



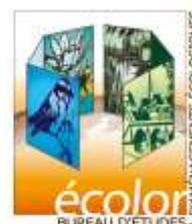
PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document pour approbation

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Selon l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme **contenues dans le règlement écrit et graphique.**

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié

- un secteur de développement de l'habitat IAU et
- un secteur 2AU,

qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

I. LE CONTEXTE

Une ouverture à l'urbanisation organisée dans le temps.

Un objectif intermédiaire, à 12-15 ans, avec une progression de population de 0,5 %par an, soit environ 35 habitants supplémentaires pour atteindre 510 habitants, et un objectif à long terme : atteindre 550 habitants.

Début 2015, Rothbach compte 475 habitants ce qui fait 75 habitants supplémentaires

Cette ambition démographique permet à la commune de se développer mais de rester néanmoins une commune rurale.

Cet objectif a été défini de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics et du banc communal au regard de sa structure viaire et de sa situation par rapport à d'autres territoires, notamment Ingwiller.

Partant de cet objectif de croissance, la commune a évalué ses besoins de production de logements en prenant également en compte les besoins de production de logements nécessaires pour assurer sa stabilité démographique. En effet, la tendance actuelle au desserrement de la taille des ménages (2,5 aujourd'hui en moyenne, contre 3,2 en 1968 - chiffres INSEE) nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population.

Si l'on fait correspondre cet objectif aux potentialités foncières de la commune, on notera que Rothbach dispose de quelques dents creuses (7) et de logements vacants (4), les parcelles disponibles étant souvent affectées d'un phénomène bien ancré de rétention foncière.

Le besoin de logements liés au desserrement de la taille des ménages.

La projection du desserrement de la taille des ménages dans 10 ans, peut être estimée à 2,4 hab/log.

Selon l'INSEE en 2010, le nombre d'habitants à Rothbach est de 469 pour 242 logements dont 33 résidences secondaires et 21 logements vacants (avec un taux d'occupation de 2,5 hab/log).

A population constante, le besoin en logement augmente avec le phénomène de desserrement de la taille des ménages.

Pour calculer le besoin lié au desserrement, nous utiliserons le nombre d'habitants de 2010 et le taux de desserrement de 2,4hab/logt, ainsi : 469 habitants à raison de 2,5 hab/logt : 187 logements si on garde le même nombre d'habitants, pour les 10 ans à venir, il faudra 195 logements au total (469 habitants à raison de 2,4 hab/logt) **soit + 8 logements.**

L'accueil de nouveaux ménages

Les **dents creuses** sont au nombre de **7 constructions potentielles**. En estimant un taux de rétention de 50%, on peut considérer que la moitié des dents creuses seront construites dans 10 ans (soit **3 logements**), à raison de 2,4 habitants par logement, ceci nous fait un potentiel d'accueil dans les dents creuses de 7 habitants.

Les maisons en vente et disponibles sont au nombre de 4, ce qui reste très faible, soit un potentiel d'accueil de 9 habitants

Un total de **7 logements potentiels** sur la commune

Le taux de vacance ne peut être nul car la vacance est nécessaire afin de maintenir une certaine fluidité du marché de logements.

Le développement du village s'est organisé à l'Est vers Offwiller, principalement au niveau des 3 lotissements qui ont vu le jour depuis les années 1970 :

- En 1968 au lieu dit « Gerstenfeld » (22 lots)
- Au lieu dit « Westerfeld », la première phase en 1990 (8 lots) et la deuxième phase en 2003 (10 lots)

La commune a donc défini **deux secteurs d'urbanisation future, voisins des derniers lotissements :**

• **Une zone IAU de 1,16 ha** qui permettra la construction d'environ 19 lots (en appliquant une densité de 17 logts/ha, densité préconisée par le SCoTAN) ce qui engendrerait dans un premier temps l'arrivée de 46 personnes, **zone dont la mairie a la maîtrise foncière.**

• **Une zone 2AU de 0,73 ha** qui permettra **à long terme, au-delà de la période de 12 ans,** de compléter une opération d'urbanisme en autorisant un bouclage viaire et un aménagement de l'entrée du village. Cette extension s'inscrit dans le développement à long terme de la commune, afin de conserver temporairement à l'agriculture l'intégralité du secteur d'aménagement futur (zone 2AU et Emplacement Réservé).

Avec une seule rangée de constructions soit 9 logts (187 m de longueur de la zone 2AU) plus 1 logt de l'autre côté de la rue. Cette zone pourrait permettre la réalisation de 10 lots, soit environ 24 nouveaux habitants.

Le bouclage viaire ne pourra se faire que si la commune de Rothbach peut acquérir une parcelle de terrain située sur la commune d'Offwiller.

La population à intégrer serait de 70 habitants (46 + 24), ce qui cadre avec l'objectif à long terme des 550 habitants.

Le potentiel théorique disponible dans le bâti existant : 11 logements soit 26,4 nouveaux habitants permet de maintenir la population de Rothbach par rapport au desserrement de la taille des ménages.

Les secteurs d'extension de Rothbach



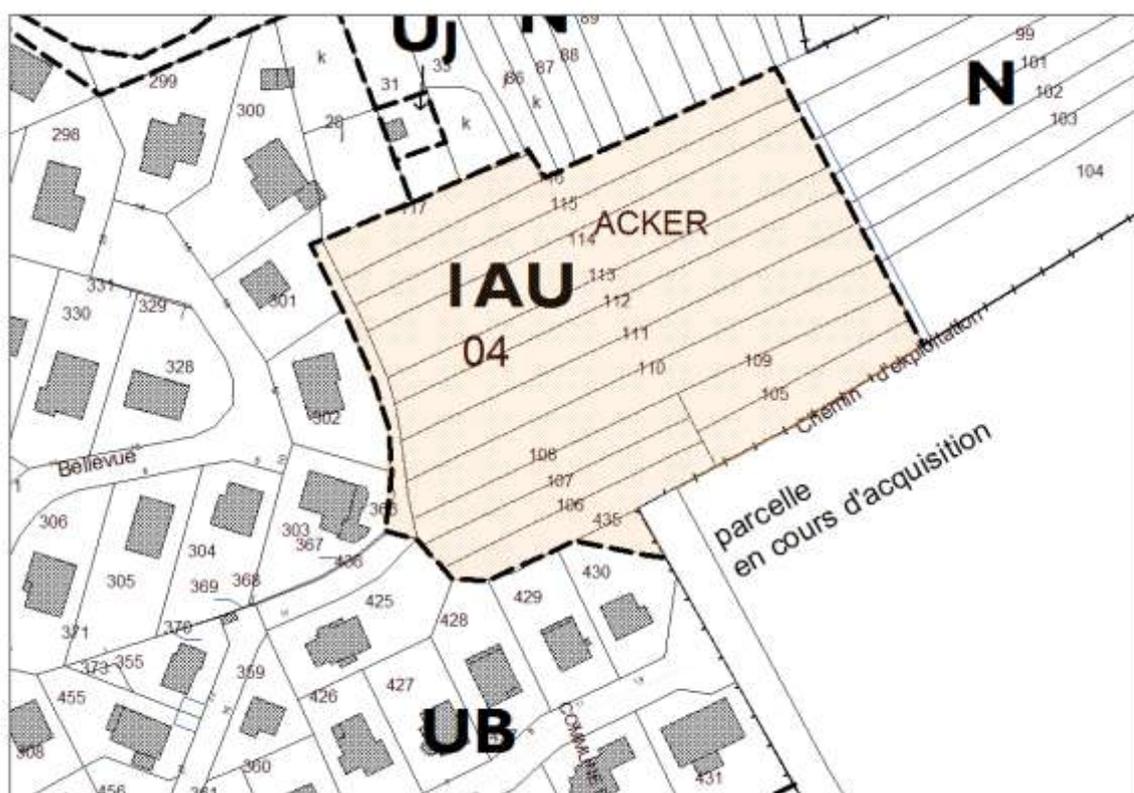
II. LA ZONE IAU

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Elle couvre une superficie de **1,16 ha**.

Cette zone est située à l'Est du village en continuité des deux derniers lotissements en limite communale avec Offwiller. Elle **permet de développer le village tout en restant à proximité de l'enveloppe urbaine de celui-ci**.

L'ensemble des réseaux passent au droit de cette zone IAU.



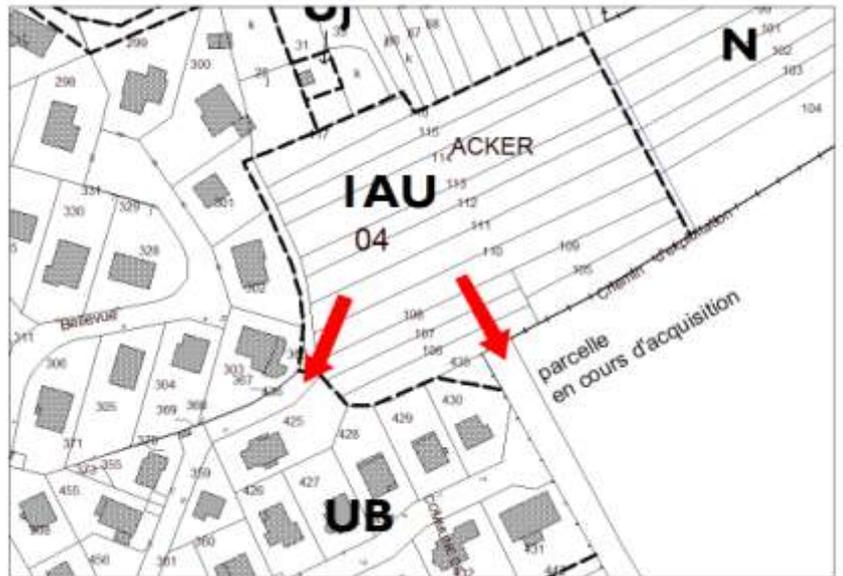
Vue depuis le Sud, depuis la route du lotissement

La zone IAU est actuellement une zone de prairie, propriété de la commune.

La zone IAU vers Offwiller



La commune ne souhaite plus de lotissement en impasse comme c'est le cas actuellement à Rothbach, ainsi des voiries traversantes sont à préconiser pour permettre le « bouclage » des secteurs d'urbanisation future :



Dans un premier temps, la voirie de la zone IAU effectuera un bouclage avec entrée et sortie vers le lotissement actuel. —

Dans un deuxième temps, une sortie vers la zone 2AU serait à réaliser. —

Cet aménagement reste lié à l'acquisition de la parcelle de terrain située sur la commune d'Offwiller, pour le passage de la voirie.



L'urbanisation de la zone IAU n'est autorisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sous réserve :

- qu'elle soit compatible avec l'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement et de programmation
- de la réalisation des équipements (programmés ou en cours de réalisation) du réseau d'eau, de la collecte des eaux usées, du réseau de collecte des eaux pluviales, si techniquement nécessaire, du réseau d'électricité, du réseau d'éclairage public, de la voirie et de la protection incendie.

Pour l'ensemble de la zone IAU.

Les constructions devront être édifiées **en recul de 3 mètres minimum par rapport au domaine public**, sauf pour les chemins piétonniers.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder **9 mètres à l'égout de toiture** à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

La vocation de la zone IAU est de permettre à la commune de Rothbach de se développer en répondant à la demande en logements.

Principales orientations

Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple.

Sur la commune de Rothbach, selon les orientations du SCoTAN, l'objectif de **densité moyenne minimale en extension est de 17 logements à l'ha.**

Accès au site

Un accès routier à la zone est prévu depuis le lotissement du Westerfed.

La zone IAU aurait donc une sortie unique dans un 1^{er} temps mais la volonté communale est de pouvoir se raccorder ultérieurement vers le Sud jusqu'à la zone 2AU.

Une **plateforme de retournement** sera à prévoir pour permettre le croisement des véhicules.

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une voirie principale, aménagée en double sens de circulation, et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.

Des **sentiers piétons** seront réalisés pour permettre des circulations douces au sein de la zone et aussi permettre l'accès aux installations sportives situées au Sud du village (mini stade salle polyvalente).

Le sentier piéton, qui existe déjà, est à maintenir (sentier qui permettra le passage de la future piste cyclable intercommunale) ;

Aménagements paysagers

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage, ne pas créer de « taupinière » par exemple.

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux** et notamment : **une haie arborescente** sera à planter en limite Sud de la zone IAU pour une meilleure insertion paysagère et également en limite Est vers Offwiller.

Les surfaces libres de toutes constructions devront être aménagées et convenablement entretenues (5% du terrain doit être aménagé en **espaces verts**).

Un espace vert sera créé.

Des **noeux paysagères** et/ou un bassin de rétention pourront également être envisagés pour la gestion des eaux de ruissellement.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs des constructions** ne devront pas dépasser 9 mètres à la faîtière pour ne pas créer de point d'appel dans le paysage.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

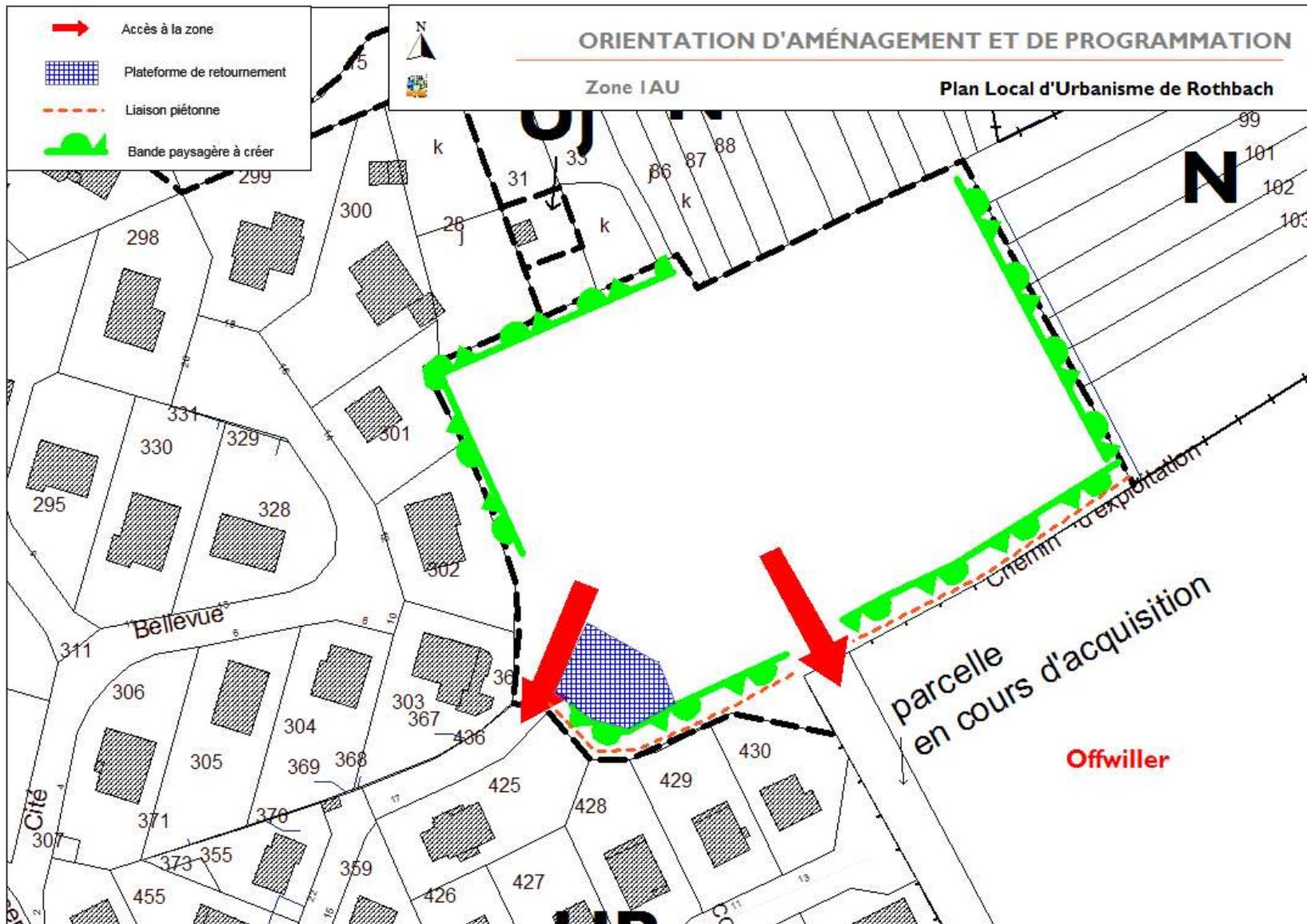
Une architecture bioclimatique sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

L'excellente exposition du site en versant sud pourrait être l'occasion de favoriser l'implantation des toitures parallèlement aux courbes de niveau. Ceci présenterait l'avantage d'optimiser la captation de l'ensoleillement en toiture et de limiter l'impact visuel de façades dans le grand paysage (vue à partir de la route venant de Bischoltz)

Des **espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement** seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

Carte illustrative des principales orientations d'aménagement et de programmation, page suivante



II. LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée au développement de l'urbanisation à long terme.

La zone 2AU permettra à long terme, au-delà de la période de 12 ans, de compléter une opération d'urbanisme en autorisant un bouclage viaire et un aménagement de l'entrée du village. Cette extension s'inscrit dans le développement à long terme de la commune, afin de conserver temporairement à l'agriculture l'intégralité du secteur d'aménagement futur (zone 2AU et Emplacement Réservé). L'amorce de la liaison cyclable devra emprunter dans un premier temps la voirie du lotissement actuel.

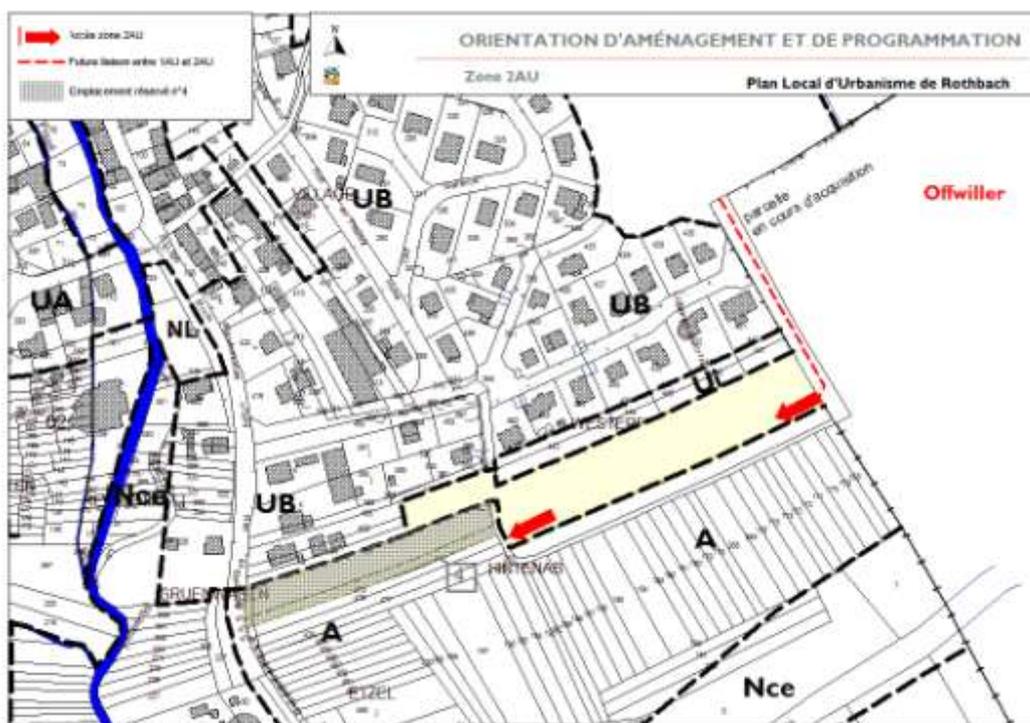
D'une superficie de 0,73ha, la zone 2AU se situe en vis-à-vis d'une zone UB, dernière tranche du lotissement Westerfeld, et se prolonge de l'autre côté de la route.

Pour un aménagement cohérent, la sortie Sud de la zone IAU est envisagée par cette zone 2AU.

La zone 2AU, au vue de sa géométrie, permet une voirie traversante et des constructions d'un seul côté : avec une seule rangée de constructions soit 9 logts (187 m de longueur de la zone 2AU) plus 1 logt de l'autre côté de la rue.

Cette zone pourrait permettre la réalisation de 10 lots, soit environ 24 nouveaux habitants.

Une orientation d'aménagement et de programmation pourrait être la suivante :



Lors de la révision du PLU et du passage de la zone 2AU en zone IAU, elle devra répondre aux objectifs de densité de logements.