

Plan local d'urbanisme de Raedersdorf

---

**Communauté de communes Sundgau**

---

# Projet d'aménagement et de développement durables

---

## Dossier d'arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 12 mars 2020

Le Président,

Michel Willemann :



Le Président  
  
MICHEL WILLEMANN





---

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE I : INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>TITRE II : ORIENTATIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
<b>AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE</b> .....	<b>5</b>
<b>HABITAT</b> .....	<b>7</b>
<b>EQUIPEMENTS ET LOISIRS</b> .....	<b>8</b>
<b>RESEAUX D'ENERGIE</b> .....	<b>9</b>
<b>PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</b> .....	<b>10</b>
<b>PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</b> .....	<b>12</b>
<b>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b> .....	<b>13</b>
<b>DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES</b> .....	<b>14</b>
<b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL</b> .....	<b>15</b>
<b>TITRE III : OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>16</b>



# TITRE I : INTRODUCTION

D'après l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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



## TITRE II : ORIENTATIONS GENERALES

### AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE

#### 1) Relancer le dynamisme démographique du village

##### Eléments de contexte :

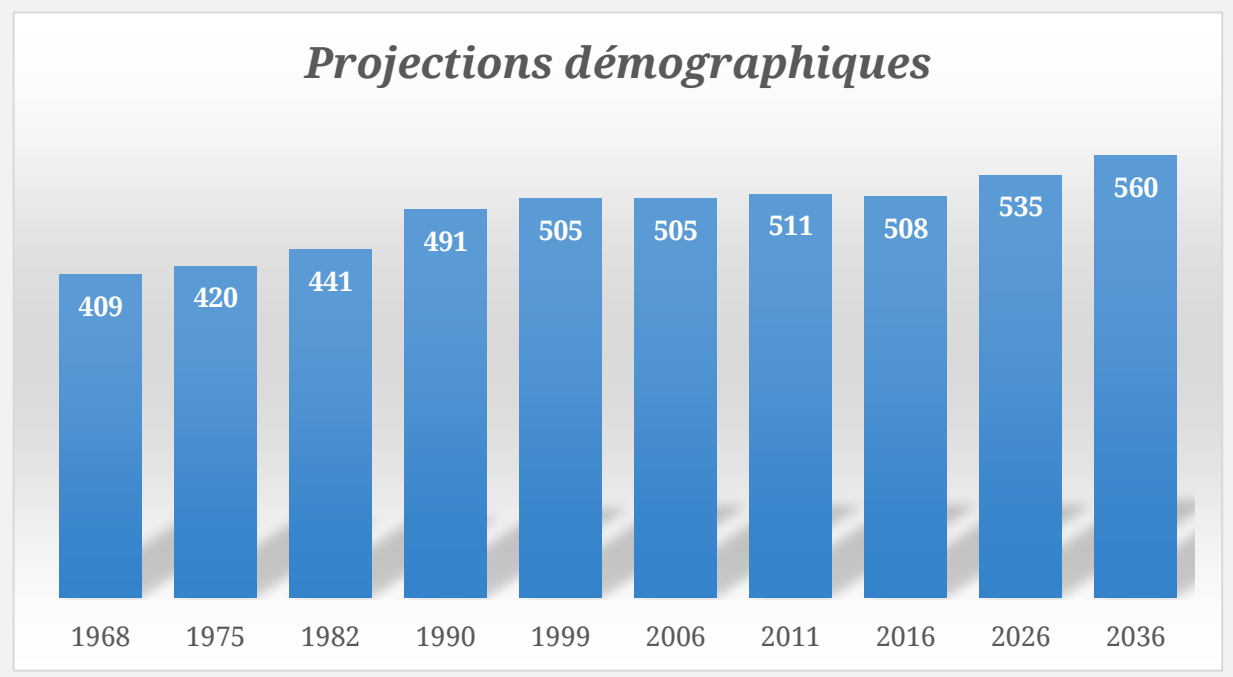
*Commune jouissant d'un cadre de vie remarquable et d'une proximité relative à l'agglomération bâloise, Raedersdorf dispose de tous les atouts pour garantir une croissance démographique douce, indispensable à sa vitalité.*

*Pour des raisons essentiellement liées à des blocages fonciers, dus en grande partie aux modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones NA du POS, Raedersdorf a cependant vu sa démographie stagner.*

*Le choix du PADD est d'inverser cette tendance en activant tous les leviers nécessaires à la concrétisation du potentiel effectif d'attractivité de la commune.*

*En l'occurrence, l'hypothèse de croissance retenue doit permettre de retrouver la tonicité démographique nécessaire à l'équilibre socio-démographique de la commune. Elle devrait permettre de consolider l'effectif des jeunes de la commune au-dessus du seuil d'une centaine de personnes et contribuer ainsi la pérennité du futur pôle scolaire.*

*Pour ce faire, l'objectif du PADD est de porter le nombre d'habitants de Raedersdorf à environ 560 habitants à l'horizon 2036 soit une hypothèse de croissance inférieure à 0,5% de taux de variation annuel moyen.*





Eléments de contexte :

*Le paysage et le patrimoine représentent à la fois des valeurs sociétales majeures et des leviers importants de vitalité et d'attractivité des territoires.*

*La préservation, la valorisation et, dans certains cas, la reconquête de ce paysage s'imposent comme un objectif central du PADD.*

*En effet, le paysage, le cadre de vie, le calme et la sérénité des lieux constituent des objectifs et des leviers majeurs du devenir communal.*

*Le PADD définit, au travers des orientations, un ensemble d'objectifs devant permettre à Raedersdorf de renforcer de manière notable la contribution du paysage et du cadre de vie au dynamisme et à la vitalité de la commune.*

## **2) Un développement du village organisé et qualitatif, favorisant l'économie énergétique et la préservation des ressources**

- **Prendre en compte les contraintes et nuisances**, par des choix d'urbanisme privilégiant les espaces peu ou pas contraints et en limitant la constructibilité dans les secteurs les plus exposés.
- **Privilégier la compacité de la forme urbaine** en localisant la majorité des zones d'extension à proximité du cœur de village.
- **Garantir une capacité réactive de production de logements en localisant une des zones d'extension sur un terrain communal.**
- **Favoriser une gestion qualitative de l'eau pluviale.**
- **Permettre la mise en place de projets de construction économes en énergie.**

## **3) Préserver le patrimoine architectural et paysager du village**

- **Préserver le paysage urbain du centre ancien du village**, en privilégiant des implantations et des volumétries de constructions mesurées et adaptées à la typologie locale.
- **Laisser plus de place aux formes architecturales contemporaines dans les nouveaux quartiers** tout en respectant l'ambiance paysagère du village.
- **Favoriser le renouvellement urbain** afin de limiter l'étalement des tâches urbaines et la consommation des espaces agricoles et naturels, notamment la ceinture de vergers.

## **4) Valoriser l'inscription du village dans son site**

- **Sensibiliser la population à l'enjeu de préservation des vergers et assurer leur protection** à travers des choix d'urbanisation intégrant cette problématique ou par des prescriptions spécifiques au sein du PLU.
- **Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage.**
- **Donner un caractère champêtre aux extensions urbaines et préserver la qualité paysagère des vues sur le village.**



## HABITAT

### Eléments de contexte :

*Pour que la croissance démographique définie pour les 20 prochaines années puisse garantir le maintien de la vitalité de la population, il importe de veiller à ce que l'offre future de logements soit réellement attractive et accessible aux jeunes ménages.*

*Pour Raedersdorf, l'ambition est donc de produire une palette d'offre en habitat bien orientée en ce sens, tout en visant un certain équilibre en faveur de tous les âges de la population, avec notamment une attention particulière aux nouveaux modes d'habiter chez les personnes et couples de 70 ans et plus.*

*Pour atteindre cet objectif, le choix est de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons plurilogements.*

*Par ailleurs, la gestion des densités est nécessaire, pour répondre à la fois aux enjeux de gestion parcimonieuse de l'espace, et à celui du coût du foncier. Elle s'appuiera sur une offre diversifiée de logements adaptée au contexte local.*

### **1) Diversifier la production de logements pour répondre aux besoins de tous et plus particulièrement des jeunes ménages**

- **Combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles et création de maisons plurilogements**, attractives notamment pour les jeunes ménages et les personnes âgées.
- **Construire des logements qui offrent un vrai rapport au dehors** en valorisant la relation aux espaces verts.

### **2) Favoriser la mobilisation du parc de logements existants**

- **Poursuivre la réhabilitation des logements existants en facilitant leur évolution.**



## EQUIPEMENTS ET LOISIRS

### Eléments de contexte :

*L'offre d'équipements et de services de Raedersdorf, notamment en faveur de la jeunesse, de la santé, du sport et de la culture est aujourd'hui relativement solide et bien adaptée aux besoins de la commune et de sa population.*

*Il implique cependant un effort continu et proactif de renforcement, de modernisation et d'adaptation. Le PADD met en perspective cet objectif.*

### **1) Prévoir des modernisations et adaptations des équipements existants**

- Assurer la pérennité des équipements existants et améliorer les équipements à destination des enfants.
- Mairie : trouver une nouvelle vocation et valoriser les 2 salles de l'école une fois concrétisé le nouveau regroupement scolaire d'Oltingue.
- Ecole et périscolaire : concrétiser le regroupement scolaire avec Oltingue.
- Terrain de foot : permettre la modernisation du club house et anticiper la création d'un nouveau terrain d'entraînement.





---

## RESEAUX D'ENERGIE

Éléments de contexte :

*Le développement des énergies renouvelables est une nécessité dans la lutte contre le réchauffement climatique. Néanmoins, ces modes de production doivent être adaptés au territoire et leur localisation doit être pensée de façon à limiter au maximum les risques de nuisances.*

### **1) Permettre le développement des réseaux d'énergie renouvelables.**



## PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### Éléments de contexte :

*La dynamique écologique et la biodiversité de Raedersdorf sont importantes.*

*Cette richesse est fondée en particulier sur la présence des forêts, des espaces de prairies et vergers et de la ripisylve de l'III.*

*Ces objectifs impliquent une protection des habitats, mais aussi des corridors et des principaux axes de déplacement de la faune, ceci afin de pérenniser ou de reconquérir le maillage des écosystèmes.*

*L'urbanisation future de Raedersdorf et l'ensemble des objectifs paysagers du PADD visent à respecter cette dynamique écologique existante de la meilleure manière.*

### **1) Assurer la préservation des espaces naturels et des ressources du territoire**

- **Assurer la protection des espaces à forte valeur environnementale**, et plus particulièrement des sites Natura 2000
- **Préserver de l'urbanisation les zones humides** situées principalement en bordure de l'III.
- **Protéger l'ensemble de la ripisylve le long de l'III** en permettant des travaux de restauration de la qualité écologique des cours d'eau.
- **Pérenniser l'écosystème vergers sur le territoire communal** par des mesures de protection et des choix en matière de développement urbain.
- **Limiter la création des étangs** tout en offrant des possibilités d'aménagement à l'existant.
- **Conserver de la biodiversité au cœur de l'espace urbain.**
- **Protéger la qualité de l'air et la ressource en eau locale.**



---

## 2) Protéger les espaces agricoles et favoriser un développement durable de l'agriculture sur le territoire

- **Assurer le maintien de l'activité agricole tout en définissant précisément (taille et localisation) des sites dédiés aux sorties d'exploitations pour :**
  - ⇒ Favoriser la cohabitation entre le monde agricole et la population.
  - ⇒ Eviter le mitage des espaces ouverts.
  - ⇒ Favoriser leur intégration paysagère.
  - ⇒ Préserver des possibilités de développement urbain sur le long terme.
- **Conforter l'agriculture par une gestion harmonieuse du foncier de prairies et de cultures.**
- **Conserver et recréer tant que possible des secteurs d'interface entre les espaces agricoles et les espaces bâtis (vergers, haies, bandes vertes...).**



---

## **PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Eléments de contexte :

*Le territoire étudié est concerné par 2 corridors écologiques, l'un au niveau de l'III et l'autre sur les boisements situés en partie sud du village. L'espace forestier au nord est quant à lui identifié comme réservoir de biodiversité*

- **Valoriser le potentiel « refuge de biodiversité » de l'espace forestier** en assurant sa protection.
- **Préserver les ripisylves et les prairies humides le long de l'III**, constituant des réservoirs de biodiversité contribuant à la trame verte et bleue locale.



## TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### Eléments de contexte :

*À l'échelle locale de Raedersdorf, la réduction des gaz à effet de serre liés aux transports doit se faire essentiellement par la promotion des circulations douces, c'est-à-dire les trajets à pied ou à vélo.*

*A l'échelle de la mobilité générale des habitants de Raedersdorf, il importe de prendre en compte la proximité de l'agglomération de Bâle.*

*Cette situation est potentiellement très favorable en termes d'écomobilité. En effet, la gare du terminus du tramway qui conduit au cœur de Bâle, localisée à Rodersdorf, n'est distante que de 9 km, soit moins de 10 minutes de Raedersdorf.*

### **1) Renforcer la place de la mobilité douce**

- Permettre le développement des stations pour les véhicules électriques (vélos, voitures...).
- Favoriser le covoiturage par la mobilisation d'espaces de stationnement publics existants.

### **2) Promouvoir les modes de transport alternatifs à la voiture « individuelle » en s'appuyant sur le tramway de Rodersdorf**

- Renforcer l'attractivité du village en s'appuyant sur la proximité du terminus du tramway à Rodersdorf.
- Promouvoir à l'échelle intercommunale la mise en service de bus rapides vers Bâle.



## DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Éléments de contexte :

*L'internet très haut débit s'impose comme une priorité en matière d'attractivité et de vitalité des territoires. Le très haut débit impliquant, à l'aune des technologies d'aujourd'hui, le déploiement généralisé d'un réseau de fibres optiques, le PADD prévoit que l'ensemble des projets d'aménagement intègre d'ores et déjà ce déploiement dès leur conception.*

- 1) Permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes.**
  
- 2) Faciliter le déploiement du très haut débit.**



## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

### Éléments de contexte :

*Le tissu économique de Raedersdorf est porté par quelques entreprises artisanales disséminées dans le tissu urbain et par la vitalité de son agriculture.*

*Le PADD prévoit de conforter ce tissu économique en veillant à disposer d'une réglementation adaptée dans la zone urbaine du village.*

*Concernant l'agriculture, le PADD fixe comme objectif de garantir les possibilités de développement des exploitations dans le souci d'une approche équilibrée qui évite le mitage de l'espace.*

*De manière innovante, le PADD prévoit de valoriser le potentiel d'attractivité touristique de Raedersdorf.*

### **1) Permettre le développement du tissu économique local**

- Donner des possibilités d'implantation à de nouvelles entreprises adaptées à la taille du village.

### **2) S'appuyer sur les richesses du territoire pour développer le tourisme.**

- Favoriser le développement du tourisme vert en s'appuyant sur l'activité équestre, les étangs et le potentiel en matière de promenade et de randonnées.
- Offrir des possibilités d'implantation à de l'hébergement touristique, actuellement faiblement représenté dans le territoire.

### **3) Permettre le développement d'une agriculture durable sur le territoire**

- Prévoir des zones agricoles constructibles destinées au développement des exploitations agricoles dans des secteurs adaptés.
- Permettre la modernisation, les sorties et extensions des exploitations.



## TITRE III : OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 1) Contribuer aux efforts nationaux de modération de la consommation foncière à destination d'habitat

#### Eléments de contexte :

*La consommation foncière globale à destination d'habitat sur la période 2000-2015 équivaut à 3,19 hectares dont 1,7 hectare en extension. Afin de répondre aux besoins en matière de production de logements pour atteindre l'objectif démographique, il est prévu de consommer une surface inférieure à 4 hectares dont 1,7 hectare qui serait consommé en extension du T0 du SCoT.*

*On passerait d'une consommation foncière annuelle globale à destination de logement de 0,21 hectare à 0,2 hectare.*

*On passerait d'une consommation foncière annuelle en extension à destination de logement de 0,11 hectare à 0,08 hectare.*

- **Réduire de près de 5% la consommation foncière annuelle globale à destination d'habitat** par rapport à la consommation foncière constatée entre 2000 et 2015.
- **Réduire de près de 25% la consommation foncière annuelle en extension du T0 du SCoT à destination d'habitat** par rapport à la consommation foncière constatée entre 2000 et 2015.
- **Limiter la surface urbanisable en extension du T0 du SCoT à l'horizon 2036 à moins de 3 hectares.**

### 2) Poursuivre la densification du tissu bâti et limiter l'étalement urbain

#### Eléments de contexte :

*Le renouvellement urbain a permis la production d'un nombre important de logements sur la dernière décennie.*

*L'analyse des densités produites sur les 10 dernières années permet de constater qu'une densification naturelle de l'urbanisation s'opère sur le territoire. Elle est le fruit d'une conjonction entre le contexte économique et l'évolution des besoins/souhaits des populations.*

*L'effort à faire pour atteindre les objectifs du SCoT ne représentera pas un bouleversement des pratiques récentes en matière de production de logements.*

- **Maîtriser la part de création de logements en extension** en s'approchant de 50% de la production de logements d'ici 2036 en renouvellement urbain.
- **Respecter une densité minimale en extension** de 13 logements à l'hectare contre 10 lors de la précédente décennie.





GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)