

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

**COMMUNE DE  
ROSHEIM**

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Projet d'Aménagement  
et de  
Développement Durables**

*Avril 2017*



**Vidal**  
consultants

## ***CHAMP D'APPLICATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD***

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L.151-5 introduit dans le Code de l'Urbanisme crée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le contenu du PADD est tenu de respecter les principaux généraux qui figurent dans le Code de l'Urbanisme et qui déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir des sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, de la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- Fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'enjeu de ce PLU est de créer les conditions favorables pour offrir à la commune de ROSHEIM un développement cohérent lié à ses atouts, tout en veillant au maintien et à la préservation de l'équilibre des milieux naturels et paysagers.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour des 6 grands axes suivants :

- ✓ *Conforter un rôle de bourg centre*
- ✓ *Préserver les espaces naturels et paysagers les plus sensibles*
- ✓ *Répondre à la diversité des besoins en habitat et équipements collectifs*
- ✓ *S'appuyer sur les éléments structurants en terme de transports et déplacements*
- ✓ *Favoriser le dynamisme économique en partenariat avec l'intercommunalité*
- ✓ *Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain*

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

# **LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'URBANISME, D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS**

## ***Conforter un rôle de bourg centre***

---

### **1. Améliorer le niveau d'équipements**

Pour répondre aux attentes et aux besoins exprimés par les Rosheimois et les habitants de la zone d'attraction de la ville, pour parfaire les conditions de bien-être, de confort et d'agrément, l'effort d'équipement de qualité sera poursuivi dans le cadre du présent PLU.

Précisons que le niveau d'équipement, déjà satisfaisant a été encore nettement amélioré ces dernières années : construction d'un groupe scolaire, d'une médiathèque, d'un espace ludique de 1000m<sup>2</sup> pour enfants, du complexe sportif du Neuland, ou encore de la restauration de l'Eglise Saint Etienne.

Néanmoins, différents besoins apparaissent nécessaires à satisfaire ; il s'agit de :

*dans le domaine scolaire :*

- *Extension du périscolaire*

*dans le domaine social :*

- *Création d'une maison de la santé (médecin, podologue, infirmière, laboratoire, para-pharmacie,...)*

*dans le domaine des loisirs et de la culture :*

- *Création d'un maison des associations*
- *Implantation d'un résidences séniors (une cinquantaine de logements)*
- *Aménagement de jardins familiaux*
- *Projet de la cour des artistes (salle de conférence et d'exposition)*

*dans le domaine sportif :*

- Construction d'un club-house pour le foot
- Aménagement d'un terrain synthétique
- aménagement d'un city stade

*Autres domaines :*

- Aménagement d'une aire d'accueil pour camping-car
- Amélioration de la capacité de stationnement près du centre-ville
- Réhabilitation de la mairie et mise aux normes accessibilité
- Réaménagement et paysagement de la traverse de Rosheim allant de la gare et à la sortie Ouest (exceptée la portion centrale)
- Extension des ateliers municipaux
- extension du maillage de liaisons douces (piste cyclable )
- nouveau forage pour captage d'eau ?

Le PLU veillera également à a bonne insertion des lieux de convivialité et de rencontre dans les futures zones urbaines.

## **2. Renforcer la qualité du cadre de vie**

Rosheim dispose d'un bon cadre de vie, agrémenté de paysages variés, de milieux naturels riches et d'un beau patrimoine bâti.

La politique globale d'aménagement de la commune doit pérenniser cet atout majeur. L'unité et la cohésion urbaine du bourg doivent impérativement être maintenues dans le cadre du PLU. Cet objectif passe par un encouragement de la réhabilitation (notamment de certaines friches) et des nouveaux quartiers aisément connectés au réseau viaire et tissu urbain existants.

Afin d'améliorer le paysage urbain aux entrées de bourg, la commune a réaménagé les espaces en bordure Est des remparts ; une réflexion sur un aménagement qualitatif est également lancée pour améliorer l'accès aux remparts qui seront par ailleurs mis en valeur par le biais d'un aménagement piétonnier.

### **3. Poursuivre la dynamique démographique**

Comme l'ensemble du piémont, la commune de Rosheim connaît depuis plusieurs années un important essor démographique.

En cohérence avec le SCOT du Piémont des Vosges, la ville entend poursuivre cette dynamique de croissance.

Cet objectif se traduira à la fois par l'intensification, le renouvellement urbain et par la définition de zones d'extension ex-nihilo.

### **4. Maitriser l'extension de la ville et l'évolution des tissus pavillonnaires**

L'audit territorial a permis de définir les limites d'appartenance à la ville, qui sont également les limites naturelles sensibles que sont la plaine agricole à l'Est, le relief collinéen à l'Ouest, le coteau du Westerberg au Nord et le coteau du Bischenberg au Sud.

Ces limites organisent et encadrent le développement urbain de l'agglomération en limitant l'extension à dominante résidentielle vers les points hauts, encadrant son extension à long terme vers l'Est et réservant la partie Nord-Est du bourg à la vocation économique.

Le développement urbain se réalisera dans le souci d'une intégration à deux niveaux :

- intégration à la morphologie urbaine et aux volumes déjà existants ;
- adaptation à la demande diversifiée en matière d'habitat. L'objectif d'intégration sociologique implique l'entremêlement du collectif et de l'individuel, de l'accession à la propriété au logement locatif et locatif social.

Une marge de manœuvre sera donnée aux quartiers urbains déjà constitués de manière à permettre leur intensification, leur évolution, sans toutefois venir injurier la trame urbaine environnante.

## **5. Protéger le centre ancien patrimonial sans le figer**

L'objectif est de donner les moyens à la commune de contrôler l'urbanisation sur son territoire, dans le respect du cadre patrimonial de Rosheim, et ce, selon 3 échelles d'action :

- Identité du bâti traditionnel : définir un droit des sols tenant compte malgré une bonne homogénéité d'ensemble du bâti traditionnel, d'une certaine diversité, notamment en terme de volumétrie et toitures ;
- Evolution du bâti traditionnel : Veiller à une bonne intégration des transformations, évolutions et opérations de réhabilitation du bâti ancien
- Cohabitation ancien/récent : Edicter des règles assurant une bonne cohabitation entre le bâti ancien composé majoritairement de constructions à colombages et le bâti récent

## **6. Promouvoir un urbanisme durable / Prise en compte des ressources énergétiques**

Les différentes pièces du PLU veilleront à ne pas entraver les projets visant à mettre en œuvre des dispositifs d'énergie renouvelable ou de récupération (soleil, éolien, biomasse, géothermie, méthanisation,...) et adaptés au contexte communal patrimonial.

La commune vise également à promouvoir un urbanisme respectueux de l'équilibre entre les espaces imperméabilisés (constructions et leurs abords immédiats) et espaces non imperméabilisés (espaces verts, potagers par exemple). Le maintien d'espaces non imperméabilisés participe à la maîtrise du ruissellement pluvial dans la mesure où ils constituent des points d'infiltration des eaux de pluie. **A confirmer**



# **LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DU PAYSAGE, DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES :**

## ***préserv*er les espaces les plus sensibles**

---

Le territoire communal s'inscrit dans un environnement riche et diversifié. Consciente que ces ressources et ce patrimoine naturel sont fragiles, la ville veut les préserver.

### **1. Protéger les richesses écologiques et paysagères qui fondent l'identité de la commune**

Le paysage naturel est formé d'une mosaïque de différentes cultures, vignes, vergers, cortèges végétaux (le long de l'ancienne voie ferrée, de la RD500 ou encore du cours du Rosenmeer), zones humides, massif boisé Ouest, clairières,... ; il constitue une véritable richesse dont la mise en scène est accentuée par le relief.

L'audit territorial a permis de mettre en exergue plusieurs secteurs à enjeux qui feront l'objet d'une attention particulière, à travers les documents règlementaires notamment ; il s'agit :

- des forêts mésohygrophiles des versants sud du Schwarzkopf et du Purpurkopf ;
- des espaces ouverts extensifs à proximité des zones urbanisées, caractérisés par des vergers sur prairie mésophile ;
- du lit majeur de la Magel et des milieux humides associés ;
- de l'ensemble des surfaces non occupées par la vigne au niveau des coteaux calcaires ;
- des sites de reproduction du Crapaud vert et les aires de présence potentielle du Grand Hamster (à vérifier)

## **2. Préserver les continuités écologiques**

Les continuités écologiques s'appuient sur 3 ensembles : le continuum forestier (partie Ouest de la commune) , le continuum de milieux agricoles extensifs (ensemble prairial associé aux vergers, lambeaux de pelouses thermophiles dans les vignes) et le continuum des milieux aquatiques (la Magel, le Rosenmeer et les petits cours descendant les versants de montagne).

S'ajoutent à ces grands continuums, des corridors écologiques plus locaux tel que le corridor Nord-Sud s'appuyant sur le tracé de l'ancienne voie ferrée à l'est du bourg et marquant la limite Ouest de la zone d'activité de Rosenmeer et son projet d'extension.

Conséquence de la politique de protection, ces continuités écologiques seront entièrement préservées par le biais des documents règlementaires graphiques et écrits.

## **3. Composer avec les risques naturels**

Le territoire communal est touché par plusieurs contraintes physiques et risques naturels qui soumettent Rosheim à des limitations de l'urbanisation.

Le projet communal respecte ces risques et intègre ces problématiques notamment dans le choix des sites d'extension urbaine.

Le périmètre inondable généré par le Rosenmeer est pris en compte et sera protégé de toute urbanisation. La municipalité souhaite mettre en valeur ce linéaire et l'ouvrir aux habitants comme lieu de promenade le long des remparts.

## **LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

### ***Répondre à la diversité des besoins***

---

#### **1. Poursuivre une politique d'habitat diversifié afin de favoriser l'accès au logement quels que soient l'âge, le niveau de ressources et la structure des ménages**

Permettre à chaque catégorie de population de trouver à se loger dans des conditions répondant à ses ressources est un objectif poursuivi par la commune.

Afin de répondre aux besoins en logements correspondant :

- à un développement démographique correspondant au statut de pôle urbain, et en s'inscrivant dans un esprit d'équilibre entre développement démographique et développement économique,
  - au desserrement des ménages (à la hauteur de 2,2 personnes par ménage à l'horizon 2026),
- la commune se fixe un objectif de production autour de 500 logements supplémentaires à l'horizon 2026, ce qui représenterait un rythme de développement similaire à celui des dernières années (autour de 50log/an en moyenne).

Pour répondre à cet objectif, Rosheim continuera d'offrir un habitat diversifié et le maintien d'une répartition équilibrée entre les différentes typologies bâties : logement collectif, habitat intermédiaire (maisons en bande, maisons jumelées,...) et maison individuelles.

Par ailleurs, la commune entend poursuivre la création de logements aidés.

## **2. Déployer les moyens de communication numérique**

L'accès aux technologies numériques constitue un enjeu fort tant pour le confort des habitants que pour la compétitivité des entreprises.

C'est pourquoi, Rosheim souhaite favoriser, dans le cadre du Schéma Grand Est et en partenariat avec les acteurs concernés, le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble de son territoire à l'horizon 2019-2020.

# **LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS**

## ***s'appuyer sur les éléments structurants***

---

### **1. Améliorer les conditions de déplacements doux**

L'enjeu de cette thématique à Rosheim est de multiplier les relations : ville - zones d'extensions - vallées – équipements.

L'intégration des nouveaux quartiers se fera d'autant plus aisément qu'ils sont situés en continuité immédiate de la ville et bénéficient d'amorces d'accès existantes.

L'idée est celle d'un développement organique, c'est à dire qu'il doit s'établir à partir d'une ossature viaire largement existante qu'il convient naturellement de compléter.

La trame des chemins piétons-cyclistes est développée dans ce sens, avec en particulier l'aménagement du chemin d'un chemin de promenade le long du Rosenmeer.

De même, des portions de liaisons cyclables méritent d'être complétées :

- liaison vers le Sud, entre la rue des Prunelles et la rue Saint Benoît qui mène au récent quartier résidentiel « Rittergass »,
- liaison entre le giratoire de la petite enfance et le collège
- prolongement vers l'Est (rue du Neuland - RD35-gare) de la piste cyclable,
- création du Chemin des Carrières (voie verte Rosheim-Saint Nabor)

Ces liaisons complèteront les sentiers existants pour créer un véritable réseau de liaison ville-équipements – vallée.

## 2. Améliorer les transports collectifs

La présence d'une gare ferroviaire sur le ban communal participe à l'attractivité de Rosheim malgré son éloignement par rapport au centre-ville. Afin d'améliorer cette solution alternative à la voiture, le parc de stationnement aux abords de la gare sera agrandi d'une soixantaine de places.

Par ailleurs, le prolongement de la piste cyclable vers l'Est, rue du Neuland –RD35 jusqu'à la gare améliorera ses conditions d'accessibilité par mode doux.

La desserte par bus sera également améliorée : dans un but touristique, le cadencement de la ligne Rosheim/Obernai et vers le Mont Sainte Odile devrait être optimisé. **A confirmer**

## **LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

### ***favoriser le dynamisme économique en partenariat avec l'intercommunalité***

---

Un des objectifs de ce PLU est de bâtir un projet équilibré entre développement de l'habitat et offre d'emplois.

Rosheim constitue un bassin d'emploi important de la région qui complète l'offre économique des villes moyennes d'Obernai et Molsheim.

La commune fait preuve ses dernières années d'un bon dynamisme économique avec un accroissement du nombre d'emplois entre 2008 et 2013 et un ration « emplois locaux (1965)/actifs résidants (2181)» proche de 1. Elle souhaite ainsi maintenir cette dynamique en partenariat avec la Communauté de Communes.

#### **1. Renforcer le tissu économique existant**

Rosheim offre un niveau de services et de commerces qu'il s'agit de préserver, et même de redéployer en recherchant une certaine mixité des activités et dans un esprit de complémentarité avec les zones d'activités existantes. Le PLU traite avec une attention particulière les commerces et services de proximité, en privilégiant leur implantation en centre bourg plutôt qu'en périphérie Est, et ce, en définissant des seuils de superficie au sol. **A confirmer**

Des entreprises sont présentes dans différentes parties du territoire communal, mais la majorité du tissu économique se concentre dans les trois zone d'activités existantes (zones du Neuland, du Rappenhoffen et du Rosenmeer) présentant des vocations complémentaires. Le PLU donne la possibilité de rechercher à densifier et optimiser l'occupation foncière de ces zones, même au sein de ces secteurs, très peu d'emprises foncières restent mobilisables.

## **2. Maintenir les activités agricoles**

Les exploitations agricoles et surtout viticoles sont bien représentées à Rosheim. Le présent projet permettra de pérenniser cette activité et le cas échéant offrir des possibilités d'extension ou de relocalisation sur le ban communal dans une recherche d'équilibre avec les autres enjeux du PLU et en concertation avec les acteurs concernés.

## **3. Offrir un potentiel d'accueil pour de nouvelles activités**

Dans ce contexte, et parallèlement à une recherche de mixité des fonctions avec la possibilité, pour les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat de s'implanter à l'intérieur des zones urbaines existantes, la commune souhaite étendre son tissu économique au Nord de la zone du Rosenmeer, dans le respect des préconisations du SCOT du Piémont des Vosges. Précisons que ce projet a déjà fait l'objet d'une étude d'impact.

La qualité de l'accessibilité routière (le long de la RD500) de cet espace constitue un critère déterminant dans les stratégies de développement des entreprises existantes ou susceptibles de venir s'y implanter, en particulier celles dont l'activité est fortement dépendante de la performance des flux d'approvisionnement et d'expédition de leurs marchandises. Les études d'impact et de faisabilité de cette zone ont déjà été réalisées ; le parti d'aménagement projeté assurera l'intégration paysagère des futures constructions, une accessibilité aisée depuis la zone du Rosenmeer, la mise en place de liaisons douces (piétons/cycles), une possibilité de mutualisation du stationnement et des aménagements paysagers internes sous forme de bassins destinés également à la gestion des eaux pluviales. Ajoutons qu'une série de mesures assureront l'intégration paysagère du projet (plantations d'arbres et haies sur son pourtour et à l'intérieur du site, accompagnées d'espaces verts,...), ou encore un renforcement du corridor écologique Nord-Sud s'appuyant sur la voie ferrée, en bordure Ouest du projet. **A adapter**

## **4. Développer l'offre touristique**

La commune recèle un important patrimoine touristique et organise tout au long de l'année de nombreux événements touristiques. Ce dynamisme touristique mériterait d'être complété avec la création d'un hébergement touristique, manque constaté à l'échelle locale. Aussi, la municipalité entend faciliter tout projet dans ce domaine, notamment au centre du bourg.



## ***LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN***

---

A l'horizon 10 ans, c'est-à-dire 2026, la commune de Rosheim prévoit d'urbaniser :

- de l'ordre de 22ha à vocation dominante d'habitat, qui amènera à terme, à une population totale autour de 5700 habitants; précisons que l'ensemble de ces terrains bénéficiaient déjà d'un classement en zone d'extension avant la présente révision.
- de l'ordre de 20ha à vocation dominante d'activités économiques.

Ces perspectives, associées au potentiel de renouvellement urbain, permettront à la commune de répondre aux objectifs de croissance et correspondent à la volonté de conforter son rôle de pôle urbain.

Afin d'atteindre son objectif de développement équilibré entre scénario démographique et développement économique, tout en respectant les perspectives affichées ci-dessus, la commune entend lutter contre l'étalement urbain en :

- Recherchant une certaine densité, adaptée au site, pour les nouvelles opérations ;
- Favorisant une densification des tissus existants lorsque cela est opportun ;
- Donnant une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- Poursuivant la diversification des formes d'habitat.