

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document arrêté*

## Roderen



1. Rapport de présentation
- 1c. Rapport justificatif

Document arrêté en Conseil Municipal en  
date du 4 mai 2017

Le Maire



4 mai 2017

**Le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roderen est composé des trois documents suivants :**

**1a. Diagnostic territorial**

**1b. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis**

**1c. Rapport justificatif**

# Sommaire

<b>1.</b>	<b>LA COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....</b>	<b>3</b>
1.1.	SCENARIO ZERO, LA COMMUNE SANS PLU.....	3
1.2.	LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS EN PLU.....	4
1.2.1.	<i>Rappel du contexte</i> .....	4
1.2.2.	<i>Objectif de la délibération du 9 septembre 2015</i> .....	4
1.2.3.	<i>Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commue de Roderen dans la délibération et les choix et dispositions du PLU</i> .....	5
1.2.4.	<i>Modalités de concertation de la population</i> .....	8
1.3.	JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD.....	9
1.3.1.	<i>Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i> .....	9
1.3.2.	<i>Justifications des grandes orientations du PADD</i> .....	19
1.4.	JUSTIFICATION DES CHOIX DES OAP.....	26
1.4.1.	<i>Premier secteur, proche du cœur de Roderen</i> .....	26
1.4.2.	<i>Deuxième secteur, la Haula : un secteur d'habitat individuel</i> .....	27
1.4.3.	<i>Troisième secteur, le Gigel</i> .....	27
1.4.4.	<i>Quatrième secteur, les collines</i> .....	28
1.5.	LA COHERENCE OAP-PADD.....	28
<b>2.</b>	<b>LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES .....</b>	<b>30</b>
2.1.	JUSTIFICATION DES ARTICLES RETENUS DANS LE REGLEMENT ECRIT.....	30
2.2.	JUSTIFICATION DES ZONES ET COHERENCE AVEC LE PADD ET LES OAP.....	35
2.2.1.	<i>Les zones urbaines</i> .....	37
2.2.2.	<i>Les zones à urbaniser</i> .....	50
2.2.3.	<i>Les zones agricoles</i> .....	54
2.2.4.	<i>Les zones naturelles</i> .....	59
2.2.5.	<i>Point particulier concernant les STECAL et les autres secteurs N indicés</i> .....	63
<b>3.</b>	<b>LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD .....</b>	<b>68</b>
<b>4.</b>	<b>JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>74</b>
4.1.	LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	74
<b>5.</b>	<b>COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE THUR-DOLLER</b>	<b>75</b>
5.1.	COMPATIBILITE DU POTENTIEL D'EXTENSION URBAINE.....	75
5.2.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU DOO DU SCOT.....	79
<b>6.</b>	<b>LES INCIDENCES DES OPTIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>82</b>
6.1.	L'EXPERTISE ZONES HUMIDES.....	82
6.2.	LES INCIDENCES DE L'EXTENSION DE L'URBANISATION.....	85
6.2.1.	<i>Rappel des secteurs concernés</i> .....	85
6.2.2.	<i>Synthèse des incidences prévisibles de l'aménagement de ces secteurs</i> .....	88
6.3.	LES INCIDENCES DES OPTIONS DU PLU SUR LES CORRIDORS ECOLOGIQUES.....	89
6.4.	LES INCIDENCES DES OPTIONS DU PLU SUR LES AUTRES ESPACES NATURELS.....	90
6.5.	LA FRAGMENTATION DU TERRITOIRE.....	90
6.6.	LES INCIDENCES DES OPTIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE DES HABITANTS.....	90
6.6.1.	<i>L'ambiance sonore</i> .....	90
6.6.2.	<i>La qualité de l'air</i> .....	90
6.7.	LES INCIDENCES DES OPTIONS DU PLU SUR LE PAYSAGE.....	91
6.7.1.	<i>L'évolution des paysages naturels et agricoles</i> .....	91

6.7.2.	<i>L'évolution du paysage bâti</i> .....	91
6.8.	LES INCIDENCES DES OPTIONS DU PLU SUR L'EAU .....	91
6.8.1.	<i>L'évolution de la consommation d'eau potable</i> .....	91
6.8.2.	<i>Le traitement des eaux usés</i> .....	92
<b>7.</b>	<b>MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>93</b>
<b>8.</b>	<b>LE DISPOSITIF DE SUIVI</b> .....	<b>96</b>
8.1.	INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POUR LE SUIVI DU PLU .....	96
8.2.	INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES POUR LE SUIVI DU PLU.....	96

# 1. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

## 1.1. Scénario zéro, la commune sans PLU

Sans l'approbation d'un PLU, la commune de Roderen verrait son POS caduc en mars 2017. Avec la caducité du POS le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquerait alors sur le territoire communal.

Cette application du RNU aurait, entre autres, les conséquences suivantes :

- **Le principe de constructibilité limité** : les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées seront restreintes. Il n'y aura plus de distinction entre les zones naturelles (ND du POS), les zones agricoles (NC) et les anciennes zones d'extension (NA indicées qui ne seront pas dans les parties urbanisées).

Pour le RNU il n'y a pas de distinction entre ND = NC = NA

→ Ce principe de constructibilité limitée ne permettra pas à Roderen de répondre à ses besoins en termes de logements futurs. En effet, l'attractivité résidentielle de la commune est incompatible avec ce principe.

- **La perte de spécificités des zones** : avec l'application du RNU pratiquement l'intégralité des zones ND, NC, NA sera versée dans les parties non urbanisées de la commune et donc soumises à la règle de la constructibilité limitée. Toutes les zones naturelles, à intérêts écologique et/ou paysager, seront susceptibles d'accueillir des constructions agricoles ou autres constructions si nécessaire.

Avec l'application du RNU, la commune n'a plus de zonage. Le RNU distingue seulement les « parties actuellement urbanisées ». Le reste du ban équivaut à une vaste entité agricole et ou naturelle dans laquelle la constructibilité est fortement encadrée.

→ La division du territoire communal en zones spécifiques est un besoin impératif à Roderen. En effet, la commune présente des zones urbaines où les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux besoins locaux. Elle présente des zones agricoles qui doivent être protégées au nom des paysages et de la mise en valeur agraire. Elle présente enfin des zones naturelles qui doivent être préservées, etc.

- **Les mêmes règles de construction pour tout le ban** : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction seraient applicables sur tout le ban (règles qui sont les mêmes pour l'ensemble du territoire français).

Au RNU, les mêmes règles s'appliquent sur toutes les parties actuellement urbanisées.

Roderen présente des tissus urbains qui nécessitent par leurs morphologies, l'établissement de règles spécifiques et différenciées. La commune présente un centre ancien et des secteurs d'extensions, dont un secteur peu construit ne disposant pas d'assainissement collectif. La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour que Roderen puisse accompagner et encadrer le développement de son territoire en conservant son identité et son paysage urbain.

## **1.2. Les objectifs de la révision du POS en PLU**

### **1.2.1. Rappel du contexte**

Par délibération du 26 mars 2009, le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan d'occupation des sols de la commune afin d'établir un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). L'élaboration de ce document d'urbanisme local devait conduire la commune à définir ses nouvelles orientations d'urbanisme et de développement du village pour les 15 ans à venir.

Depuis 2009, des changements profonds sont intervenus dans la législation qui régit les PLU et notamment la loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » et la loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » du 24 mars 2014 dite « ALUR » qui, synthétiquement résumées, demandent aux communes, à travers leur PLU, de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels, de protéger la biodiversité et les continuités écologiques et de permettre la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables.

Depuis l'engagement de la révision du POS en 2009, le Pays Thur-Doller, dont fait partie Roderen, a également été couvert par un schéma de cohérence territoriale qui fixe les grandes orientations d'aménagement et de protection du territoire (SCoT Thur-Doller approuvé en mars 2014)

A la veille des élections municipales de mars 2014, le travail d'élaboration du PLU engagée en 2009 n'avait pas abouti à un projet finalisé.

La nouvelle équipe municipale, en place depuis mars 2014, souhaite poursuivre l'élaboration du plan local d'urbanisme et ce, sur la base d'objectifs locaux préalablement définis, afin que la population, qui participera à la réflexion PLU dans le cadre de la concertation, ait connaissance, en amont des études, des axes de travail qui seront étudiés.

La loi, à travers l'article L300-2 du code de l'urbanisme, impose d'ailleurs expressément que la délibération qui prescrit une procédure de PLU se prononce formellement sur les objectifs poursuivis par le conseil municipal et sur les modalités de concertation avec la population.

A cet égard, la délibération de prescription de la révision du POS du 26 mars 2009 est juridiquement contestable dans la mesure où le conseil municipal a délibéré sur des objectifs très généraux qui s'apparentent à des considérations transposables à d'autres communes (cf. délibéré du 26 mars 2009).

C'est pourquoi il est proposé au Conseil Municipal de retirer la délibération du 26 mars 2009 prescrivant la révision du POS en vue de sa transformation en PLU.

### **1.2.2. Objectif de la délibération du 9 septembre 2015**

Outre la prise en compte des nouveaux objectifs assignés au P.L.U. par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, et des orientations du SCoT Thur et Doller, les objectifs poursuivis par la révision du P.O.S. et sa transformation en P.L.U. sont principalement les suivants, notamment dans les domaines de l'environnement et du développement urbain et économique :

- Conserver le caractère villageois groupé avec une réflexion particulière sur les espaces libres internes à l'agglomération bâtie actuelle en termes d'aménagement urbain, de prise en compte des sites humides effectifs, voire de protection des espaces naturels ou paysagers les plus significatifs ;
- Reconfigurer les limites constructibles du POS dans les secteurs les plus pentus et/ou difficiles à desservir dans de bonnes conditions ;
- Permettre une mixité habitat-services-emplois tertiaires ponctuels au sein du village notamment, afin de pérenniser son développement, ses services actuels, tout en optimisant une offre foncière urbaine interstitielle et une qualité de vie particulière
- Ouvrir une réflexion sur l'évolution du parc de logements dans le village en termes d'implantation du bâti, de caractéristiques constructives, de densité adaptée à

chaque « quartier » et/ou à la topographie, d'intégration au tissu et à la trame verte interne à l'agglomération ;

- Préserver la possibilité du développement des exploitations agricoles et/ou des activités para-agricoles connexes dans des espaces ouverts ou en limite d'agglomération en veillant à leur intégration ;
- Protéger les vergers aux abords directs de l'agglomération et les prendre en compte en termes d'aménagement urbain et de préservation de la qualité de vie au sein du tissu urbain, sources de biodiversité et de typicité du village de Roderen (enjeu particulier et important) ;
- Proposer un panel de mesures de protection, préservation et/ou de mise en valeur adapté et/ou hiérarchisé, afin de garantir la pérennité d'un environnement naturel et surtout paysager de tout premier plan (rien n'est mis en œuvre actuellement dans le cadre du POS en vigueur) : le secteur colinéaire du Rotebrunnen - Buchholtz-Holzacker qui présente un paysage de type balcon est particulièrement important et sensible ; le secteur Regenacker-Grüben au paysage ouvert d'entrée d'agglomération est également un secteur à enjeu ;
- Prendre en compte les zones potentiellement humides dans la réflexion sur les zones urbaines et/ou urbanisables du POS et du futur PLU ;
- Ouvrir la réflexion sur les règles applicables pour les constructions isolées existantes en zones naturelles et agricoles.

### 1.2.3. Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune de Roderen dans la délibération et les choix et dispositions du PLU

Les tableaux suivants reprennent les objectifs poursuivis par la commune de Roderen dans la délibération du 9 septembre 2015 prescrivant la transformation du POS en PLU et présentent leurs déclinaisons au travers des orientations du PADD, ou de certaines dispositions réglementaires.

<b>Objectif délibération</b>	Conserver le caractère villageois groupé avec une réflexion particulière sur les espaces libres internes à l'agglomération bâtie actuelle en termes d'aménagement urbain, de prise en compte des sites humides effectifs, voire de protection des espaces naturels ou paysagers les plus significatifs.	
<b>Orientations PADD</b>	A)1.	Objectifs généraux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
	A)2.	Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
	D)2.	Maîtrise et planification du développement villageois
<b>Objectif délibération</b>	Reconfigurer les limites constructibles du POS dans les secteurs les plus pentus et/ou difficiles à desservir dans de bonnes conditions.	
<b>Orientation PADD</b>	D)2.	Maîtrise et planification du développement villageois
<b>Règlement écrit</b>	Art.11	En zone UB des règles particulières concernant les toitures (ligne de faitage) des constructions selon un critère de pente.

<b>Objectif délibération</b>	Permettre une mixité habitat-services-emplois tertiaires ponctuels au sein du village notamment, afin de pérenniser son développement, ses services actuels, tout en optimisant une offre foncière urbaine interstitielle et une qualité de vie particulière.	
<b>Orientation PADD</b>	D)3.	Associer évolution locale et maintien de la qualité du cadre de vie
<b>Objectif délibération</b>	Ouvrir une réflexion sur l'évolution du parc de logements dans le village en termes d'implantation du bâti, de caractéristiques constructives, de densité adaptée à chaque « quartier » et/ou à la topographie, d'intégration au tissu et à la trame verte interne à l'agglomération.	
<b>Orientations PADD</b>	D)1.	Le choix d'une dynamique démographique et des types de logements correspondants
	B)	Protéger durablement l'environnement et les paysages
<b>Règlement écrit</b>	Art.11	En zone UB des règles particulières concernant les toitures (ligne de faitage) des constructions selon un critère de pente.
<b>Objectif délibération</b>	Préserver la possibilité du développement des exploitations agricoles et/ou des activités para-agricoles connexes dans des espaces ouverts ou en limite d'agglomération en veillant à leur intégration.	
<b>Orientation PADD</b>	B)3.	Maintenir la vocation agricole des terres propices à l'exploitation
<b>Plan de zonage</b>	Aa, Ab et Ac	Création de secteurs spécifiques pour répondre aux besoins des agriculteurs.
<b>Objectif délibération</b>	Protéger les vergers aux abords directs de l'agglomération et les prendre en compte en termes d'aménagement urbain et de préservation de la qualité de vie au sein du tissu urbain, sources de biodiversité et de typicité du village de Roderen (enjeu particulier et important).	
<b>Orientations PADD</b>	B)1.	Maintien de la qualité des paysages
	D)3.	Associer évolution locale et maintien de la qualité du cadre de vie
<b>Règlements écrit et graphique</b>	Surcharge graphique	Protection des éléments du paysage repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

<b>Objectif délibération</b>	Proposer un panel de mesures de protection, préservation et/ou de mise en valeur adapté et/ou hiérarchisé, afin de garantir la pérennité d'un environnement naturel et surtout paysager de tout premier plan (rien n'est mis en œuvre actuellement dans le cadre du POS en vigueur) : le secteur colinéaire du Rotebrunnen - Buchholtz- Holzacker qui présente un paysage de type balcon est particulièrement important et sensible ; le secteur Regenacker-Grüben au paysage ouvert d'entrée d'agglomération est également un secteur à enjeu.	
<b>Orientation PADD</b>	B)	Protéger durablement l'environnement et les paysages
<b>Règlements écrit et graphique</b>	N	Délimitation d'une zone naturelle N destinée à la protection des espaces sensibles du point de vue des risques, de la sensibilité de la biodiversité et/ou des paysages.
<b>Règlements écrit et graphique</b>	A	Délimitation d'une zone agricole A est destinée à la protection des terres agricoles.
<b>Règlements écrit et graphique</b>	Surcharge graphique	Protection des éléments du paysage repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
<b>Règlements écrit et graphique</b>	Surcharge graphique	Protection des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.
<b>Objectif délibération</b>	Prendre en compte les zones potentiellement humides dans la réflexion sur les zones urbaines et/ou urbanisables du POS et du futur PLU.	
<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	Premier secteur	Orientation de prise en compte de la zone humide dans l'aménagement.
<b>Objectif délibération</b>	Ouvrir la réflexion sur les règles applicables pour les constructions isolées existantes en zones naturelles et agricoles.	
<b>Orientation PADD</b>	B)	Protéger durablement l'environnement et les paysages
<b>Règlements écrit et graphique</b>	Na, Nai, Nbi, Ni, Nd1, Nd2 et Nj	Création de secteurs naturels encadrement spécifiquement les besoins des constructions en zones agricoles.
	Aa, Ab, Ac et Ai	Création de secteurs agricoles encadrement spécifiquement les besoins des constructions en zones agricoles.

#### **1.2.4. Modalités de concertation de la population**

Conformément aux articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, sera organisée dès la mise à disposition des études et jusqu'au stade de l'arrêt du PLU selon les modalités suivantes :

- les documents d'élaboration du projet de PLU seront tenus à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leur avancement ; un registre sera tenu à la disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue et jusqu'au PLU arrêté sur les documents produits. Les documents seront également mis en ligne sur le site internet de la commune
- deux réunions publiques seront organisées afin de tenir la population informée de l'avancement du dossier et de pouvoir discuter avec elle des choix de développement de la commune.

### 1.3. Justification des choix du PADD

Ainsi, le scénario zéro, décrit précédemment, ne permettrait pas à Roderen de répondre à ses besoins de développement : c'est pourquoi la mise en place d'un PLU, au travers notamment du PADD, propose d'autres scénarii, avant de n'en retenir qu'un seul.

#### 1.3.1. Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

##### Définir la temporalité

La première étape dans le calcul de perspectives démographiques consiste à définir la période de calculer, c'est-à-dire une date de départ et une date d'arrivée. Ces dates doivent être déterminées selon deux critères principaux :

- Etre le plus proche possible de l'état actuel, en utilisant les données les plus récentes qui décrivent le mieux la commune.
- Tenir compte de la durée de vie du PLU.

##### La date départ

→ *Les données INSEE*

Le dernier recensement de la population de l'INSEE estime le nombre d'habitants à 898 (population totale) en 2012 (population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2016).

##### La date d'arrivée

→ *Durée de vie d'un PLU*

Au bout de 9 ans, la loi interdit l'ouverture d'une zone de réserve foncière. Ce texte s'inscrit dans un changement de paradigme : passage de l'urbanisme planificateur des POS, à l'urbanisme de projet des PLU.

Ainsi, on peut estimer la durée de vie d'un PLU à environ 12-15 ans.

→ *SCoT Thur et Doller, des projections trop courtes*

Le SCoT Thur et Doller a été approuvé le 18 mars 2014. Les projections démographiques et calculs des besoins du SCoT ont été établis sur à l'horizon 2024.

Ainsi, il a moins de 10 ans entre la date d'approbation du SCoT et l'horizon fixé. Le SCoT a donc tablé sur une durée de vie qui est inférieure à la durée de vie classique d'un PLU.

### **Conclusion sur la date d'arrivée :**

- La durée classique d'un PLU est de 12-15 ans.
- L'horizon 2024 du SCoT n'est pas cohérent avec cette durée de vie estimée.
  - **Par conséquent, la date d'arrivée des perspectives démographiques et des calculs de besoins fonciers pendant la durée d'application du PLU est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2030.**
  - **La date de départ est fixée en 2012 (recensement INSEE).**

### **Conclusion générale sur la temporalité :**

- **Les perspectives démographiques et les besoins fonciers pour de l'habitat, qui en découlent, sont calculés sur la période 2012-2030.**

Cette période permet d'utiliser les données les plus récentes et qui décrivent le mieux le territoire, tout en restant cohérent avec la durée de vie probable du PLU.

## Etudier les tendances démographiques

Une fois la temporalité définie, il s'agit de projeter la population de la date de départ, vers la date d'arrivée, et ce, afin d'estimer le nombre de nouveaux habitants que la commune devra accueillir.

### La population en 2030

→ *Roderen, une population qui croît continuellement*

Trois tendances démographiques ont été retenues pour cette analyse :

1. La période 1999-2007, qui correspond à un gain de 4 habitants.
2. La période 2007-2012, qui correspond à un gain de 31 habitants.
3. La période 1999-2012, qui correspond à un gain de 108 habitants.

Population communale			
	1999	2007	2012
	863	867	898
Gains	+ 4 hab		
		+ 31 hab	
	+ 35 hab		

Source : INSEE, RGP 2012, Commune de Roderen, ADAUHR

→ *Des perspectives tendanciennes encourageantes*

SCENARIOS	HABITANTS	
	Nb hab en 2030	Gains 2012-2030
<b>Tendance 1</b> (1999 – 2007) <b>+ 0,06%</b>	908	10
<b>Tendance 2</b> (2007-2012) <b>+0,6%</b>	1 006	108
<b>Tendance 3</b> (1999 – 2012) <b>+0,3%</b>	951	53

Source : INSEE, RGP 2012, Commune de Roderen, ADAUHR

Les projections des trois tendances montrent une hausse de la population allant de + 10 à + 108 habitants.

- ➔ La Tendance 1 projette la période où le rythme constructif a été le moins fort entre 1999 et 2007. Cette tendance minimise beaucoup les estimations.
- ➔ La Tendance 2 projette une période constructive active avec la création d'un nouveau lotissement à l'Ouest du centre ancien.
- ➔ La Tendance 3 projette la totalité de la période 1999-2012, prenant en compte des périodes plus ou moins dynamiques en termes de construction.

### Mettre en place un scénario volontaire

Sur la base des tendances observées, il s'agit de dessiner des scénarios volontaires, afin d'observer les besoins induits en termes de nombre de logements à produire, puis de foncier à mobiliser.

➔ *Dessiner des scénarios démographiques*

Dans un premier temps, trois scénarios sont dessinés, au final un seul est retenu par la commune.

SCENARIOS	HABITANTS	
	Nb hab en 2030	Gains 2012-2030
<b>Tendance 1</b> (1999-2007) <b>+ 0,06%</b>	908	10
<b>Tendance 2</b> (2007-2012) <b>+0,6%</b>	1 006	108
<b>Tendance 3</b> (1999-2012) <b>+0,3%</b>	951	53

<b>Scénario 1</b> croissance 0	900	2
<b>Scénario 2</b> moyen	950	52
<b>Scénario 3</b> continuité	1 000	102

Source : INSEE, RGP 2012, Commune de Roderen, ADAUHR

Les scénarios dessinés misent sur une hausse de la population allant de + 2 à + 102 habitants.

- Le Scénario 1 table sur un rythme de développement légèrement inférieur à celui qu'a connu la commune entre 1999 et 2007.
- Le Scénario 2 présente un rythme de développement identique que celui enregistré entre 1999 et 2012. En effet, ce scénario table sur une certaine continuité de la dynamique constructive.
- Le Scénario 3 présente un rythme semblable à celui enregistré entre 2007 et 2012. En effet, ce scénario table sur une poursuite du phénomène constructif observé depuis 2007.

→ *Déterminer les besoins en logements*

Accueillir des habitants supplémentaires à Roderen, ce sont des logements en plus à prévoir/construire, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages. Actuellement, on compte 2,6 personnes par ménages en 2012. En effet, ce chiffre semble probable à l'horizon du PLU, pour une commune comme Roderen, qui est attractive pour des familles avec enfant(s).

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2030 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du desserrement des ménages qui touchera la population à la date d'approbation du PLU. En gardant le ratio de 2,6 personnes par ménages, il faudrait théoriquement construire qu'un seul logement supplémentaire d'ici 2030 pour loger la population à la date d'approbation du PLU de Roderen. Ce logement correspond aux besoins de la population à la date d'approbation du PLU, ils restent évidemment les mêmes quelque soit le scénario retenu.

En additionnant les besoins pour les nouveaux habitants et les besoins pour la population à la date d'approbation du PLU, on obtient le total de logements à créer d'ici 2030.

SCENARIOS	HABITANTS		BESOINS EN LOGEMENTS		
	Nb hab en 2030	Gains 2012-2030	Nouveaux habitants	Population actuelle (de 2012)	Total logts à créer
<b>Tendance 1 + 0,06%</b>	908	10	4	1	<b>5</b>
<b>Tendance 2 +0,6%</b>	1 006	108	42	1	<b>43</b>
<b>Tendance 3 +0,3%</b>	951	53	20	1	<b>21</b>
<b>Scénario 1</b> croissance 0	900	2	1	1	<b>2</b>
<b>Scénario 2</b> moyen	950	52	20	1	<b>21</b>
<b>Scénario 3</b> continuité	1 000	102	39	1	<b>40</b>
<b>2,6 personnes par ménages</b>					

Source : INSEE, RGP 2012, Commune de Roderen, ADAUHR

L'ensemble des scénarii sont compatibles avec les objectifs du SCoT « logements à prévoir », c'est-à-dire environ 50 logements supplémentaires sur 12 ans.

→ *Prendre en compte la vacance*

Le parc actuel recèle, d'après l'INSEE, 23 logements vacants. La part de vacance est de 6,1%.

Or, lorsqu'un taux de vacance est égal ou inférieur à 5%, les experts de l'immobilier parlent de « vacance incompressible ». Ainsi, quelque soit l'état de la dynamique constructive de la commune, on retrouvera toujours un taux de vacance aux alentours de 5%. C'est cette vacance incompressible qui permet d'assurer la fluidité du marché du logement.

En conclusion : les 6,1% de logements vacants comptés par l'INSEE ne peuvent pas en être retranchés aux besoins futurs, le taux de vacance étant trop proche de la « vacance incompressible ».

→ *Calculer les besoins en fonciers pour de l'habitat*

Le SCoT Thur et Doller table, pour définir les besoins fonciers en termes d'habitat, sur une densité de 15 logements par hectare à Roderen (village selon l'armature urbaine du SCoT).

Conformément au Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT, à cette densité nette de 15 logements à l'hectare est rajoutée une marge de 15% correspond aux surfaces nécessaires pour les espaces publics, équipements, voiries, etc.

15% correspond en effet à la moyenne de l'emprise des espaces publics dans les zones urbaines de Roderen.

SCENARIOS	HABITANTS		BESOINS EN LOGEMENTS			FONCIER (ha)	
	Nb hab en 2030	Gains 2012-2030	Nouveaux habitants	Population actuelle (de 2012)	Total logts à créer	Besoins nets	Besoins avec esp. pub.
<b>Tendance 1 + 0,06%</b>	908	10	4	1	5	0,3	<b>0,4</b>
<b>Tendance 2 +0,6%</b>	1 006	108	42	1	43	2,8	<b>3,3</b>
<b>Tendance 3 +0,3%</b>	951	53	20	1	21	1,4	<b>1,6</b>

<b>Scénario 1</b> croissance 0	900	2	1	1	2	0,1	<b>0,1</b>
<b>Scénario 2</b> moyen	950	52	20	1	21	1,4	<b>1,6</b>
<b>Scénario 3</b> continuité	1 000	102	39	1	40	2,7	<b>3,1</b>
<b>2,6 personnes par ménages</b>						<b>15 log/ha</b>	<b>15% esp. pub.</b>

Source : INSEE, RGP 2012, Commune de Roderen, ADAUHR

Les trois scénarii tablent sur des besoins allant de 0,1 ha à 2,7 ha en surface nette.

Le SCoT alloue à Roderen 2,5 ha d'extension hors T0, pour de l'habitat.

Or, le DOO du SCoT fait la différence entre surface nette et surface brute, notamment concernant la question des densités :

- **Surface nette** : surface dévolue uniquement à l'habitat.
- **Surface brute** : surface dévolue à l'habitat + voirie + espaces publics + équipements.

Cette différenciation doit également être faite concernant les zones d'extension pour de l'habitat.

→ Des besoins s'élevant de 0,1 à 3,1 ha d'ici 2030

SCENARIOS	HABITANTS		BESOINS EN LOGEMENTS			FONCIER (ha)	
	Nb hab en 2030	Gains 2012-2030	Nouveaux habitants	Population actuelle (de 2012)	Total logts à créer	Besoins nets	Besoins avec esp. pub.
Scénario 1 croissance 0	900	2	1	1	2	0,1	0,1
Scénario 2 moyen	950	52	20	1	21	1,4	1,6
Scénario 3 continuité	1 000	102	39	1	40	2,7	3,1
<b>2,6 personnes par ménages</b>						<b>15 log/ha</b>	<b>15% esp. pub.</b>

Source : INSEE, RGP 2012, Commune de Roderen, ADAUHR

Les trois scénarii dessinés tablent sur des besoins fonciers allant de 0,1 à 3,1 ha, en prenant en compte les espaces publics à créer (surfaces brutes).

- Le Scénario 1 table sur des besoins très bas par rapport aux prévisions du SCoT.
- Le Scénario 2 présente des besoins plus faibles avec les prévisions du SCoT.
- Le Scénario 3 mise sur un développement compatible avec le SCoT, un développement qui nécessiterait 0,2 ha de plus que le SCoT. Rappelons ici que le SCoT arrête ces projections en 2024 et non en 2030 comme le PLU.

## Choix du scénario

→ *Opter pour le Scénario 3*

SCENARIOS	HABITANTS		BESOINS EN LOGEMENTS			FONCIER (ha)		
	Nb hab en 2030	Gains 2012-2030	Nouveaux habitants	Population actuelle (de 2012)	Total logts à créer	Besoins nets	Besoins avec esp. pub.	
<b>Scénario 3</b> continuité	1 000	102	39	1	40	2,7	3,1	
						<b>2,6 personnes par ménages</b>	<b>15 log/ha</b>	<b>15% esp. pub.</b>

Source : INSEE, RGP 2012, Commune de Roderen, ADAUHR

Le Scénario 3 est retenu car il correspond aux besoins de la commune et est compatible avec les équipements et réseaux présents.

Ainsi, le Scénario 3 retenu table sur une croissance démographique compatible avec l'objectif de maintien de la vitalité villageoise. Ce scénario conduira à une production de logements qui permettront un niveau de renouvellement démographique en accord avec les besoins nécessaires au maintien des équipements scolaires, et aussi au maintien et au développement des petits commerces de proximité.

De plus, il table sur un rythme de développement démographique équivalent globalement à la tendance de ces dernières années, 2007-2012 et conduit à des besoins fonciers qui s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT.

Le Scénario 1 est éliminé car il est inférieur aux tendances observées depuis 1999. De fait, choisir le Scénario 1 ne permettrait pas à la commune de répondre aux besoins réels de développement démographique. De même le Scénario 2 minimise les besoins démographiques de la commune. Dans ces deux cas, le maintien de l'équipement scolaire serait questionné.

Concernant les parcelles vides au sein du tissu bâti existant : il faut relativiser ce foncier. En effet, le coût élevé du foncier à Roderen, couplé à une forte rétention foncière minimise de beaucoup ce potentiel foncier. De surcroît, la commune ne possède pas d'outils efficaces pour déclencher l'urbanisation de ces parcelles. Enfin, on rappellera que ces vides font partie intégrante du paysage urbain de la commune et que leur artificialisation totale et complète n'est pas souhaitable. Ces parcelles vides sont souvent occupées par des jardins ou des potagers, qui en plus de remplir un rôle d'aération du tissu bâti, jouent un rôle important dans le fonctionnement de la trame verte urbaine.

Roderen étant un village de thalweg, traversé par un cours d'eau, la préservation d'espaces perméables et végétalisés joue un rôle de « tampon hydrique » indéniable.

➔ Utiliser au maximum les potentialités du T0

Certaines zones d'extensions sont contenues intégralement ou pour partie à l'intérieur de l'enveloppe T0. Ces surfaces ne sont donc pas à décompter de l'enveloppe de 2,5 ha accordée à Roderen.

Il s'agira également d'appliquer la règle du SCoT suivante :

<p>■ <b>Notions et définitions</b> Réserves foncières : c'est à dire les zones destinées à être urbanisées au-delà du temps du SCoT. Celles-ci sont souvent dénommées comme suit : les zones IINA ou IA strictes des POS ou zones IIAU ou AU strictes des PLU.</p> <p>■ <b>Références</b> Voir explication de la méthode de réalisation des cartes en introduction de l'annexe concernée.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les documents d'urbanisme devront se mettre en compatibilité avec le SCoT. Les surfaces inscrites dans ceux-ci dédiées à l'urbanisation future, excédentaires par rapport aux surfaces allouées par le SCoT, peuvent être conservées sous forme de réserve foncière dès lors qu'elles ne sont pas surdimensionnées. Elles ne pourront être mobilisées dans le cadre du présent SCoT. Les surfaces ne trouvant pas de justification à long terme par rapport aux besoins sont à reclasser en zone A ou N.</li><li>- Un ajustement de l'enveloppe urbaine est toléré. Les espaces non urbanisés sur une profondeur de 30m par rapport à l'alignement de la voie, peuvent être intégrés à la tâche urbaine s'ils répondent aux trois conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none"><li>• Etre le long de voies viabilisées ;</li><li>• Etre dans la continuité de l'enveloppe urbaine ;</li><li>• Etre inférieurs à 1 hectare.</li></ul></li></ul>
---	---

Source : SCoT, DOO, page 61

➔ *Phaser le développement en mettant en place des réserves foncières*

Afin d'assurer un développement urbain cohérent et en accord avec les objectifs de modération de la consommation foncière, il s'agit de phaser les zones d'extension selon trois étapes :

1. Les zones nécessaires aux projets à court et moyen termes ;
2. Les zones de réserve foncière à moyen et long termes.



 Phase 1 : zones nécessaires aux projets à court et moyen termes (directement urbanisables)

 Phase 2 : zone de réserve foncière à moyen et long termes (urbanisable après modification du PLU)

### 1.3.2. Justifications des grandes orientations du PADD

#### 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

Les objectifs généraux reprennent les grands principes d'urbanisme, d'aménagement et de développement durables du territoire.

- Pour préserver au mieux ses milieux, ses terres agricoles et naturelles, Roderen s'inscrit dans une logique de modération de la consommation d'espace, en restant dans des limites urbaines compactes, en comblant les dents creuses et en laissant ouvert à l'urbanisation uniquement des secteurs qui répondent aux besoins de la commune et ainsi limiter le mitage urbain.
- Roderen souhaite inscrire sa démographie dans une politique de développement durable en adaptant alors son potentiel constructible, ses équipements et leur capacité d'accueil pour la population actuelle et futur. Le tout en encadrant le développement et en conservant le caractère villageois de la commune.
- La confortation du paysage urbain dense du centre ancien permet de restreindre la consommation d'espace tout en fixant des limites à l'urbanisation afin de conserver les paysages urbains et naturels.
- Les nouveaux quartiers doivent être denses pour répondre aux besoins et objectifs de la commune, notamment accompagner un développement démographique, en limitant la consommation d'espace et en respectant la topographie du village. Les champs, le village et la forêt participent pleinement à la typicité du grand paysage. Il est de fait nécessaire de veiller au respect d'une cohérence urbanistique, paysagère et esthétique sur l'ensemble du ban communal.
- Un équilibre doit être mis en place afin d'assurer la qualité de vie pour les habitants et une bonne préservation des milieux pour la faune et la flore qui font partie du patrimoine et de la richesse du village.
- Dans le droit fil des objectifs de la loi ALUR, la mixité fonctionnelle doit être encouragée. Il s'agira de soutenir au travers du PLU et par toute politique foncière, le développement d'une activité commerciale, tertiaire ou artisanale au centre village, compatible avec une zone résidentielle.

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

Suite à l'analyse chiffrée développée dans les pages précédentes et dans la lignée du SCoT Thur-Doller, Roderen inscrit son développement et sa consommation d'espace sur des objectifs chiffrés calculés et justifiés, soit environ 3 hectares d'extension pour accueillir une centaine de nouveaux habitants.

C'est pourquoi la commune alloue 3 ha de surfaces d'extensions pour de l'habitat sur des secteurs à enjeux et ne prévoit pas forcément le besoin d'inscrire précisément des zones pour des nouveaux équipements.

Il ne faut pas oublier qu'un des objectifs de la commune est de maintenir une dynamique démographique, qui se justifie par son cadre de vie et son attractivité résidentielle. En effet, Roderen est une commune de piémont dont l'environnement est agréable. Ces nombreux atouts et sa situation en font une commune attractive. C'est pourquoi la commune se doit de satisfaire ses besoins en matière d'habitat. Plus particulièrement, l'attractivité pour la construction de logements individuels doit être préservée, car elle correspond à la demande, aux fonctions urbaines de Roderen et à sa morphologie urbaine.

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 a 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.

Il s'agit là de calculs crédibles même si la comparaison des zonages du POS et du PLU est difficile à effectuer. En effet, le projet de PLU a repris fortement les propositions de zonage, notamment en accord avec le T0 du SCoT, et la réglementation actuelle qui établit la logique de classement en zones « U » ou en zones « AU ».

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

### 1. Maintien de la qualité des paysages

Roderen est riche de paysages différents et variés. C'est la combinaison de l'ensemble de ces paysages qui donnent une valeur spécifique, un charme et une qualité à l'ensemble du ban communal. Ils convient que tous ces espaces soient conservés et protégés.

- Le site du village
  - La topographie de basse montagne est importante dans le paysage de Roderen. Cette topographie crée un cadre visuel unique sur les constructions situées sur les versants, autrefois accompagnés de vergers et de vignes. Cette identité surplombant le reste du village à l'aspect encore très rural doit être protégé et mise en valeur.
  - Le centre du village traditionnel et l'ensemble du tissu urbain de Roderen présentent des espaces essentiels à conserver, notamment car ils constituent un cadre de vie agréable pour les habitants.
  - Pour continuer à préserver la dynamique démographique du village, tout en préservant le paysage urbain, il faudra éviter au maximum l'apparition de friches.
  - Dans une même logique, les paysages de Roderen et ses fronts urbains doivent être travaillés, améliorés ou conservés. Ainsi, depuis les environs, Roderen reflétera une bonne image et une bonne intégration dans le paysage du piémont des Vosges.
  - Protéger les fronts urbains et les améliorer n'est pas toujours suffisant : il faut aussi, dans un même temps, définir des limites à l'urbanisation et au mitage des paysages. Le souci de la limitation des espaces urbains et de la préservation des espaces naturels et forestiers est apparu dès les premiers instants de l'analyse du territoire communal et de ses enjeux.
  - Seul un nouveau site en frange Nord du village sera délimité pour les besoins de l'agriculture.
  - Deux sites existants de dépôts de matériaux ou de bois font l'objet d'une délimitation stricte et d'un règlement spécifique afin d'œuvrer à leur requalification et à leur intégration paysagère.
- Les collines sous-vosgiennes

Roderen bénéficie d'une richesse environnementale et paysagère qui doit être préservée.

  - Il s'agira ici de préserver les espaces naturels et forestiers, tout en facilitant les activités liées et une exploitation raisonnée des espaces (chasse, pêche, randonnée, exploitation forestière...).
  - Les espaces agricoles font pleinement partie du paysage d'interface entre le piémont et la plaine. De plus, ils sont le support d'une activité économique de mise en valeur des terres. De fait, le PLU s'oriente vers la préservation de ces espaces agricoles, tout en permettant une évolution des activités d'exploitation.
  - Les trames vertes et bleues nécessitent, pour bien fonctionner, de pouvoir s'appuyer sur un réseau écologique multi-scalaire. Il s'agira notamment de maintenir les espaces naturels des collines sous-vosgiennes qui permettent une diversité de rythmes et de préserver les espaces avec des étangs accompagnés d'abris de pêche, dispersés sur le territoire communal et formant des relais biologiques.

- Le piémont du col de Roderen est un site paysager majeur comme décrit dans l'état initial de l'environnement (rapport de présentation 1a) : sa préservation paysagère est un enjeu majeur du projet de PLU de Roderen.
- L'ouverture sur la plaine
  - Roderen présente sur son ban des éléments environnementaux dont la qualité des écosystèmes mérite d'être préservée, voire développée.
  - Afin de développer les connaissances du monde rural et la qualité de vie pour les habitants de Roderen, le PLU permet la création d'activités de loisir de faible ampleur et le développement de constructions à vocation agricole toujours avec une attention particulière sur l'insertion paysagère et sur des secteurs spécifiquement identifiées par le PLU. Les activités de loisirs doivent être conçues et réfléchies avec l'insertion de parkings végétalisés pour leur insertion paysagère.
  - Les coupures vertes doivent être maintenues, préservées et sont protégées pour le maintien de la biodiversité et le développement du maillage existant.

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

Appréhender l'écologie du paysage a pour principal dessein de définir les différentes structures utilisées par la biodiversité dans les déplacements (quotidiens, annuels...). Cette analyse permet de mettre en évidence le fonctionnement écologique des écosystèmes à l'échelle communale, fonctionnement qui s'inscrit dans un contexte supra-communal, reliant ainsi de grands ensembles naturels entre eux.

- La volonté affichée dans le PADD est de préserver les milieux naturels dans une perspective dynamique, en intégrant aux mieux la possibilité de relier ces habitats naturels entre eux afin d'éviter le cloisonnement de ces espaces en intégrant les connexions écologiques à l'échelle intercommunale.
- Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.
- Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de population d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces : ce sont des milieux naturels à conserver dans l'état ou à améliorer. Il ne faut pas les défricher ce qui accélérerait le départ de certaines espèces voire leur disparition.
- Les corridors écologiques assurent des connexions entre ces réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur développement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Pour leur protection il faut être vigilant et limiter l'urbanisation de ces secteurs.

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

Les vignes constituent une caractéristique de la mosaïque et de l'histoire paysagère de Roderen. De fait le PLU vise à pérenniser les espaces à potentiel viticole.

Certaines exploitations se trouvent actuellement bien insérées dans le tissu urbain et font partie de la vie du village : il convient de les préserver, dans la même logique que celles en bordure de milieu urbain.

Le PLU prévoit des secteurs spécifiques pour la construction sur les zones agricoles pouvant accueillir des exploitations agricoles. Néanmoins, ces secteurs sont ciblés et répondent à des besoins identifiés et nécessaires pour les exploitants déjà en place. Seul un nouveau site est proposé dans le cadre du présent PLU afin de répondre aux besoins d'un exploitant du village dont l'exploitation est insérée dans le tissu urbain.

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

La prise en compte des risques est un impératif que respecte pleinement le PLU.

Il s'agit de prendre les dispositions pour la protection des personnes, et de préserver de toute urbanisation les zones à risques identifiées.

- Le PLU doit prendre en compte les risques liés aux glissements de terrain et les risques d'inondation. C'est pourquoi la colonisation des versants est limitée ; il s'agit là d'un souci paysager mais également de protection des constructions, c'est pour cela que seul la densification sur les versant et autorisée.
- Roderen est riche en patrimoine naturel et bâti, à ce titre certains sites tels que la chapelle, le front bâti Nord/Est, le Reckenacker, sont des sites protégés de toute construction pour garder visible un maximum le patrimoine et qu'il puisse participer à la richesse paysagère et patrimoniale de la commune.
- Le village est entouré par endroits d'une ceinture verte faite de vergers, de vignes, d'herbages, qui contribuent à créer une liaison entre le paysage urbain et agricole, ce sont des espaces ouverts indispensables à certaines espèces. Le PADD propose de fait leur préservation.
- Sur Roderen le PPRI a identifié des zones plus ou moins sujettes au risque d'inondation, l'ensemble du projet de PLU les prend en compte.
- La commune de Roderen est également touchée par le PPRT de l'entreprise Potasse et Produits Chimiques (PPC) et Cristal (document approuvé par arrêté préfectoral du 16/05/2014).

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

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

Roderen reste un village alsacien attractif, offrant un cadre de vie paisible et rural, ainsi que des équipements répondants aux besoins des habitants. Ainsi la démonstration de la démographie de Roderen est positive. Le village s'inscrit dans la continuité du SCoT dans une dynamique démographique atteignant 100 habitants, soit environ 40 à 50 logements à produire en tenant compte de la décohabitation des ménages.

Pour pouvoir répondre à ce phénomène de décohabitation et à ses besoins, Roderen souhaite réaliser une palette de logements de tailles différenciées, offrant aux ménages un meilleur parcours résidentiel au sein même du village. Il est important pour la vitalité de Roderen de pouvoir accueillir ou maintenir des profils différents de personnes, jeunes adultes, familles, personnes âgées pour mettre en place une dynamique communale et répondre au bon fonctionnement de ses équipements. C'est pourquoi la commune souhaite

l'arrivée de nouveaux logements de grande, moyenne et petite tailles, individuels, intermédiaires ou collectifs pour pouvoir bénéficier d'une offre variée et adaptée à l'ensemble des besoins de la population.

## 2. Maîtrise et planification du développement villageois

- Développement endogène

Il s'agit ici de favoriser le renouvellement urbain par reconversion ou reconstruction des locaux anciens, transformation en logements d'anciennes annexes agricoles du centre, utilisation plus rationnelle des grands volumes habités, transformation des combles... Cette orientation participe pleinement aux objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Autoriser les locaux professionnels, commerces, artisans, services compatibles avec la vie du village, permettra d'assurer une mixité fonctionnelle compatible avec les zones résidentielles.

- Développement exogène

Le village a défini un périmètre à l'enveloppe urbaine pour limiter son extension aux besoins de développement du village. Il s'agit de maintenir un équilibre entre espaces urbanisés et naturels, d'éviter autant que possible le mitage urbain en conservant la compacité de l'enveloppe urbaine actuelle. C'est pourquoi, l'ensemble des secteurs d'extension se situe le long du tissu urbain existant et au plus proche des réseaux publics.

Le système de phasage est explicité plus haut dans le document pour :

- *Les parties urbanisables à court ou moyen termes*
- *Les zones d'urbanisation à long terme.*

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

- Préservation et mise en valeur de l'organisation villageoise

- Roderen présente un centre ancien historique. Ce patrimoine bâti doit être préservé, sans être figé. En effet, ces espaces et les rues patrimoniales doivent pouvoir être restructurés pour des raisons de sécurité, de salubrité, de performances climatiques, etc. Les nouvelles constructions du centre ancien devront donc être respectueuses du paysage urbain du centre ancien.
- De même, dans ce centre qui regroupe l'essentiel du tissu économique, participant aux besoins quotidiens et à la vitalité communale, il s'agit de favoriser la diversité des fonctions au sein du tissu urbain, notamment les activités liées aux besoins quotidiens des habitants, en maintenant les sources de nuisances à l'écart des habitations. Ce choix de la mixité urbaine permet de conserver et de développer des services de la commune et ainsi de développer une commune des courtes distances.
- L'ensemble des nouveaux projets d'habitation doit s'inscrire dans les problématiques actuelles de notre société, c'est-à-dire de développement durable. La densité et la limitation de l'étalement doivent être des facteurs à ne pas oublier.
- Les nouvelles procédures de construction et de performance énergétique doivent être prises en compte dans le cadre de tout projet autorisé par la commune sans y être néanmoins obligatoire.

- Le cas des équipements et activités

- La satisfaction des besoins présents et futurs apparaît de fait comme une orientation centrale du PADD. Il s'agit de mettre en adéquation l'offre et le niveau de service de la commune avec les besoins et demandes des habitants et futurs habitants.
- Les outils mis en place par le PLU, ainsi que la politique foncière de la commune, doivent être capables d'accompagner et d'améliorer, de renouveler et implanter de nouvelles activités même si cela peut être délicat vu le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine.
- La commune comprend une offre d'équipements et de services publics à son échelle. Il s'agira de poursuivre le développement d'une offre sociale, sportive et culturelle riche et diversifiée. Cette orientation vise à compléter les équipements existants en s'adaptant à l'évolution de la demande, tout en favorisant l'accessibilité des équipements par leur centralité.

- Réussir l'intégration des nouveaux secteurs bâtis

Le maintien du cadre de vie est important pour rester une commune attractive. Les nouveaux quartiers sont en effet les secteurs principaux où les nouveaux habitants vivront : il est important de prendre en compte le bien-être de ces nouvelles populations.

- Pour des raisons paysagères et des raisons économiques, il est préférable que les secteurs d'extensions se trouvent en continuité des secteurs urbanisés et en continuité des réseaux publics.
- Les nouveaux secteurs d'extension doivent accueillir un réseau viaire cohérent, implanté dans le prolongement de celui existant. Ils ne doivent pas avoir une influence néfaste sur le fonctionnement actuel des routes, en favorisant par exemple la formation de congestion et en créant de nouvelles zones de danger.
- Etant donné que la plupart de ses secteurs se trouvent en limite urbaine, il est important de créer et d'apporter un traitement particulier sur les fronts urbains afin de limiter les impacts sur le paysage urbain.

- Développer les liaisons cyclables

Le PLU veut porter attention sur les protections et le développement des liaisons douces et cheminements piétons afin de favoriser l'accès aux équipements et d'assurer la perméabilité vers les communes voisines en renforçant et en développant le réseau cyclable.

- Permettre le développement des communications numériques

Le PLU se doit d'accompagner le territoire dans son évolution numérique.

Il s'agit de mettre en place les outils réglementaires permettant de satisfaire les besoins d'évolution des outils de communication numérique aussi bien pour les habitants que pour les entreprises dans la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.

## 1.4. Justification des choix des OAP

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **plusieurs secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futur du village, ont été identifiés. Ces secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

**L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme** précise qu'elles « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les OAP sont opposables aux permis de construire : les opérations de constructions et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP.

### 1.4.1. Premier secteur, proche du cœur de Roderen

Ce secteur est complètement enserré par le village. Il a été choisi tout particulièrement pour ses connexions avec le cœur même du village et donc avec les différents services de la commune. En effet, le secteur est proche des différents services publics et permettra également de les compléter (si un cabinet médical veut s'y implanter ou une boutique, par exemple).

De plus, un espace vert en cœur d'îlot permettra de fédérer une partie du village autour d'un espace public et de préserver une petite zone humide repérée dans l'état initial de l'environnement.

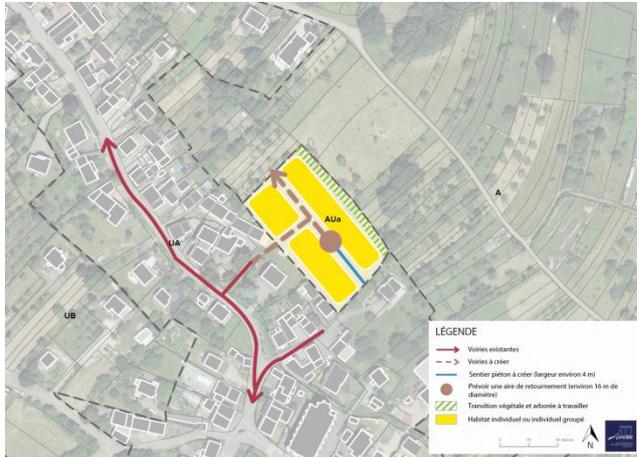
Dans la même logique, un axe de circulation douce permettra de connecter le centre ancien et le nouveau quartier pour créer une perméabilité piétonne sur l'ensemble du village.

Ce secteur présente une particularité : il est composé d'un secteur urbanisable dès l'approbation du PLU, et de deux secteurs en réserve foncière.



### 1.4.2. Deuxième secteur, la Haula : un secteur d'habitat individuel

Ce secteur en second rang le long de la rue de Rammersmatt, se trouve presque entouré par le tissu urbain. Il peut très facilement être relié au réseau viaire existant et permet également de marquer la limite à l'urbanisation voulue par les élus et ainsi accentuer le front urbain d'un traitement paysager particulier.

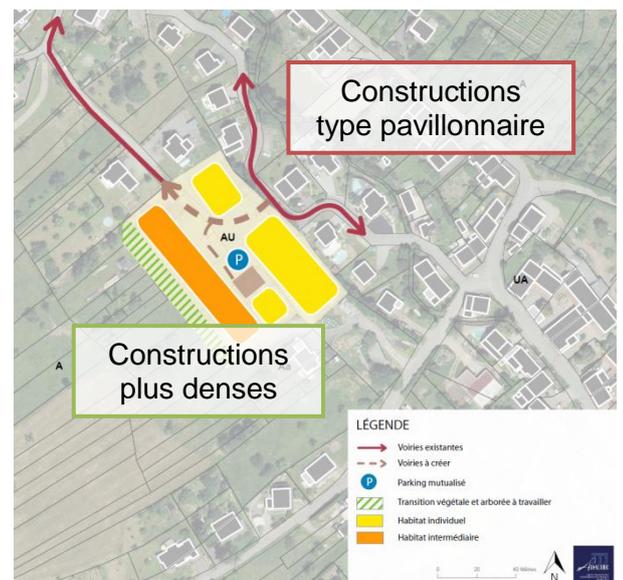


Cette OAP répond notamment au besoin de logements individuels de Roderen qui est dans une dynamique de petit bourg de campagne au cadre de vie tranquille. Afin de répondre à des besoins d'habitat différents de ceux des autres secteurs d'OAP, la commune a souhaité y établir un quartier moins dense. Un accès est à préserver en prévision d'un prolongement urbain vers la gauche de ce secteur.

### 1.4.3. Troisième secteur, le Gigel

La mise en place d'un nouveau quartier sur le versant Ouest permettra de retravailler le front urbain. Le PLU cible ce secteur pour répondre à un besoin résidentiel de grands logements, mais également de plus petits ; de cette manière, la commune répond aux conditions du cycle résidentiel évoqué dans le PADD.

Pour bien intégrer ce nouveau quartier au paysage urbain les bâtiments de plus petites tailles se trouvent en limite du paysage urbain afin de créer une transition plus douce entre le paysage urbain et le paysage naturel.



#### 1.4.4. Quatrième secteur, les collines

Ce secteur est compris dans un tissu urbain pavillonnaire et situé en limite urbaine nord. Il est au centre du paysage urbain mais peut offrir un cadre de vie paisible, ouvert sur un espace vert et naturel. De plus, l'implantation des habitations devra respecter la course du soleil afin de limiter au maximum l'ombre sur les constructions voisines. Dans cette logique, les constructions les plus grandes se trouvent vers l'Ouest plus loin des constructions existantes.



### 1.5. La cohérence OAP-PADD

Les paragraphes suivants reprennent les grandes orientations du PADD et explicitent leurs déclinaisons au travers des OAP. Ces tableaux illustrent à la fois la cohérence du PADD et des OAP et présentent les traductions réglementaires en termes d'OAP des objectifs du PADD.

#### 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

Les quatre OAP reprennent les objectifs généraux de modération de la consommation d'espace. Ils sont compris dans le tissu urbain et un phasage des zones d'extensions est proposé, avec des zones de réserves foncières (AU). La commune a déterminé des limites claires à l'urbanisation, notamment par le biais de traitements paysagers à réaliser. Les nouveaux espaces d'habitat à créer associeront espaces privés et espaces publics pour le bien être des habitants.

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

Les OAP reprennent les objectifs chiffrés du PADD qui est compatible avec le SCoT, en termes d'hectares constructibles (2,5 hectares nets pour Roderen), mais également par le respect de la densité de 15 logements à l'hectare minimum.

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

### **1. Maintien de la qualité des paysages**

L'ensemble des OAP doivent s'intégrer dans le paysage urbain existant, mais également dans les paysages naturels environnants afin de ne pas dégrader leur qualité d'ensemble.

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

Les diverses OAP n'empiètent pas sur les corridors et les réservoirs de biodiversité. Le secteur d'OAP n°1 prend en compte une très petite zone humide en l'intégrant dans l'aménagement d'un parc.

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

Non concerné. Les diverses OAP n'empiètent pas sur les terres agricoles et forestières.

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

Le choix de l'implantation des secteurs à urbaniser s'est opéré dans le respect du PPRI, des corridors écologiques et des captages d'eau potable à préserver.

Les axes de desserte des OAP prennent en compte le calibrage pour le passage de véhicules de secours.

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

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

Les OAP présentent une volonté de construire des logements de tailles et de types différents (collectif/intermédiaire/individuel) pour répondre au besoin des nouveaux habitants et des habitants actuels selon les parcours résidentiels. Il s'agit d'offrir une gamme et un panel d'habitat larges et diversifiés afin d'assurer une offre de logements pour tous.

L'implantation des constructions et leur hauteur se feront notamment par rapport aux quartiers existants voisins afin de créer une continuité visuelle avec le paysage urbain.

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

Les OAP présentent des périmètres bien déterminés.

Les secteurs doivent respecter la densité de 15 logements par hectare imposée par le SCoT. De plus le phasage permet une urbanisation progressive des différents secteurs.

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

Les secteurs choisis pour les OAP sont intégrés et/ou en continuité directe avec le tissu urbain existant. Les OAP prennent en compte la qualité des déplacements doux dans leurs aménagements en créant des cheminements piétons et des fronts végétaux qui permettront de faire tampon entre les terres naturelles/agricoles et le tissu urbain. Les OAP contiennent des liaisons douces et cheminements piétons qui peuvent jouer un rôle d'appui local aux trames vertes de la commune.

Les raccordements aux réseaux d'eau et les autres réseaux publics des différentes OAP se font par les réseaux internes et existants de la commune. Les axes de desserte des OAP prennent en compte le calibrage pour le passage de véhicules de secours.

Les différentes OAP mettent en place leurs propres circulations internes tout en se connectant au réseau viaire existant.

Les OAP sont réservées aux logements et aux activités qui sont non nuisibles aux quartiers résidentiels voisins.

## 2. Le règlement écrit et la délimitation des zones

### 2.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent l'ensemble des articles réglementés dans le règlement écrit du PLU de Roderen et précisent quelles zones sont réglementées. Ils expliquent pourquoi ces articles ont été retenus. Enfin, ils présentent des spécificités locales propres à Roderen qui nécessitent la réglementation des articles retenus.

<b>Article 1</b>	<b>Occupations et utilisations du sol interdites</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Roderen divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"><li>- La protection des zones boisées nécessite un article interdisant la construction d'activités nuisantes en zone N.</li><li>- La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant l'industrie dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC).</li></ul>
<b>Article 2</b>	<b>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Roderen divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir soumettre à conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	Roderen présente un caractère villageois et un cadre de vie agréable : de fait certaines occupations du sol (ex : commerce) doivent être soumises à la condition d'être compatible avec la proximité d'habitations.

<b>Article 3</b>	<b>Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie des services de secours ou des éboueurs. De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	Dans les secteurs AUa, les principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront être respectés.
<b>Article 4</b>	<b>Desserte par les réseaux publics d'eau et d'assainissement</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles concernant les réseaux d'eau et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'un réseau public d'eau potable à Roderen rend de fait obligatoire le branchement sur le réseau pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.</li> <li>- Idem pour le réseau d'assainissement.</li> <li>- La zone UC définie dans le PLU est un îlot urbain en assainissement autonome.</li> </ul>
<b>Article 5</b>	<b>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Pour des raisons de sécurité et de préservation du paysage urbain, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés à l'intérieur des îlots de propriété dans les zones U et AU. Dans les zones A et N l'enfouissement des réseaux est autorisé.
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	Roderen présente des paysages urbains marqués par des hauteurs diversifiées et une topographie de village de piémont/vallée. Il convient de préserver ces éléments en évitant la prolifération de câbles électriques aériens.

<b>Article 6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Article obligatoire.
<b>Article 7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Article obligatoire.
<b>Article 8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Lors d'interventions de lutte contre les incendies ou de protection civile, les services de secours sont parfois amenés à intervenir dans les propriétés.</p> <p>C'est pour des raisons de sécurité publique que cet article a été retenu. En effet, il est nécessaire que les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile, notamment en cas de constructions principales nombreuses sur un même terrain.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre-ancien de Roderen est plutôt densément bâti, de nombreux ilots de propriétés supportent plusieurs bâtiments.</li> <li>- Dans les zones principalement résidentielle, de plus en plus d'annexes sont construites.</li> </ul>

<b>Article 9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Dans certaines zones et secteurs, des règles d'emprise au sol sont édictées afin de contrôler l'artificialisation des terrains et de lutter contre l'imperméabilisation des sols (cas des secteurs N).</p> <p>Dans d'autres zones et secteurs, ces mêmes règles permettent de faciliter les objectifs de densité urbaine (U et AU) et/ou de voisinage.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones urbaines, l'emprise au sol des carports et des constructions annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Roderen présente des abris de pâtures dans ses zones agricoles, d'où la nécessité d'une réglementation spécifique.</li> </ul>
<b>Article 10</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	La réglementation des hauteurs se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La situation de Roderen, village marquant l'interface entre piémont et vallée, justifie des règles de hauteurs qui préservent le paysage urbain et naturel de la commune.</li> <li>- La protection des paysages naturels des zones N nécessite des règles de hauteur adaptées.</li> </ul>
<b>Article 11</b>	<b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Les caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle du quartier ou de l'ilot.</p> <p>L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.</p>
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	Roderen présente un centre ancien dont la morphologie urbaine typique mérite d'être conservée (tout en lui offrant des possibilités d'évolution et de restructuration).

<b>Article 12</b>	<b>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer, lors de toute opération, la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.</p> <p>De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux, il est parfois nécessaire de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Roderen présente une morphologie type « village-rue », ce qui multiplie les accès directs sur la Grande Rue et la rue du Ruisseau, d'où l'utilité d'imposer la réalisation de stationnements dans les parcelles de propriété pour éviter d'engorger ces rues.</li> <li>- Dans l'hyper-centre, et notamment autour de la mairie, le stationnement est parfois difficile.</li> </ul>
<b>Article 13</b>	<b>Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâties à leur rôle environnemental. Réintroduire la notion de nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat, tout en favorisant une gestion durable des sols, nécessite un tel article.</p> <p>De plus, il s'agit ici de lutter contre l'imperméabilisation des sols.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan de zonage identifie différents types d'espaces à protéger.</li> <li>- Dans les secteurs urbains naturels, les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage de la commune. Cet élément est d'autant plus important dans un village à la topographie marquée comme Roderen.</li> </ul>

<b>Article 14</b>	<b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf N).
Pourquoi l'article a été retenu	Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

## 2.2. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

Le PLU de Roderen classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA, UB** (qui comprend un secteur **UBa** et un secteur **UBi**), et **UC** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long termes. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent des secteurs **AUa**.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU Il s'agit de la zone **AU « stricte »**. Le classement en zone AU de réserve foncière permet également de phaser le développement de la commune et de respecter les orientations du SCoT en vigueur. Seuls 2,5 hectares d'extensions urbaines par rapport à l'enveloppe urbaine de référence du SCoT ne sont autorisés.

- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs **Aa, Ab, Ac et Ai**.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N** comprend les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone **N** comprend les secteurs **Na, Nai, Nb, Nbi, Nci, Nd et Nj**.

**Tableau de surface :**

Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces (ha)
----------------	--------	---------------

UA	1	16,3
UB	4	31,2
UBa	1	0,4
UBi	1	1,6
UC	1	0,5
Sous-total "U"	8	50,0

AUa	3	1,7
AU	4	1,6
Sous-total "AU"	7	3,3

A	7	412,9
Aa	3	4,7
Ab	1	1,7
Ac	4	5,1
Ai	2	21,1
Sous-total "A"	17	445,6

N	6	237,3
Na	5	12,2
Nai	2	4,1
Nbi	1	4,1
Nd1	1	0,2
Nd2	1	0,3
Ni	1	0,6
Nj	5	3,2
Sous-total "N"	22	262,0

<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	<b>760,9</b>
--------------	-----------	--------------

### 2.2.1. Les zones urbaines

**Les zones urbaines U** correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Roderen distingue 3 grandes zones urbaines :

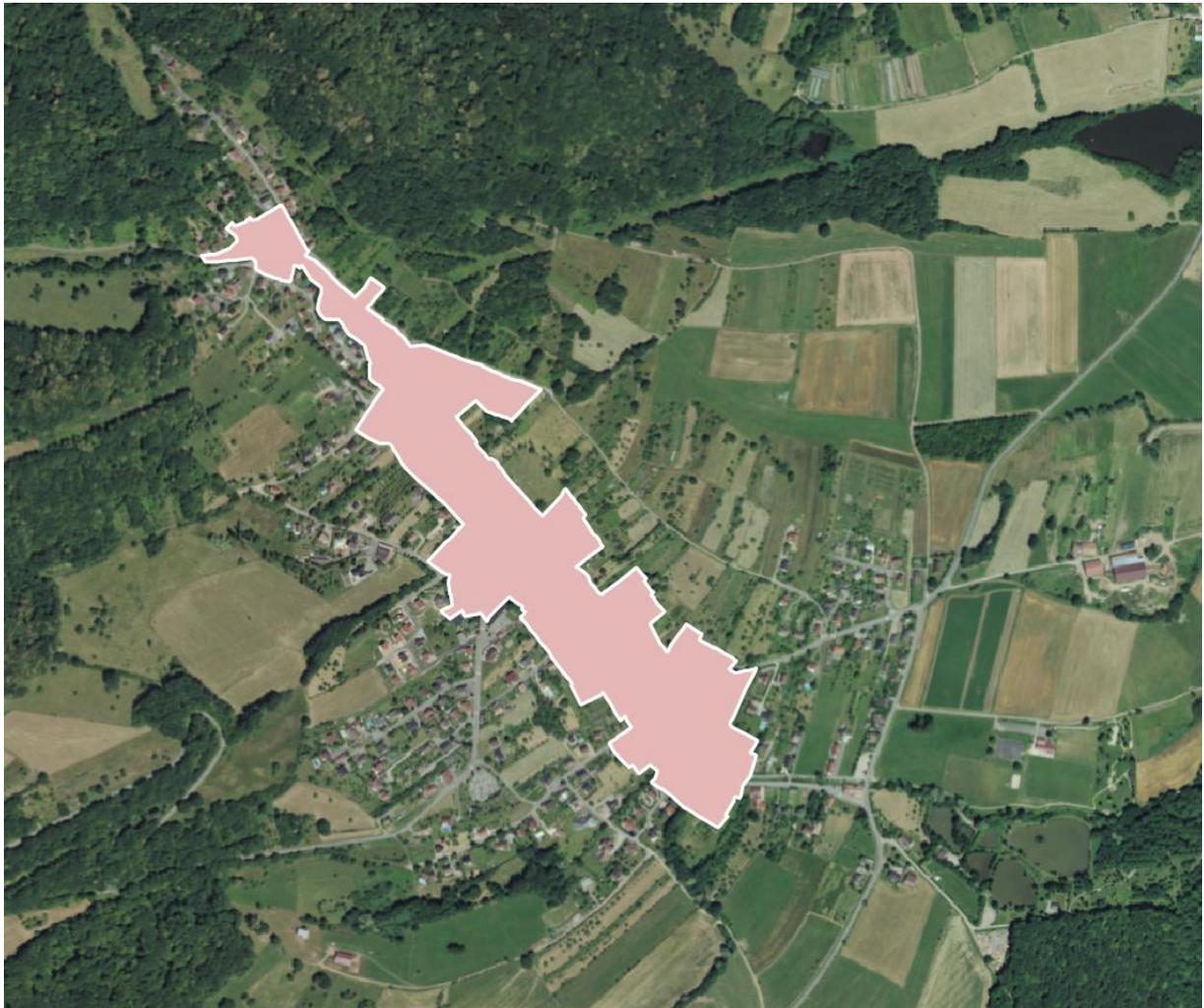
- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC

L'identification des différentes zones urbaines s'explique ainsi :

- La zone UA correspond au centre historique ancien.
- La zone UB correspond aux différents développements urbains qui entourent le centre ancien.
- La zone UC correspond à une zone de faible superficie située de part et d'autre de la RD341. Cette zone fonctionne en assainissement autonome.

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UA** correspond au centre ancien du village : il s'agit d'une zone qui accueille de l'habitat sous diverses formes, mais également des services, équipements publics, commerces, activités économiques et agricoles...



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les points suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UA** :

### **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**

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

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

- **Développement endogène**

3. **Associer évolution locale et maintien de la qualité du cadre de vie**

- **Préservation et mise en valeur de l'organisation villageoise**
- **Le cas des équipements et activités**
- **Réussir l'intégration des nouveaux secteurs bâtis**
- **Permettre le développement des communications numériques**

Ainsi, le développement de la zone **UA**, qui compte encore quelques parcelles vides et présente des bâtiments mutables, participera à la concrétisation des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

La zone **UA** doit accompagner la concrétisation de nombreux objectifs du PADD en matière de développement urbain. Il s'agira de répondre aux besoins de développement de la commune en interne, notamment en favorisant le renouvellement urbain.

Il s'agira également d'associer évolution locale et maintien de la qualité du cadre de vie. La zone **UA** délimitant le centre ancien a comme objectif la préservation et la mise en valeur de l'organisation villageoise, notamment par la protection du patrimoine et des formes urbaines historiques.

La zone **UA** accueille plusieurs équipements et services publics de la commune. De fait, un des objectifs de cette zone est évidemment de satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipements.

La zone **UA** est jouxtée par plusieurs zones ou secteurs AU : une attention particulière devra être portée quant à l'intégration des nouveaux secteurs bâtis avec le tissu urbain existant.

Il s'agira enfin de faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications électroniques tout en les intégrant dans le paysage urbain.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UA 1 et UA 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie et le caractère du noyau ancien.

Enfin l'article **UA 1** interdit les constructions dans une zone de recul de 4 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau, afin de lutter contre le risque inondation.

L'article **UA 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations. Enfin, les cheminements piétons identifiés au règlement graphique doivent être conservés. Ces liaisons piétonnes jouent un rôle de « porosité urbaine » qui participe pleinement au fonctionnement des déplacements de la commune.

L'article **UA 4** concerne les **réseaux publics** d'eau et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **UA 5** traitant des **réseaux de communications** rend obligatoire (sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux) l'enfouissement des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements. Il s'agit là de préserver le paysage urbain et d'éviter tout risque supplémentaire en cas d'intempéries (vents violents par exemple).

L'article **UA 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain historique du centre ancien, qui est fortement marqué par l'alignement. Ainsi, la construction sur l'alignement architectural est obligatoire en présence d'un tel alignement. Afin de conserver la densité du centre, une bande de constructibilité de 0 à 5 mètres est définie en absence d'alignement. Dans ce cas, les constructions pourront s'implanter en première profondeur constructible en recul de l'alignement des voies et emprises publiques, mais avec une façade sur rue située dans une bande de 5 mètres maximum par rapport à cet alignement. De plus, des règles particulières permettent de mieux exploiter l'arrière des parcelles. Afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, les carports pourront être implantés à l'alignement. Enfin, les travaux d'isolations externes sont encadrés afin d'éviter tout débord trop important qui occasionnerait une gêne à la circulation des piétons.

L'article **UA 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine urbain et faciliter les opérations de densification. Des règles différentes sont édictées en première rangée et en deuxième rangée, en accord avec le tissu urbain existant. Dans la première rangée, la construction sur limite est possible afin de préserver l'ordre bâti continu ou semi continu du centre. En cas de recul, un minimum de 1 mètre est exigé pour des raisons d'aération du bâti et de respect des traditions locales. Dans la deuxième rangée, les constructions doivent être implantées avec un recul proportionnel à la moitié hauteur des constructions. Il s'agit ici d'assurer un bon ensoleillement des cœurs d'ilots et fonds de parcelle qui sont déjà très densément bâtis.

Les dispositions des articles **UA 6** et **UA 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu d'origine, et offrent à l'arrière des parcelles des possibilités nouvelles de densification.

L'article **UA 8**, qui régit l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Le choix a été fait d'autoriser un large taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UA 9**) afin d'encourager et de faciliter les opérations de densification dans la zone. De plus, ce taux peut encore être dépassé si les travaux ont pour but de mettre les logements en conformité avec la réglementation sanitaire. Enfin, afin d'éviter toute utilisation détournée, l'emprise au sol des carports est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

L'article **UA 10** régleme la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée est calculée sur celles des constructions à usage d'habitation les plus élevées existantes dans la zone. La hauteur proposée, 12 mètres au faîtage, permet de réaliser sur un terrain deux niveaux droits et un comble, surmontant un sous-sol semi-enterré.

Les prescriptions de l'article **UA 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle et le cachet historique du village, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UA 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnement des voitures sur la voie publique.

L'article **UA 13** prend des dispositions particulières concernant les plantations des constructions et les plantations mitoyennes et celles en limites de l'espace public. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain. Il s'agira également d'utiliser des essences locales afin de préserver la patrimoine naturel et le paysage urbain de la commune.

L'article **UA 14** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité, localisée dans le prolongement du centre ancien. Le bâti est à dominante d'habitat, essentiellement de type individuel.

Elle comprend un secteur **UBa** non-constructible afin de protéger et valoriser la chapelle, et un secteur **UBi** touché par le PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation).



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UB** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les points suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UB** :

**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**

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

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

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

- **Développement endogène**

**3. Associer évolution locale et maintien de la qualité du cadre de vie**

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

- **Permettre le développement des communications numériques**

Ainsi, le développement de la zone **UB**, qui compte encore des parcelles vides et présente des bâtiments mutables, participera à la concrétisation des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Le secteur **UBi** a été délimité afin de tenir compte du risque inondation décrit dans le PPRI.

La zone **UB** doit accompagner la concrétisation de nombreux objectifs du PADD en matière de développement urbain. Il s'agira de répondre aux besoins de développement de la commune en interne, notamment en favorisant le renouvellement urbain et la densification des tissus bâtis.

Il s'agira également d'associer évolution locale et maintien de la qualité du cadre de vie. C'est notamment à cet effet que le secteur **UBa** a été créé. Ce secteur permettra la préservation et la mise en valeur de la Chapelle.

La zone **UB** est jouxtée par plusieurs zones ou secteurs AU : une attention particulière devra être portée quant à l'intégration des nouveaux secteurs bâtis avec le tissu urbain existant.

Il s'agira enfin de faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications électroniques.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UB 1 et UB 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités,...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie résidentiel de la zone.

Enfin l'article **UB 1** interdit les constructions dans une zone de recul de 4 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau, afin de lutter contre le risque inondation.

L'article **UB 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations. Enfin, les cheminements piétons identifiés au règlement graphique doivent être conservés. Ces liaisons piétonnes jouent un rôle de « porosité urbaine » qui participe pleinement au fonctionnement des déplacements de la commune.

L'article **UB 4** concerne les **réseaux publics** d'eau et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **UB 5** traitant des **réseaux de communications** rend obligatoire (sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux) l'enfouissement des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements : il s'agit là de préserver le paysage urbain et d'éviter tout risque supplémentaire en cas d'intempéries (vents violents par exemple).

L'article **UB 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions qui découlent directement du tissu urbain existant. Ainsi, un recul de 5 mètres par rapport à la voie est imposé, sauf en présence d'un alignement architectural. Dans cette marge de recul pourront néanmoins être réalisés, sous conditions, des carports, des constructions et ouvrages techniques, etc. La distance de 5 mètres a été retenue car elle permet de stationner une voiture devant la construction principale.

L'article **UB 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction. Il s'agit d'assurer un bon ensoleillement des constructions et une bonne aération du tissu bâti. Des constructions pourront également s'implanter sur limites séparatives sous certaines conditions (de gabarits, d'adossement, de projet architectural commun, etc.) ; et ce notamment afin d'optimiser le foncier disponible.

L'article **UB 8**, qui régit l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Le choix a été fait d'autoriser un large taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UB 9**) afin d'encourager et de faciliter les opérations de densification dans la zone. Par ailleurs, afin d'éviter toute utilisation détournée, l'emprise au sol des carports est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

L'article **UB 10** régit la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises se basent sur le tissu existant quant aux hauteurs à respecter, tout en permettant la construction de toitures plates. La hauteur maximale autorisée est calquée sur celles des constructions à usage d'habitation les plus élevées existantes dans la zone. Les hauteurs proposées permettent de réaliser sur un terrain deux niveaux droits et un comble pour les toitures en pente, le tout surmontant un sous-sol semi-enterré. Lorsque la toiture est plate, seuls deux niveaux sont autorisés.

Cette volonté de limiter à deux niveaux les constructions à toits plats se justifie par l'insertion urbaine des constructions. En effet, un immeuble qui présenterait trois niveaux droits avec

un toit plat serait très imposant et s'intégrerait mal dans le tissu urbain de Roderen, où les toitures en pente sont très largement dominantes.

Les prescriptions de l'article **UB 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Roderen étant concernée par des terrains en pente, des dispositions particulières sont prises. Lorsque la pente est supérieure à 5%, le sens du faitage principal des constructions devra être globalement parallèle au sens général de la pente. Il s'agit ici d'une règle de bonne insertion urbaine et paysagère qui vise à implanter les constructions de façon la plus discrète possible.

Par ailleurs, la pente des remblais destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction est réglementée par rapport au terrain naturel avant travaux, et ce notamment dans le but de préserver au mieux le modelé naturel des sols.

Tout comme dans la zone UA, dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UB 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnement des voitures sur la voie publique.

L'article **UB 13** prend des dispositions particulières concernant les plantations des constructions et les plantations mitoyennes et celles en limites de l'espace public. Ces mesures, et notamment l'obligation de traiter en espace vert 25% au moins de la superficie du terrain, permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles (et donc l'infiltration des eaux de ruissellement dans un village en pente) et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

Il s'agira également d'utiliser des essences locales afin de préserver le patrimoine naturel et le paysage urbain de la région.

Par ailleurs, une disposition particulière est prise pour les terrains en pente de plus de 5% afin d'utiliser la végétation comme élément d'intégration urbaine et paysagère des constructions.

Enfin, dans le secteur **UBa**, le règlement écrit préserve les espaces identifiés dans le règlement graphique. Cette préservation est notamment justifiée par la valeur paysagère et environnementale des éléments concernés.

L'article **UB 14** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

La zone **UC** – 0,5 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone de faible superficie située de part et d'autre de la RD341. Cette zone fonctionne en assainissement autonome.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UC** a été strictement délimitée en vue de prendre en compte un ilot bâti non raccordé au réseau d'assainissement public tout en répondant à plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les points suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UC** :

### **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**

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

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

- **Développement endogène**

Ainsi, il s'agit de répondre aux besoins présents en matière d'habitat en encadrant les possibilités d'évolutions des constructions existantes, tout en assurant leur bonne intégration urbaine.

Permettre et encadrer les évolutions des constructions existantes participe de fait aux objectifs de renouvellement urbain de la commune et de modération de la consommation foncière.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UC 1 et UC 2)** sont rédigés de manière à restreindre les possibilités de construction. Il s'agit principalement d'encadrer l'extension des bâtiments et installations existantes. En effet, cette zone étant déconnectée de la trame urbaine villageoise, le long d'une RD, la création de nouvelle construction à usage principal d'habitation est interdite. Néanmoins, le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

L'article **UC 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Tenant compte de la situation de la zone UC par rapport à la route départementale, des dispositions sont prises quant aux accès et sorties afin d'assurer une moindre gêne pour la circulation.

L'article **UC 4** concerne les **réseaux publics** d'eau et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

A la date d'approbation du PLU, le réseau d'assainissement public est absent de la zone UC. C'est pourquoi l'article rappelle que l'assainissement devra être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur. Il s'agit également d'une disposition prise pour des raisons sanitaires.

L'article **UC 5** traitant des **réseaux de communications** rend obligatoire (sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux) l'enfouissement

des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements. Il s'agit là de préserver le paysage urbain et d'éviter tout risque supplémentaire en cas d'intempéries (vents violents par exemple).

L'article **UC 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions qui découlent directement du tissu urbain et de la situation de la zone UC par rapport à la route départementale. Ainsi, un recul de 5 mètres par rapport à la voie est imposé.

Dans cette marge de recul pourront néanmoins être réalisés, sous conditions, des constructions et ouvrages techniques, etc. La distance de 5 mètres a été retenue car elle permet de stationner une voiture devant la construction principale.

L'article **UC 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction. Il s'agit d'assurer un bon ensoleillement des constructions et une bonne aération du tissu bâti. Des constructions pourront également s'implanter sur limites séparatives sous certaines conditions (de gabarits notamment, ou en cas de projet architectural commun).

Enfin, pour des raisons sanitaires, la distance comptée de tout point du dispositif d'assainissement autonome -s'il y a lieu- à la limite de propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

L'article **UC 8**, qui régleme l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Le choix a été fait d'autoriser un large taux **d'emprise au sol des constructions** (article **UC 9**) afin d'encourager et de faciliter les opérations de densification dans la zone. Par ailleurs, afin d'éviter toute utilisation détournée, l'emprise au sol des carports est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

L'article **UC 10** régleme la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises se basent sur le tissu existant quant aux hauteurs à respecter, tout en permettant la construction de toitures plates. Les hauteurs proposées permettent de réaliser sur un terrain deux niveaux droits et un comble pour les toitures en pente, le tout surmontant un sous-sol semi-enterré. Lorsque la toiture est plate, seuls deux niveaux sont autorisés.

Cette volonté de limiter à deux niveaux les constructions à toits plats se justifie par l'insertion urbaine des constructions. En effet, un immeuble qui présenterait trois niveaux droits avec un toit plat serait très imposant et s'intégrerait mal dans le tissu urbain de Roderen, où les toitures en pente sont très largement dominantes.

*Rappel : les occupations et utilisations du sol sont très fortement encadrées dans la zone UC (voir articles UC 1 et UC 2).*

Les prescriptions de l'article **UC 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tout comme dans les zones UA et UB, dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UC 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnement des voitures sur la voie publique.

L'article **UC 13** impose qu'au moins 25% de la superficie du terrain soient constitués **d'espaces verts**. De plus des dispositions particulières sont prises concernant les plantations mitoyennes et celles en limites de l'espace public. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

Il s'agira également d'utiliser des essences locales afin de préserver la patrimoine naturel et le paysage urbain de la région.

L'article **UC 14** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

## 2.2.2. Les zones à urbaniser

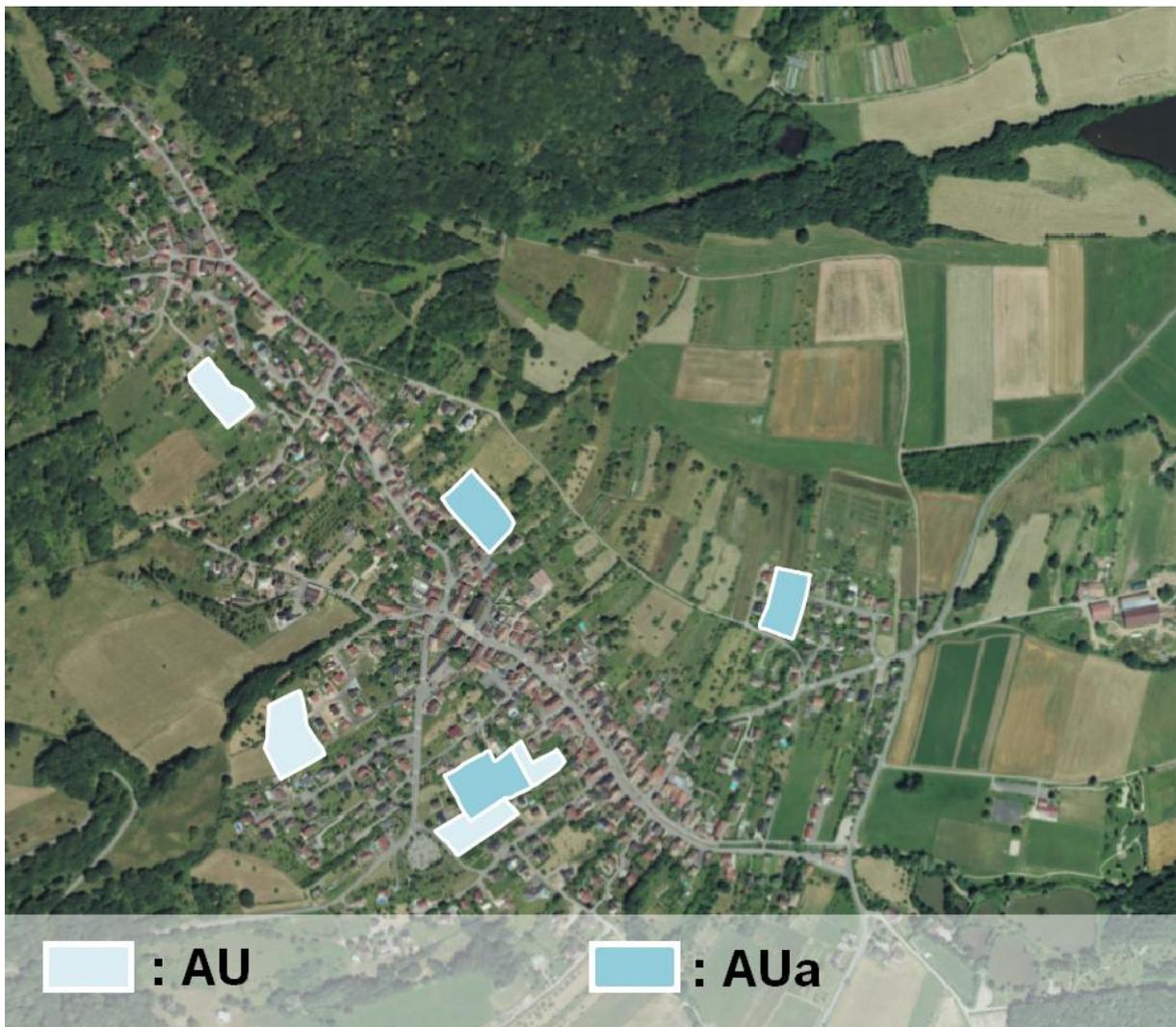
- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit de zones et secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, et définis comme suit :

- la zone **AU** stricte dans laquelle les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU (1,6 ha environ) ;
- les secteurs **AUa**, à vocation principale d'habitat, dans lesquels des opérations d'aménagement pourront être réalisées sous conditions (1,7 ha environ).

Rappelons ici que le SCoT actuel n'alloue que 2,5 ha d'extension à la commune de Roderen. L'utilisation de la totalité de la zone AU stricte n'est donc pas envisageable dans le cadre de ce PLU. La seule possibilité d'utilisation totale de ces zones serait, au travers d'une procédure d'adaptation du PLU ad hoc, d'ouvrir à l'urbanisation les zones AU et de refermer pour partie des secteurs AUa en restant compatible avec les 2,5 ha d'extension du SCoT.

La zone AU comprend quatre secteurs d'OAP qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4).



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **AU** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les points suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **AU** :

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

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

1. **Le choix d'une dynamique démographique et des types de logements correspondants**
2. **Maîtrise et planification du développement villageois**
  - **Développement exogène**
4. **Associer évolution locale et maintien de la qualité du cadre de vie**
  - **Préservation et mise en valeur de l'organisation villageoise**
  - **Réussir l'intégration des nouveaux secteurs bâtis**
  - **Permettre le développement des communications numériques**

En encourageant la diversité des formes urbaines et la densité, la zone **AU** participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. De plus, les aménagements organisés des secteurs **AUa** et leur positionnement par rapport à l'agglomération existante offriront un développement urbain maîtrisé.

Ainsi, la zone **AU** répond à plusieurs objectifs du PADD, objectifs cohérents avec la mixité urbaine qui caractérisera la zone et ses secteurs une fois aménagés.

Dans la suite logique des zones urbaines, les secteurs **AUa** participeront à la satisfaction des besoins de la commune en matière d'habitat, en privilégiant une certaine forme de mixité. Ces besoins en termes d'habitat doivent être traités avec une bonne intégration urbaine des constructions.

L'aménagement de nouveaux quartiers et d'équipements nouveaux dans les secteurs **AUa** permettront à la commune de répondre à une partie de ses besoins en matière d'habitat. Ces secteurs devront être correctement intégrés au tissu urbain existant.

La zone **AU** étant principalement résidentielle, il s'agira de préserver le cadre de vie villageois de la commune.

Il s'agira enfin de faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications électroniques.

- **Orientations d'aménagement et de programmation**

Afin de concrétiser certaines des orientations développées dans le point précédent, les secteurs **AUa** font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'incrivent en parfaite cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettront leur mise en œuvre.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (AU 1 et AU 2)** sont rédigés de manière à encadrer l'urbanisation future de la commune.

La zone **AU** nécessitera une procédure d'adaptation du PLU pour son ouverture effective à l'urbanisation et ce dans les limites fixées par le SCoT en vigueur.

Les secteurs **AUa** autorisent sous conditions les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation. Il s'agit notamment de produire des développements urbains organisés et compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations (OAP) définies dans le PLU.

L'article **AU 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

Enfin, l'article rappelle respect des principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs **AUa**.

L'article **AU 4** concerne les **réseaux publics** d'eau et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **AU 5** traitant des **réseaux de communications** rend obligatoire (sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux) l'enfouissement des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements. Il s'agit là de préserver le paysage urbain et d'éviter tout risque supplémentaire en cas d'intempéries (vents violents par exemple).

L'article **AU 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions qui découlent directement du tissu urbain existant dans la zone UB. Ainsi, un recul de 5 mètres par rapport à la voie est imposé, sauf en présence d'un alignement architectural. Dans cette marge de recul pourront néanmoins être réalisés, sous conditions, des carports, des constructions et ouvrages techniques, etc. La distance de 5 mètres a été retenue car elle permet de stationner une voiture devant la construction principale.

L'article **AU 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** autorise la construction sur limite. Dans les cas où la construction sur limite n'est pas souhaitable/possible, l'article impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction. La diversité des cas de figures offerte par cet article permettra à la fois de concevoir des quartiers denses, tout en assurant un bon ensoleillement des constructions et une bonne aération du tissu bâti.

L'article **AU 8**, qui régleme nte l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Le choix a été fait d'autoriser un large taux **d'emprise au sol des constructions** (article **AU 9**) afin d'encourager et de faciliter les opérations de densification dans la zone. Par ailleurs, afin d'éviter toute utilisation détournée, l'emprise au sol des carports et constructions annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

L'article **AU 10** régleme nte la **hauteur** maximale des constructions. Trois niveaux sont autorisés (y compris les combles et attiques). Les hauteurs maximales inscrites permettent la réalisation de ces trois niveaux et d'un sous-sol semi-enterré. En cas de toit plat, l'article donne une définition de l'attique comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre. Cet article permettra de répondre aux densités imposées, d'apporter des possibilités constructives diversifiées et plus contemporaines dans les zones AU, tout en encadrant des gabarits de construction respectant le caractère villageois de la commune.

Les prescriptions de l'article **AU 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tout comme dans les zones urbaines, dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**AU 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnement des voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **AU 13** prend des dispositions particulières concernant les plantations des constructions et les plantations mitoyennes et celles en limites de l'espace public. Ces mesures, et notamment l'obligation de traiter en espace vert 25% au moins de la superficie du terrain permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, l'infiltration des eaux de ruissellement, et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

Il s'agira également d'utiliser des essences locales afin de préserver le patrimoine naturel et le paysage urbain de la région.

L'article **AU 14** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

### 2.2.3. Les zones agricoles

La zone A – 445,6 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone agricole A est destinée à la protection des terres agricoles. Elle comprend des secteurs suivants :

- Aa : secteur agricole constructible (type sortie d'exploitation existante-logement possible sous conditions) ;
- Ab : secteur agricole constructible à créer (sortie d'exploitation avec logement possible et activités connexes) ;
- Ac : secteur agricole constructible (hangars, installations agricoles diverses hors logement) ;
- Ai : secteur A touché par le PPRi.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **A** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les points suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A** :

### **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**

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

1. **Maintien de la qualité des paysages**

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

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

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

De part sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérise, la zone **A** participe pleinement à protéger durablement le potentiel agricole.

Il s'agit de reconnaître la fonction agricole prioritaire de ces espaces, et leur rôle fondamental dans la conservation de territoires ouverts, entretenus et accueillants, qui doivent être considérés comme les outils de production des exploitants, le classement en zone **A** étant la reconnaissance de la spécialisation de ces parties du territoire communal. Le rôle de relai local et de trame verte que jouent certains éléments des zones agricoles (alignements d'arbres, bosquets, etc.) doit également être souligné et protégé.

De façon générale la zone **A** prend pleinement part à la valorisation des paysages et la préservation des éco-systèmes. En effet, les coteaux qui accompagnent Roderen constituent un élément essentiel du paysage.

Enfin, protéger les terres agricoles et les rendre inconstructibles rentre précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace.

Le secteur **Ai** a été délimité afin de tenir compte du risque inondation décrit dans le PPRi.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **A** qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles. Les secteurs **Aa**, **Ab** et **Ac** sont moins restrictifs que le reste de la zone **A**, tandis que le secteur **Ai** répond aux risques d'inondation par l'interdiction des parties enterrées ou semi-enterrées dans les constructions.

Même si l'objectif du PLU est de protéger les espaces agricoles en zone **A** en les rendant inconstructibles, le règlement autorise au travers **des articles A1 et A2** des constructions, installations, occupations, travaux et utilisations du sol nécessaires aux services et équipements publics, à la prévention des risques naturels, aux captages d'eau potable, en les encadrant. Il en va de même pour les affouillements et exhaussements du sol qui sont

liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs, à condition de ne pas compromettre la stabilité des terrains. L'idée développée ici est de permettre des opérations d'intérêt général ou collectif ainsi que celles qui contribuent à protéger les constructions et espaces des risques naturels sans passer par une révision globale du PLU.

Au travers de ces mêmes **articles A1 et A2**, le PLU reconnaît le rôle naturel et paysager des espaces agricoles en veillant à ce que les abords des cours d'eau soient inconstructibles sur une bande de 10 mètres, et de 30 mètres des lisières forestières, et que les « vergers, bosquets et alignements d'arbres » repérés au titre de l'article L.151-23 sur les documents graphiques 3a et 3b soient préservés durablement. La volonté des élus au travers du PLU est bien d'assurer une préservation des plantations visées et non d'une protection au titre des espaces boisés classés bien trop lourde. Cette dernière a en effet été jugée bien trop contraignante en termes de possibilités d'entretien de ses espaces de faible ampleur boisée.

Les abris de chasse sont admis à raison de 1 par lot de chasse ; l'activité de chasse est un facteur indispensable de régulation et de gestion de la faune locale. Réguler la faune c'est maîtriser et limiter les dégâts que peut faire subir le gibier aux terres agricoles ou aux forêts, et est de ce fait une activité nécessaire à l'exploitation agricole et forestière. Par ailleurs, la chasse est une activité génératrice de revenus pour la commune, en charge notamment de l'entretien des chemins ruraux au bénéfice des usagers et particulièrement des exploitants agricoles et forestiers.

Les secteurs **Aa** encadrent la constructibilité pour les besoins d'exploitations agricoles ou d'élevage existantes et autorise les logements nécessaires aux activités exercées.

Le secteur **Aa** en bordure du village (rue de la Chapelle) accueille aujourd'hui des gîtes et une activité de vente de produits issus de la ferme. De fait l'adaptation des constructions et installations existantes et nécessaires au développement d'activités commerciales et touristiques liées aux exploitations agricoles existantes est encadrée dans le PLU.

De façon générale dans les secteurs **Aa**, concernant les activités de gîtes ou de vente à la ferme : il s'agit d'encadrer et de permettre l'adaptabilité de constructions existantes. La création de gîtes ou de locaux de vente dans les secteurs **Aa** où ils n'existent pas à la date d'approbation du PLU nécessitera une adaptation légère du PLU.

Le secteur **Ab** est une création. Il encadre la constructibilité pour des besoins d'activité agricole : il autorise ainsi les activités d'élevage à condition de respecter les règles de réciprocité en vigueur, un logement s'il est nécessaire, et des structures d'accueil, d'hébergement et de restauration à la ferme. Ces trois derniers types d'activités devront être liés à une activité agricole et un changement de destination à des fins non agricoles est interdit.

Le secteur **Ab** a été créé pour permettre et encadrer un projet en cours. Il s'agit d'accueillir une sortie d'exploitation agricole comprenant une ferme-auberge. Sans l'aspect ferme-auberge (hébergement, restauration), cette exploitation agricole ne serait pas rentable économiquement. Ainsi cette ferme-auberge est nécessaire et indispensable au maintien de l'exploitation agricole. Sans cette ferme-auberge l'exploitation en question sera amenée à disparaître.

Les secteurs **Ac** sont des secteurs agricoles construits existants. On y admet la création, la transformation et l'extension des constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole.

L'article **A3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article rappelle que les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

L'article **A 4** concerne les **réseaux publics** d'eau et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **A 5** qui traite des **réseaux de communications** se contente d'autoriser l'enfouissement de ces réseaux. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol étant très restreinte dans la zone **A**, ces dispositions sont suffisantes.

L'article **A 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux types de voies. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies départementale, à 5 mètres des autres voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés. De plus des précisions sont apportées quant à l'implantation des clôtures le long des chemins ruraux.

Les possibilités d'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces dispositions sont réglementées. Enfin, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

L'ensemble de ces dispositions vise à garantir des implantations par rapport aux voies et emprises publiques qui garantissent la sécurité, ainsi qu'une bonne insertion paysagère des constructions.

L'article **A 7** qui concerne l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Il s'agit d'assurer un bon ensoleillement des constructions et une bonne insertion dans le milieu agricole. Cependant, les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

L'article **A 8**, qui régleme l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

**L'emprise au sol (A 9)** des abris de pâture et des locaux techniques à usage strictement agricole autorisés est limitée à 20 m<sup>2</sup>. Il s'agit ici d'encadrer strictement la superficie de ces abris afin de limiter l'artificialisation des sols et d'éviter un usage détourné de ces constructions.

Dans la même logique, **l'emprise au sol** des extensions des constructions de faible emprise des constructions isolées en zone A ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> d'emprise totale après travaux.

L'article **A 10** régleme la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés à la vocation agricole des zones et secteurs **A**, tout en assurant une bonne intégration paysagère des constructions. En effet, la situation de Roderen justifie une réglementation des hauteurs qui assure visibilité et protection aux paysages agricoles.

Ainsi, au faîtage la hauteur est limitée à 10 mètres. Pour les silos la hauteur maximale est 12 mètres. De plus, la hauteur des abris de pâture et autres constructions techniques agricoles de faible emprise est limitée à 4 mètres.

Les prescriptions de l'article **A 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Afin d'assurer une bonne insertion paysagère et de ne pas dénaturer les sites les locaux techniques autorisés dans la zone A devront être construits principalement en bois.

Tout comme dans les zones urbaines, chaque opération devra être accompagnée de places de **stationnement**, dont le nombre minimal répondra aux besoins estimés (**A 12**).

L'article **A 13** rappelle la protection des espaces repérés au titre de l'article L.151-23 sur le plan de zonage. L'objectif de ce classement est de préserver des éléments du paysage qui assurent en zone agricole une diversification, une structuration et une qualité indéniable à ces espaces. Il s'agit de vergers, bosquets et alignement d'arbres qui peuvent être entretenus, faire l'objet de coupes et abattage, voire de défrichements ponctuels (voir articles **A1 et A2**), mais dont la pérennité doit être assurée.

De plus, des dispositions particulières sont prises concernant les abords des constructions, les haies et les dépôts de stockage. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, permettent la bonne intégration des constructions et favorisent une trame verte tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage agricole.

L'article **A 14** traitant des performances énergétiques et environnementales n'est pas réglementé. Le code de la construction s'applique.

## 2.2.4. Les zones naturelles

La zone **N** – 262,0 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone naturelle **N** est destinée à la protection des espaces sensibles du point de vue des risques, de la sensibilité de la biodiversité et/ou des paysages.

Elle comprend des secteurs suivants :

- **Na** : secteur d'étangs (constructibilité très limitée et intégrée paysagèrement - type abris de pêche).
- **Nai** : secteur Na touché par le PPRI.
- **Nbi** : secteur de sport-loisirs existant (développement possible des installations sur site).
- **Ni** : secteur naturel touché par le PPRI.
- **Nd1** : secteur de stockage existant à l'air libre et à intégrer paysagèrement (matériaux de construction).
- **Nd2** : secteur de stockage existant à l'air libre et à intégrer paysagèrement (dépôt de bois).
- **Nj** : secteur de jardins urbains : annexes autorisées (ex : abris de jardins).



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **N** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les points suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **N** :

**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

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

1. Maintien de la qualité des paysages
2. Conservation des continuités écologiques et prise en compte de la biodiversité
3. Maintenir la vocation agricole des terres propices à l'exploitation

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

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

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

- **Le cas des équipements et activités**

De part sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérisent, la zone **N** participe pleinement à protéger durablement les espaces forestiers et naturels de Roderen. Protéger les espaces naturels et les rendre inconstructibles rentre précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit de reconnaître la fonction environnementale prioritaire de ces espaces, et leur rôle fondamental dans la conservation de territoires forestiers et naturels. Le classement en zone **N** est la reconnaissance de la qualité des écosystèmes de ces parties du territoire communal qui s'inscrivent par ailleurs dans des continuités bien plus vastes.

De façon générale, la zone **N** prend pleinement part à la valorisation des paysages et la préservation des éco-systèmes. La zone **N** participe au fonctionnement écologique de la commune et en est un des supports principaux de protection des trames vertes et bleues et réservoirs de biodiversité.

De part ses secteurs, la zone **N** participe également au développement de quelques sites d'équipements de la commune implantés dans les espaces libres (secteur d'étang de pêche Na, et secteur de sport et loisirs Nbi).

Même si l'objectif du PLU est de protéger les principaux espaces naturels ou forestiers en zone **N** en les rendant inconstructibles, le règlement autorise au travers **des articles N1 et N2** des constructions, installations, occupations, travaux et utilisations du sol nécessaires aux services et équipements publics, à la prévention des risques naturels, aux captages d'eau potable, en les encadrant. Il en va de même pour les affouillements et exhaussements du sol qui sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les

secteurs, à condition de ne pas compromettre la stabilité des terrains. L'idée développée ici est de permettre des opérations d'intérêt général ou collectif ainsi que celles qui contribuent à protéger les constructions et espaces des risques naturels sans passer par une révision globale du PLU.

Au travers de ces mêmes **articles N1 et N2**, le PLU interdit la constructibilité des abords des cours d'eau sur une bande de 10 mètres et de 30 mètres des lisières forestières.

Le PLU fait le distinguo en zone N entre « protection des massifs boisés au titre des espaces boisés classés » et « préservation des vergers, bosquets et alignements d'arbres » repérés au titre de l'article L.151-23 sur les documents graphiques 3a et 3b.

La volonté des élus au travers du PLU est bien d'assurer une protection des principaux massifs forestiers au titre des articles L.113-1 et L.113-2 afin de conserver durablement ces vastes milieux boisés et les espèces qu'ils abritent.

Les secteurs de vergers, bosquets et autres alignements d'arbres doivent être préservés au titre du paysage et non d'une protection au titre des espaces boisés classés bien trop lourde. Cette dernière a en effet été jugée bien trop contraignante en termes de possibilités d'entretien de ses espaces de faible ampleur boisée.

Les secteurs **Ni, Nai et Nbi** ont été délimités afin de tenir compte du risque potentiel d'inondation décrit dans le PPRi.

Les secteurs **Nd1 et Nd2** sont deux sites existants de stockage de matériaux ou de bois. Le PLU les prends en compte mais veut les encadrer et imposer leur intégration dans l'espace et les paysages environnants. Cela passe par une délimitation stricte et des règles à respecter.

Les secteurs **Nj** ont été créés afin d'autoriser uniquement les abris de jardins de 8m<sup>2</sup> en termes de constructions. Ces secteurs viennent en interface entre l'agglomération existante et les espaces agricoles ou naturels et ont pour vocation à définir des règles du jeu dans des espaces où une demande en termes d'abris de jardin existe.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **N 1** et **N 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones naturelles. Les secteurs particuliers sont moins restrictifs que le reste de la zone **N** mais strictement délimités et encadrés. En effet, ils autorisent sous conditions quelques constructions et installations nécessaires aux activités existantes ou futures (entretien des étangs, entretien et aménagement des installations sportives et de loisirs, stockage de matériau, construction d'abris de jardin etc.).

Les abris de chasse sont admis à raison de 1 par lot de chasse ; l'activité de chasse est un facteur indispensable de régulation et de gestion de la faune locale. Réguler la faune c'est maîtriser et limiter les dégâts que peut faire subir le gibier aux terres agricoles ou aux forêts, et est de ce fait une activité nécessaire à l'exploitation agricole et forestière. Par ailleurs, la chasse est une activité génératrice de revenus pour la commune, en charge notamment de l'entretien des chemins ruraux au bénéfice des usagers et particulièrement des exploitants agricoles et forestiers.

De part sa situation en lisère de forêt et le passage d'eau à proximité, le secteur **Nd2** interdit tous travaux d'artificialisation et de remaniement des sols.

L'article **N 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article rappelle que les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

L'article **N 4** concerne les **réseaux publics** d'eau et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment en rappelant le respect des dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que des prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs.

L'article **N 5** traitant des **réseaux de communications** se contente d'autoriser l'enfouissement des réseaux. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol étant très restreinte dans la zone **N**, ces dispositions sont suffisantes.

L'article **N 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux types de voies. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies départementale, à 5 mètres des autres voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés. De plus des précisions sont apportées quant à l'implantation des clôtures le long des chemins ruraux.

Les possibilités d'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces dispositions sont réglementées. Enfin, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

L'article **N 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Il s'agit d'assurer un bon ensoleillement des constructions et une bonne insertion dans le milieu naturel. Cependant, les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

L'article **N 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

L'article réglementant l'**emprise au sol (N 9)** limite à 40m<sup>2</sup> l'emprise maximale des abris de chasse et à 8 m<sup>2</sup> celle des autres abris.

Dans les secteurs **Na** et **Nai** l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m<sup>2</sup>. En cas d'extension d'une construction existante, cette dernière ne sera autorisée que si l'emprise résultante de la construction reste inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

L'ensemble de ces dispositions vise à encadrer strictement l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'urbanisation et l'artificialisation des sols dans les zones et secteurs naturels.

L'article **N 10** limite la **hauteur** maximale des constructions à 6 mètres. En effet, la situation et la topographie de Roderen justifient une réglementation des hauteurs qui assure visibilité et protection aux paysages naturels. Tout comme pour l'article 9, il s'agit ainsi d'inscrire les constructions autorisées en zone **N** dans des gabarits cohérents avec la fonction naturelle principale de ces espaces.

Les prescriptions de l'article **N 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tout comme dans les zones urbaines, chaque opération devra être accompagnée de places de **stationnement**, dont le nombre minimal répondra aux besoins estimés (**N 12**).

L'article **N 13** rappelle la préservation des espaces reprérés au titre du paysage et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage 3a et 3b. De même, la protection des espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'Urbanisme délimités sur les plans de zonage 3a et 3b est rappelée.

De plus des dispositions particulières sont prises concernant les abords des constructions, les haies et les dépôts de stockage (notamment dans les secteurs **Nd1** et **Nd2**). Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, permettent la bonne intégration des constructions et favorisent une trame verte tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage agricole. Dans les secteurs **Nd1** et **Nd2** il est rappelé que les dépôts et stockages de toute nature doivent être masqués par une haie ou une paroi opaque. Le PLU prend donc ici en compte des stockages existants tout en rappelant qu'ils doivent être aménagés et intégrés paysagèrement dans les espaces environnants.

L'article **N 14** traitant des performances énergétiques et environnementales n'est pas règlementé. Le code de la construction s'applique.

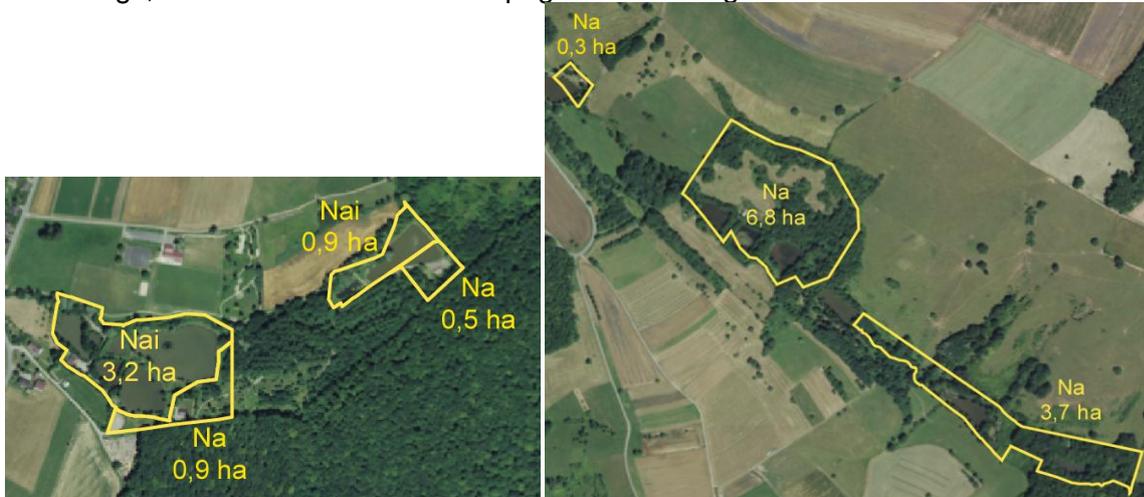
## 2.2.5. Point particulier concernant les STECAL et les autres secteurs N indicés

Rappel, le PLU délimite les zones et secteurs N suivants :

Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces (ha)	Vocation principale
<b>N</b>	<b>6</b>	<b>237,3</b>	<b>Zone naturelle protégée</b>
<b>Na</b>	<b>5</b>	<b>12,2</b>	<b>Secteurs d'étangs (un abri de pêche autorisé par secteur)</b>
<b>Nai</b>	<b>2</b>	<b>4,1</b>	<b>Secteurs d'étangs concernés par le PPRi</b>
<b>Nbi</b>	<b>1</b>	<b>4,1</b>	<b>Secteur de sport-loisirs existant (développement possible des installations sur site) concerné par le PPRi</b>
<b>Nd1</b>	<b>1</b>	<b>0,2</b>	<b>Secteur de stockage existant à l'air libre et à intégrer paysagèrement (matériaux de construction)</b>
<b>Nd2</b>	<b>1</b>	<b>0,3</b>	<b>Secteur de stockage existant à l'air libre et à intégrer paysagèrement (dépôt de bois) Interdiction d'imperméabiliser le site et de remanier le terrain</b>
<b>Ni</b>	<b>1</b>	<b>0,6</b>	<b>Secteur naturel protégé touché par le PPRi</b>
<b>Nj</b>	<b>5</b>	<b>3,2</b>	<b>Secteurs de jardins urbains</b>
<b>Sous-total "N"</b>	<b>22</b>	<b>262,0</b>	

- **Justification des secteurs Na et Nai délimitant les secteurs d'étangs**

Comme l'illustrent les images suivantes, les secteurs Na et Nai sont délimités au plus près des étangs, ou des boisements accompagnant les étangs.



- **Justification du secteur Nbi délimitant le secteur sport-loisirs existant**

Comme l'illustrent les deux images suivantes, le secteur Nb reprend au plus près les équipements sportifs et de loisirs existants. Ce secteur encadre le développement possible des installations sur site.



- **Justification des secteurs de stockage à l'air libre Nd1 et Nd2**

Comme l'illustrent les deux images suivantes, les secteurs de stockage Nd1 et Nd2 présentent des superficies très faibles et correspondent au plus près aux parcelles nécessaires pour le stockage à l'air libre.



- **Justification des secteurs Nj délimitant les jardins urbains**

	<p>Le secteur Nj délimité le plus au Nord de la commune est le plus grand. Il présente une superficie d'environ 1,4 ha.</p> <p>Il s'agit de terrains en pente à l'arrière des habitations situées rue du Muhlberg.</p> <p>Les terrains sont actuellement occupés par des jardins privatifs ou des potagers.</p> <p>Ce secteur est repéré dans le SCoT et dans le PLU comme un vallon patrimonial à préserver.</p> <p>Ainsi, le classement en Nj de ces jardins s'explique par la volonté de préserver le paysage ouvert de ce début de vallon et de lutter contre l'enfrichement.</p> <p>De plus, il s'agit également de lutter contre l'imperméabilisation des sols en pentes afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales et ainsi atténuer le phénomène de ruissellement.</p>
	<p>Ce deuxième secteur Nj, d'une superficie de 0,5 ha entoure un ensemble de jardins privatifs largement arborés et comportant quelques potagers.</p> <p>Ce secteur constitue un cœur d'îlot vert entre la rue des Champs et la rue de Rammersmatt.</p> <p>C'est la préservation de ce jardin urbain, pleinement intégré dans la trame verte urbaine et dans le paysage urbain qui est ici recherchée.</p> <p>De plus, il s'agit également de lutter contre l'imperméabilisation des sols en pentes afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales et ainsi atténuer le phénomène de ruissellement.</p>
	<p>Ce troisième secteur Nj présente une très faible superficie : 0,2 ha. Il est constitué de jardins privatifs situés à l'arrière de la Grand Rue.</p> <p>Ces jardins sont classés en Nj dans le présent PLU, notamment car leur potentielle urbanisation est rendue très complexe par manque d'accès. En effet, le front bâti est très dense sur rue. De fait, il n'a pas d'accès suffisamment calibré possible pour desservir ce secteur.</p> <p>De plus, ce secteur Nj est situé à l'interface entre le village et la zone agricole : il joue un rôle de transition paysagère important.</p>



Ce quatrième secteur Nj, d'une superficie de 0,4 ha, s'explique très clairement par sa forme géométrique.

Le secteur est localisé en position sommitale, et offre une perception paysagère sur le village depuis Leimbach.

Il s'agit d'une bande de jardins privatifs permettant une transition paysagère douce entre les habitations (existantes en UB et futures en AUa) et les secteurs agricoles largement occupés par des potagers.

Les habitations de la rue des collines constituent le front bâti du village. L'urbanisation n'est pas amenée à se développer plus au Nord.

L'intérêt de secteur Nj est de pouvoir traiter paysagèrement ce front urbain en offrant un secteur intermédiaire entre la fonction purement résidentielle et la fonction purement agricole.



Le cinquième et dernier secteur Nj représente une superficie d'environ 0,7 ha.

Il constitue un cœur d'îlot vert entouré par la rue du Ruisseau et par les routes de Thann et de Guewenheim.

Il est constitué essentiellement de jardins privés situés sur de longues parcelles en lanières à l'arrière d'habitations.

L'urbanisation tout autour de ce secteur s'est faite de façon spontanée, sans plan d'ensemble. De fait, on retrouve de nombreuses constructions sur deux, voire trois rangées desservies par un accès privatif partagé.

La protection de secteur Nj, préserve tout autour des profondeurs constructives importantes en zone UB.

L'intérêt de secteur Nj est double :

Il joue un rôle de respiration, s'intégrant dans la trame verte urbaine et dans le paysage urbain de la commune.

De plus, il permet également de lutter contre l'imperméabilisation des sols en pentes afin d'assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales et ainsi atténuer le phénomène de ruissellement.

### 3. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Les éléments suivants reprennent les orientations et objectifs du PADD et illustrent leur traduction réglementaire au travers du règlement (graphique et écrit).

Ces éléments présentent à la fois la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, et les concrétisations réglementaires des objectifs du PADD.

#### 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

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation des zones à urbaniser AU qui tient compte de la volonté de modération la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	Dans les zones urbaines (UA, UB et UC), des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent une densification raisonnée des tissus bâtis existants.
Délimitation des zones agricoles A et naturelles N qui permet de protéger les terres agricoles et naturelles de l'urbanisation.	Dans les zones urbaines (UA, UB et UC), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés et denses.
Des zones urbaines U et à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'accompagner l'attractivité résidentielle de Roderen.	
Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines.	

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

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation des zones à urbaniser AU qui tient compte de la volonté de modération la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	Dans les zones urbaines (UA, UB et UC), des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent une densification raisonnée des tissus bâtis existants.
Délimitation des zones agricoles A et naturelles N qui permet de protéger les terres agricoles et naturelles de l'urbanisation.	Dans les zones urbaines (UA, UB et UC), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés et denses.
Des zones urbaines U et à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'accompagner l'attractivité résidentielle de Roderen.	Dans les zones AU inscription d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare (en cela, compatibilité avec le SCoT assurée).
Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines.	

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

### 1. Maintien de la qualité des paysages

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Délimitation d'une zone naturelle N qui comprend les paysages naturels et forestiers à protéger.	
Délimitation d'une zone agricole A qui comprend les paysages agraires à protéger.	Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A.
Protection d'espaces boisés classés titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme sur les principaux massifs boisés.	
Délimitation d'éléments du paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (vergers, bosquets et alignements d'arbres) en zones A et N.	Dans toutes les zones, un article 11, réglementant l'aspect extérieur des constructions et leurs abords qui tient compte des paysages urbains, agricoles ou naturels.
Création de deux petits secteurs Nd1 et Nd2 afin d'encadrer et d'intégrer réglementairement deux sites de stockage à l'air libre.	

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

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Des zones naturelles N et agricoles A, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.</p> <p>Protection d'espaces boisés classés titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Délimitation d'éléments du paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et des zones et secteurs agricoles A.</p> <p>Dans toutes les zones, un article 13, imposant des éléments végétaux favorables à une trame verte urbaine et une bonne intégration des constructions.</p>

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

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Délimitation d'une zone agricole A, et de secteurs Aa, Ab, Ac et Ai constructibles sous conditions et strictement délimités.</p>	<p>Des règles d'usages des sol qui limitent fortement la constructibilité en zone A et secteur Ai.</p> <p>En secteurs Aa, Ab et Ac, des règles d'usage des sols qui admettent les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole.</p>

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

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Prise en compte du PPRI par la création de différents secteurs avec la lettrine « i » (UBi, Ai, Nai et Ni).</p>	<p>Des règles d'usages des sol qui interdisent la construction de parties enterrées ou semi-enterrées des constructions dans les secteurs « i ».</p> <p>Des règles d'implantation qui imposent un recul par rapport aux berges des cours d'eau et fossés (en A et N).</p> <p>Dans toutes les zones, obligation de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et des règles à l'article 13 qui permettent une infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p>Dans toutes les zones des règles d'implantation des bâtiments sur une même parcelle et des gabarits de voies permettant les interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.</p>

## D) Maîtriser et structurer le développement urbain

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

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Des zones urbaines (UA, UB et UC) qui tiennent compte dans leur délimitation des morphologies urbaines existantes.</p> <p>Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines.</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés.</p> <p>Des règles dans les zones urbaines U qui permettent des opérations de renouvellement urbain.</p> <p>Des règles de hauteur et d'implantation dans les zones urbaines U qui permettent les opérations de restructuration urbaine et de densification raisonnée du bâti.</p>

### 2. Maîtrise et planification du développement villageois

- Développement endogène

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Des zones urbaines U, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'accompagner l'attractivité résidentielle de Roderen.</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés.</p> <p>Des règles dans les zones urbaines U qui permettent des opérations de renouvellement urbain.</p> <p>Des règles de hauteur et d'implantation dans les zones urbaines U qui permettent les opérations de restructuration urbaine et de densification raisonnée du bâti.</p> <p>Des règles d'implantation et de hauteur qui permettent d'offrir un large panel de types d'habitat afin de répondre aux besoins de tous.</p>

- **Développement exogène**

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines.	<p>Dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés.</p> <p>Des règles de hauteur et d'implantation dans les zones urbaines AU qui permettent les opérations de restructuration urbaine et de densification raisonnée du bâti.</p> <p>Des règles d'implantation et de hauteur qui permettent d'offrir un large panel de type d'habitat afin de répondre aux besoins de tous.</p>

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

- **Préservation et mise en valeur de l'organisation villageoise**

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Délimitation de la zone UA correspondant au centre ancien historique.</p> <p>Des zones U, AU, A et N, qui tiennent compte dans leur délimitation des morphologies urbaines existantes et des paysages (urbains et naturels).</p> <p>Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines.</p>	<p>Dans la zone UA, règles d'implantation du bâti, de hauteur, et d'aspect extérieur des constructions en cohérence avec la valeur patrimonial du centre ancien.</p> <p>Des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, qui assurent la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions.</p>

- **Le cas des équipements et activités**

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Délimitation de zones urbaines mixtes, notamment UA et UB, qui permettent le développement des équipements et activités existants.</p> <p>Délimitation de sous-secteurs agricoles permettant d'encadrer le développement des activités agricoles.</p> <p>Délimitation de sous-secteurs naturels permettant d'encadrer le développement des activités sportives et de loisirs.</p>	<p>Des règles d'usage du sol qui encadrent la mixité urbaine et le développement des équipements et activités (UA et UB).</p> <p>Des règles d'usage du sol particulières pour les équipements et activités dans les secteurs A et N concernés.</p>

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

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Des zones U, AU, A et N, qui tiennent compte dans leur délimitation des morphologies urbaines existantes et des paysages (urbains et naturels).	<p>Des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, qui assurent la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions.</p> <p>Des règles particulières en UB pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans les zones pentues.</p> <p>Des OAP pour les zones et secteurs AU qui contribueront à favoriser l'intégration des nouveaux quartiers.</p>

- **Développer les liaisons cyclables**

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Surcharges graphiques présentant les pistes cyclables et les chemins à conserver.	Des règles imposant des normes minimales de stationnement vélo dans les zones AU.

- **Permettre le développement des communications numériques**

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
-	A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## 4. Justification des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme

### 4.1. Les emplacements réservés

Le document « 3c. Règlement graphique – Emplacements réservés » liste et illustre l'ensemble des emplacements réservés inscrits au présent PLU.

L'inscription d'emplacements réservés au PLU répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

Certains emplacements réservés inscrits au PLU concernent la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation ou permettre une desserte cohérente des futurs secteurs d'extension, ainsi que la création d'une aire de stationnement.

- **Liste des emplacements réservés :**

N° Plan de zonage	Zone ou secteur	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	UB	Elargissement de voie afin de desservir un secteur AUa. La voirie à élargir devra à terme offrir une emprise de 6 mètres.	Commune
2	UB	Création d'un accès pour desservir un secteur AUa. L'accès à créer devra offrir une emprise de 6 mètres.	Commune

## 5. Compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale Thur-Doller

### 5.1. Compatibilité du potentiel d'extension urbaine

Le SCoT en vigueur alloue 2,5 ha d'extension en dehors de l'enveloppe T0 de référence, et ce, à l'horizon 2024.

Le travail de comparaison des zonages urbains (UA, UB et UBi) et urbanisables (AUa) du PLU par rapport au T0 du SCoT s'établit de la manière suivante :

#### Surfaces d'extension ou de réserve foncière

	PLU-Zones	Superficie ha		Hors SCoT	
1	AUa	0,4	1,7	0,11	1,33
	AUa	0,7		0,67	
	AUa	0,6		0,55	
2	AU	0,4	1,6	0,36	1,31
	AU	0,6		0,61	
	AU	0,4		0,16	
	AU	0,2		0,18	
		<b>3,3</b>			<b>2,64</b>

#### Surfaces urbaines

PLU-Zones	Superficie ha		Hors SCoT
UA	15,9	48,8	0,23
UB	31,2		0,75
UBi	1,7		0,16
	<b>48,8</b>		<b>1,14</b>

#### Récapitulatif

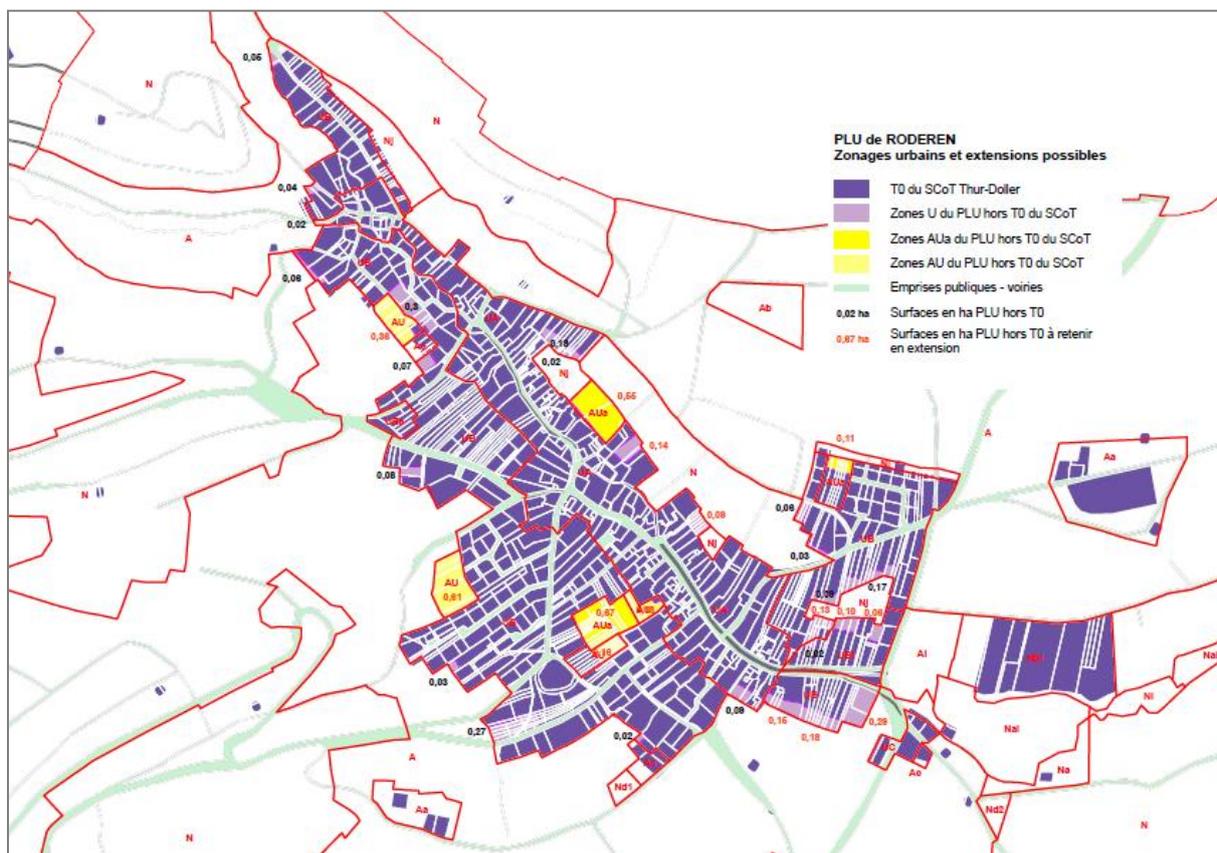
SCoT T-D : 2,5

Surfaces urbanisables en compatibilité avec le SCoT :

PLU-Zones	Superficie ha		
UA	0,23		
UB	0,75		
UBi	0,16	1,14	
AUa	0,11		
AUa	0,67		
AUa	0,55	1,33	2,47

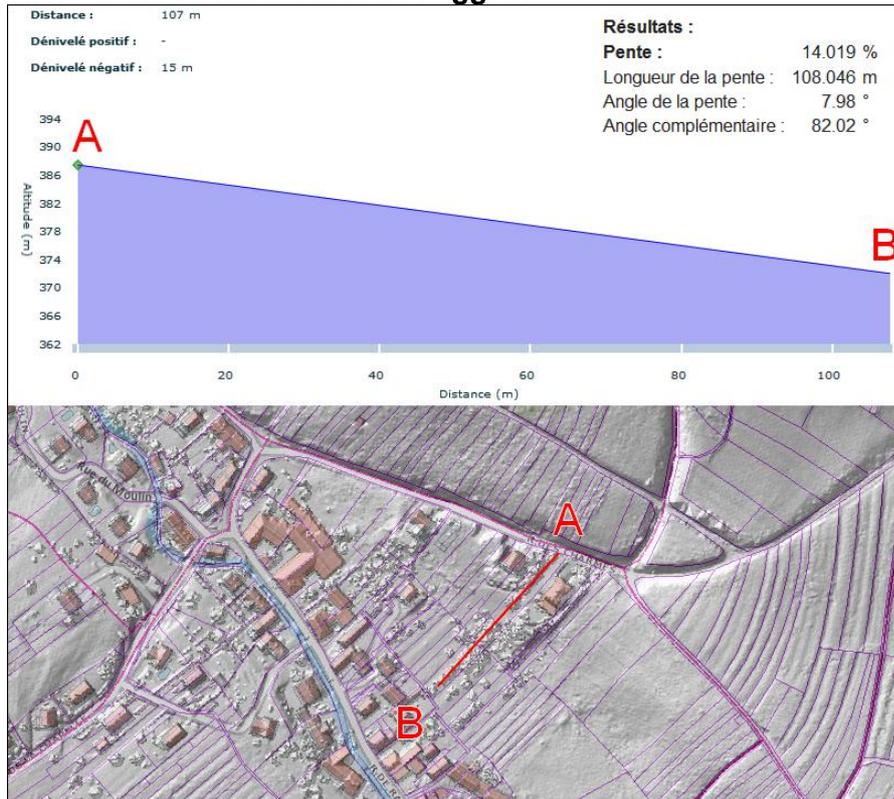
Rapport de compatibilité

Les écarts mesurés sont cartographiés sur l'illustration ci-dessous, sachant que la superposition opérée consiste toutefois à rapprocher une enveloppe urbaine de référence dont l'échelle de prise en compte est le 1/25000 avec un plan cadastral support du PLU dont l'échelle de représentation est le 1/2000.



Les écarts retenus sont tous supérieurs à 10 ares et éloignés de plus de 30 mètres d'une voirie. Les autres sont de petites surfaces, souvent constituées de fonds de jardins à cheval sur plusieurs parcelles (compatibilité SCoT du fait du rapport d'échelle - DOO p.60) ou compris dans la zone de 30 mètres d'une voirie existante (compatibilité SCoT – DOO p.61). Deux entités respectivement de 0,18 et 0,17 hectares n'ont pas été retenues en termes d'extensions. Elles sont situées respectivement en zones UA (au NW de l'agglomération) et en zone UB (à l'est). Il s'agit de fonds de jardins au parcellaire laniéré très étroit, dans des secteurs soumis à forte pente (14 et 9%).

## Secteur UA au nord-ouest de l'agglomération



## Secteur UB à l'est de l'agglomération

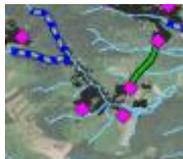


Il en résulte que le projet de PLU est compatible avec le SCoT puisque la somme des écarts est d'environ 2,5 ha (voir tableau ci-dessus).

Précisons toutefois que l'horizon de travail du PLU est 2030 alors que celui du SCoT est 2024. La commune pourra donc, en cas de besoin ouvrir à l'urbanisation des zones de réserve foncière (AU) au-delà de 2024.

## 5.2. Compatibilité avec les documents graphiques du DOO du SCoT

### Charpente paysagère et patrimoniale DOO – Document graphique n°5a



Roderen est concernée par les éléments suivants :

SCoT Thur et Doller	PLU de Roderen
1 Coupure verte	Située en zone A inconstructible.
3 entrées de villes	Aucune extension urbaine n'y est prévue. Le règlement prend en compte la morphologie urbaine existante en zones UB et UC. Par ailleurs la zone UC n'autorise pas de logements supplémentaires et ne permet que des extensions bâties.
2 vallons patrimoniaux	Les vallons sont inscrits en zone A inconstructible. Le PLU a volontairement opté pour ce classement afin d'encourager la lutte contre l'enfrichement. La zone UB est strictement délimitée et n'a pas été étendue par rapport au POS.
Cours d'eau	Ils sont protégés :  Reculs des constructions par rapport aux berges des cours d'eau (4 mètres en zones urbaines et 10 mètres en zones agricoles (A) et naturelles (N)).  Les principaux cortèges végétaux accompagnant ces cours d'eau sont matérialisés aux plans 3a et 3b du règlement au titre du paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme).

**Principaux points de vue et perspectives remarquables**  
**DOO – Document graphique n°5b**



Roderen est concernée par les éléments suivants :

<b>SCoT Thur et Doller</b>	<b>PLU de Roderen</b>
<p>3 points de vue sur le ban de Roderen et 2 autres situés sur les bans limitrophes</p>	<p>Les points de vue sur le ban communal sont inscrits dans des zones A et N inconstructibles. De plus, aucun projet de construction ne vient contrecarrer les points de vue extérieurs à la commune.</p> <p>Les limites urbaines ou urbanisables sont compactes et ont été réduites par rapport au POS.</p> <p>Les éléments réglementaires comme les OAP prennent en compte la morphologie urbaine actuelle, le paysage et la topographie.</p>

**Trames vertes et bleues**  
**DOO – Document graphique n°6**



Roderen est concernée par les éléments suivants :

SCoT Thur et Doller	PLU de Roderen
1 continuité du réseau aquatique	<p>Elle est assurée autant que possible, une partie du cours d'eau était canalisée lors de sa traversée urbaine.</p> <p>Le cours d'eau est sinon protégé par le PLU et aucun aménagement urbain prévu ne peut contrecarrer cette continuité :</p> <p>Reculs des constructions par rapport aux berges des cours d'eau (4 mètres en zones urbaines et 10 mètres en zones agricoles (A) et naturelles (N).</p> <p>Les principaux cortèges végétaux accompagnant ces cours d'eau sont matérialisés aux plans 3a et 3b du règlement au titre du paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme).</p>
1 continuité fonctionnelle à restaurer n°59	<p>Le PLU répond à ce point de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement des espaces concernés en zones agricole (A) et (N) inconstructibles ;</li> <li>▪ Prise en compte du risque d'inondation par des classements agricoles et naturels indicés (Ai, Ni, Nai et Nbi). Les secteurs Nai sont des secteurs d'étangs pour lesquels seul un abris de pêche n'est autorisé. Le secteur Nbi est un secteur de sport-loisir de plein air dont la constructibilité est limitée et encadrée ;</li> <li>▪ Les principaux cortèges végétaux accompagnant le cours d'eau concerné sont matérialisés aux plans 3a et 3b du règlement au titre du paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme). De même, les bosquets et autres alignements d'arbres sont également préservés au même titre.</li> </ul>

## 6. Les incidences des options du PLU sur l'environnement

Le P.L.U. de la commune de Roderen est concerné par la procédure d'examen au cas par cas dans la mesure où il ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, en raison de l'absence de site Natura 2000 au sein du territoire communal.

Une demande d'examen au cas par cas sur le projet de PLU été adressée après :

- la réunion du Conseil Municipal du 2 mars 2016 au cours de laquelle s'est tenu le débat sur le PADD ;
- la réunion publique de présentation du diagnostic et du PADD qui a eu lieu le 16 mars 2016.

Suite à cette demande, l'autorité environnementale a jugé qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale du PLU.

### 6.1. L'expertise zones humides

La commune a fait réaliser une expertise zone humide par le bureau ECOSCOP.

Extraits de l'expertise – Introduction - Page 1 :

*« Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Roderen (68), la commune a fait appel à ECOSCOP pour préciser les enjeux relatifs aux zones humides sur son ban communal.*

*La cartographie des zones à dominante humide (BD ZDH CIGAL, Région Alsace, 2008) fait en effet état de nombreuses zones humides potentielles sur la commune, en particulier au niveau du tissu urbain.*

*L'expertise menée vise ainsi à préciser cet enjeu, au travers de la réalisation d'expertises floristiques et pédologiques approfondies, permettant de caractériser les zones humides sur les zones pour lesquelles la commune projette une urbanisation future.*

*Les expertises ont été réalisées au cours de 2 journées de terrain, le 15 mai et le 17 juin 2015. Elles ont porté sur 11 sites potentiellement urbanisables.*

*Cette étude vise ainsi à accompagner la commune dans ses choix d'urbanisation, en prenant en compte la thématique spécifique liée aux "zones humides". Elle permet de déterminer les superficies potentiellement concernées en fonction des choix retenus (approche quantitative), mais également de qualifier les zones humides impactées, en fonction de leur patrimonialité (approche qualitative).»*

Extraits de l'expertise – Conclusion - Page 21 :

*« La très grande majorité des sites expertisés ne relève pas des champs d'application de la loi en matière de zones humides. Les habitats et la flore montrent à chaque fois des caractères mésophiles ne permettant pas de conclure sur la présence de zones humides. Seuls les profils pédologiques permettent de préciser clairement l'enjeu.*

*Sur les 11 sites visités, seuls 3 présentent, sur une partie des parcelles concernées, des zones humides légales. Les superficies en jeu restent minimales : total atteignant moins de 0,1 ha pour 2 des sites (zones 4 et 7), seuil en-dessous duquel un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau est exigé.*

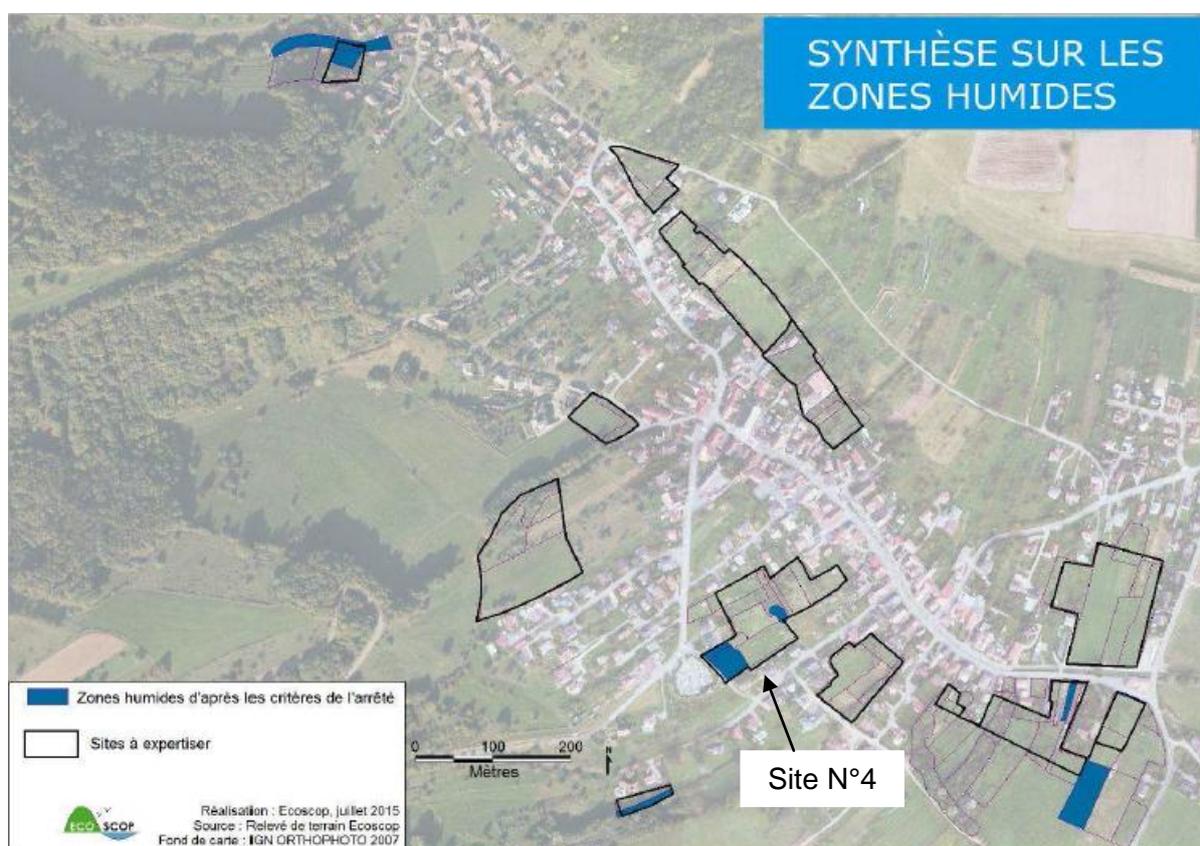
*Le site n°4 est le seul site pour lesquels des enjeux existent. Les superficies estimées, à partir de la pédologie, sont de 0,2 ha. Les habitats ne relèvent pas un intérêt particulier sur le plan des zones humides, dans la mesure où il s'agit de prairies de fauche mésophiles, peu*

diversifiées, dominées par les graminées. La configuration reste assez spécifique, dans la mesure où la zone humide est identifiée sur le versant, et non pas sur le replat de bas de pente (absence de zones humides sur ces secteurs). Il s'agit donc vraisemblablement d'accumulation d'eaux plus importantes créée à la faveur des ruissellements. Ainsi, le caractère hygrophile est peu marqué, et doit varier au cours des saisons.

Ceci est confirmé par la pédologie. En effet, dans les horizons profonds, on n'observe jamais les horizons réductiques caractéristiques, permettant de classer le profil en zone humide. A l'inverse, on observe davantage des horizons de marmorisation, témoins de phénomènes d'oxydoréduction nombreux (en lien avec la présence/absence d'eau). En d'autres termes, le sol est constamment soumis à des variations du niveau d'eau dans le sol.

Ainsi, même si les critères pédologiques, en application de l'arrêté, conduisent à classer une partie du site en zone humide, il ne relève aucun intérêt en la matière (aucune des caractéristiques des zones humides "traditionnelles").

*L'intérêt en termes d'habitat est faible.»*



Selon l'expertise, le site n°4 est le seul pour lesquels des enjeux existent. Ces enjeux sont pris en compte dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du secteur AUa. En effet, l'OAP contient une orientation de prise en compte de la zone humide.

A proximité du cimetière, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU « stricte » nécessitera la mise en œuvre de mesures compensatoires. L'expertise zones humides préconise les éléments suivants :

- un ration de 1 pour 1 : « *L'intérêt en termes d'habitat est faible. »*
- Pistes en cas de nécessité de réaliser des mesures compensatoires :

« *La commune de Roderen étant largement concernée par les zones à dominante humide de la base de données CIGAL, surtout à l'aval du village, des propositions peuvent être faites sur ces secteurs, pour la réalisation de mesures compensatoires :*

*Aménagement à proximité du terrain de sport : il pourrait être proposé des aménagements en faveur de la biodiversité sur les parcelles de cultures/prairies à proximité du terrain de sport. Ces aménagements pourraient avoir un objectif double : réhabilitation d'habitats, en faveur d'habitats naturels à forte biodiversité, couplée éventuellement avec des aménagements visant à la sensibilisation à l'environnement pour les usagers ;*

*Amélioration de zones humides au niveau des peupleraies à l'aval des étangs : pour une superficie donnée, arrêt de l'exploitation (vieillessement des peupliers, sans aucune intervention) ou replantation par des espèces autochtones (aulnes, frênes) ;*

*Diversification de l'habitat à proximité du cours d'eau temporaire au lieu-dit Gummen : mise en place d'une bande enherbée à flore diversifiée de quelques mètres de large, le long du cours d'eau temporaire, à la place des zones cultivées.*

*Il s'agirait donc, en fonction des choix d'aménagement retenus par la commune, de définir avec précision la superficie de zones humides impactées. A partir de là, en fonction des besoins, les mesures compensatoires proposées ici pourront être approfondies pour évaluer leur faisabilité. »*

## 6.2. Les incidences de l'extension de l'urbanisation

### 6.2.1. Rappel des secteurs concernés

Le PLU identifie 5 secteurs AU (certains sont urbanisables directement en AUa, d'autres ne sont pas urbanisables dans le cadre du présent PLU).



## Secteur A

Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes
Parcellaire non morcelé, occupé par des pelouses, présence ponctuelle de quelques feuillus. Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.	Petit secteur directement contigu au centre ancien et disposant d'un accès.  Possibilité de connexion à la trame viaire existante.	Situation relativement discrète, derrière les constructions du centre ancien.	Terrains quasiment plats (dénivelé positif de 2 m, vers le N-E).  Absence de zone(s) humide(s) confirmée par l'expertise.  Secteur hors P.P.R.i.

### Éléments de projets affichés dans le P.A.D.D.

Extension urbaine programmée.

## Secteur B

Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes
Parcellaire classique en lanières, occupé par des pelouses. Présence ponctuelle de quelques feuillus. Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.	Petit secteur directement entouré à l'Est et à l'Ouest par des habitations (rue des Vignes et rue des Collines).  Possibilité de connexion à la trame viaire existante par un bouclage.	Impact paysager limité : secteur se situant à l'intérieur de l'enveloppe villageoise, dont l'urbanisation aura pour effet d'achever le tissu villageois en s'appuyant sur des limites cohérentes et s'intégrant dans la pente.	Terrains quasiment plats (dénivelé négatif de 5 m, vers le N-E).  Absence de zone potentiellement humide CIGAL.  Secteur hors P.P.R.i.

### Éléments de projets affichés dans le P.A.D.D.

Extension urbaine limitée et engagée.

## Secteur C

Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes
Parcellaire classique en lanières, occupé par des terres labourables. Présence d'un petit bosquet de feuillus au centre et au Nord. Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.	Secteur complètement entouré par le tissu bâti existant.  Possibilité de connexion à la trame viaire existante.	Impact paysager limité. Secteur se situant à l'intérieur de l'enveloppe villageoise, dont l'urbanisation aura pour effet de combler et densifier le tissu villageois.	Terrains présentant un léger dénivelé négatif vers le N-E (environ 7 m).  Présence d'une zone humide d'environ 0,2 ha confirmée par l'expertise. Cette zone sera intégrée dans un espace vert à créer (voir OAP).  Secteur hors P.P.R.i.

### Éléments de projets affichés dans le P.A.D.D.

Extension urbaine avec prise en compte d'un site humide ponctuel.

## Secteur D

Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes
Parcellaire peu morcelé, occupé par des pelouses au Nord et des terres labourables au Sud. Secteur ponctué au centre et au Nord de quelques feuillus. Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.	Secteur dans la continuité directe d'une récente opération d'habitat pavillonnaire.  Possibilité de connexion à la trame viaire existante.	Impact paysager limité. Secteur se situant en contiguïté immédiate de l'enveloppe villageoise, dont l'urbanisation aura pour effet d'achever le tissu villageois en s'appuyant sur des limites cohérentes.	Terrains présentant un léger dénivelé positif vers le S-O (environ 10 m).  Absence de zone(s) humide(s) confirmée par l'expertise.  Secteur hors P.P.R.i.

### Eléments de projets affichés dans le P.A.D.D.

Extension à moyen ou long termes.

## Secteur E

Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes
Parcellaire classique en lanières, occupé principalement par des pelouses. Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.	Secteur dans la continuité directe du bâti et entouré sur trois côtés par des habitations.  Possibilité de connexion à la trame viaire existante.	Impact paysager limité. Secteur se situant en contiguïté immédiate de l'enveloppe villageoise, dont l'urbanisation aura pour effet d'achever le tissu villageois en s'appuyant sur des limites cohérentes.	Terrains quasiment plats (dénivelé positif de 5 m, vers le S-O).  Absence de zone potentiellement humide CIGAL.  Secteur hors P.P.R.i.

### Eléments de projets affichés dans le P.A.D.D.

Extension à moyen ou long termes.

En conclusion, il ressort de cette analyse que les secteurs amenés à être urbanisés à court, moyen ou long termes dans le cadre de l'application du P.L.U. ne présentent pas d'enjeux majeurs en termes d'environnement. Il s'agit de terrains occupés par des pelouses pour l'essentiel. Ces terrains sont de surcroît tous compris dans l'emprise « constructible » actuelle du P.O.S. qui pour l'occasion est revue à la baisse afin de mieux prendre en compte les besoins communaux, la compatibilité avec le SCoT en vigueur et les atouts paysagers et naturels de la commune.

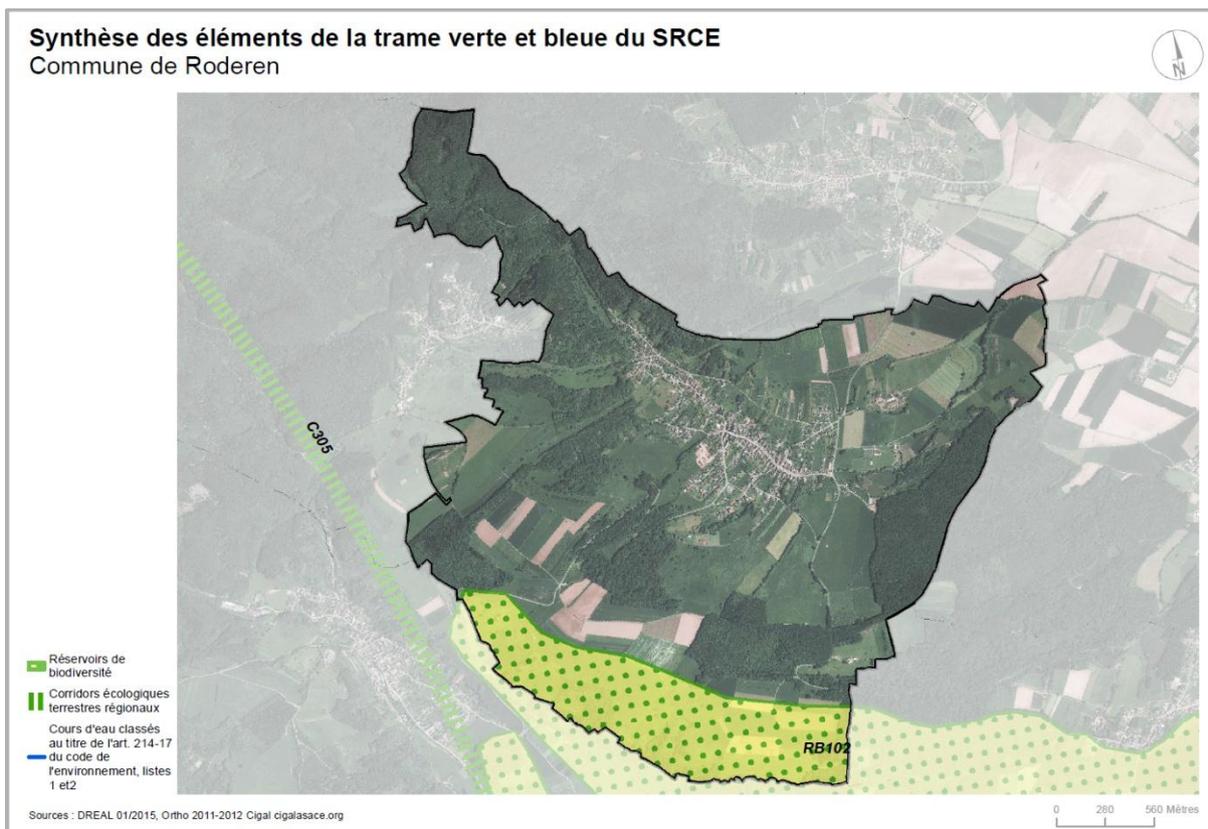
Il convient de souligner que ces terrains :

- ne sont pas recensés en tant que zones humides remarquables (sauf pour une petite zone humide dans le secteur C, délimitée par une expertise et qui sera prise en compte dans le projet d'aménagement de la zone AUa concernée) ;
- ne présentent aucune espèce végétale remarquable ou protégée ;
- n'appartiennent pas à des continuités écologiques ;
- ne créent pas, à travers leur aménagement futur, une fragmentation supplémentaire du territoire ;
- ne relèvent ni de ZNIEFF, ni de sites Natura 2000.

### 6.2.2. Synthèse des incidences prévisibles de l'aménagement de ces secteurs

Objet	Description
<b>Milieu physique et ressource en eau</b>	Imperméabilisation des sols sur une partie des terrains et mise en place d'une gestion des eaux pluviales. Développement urbain compatible avec le volume de la ressource en eau potable. Capacités d'assainissement suffisantes.
<b>Milieus naturels et agricoles</b>	Réduction d'espaces de pelouses, et de quelques terres labourables. Maintien de l'intégrité des continuités naturelles et des zones humides présentes sur le reste du territoire communal.
<b>Faune</b>	Impact limité ; préservation des corridors écologiques, massifs forestiers et milieux naturels. Pas de fragmentation de l'espace.
<b>Paysage</b>	Terrains compris au sein de l'enveloppe villageoise ne compromettant pas son unité et sa cohérence. Pas d'extension en rupture avec l'identité du site. Respect de l'échelle du village.
<b>Santé des populations</b>	Secteurs à vocation dominante d'habitat sans nuisances majeures particulières au-delà des émissions liées au chauffage et à la circulation des véhicules. Augmentation des flux de circulation (développement du réseau des circulations douces, transport en commun, proximité des pôles d'emplois). Plus grande maîtrise de la dépense énergétique et de l'émission de gaz à effet de serre avec l'application des dernières normes dans le bâti.

### 6.3. Les incidences des options du PLU sur les corridors écologiques



Roderen est concerné par le réservoir de biodiversité RB102 du SRCE qui correspond peu ou prou au piémont du col de Roderen qui a été mis en exergue comme secteur à enjeu dans l'état initial de l'environnement.

Comme l'illustre l'extrait suivant, ce réservoir est classé dans des zones et secteurs A et N inconstructibles ou en secteur Na (seul un abri de pêche y est autorisé) dans le PLU. De plus, des éléments végétaux sont délimités au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme.



Ainsi, le PLU assure le bon fonctionnement écologique du territoire, et met en place des protections afin d'augmenter cette fonctionnalité.

#### **6.4. Les incidences des options du PLU sur les autres espaces naturels**

Le PLU protège l'essentiel des espaces naturels boisés par un classement en zone N, couplé par des protections supplémentaires au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sur les principaux grands massifs boisés.

D'autres éléments du paysage sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (vergers, bosquets, alignements d'arbres).

Les milieux agricoles sont quant à eux protégés par un classement en zone A inconstructibles.

Au sein même de la trame bâtie, Le PLU prescrit un certain nombre d'éléments qui ont pour objet de maintenir, voir d'étoffer la trame verte interne au bâti (limitation d'emprise au sol des constructions, proportion d'espace vert, obligation de plantations, etc.).

Ainsi, le PLU contribue de manière active au développement des espaces naturels et de la biodiversité des milieux anthropisés et à la qualité du cadre de vie.

#### **6.5. La fragmentation du territoire**

L'urbanisation envisagée par le PLU s'inscrit dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante qui reste compacte et elle n'introduit aucun obstacle supplémentaire aux flux biologiques. La délimitation des entités bâties se situe en continuité du bâti existant. Les secteurs AU sont peu nombreux et bien délimités. La zone sportive est existante et ne comprend pas d'extension. Les secteurs d'étangs sont également repérés et seul un abri de pêche y est autorisé.

Ainsi, le PLU contribue de manière active à la lutte contre le mitage et l'étalement urbain.

#### **6.6. Les incidences des options du PLU sur l'environnement physique des habitants**

##### **6.6.1. L'ambiance sonore**

La commune de Roderen n'est pas située à proximité d'émissions sonores importantes. L'arrêté préfectoral du 21 février 2013 modifiant l'arrêté du 24 juin 1998 modifié, portant classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin n'identifie pas de secteur à Roderen.

De plus, aucune zone d'extension pour de l'habitation n'est inscrite le long des axes les plus bruits.

Ainsi, le PLU n'a pas pour effet d'exposer de nouvelles habitations au bruit des infrastructures de transport terrestre.

##### **6.6.2. La qualité de l'air**

Aucun des nouveaux quartiers envisagés ne se trouve à proximité d'une source de pollution atmosphérique. Les pollutions routières retombent au sol à moins de 50 mètres de la voie. Aucune industrie polluante n'est localisée sur le territoire.

L'augmentation de population attendue et les effets liés aux déplacements de ces personnes (véhicules etc...) n'auront qu'un impact mineur sur la qualité de l'air et par conséquent un effet négligeable sur la santé.

Ainsi, le PLU n'a pas pour effet d'entraîner une baisse de la qualité de l'air.

## **6.7. Les incidences des options du PLU sur le paysage**

### **6.7.1. L'évolution des paysages naturels et agricoles**

L'essentiel des espaces naturels et agricoles est inconstructible. Côté village, la mosaïque paysagère constituée par les vergers et les quelques vignes sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ce qui permettra de maintenir les paysages pittoresques actuels. De même des alignements d'arbres et des bosquets sont également protégés au titre du paysage en zones A et N.

Ainsi, le PLU garantit la pérennité des paysages de vergers, des terres agricoles libres de constructions et impose la mise en œuvre de mesures d'insertion paysagère pour les constructions limitativement admises dans des secteurs agricoles dédiés.

### **6.7.2. L'évolution du paysage bâti**

Le paysage urbain est déterminé par l'aspect et la hauteur des bâtiments qui bordent la rue, mais aussi par le traitement de l'espace public qui les met en scène, par les marges de recul des façades par rapport aux voies, par le traitement des espaces non construits... Ces points sont régis par le règlement écrit.

L'organisation du paysage urbain telle qu'elle résultera de l'application des règles définies par le PLU ne sera pas bouleversée par rapport à la situation existante. La densification du bâti instillée par le PLU ne se fera pas au détriment de la qualité du paysage urbain. A cet effet des prescriptions en matière d'aspect extérieur et de traitement des abords des constructions ont été édictées.

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs à enjeu comporte des prescriptions paysagères.

Les dispositions relatives au stationnement des vélos et l'objectif de donner une place plus importante aux modes de déplacement doux ont également une incidence sur l'évolution du paysage urbain. Le partage de l'espace public l'ouvre à une utilisation plus conviviale, plus propice à l'urbanité de ses usagers et plus favorable à un traitement qualitatif.

Ainsi, le PLU fixe un cadre réglementaire et des objectifs d'aménagement générateurs d'un paysage bâti de qualité.

## **6.8. Les incidences des options du PLU sur l'eau**

### **6.8.1. L'évolution de la consommation d'eau potable**

La commune connaîtra une croissance de près de 102 habitants en 2030.

A raison d'une consommation moyenne de 130 litres par personne et par jour, l'accroissement de population se traduira à termes par une augmentation de la consommation d'eau potable d'environ 4840 m<sup>3</sup> par an.

Cette augmentation pourra être absorbée par les capacités de desserte en eau existante.

### 6.8.2. Le traitement des eaux usées

C'est la Communauté de Communes de Thann-Cernay qui est compétente en matière d'assainissement.

Depuis 2007, les eaux usées générées par les communes des secteurs de THANN et de CERNAY sont traitées à la nouvelle station d'épuration de CERNAY, située dans la zone intercommunale des Pins, en bordure de la Thur.

Cette station est exploitée par la LYONNAISE DES EAUX-SOGEST, via un contrat de délégation de service public, depuis le 1er janvier 2011, pour une durée de 12 ans.

A nouveau, pour les communes de BITSCHWILLER-LES-THANN, BOURBACH-LE-BAS, BOURBACH-LE-HAUT, LEIMBACH, RAMMERSMATT, **RODEREN**, THANN, VIEUX-THANN et WILLER-SUR-THUR, les compétences sont assurées par une délégation de service public (affermage des installations).

Un contrat a été signé avec la LYONNAISE DES EAUX-SOGEST en avril 2010, pour une durée de 12 ans.

Le réseau d'assainissement sera en capacité d'absorber les effluents supplémentaires.

## 7. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

Objet	Dispositions du P.L.U.
<b>Patrimoine bâti et historique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réglementation spécifique pour le centre ancien afin de conserver son unité architecturale et urbaine.</li> </ul>
<b>Cadre de vie urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En zones urbaines et secteurs à urbaniser, choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain.</li> <li>➤ Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances qui viendraient en contradiction avec le caractère résidentiel prépondérant des zones urbaines.</li> <li>➤ Mesures destinées à favoriser la biodiversité en zones urbaines et à urbaniser.</li> <li>➤ Secteurs de développement urbain établis selon un souci de maillage et continuité de la trame viaire.</li> </ul> <p>Choix d'un coefficient d'emprise des constructions en zone urbaine et AU qui respecte un équilibre entre espace bâti et espace libre, évitant le phénomène de surdensification et une imperméabilisation excessive des sols.</p>

Objet	Dispositions du P.L.U.
<p><b>Paysage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintien du caractère groupé de l'agglomération. Volonté de ne pas dépasser les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, et de respecter l'identité du site.</li> <li>➤ Maintien de la coupure verte et des séquences rurales entre Roderen et Leimbach.</li> <li>➤ Maîtrise de l'évolution de l'espace agricole et viticole contre toute dégradation et mitage.</li> <li>➤ Préservation des paysages, terres agricoles et de la vue sur le grand paysage, tant vers la vallée de la Thur et de la plaine (à l'est - nord-est du village), que vers le piémont du col de Roderen (au sud du village).</li> <li>➤ Création de deux secteurs autour de deux stockages existants afin d'en limiter l'emprise et d'imposer leur intégration paysagère.</li> </ul>
<p><b>Espaces boisés, agricoles et milieux naturels</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection de l'ensemble des massifs boisés et bosquets classés en zone N et au titre des de l'article L 113-1° du Code de l'Urbanisme.</li> <li>➤ Conservation du potentiel agronomique et biologique de l'espace agricole.</li> <li>➤ Consolidation de la trame des continuités naturelles et paysagères.</li> <li>➤ Parti d'aménagement qui limite tout phénomène de fragmentation du territoire.</li> <li>➤ Interdiction du creusement d'étangs supplémentaires en zone agricole.</li> <li>➤ Préservation de la zone naturelle des étangs.</li> <li>➤ Préservation des corridors écologiques d'intérêts locaux et des réservoirs de biodiversité.</li> <li>➤ Maintien et/ou intégration des vignes et vergers dans les projets.</li> </ul>

Objet	Dispositions du P.L.U.
<p><b>Nuisances, contraintes</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques en zones urbaines et à urbaniser.</li> <li>➤ Obligation de raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement.</li> <li>➤ Interdiction de la création d'étangs et de l'ouverture de gravières en toutes zones.</li> <li>➤ Prise en compte de la zone inondable (P.P.R.i.).</li> </ul>
<p><b>Transport/Energie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.</li> <li>➤ Volonté de promouvoir la diversité de l'habitat, habitat intermédiaire ou collectif dont la performance énergétique est supérieure à l'habitat individuel.</li> <li>➤ Normes de stationnement prenant en compte les vélos.</li> </ul>

## 8. Le dispositif de suivi

Au titre du Code de l'Urbanisme le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan. Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

### 8.1. Indicateurs environnementaux pour le suivi du PLU

Thème	Indicateurs	Explication
Trame verte	Superficie des espaces boisés	Conservation de cette composante écologique
Corridor	Préservation des corridors écologiques	Point sur la fonctionnalité/préservation
Foncier	Rythme annuel constaté de consommation foncière avec distinction des zones U et AU afin de observer la densification du tissu actuel	Consommation de l'espace par l'urbanisation via le suivi des permis et/ou les évolutions cadastrales
Paysage	Espaces ouverts préservés du mitage Cohérence d'aspect du centre ancien	Mesure de la bonne application du PLU et de l'efficacité du règlement
Eau	Consommation d'eau potable totale et par habitant	Le premier paramètre mesure le défi global de l'approvisionnement et le second les efforts de modération

### 8.2. Indicateurs socio-économiques pour le suivi du PLU

- Bilan de l'évolution démographique par rapport aux prévisions ;
- Bilan de la structure démographique par âge de la population (dont jeunes et personnes âgées), au travers des données fournies par l'INSEE à la commune ;
- Evolution du nombre de logements par statut (propriétaires/locataires) et type d'habitat ;
- Evolution du nombre d'emplois ;
- Nombre de permis accordés, localisation, surface et types et destination des constructions ; inventaire des espaces encore disponibles pour l'urbanisation en zone urbaine ;
- Densité des constructions au sein des sites d'extension ;
- Evolution des exploitations agricoles et surfaces agricoles.

