



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROSENWILLER

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13/04/2018

M. Philippe WANTZ, le Maire



Cabinet  
Claude  
ANDRES



OTE INGÉNIERIE  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55



**Cabinet  
Claude  
ANDRES** 

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION		
0	31/03/2017	Orientations d'aménagement et de programmation	Cabinet Andres - OTE Céline BARUTHIO Odile SCHAFF			N° AFFAIRE : 15174 Page : 2/14

cha

## Sommaire

<b>1. Les principes d'aménagement définis pour le développement des 3 secteurs</b>	<b>4</b>
1.1. Les objectifs généraux	4
1.2. Insertion paysagère et qualité environnementale	4
<b>2. Orientations d'aménagement définies spécifiquement pour le secteur 1AU</b>	<b>5</b>
2.1. Localisation	5
2.2. Intentions d'aménagement	6
2.3. Principes d'aménagement spécifiques à la zone	6
<b>3. Secteur UBc - Rue de Molsheim</b>	<b>9</b>
3.1. Localisation	9
3.2. Intentions d'aménagement	10
3.3. Principes d'aménagement spécifiques à la zone	10
<b>4. Secteur UBa - Rue des Romains</b>	<b>12</b>
4.1. Localisation	12
4.2. Intentions d'aménagement	13
4.3. Principes d'aménagement spécifiques à la zone	13

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour 4 secteurs identifiés en zone à urbaniser et en zone urbaine.  
Il s'agit des secteurs 1AU, UBa et UBc.

## **1. Les principes d'aménagement définis pour le développement des 3 secteurs**

---

Les opérations d'aménagement devront respecter les objectifs poursuivis par la commune en termes de typologies du bâti, d'insertion paysagère et de qualité environnementale.

### **1.1. LES OBJECTIFS GENERAUX**

L'urbanisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation devra respecter les principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités), de préservation de l'environnement suivants :

- la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant ;
- la bonne insertion des volumes bâtis dans la pente ;
- le fonctionnement urbain (circulation, stationnement, nuisances diverses) ;
- l'optimisation de l'occupation foncière.

### **1.2. INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

Les opérations d'aménagement devront :

- gérer les problématiques liées au relief de manière à optimiser l'interaction entre constructions et insertion du bâti ;
- permettre la bonne gestion des eaux pluviales sur chaque parcelle ;
- organiser l'implantation et les gabarits des futures constructions pour favoriser la diversité des types de bâti et les apports solaires en respect des dispositions du règlement de la zone.

## 2. Orientations d'aménagement définies spécifiquement pour le secteur 1AU

Ce secteur 1AU est établi dans la continuité de la zone urbaine existante à l'Ouest du centre ancien de Rosenwiller.

En sus des principes généraux d'aménagement définis dans le chapitre précédent, l'opération d'aménagement devra respecter les dispositions particulières décrites ci-après.

### 2.1. LOCALISATION



*Localisation de la zone à urbaniser*

Le secteur concerne une surface d'environ 3,2 hectares d'un seul tenant. Il se trouve dans le prolongement de la Rue Principale à l'Ouest de celle-ci.

Cette zone de prairies et de vergers se caractérise par la présence d'une propriété bâtie au centre de l'emprise qu'il conviendra d'intégrer à l'aménagement global du secteur.

Le site est facilement accessible par la Route de Gresswiller au Sud et la rue des romains à l'Est.

## 2.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



*Schéma de principe d'organisation du secteur*

## 2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE

### Objectifs poursuivis

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les principes suivants :

- la promotion de la mixité du bâti tout en préservant le cadre de vie ;
- la connexion de la zone avec les espaces urbains existants ;
- la continuité de la ligne de construction existante, notamment en continuité du centre ancien, en limitant les hauteurs de construction comme défini dans le règlement de la zone ;
- maintenir une transition entre le tissu urbain et les espaces agricoles et naturels situés au Nord de la zone ;
- l'intégration paysagère et la bonne insertion dans la pente des constructions ;
- la cohérence du réseau viaire et son fonctionnement avec le réseau existant.

### **Eléments de programmation**

- Le secteur devra se développer en continuité de la zone urbaine existante en cohérence avec les équipements et les voies existants.
- L'aménagement de la zone est prévu en une seule phase d'aménagement qui permettra une cohérence de qualité et de typologie des aménagements d'espaces publics sur le secteur.

### **Typologie du bâti**

La diversité des typologies de bâti, recherchée sur ce secteur doit permettre de :

- Répondre au besoin d'une diversité de bâti (individuel, jumelé, en bande ou petit collectif) ;
- Respecter une densité minimale de 17 à 20 logements à l'hectare ;
- Proposer une part minimale de 40% de logements groupés en respect des objectifs du SCoT ;
- Encourager la création d'environ 25% de logements aidés lors de l'aménagement (en respect des objectifs du SCoT du Piémont des Vosges).

### **Insertion paysagère et qualité environnementale**

Afin d'assurer une bonne qualité environnementale du projet, ainsi que son insertion dans l'environnement existant, l'opération d'aménagement va :

- Conserver des espaces de jardins entre les lignes de constructions ;
- Gérer de manière harmonieuse l'interface des constructions avec la Route de Gresswiller ;
- Limiter la création de talus et de déblais/remblais afin de maintenir la topographie actuelle du site ;
- Permettre la gestion des eaux pluviales sur chaque parcelle et des eaux de ruissellement pour les voies à créer ;
- Encourager les constructions économes en espace ;
- Respecter une organisation du bâti optimisant les apports énergétiques naturels.

### **Organisation spatiale du secteur**

Sur le secteur, les voies existantes, à élargir ou à créer, s'organisent de la manière suivante :

- l'aménagement adapté de la route de Gresswiller pour permettre la desserte des parcelles ;
- une voirie principale Est-Ouest doublée sur tout ou partie d'une voirie secondaire dans la même direction ;
- les nouvelles voies ouvertes à la circulation publiques présenteront une largeur optimisée pour la desserte, notamment pour le ramassage des ordures ménagères et l'accès des véhicules de secours ;
- la création d'au moins un cheminement doux permettant la circulation nord-sud des piétons et cyclistes ;
- le stationnement engendré par les nouveaux logements sera géré sur les parcelles privatives ou réparti sur le secteur d'opération ;
- le rapport entre les espaces publics et les espaces privés sera optimisé de manière à économiser le foncier.

### 3. Secteur UBc - Rue de Molsheim

Ce secteur constitue une « dent creuse » dans l'enveloppe urbaine de Rosenwiller à l'Ouest de la Rue de Molsheim. Il est proche du centre ancien de Rosenwiller et de ses commodités (école, mairie).

En sus des principes généraux d'aménagement définis dans le chapitre premier, l'opération d'aménagement en secteur UBc devra respecter les dispositions particulières décrites ci-après.

#### 3.1. LOCALISATION



*Localisation du site de développement urbain projeté*

Le secteur concerne une surface de 37 ares environ.

### 3.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



*Intention d'aménagement*

### 3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE

#### Objectifs poursuivis

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les principes suivants :

- le développement de l'habitat sur la commune ;
- la continuité de la ligne de construction existante, en limitant les hauteurs de construction ;
- la bonne insertion dans la pente des constructions ;
- l'intégration paysagère des bâtiments et la transition paysagère de la zone avec le secteur viticole au Nord de l'emprise ;
- la connexion viaire du secteur viticole au Nord de la zone avec la Rue de Molsheim pour désenclaver certaines parcelles.

### Eléments de programmation

- Le secteur devra se développer en continuité de la zone urbaine existante en cohérence avec les équipements et les voies existants.
- Un seul accès doit être créé sur la rue de Molsheim pour desservir le secteur délimité.

### Insertion paysagère et qualité environnementale

Afin d'assurer une bonne qualité environnementale du projet, ainsi que son insertion dans l'environnement existant, l'opération d'aménagement va :

- Assurer la bonne insertion dans la pente des constructions;
- Permettre la bonne gestion des eaux pluviales sur chaque parcelle ;
- Respecter une organisation du bâti optimisant les apports énergétiques naturels ;
- Assurer une interface paysagère entre le site et les vignes

### Organisation spatiale du secteur

Sur le secteur, les voies existantes, à élargir ou à créer, s'organisent de la manière suivante :

- une voie orientée Est-Ouest depuis la rue de Molsheim et permettant la desserte des futures constructions ;
- un chemin (pour les véhicules agricoles notamment) orienté Nord-Sud reliant la voie partagée à créer aux terrains viticoles au Nord ;
- Le stationnement devra intégralement être géré sur les espaces privés.

## 4. Secteur UBa - Rue des Romains

---

Le secteur UBa situé Rue des Romains se trouve dans la continuité de la zone urbaine existante au Nord-Ouest du centre ancien de Rosenwiller.

### 4.1. LOCALISATION



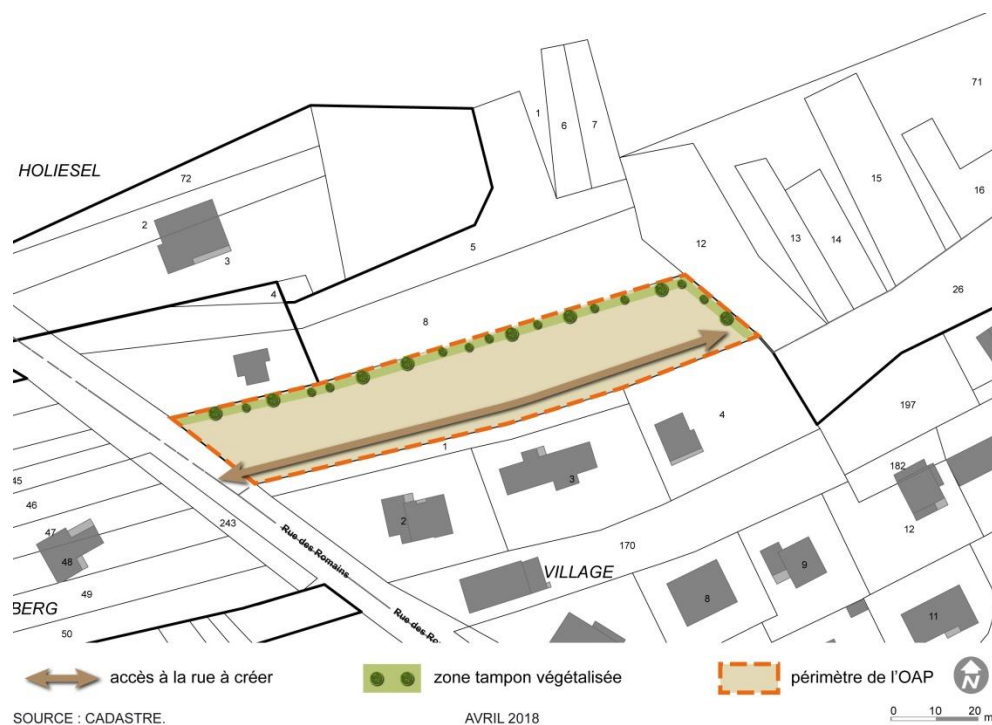
*Localisation de la zone étudiée*

Le secteur concerne une surface d'environ 28 ares. Il est inséré entre une zone bâtie au Sud et des constructions au Nord et à l'Est. Il se trouve au Nord-Ouest du centre ancien de Rosenwiller.

Ce secteur se caractérise par une zone de prairies et de vergers.

Le site est accessible depuis la Rue des Romains qui le longe à l'Ouest. La Rue des Romains rejoint la Rue Principale à son extrémité Ouest.

## 4.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



### Intention d'aménagement

## 4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE

### Objectifs poursuivis

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les principes suivants :

- le développement de l'habitat sur la commune ;
- la continuité de la ligne de construction observable dans le secteur en limitant les hauteurs de construction ;
- la bonne insertion paysagère des bâtiments et leur intégration dans la pente.

### Éléments de programmation

Le secteur devra se développer en continuité de la zone urbaine existante en cohérence avec les équipements et les voies existants et en une seule phase.

**Insertion paysagère et qualité environnementale**

- Limiter la création de talus et de déblais/remblais afin de maintenir la topographie actuelle du site.
- Encourager les constructions économes en énergie.
- Respecter une organisation du bâti optimisant les apports énergétiques naturels.
- Permettre la bonne gestion des eaux pluviales sur chaque parcelle ;
- Assurer une interface paysagère en limites nord et est du site.

**Organisation spatiale du secteur**

Sur le secteur, les voies existantes, à élargir ou à créer, s'organisent de la manière suivante :

- une seule voie de desserte Est-Ouest située au Sud du secteur devra relier le secteur à la Rue des Romains ;
- Le stationnement devra être assuré intégralement sur l'espace privé.