

Commune de

ROTTELSHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ELABORATION APPROBATION

Vu pour être annexé à
la délibération du 5 décembre 2006

A ROTTELSHEIM

LE 7 décembre 2006

Le Maire

Michèle VOLTZ

DEPARTEMENT DU BAS -RHIN
COMMUNE DE ROTTELSHEIM

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

■ SDAU - VIDAL CONSULTANTS ■

INTRODUCTION

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, les « atouts/potentialités » et « faiblesses/contraintes » suivants ont pu être dégagés :

ATOUPS ET POTENTIALITES

- La commune est située à proximité d'un nœud autoroutier majeur qui entraîne une pression foncière toujours plus forte.
- Le cœur villageois ancien compte plusieurs maisons à pan de bois. La vocation agricole de la commune est aisément repérable par le biais des fermes à cour fermée, encerclée des différents bâtiments d'habitation (le plus souvent la maison est implantée pignon sur rue), d'exploitation et de stockage. Le bois des colombages, des portes charretières, des volets et bardages ainsi que la brique, avec ses coloris tranchés, et le grès imposent des tons caractéristiques, se mêlant harmonieusement aux enduits de couleur claire. Cet ancien bâti agricole est susceptible d'être transformé en habitation.
- Les coupures vertes ont été maintenues.
- Des terrains sont potentiellement urbanisables, avec liaison routière possible.
- L'agriculture est dynamique. 7 exploitations agricoles semblent pérennes. Elles produisent essentiellement des céréales (avec un fort accroissement des superficies occupées par le maïs) et du tabac. La commune comprend en outre de vastes étendues de plantations de fruitiers basses tiges et en espalier.
- La forte croissance démographique est un atout, mais elle engendre également diverses contraintes.

FAIBLESSES ET CONTRAINTES

- Le ban communal est de petite taille.
- Un périmètre est inondé le long du Seltenbach.
- Du fait de l'intensification de l'activité agricole, l'intérêt écologique est faible. Les quelques boisements, de superficie très réduite, sont d'autant plus importants dans le paysage du fait de leur rareté. Il est essentiel de conserver les vergers hautes tiges et arbres isolés, les alignements d'arbres des bords de routes et chemins, la ripisylve du Seltenbach.
- La confrontation est parfois difficile entre une activité agricole intensive et l'habitat (Certaines habitations se trouvent à proximité immédiate des zones de culture intensive).
- Plusieurs sièges d'exploitation agricole sont insérés dans le tissu urbain.
- L'étroitesse de la route départementale pose des problèmes de sécurité.
- L'alimentation en eau potable est difficile sur les quartiers les plus élevés topographiquement. L'altitude d'implantation des nouvelles constructions doit donc être limitée à la cote 190 mètres NGF.

A partir de ces constats, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal. Ces objectifs s'articulent autour de quatre grands thèmes :

↪ **UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET COHERENT**

↪ **LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE VILLAGEOISE**

↪ **LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE**

↪ **LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET COHERENT	<p>Rechercher des extensions urbaines en tenant compte des différentes contraintes</p> <p>Respecter l'échelle du village et ses caractéristiques rurales</p>	<p>Localisation des futurs quartiers dans les sites les moins exposés visuellement..</p> <p>Ne pas franchir la courbe de niveau 190 mètres</p> <p>Ralentissement du rythme de développement observé ces dernières années</p> <p>Hierarchisation et/ou phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension</p> <p>Recentrer le développement du village autour de l'église</p>
LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE VILLAGEOISE	<p>Préserver le cadre bâti</p> <p>Améliorer le cadre de vie et le niveau d'équipement</p>	<p>Réglementation de l'aspect extérieur des constructions en tenant compte du bâti existant.</p> <p>Protection du patrimoine urbain</p> <p>Aménagement et agrément de l'entrée depuis Strasbourg</p> <p>Extension du cimetière et aménagement d'une voie d'accès</p> <p>Création d'une aire de jeu</p> <p>Renforcement de l'équipement scolaire et sportif</p> <p>Création de nouvelles liaisons inter-quartiers dans le cadre des zones d'extension</p> <p>Création d'un itinéraire cyclable reliant les différentes localités de la Communauté de Communes</p> <p>Maintien de zones tampon vertes</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p align="center">LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE</p>	<p>Respecter les zones inondables le long du Seltenbach</p> <p>Préserver les richesses écologiques</p> <p>Limiter l'espace agricole constructible</p>	<p>Cantonner l'urbanisation en dehors de ce périmètre</p> <p>Protection de ce cours d'eau et de son cortège végétal Protection des plantations d'alignement, d'arbres isolés, de haies,...</p> <p>Définition précise d'un périmètre agricole constructible</p>
<p align="center">LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE</p>	<p>Assurer la viabilité des exploitations agricoles face à la concurrence de l'urbanisation</p> <p>Protection de l'espace agricole</p>	<p>Permettre leur éventuel développement in-situ et aux abords du village</p> <p>Par le biais d'une localisation et réglementation précises</p>

OBJECTIF 1 :
UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET MESURE

La saturation de l'offre en matière d'habitat, provoqué par l'accélération du rythme de construction au cours des dernières années provoque une certaine tension du marché.

La commune souhaite maintenir la dynamique démographique amorcée depuis la dernière décennie en continuant à répondre à l'attente des familles qui désirent venir vivre à Rottelsheim.

Elle souhaite également être en mesure d'offrir aux jeunes de la commune une solution de logement sur place.

Il apparaît donc nécessaire de trouver des extensions de l'urbanisation en respectant plusieurs orientations :

▪ **Rechercher des extensions urbaines en tenant compte des différentes contraintes qui affectent le ban communal**

↳ localisation des futurs quartiers dans les sites les moins exposés visuellement

Le site de Rottelsheim se caractérise par sa grande ouverture paysagère qui offre des cônes de vue vers l'espace bâti.

Cette particularité topographique a été prise en compte dans le choix des sites de développement.

Les nouveaux quartiers ont aussi été localisés là où la structuration est possible et aisée : existence de chemins permettant de servir de support aux futures voies internes, desserte potentielle par les réseaux divers...)

↳ ne pas franchir la courbe de niveau 190m

En raison de la faiblesse du réseau de distribution d'eau potable, la courbe de niveau 190 m représente le seuil limite, au-dessus duquel des problèmes de pression apparaissent.

Aucune zone d'extension ne se situe au-delà de ce seuil.

▪ **Respecter l'échelle du village et ses caractéristiques rurales**

Le développement urbain doit rester à l'échelle communale, respecter ses caractéristiques rurales et tenir compte des capacités résiduelles des équipements.

Il s'agit d'éviter de trop grands déséquilibres entre l'offre et la demande d'équipements afin d'induire un développement harmonieux du village sans entraîner la création de nouveaux équipements qui pourraient s'avérer obsolètes à long terme.

↳ ralentissement du rythme de développement observé ces dernières années

Entre les deux derniers recensements (1990-1999), la commune affiche un rythme de développement considérable (+51.3%), résultant essentiellement d'un apport de population extérieur lié à la réalisation d'un lotissement entre 1990 et 1995.

Durant la dernière décennie, environ 5 logements ont été construits annuellement. La municipalité souhaite revoir ce rythme à 3 constructions par an en moyenne.

Les futures zones d'extension ont été dimensionnées dans le respect de cet objectif

↳ hiérarchisation et/ou phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension

Un lissage de l'accroissement de la population est indispensable pour favoriser l'intégration des nouveaux habitants.

↳ recentrer le développement du village autour l'Eglise

Les zones d'extension se situent dans la partie Nord-Est du village afin de faire de l'îlot où sont implantés l'église et la mairie, un point central-cœur de village autour duquel s'organise le tissu urbain.

OBJECTIF 2 : LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE VILLAGEOISE

Rottelsheim offre un cadre de vie agréable associé à une silhouette urbaine et paysagère qui confère au village une identité propre.

Préserver le cadre bâti

Densité du bâti, étroitesse de la voirie, présence de plusieurs maisons à pans de bois et de grands bâtiments de fermes, mitoyenneté des constructions,... sont autant d'éléments qui constituent patrimoine et caractère identitaire de village.

↳ réglementation de l'aspect extérieur des constructions (volumes, hauteur, superficie de parcelle, implantation,....

D'une part, le règlement veillera à préserver la typologie bâtie existante et assurer une bonne intégration architecturale des futurs quartiers.

D'autre part, la commune instaurera un Droit de Préemption Urbain après approbation du présent Plan Local d'Urbanisme afin de se doter d'un outil d'acquisition foncière, nécessaire à l'application de sa politique urbaine.

↳ protection du patrimoine urbain : instauration du permis de démolir, identification de certains éléments remarquables

La partie ancienne du centre ancien recèle un patrimoine architectural (plusieurs fermes recensées par le Ministère de la Culture) qui participe symboliquement à l'identité de Rottelsheim.

C'est pourquoi, la municipalité entend préserver les bâtiments et éléments patrimoniaux remarquables en instaurant le permis de démolir dans les zones concernées.

Amélioration du cadre de vie et du niveau d'équipement

↳ aménagement et agrément de l'entrée depuis Strasbourg

L'entrée depuis Strasbourg pose des problèmes de sécurité (liée à la vitesse) que la commune souhaite régler par l'aménagement de la chaussée (ralentisseur par exemple).

Par ailleurs et afin de mieux marquer l'arrivée dans le village, cet aménagement sera agrémenté d'éléments arborés (pommiers). Cet aménagement pourrait se concrétiser dans le cadre de l'intercommunalité et en partenariat avec le Conseil Général du Bas-Rhin.

↳ extension du cimetière et aménagement d'une voie d'accès

Des terrains sont disponibles (parcelle non construite) derrière l'Eglise et feront l'objet d'un emplacement réservé qui assurera également l'accès depuis le chemin rural perpendiculaire à la rue du Houblon.

↳ création d'une aire de jeu

Un terrain destiné à la création d'une aire de jeu sera réservé en limite Sud du village, à proximité du lotissement et du centre ancien.

↳ renforcement de l'équipement scolaire et sportif (sur le ban de Kriegsheim)

Les terrains situés au Nord de la structure actuelle seront destinés à une éventuelle extension en coordination avec la Commune de Kriegsheim.

↳ création de nouvelles liaison inter-quartiers dans le cadre des zones d'extension

Les deux zones d'extension se localisent côte à côte au Sud du tissu actuel.

A long terme, lorsque l'ensemble des terrains seront ouverts à l'urbanisation, une nouvelle liaison en bouclage reliant la rue du Houblon à la rue de Brumath permettra d'offrir un itinéraire alternatif à celui passant par le centre ancien, permettant ainsi de délester les rues étroites, d'une partie du trafic

↳ création d'un itinéraire cyclable reliant les différentes localités de la Communauté de Communes de Brumath

Ce projet conduit par la Communauté de Communes est actuellement à l'étude.

↳ maintien de zones tampon vertes entre des modes d'occupation du sol très différentes (zone agricole/zone résidentielle).

La zone agricole constructible sera délimitée à l'Ouest par une zone verte ayant pour rôle d'assurer un espace tampon avec le tissu résidentiel.

Par ailleurs, la coupure verte entre Rottelsheim et Kriegsheim sera maintenue afin de préserver l'identité des deux villages.

OBJECTIF 3 : LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Les vastes étendues de terres cultivées associées à quelques boisements de feuillus et l'arboriculture constituent l'identité paysagère de Rottelsheim.

Respecter les zones inondables le long du Seltenbach

↳ cantonner l'urbanisation en dehors de ce périmètre

Afin de préserver le caractère naturel des abords du cours d'eau mais également afin de respecter sa zone d'épandage, aucune construction ne pourra s'implanter à proximité de ce milieu.

Préserver les richesses écologiques

↳ protection de ce cours d'eau et de son cortège végétal (espace boisé classé)

D'une façon générale, les formations végétales situées sur les rives des cours d'eau ont un rôle important : elles forment un espace tampon entre le système rivière et le milieu terrestre ; elles contribuent à stabiliser les berges et favorisent l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement et sert de refuge à la faune..

Le Seltenbach est partiellement bordé d'une ripisylve dont plusieurs spécimens sont régulièrement abattus.

Afin de préserver les quelques arbres encore présents, un Espace Boisé Classé sera instauré sur le plan du règlement du présent PLU. Aucune zone d'extension n'a été délimitée en bordure de ce milieu.

Limiter l'espace agricole constructible

↳ définition précise d'un périmètre agricole constructible

Afin d'éviter un mitage paysager que pourrait entraîner l'implantation de sorties d'exploitation sur l'ensemble du territoire agricole, la municipalité a choisi de dégager un secteur spécifique à cette occupation du sol.

Le choix de ce site a été fait dans le respect des paysages, du tissu résidentiel existant et en tenant compte des vents d'Ouest dominants (pour minimiser les éventuelles nuisances).

OBJECTIF 4 : UNE PERENISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

La surface cultivée couvre plus de 91% du territoire alors que les surfaces boisées n'atteignent que 8% et l'espace urbanisé 1%. Les paysages sont donc très fortement marqués par l'agriculture et l'arboriculture, activités liées au terroir qui constituent l'image de marque de la commune.

- **Assurer la viabilité des exploitations agricoles face à la concurrence de l'urbanisation**

- ↳ permettre leur développement in-situ ou aux abords du village (avec possibilité de raccordement aux réseaux)

Les activités agricoles déjà présentes à Rottelsheim pourront continuer à se développer, soit à proximité des bâtiments existants si l'espace est disponible, soit dans un large secteur délimité au Nord-Est du village.

- **Protection de l'espace agricole**

- ↳ par le biais d'une localisation et d'une réglementation précises

Outre le secteur délimité au Nord-Est du ban communal, l'ensemble du territoire agricole sera protégé de toute urbanisation.

SCHEMA DE SYNTHESE

