

COMMUNE DE

ROTTELSHEIM

Extraits du rapport de présentation

Modification n°2 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU

26 MARS 2012

A ROTTELSHEIM
LE 02 AVR. 2012



LE MAIRE

Michèle VOLTZ

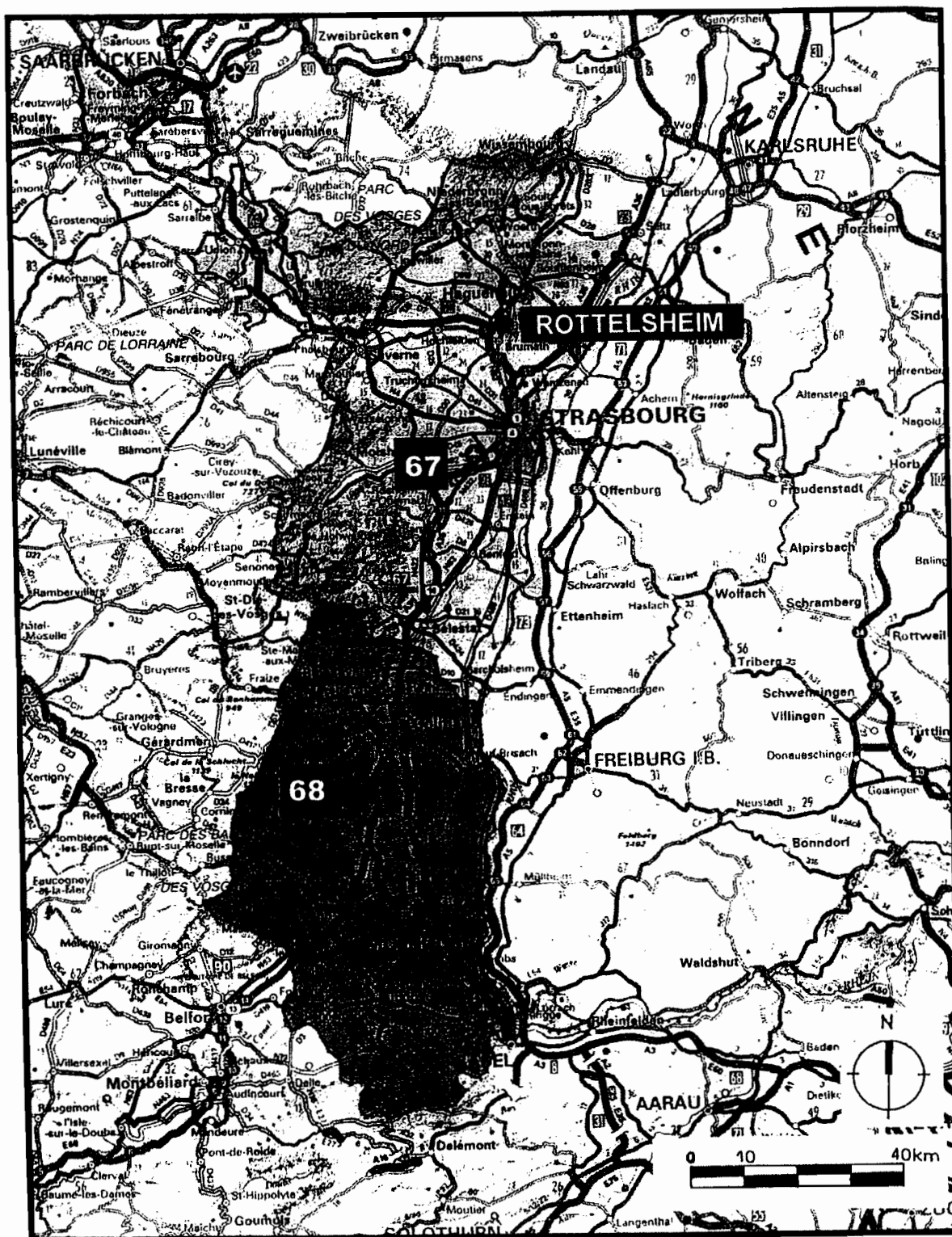
CHAPITRE 1	4
DIAGNOSTIC	4
PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	5
HISTORIQUE	7
I. L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	8
1. ACCESSIBILITE ET DESSERTE	8
2. MILIEU PHYSIQUE	8
3. LE PAYSAGE	13
4. L'ENVIRONNEMENT NATUREL	20
5. L'ENVIRONNEMENT BATI	24
6. LES RESEAUX	30
II. LA DEMOGRAPHIE	33
1. LA POPULATION TOTALE	33
2. LA STRUCTURE PAR AGE	34
3. LES MENAGES	35
III. LES LOGEMENTS	37
1. LES STOCKS	37
2. LES FLUX	39
IV. LES ACTIVITES	40
1. LA POPULATION ACTIVE	40
2. LES ACTIVITES	40
3. LA CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES	43
V. LES EQUIPEMENTS	44
VI. SYNTHESSES THEMATIQUES	45
CHAPITRE 2	46
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET	46
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	46
I - LES BESOINS	47
II - LES OBJECTIFS	48
III - COMPATIBILITE DU PADD AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	50
IV - PERSPECTIVES D'EVOLUTION	52
CHAPITRE 3	54
DISPOSITIONS GENERALES DU PLU	54
I - CARACTERES GENERAUX DES ZONES	55
II - COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME	62

CHAPITRE 4	63
INCIDENCES DU PLU	63
CHAPITRE 5	67
SUPERFICIES	67

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC

SITUATION GEOGRAPHIQUE



PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de Rottelsheim est située dans le département du Bas-Rhin, dans l'arrondissement de Strasbourg, à moins de 9 km au Sud-Est de Haguenau (32 242 habitants en 1999), et à 3 km au Nord de Brumath (8930 habitants en 1999), chef lieu de canton.

La superficie de son territoire est de 239 hectares.

Elle comptait, au recensement de 1999, 292 habitants. En 1999, la densité de la population s'élève à 122 habitants au km² ; elle est inférieure à la densité moyenne départementale (216 habitants / km²), mais supérieure à la moyenne des communes rurales (seulement 87 habitants / km²).

Rottelsheim participe aux structures intercommunales suivantes :

- . Communauté de Communes de la Région de Brumath,
- . SIVU de la région de Brumath, ayant en charge l'assainissement,
- . Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de Hochfelden et environs,
- . Syndicat mixte pour le traitement des ordures ménagères (SMITOM) du secteur de Haguenau – Saverne,
- . Syndicat intercommunal sportif et culturel de Kriegsheim-Rottelsheim.

La Communauté de Communes de la Région de Brumath regroupe 10 communes (13 717 habitants) : Bernolsheim, Bilwisheim, Brumath, Donnenheim, Krautwiller, Kriegsheim, Mittelschaeffolsheim, Mommenheim, Olwisheim, Rottelsheim. Son siège est à Brumath. Ses compétences concernent les domaines suivants :

- . aménagement de l'espace,
- . développement économique,
- . création, aménagement et entretien de la voirie communale et de l'éclairage public,
- . fonctionnement des écoles maternelles et élémentaires,
- . scolaire et jeunesse,
- . environnement,
- . politique du logement et du cadre de vie.

Le syndicat intercommunal sportif et culturel de Kriegsheim-Rottelsheim, dont le siège est à Kriegsheim, a pour compétence la réalisation et la gestion d'équipements communs à caractère sportif et culturel, sur le terrain propriété de la commune de Kriegsheim, situé en limite des deux territoires communaux.

Rottelsheim jouxte les communes suivantes :

- . Kriegsheim à l'Est,
- . Brumath au Sud,
- . Bernolsheim à l'Ouest,
- . Wahlenheim au Nord-Ouest,
- . Batzendorf au Nord,
- . Niederschaeffolsheim au Nord-Est.

HISTORIQUE

*Sources : Encyclopédie de l'Alsace,
Notice explicative de la carte géologique Brumath - Drusenheim*

Origine du nom : Radulfouilla, la « Ville de Rodolphe ».

Vestiges archéologiques :

Les trouvailles archéologiques du Paléolithique sont rares ; seul le Paléolithique supérieur est représenté à Brumath.

Les vestiges archéologiques sont plus nombreux à partir du début de l'âge des métaux (hache en cuivre de Niederschaeffolsheim). Le Bronze moyen est représenté à Brumath (habitat de Stephansfeld). De nombreux tumuli à incinération du Bronze moyen et final ont été découverts dans la forêt de Brumath.

Au cours du Premier Age du Fer (Hallstatt), le marché gaulois de Brumath (Brocomagnus) prend un grand développement, d'où les nombreuses sépultures à incinération ou à inhumation de la forêt de Brumath.

A l'époque romaine, Brumath est la capitale du district triboque (nom de la tribu gauloise établie par Jules César en Basse-Alsace vers 50 avant J.-C.).

A l'époque mérovingienne, Brumath est toujours un centre important, avec une importante implantation d'Alamans puis de Francs.

Selon des documents de 774, l'abbaye de Wissembourg est possesseur du ban local.

Au XII^e siècle, l'abbaye de Lorsch en Hesse possède d'importantes propriétés de Rottelsheim.

Puis, la famille Lichtenberg s'y implante en 1332 pour une courte période. Le baillage de Haguenau, par la famille Schott, sous la seigneurie de Choisel-Stainville, y détient des fiefs.

A la fin du XIV^e siècle, les deux tiers de la dîme sont perçus par les Freudenstein ; le dernier tiers revenant à l'hôpital de Stéphansfeld.

Le nombre d'habitants croît fortement entre 1760 et 1851, passant de 24 à 254 âmes.

Le village connaît ensuite une démographie négative durant plus d'un siècle, avec 34 % de perte jusqu'en 1962.



Blason de Rottelsheim

Il représente Saint Martin, patron de la paroisse, partageant son manteau avec un pauvre.

I. L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. ACCESSIBILITE ET DESSERTE

Rottelsheim est située à proximité d'un nœud autoroutier majeur, faisant la jonction entre l'A4 (reliant Strasbourg et Paris) et l'A340 (reliant l'A4 à Haguenau).

Un tronçon de l'A340 traverse le territoire de la commune de Rottelsheim ; il longe sa limite Nord-Ouest avec Wahlenheim. Un échangeur permet l'accès direct au village, *via* la route départementale 176, qui traverse la commune d'Ouest en Est, reliant l'A340 à Kriegsheim.

La ligne de bus n° 305 du « réseau 67 » permet de rejoindre Brumath et, vers le Nord, Kriegsheim, Niederschaeffolsheim et Haguenau.

La commune de Rottelsheim ne comportant pas de gare ferroviaire, ses habitants se rendent à Brumath ou à Haguenau afin de prendre le train.

Rottelsheim est à 12 km de la gare de Haguenau, et à 6 km de la gare de Brumath, qui est desservie par la ligne de trains express régionaux reliant Strasbourg et Saverne. Concernant la fréquence des trains, on dénombre 14 services Brumath-Strasbourg (dont 4 aux heures de pointe de matin et 2 le soir), et 19 services Strasbourg-Brumath (dont 2 aux heures de pointe le matin et 3 le soir).

2. MILIEU PHYSIQUE

Sources : cartes IGN et BRGM, relevés de terrain

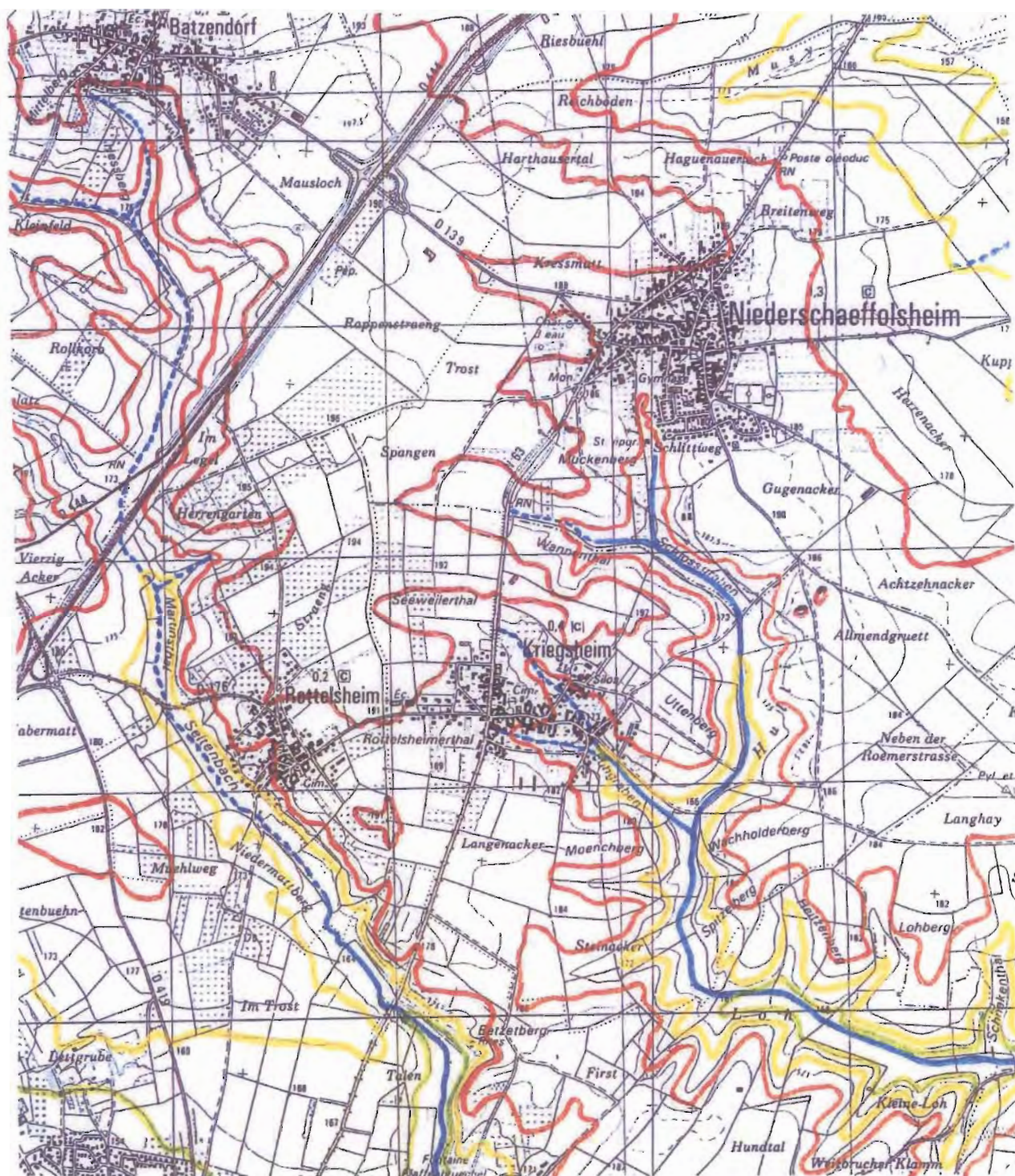
■ Topographie

Tant sur le plan géologique que sur les plans topographique, géomorphologique ou de l'occupation du sol, Rottelsheim appartient à la région naturelle dite « des collines de Brumath ».

Les collines au Nord de Brumath ont un relief assez confus. Les petits ruisseaux ont entaillé le plateau formant des vallons plus ou moins prononcés.

Sur la commune de Rottelsheim, les altitudes les plus basses correspondent au lit du Seltenbach (164 mètres à l'aval de la commune). Le point culminant de la commune atteint seulement 196 mètres (au Nord du territoire communal).

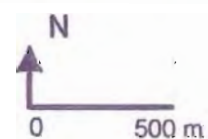
RELIEF ET HYDROGRAPHIE



- courbe de niveau 160 mètres
- courbe de niveau 170 mètres
- courbe de niveau 180 mètres
- courbe de niveau 190 mètres

- cours d'eau intermittent et permanent
- ● ● ● limites communales

Source : carte IGN actuelle



■ Géologie

- Trois types de terrain se rencontrent sur la commune de Rottelsheim :

. Loess

De part et d'autre de la vallée de la Zorn, Kochersberg et collines de Brumath sont des pays loessiques. La fin des deux dernières périodes froides du Quaternaire, Riss et Würm, a été caractérisée par d'importants phénomènes éoliens. Des climats froids et secs avec vents forts soufflant dans une direction Est-Ouest ont permis ces importants dépôts de limons loessiques.

Au Nord de Brumath, l'épaisseur du loess est moins forte que dans le Kochersberg et le loess recouvre un substratum récent (Pliocène).

. Alluvions sablo-limoneuses

Ces dépôts récents constituent le fond alluvial du Seltenbach.

Ils sont très limoneux et proviennent du remaniement des loess et de leurs lehms¹ d'altération.

. Colluvions limoneuses : loess remanié

Il s'agit d'un matériel détritique meuble provenant des versants et tapissant les fonds des vallons en berceau d'origine périglaciaire qui rejoignent le Seltenbach. Ce matériel est constitué principalement de limons provenant du lehm¹ remanié et a été mis en place par combinaison de gélifluxion - solifluxion² et de processus de ruissellement diffus ainsi que par action anthropique (labours).

- Notons l'existence de terrains ayant été remblayés (cf. zone tramée - schéma ci-dessous) avec différents matériaux agricoles impropres à garantir une stabilité du sol notamment en cas de projet de construction et susceptibles en outre de présenter une certaine insalubrité. Ces terrains se situent en entrée Sud du village, rue de Brumath.

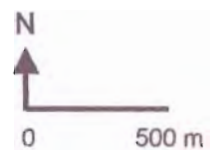
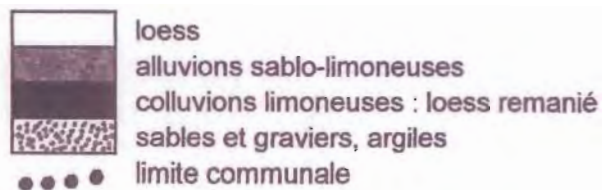
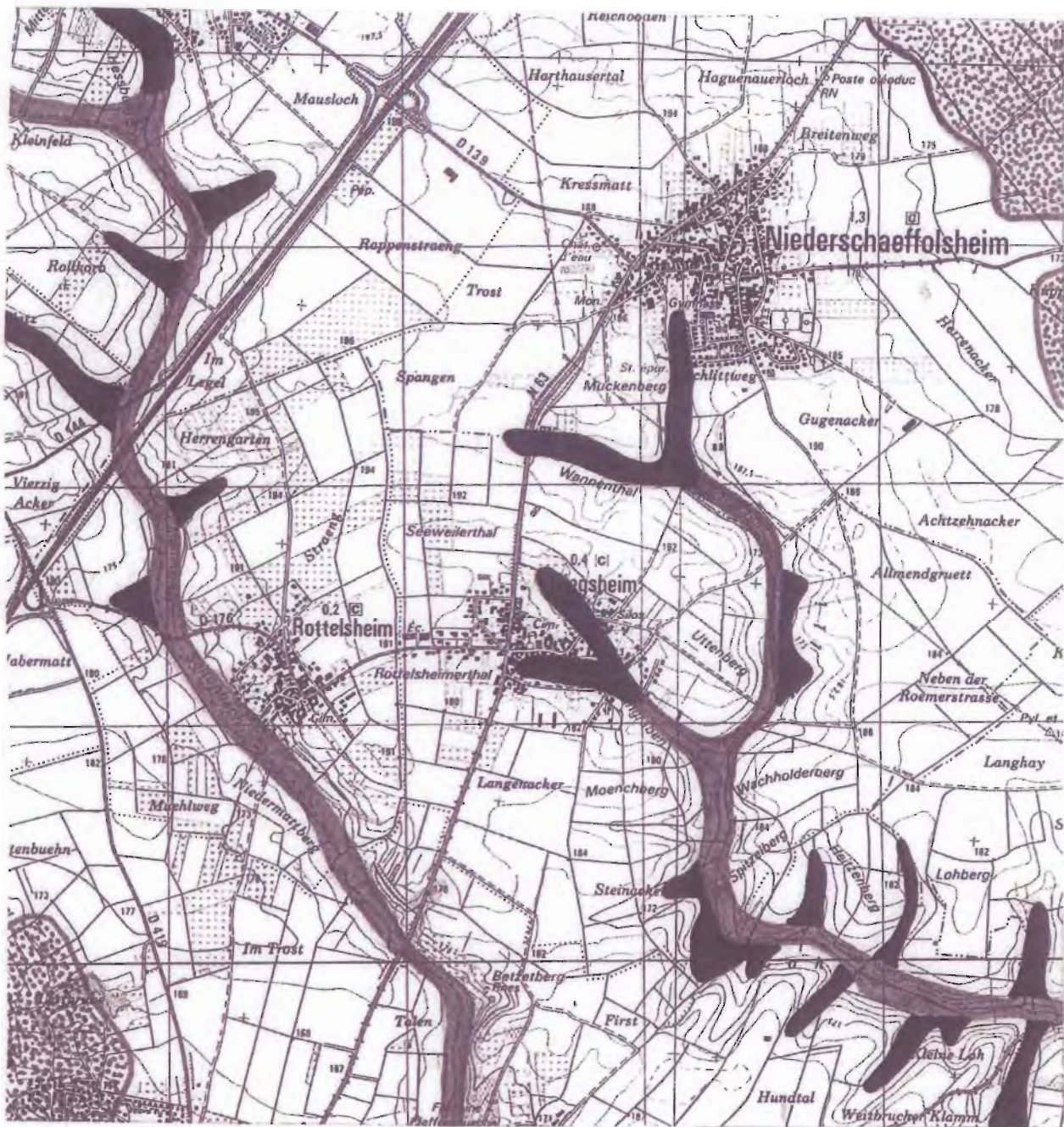


¹ Loess décalcifié, mais riche en limons.

² Solifluxion : mouvement lent affectant des matériaux possédant une forte capacité d'absorption d'eau (comme le loess).

Gélifluxion : forme de solifluxion provoquée lors du dégel par la lente imbibition du matériel par une eau fournie par la fusion du manteau neigeux ou de lentilles de glace interstitielles.

GEOLOGIE



Source : carte BRGM, Brumath - Drusenheim

Le territoire de la commune est concerné par :

- la ZERC n°2 du schéma régional des gravières déclaré PIG par arrêté préfectoral du 19 décembre 1988. Le groupe de travail chargé de son élaboration n'a prévu aucun secteur exploitable sur la commune,
- le périmètre de l'ancienne concession minière de Péchelbronn qui englobe une partie du territoire mais sans qu'il ait fait l'objet de travaux d'exploitation.

■ Hydrographie

Le ruisseau du Seltenbach traverse le ban communal selon un axe Nord-Sud ; c'est un cours d'eau temporaire. Un affluent le rejoint au lieu-dit « Martinsthal ». Le Seltenbach rejoint la Zorn à Brumath.

D'une façon générale, la région des collines au Nord de Brumath présente une hydrographie très diversement orientée, avec une prédominance cependant des directions Nord-Sud et Ouest-Est.

L'existence éventuelle de failles (qui n'ont pu être reconnues) pourrait expliquer le tracé de certains ruisseaux, notamment la dissymétrie des versants. C'est le cas du Seltenbach, qui présente un versant nord plus raide.

L'entretien des cours d'eau fait partie des compétences qui ont été transférées à la Communauté de Communes de la Région de Brumath. Il comprend plusieurs volets :

- . la gestion des crues et des inondations en préservant les zones inondables,
- . la gestion des écoulements à l'étiage,
- . la restauration du lit de la rivière,
- . le développement des activités récréatives autour de la rivière,
- . l'amélioration de l'information et de la communication grâce à la mise en place d'une mission d'animation.

La Communauté de Communes assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, les mesures de maîtrise foncière de certaines bandes de terrain le long des rivières.

■ Hydrogéologie

En ce qui concerne les ressources en eaux souterraines, la commune de Rottelsheim est située dans un secteur considéré comme pratiquement stérile. En effet, toutes les collectivités anciennement alimentées par puits domestiques de faible débit sont actuellement groupées en syndicats qui sollicitent les formations alluviales pour couvrir leurs besoins.

3. LE PAYSAGE

Sources : carte allemande (1909), cartes IGN (1958 et 1996), relevés de terrain

■ Approche historique et structurelle

L'analyse de trois cartes (1909, 1958 et carte IGN actuelle) permet une approche de l'évolution du sol et des paysages au cours du XX^e siècle. Sur un siècle, elle permet également de définir les lignes stables du paysage et de dégager l'identité et la spécificité de ce territoire.

■ Rottelsheim en 1909

Le village groupé comprend un noyau circulaire et des extensions linéaires qui suivent le principal axe de communication.

A l'arrière des maisons se localisent des potagers et des vergers, puis, au-delà de cette première ceinture, de nombreuses houblonnières.

Le territoire de la commune est voué à l'agriculture, l'essentiel de la superficie est constitué de terres cultivées ponctuées de petites parcelles allongées de vignes (regroupées principalement au Nord de la commune) et de houblonnières.

Les prés sont rares et localisés exclusivement le long du ruisseau « Seltenbach », en rive gauche.

Le ban communal compte quelques bosquets ; des arbres feuillus soulignent certains tronçons des chemins et suivent le cours du Seltenbach.

■ Rottelsheim en 1958

En une cinquantaine d'années, l'espace bâti est pour ainsi dire resté identique.

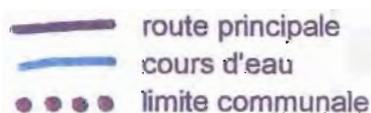
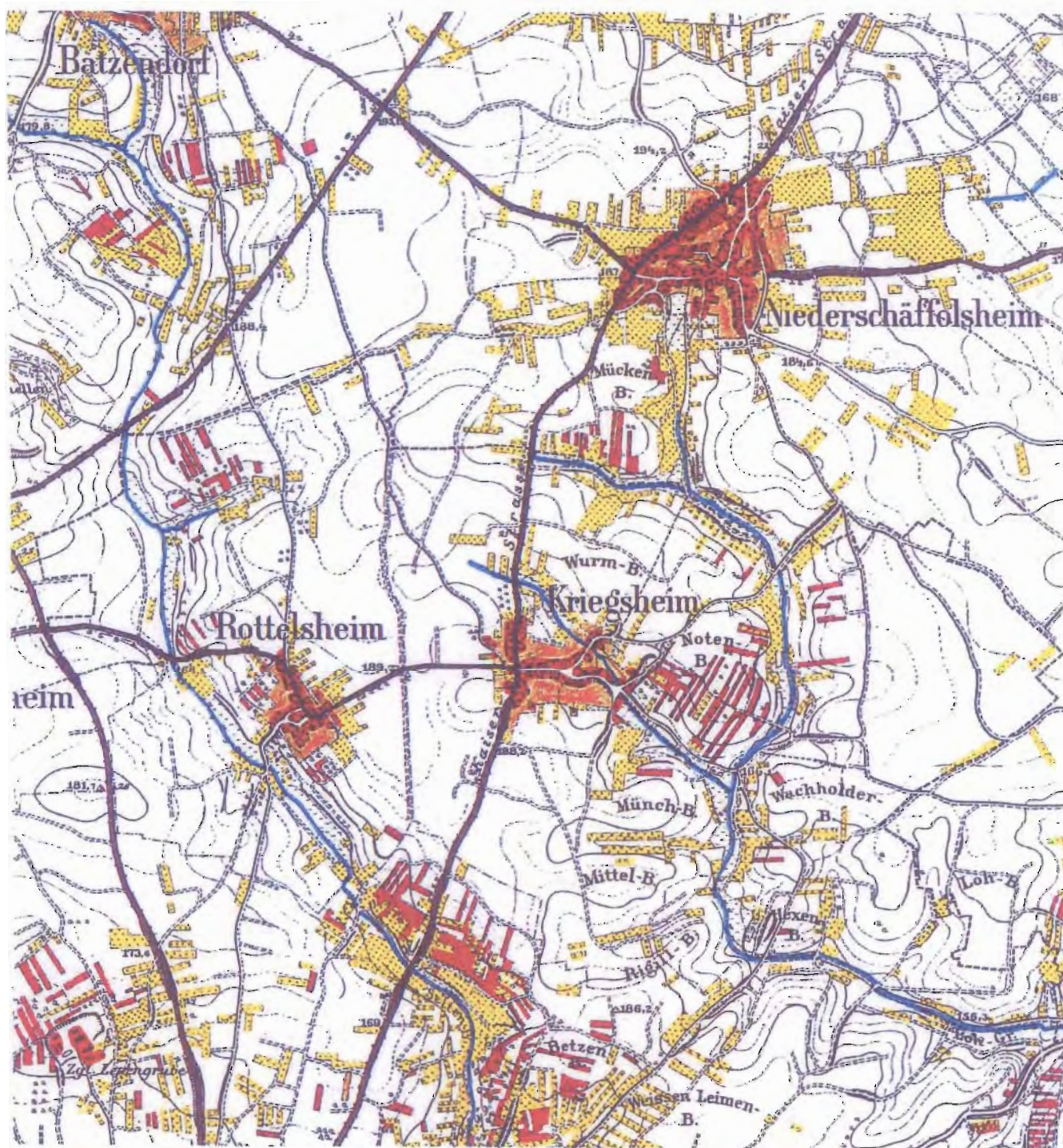
En revanche, des modifications de l'occupation du sol et de l'activité agricole commencent à être perceptibles.

Les vergers sont plus nombreux et leur localisation a changé : il y en a toujours à l'arrière des habitations, mais ils se disséminent aussi sur quasiment l'ensemble du ban communal, sous la forme de petites parcelles étroites et allongées.

Les houblonnières sont toujours présentes, mais elles occupent une superficie plus réduite et ont tendance à se recentrer à proximité du village. Les parcelles de vignes sont également un peu moins représentées, mais elles se localisent toujours préférentiellement au Nord de la commune.

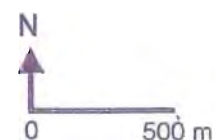
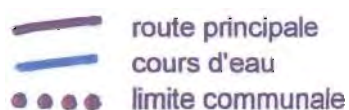
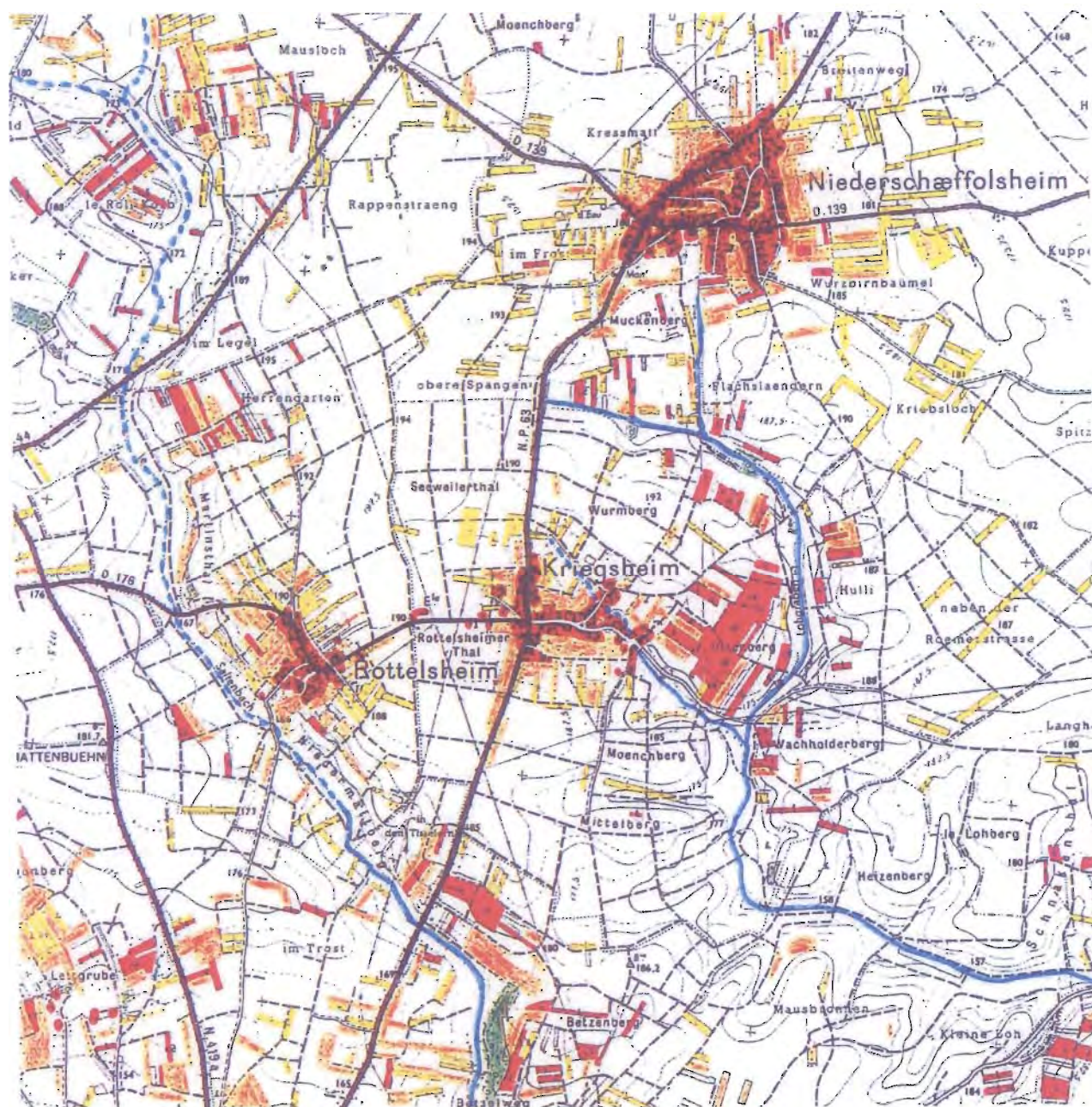
Le petit boisement, qui existe toujours en bordure de la RD 176, apparaît sur cette carte de 1958 (sur la précédente, ce petit talus était partiellement recouvert de vignes).

OCCUPATION DU SOL EN 1909



Source : carte allemande, 1909

OCCUPATION DU SOL EN 1958



Source : carte IGN, 1958

■ Rottelsheim actuellement

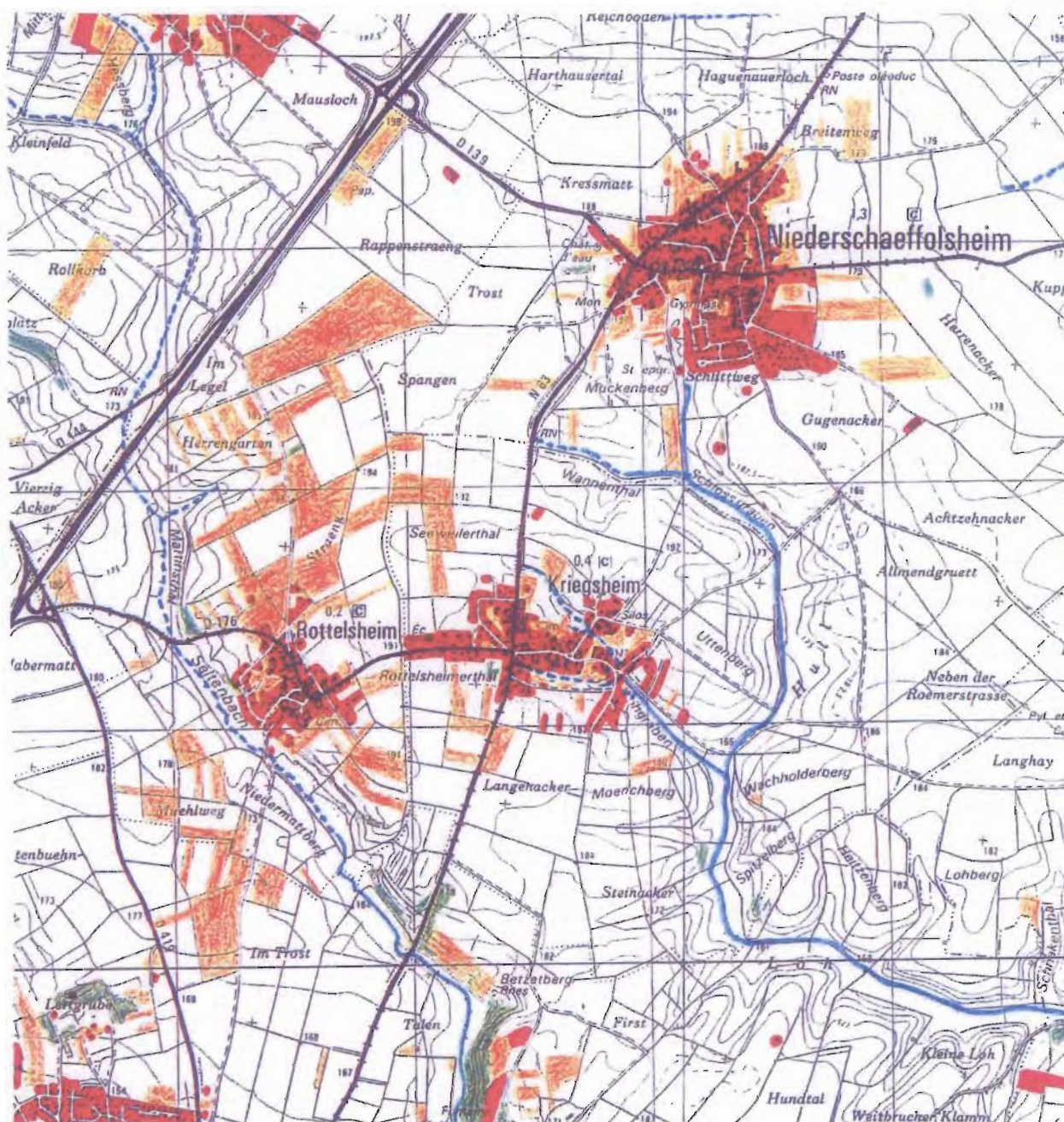
Les changements sont beaucoup plus conséquents durant les quatre dernières décennies du XX^e siècle.

Le Nord de la commune est désormais traversé par un nouvel axe de communication majeur, l'A340 avec un de ses échangeurs.

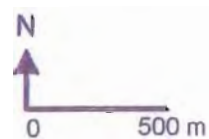
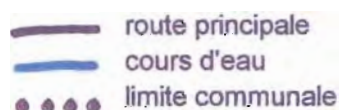
Le bâti s'est fortement développé, au détriment essentiellement des anciens vergers. Les extensions récentes encerclent le cœur ancien au Sud-Ouest (rue des Vergers, rue des Acacias et rue de Brumath, impasse des Cerisiers). Elles sont présentes aussi aux deux entrées du village (lieu-dit « Kurze Kruemmling » en direction de Kriegsheim, et au lieu-dit « Oben am Dorf ») et enfin au Nord du village (lieu-dit « Ueber den Batzendorfer Weg »).

L'arboriculture a envahi de façon assez spectaculaire le territoire communal, bordant parfois directement la zone urbanisée. En revanche, il n'y a plus ni vignes, ni houblonnières sur le ban communal.

OCCUPATION DU SOL ACTUELLE



Source : carte IGN, 1996



■ Approche visuelle

■ Accès depuis l'A340

Le village de Rottelsheim est visible dès l'échangeur de l'A340. Cette vue se prolonge lorsque l'on emprunte la route départementale 419 en direction de Brumath. Le village apparaît de façon assez similaire, quoique sous un angle différent, depuis la route nationale 63, venant de Brumath, à l'approche de Kriegsheim.

Le village, implanté sur une zone légèrement surélevée et entouré de vastes étendues à vocation agricole, s'individualise très clairement dans le paysage. Il est dominé par l'église qui, avec son clocher, atteint une hauteur nettement supérieure à celle des autres bâtiments.

La route traverse ensuite de vastes espaces agricoles ouverts, avant d'enjamber le Seltenbach. Depuis le fond de ce vallon, ce sont les constructions récentes longeant la rue des Vergers et celle des Acacias qui sont fortement perçues. Puis, la route amorce sa montée vers le village, passant à travers des vergers aux physionomies très variées : vieux arbres hautes tiges, fruitiers basses tiges et en espalier, présentant des ports très différents, se côtoient.

L'arrivée sur le village présente peu d'intérêt paysager, du fait de la configuration naturelle du terrain (qui ne permet qu'une vue très partielle du bâti), de l'enchaînement des haies hautes opaques et de la présence d'un vaste hangar.

Sur tout cet itinéraire, depuis l'échangeur jusqu'au village, les éléments arborés isolés des bords de route, le petit coteau boisé ainsi que la ripisylve du Seltenbach introduisent une diversité végétale, des lignes et des formes qui viennent enrichir le paysage et qui, à ce titre, mériteraient d'être préservées.

■ Accès depuis Kriegsheim

La route départementale 176 est bordée d'un trottoir sur le côté droit ; au-delà s'étend une bande enherbée. Sur le côté gauche de la route se trouve une bande de terre labourée. Ces deux zones dégagées ouvrent le champ de vision jusqu'aux arbres fruitiers basses tiges et en espalier qui leur succèdent. Ces vergers créent un paysage très particulier, assez fermé du fait de la densité des plantations. La base des constructions neuves situées au lieu-dit « Kurze Kruemmling » est d'ailleurs tronquée : on n'aperçoit que leurs parties hautes, qui émergent au-dessus des vergers.

Le tracé de la route suit une pente descendante en courbe peu prononcée ; juste dans son axe se découpe le clocher de l'église, point d'appel du regard. A l'approche des habitations, les réseaux aériens et poteaux de l'éclairage public (fût bleu et globe blanc) sont assez fortement perçus.

Les extensions urbaines de Rottelsheim et Kriegsheim ont jusqu'à présent permis de conserver une coupure verte. Cette expression désigne un espace maintenu sans construction, qui a pour fonction d'assurer les limites de l'agglomération et les coupures de l'urbanisation. Cette coupure verte est entièrement située sur la commune de Rottelsheim ; afin de préserver l'identité de chacun des deux villages, il semble essentiel de la préserver.

■ La traversée du village par la route départementale 176

Une des impressions dominantes est l'étroitesse de la voirie qui, si elle peut présenter des inconvénients au niveau de la circulation, dégage en revanche une agréable impression de cœur villageois.

Les trottoirs sont souvent assez étroits ; ils sont bordés directement par les bâtiments d'habitation et d'exploitation, qui créent dans certains cas d'imposants murs visuels. Des jardins ainsi que la place de la mairie offrent une aération dans ce tissu dense et permettent un élargissement du champ de vision.

VUES LOINTAINES ET ENTREES DU VILLAGE



Ci-contre, vue depuis la RD 419,
à proximité de l'échangeur autoroutier



Vue depuis la RN 63, au Sud de Kriegsheim



Entrée Est, RD 176



Vue depuis le pont du Seltenbach, sur la RD 176



Entrée Ouest, RD 176

4. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La surface cultivée couvre plus de 91 % du territoire, la surface urbanisée un peu moins de 8 % et les zones boisées occupent environ 1 % du ban.

Les paysages sont donc très fortement marqués par l'empreinte humaine. L'intérêt écologique est limité, ce qui est dû en priorité à la pauvreté floristique des formations végétales, en lien avec l'intensification de l'agriculture et de l'arboriculture. Cet important degré d'artificialisation n'est pas favorable à l'accueil d'une faune riche et diversifiée.

Les rares boisements sont composés de feuillus (chênes, érables et robiniers notamment) ; ils occupent de petits talus. Ces formations végétales, de superficie très réduite, sont d'autant plus importantes dans le paysage du fait de leur rareté.

Si les espaces forestiers sont très peu développés, l'arbre est malgré tout bien présent, très majoritairement sous la forme de vergers. Ils regroupent essentiellement des arbres fruitiers basses tiges et en espalier. Les vieux arbres à hautes tiges sont devenus rares et sont donc à préserver, car ils présentent un grand intérêt paysager et écologique (les vieux vergers peuvent accueillir des espèces cavernicoles).

Le Seltenbach est partiellement bordé d'une ripisylve. D'une façon générale, les formations végétales situées sur les rives des cours d'eau sont importantes. Elles forment une zone 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. Cet élément non cultivé du paysage a également une fonction écologique importante à la fois comme habitat pour les espèces qui ne peuvent survivre dans les espaces cultivés et comme corridor.

Un secteur de la commune bénéficie de plusieurs atouts à caractère naturel ; il gagnerait à être mis en valeur, dans le but, par exemple, de créer un espace de promenade et de loisirs. Il se situe au Sud du village, dans le prolongement de la rue de Brumath. La configuration naturelle du terrain présente un talus avec en contrebas le Seltenbach et sa ripisylve. L'espace est vierge de construction, à l'exception de quelques abris rudimentaires couverts en tôle, et il est agrémenté de quelques beaux arbres.



1. Talus au Sud du village, doté de quelques beaux éléments arborés isolés avec, en contrebas, le Seltenbach et sa ripisylve
2. Vergers hautes et basses tiges à la sortie ouest du village
3. Arboriculture intensive au Nord du village
4. Espace agricole ouvert et ripisylve du Seltenbach





PERSPECTIVES SUR L'EGLISE



1. RD 176
2. Rue du Houblon
3. Rue de l'Ecole
4. Chemin rural parallèle à la RD 176

5. L'ENVIRONNEMENT BATI

■ Le cœur ancien

Le bâti le plus ancien du village s'étend le long de la route départementale 176 ; il s'inscrit également dans et autour de la boucle constituée par la RD 176, la rue de Brumath et la rue de l'Ecole, avec une petite extension rue de l'Eglise.

Le cœur ancien du village se caractérise par :

- . la densité du bâti,

Elle est particulièrement marquée dans l'anneau central évoqué ci-dessus et où les bâtiments, étroitement imbriqués, présentent un agencement vernaculaire, (c'est-à-dire constitué par ajouts d'éléments ne privilégiant pas d'organisation générale).

- . l'étroitesse de la voirie,

Cette impression est renforcée par le fait que les bâtiments sont situés à l'alignement sur la rue.

- . la présence de plusieurs maisons à pan de bois,

- . les couleurs et matériaux des bâtiments.

Le bois des colombages, des portes charretières, des volets et bardages ainsi que la brique, avec ses coloris tranchés, imposent des tons caractéristiques ; ils se mêlent harmonieusement aux enduits de couleur claire.

La vocation agricole de la commune est aisément repérable, par le biais des bâtiments de type ferme et également par la présence d'un vaste bâtiment agricole neuf, situé au milieu du village. Sa partie supérieure est en tôle, les couleurs sont en harmonie avec ce tronçon de la rue et notamment avec la ferme qui lui fait face ; en revanche, il n'a pas respecté les reculs de la construction ancienne qu'il a remplacé.

Les plus opulentes fermes, avec cour fermée, encerclée des différents bâtiments d'habitation, d'exploitation et de stockage, ont des allures de forteresses, retranchées derrière de hautes portes charretières.

Les maisons, d'une hauteur approximative de 10 à 11 mètres, sont implantées pignon sur rue. L'accès à la maison se fait latéralement, par la cour. Les vastes bâtiments de stockage sont généralement situés à l'arrière des parcelles.

Les toits sont à forte pente, le plus souvent à deux pans, couverts pour certains d'entre eux de tuiles « queue de castor ». Les murs pignons sont parfois munis d'un ou plusieurs auvents. Les fenêtres sont alignées horizontalement et verticalement ; elles sont plus hautes que larges et à deux pans. La partie supérieure du mur pignon est généralement dotée d'une fenêtre de petite taille. Les volets sont en bois, extérieurs et peints.



Angle de la RD 176 avec la rue de Batzendorf
Mur pignon d'une maison en pan de bois, avec auvents et tuiles « queue de castor », précédé d'un jardinnet comprenant une croix du XVIII^e siècle en grès. En retrait, l'immeuble collectif aménagé récemment.



Vue depuis la rue de l'Ecole.
Densité et enchevêtrement des formes bâties



RD 176 : étroitesse de la voirie, bordée d'une ferme (en U et pan de bois, avec cour fermée et hautes portes charretières) et d'un vaste bâtiment d'exploitation agricole.



Vue depuis l'Eglise.
Au premier plan, la place centrale, en contrebas de l'Eglise
A droite, une maison en pan de bois, avec auvents. Le corps de logis est directement accolé aux dépendances.

Des jardins ainsi que la place de la mairie offrent des espaces de respiration dans ce tissu dense.

Deux importantes surfaces de jardins se font face de part et d'autre de la route départementale ; l'une d'entre elle est précédée d'une sorte de petite place qui mériterait un aménagement paysager un peu plus poussé (présence de bacs à fleurs).

La place de la mairie est marquée par un changement de matériau de la voirie, avec tracé des places de parking ; à proximité, se trouvent un abribus et une cabine téléphonique. Cette place est limitée par le mur de soubassement de l'église et du cimetière, cet élément étant renforcé par la présence d'une haie opaque le surplombant.

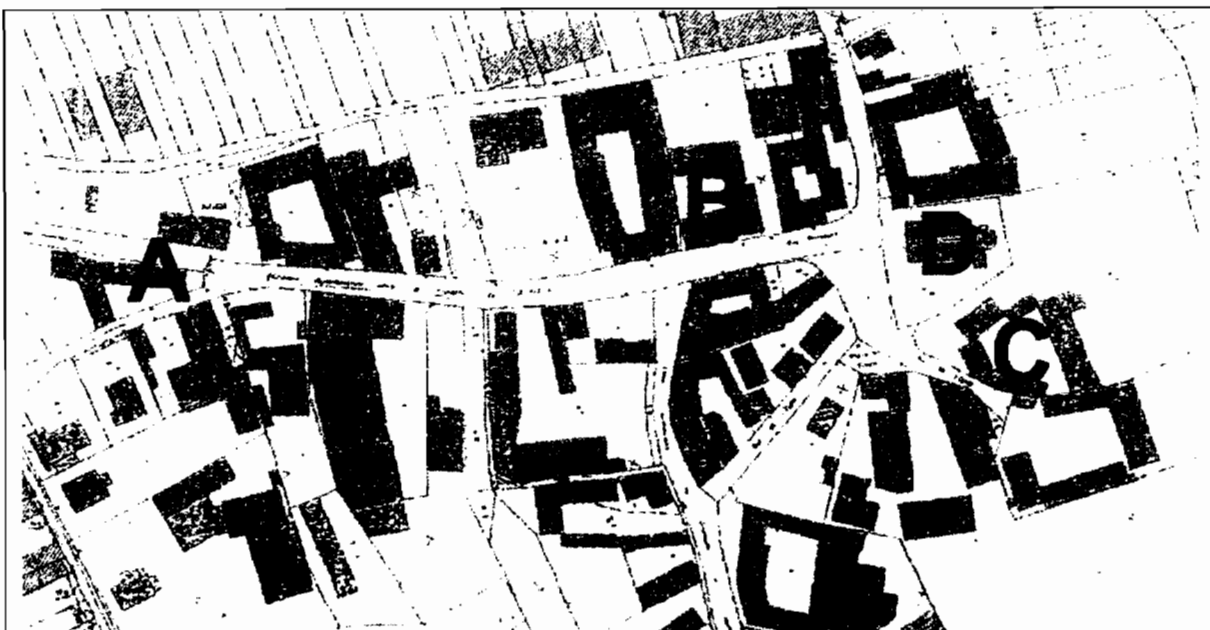
■ Les richesses patrimoniales

Plusieurs fermes ont été recensées par le Ministère de la Culture³ à l'occasion d'un inventaire préliminaire réalisé en 1992. Sur 51 bâtiments, 9 fermes ont été repérées, dont 3 étudiées. Il s'agit de propriétés privées, sises aux adresses suivantes :

- . 35 rue Principale (A)
- . 41 rue Principale (B)
- . 4 rue de l'Eglise (C)

Ce sont des constructions en pan de bois, avec logis à étage.

La ferme sise 41 rue Principale porte la date 1867 sur la porte piétonne ; mais, le logis date probablement au moins du XVIII^e siècle, les fenêtres ont été agrandies. L'inventaire relève quelques autres caractéristiques : la porte piétonne cintrée, les potelets d'allège avec liens en chevron, la salle lambrissée de hauteur avec colonne centrale, l'alcôve partiellement conservée.



³ Base de données « Mérimée », qui recense le patrimoine monumental français dans toute sa diversité : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle. Elle est mise à jour périodiquement.

L'église paroissiale Saint-Martin (D), à tour porche dans-œuvre et chœur semi-circulaire, a également été intégrée dans cet inventaire préliminaire. Plusieurs éléments de son mobilier ont été repérés : l'autel (martyre et glorification de Sainte-Barbe), l'autel secondaire (charité de Saint-Martin), la chaire à prêcher, deux croix, une croix de cimetière, les fonts baptismaux, l'orgue, le tabernacle, une statue : la Vierge à l'Enfant.

Les calvaires sont nombreux sur la commune.

■ Les extensions récentes

Les extensions récentes encerclent le cœur ancien au Sud-Ouest (rue des Vergers, rue des Acacias et rue de Brumath, impasse des Cerisiers). Elles sont présentes aussi aux deux entrées du village (lieu-dit « Kurze Kruemmling » en direction de Kriegsheim, et au lieu-dit « Oben am Dorf ») et enfin au Nord du village (lieu-dit « Ueber den Batzendorfer Weg ». Certaines d'entre elles se trouvent de fait à proximité immédiate des zones de culture intensive.

Par rapport au cœur ancien, le bâti apparaît étalé et desserré. Il s'agit de pavillons individuels, implantés en recul par rapport aux voies (environ 4 à 5 mètres) et aux limites séparatives, parfois dissimulés derrière de hautes haies, le plus souvent de thuyas. Les architectures et coloris (couleurs des tuiles et façades) sont variés, s'harmonisant plus ou moins entre eux et, en tous les cas, en contraste par rapport au bâti ancien.

L'immeuble collectif aménagé récemment s'intègre assez bien au bâti environnant (hauteur, pentes du toit, auvent, volets en bois), d'autant plus qu'il n'est perçu que partiellement, étant en grande partie camouflé par un résineux de grande hauteur et par un bâti ancien de qualité de l'autre côté.

Le vaste bâtiment d'exploitation agricole en tôle, situé au Sud de la zone urbanisée, est en partie dissimulé par un écran végétal, vraisemblablement spontané, constitué essentiellement de feuillus, parfois de haute taille.

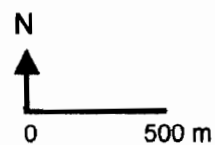
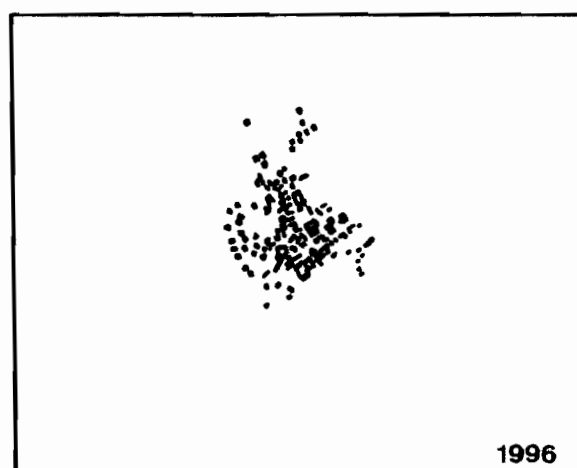
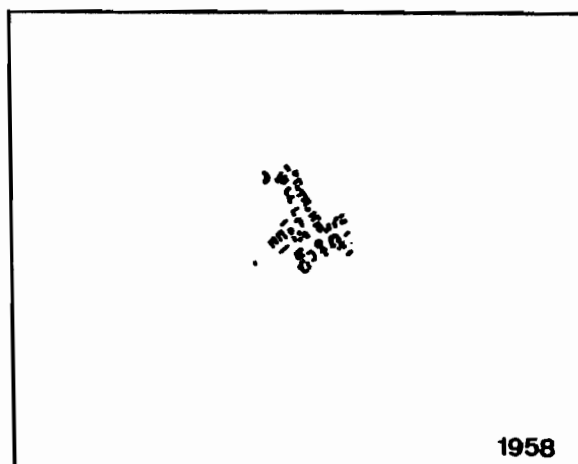
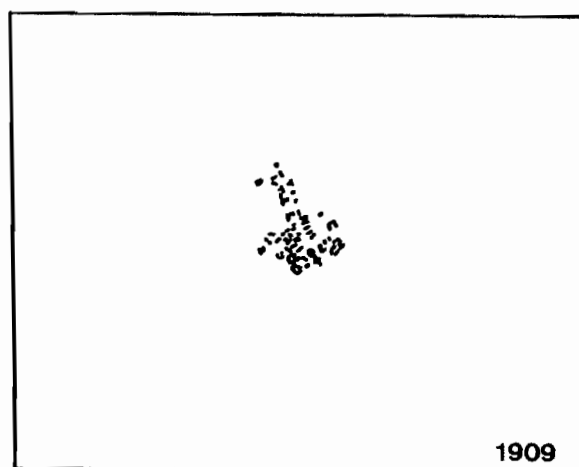
LES EXTENSIONS RECENTES



1. Rue de Brumath
2. Rue des Acacias
3. Lieu-dit « Kurze Kruemmiling »
4. Rue de Batzendorf et rue Bellevue
5. Chemin rural parallèle à la RD 176



EVOLUTION DE L'URBANISATION



Sources : carte allemande 1909,
cartes IGN 1958 et 1996

6. LES RESEAUX

■ L'alimentation en eau potable

Sources : Données SDEA

La commune de Rottelsheim est rattachée au syndicat intercommunal d'adduction d'eau de Hochfelden et environs, la gestion étant assurée par le syndicat des eaux et de l'assainissement du Bas-Rhin (SDEA).

Actuellement, les bâtiments situés aux altitudes les plus élevées (rue Bellevue) peuvent connaître des problèmes d'alimentation en période de pointe de consommation. En effet, ils sont alimentés par une ancienne conduite, n'ayant été que très peu utilisée avant la construction des nouvelles habitations qu'elle dessert aujourd'hui. Les pertes de charge sont ainsi importantes et génèrent des chutes de pression en période de forte consommation.

De plus, une modélisation informatique du réseau montre qu'en situation future (horizon 2025) et en pointe de consommation, la commune ne sera plus desservie de façon satisfaisante. La pose d'une conduite Ø 150 mm entre la conduite Ø 150 mm issue du réservoir de Niederschaeffolsheim et la conduite Ø 90 mm posée le long du chemin rural au Nord de Rottelsheim permettra de limiter les chutes de pression actuellement observées, mais n'aura pas d'influence sur la pression statique (réalisation prévue en 2005).

Concernant l'urbanisation future, pour éviter la multiplication de ce type de problème, il y aurait lieu de limiter l'altitude d'implantation des nouvelles constructions à un maximum de 20 à 25 m en dessous du niveau du radier du réservoir et de ne pas dépasser la cote 190 m NGF, ce qui permettrait à l'ensemble des nouveaux abonnés de pouvoir bénéficier d'une alimentation en eau potable convenable.

■ L'assainissement

Le SIVU de la région de Brumath a en charge l'assainissement.

La commune est équipée d'un réseau collectif d'assainissement, de type unitaire. Elle est rattachée à la station d'épuration de Brumath.

■ La gestion des déchets

Parmi les compétences de la Communauté de Communes de la Région de Brumath figurent la collecte et le traitement des ordures ménagères, ainsi que le fonctionnement de la déchetterie, située à Brumath.

La Communauté de Communes est rattachée au syndicat mixte pour le traitement des ordures ménagères du secteur de Haguenau – Saverne.

■ Le réseau viaire

L'extrémité Nord-Ouest du territoire communal comprend une section de l'A340 ; une partie de l'échangeur se situe également sur le ban communal de Rottelsheim. La route départementale 176 traverse la commune d'Est en Ouest ; c'est l'axe autour duquel la partie ancienne du village s'est structurée.

En 1996, le trafic moyen journalier annuel à l'entrée Est de Rottelsheim s'élevait à 788 véhicules (source : DDE – CDES). En envisageant une croissance de la mobilité annuelle de 3%, le trafic en 2002 peut être évalué à 940 véhicules par jour.

A partir de la route départementale, un réseau de rues goudronnées dessert les habitations. Deux systèmes de bouclage existent :

- . le premier, très court et ancien (voirie étroite) ; c'est le centre du village avec la mairie et l'église,
- . le second, vers le Sud, plus long (rue de Brumath, rue des Acacias et rue des Vergers).

On peut en ajouter un troisième non goudronné à l'Est de la RD 176 et parallèle à celle-ci.

Les autres rues se prolongent au-delà de la zone bâtie, sous la forme de chemins ruraux en terre à travers les zones agricoles. Ces chemins ruraux sont nombreux et permettent de sillonner aisément le territoire communal.

■ Les cheminements cyclables en projet

Sources : DDE Haguenau, Communauté de Communes de la Région de Brumath

Le Conseil Général du Bas-Rhin réfléchit actuellement à la mise en place d'itinéraires cyclables permettant de relier Brumath à Haguenau.

Entre Haguenau et Niederschaeffolsheim, une piste cyclable a été réalisée en 2004 le long de la route nationale 63.

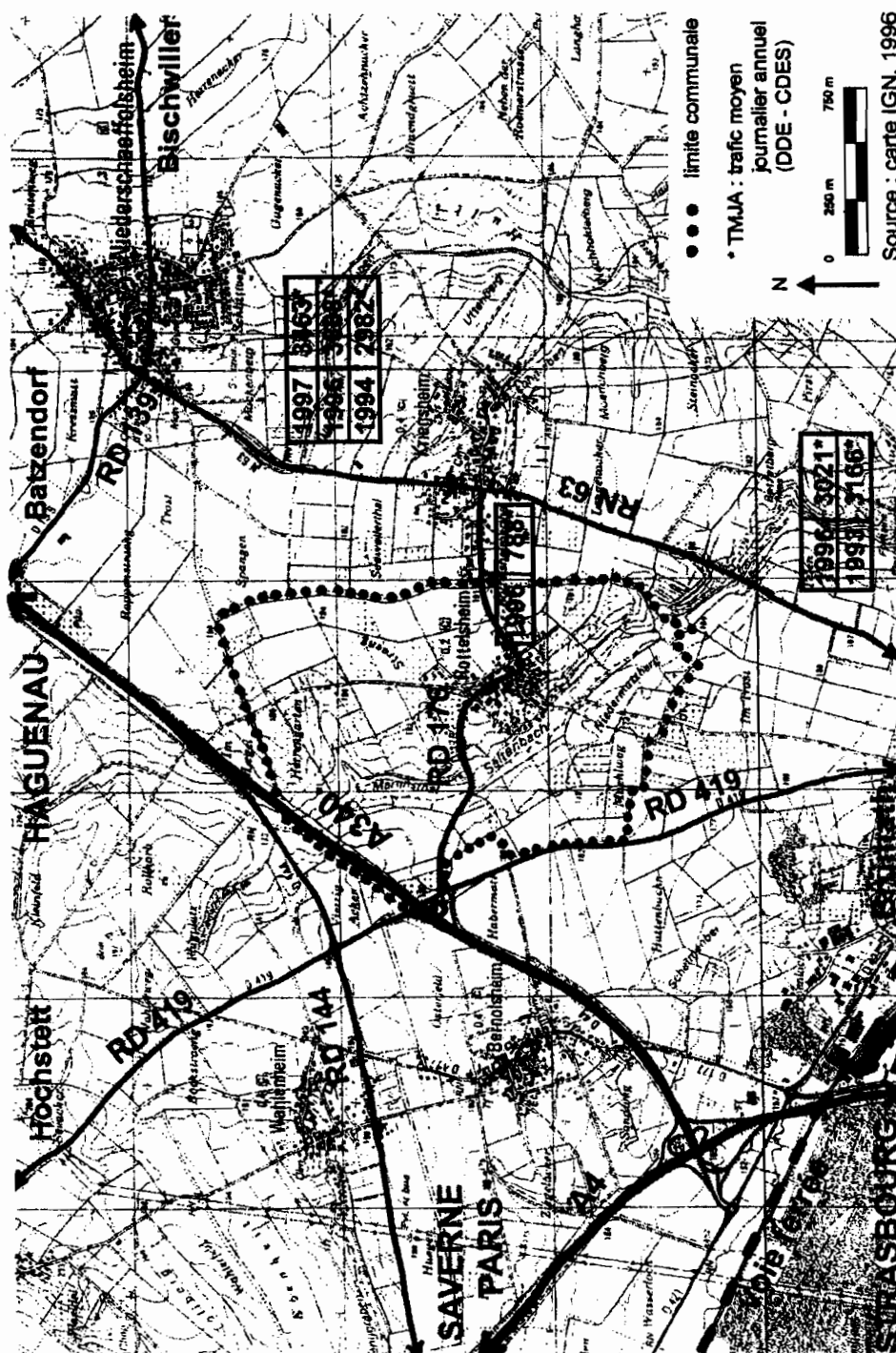
Entre Niederschaeffolsheim et Brumath, il s'agit en revanche d'une bande cyclable en surlargeur de la route nationale 63, qui doit être mise en place.

Cette piste ou bande cyclable s'interrompra pendant les traversées d'agglomération, afin de préserver les aménagements relativement récents qui ont été réalisés.

Par ailleurs, la Communauté de Communes de la Région de Brumath, en partenariat avec deux autres groupements de communes³, projette de marquer des itinéraires cyclables complémentaires. La commune de Rottelsheim n'est toutefois pas directement concernée par ces aménagements.

³ Communauté de communes de la Basse Zorn et Communauté de communes Gumbsheim-Kilstett.

ACCES ET DESSERTE

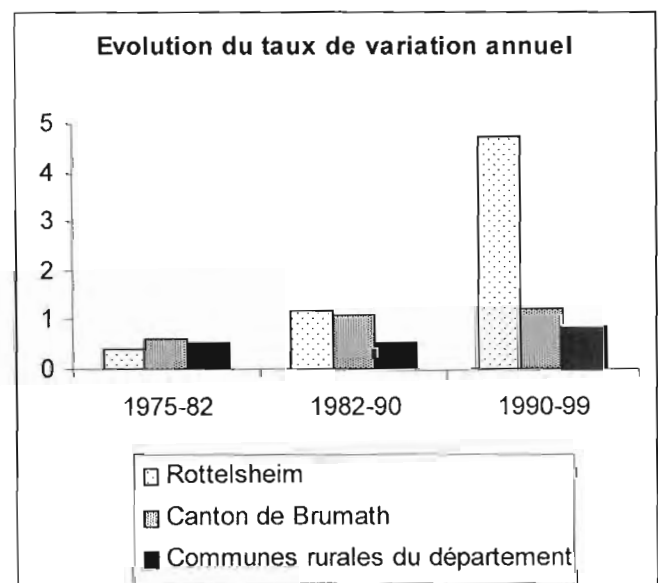
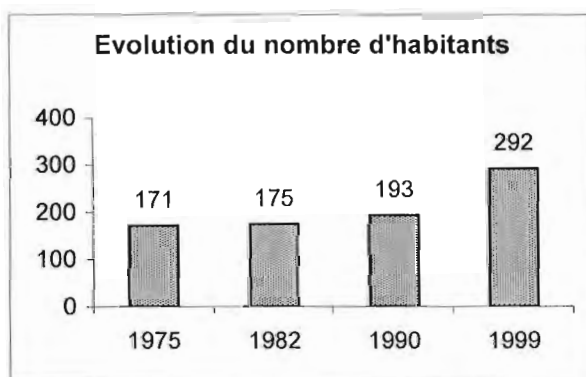


II. LA DEMOGRAPHIE

NB : Tout au long de l'étude, Rottelsheim sera positionné par rapport aux ensembles dans lesquels la commune s'inscrit, à savoir le canton de Brumath, les communes du Bas-Rhin de taille identique en terme d'habitants (c'est à dire de 200 à 499 habitants) ou bien encore par rapport à l'ensemble du département du Bas-Rhin.

1. LA POPULATION TOTALE

■ Evolution du nombre d'habitants



Sources : INSEE – RGP de 1975 à 1999

	Δ 1975-1982	Δ 1982-1990	Δ 1990-1999
Rottelsheim	+2,3%	+10,3%	+51,3%
Canton	+4,6%	+9,1%	+11,6%
Communes de taille identique	+2,3%	+4%	+6,8%

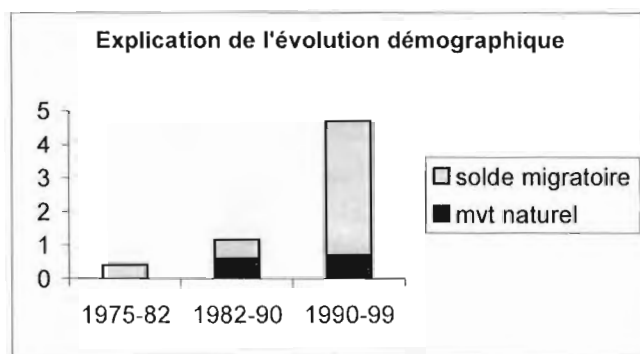
Au dernier recensement, en 1999, Rottelsheim comptait 292 habitants.

Entre 1975 et 1982, la population augmente lentement ; son taux de variation annuel est inférieur à celui du canton et à celui des communes rurales du département (+0,41% contre 0,60% et +0,52%).

Sur la période suivante (1982 à 1990), la tendance s'inverse : Rottelsheim gagne 18 habitants et son taux de variation annuel devient supérieur à celui du canton et à celui des communes rurales du département (+1,16% contre 1,11% et +0,52%).

Toutefois, c'est au cours de la dernière période que l'évolution est, de loin, la plus forte. En une dizaine d'années, Rottelsheim voit passer sa population de 193 à 292 habitants, soit une progression de + 51%, nettement supérieure à celle du canton de Brumath (+11,6%) et à celle des communes bas-rhinoises de taille identique (+6,8%).

■ Facteurs d'explication de l'évolution démographique



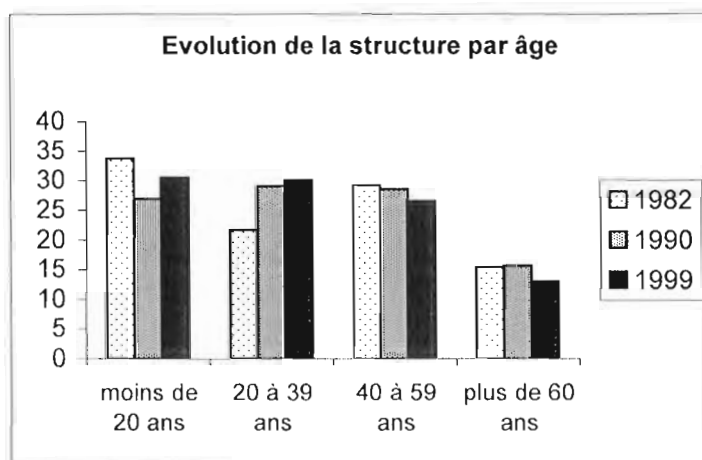
Sources : INSEE – RGP de 1975 à 1999

Entre 1975 et 1982, l'évolution démographique résulte exclusivement de la variation du solde migratoire.

Entre 1982 et 1990, solde migratoire et mouvement naturel interviennent dans des proportions quasi équivalentes.

Pour la période la plus récente, le solde naturel reste stable (+0,71%) ; c'est le solde migratoire qui explique la forte augmentation de la population (+3,99%).

2. LA STRUCTURE PAR AGE



Sources : INSEE – RGP de 1982 à 1999

Depuis 1982, on observe une nette progression des 20-39 ans (de 21,7% à 30%), à l'inverse des 40-59 ans, dont la proportion diminue.

Les effectifs de la classe d'âge la plus jeune, après avoir assez fortement baissé dans les années 80, sont à nouveau en progression et représentent 30,5% de la population en 1999. Ceux de la classe d'âge des plus de 60 ans tendent à diminuer (de 15,6 à 12,9% entre 1990 et 1999).

En %	Rottelsheim	Canton	Département
Moins de 20 ans	30,5	25,3	24,6
20 à 39 ans	30,1	27,4	30,9
40 à 59 ans	26,5	28,9	25,8
Plus de 60 ans	12,9	18,4	18,7

Source : INSEE – RGP 1999

Par rapport au canton de Brumath et à l'ensemble du département, la population de Rottelsheim apparaît jeune, du fait de la forte représentation de la classe d'âge la plus jeune et de la faible proportion des plus de 60 ans.

3. LES MENAGES

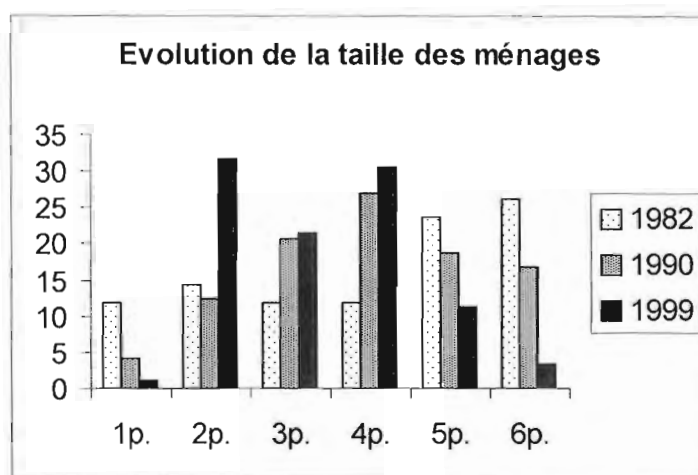
■ Evolution du nombre total et de la taille des ménages

Nb de ménages	1990	1999	Δ 1990-1999
Rottelsheim	48	88	+83,3%
Canton	13 372	15 933	+19,15%
Département	354 422	402 935	+13,7%

Taille moyenne	1990	1999
Rottelsheim	4	3,3
Canton	3	2,8
Département	2,7	2,5

Sources : INSEE – RGP 1990 et 1999

De 1990 à 1999, parallèlement à la croissance démographique (+51,3%), le nombre de ménages augmente, mais de façon plus importante (+83,3%), ce qui témoigne d'un mouvement de décohabitation. Par rapport au canton et à l'ensemble du département, ce phénomène est beaucoup plus fort à Rottelsheim. Cependant, le nombre de personnes par ménage reste toujours plus élevé à Rottelsheim.



Sources : INSEE – RGP de 1982 à 1999

Entre 1990 et 1999, l'évolution la plus forte concerne les ménages composés de deux personnes, qui ont considérablement progressé (passant de 12,5 à 31,8%). C'est désormais la taille de ménages la plus fréquente à Rottelsheim ; viennent ensuite les ménages de 4 puis 3 personnes, également en augmentation. Ce sont en fait les ménages de 1 personne (quasi inexistantes aujourd'hui) et ceux de 5 personnes et plus qui ont fortement régressé ; les ménages de 6 personnes passant de 26,2% en 1982 à seulement 3,4% en 1999.

III. LES LOGEMENTS

1. LES STOCKS

■ L'évolution du parc de logements

	1990	1999	1990-1999
Résidences principales	48	88	+83,3%
Résidences secondaires	0	1	
Logements vacants	2	1	-50%
TOTAL	50	90	+80%

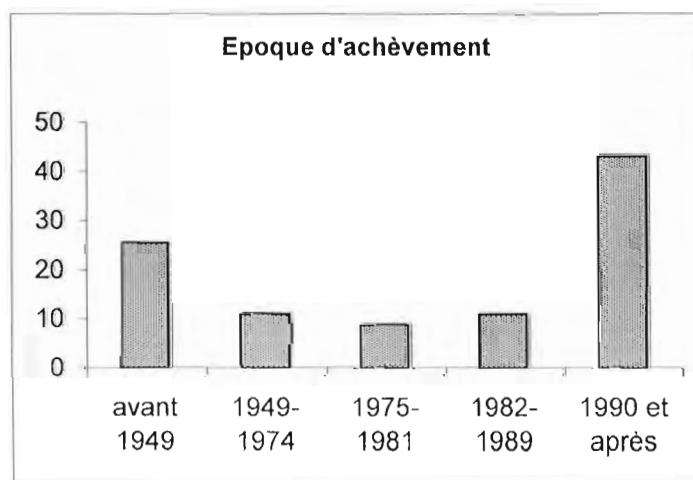
Sources : INSEE – RGP 1990 et 1999

Entre les deux derniers recensements, le parc de logements s'est fortement développé (+40 logements, ce qui représente +83%).
Ce rythme de développement est nettement supérieur à celui du canton de Brumath (+19%) et à la moyenne départementale (+14%).

En 1999, le parc est presque exclusivement composé de résidences principales (97,8%) ; le nombre de logements vacants et de résidences secondaires est non significatif.

■ Les caractéristiques des résidences principales en 1999

▪ Epoque d'achèvement :



Source : INSEE – RGP 1999

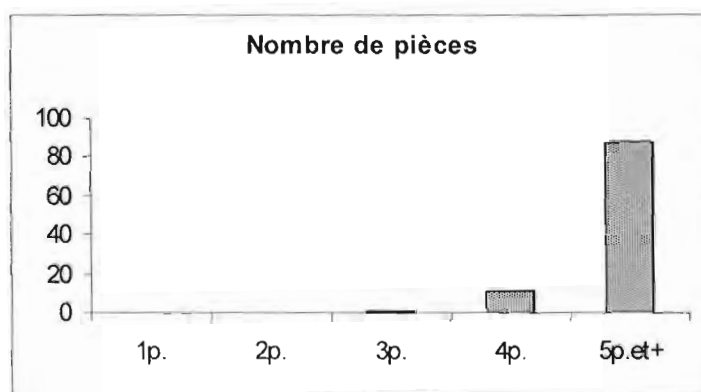
La période marquée par le plus fort développement de l'habitat est récente, puisque 43,3% des logements datent des années 90. Cette croissance du parc s'est réalisée essentiellement sous la forme de lotissements, représentant au total une trentaine de maisons, construites sur des parcelles de 6 à 10 ares.

Le parc ancien ne représente que 25,6% des constructions. La progression au cours des années 50 à 80 apparaît modérée et assez régulière ; ces logements représentent aujourd'hui 31,1% du parc.

- **Composition** : le parc est principalement voué à la maison individuelle (96,6%). Seuls 2,3% des résidences principales se situent en immeuble collectif.

- **Statut d'occupation** : 92% des habitants sont propriétaires de leur logement.

- **Taille** : compte tenu de la très forte proportion de maisons individuelles, les logements de grande taille sont largement majoritaires, 88% ont au moins 5 pièces. Notons en outre, l'absence totale de studio, de logements de 2 pièces et la très faible proportion de logements à 3 pièces (1%).



Source : INSEE – RGP 1999

2. LES FLUX

L'observation du rythme de construction de logements au cours des dernières années nous renseigne sur la dynamique réelle de la construction.

▪ Logements commencés

Année	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	Moyenne Annuelle
Rottelsheim	1	0	0	1	10	5	9	8	3	7	4,4
Canton	272	262	212	238	403	267	363	353	349	330	304,9

Sources : données DRE-SICLONE

Année	1998	1999	2000	2001	2002	Moyenne annuelle
Rottelsheim	12	2	2	2	5	4,6
Canton	427	430	377	302	409	389

Sources : données DRE- SITADEL

Depuis 1988, 67 logements ont été construits sur le territoire de la commune de Rottelsheim, soit une moyenne de 4,5 logements par an.

Le rythme de construction des logements est variable (de 0 logement en 1989 et 1990 à 12 en 1998), avec deux périodes pendant lesquelles l'activité de construction a été faible : 1988-1991 et 1999-2001.

Il s'agit de logements de type individuel, sauf en 1998, 1999 et 2001 (avec respectivement 11 logements en collectif, puis 2 et 2).

Sur les 15 dernières années, la construction neuve sur Rottelsheim représente environ 1,3% de la construction du canton, alors que Rottelsheim regroupe seulement 0,65% de la population du canton. La dynamique de la construction y est donc deux fois plus importante.

IV. LES ACTIVITES

1. LA POPULATION ACTIVE

	1982	1990	1999
Population active totale	85	96	153
taux d'activité (%)	82	80,2	89,2
nombre de chômeurs	3	2	4
taux de chômage (%)	3,5	2,1	2,6

Sources : INSEE – RGP de 1982 à 1999

Le taux d'activité a fortement progressé entre les deux derniers recensements. En 1999, il est supérieur à celui du canton (84,9%) et à celui du département (81,1%)

Sur les 153 personnes ayant un emploi en 1999, seulement 14,4% travaillent dans la commune, ce qui témoigne d'une forte dépendance économique vis à vis de l'extérieur.

Le nombre de demandeurs d'emplois est peu élevé et assez stable depuis 1982 ; ce taux atteint seulement 2,6% en 1999 (contre 5,2% dans le canton et 8,6% pour l'ensemble du département).

2. LES ACTIVITES

■ L'activité agricole

Sources : données communales, résultats des recensements agricoles 1979, 1988 et 2000

Les surfaces cultivées couvrent plus de 91% de la superficie du territoire communal.

SUPERFICIES AGRICOLES (en ha)	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	302	309	312
Terres labourables	176	209	219
Dont céréales	120	126	184
Superficie fourragère principale*	103	87	C
Dont superficie toujours en herbe	62	46	C

Blé tendre	65	56	26
Maïs grain et semence	29	56	157
Oléagineux	0	34	0
Maïs fourrage et ensilage	22	36	0

* somme des fourrages et des superficies toujours en herbe

C : résultat confidentiel non publié

CHEPTEL	1979	1988	2000
Total bovins	311	307	C
Total volailles	533	448	280
Total ovins	23	0	0
Total porcins	29	11	C

Sources : RGA 1979, 1988 et 2000

La superficie exploitée en terres labourables n'a pas cessé d'augmenter depuis 1979. La céréaliculture est intensive ; elle occupe des superficies toujours plus importantes depuis 1979. Le maïs a connu une forte progression entre 1988 et 2000.

Les plantations de fruitiers basses tiges et en espalier couvrent les flancs des petites collines. Il s'agit principalement de pommiers. Les arbres fruitiers sont régulièrement traités par pulvérisation, ce qui engendre des nuisances pour les habitants des maisons situées en bordure immédiate des vergers.

Rottelsheim compte également deux planteurs de tabac. Enfin, l'élevage a fortement régressé : il reste quelques bovins sur la commune et un élevage de poules pondeuses d'œufs de consommation.

La surface agricole utilisée atteint 312 hectares, ce qui a peu évolué depuis 1979. Les agriculteurs exploitent 182 hectares sur le ban communal de Rottelsheim et 130 hectares sur d'autres communes.

Le recensement agricole a dénombré 13 exploitations en 2000, dont 9 exploitations professionnelles. Les données fournies par la commune confirment ces chiffres, avec 6 exploitations qui semblent pérennes (si l'on se réfère à l'âge des chefs d'exploitation). La coopérative agricole regroupe 4 exploitants.

21 exploitations avaient été recensées en 1988, dont 12 professionnelles. Le nombre d'exploitations tend donc à diminuer, mais parallèlement leur taille augmente (la SAU moyenne est ainsi passée de 25 ha en 1988 à 33 hectares en 2000).

Selon les données du recensement agricole 2000, il y a 40 actifs familiaux sur les exploitations et un nombre total d'actifs sur les exploitations s'élevant à 37 UTA (équivalent temps plein).

La majorité des exploitations est intégrée dans le tissu urbain, les bâtiments d'exploitation étant situés à l'arrière des parcelles.

VERGERS ET EXPLOITATIONS AGRICOLES



- Vergers (d'après la photographie aérienne de 1998)
- Les exploitations agricoles

Le ban communal a été partiellement remembré, quand la voie rapide vers Haguenau a été mise en place. L'association foncière a été dissoute.

■ Les autres activités

Source : Données communales

La commune compte plusieurs commerçants et entreprises, dans les secteurs d'activités suivants :

- . boulangerie – pâtisserie,
- . restauration,
- . transformation de produits végétaux,
- . commerce de bois,
- . transports,
- . mécanique,
- . photographie publicitaire,
- . transactions immobilières.

3. LA CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES

Sources : données DRE-SICLONE et SITADEL

L'analyse du rythme de construction à usage d'activités nous renseigne sur la dynamique économique de la commune.

En termes de « locaux commencés », sur les dix dernières années, 1945 m² de locaux à usage d'activités ont été construits sur la commune de Rottelsheim.

Il s'agit en grosse majorité de locaux destinés à l'exploitation agricole et de locaux de stockage. Seuls 53 m² (soit 2,7%) ont eu une affectation différente, en l'occurrence commerciale.

V. LES EQUIPEMENTS

Source : données communales

Rottelsheim est dotée des équipements suivants :

■ Les équipements publics

- . Une mairie
- . Une église

■ Les équipements sportifs et de loisirs

- . Un hall omnisports intercommunal (Kriegsheim – Rottelsheim)

■ Les équipements scolaires

- . Une école intercommunale (Kriegsheim – Rottelsheim)

L'école intercommunale compte 2 classes maternelles et 4 classes primaires. Les effectifs tendent à diminuer.

29 enfants, domiciliés à Rottelsheim, sont scolarisés à l'école primaire, 11 à l'école maternelle.

La gestion de cet équipement scolaire va passer prochainement sous compétence communautaire, avec construction d'un nouveau bâtiment et mise aux normes de l'existant.

. Les enfants de Rottelsheim vont au collège à Brumath et au lycée à Haguenau.

. Une réflexion est en cours au niveau de la Communauté de Communes dans le but de mettre en place un équipement de type périscolaire.

VI. SYNTHESSES THEMATIQUES

1. SITE ET ENVIRONNEMENT

- Une très bonne accessibilité depuis les pôles locaux
- Une appartenance à la région naturelle dite « des collines de Brumath »
- Un intérêt écologique limité

2. ELEMENTS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

- Une croissance démographique très forte depuis 1990, due principalement aux flux migratoires
- Une population jeune (par rapport aux moyennes départementales et cantonales)
- Un taux d'activité élevé
- Une forte dépendance vis à vis de l'extérieur (seuls 14% des habitants travaillent dans la commune)
- Une activité agricole dynamique

3. ESPACE URBANISE

- Un tissu ancien caractérisé par la densité du bâti, l'étroitesse de la voirie, la présence de plusieurs maisons à pan de bois et fermes à cour fermée
- Des extensions récentes aux deux entrées du village, au Nord et au Sud-Ouest du cœur ancien du village
- Un fort développement du parc de logements au cours des années 90 (67 logements construits au cours des 15 dernières années)

CHAPITRE 2

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I - LES BESOINS

1. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Depuis quinze ans (1988-2002), le rythme moyen de construction s'élève à 4.5 logements par an, avec une nette accélération depuis 1992.

Les élus souhaitent revoir ce rythme à la baisse en fixant un rythme de construction autour de 3 logements par an.

2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Rottelsheim ne dispose pas d'une configuration géographique permettant l'accueil de grandes entreprises qui se réalisera plutôt dans le cadre de l'intercommunalité.

Les besoins locaux sont donc limités et se situent principalement dans le domaine agricole.

En matière d'activité commerciale, la survie du commerce local est un enjeu réel lié au dynamisme démographique et à l'évolution des habitudes de consommation.

3. EQUIPEMENT

La commune dispose d'équipements scolaires suffisants pour accueillir un accroissement de la population à moyen-long terme.

Une amélioration des structures sportives et de loisirs est à envisager.

Afin d'améliorer le fonctionnement urbain mais également la sécurité, il apparaît nécessaire d'aménager l'entrée depuis Strasbourg, et de créer de nouvelles liaisons inter-quartier, dans le cadre par exemple des zones d'extension.

En outre, une aire de jeu et de rencontre devra être créée au Sud du tissu villageois et un projet de piste cyclable entre les différentes localités de la Communauté de Communes de Brumath est à l'étude.

Les autres équipements d'infrastructures devront être réalisés au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

4. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les besoins de protection sont clairement identifiés. Il s'agit :

- des abords du Seltenbach et des éléments paysagers remarquables (haies, arbres isolés,...),
- du respect du site du village et ses caractéristiques rurales.

⇒ Dans le cadre de cette révision, aucun besoin en matière transports n'a été répertorié.

II - LES OBJECTIFS

Les objectifs de la commune pour la présente révision s'articulent autour de quatre grands thèmes :

■ Un développement urbain maîtrisé et cohérent

La municipalité souhaite répondre à l'attente des familles qui désirent venir vivre à Rottelsheim mais également offrir aux jeunes de la commune une solution de logement sur place tout en maîtrisant son développement.

Ainsi, il s'agit de rechercher des secteurs d'urbanisation future en tenant compte des différentes contraintes (relief, paysage, zone inondable, zones de vergers....) qui affectent le ban communal. Le dimensionnement de ces zones devra également s'opérer dans le respect de l'échelle villageoise ainsi que ses caractéristiques rurales.

■ Le renforcement de l'identité villageoise

Rottelsheim offre un cadre de vie agréable et paisible à quelques minutes de Strasbourg et Haguenau. Les élus souhaitent préserver la forte identité du cadre bâti, mais également améliorer la structure et le fonctionnement urbain.

■ La préservation de l'environnement et du paysage

La municipalité a pour objectif de concilier développement urbain, prise en compte des zones humides et préservation du site ainsi que des richesses écologiques et paysagères (abords des cours d'eau, bosquets, vergers...).

■ La pérennisation de l'activité agricole

La surface cultivée couvre plus de 91% du territoire. 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 et témoignent de la tradition rurale du village.

Il s'agira de maintenir les exploitations agricoles déjà implantées sur le ban communal et de permettre leur développement si besoin dans un secteur en dehors du village, non-concurrencé par l'habitat.

Les besoins et objectifs développés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement et ce, dans le respect des principes du développement durable édictés dans l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. chap. III).

Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme

III - COMPATIBILITE DU PADD AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs et les orientations de la présente révision exposés ci-dessus, répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixe trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PROTECTION :

1. Objectif d'EQUILIBRE :

. **entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural** : l'accueil de populations nouvelles se fera d'une part, par la création de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre urbain existant, et d'autre part, par la création de nouvelles zones d'extension. La localisation de ces nouveaux quartiers s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes, etc...) ;

. **et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers** : les espaces réservés à l'agriculture feront l'objet d'une protection spécifique ; les secteurs destinés à l'implantation des sorties d'exploitations seront limités dans l'espace afin de respecter (comme pour le choix de localisation des futurs quartiers résidentiels) l'insertion dans le paysage. Les rares massifs forestiers et bosquets seront individualisés sur le plan de zonage et accompagnés d'une réglementation garantissant leur préservation.

La protection des autres espaces naturels et paysagers sera également assurée par le biais des documents graphiques et réglementaires.

2. Objectif de DIVERSITE et de MIXITE SOCIALE :

A Rottelsheim, commune de milieu rural, la **mixité sociale** est présente au travers de la propriété familiale qui permet à des personnes disposant de faibles ressources (personnes âgées disposant d'une retraite réduite, famille modeste, petits agriculteurs...) de se loger.

Néanmoins, la question de la **diversité de l'habitat** se pose et doit être prise en compte.

En ce qui concerne les équipements scolaires, les installations actuelles répondent aux besoins. Le niveau d'équipement sera amélioré dans le cadre de cette élaboration de PLU.

Quant aux activités économiques, la commune place son action dans le champ de l'intercommunalité.

3. Objectif de PROTECTION :

Le projet de Rottelsheim respecte le principe d'utilisation économe de l'espace.

La localisation des zones d'extension future répond au souci de recentrer le développement du village autour de l'église et la mairie, pour faire de cet îlot un lieu de centralité. Elle permet « d'étoffer » la structure urbaine existante et d'éviter toute extension linéaire.

Le zonage et le règlement viseront à assurer la prévention des risques naturels et des nuisances : ainsi, la zone inondable de part et d'autre du Seltenbach, sera protégée de toute urbanisation (même agricole).

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement : instauration du permis de démolir, réglementation de l'aspect extérieur des constructions, délimitation et réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels, etc...).

Nota : le ban communal n'est concerné par aucune directive territoriale d'aménagement.

IV - PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1. HABITAT

▪ Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

La réceptivité diffuse dans la partie déjà urbanisée du village est très limitée ; elle peut être estimée à une dizaine de lots.

En outre, il existe un certain nombre de dépendances agricoles qui pourraient être réhabilités en logements ; ce potentiel reste difficilement quantifiable. L'entretien et la mutation des granges devraient apparaître à moyen terme comme un enjeu majeur pour la préservation du tissu bâti.

▪ Réceptivité des espaces dans les zones d'extension

L'ensemble des zones AU représentent un potentiel d'environ 60 logements, dont environ la moitié est réservée à long terme.

▪ Offre potentielle totale

Le potentiel de nouveaux logements dégagé dans le cadre de cette révision s'élève autour de 70 logements. Il s'agit d'une programmation sur le long terme. Il conviendra de la gérer au mieux, et selon la capacité des équipements de la commune.

La municipalité a pour perspective un rythme de construction de 3 logements par an. A ce rythme, l'offre potentielle dégagée représente une vingtaine d'années de développement.

2. POPULATION

La commune connaît une croissance démographique très forte depuis 1990.

Cette croissance résulte principalement d'un solde migratoire largement positif ce qui témoigne de l'attractivité de Rottelsheim.

La conjonction de ces éléments laisse penser que la population communale devrait continuer à évoluer de façon positive dans les prochaines années.

Cette évolution est bien sûr largement liée au potentiel d'accroissement du parc de logements. On a vu ci-dessus que le nombre de logements potentiels sur le ban communal atteint 70 logements (sans compter la mutation éventuelle des granges et annexes agricoles).

Sur la base moyenne actuelle de 3,3 personnes par ménage, ce potentiel correspond sur le long terme à une augmentation d'environ 230 personnes portant ainsi, la population de Rottelsheim - à l'horizon 20 ans - à 520 personnes. En y ajoutant la potentialité offerte par la mutation ou la transformation des bâtiments agricoles : la population est susceptible de doubler en 20 ans

Il ne s'agit toutefois que d'une hypothèse qui ne peut prévoir des événements qui pourraient fortement influencer les arrivées et départs de population.

3. ACTIVITES

Compte tenu du fait que le développement économique se réalisera préférentiellement à l'échelle intercommunale, aucun espace exclusivement réservé aux activités (autres qu'agricole) n'a été dégagé.

Toutefois, les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat pourront tout à fait s'installer à l'intérieur du périmètre constructible ; le règlement ayant été rédigé afin de permettre la mixité des fonctions.

La dynamique économique de la commune est basée sur l'agriculture et surtout l'arboriculture. Ainsi, deux sites exclusivement réservés aux bâtiments agricoles ont été délimités en entrée Ouest et dans la partie Nord-Est du village. Ils permettront d'accueillir de nouveaux exploitants agricoles et/ou permettra aux exploitants déjà implantés à Rottelsheim mais qui ne disposent plus de terrains d'extension in-situ, de s'étendre, sans être concurrencés par l'habitat, tout en restant à proximité du village et des réseaux.

4. CADRE DE VIE ET EQUIPEMENTS

La municipalité a retenu un certain nombre d'aménagements qui concourront à l'amélioration du cadre de vie du niveau d'équipement (création d'une aire de jeu, extension et accès au cimetière, renforcement de l'équipement scolaire et sportif, piste cyclable) mais également de la sécurité et du fonctionnement urbain (aménagement et agrément de l'entrée depuis Strasbourg, création de nouvelles liaisons viaires).

Les réseaux suivront le développement de l'urbanisation afin de raccorder l'ensemble des constructions nouvelles.

5. ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le patrimoine agricole et naturel fera l'objet d'une délimitation et réglementation précises.

La zone inondable de part et d'autre du Seltenbach sera protégée de toute urbanisation par un classement en zone agricole inconstructible.

Afin de respecter le site et éviter tout mitage paysager, l'espace réservé à l'implantation des bâtiments agricoles sera nettement diminué.

La protection des espaces boisés et notamment du cordon végétal longeant le cours d'eau sera assurée par un classement en Espaces Boisés Classés. Plus ponctuellement, certains éléments paysagers (haies, arbres isolés...) feront également l'objet d'une protection.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

I - CARACTERES GENERAUX DES ZONES

Les projets développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU de ROTTELSHEIM comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (UA, UB), les zones à urbaniser (zones IAU et IIAU) les zones agricoles (zones A) et les zones naturelle (zone N).

1. Les zones urbaines

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement...) existent ou sont en voie de réalisation. Dans ces zones, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés.

Les différentes zones urbaines dégagées dans le cadre de cette élaboration sont les suivantes :

■ la zone UA

Cette zone correspond au centre ancien de Rottelsheim.

Afin de permettre le maintien de la mixité fonctionnelle, le règlement autorise la plupart des types de constructions et d'activités, à l'exception de celles incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

La préservation du patrimoine urbain, de la silhouette bâtie existante et d'une manière plus générale le respect de l'identité villageoise ont amené à la définition d'un certain nombre de règles :

- . les démolitions seront soumises au permis de démolir ;
- . l'implantation des constructions : afin de garantir un effet de continuité visuelle, et conformément à la grande majorité des constructions actuelles, les nouveaux bâtiments devront s'implanter à l'alignement des voies et

emprises publiques. Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, cette règle a également été définie en fonction de la situation existante c'est-à-dire soit à l'alignement soit en recul de 3 mètres minimum.

. la hauteur maximale des constructions a été fixée à 11 mètres au faîtage et 6 mètres à la gouttière.

. l'aspect extérieur des constructions devra respecter le caractère des lieux avoisinants, l'harmonie des sites et paysages ainsi que les perspectives monumentales.

L'utilisation de certains matériaux et couleurs est interdite et les matériaux utilisés pour les constructions annexes devront être homogènes avec ceux de la construction principale. L'aspect extérieur de ces dernières a également été réglementé afin d'assurer leur intégration urbaine et paysagère.

Les toitures des volumes principaux ainsi que la couverture sont également réglementées.

Afin de maîtriser le volume et un éventuel changement de destination des constructions annexes (bâtiments non accolés au bâtiment principal), leurs superficies au sol seront limitées à 40m² par unité foncière. Par ailleurs, afin de respecter les espaces de vie voisins, ces constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 3 mètres.

. Pour des raisons de sécurité, une distance de 4 mètres pourra être demandée entre deux bâtiments non contigus.

Pour des raisons d'une part de morphologie et de fonctionnement urbain et d'autre part, de gestion économe des réseaux, seules les constructions annexes et constructions agricoles pourront s'implanter au delà de la limite de 55 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

Afin de respecter l'environnement, les eaux usées et eaux pluviales devront obligatoirement s'écouler dans le réseau collectif.

Le centre urbain est composé majoritairement de grandes unités foncières occupées par d'anciens corps de ferme qui dans beaucoup de cas ne revêtent plus de vocation agricole. La réhabilitation de l'ensemble des bâtiments en dur est autorisée et souhaitée. Pour réduire les risques de conflit d'usage et favoriser un bon fonctionnement urbain :

- . les accès devront présenter des dimensions adaptées aux besoins, et les nouvelles voies présenteront une largeur minimale de 6 mètres ;
- . les aires de stationnement devront également correspondre aux besoins et être réalisées en dehors des espaces publics. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places par logement devront être réalisées.

La réglementation des espaces libres répond à un souci de gérer la relation entre espace bâti et espace non bâti en imposant un traitement paysager.

Compte tenu de la densité de ce tissu, aucun coefficient d'occupation du sol n'a été fixé.

La zone comporte une disposition graphique identifiant des terrains situés en entrée Sud du village – rue de Brumath. Ces terrains ont été remblayés avec divers matériaux agricoles impropres à garantir la stabilité et la salubrité du sol. C'est pourquoi, ils font l'objet d'une réglementation spécifique : toute construction ou installation autorisée dans cette zone devra faire l'objet soit d'une purge du terrain, soit de fondations spéciales garantissant la stabilité de la construction (radier ou pieux).

La zone UA couvre une superficie de 7.4 ha soit un peu plus de 3.1% du territoire communal.

■ la zone UB

Cette zone correspond aux extensions du centre ancien, réalisées soit de façon diffuse (« au coup par coup ») le long des voies existantes, soit sous forme organisée (type lotissement).

Elle présente des caractéristiques beaucoup moins homogènes qu'en zone UA et regroupe des constructions d'architecture variée.

Comme pour le centre ancien, les occupations et utilisations du sol admises en UB sont diverses et respectent le caractère résidentiel de la zone.

Les règles applicables à UB tiennent compte de la configuration du bâti existant.

Plusieurs règles déjà édictées en UA ont été reprises dans cette zone (justification identique) pour les réseaux techniques, accès et voirie, l'aspect extérieur et la hauteur des constructions ainsi que le principe de non construction en deuxième ligne et les normes de stationnement.

Les règles d'implantation se basent sur le tissu urbain existant qui montre des implantations en milieu de parcelle. Par rapport aux voies et emprises publiques un recul minimum mais aussi maximum a été défini (entre 5 et 10 mètres) afin de tenir compte de la grande diversité observée mais sans créer de trop grands décrochements visuels.

La réglementation des espaces libres a été précisée par rapport à la zone UA : afin de maintenir un tissu aéré et un bon équilibre entre espace bâti et espace non bâti, 30% minimum de la superficie des terrains devra être planté et aménagé en espaces verts.

Les règles ci-dessus évoquées répondent aux objectifs d'urbanisme retenus par la municipalité et ne nécessitent pas de fixer en outre de coefficient d'occupation du sol.

La superficie de l'ensemble de la zone UB atteint 7,1ha ce qui représente 3.0% du territoire communal.

2. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU sont des zones « en mutation ». Elles sont au moment de leur classement encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Leurs programmes et leurs formes urbaines sont définis ; le règlement a fixé les conditions de leur urbanisation.

Leur aménagement pourra être réalisé en totalité ou par phase, à condition que chaque phase d'aménagement soit compatible avec celle de la totalité de la zone et que les réseaux soient calibrés pour l'ensemble de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le zonage proposé dans le cadre de cette élaboration distingue les zones IAU et les zones IIAU.

■ la zone IAU urbanisable à court-moyen terme

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à court-moyen terme, pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation.

Le zonage dégage 4 zones IAU dont une qui se distingue par l'indice IAUa

La plus importante (IAUa) en terme de superficie (1.6ha) est située au Sud-Est du village, et représente le site de développement privilégié de Rottelsheim.

Sa localisation a fait l'objet d'une étude fine par le biais d'une analyse multi-critères (insertion urbaine et paysagère, contraintes, occupation du sol, etc...). Ces terrains sont actuellement occupés par des prés et quelques arbres fruitiers, mais englobent également au droit de la RD une ancienne décharge.

La limite Nord de cette zone passe à une vingtaine de mètres des constructions de la zone UA afin de maintenir des espaces de respiration entre les deux tissus urbains. Sa limite Sud est en contact direct avec le relief du milieu agricole. Les orientations d'aménagement distinguent donc ces secteurs et un troisième (entre les deux) pour leur attribuer des dispositions réglementaires spécifiques à l'adaptation au terrain. Ces dispositions permettent notamment de densifier l'opération (implantation obligatoire sur au moins une limite séparative) et permettent une mixité d'habitat. Les règles obligent un choix judicieux

d'implantation afin d'optimiser l'apport solaire dans chaque logement (constructions implantées en partie Nord de chaque parcelle).

Par ailleurs, pour assurer une cohérence architecturale avec le reste du village, les styles traditionnels étrangers à la région sont interdits.

Une zone secondaire de 0.4 a été délimitée, côté Est de la rue du Houblon.

Il s'agit actuellement d'arrières de parcelles qui pourront être urbanisées par le biais de la création d'une nouvelle voie en impasse (cf. emplacements réservés – plan de zonage) se greffant sur la rue du Houblon.

Cette zone vient combler « une dent creuse » du tissu bâti de part et d'autre, tout en organisant sa desserte.

Deux autres zones secondaires (de 0,5 et 0,6ha) ont été classées en zone IAU. L'une située au Sud de la Rue Belle-vue, l'autre au Sud de la Rue du Houblon. Ces deux zones sont desservies par les réseaux existant dans les rues en question, mais nécessitent un redécoupage parcellaire (le parcellaire actuel est orienté parallèlement à la rue).

Les réseaux techniques existant à la périphérie immédiate de ces zones présentent une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions.

La réglementation de l'utilisation du sol a été rédigée en fonction de la vocation principale de la zone qui sera l'habitat ; d'autres occupations et utilisations seront également autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel.

Les caractéristiques des accès et voies futurs seront dimensionnées afin d'assurer une certaine sécurité et un bon fonctionnement, objectif également visé à travers la mise en place de normes de stationnement.

Le programme d'aménagement de la zone devra obligatoirement prévoir une liaison viaire avec la zone IIAU plus au Nord et créer ainsi un bouclage avec la rue du Houblon.

Les conditions dans lesquelles les terrains seront desservis par les réseaux ont été déterminées en fonction des préoccupations environnementales.

Les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur applicables à la zone AU entraîneront une urbanisation qui se fera dans un esprit de continuité par rapport à la zone UB voisine.

D'un point de vue architectural, un panel plus large est autorisé. En effet, s'agissant d'un nouveau quartier d'habitation, l'architecture contemporaine pourra s'y exprimer à condition que les formes recherchées restent dans un volume défini (identique pour l'ensemble des constructions) par des règles de hauteur et pente maximale de toiture.

La zone comporte une disposition graphique identifiant des terrains situés en entrée Sud du village – rue de Brumath. Ces terrains ont été remblayés avec divers matériaux agricoles impropres à garantir la stabilité et la salubrité du sol. C'est pourquoi, ils font l'objet d'une réglementation spécifique : toute construction ou installation autorisée dans cette zone devra faire l'objet soit d'une purge du terrain, soit de fondations spéciales garantissant la stabilité de la construction (radier ou pieux).

La zone AU couvre une superficie de 3,1ha, soit 1,3% du ban communal.

■ la zone IIAU urbanisable à long terme

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation à long terme.

Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.

Le classement en zone IIAU plutôt qu'en zone IAU permet à la commune de maîtriser le rythme d'urbanisation des zones d'extension. En effet, contrairement à la zone IAU, la zone IIAU est inconstructible dans l'immédiat.

Elle constitue une sorte de « réserve foncière » et sera ouverte à l'urbanisation au moment opportun, c'est-à-dire lorsque l'opération située au Sud sera terminée.

Le présent PLU comporte une seule zone IIAU, située en continuité de la zone IAU décrite précédemment et fait partie du site de développement privilégié de Rottelsheim. Afin d'induire un développement progressif du village, elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois l'opération précédente réalisée, première opération qui conditionne d'ailleurs sa desserte par les réseaux (pour des raisons techniques et de coût). D'une superficie de 2.4ha, elle est actuellement occupée par des prés et quelques arbres fruitiers.

Seules quelques occupations et utilisations du sol (relatives aux réseaux publics) y sont admises dans l'immédiat.

L'ensemble des zones à urbaniser (IAU et IIAU) couvre une superficie de 5,5ha ce qui représente 2,3% du territoire communal, essentiellement prélevé sur le domaine agricole.

3. La zone agricole

Cette zone correspond à l'ensemble des terres agricoles et est protégée au titre de la qualité de leur site. Elle a pour finalité première, la préservation de la richesse agricole du territoire communal.

La zone A (à l'exclusion du secteur Ac) couvre 87.8% (210.1ha) et sa réglementation vise à protéger cet espace de toute construction et installation quelque soit son usage (même agricole).

Seuls les abris de pâture seront autorisés sous certaines conditions de volumétrie et aspect extérieur afin qu'ils s'insèrent au mieux dans le paysage agricole.

Les possibilités d'implantation de nouveaux bâtiments à usage agricole seront limitées dans l'espace tout en veillant à répondre aux besoins.

Conformément aux futures zones d'habitat, la localisation de ces dernières s'est faite dans le but de minimiser leur impact dans le paysage.

C'est pourquoi, les nouveaux bâtiments à usage agricole ainsi que les habitations liées à cette activité, ne pourront s'implanter que dans les secteurs Ac d'une superficie de 8.3ha et localisés dans la partie Nord-Est du village. La proximité de cette zone agricole constructible avec la zone urbanisée du village, justifie que le règlement y interdise l'implantation de constructions et installations d'élevage. Rottelsheim ne dispose à ce jour d'aucune exploitation d'élevage. Si une exploitation devait se diversifier dans ce créneau, le PLU pourra à moyen ou long terme, faire l'objet d'une révision ou révision simplifiée afin de définir l'éventuel secteur apte à répondre aux besoins dans le respect des diverses réglementations.

Un deuxième secteur a été dégagé en entrée Ouest du village ; il est actuellement en cours d'urbanisation (exploitation fruitière).

Les règles de hauteur et d'aspect extérieur des éventuelles habitations, dépendances et constructions annexes ont été instaurées afin de garantir une bonne intégration dans le site.

Objectif également visé à travers la réglementation des bâtiments à usage agricole qui tient compte également des « contraintes techniques » liées à ce type d'activité (matériaux utilisés, hauteur, pente de toiture...).

Les règles d'implantation des constructions tiennent compte de la configuration bâtie existante et fixent les distances à respecter par rapport à certaines infrastructures (route départementale et chemin rural).

Les conditions dans lesquelles les terrains seront desservis par les réseaux ont été déterminées en fonction des préoccupations environnementales.

Les caractéristiques des accès et voies futurs seront dimensionnées afin d'assurer une certaine sécurité et un bon fonctionnement.

Dans un souci de cohérence par rapport aux zones urbaines et à urbaniser, chaque logement devra être accompagné d'au moins deux places de stationnement réalisées en dehors du domaine public.

Les exploitations actuellement implantées à l'intérieur du périmètre bâti pourront s'étendre in-situ.

4. La zone naturelle

Cette zone est située au sud du village et est totalement couverte par un emplacement réservé de 0.4ha destiné à la réalisation d'une aire de jeux.

II - COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

Le zonage correspond à la prise en compte des spécificités du tissu communal telles qu'elles ont été analysées en première partie, et des objectifs de la commune.

La localisation des zones d'extension tant à vocation d'habitat qu'à vocation d'activité sont programmées sur les espaces les plus favorables.

L'espace non bâti est en outre préservé en limitant les zones potentielles de sortie d'exploitations agricoles.

CHAPITRE 4

INCIDENCES DU PLU

I. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 239 hectares :

▪ zones urbanisées (UA, UB) :	14.5 ha
▪ zones à urbaniser (AU) :	5.5.ha
▪ zones agricoles (A) :	218.0ha
▪ zone naturelle (N)	0.4ha

1. Incidences sur l'environnement bâti

Le P.L.U. aura comme principale incidence, la pérennisation du tissu bâti traditionnel.

En effet, le règlement des zones urbaines reçoit un certain nombre de caractères communs :

- la recherche d'une continuité visuelle dans l'alignement des constructions
- la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, implantation,...).

Ceci correspond au souhait de la commune de préserver la valeur patrimoniale du bâti, et d'éviter toute mutation de la silhouette du village.

La zone UA est également concernée par l'instauration du permis de démolir, destiné à prévenir des destructions-reconstructions non conformes à la logique patrimoniale du P.L.U. .

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est limitée dans l'espace et localisée là où leur impact visuel sera le moins important.

Plus globalement, le site naturel est préservé puisque les futures zones d'extension jouxtent l'espace déjà urbanisé et viennent renforcer le tissu urbain existant.

2. Incidences sur l'environnement naturel

La création des zones AU entraînera à long terme, la disparition de 5,5 hectares de surface naturelle, soit environ 2,3% de l'ensemble du ban communal.

Leurs localisations ne remettent en cause la viabilité d'aucune exploitation existante qui dispose chacune d'un potentiel d'extension sans être concurrencée par l'habitat.

Les zones agricoles représentent 91.4% du ban communal.

Les quelques arbres encore présents sur les berges du Seltenbach bénéficient d'une protection accrue au titre des Espaces Boisés Classés.

De même, le bouquet d'arbres fruitiers actuellement présents à l'extrémité du secteur agricole constructible en entrée Ouest du village fait l'objet d'une protection identique ; il participe à l'insertion paysagère des futurs bâtiments, en jouant un rôle d'écran visuel naturel.

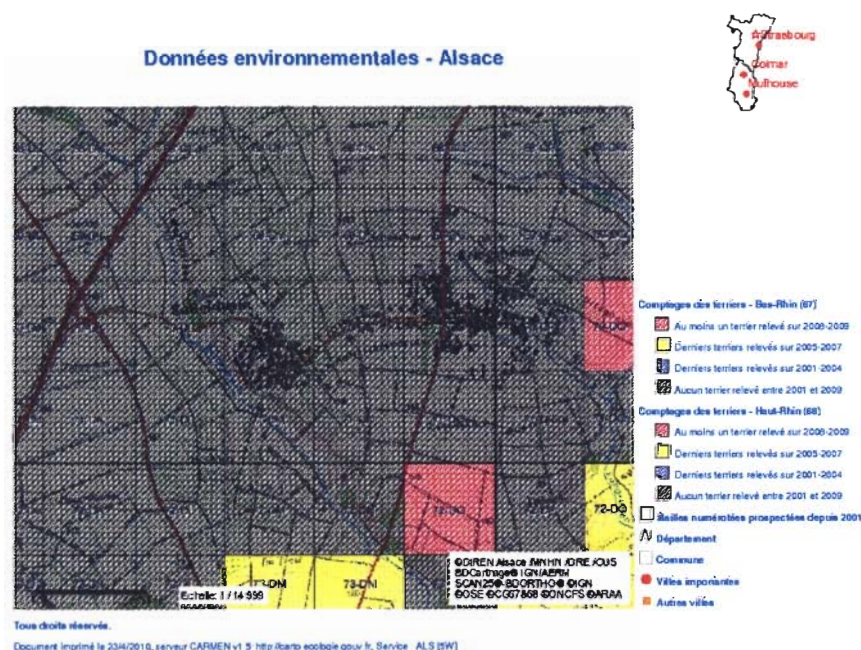
Néanmoins, il est à noter que les zones IAUa et IIAU sont situées dans l'aire de reconquête du grand hamster d'Alsace. En effet les terres sont classées dans les cartes ARAA en milieu très favorable à l'habitat du grand hamster, alors que ces terrains sont occupés en grande partie par des vergers, non propices au développement de l'espèce.

Néanmoins cette classification nécessitera une campagne de comptage des terriers avant toute intervention portant un projet d'une superficie de plus de 1ha, afin de s'assurer de la présence éventuelle de l'espèce protégée. Si cette présence est avérée, il conviendra de solliciter une autorisation de transfert de l'espèce et de destruction du milieu particulier.

Au vu des données actualisées (2008/2009) les prospections de 2008 sur ces terrains précisent qu'aucun terrier n'a été relevé dans ces zones. Toutefois 4 terriers ont été relevés en 2008 à moins de 1000 mètres de la zone IAUa au Sud /Est sur le ban communal voisin

Données environnementales - Alsace

Page 10

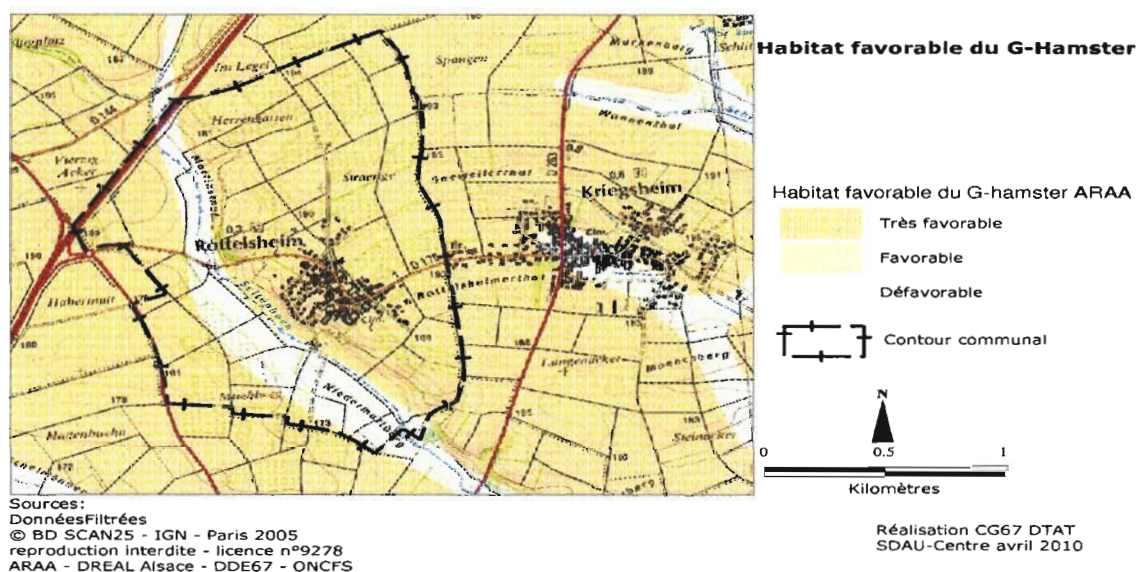


http://carto.ecologie.gouv.fr/GIMSV3/GIMS_v2forv3/tool/nyau/outnavigateur/TNOutnavigateur.php?random=90528449.86671263

23/04/2010

L'ONCFS a prévu des comptages en 2010 sur les communes voisines en excluant Rottelsheim, vraisemblablement au vu de la culture intensive de vergers, notamment pommiers

Les zones IAUa et IIAU se situent dans une aire vitale d'une superficie de 2530ha d'un seul tenant. Leur positionnement en contact direct avec la partie urbanisée du noyau villageois ne crée pas une rupture risquant de fractionner cette aire vitale en plusieurs entités. L'aire vitale nécessaire au développement de l'espèce étant de 600ha, le projet de développement urbain de 4 ha à longs termes n'affectera pas la survie de l'espèce.



CHAPITRE 5

SUPERFICIES

I. SUPERFICIES DU PLU

1. Les zones urbaines

Dénomination des zones	Superficie en ha	En % / au ban communal
UA	7.4	3.1
UB	7.1	3.0
TOTAL DES ZONES URBAINES	14.5	6.1

2. Les zones à urbaniser

Dénomination des zones	Superficie en ha	En % / au ban communal	Evolution Modif° 1 en ha	En % / au ban communal
IAU	3.7	1.5	3.1	1.3
IIAU	2.4	1	2.4	1
TOTAL DES ZONES AU URBANISER	6.1	2.5	5.5	2.3

Superficie totale du ban communal : 239 ha

3. Les zones agricoles

Dénomination des zones	Superficie en ha	En % / au ban commun	Evolution Modif° 1 en ha	En % / au ban communal
A Ac	209.7 8.3	87.8 3.4	210.3 8.3	88.0 3.4
TOTAL DES ZONES A	218.0	91.2	218.6	91.4

4. Les zones naturelles

Dénomination des zones	Superficie en ha	En % / au ban communal
N	0.4	0.2
TOTAL DES ZONES N	0.4	0.2

Superficie totale du ban communal : 239 ha

5. Les espaces boisés classés

Leur superficie totale atteint 4.3ha.