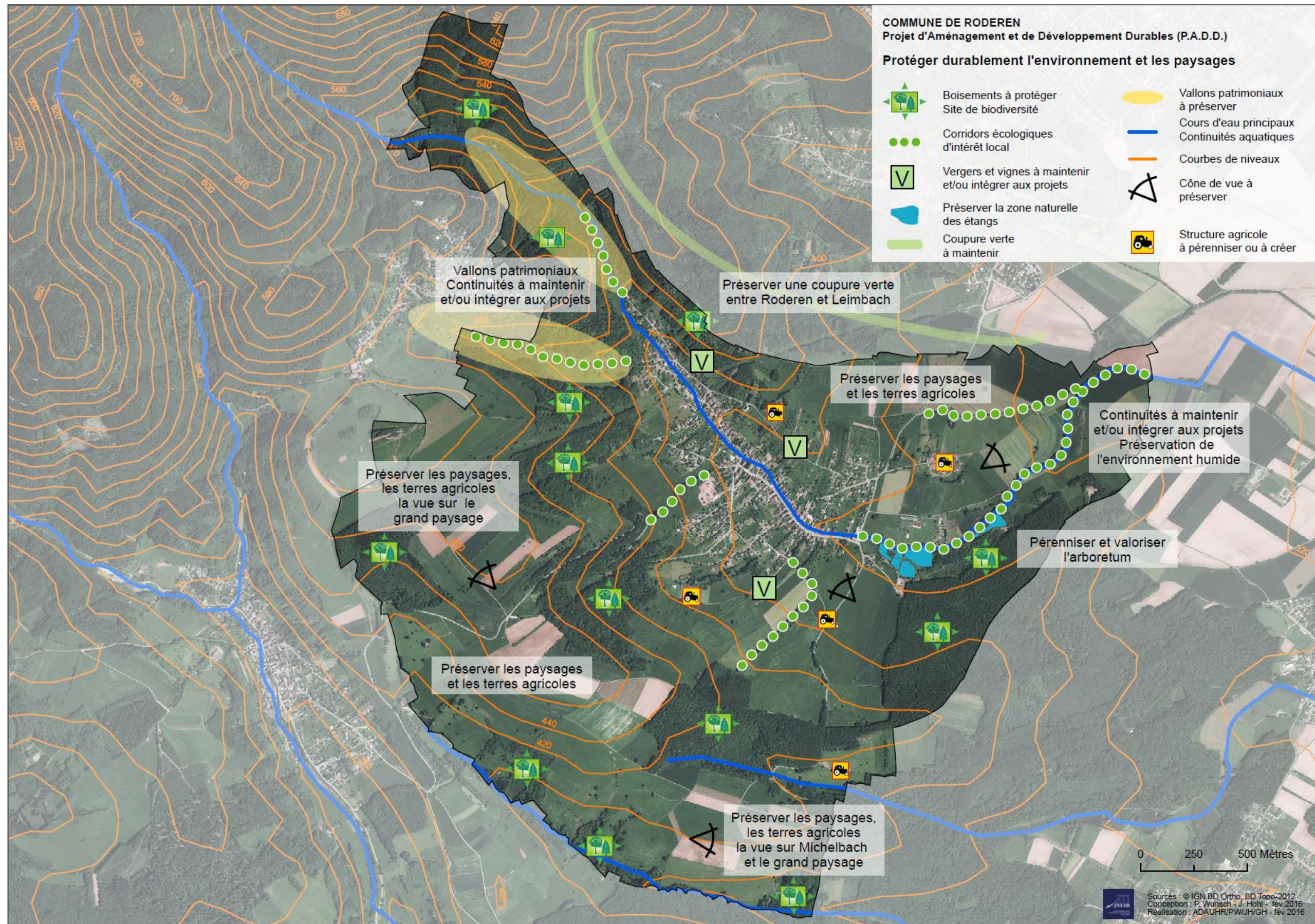


## SOMMAIRE

1. Protéger durablement l'environnement et les paysages..... 1
2. Prendre en compte les risques ..... 3
3. Maîtriser et structurer le développement urbain ..... 5

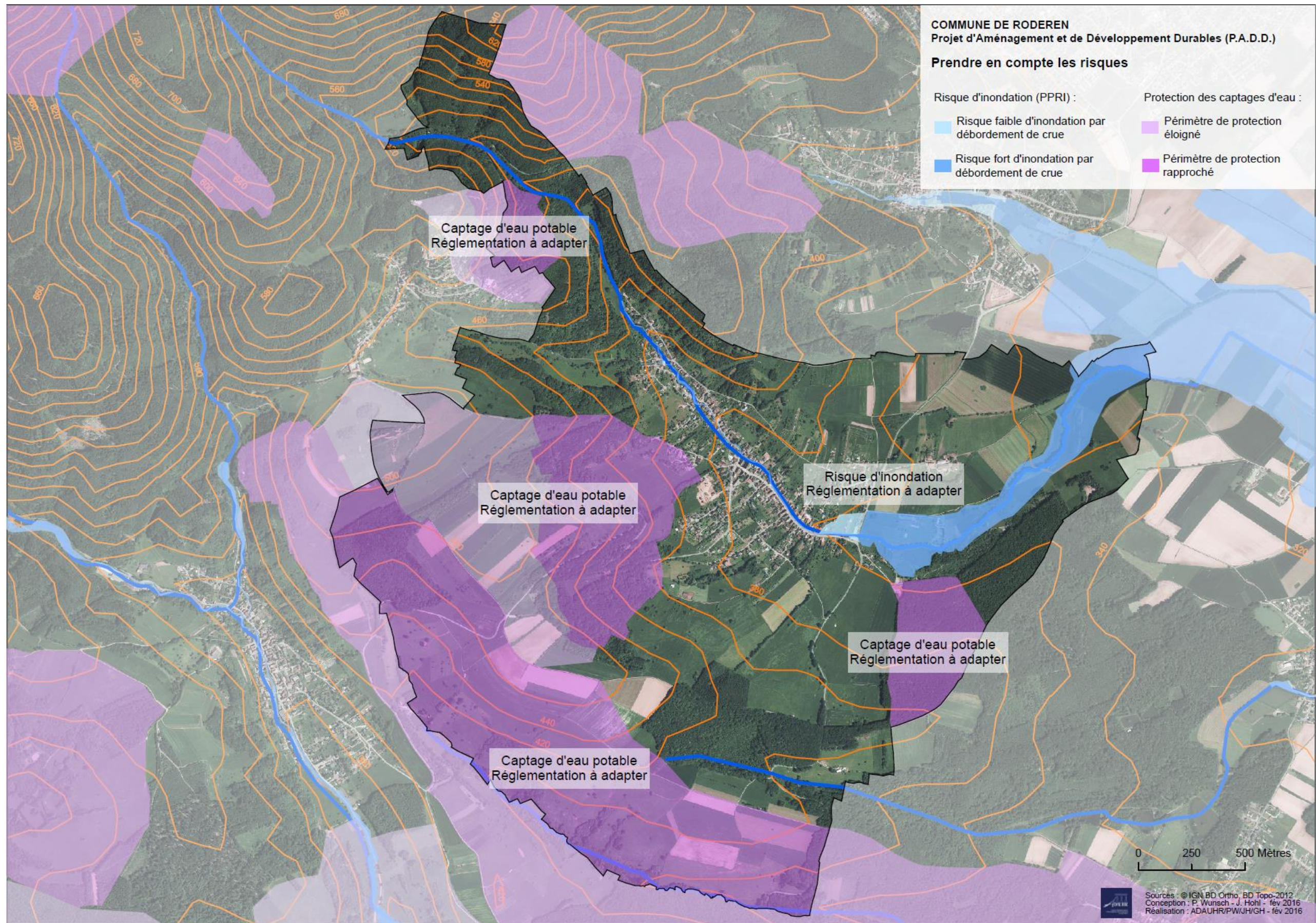


# 1. Protéger durablement l'environnement et les paysages





## 2. Prendre en compte les risques





### 3. Maîtriser et structurer le développement urbain

