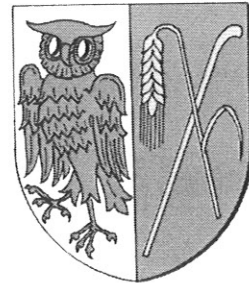


Commune de Roggenhouse



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

I. Rapport de Présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé
par Délibération du Conseil
Municipal du 18 novembre 2004.

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Mayor.

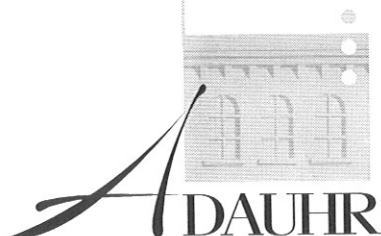


TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	5
1^{ère} partie : SITUATION DE LA COMMUNE	7
CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE	9
1. Diagnostic socio-économique	11
1.1. Démographie et habitat	11
1.1.1. La population : une forte poussée démographique	11
1.1.2. Triplement du nombre de résidences	11
1.1.3. La propriété monofamiliale, modèle unique.....	14
1.1.4. Modicité du patrimoine bâti ancien.....	16
1.2. Activités économiques et emploi.....	16
1.2.1. Le maintien d'une activité agricole vivace	16
1.2.2. Les autres activités faiblement représentées	18
1.2.3. La population active	18
1.2.4. Equipements collectifs et services	19
2. Etat initial du site et de l'environnement	25
2.1. Cadre territorial	25
2.1.1. Situation	25
2.1.2. Topographie.....	25
2.1.3. Géologie, nature des sols	25
2.1.4. Facteurs climatiques.....	27
2.1.5. Hydrologie et hydrographie.....	28
2.2. Patrimoines environnementaux	32
2.2.1. Les milieux naturels.....	32
2.2.2. Prises en compte de la sensibilité des milieux.....	36
2.2.3. Paysage naturel.....	37
2.3. Analyse urbaine.....	40
2.3.1. Les étapes du développement urbain	40
2.3.2. Espace bâti : typologie, composition architecturale	44
2.3.3. Perception villageoise	51
2.4. Sensibilités, risques et contraintes à l'urbanisation	58
2.4.1. Les contraintes légales.....	58
2.4.2. Servitudes d'utilité publique	58
2.4.3. Risques naturels et technologiques	59

2^{ème} partie : OBJECTIFS, CHOIX ET DISPOSITIONS DU P.L.U.....	61
1. Diagnostic résumé et Besoins recensés	63
1.1. Le site et l'environnement.....	63
1.2. Dynamiques socio-économiques	65
1.3. Perspectives d'évolution	67
2. Les choix retenus.....	71
2.1. Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de développement durable et le parti d'aménagement.....	71
2.2. Les choix retenus dans la délimitation des zones et les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement.....	74
2.2.1. La zone UA en centre ancien	74
2.2.2. La zone UC pour les extensions périphériques.....	76
2.2.3. Zone AU : les secteurs AUc et AUs en prévision du développement futur	78
2.2.4. La zone agricole A.....	80
2.2.5. La zone N	82
2.2.6. Les emplacements réservés.....	83
3. Incidences sur l'environnement et prise en compte de sa préservation..	84
3.1. Effets de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement.....	84
3.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement.....	86

PREAMBULE

Par délibération en date du 5 octobre 2001, le Conseil Municipal de ROGGENHOUSE, considérant que, suite à l'entrée en vigueur de la loi "S.R.U." il y avait lieu d'opter pour un nouveau projet d'urbanisme, a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le présent rapport de présentation expose les analyses et dispositions d'urbanisme qui sous-tendent l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme, il :

- a) expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
- b) analyse l'état initial de l'environnement ;
- c) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;
- d) évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1^{ère} partie :
SITUATION DE LA
COMMUNE

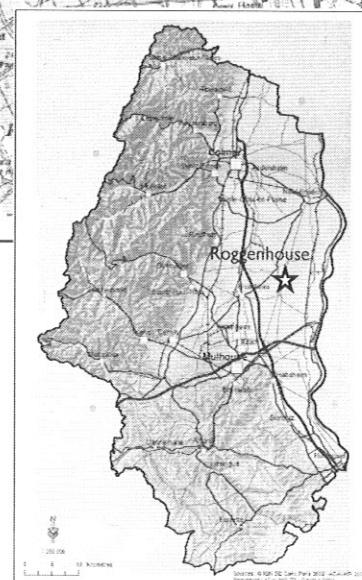
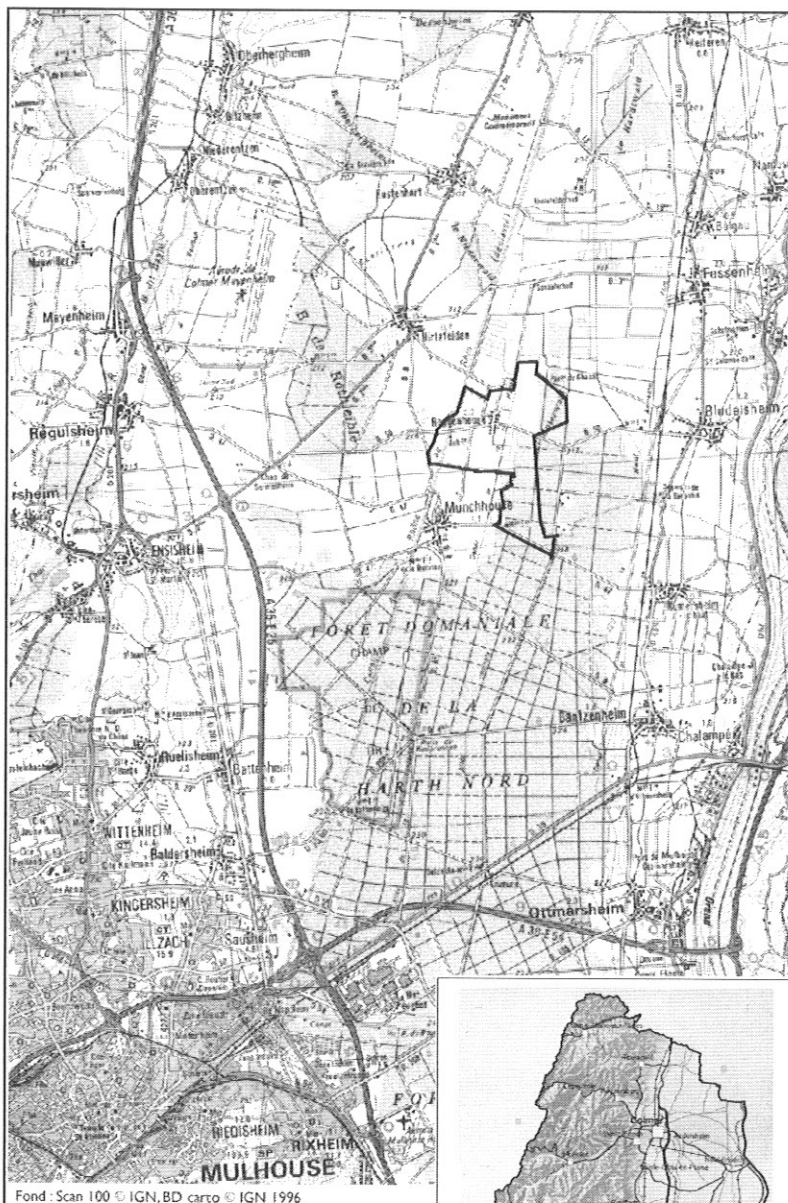
CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE

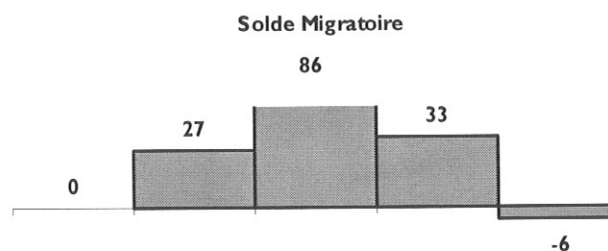
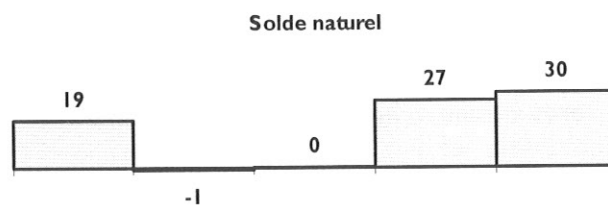
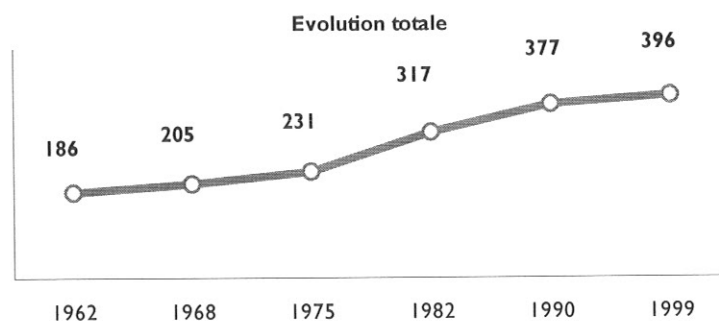
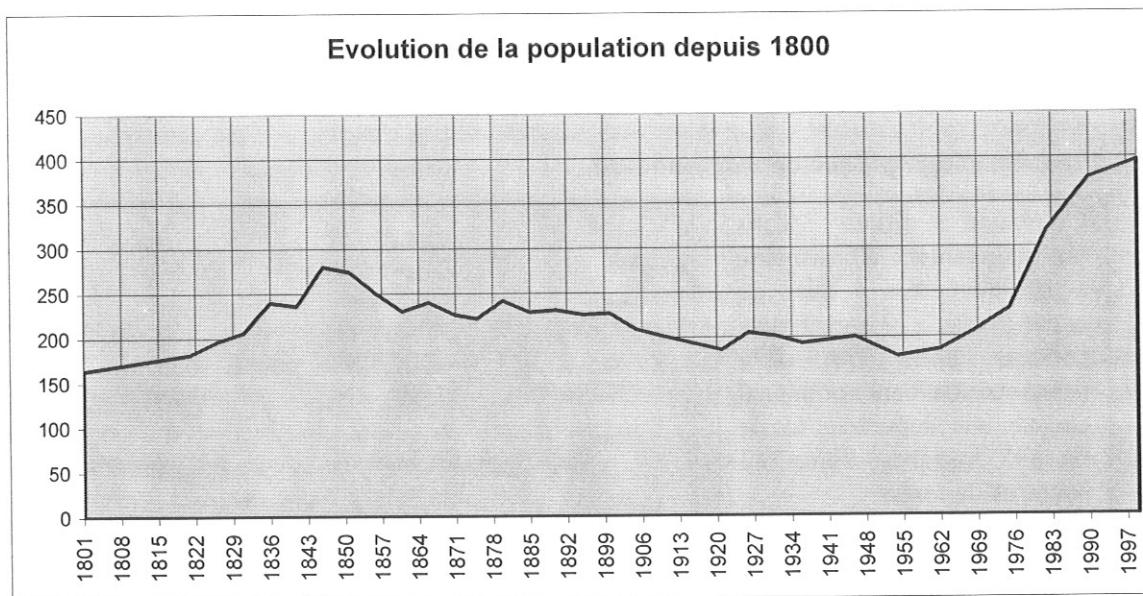
Situation géographique de Roggenhouse

Commune située dans l'arrondissement d'Ensisheim, à 10 kilomètres à l'Est de cette ville, Roggenhouse compte en 1999, 396 habitants. Le ban communal couvre une superficie totale de 645 hectares, dont 262 hectares de forêts.

Au XIV^{ème} siècle Roggenhouse est cité dans le terrier général des Habsbourg et ses redevances sont données en fief à Henri Stoer en 1291. L'église paroissiale, mentionnée dès 1302, relève alors du doyenné Citra Rhenum. En 1441, elle est administrée par un vicaire et la dîme est versée au chapitre de Bâle. Au XVII^{ème} siècle, le village appartient au bailliage inférieur de Landser. En 1634, une invasion de Suédois met la commune à sac et de très nombreux villageois tentent de se réfugier dans la forêt voisine où ils sont découverts et exterminés. Le sol du site étant peu favorable à l'agriculture, la commune se dépeuple au fil du temps.

Extraits de l'ouvrage "Patrimoine des communes du Haut-Rhin"





62-68 68-75 75-82 82-90 90-99

Sources : INSEE

I. Diagnostic socio-économique

I.1. Démographie et habitat

Chiffres Clefs	1999	1962
Population sans double compte	396	186
Nombre de résidences principales	135	54

I.1.1. La population : une forte poussée démographique

L'examen des données provenant des recensements successifs permet de mettre en évidence et en "perspective" les grandes étapes de l'évolution démographique de la commune, depuis le début du siècle dernier. Comme la plupart des villages de la région Roggenhouse connaît un apogée démographique au milieu du 19^{ème} siècle, suivi d'un lent mais constant déclin démographique jusqu'après la deuxième Guerre Mondiale, provoqué par un exode rural continu. La commune perd en effet plus de 46 % de ses habitants entre 1846 et le minimum démographique de 1954 ; après cette date l'excédent naturel fortement positif permet une faible croissance, compensant la poursuite de l'exode rural.

Après 1968 une nouvelle croissance démographique s'amorce, appuyée principalement sur une importante vague migratoire jusqu'en 1990 et relayée entre 1990 et 1999, par un solde naturel nettement excédentaire ; la population communale augmente alors de 71 % en 25 ans, déséquilibrant la pyramide des âges au bénéfice des classes adultes de 35 à 54 ans et des classes de jeunes, âgés de 0 à 24 ans.

La commune de Roggenhouse a donc connu, comme l'ensemble des communes proches des centres d'emploi et des voies de communications importantes, une croissance favorisée par la dissociation progressive entre le lieu de travail et le lieu de résidence, appuyée sur le développement de l'automobile et plus généralement, sur la croissance économique.

I.1.2. Triplement du nombre de résidences

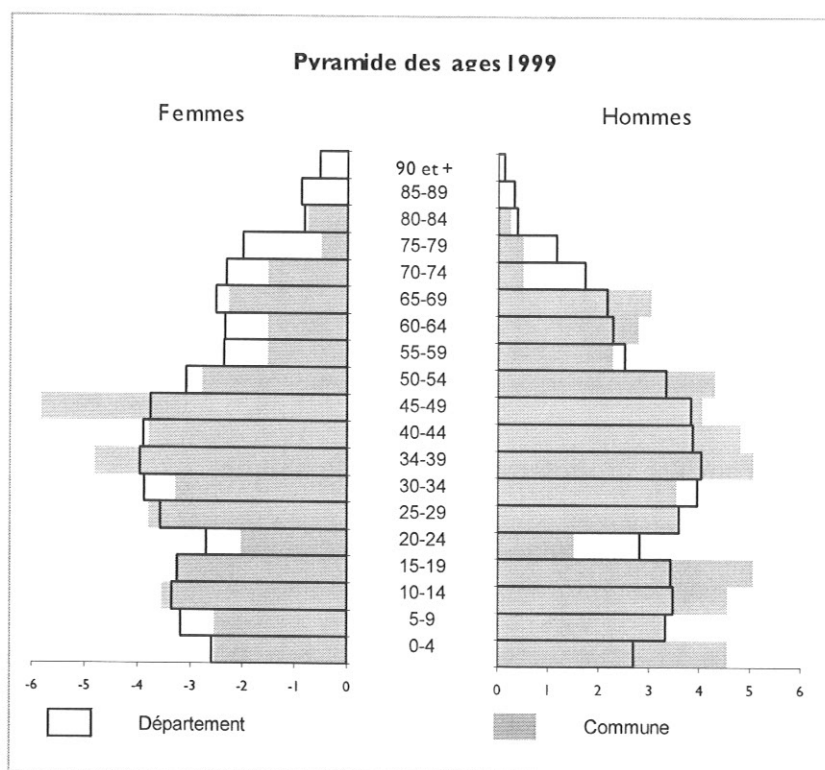
La commune de Roggenhouse compte 140 logements en 1999, dont 135 résidences principales, 1 résidence secondaire et 4 logements vacants.

L'évolution du nombre de logements et en particulier celui des résidences principales est bien entendu en rapport avec la très forte augmentation de la population ; mais, alors que la population augmentait de 112 % entre 1962 et 1999, le nombre de résidences principales progressait lui de 150 %.

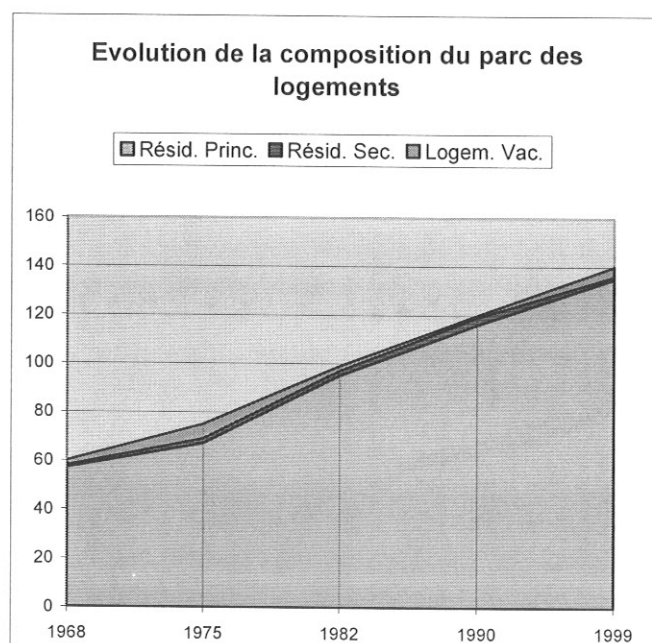
	Résid. Princ.	Résid. Sec.	Logem. Vac.	total
1962	54	0	n.c.	n.c.
1968	57	1	2	60
1975	67	2	6	75
1982	95	2	2	99
1990	116	3	1	120
1999	135	1	4	140

Sources: INSEE

C'est la diminution constante du nombre moyen de personnes par ménage (ou d'occupants par résidence principale) qui démultiplie cette croissance ; dans le département elle est due en général à l'allongement régulier de l'âge moyen de la population, à la multiplication des familles monoparentales et surtout à la réduction du nombre moyen d'enfants par famille. Cette évolution influence alors la demande en faveur des logements locatifs et/ou collectifs.



La pyramide des âges de la population de Roggenhouse diffère sensiblement de celle de l'ensemble du département ; à noter en particulier, par rapport à la moyenne départementale, un excédent dans les classes masculines plus jeunes (0 à 24 ans) et celles des adultes masculins de 35 à 70 ans. Corrélativement, les autres tranches d'âge sont sous-représentées, en particulier les personnes âgées de plus de 70 ans. Globalement il est à noter une proportion d'hommes (212 personnes) largement supérieure à celle des femmes (183 personnes).



Sources: INSEE

Concernant plus précisément le nombre moyen d'occupants par logement, il reste sensiblement plus élevé à Roggenhouse que dans l'ensemble du département et dans l'ensemble des communes rurales ; ceci est en particulier révélateur de la part importante des jeunes générations habitant encore sous le toit familial.

Nombre moyen d'occupants par logement			
	1962	1982	1999
Roggenhouse	3,4	3,3	2,9
Haut-Rhin	3,2	2,8	2,5
Haut-Rhin Communes rurales	3,5	3,1	2,8

Sources: INSEE

1.1.3. La propriété monofamiliale, modèle unique

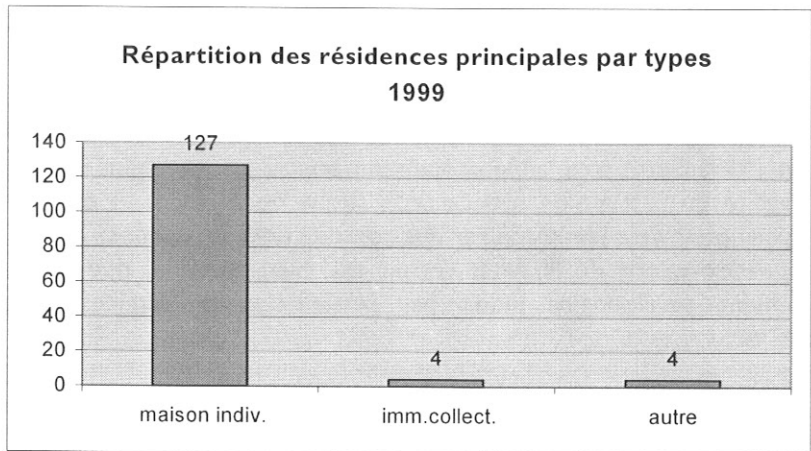
	mais. individ.	"collectifs"	propriétaires	locataires
Roggenhouse	127	4	116	12
% Roggenhouse	94 %	3 %	86 %	9 %
% Haut-Rhin	52 %	45 %	57 %	37 %
% Haut-Rhin comm. rurales	84 %	14 %	79 %	14 %

Sources: INSEE

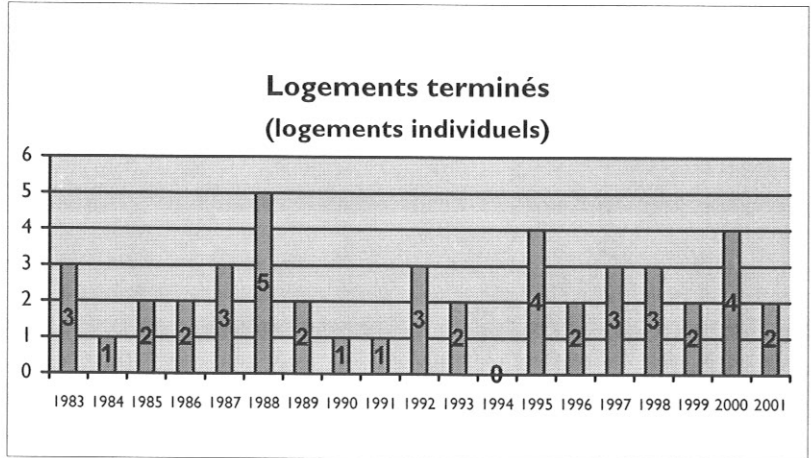
Avec en 1999, 94 % de maisons individuelles et 86 % de résidences occupées par leur propriétaire, la propriété monofamiliale constitue le mode d'habitat quasi exclusif de la commune ; ces taux sont sensiblement plus élevés que dans l'ensemble du département, et dépassent également la moyenne des communes rurales du Haut-Rhin.

Une progression de la part du collectif et du locatif dans le parc de logement de la commune est donc à envisager en réponse aux besoins qui émergent et contribuerait dans le même temps à la diversification sociale et générationnelle de la commune.

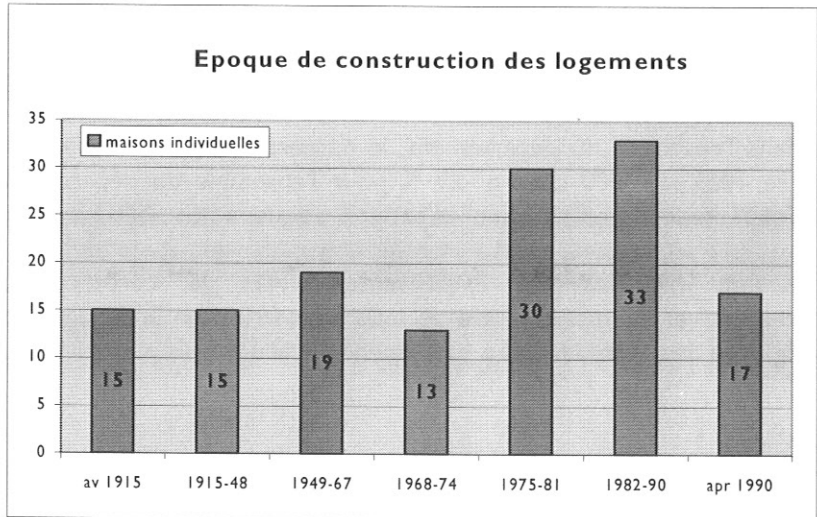
L'examen des données relatives à la construction transmises par la Direction Régionale de l'Équipement corrobore les indications de l'I.N.S.E.E. : entre 1983 et 2001 les 44 logements terminés sont tous des maisons individuelles suivant un rythme moyen de construction de 2,3 unités par an.



Sources: INSEE



Sources: DRE



Sources: INSEE

1.1.4. Modicité du patrimoine bâti ancien

Sur les 140 logements recensés dans la commune, 15 seulement datent d'avant 1915, soit moins de 11 % ; sans doute comprennent-ils une part des 8 logements vacants relevés en 1999. Cette très faible proportion pourrait notamment être due à l'exiguïté et à la fragilité du patrimoine bâti caractéristique de la Hardt et qui aurait en grande partie disparu pour être remplacé par des constructions modernes.

La forte prédominance de l'habitat récent est, bien entendu, due pour l'essentiel au développement pavillonnaire induit par l'installation de familles extérieures à la commune.

1.2. Activités économiques et emploi

1.2.1. Le maintien d'une activité agricole vivace

Chiffres clés	Valeur absolue			
	1970	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	23	21	20	17
<i>dont exploitations professionnelles</i>	<i>n.c.</i>	7	4	4
Surface agricole utilisée	362	411	414	403
Terres labourables	356	410	403	402
Prairies permanentes	5	0	0	0
Céréales	<i>n.c.</i>	389	369	356
Maïs-grain	<i>n.c.</i>	192	302	353
superficies irriguées	<i>n.c.</i>	220	348	345
Nombre de bovins	18	<i>n.c.</i>	0	0

Source : INSEE-RGA

En 2000, la commune de Roggenhouse compte 17 exploitations dont 4 exploitations agricoles professionnelles qui exploitent en moyenne 70 hectares chacune.

La superficie agricole utilisée par l'ensemble de ces exploitations est de 403 hectares, en légère baisse par rapport à 1988 ; alors que la superficie agricole recensée sur le territoire communal est de 349 hectares.

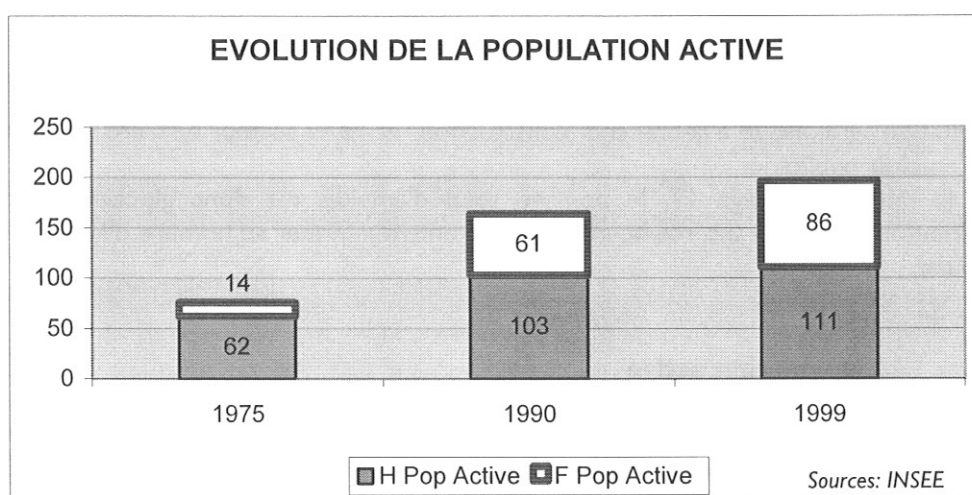
Comme dans l'ensemble du département, le nombre d'exploitations est en diminution (-5 % entre 1989 et 2000 contre -29 % pour l'ensemble du département), mais le nombre d'exploitations professionnelles paraît pratiquement stabilisé à 4 unités.

La production est tournée exclusivement vers la céréaliculture, évoluant progressivement vers la monoculture de maïs sous irrigation. L'élevage bovin, autrefois partie intégrante des exploitations a totalement disparu depuis plusieurs décennies.

L'emploi local

année	1975	1982	1990	1999
nombre total d'emplois y compris agricoles	20	27	39	46

Sources: INSEE



Déplacements domicile-travail

année	1975	1982	1990	1999
population active occupée travaillant dans la commune	19	23	26	22
population active occupée totale	75	126	158	185
% de la population active occupée travaillant dans la commune	25 %	18 %	16 %	12 %
population active occupée travaillant hors région	7	20	30	47
% de la population active occupée hors région	9 %	16 %	19 %	25 %

Sources: INSEE

1.2.2. Les autres activités faiblement représentées

À l'exception d'un café-bar, il n'y a pas de commerce ou de service à la population à Roggenhouse. L'appareil commercial des villes de la périphérie et en particulier d'Ensisheim pour les besoins courants, et Mulhouse ou Colmar pour les services supérieurs, couvre les besoins des habitants.

Les autres activités économiques non agricoles présentes dans le village se réduisent à des entreprises liées à la construction dont l'une comporte plus de 10 salariés en 2001.

Selon les indications de l'I.N.S.E.E. en 1999, sur les 46 emplois recensés, 8 sont liés à l'exploitation agricole, 24 à la branche "construction" et 12 au secteur tertiaire, dont une part d'emplois publics.

Selon le tableau en page 17, le nombre total d'emplois est donc globalement en augmentation depuis 25 ans, même s'il reste nettement inférieur au nombre d'actifs de la commune.

1.2.3. La population active

L'importante dynamique démographique amplifiée par la part croissante de l'emploi féminin, influe fortement sur l'évolution de la population active dont l'effectif passe de 76 unités en 1975 à 197 en 1999 : une augmentation de 159 % en 25 ans sensiblement plus élevée que la croissance démographique correspondante (71 %).

En 1999, sur les 185 actifs occupés recensés à Roggenhouse, 22, soit 12 % exerçaient un emploi salarié ou non salarié dans la commune ; 80, soit 43 % des actifs étaient employés dans les autres communes de la zone d'emploi de Mulhouse et 47 actifs étaient occupés en Allemagne ou en Suisse, soit 25 % de l'ensemble des actifs occupés.

L'évolution récente (1975-1999) est marquée par une part fortement décroissante de la population active employée sur place, et corrélativement un renforcement sensible de la part des actifs employés hors commune et particulièrement à l'étranger.

Cet élargissement de l'aire d'emploi des actifs de la commune correspond à une mobilité croissante de la population active, phénomène général à l'origine notamment de la forte augmentation de la circulation automobile, la voiture étant le mode de déplacement domicile-travail très largement dominant.

Les modes de déplacements domicile travail en 1999

pas de déplacement	marche à pied	2 roues	voiture	transport en commun	plusieurs modes	tot actifs ayant un emploi
9	7	5	133	19	12	185
5 %	4 %	3 %	72 %	10 %	6 %	100 %

pourcentages départementaux

4 %	7 %	4 %	72 %	7 %	6 %	100 %
-----	-----	-----	------	-----	-----	-------

source INSEE 1999

Une situation privilégiée

Roggenhouse bénéficie d'une situation privilégiée étant à la fois proche des pôles d'emplois de Mulhouse, de Colmar et de Guebwiller, ce qui permet aux actifs de la commune de travailler à une distance raisonnable de leur domicile, avec des temps de trajet relativement peu pénalisants pour la vie familiale et personnelle.

La commune devrait donc rester à l'avenir un lieu d'implantation intéressant pour de nombreux ménages d'actifs, indépendamment des fluctuations de l'emploi strictement local.

1.2.4. Equipements collectifs et services

Les services de proximité

Services scolaires et périscolaires

- La scolarisation des enfants est possible sur place de la maternelle au primaire. Deux classes mixtes, de la maternelle au CP d'une part, du CE au CM d'autre part accueilleraient respectivement 28 et 18 élèves en 2001.

La poursuite de la scolarisation s'effectue au collège de Fessenheim puis aux lycées de Guebwiller (sections générales et hôtelières), de Mulhouse (Lycée Bugatti), ou de Colmar.

- Un relais d'assistantes maternelles coordonné par la Communauté de Communes Essor du Rhin a ouvert ses portes en 1998 (relais AMAT). Il a pour objectif premier de gérer l'offre et la demande de garde des huit communes membres. Les disponibilités d'accueil pour Roggenhouse s'élèvent à une place pour enfant de 0 à 3 ans et une place en périscolaire.

En outre, la Communauté de Communes a mis en place deux structures d'accueil de la petite enfance ; une crèche et une halte-garderie, qui ont ouvert leurs portes depuis

octobre 2000. Il s'agit du multi-accueil «PIROUETTE» implanté à Fessenheim, qui assure l'accueil permanent ou occasionnel des enfants et du multi-accueil le «PAPOUILLE» installé à Munchhouse.

Encadrement médical et médico-social

- Un cabinet d'infirmière est implanté à Roggenhouse. La plupart des professions médicales et paramédicales sont disponibles à Ensisheim.
- Le pôle gérontologique de Neuf-Brisach et Ensisheim assure une information et des services destinés aux personnes âgées et à leurs familles :
 - un service d'aide et de soutien à domicile ;
 - un service de portage de repas ;
 - un service de téléalarme ;
 - l'aménagement et l'adaptation du domicile ;
 - l'amélioration de l'habitat ;
 - des services de soins infirmiers à domicile.

La maison de retraite la plus proche est localisée à Bantzenheim (maison de retraite "Les Molènes"). Elle possède une capacité d'accueil de 80 lits.

Autres services à la population

- la commune dispose d'un café-bar ;
- un ancien relais a été réaménagé en discothèque, actuellement elle n'est pas exploitée ;
- le bureau de poste le plus proche se trouve à Ensisheim ;

Transport collectif

Pendant la période scolaire, la commune est desservie par la ligne interurbaine de bus reliant Guebwiller à Blodelsheim. Ce service assure deux relations dans le sens Fessenheim - Guebwiller le matin, et une en milieu de journée contre une relation dans le sens inverse en milieu de journée et trois en fin d'après-midi et en soirée. Il s'agit donc d'un système pendulaire, caractérisé par des relations dissymétriques.

Lutte contre l'incendie

Roggenhouse dispose d'un corps de sapeurs-pompiers de première intervention qui compte 10 volontaires.

Cimetière

La capacité du cimetière est suffisante pour faire face aux besoins liés à l'accroissement démographique communal.

Équipements socioculturels et sportifs

La commune de Roggenhouse dispose:

- d'une piste de quilles ;
- d'un terrain de tennis ;
- d'un terrain multi-sports foot et basket ;
- d'une aire de petits jeux.

Services de santé de proximité

Pharmacies	Offices/cabinets
Fessenheim	1
Bantzenheim	1
Ensisheim	2

Cabinet médical	
Fessenheim	4
Hirtzfelden	1

Cabinet d'infirmière	
Fessenheim	4
Munchhouse	1
Roggenhouse	1
Rumersheim-Le-Haut	2

Dentistes	
Fessenheim	1
Munchhouse	1

Autres Services de Santé	
Fessenheim	1
Orthophoniste	
Fessenheim	
Pédicure-Podologue	1
Fessenheim	
Kinésithérapeute	1

Ambulances	
Fessenheim	1
Ensisheim	1

Sources : Communauté de Communes

Les réseaux publics d'infrastructure et la gestion des déchets

Le réseau routier

La commune de Roggenhouse est desservie par la R.D. 50 reliant Ensisheim à Blodelsheim ; en 2001, le trafic journalier s'élevait à une moyenne de 928 véhicules, dont une faible proportion de poids lourds. L'évolution sur 10 ans indique que contrairement à l'évolution générale du trafic automobile, le trafic concernant Roggenhouse serait au moins stable, sinon en baisse. Cependant, sous l'effet du développement de la zone d'activités de Blodelsheim et des entreprises de transport qu'elle accueille, une augmentation du trafic automobile et de poids lourds est à prévoir.

	1991	1992	1993	1996	2000	2001
Trafic moyen	1000	1030	1060	1081	940	928

Sources : DDE

L'approvisionnement en eau potable

L'approvisionnement de Roggenhouse en eau ne pose pas de problèmes, ni au regard de sa qualité, ni au regard des réserves disponibles. Il est assuré par le S.I.A.E.P. de Munchhouse et environs.

L'eau de Roggenhouse entre dans la catégorie des eaux douces (10 à 20°F). Il est généralement admis qu'une dureté comprise entre 15 et 25°F est idéale pour la consommation. Les principaux indicateurs de la qualité de l'eau mesurés en 2000 sont tout à fait satisfaisants :

- teneur en nitrates très faible (0 à 15 mg/l), (seuil de potabilité établi à 50mg/l),
- teneur maximale en pesticides et produits apparentés inférieure à 0,1 µg/l,
- aucun solvant chloré détecté lors des prélèvements,
- aucune trace d'arsenic détectée lors des prélèvements.

Si le plomb n'est pas mesuré dans les analyses effectuées à Roggenhouse, il est à noter que sur les 294 communes du Haut-Rhin qui en pratiquent (dont les communes de Blodelsheim et Fessenheim), aucune d'entre-elles n'a relevé de trace de plomb dans son eau.

Un puits de captage est situé à l'Ouest de l'agglomération. Ce puits génère des périmètres de protection rapprochée et éloignée, auxquels s'appliquent des règles de droit spécifique : Décret n°93-743 du 29 mars 1993 relatif aux opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

L'assainissement

Roggenhouse est membre de la Communauté de Communes Essor du Rhin qui dispose d'un transfert de compétence en matière d'assainissement. La commune n'est pas raccordée à une station d'épuration ; pour cette raison chaque habitation ou installation possède son système autonome de traitement des eaux usées. Les contraintes techniques de ce type d'équipement imposent, s'agissant d'une habitation, une surface libre moyenne de 5m² par pièce.

Il n'est pas prévu, à ce jour, de raccorder la commune de Roggenhouse à un réseau d'assainissement des eaux usées.

L'alimentation énergétique

La commune de Roggenhouse est alimentée en électricité par E.D.F.

Gestion des déchets

Les déchets ménagers produits à Roggenhouse sont collectés par le district Essor du Rhin puis traités par incinération à l'usine de Sausheim. La collecte est effectuée 1 fois par semaine par le concessionnaire (société Ecovie). Des conteneurs à verre et papiers sont également installés à proximité de la piste de quilles. Enfin, la commune accueille une déchetterie intercommunale sur le site de l'ancienne gravière qui assure la collecte des monstres et gravats et dispose de conteneurs de récupération du verre, des papiers, des huiles usagées, de piles, du plastique, des déchets verts, des métaux et prochainement, des composants électroniques.

2. Etat initial du site et de l'environnement

2.1. Cadre territorial

2.1.1. Situation

Roggenhouse est situé à 31 kilomètres au Sud de Colmar et à 25 kilomètres au Nord de Mulhouse. Le village occupe le centre d'un ban qui s'étend sur **645 hectares**, entre le canal du Rhône au Rhin à l'Ouest, et le canal de la Hardt à l'Est. Une bande forestière occupe la partie Est du territoire communal sur une surface de 222 ha.

Le territoire de Roggenhouse est bordé par 5 communes :

- Blodelsheim à l'Est ;
- Rumersheim au Sud-Est ;
- Munchhouse au Sud ;
- Hirtzfelden au Nord-Ouest ;
- Fessenheim au Nord.

2.1.2. Topographie

La topographie de Roggenhouse est entièrement plane. L'altitude moyenne du village s'établit à 215 mètres, avec une déclivité imperceptible du Sud au Nord de 0,15%.

Le ban communal est entièrement localisé sur la basse terrasse de la Hardt, unité topographique en léger surplomb par rapport à la basse plaine à l'Est qui correspond à l'ancien lit majeur du Rhin.

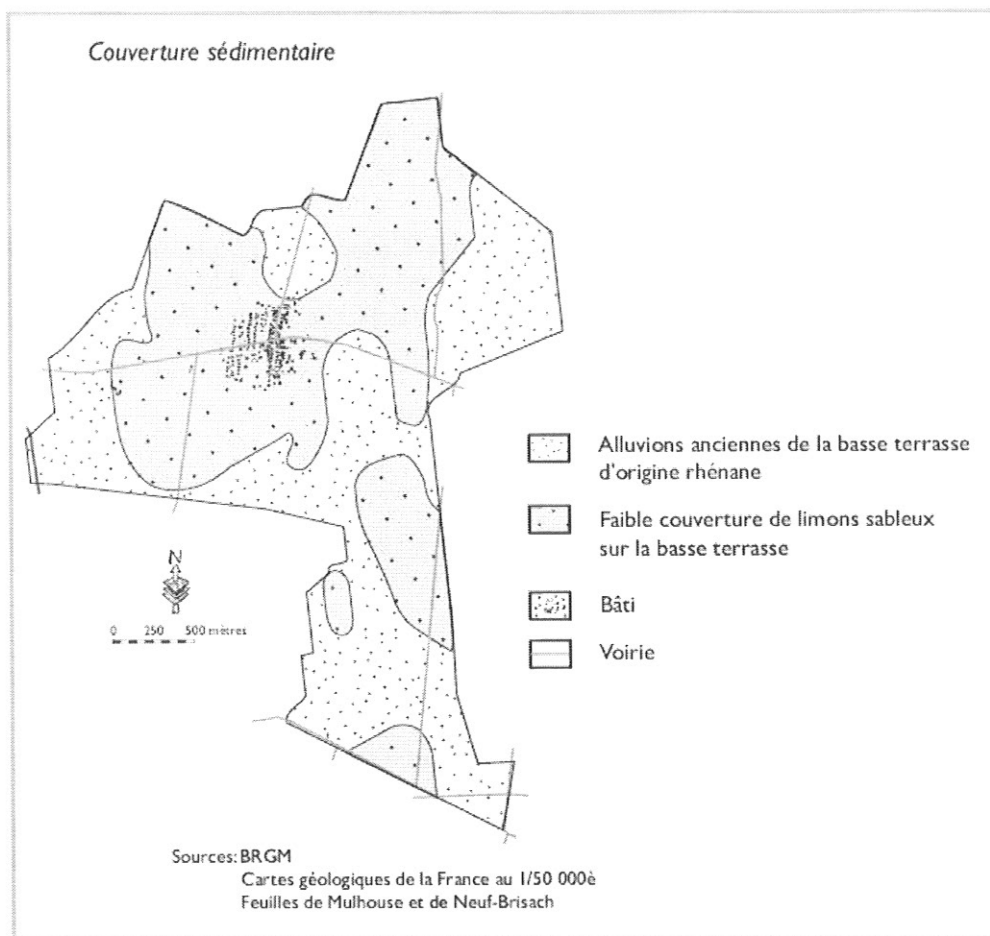
2.1.3. Géologie, nature des sols

Le fossé rhénan trouve son origine dans le système de plissement alpin de l'Europe de l'Ouest qui va de la Méditerranée occidentale au nord de l'Allemagne. Ce fossé s'est trouvé comblé au quaternaire par une épaisse couche sédimentaire.

2.1.3.1. Formations géologiques

La plaine de la Hardt sur laquelle se trouve Roggenhouse est située sur l'ancien **cône de déjection** fluvio-glaciaire du Rhin formé lors de la dernière glaciation du Würm. Les alluvions quaternaires recouvrent les formations tertiaires constituées de marnes à gypse. L'épaisseur de la couche sédimentaire du quaternaire atteint 135 mètres.

- La strate supérieure se compose d'**alluvions anciennes** d'origine rhénane tantôt intacte (Hardt rouge), tantôt associées à une couverture de limons sableux. Il s'agit d'alluvions composées de galets, graviers et sables parfois cimentés en conglomérats. La commune se localise au centre de cette nappe, dont l'épaisseur relative est de 5 mètres.



2.1.3.2. Qualité agraire des sols

Longtemps le terroir de Roggenhouse ne s'est prêté qu'à la culture de céréales pauvres comme le seigle (roggen en alsacien), variété d'où la commune tire son appellation. Ce n'est qu'au prix d'une **irrigation** intensive en période estivale que les terres ont pu porter une céréaliculture à rendements élevés. Les sols très grossiers, filtrants et peu profonds de la Hardt rouge accueillent quant à eux une couverture forestière.

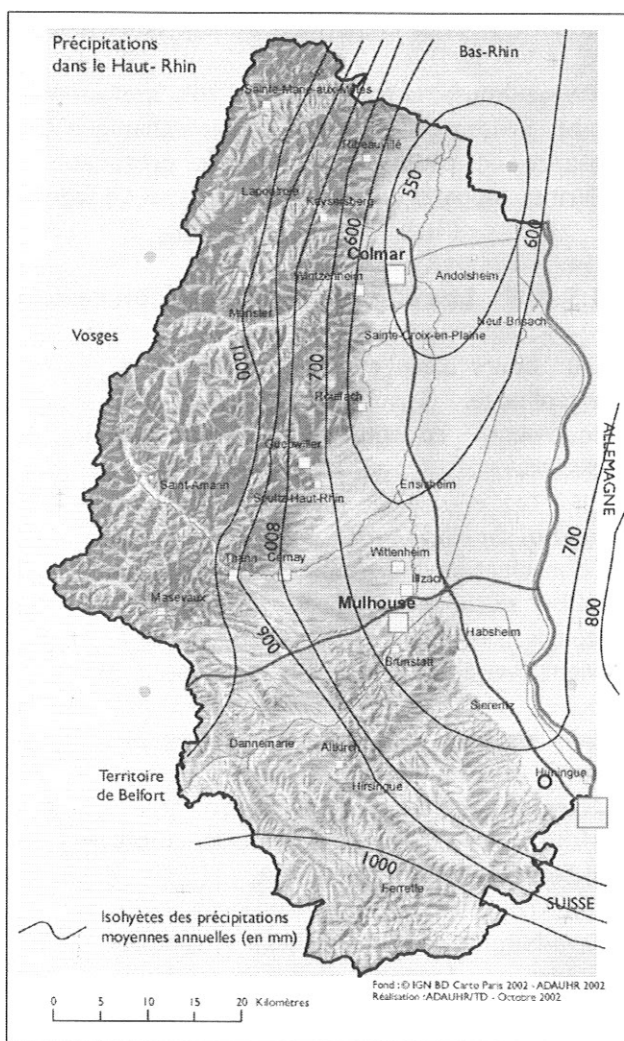
2.1.4. Facteurs climatiques

Le climat est de type **continental à tendances océaniques** présentant de forts contrastes saisonniers. La température moyenne annuelle est de 10°C avec un maximum au mois de juillet (19°C) et un minimum au mois de janvier (1°C).

Les **étés** sont **chauds et humides**, avec des précipitations abondantes, sous forme d'averses et de violents orages. Le maximum de précipitations s'étale entre mai et août. Les températures estivales peuvent dépasser les 30°C avec une cinquantaine de jours à plus de 25°C. La Hardt Nord est un des endroits les plus secs de France, les précipitations annuelles pouvant être inférieures à 500 mm.

La saison froide se caractérise par un **hiver sec et rigoureux**. Durant cette période qui s'étale de novembre à mars, les jours de gel (température minimale inférieure à 0°C) représentent en moyenne 73 jours, dont une moyenne de 15 jours de gel continu.

Sous l'influence des massifs rhénans, la plaine d'Alsace connaît des **conditions éoliennes spécifiques**. D'une part le relief des Vosges, préserve relativement le secteur de la vigueur des vents d'Ouest. D'autre part les massifs modifient la circulation des vents en les canalisant selon une orientation Sud-Sud-Ouest/Nord-Nord-Est. Les vents dominants sont généralement de faible puissance.



2.1.5. Hydrologie et hydrographie

2.1.5.1. Aquifère et ressource souterraine

Les alluvions de la Plaine d'Alsace constituent un réservoir aquifère de 250 milliards de m³. Ce réservoir accueille une nappe phréatique de 32 milliards de m³, renouvelée en permanence.

Les travaux de canalisation du Rhin ont modifié les caractéristiques de la nappe. Le niveau du toit de la nappe a été abaissé et régulé ; ainsi l'amplitude des variations de hauteur conditionnées par le volume des précipitations, s'en est trouvée réduite. Cette ressource reste néanmoins en interaction avec les cours d'eau qui la sillonnent. Elle soutient leur débit en période d'étiage et est à son tour alimentée en période de crue.

A Roggenhouse, la nappe dont le toit se présente à une profondeur d'une vingtaine de mètres présente une qualité physico-chimique d'ensemble satisfaisante. Cependant, en l'absence de toute couverture de protection, elle est sensible à l'infiltration des polluants, en particulier des nitrates issus de l'agriculture.

2.1.5.2. Les eaux superficielles : un réseau artificiel

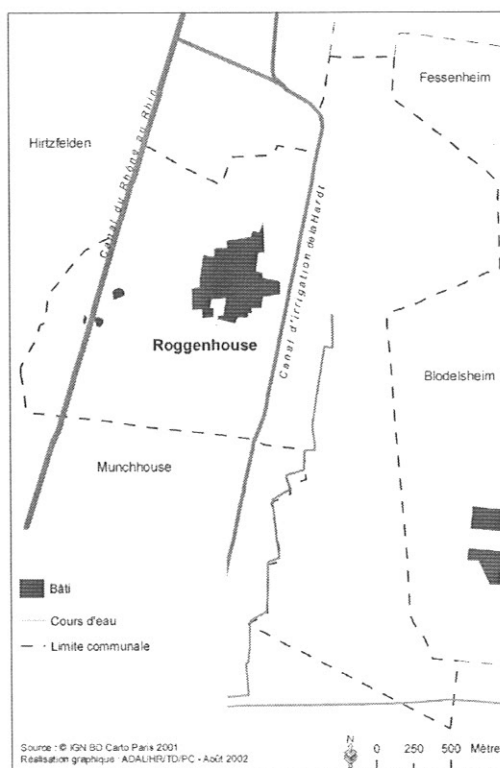
Aucun cours d'eau naturel ne s'écoule à Roggenhouse. Les voies d'eau sont uniquement constituées de canaux artificiels.

Le canal du Rhône au Rhin

Sa construction qui commence au début du 19^{ème} siècle se prolongera sur plusieurs décennies, et ce n'est qu'en 1933 qu'il devient navigable sur toute sa longueur.

D'une emprise totale de 30 mètres de large, le canal du Rhône au Rhin s'écoule à l'Ouest du territoire communal. Son tracé parfaitement rectiligne suit une orientation Sud-Sud-Ouest/Nord-Nord-Est.

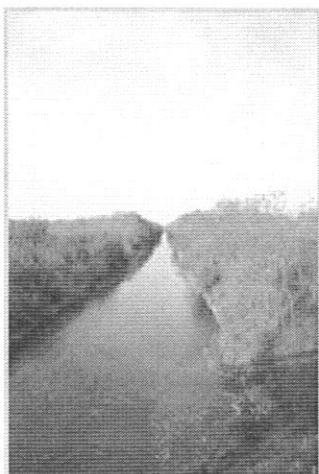
Aujourd'hui déclassé, ce canal qui relie Village-Neuf à Volgelsheim remplit toujours une fonction de recharge de la nappe phréatique. En 1998, il présentait des eaux de bonne qualité.



Le canal de la Hardt

Le canal d'irrigation de la Hardt, raccordé sur le canal de Huningue à Petit Landau et rejoignant le canal déclassé du Rhône au Rhin à Neuf-Brisach, alimente un réseau de petits fossés d'irrigation. Cette voie d'eau a été réalisée entre 1890 et 1912 dans le but d'irriguer 3 000 ha de prairies naturelles sur les sols caillouteux et secs de la frange rhénane, à partir d'un réseau de canaux secondaires. Cet aménagement n'a pas donné entièrement satisfaction car ce type d'irrigation produit le lessivage des sols provoquant ainsi leur appauvrissement. Si les canaux secondaires furent abandonnés et démantelés à l'occasion du deuxième remembrement, le canal de la Hardt a été conservé. Son débit moyen de 4 m³/seconde participe également à l'alimentation des nouveaux dispositifs d'irrigation, qui bénéficient là d'une eau de bonne qualité, et au soutien du débit du canal du Rhône au Rhin. Il est également en relation avec la nappe phréatique dont il assure la recharge.

Canal du Rhône au Rhin (à gauche), canal de la Hardt (à droite)



Les deux cours d'eau artificiels : eaux paisibles et tracés rectilignes.

Ces cours d'eau sont peuplés d'une vingtaine d'espèces piscicoles dont les principales sont la carpe, la tanche, le gardon, l'ablette, le brochet, le sandre et même le silure. La diversité des milieux constitue un habitat idéal pour les oiseaux d'eau, les oiseaux cavernicoles utilisant les vieux arbres fruitiers, mais aussi pour les mammifères carnivores ainsi que pour les batraciens, les reptiles, (orvets et couleuvres à collier) et les insectes.

Le canal du Rhône au Rhin possède un potentiel récréatif très important. En effet, la présence en bordure de chemins de halage est adaptée aux activités de détente et spécifiquement, pour la pêche et la promenade. Le développement de cette vocation nécessiterait peu d'aménagements des berges, notamment en ce qui concerne le canal de la Hardt.

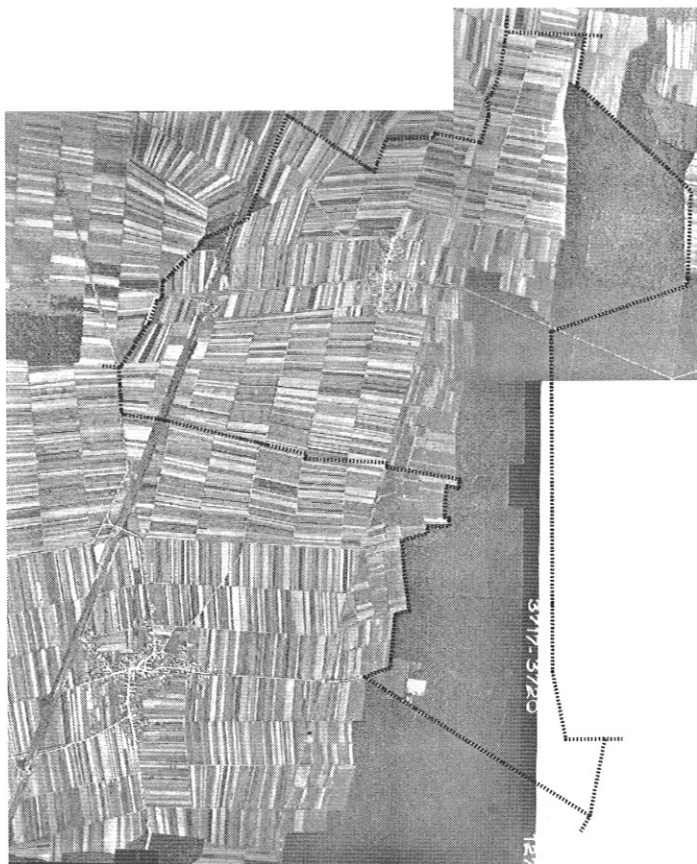
Evolutions de l'occupation du sol entre 1885 et 1996



Les trois cartes ci-contre de l'occupation du sol en 1885, 1957, 1996, reflètent la grande stabilité de l'organisation territoriale de Roggenhouse.

Cette stabilité s'observe en premier lieu dans la répartition entre les terres agricoles et les espaces boisés. La forêt de la Harth présente en effet en 1996 des contours identiques à ceux de 1885. De même, les bois en bordure du canal du Rhône au Rhin n'ont connu que des modifications de détail avec une réduction marginale de certaines emprises.

Au sein de l'espace agricole, l'évolution est plus marquée. L'arbre isolé ou sous forme d'alignements est en constante régression jusqu'à disparaître à la fin du 20ème siècle. La réduction est particulièrement sensible entre 1885 et 1956 sous l'effet de l'évolution des pratiques culturales. Cette tendance s'accélère suite au remembrement achevé en 1965. En réduisant le nombre de parcelles de 1702 à 443 unités, il accentue l'uniformisation de l'espace agricole. La recomposition parcellaire favorise l'apparition des systèmes d'irrigation en pivot et des machines agricoles de grand gabarit, incompatibles avec la présence d'obstacles. Il a également entraîné la disparition d'un certain nombre de chemins d'exploitation.



2.2. Patrimoines environnementaux

Le territoire de Roggenhouse compose un des éléments du milieu rhénan qui associe dans cette région, la forêt de la Harth, la plaine de la Hardt et la plaine d'Alsace. Ces entités étroitement imbriquées participent à la diversité faunistique et floristique du Rhin supérieur. A ce titre, la commune est un maillon essentiel dans la préservation de ces grands équilibres environnementaux.

2.2.1. Les milieux naturels

Deux unités naturelles se partagent le territoire communal :

- les 2/3 Ouest du territoire, fortement anthropisés font l'objet d'une exploitation agricole intensive,
- les reliquats du massif qui au Moyen-Age recouvrait tout le plateau de la Hardt, qui représente une bande boisée de 222 ha en limite Est.

2.2.1.1. Les espaces agricoles ouverts

Comme cela a déjà été évoqué (cf. partiel, activités économiques et emploi), l'agriculture tient toujours une place importante à Roggenhouse avec, lors du Recensement Général de l'Agriculture (RGA) de 2000, une surface agricole utile (SAU) communale qui atteint 349 ha. Les exploitations se sont progressivement spécialisées dans une monoculture céréalière de maïs.

Cette évolution a été possible dans ce terroir pourtant sec par la mise en place de systèmes perfectionnés d'irrigation des champs, les arroseurs automoteurs à rampe mobile en ligne et arroseurs géants à pivot central étant les plus répandus.



Végétation spontanée

Compte tenu de la fréquence des labours, des traitements phytocides, seules les plantes adventices à période végétative courte parviennent à se développer dans ces conditions. Une flore compagne des plantes cultivées s'y développe telle que la Moutarde sauvage, le Coquelicot, la Camomille, le Chénopode blanc qui sont des espèces communes à toutes

les cultures et la Digitale, le Setaire et le Pied de coq qui sont exclusivement associées aux cultures de maïs.

L'arbre autrefois réparti au sein de l'espace agricole a aujourd'hui totalement disparu. Seules les digues du canal du Rhône au Rhin comportent toujours des boisements diversifiés. S'y développe une végétation adaptée aux milieux humides, où le Saule est une espèce très répandue.

Faune et avifaune

La mise en valeur agraire qui est pratiquée ne favorise pas le développement d'une faune diversifiée. On peut y observer le grand gibier, traditionnellement présent dans la plaine d'Alsace : Chevreuils, Lièvres, Faisans, Sangliers, de même que des mustélidés tels que le Blaireau, le Putois et leurs proies : Mulots, Campagnols des champs, Hamster. Les lisières forestières qui génèrent des conditions spécifiques de transition entre la forêt et les champs ouverts (température, ensoleillement, flux d'air...), jouent un rôle de premier plan dans l'équilibre de ces populations.

L'Alouette des champs est l'espèce peuplant communément ces espaces agricoles. L'avifaune est complétée par la présence de la Caille, de la Perdrix, de l'Oie des Moussons, du Faucon, de la Buse, de l'Hirondelle, du Courlis cendré et du Vanneau huppé.

Les terres agricoles sont intégralement englobées dans une **Zone de Protection Spéciale** (ZPS) issue de la Directive Oiseaux, en raison de leurs potentialités d'accueil de l'avifaune. La Hardt sèche accueille en effet des oiseaux originaires des steppes d'Europe centrale et des milieux subdésertiques méditerranéens tels que :

- l'Édicnème criard,
- l'Outarde canepière dont la population est en voie de disparition en raison de la réduction des surfaces affectées à la culture du blé et du trèfle,
- le Busard cendré qui pour les mêmes raisons est fortement menacé,
- le Pipit rousseline, en voie de disparition en Alsace.

La sauvegarde de ces espèces pourrait être assurée par le maintien de l'habitat naturel, où ces espèces nichent et puisent leurs nourritures (champs de céréales sèches, luzernières, pâturages et lisières herbeuses des boisements).

Les jachères

Les terres mises en jachère et sur lesquelles pousse une végétation herbeuse se concentrent dans l'immédiate périphérie villageoise. Cette couronne qui par endroits s'étend sur quelques dizaines de mètres de large peut servir d'aire de repos et de nourriture pour l'avifaune. Cette frange possède d'autre part pour le village un intérêt paysager incontestable en tant qu'espace de respiration vis-à-vis de champs de maïs parfois oppressants. Le maintien d'une telle transition serait donc bénéfique pour la faune et le cadre de vie villageois.

2.2.1.2. Les boisements

La forêt de Roggenhouse constitue l'extrémité Nord de la forêt domaniale de la Harth. Représentant le tiers de l'étendue communale, ce massif s'étend à l'Est du ban, sur une bande de plusieurs centaines de mètres de largeur.

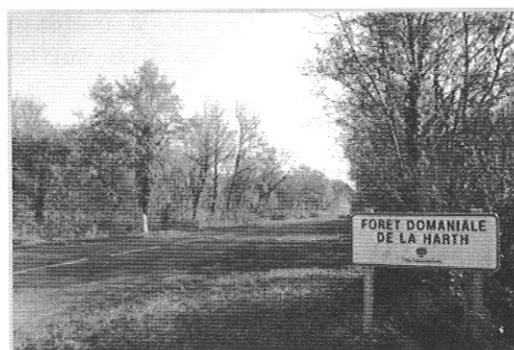
La forêt domaniale de la Harth

Le peuplement forestier se présente sous la forme d'une chênaie trouée de clairières.¹

"Sur substrat peu décalcifié prédomine la Chênaie pubescente typique. Cette formation subméditerranéenne n'est habituellement représentée sous nos latitudes que par des isolats confinés aux pentes les plus ensoleillées de l'étage inférieur des reliefs calcaires. Ces peuplements constituent une exception au nord des Alpes."

"Sur substrat décalcifié se cantonne la chênaie à Potentille de type Potentillo-Quercetum petraeae Libb. Les stations subsistant au sein des bois de la Harth constituent d'ultimes avant-postes occidentaux de cette formation forestière strictement continentale qui n'a que de très rares représentants en Europe occidentale."

Par endroits, les conditions de sécheresse liées à l'aridité des sols et à la faiblesse des précipitations créent des conditions défavorables au développement des grands arbres. Des clairières naturelles comparables au milieu de steppe se forment là où la dalle de galets cimentés affleure. S'y développent des plantes xérophiles des steppes continentales et des espèces subméditerranéennes telles que le Brome érigé (*Bromus erectus*), l'Orchidée, ou l'Adonis printanière (*Adonis vernalis*) qui trouve ici son unique lieu de vie en Alsace et l'une de ses rares localités françaises.



Ces sites constituent l'habitat de nombreux insectes dont plusieurs espèces rares de papillons et coléoptères. Trois de ces espèces, le Laineux du prunellier, le Lucarne cerf-volant et le Grand capricorne qui prospèrent dans les vieilles chênaies, bénéficient d'une protection communautaire au titre de la Directive Habitat.

Ces trouées en «timbre-poste» qui se concentrent au Nord du massif, représentent à Roggenhouse de petites étendues comparées à celles des forêts de Blodelsheim et de Fessenheim.

¹ Les extraits qui suivent sont issus d'une étude menée en 1988 par l'Atelier d'Ecologie Rurale et Urbaine de Mulhouse pour le compte de la Délégation à l'Architecture et à l'Environnement d'Alsace intitulée "Ecosystèmes xérothermiques de la Harth : Chênaies et clairières steppiques naturelles. Etude de la végétation, inventaire des menaces, proposition de conservation".

Ce milieu forestier particulier est le refuge d'une abondante population d'oiseaux :

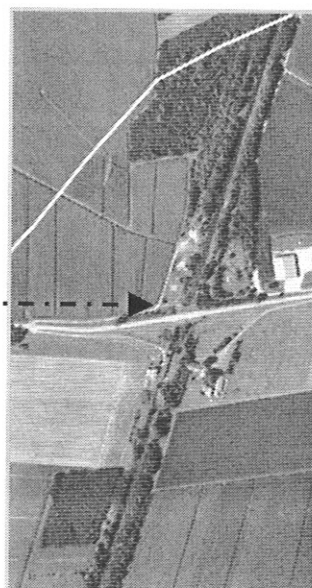
- cinq espèces de Pic dont le Pic noir, présent à la cime des arbres, le Pic cendré qui puise également ses ressources alimentaires dans les prairies naturelles et les sous-bois et le Pic mar qui, s'il est fréquent en Alsace est rare en Europe communautaire.
- d'autres espèces devenues rares dans la plaine céréalière se localisent spécifiquement en secteurs ouverts : la Pie-grièche écorcheur et la Bondrée apivore en sont deux exemples. Avec le Busard cendré et le Milan royal, ce sont huit espèces qui sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

La ripisylve du canal du Rhône au Rhin

Le milieu humide qui se développe aux abords des ruisseaux favorise la colonisation des berges par une végétation hygrophile. La strate arborescente se compose d'Aulnes, de Frênes, de Chênes pédonculés, de Peupliers noirs, de Merisiers. La strate arbustive est peuplée de Fusains, de Cornouillers sanguins, de Saules argiles et de Saules marsaults. Cette végétation joue un rôle indispensable pour la stabilité des berges en luttant contre leur sapement.

Les ripisylves peuvent ponctuellement accueillir le Lorient, la Fauvette à tête noire, le Rossignol philomèle, la Grive musicienne, le Merle,... La présence de l'eau associée à la structure arborée induisent une grande variété biologique avec une flore et une faune aquatique et subaquatique spécifique aux haies.

Végétation compagne du canal du Rhône au Rhin



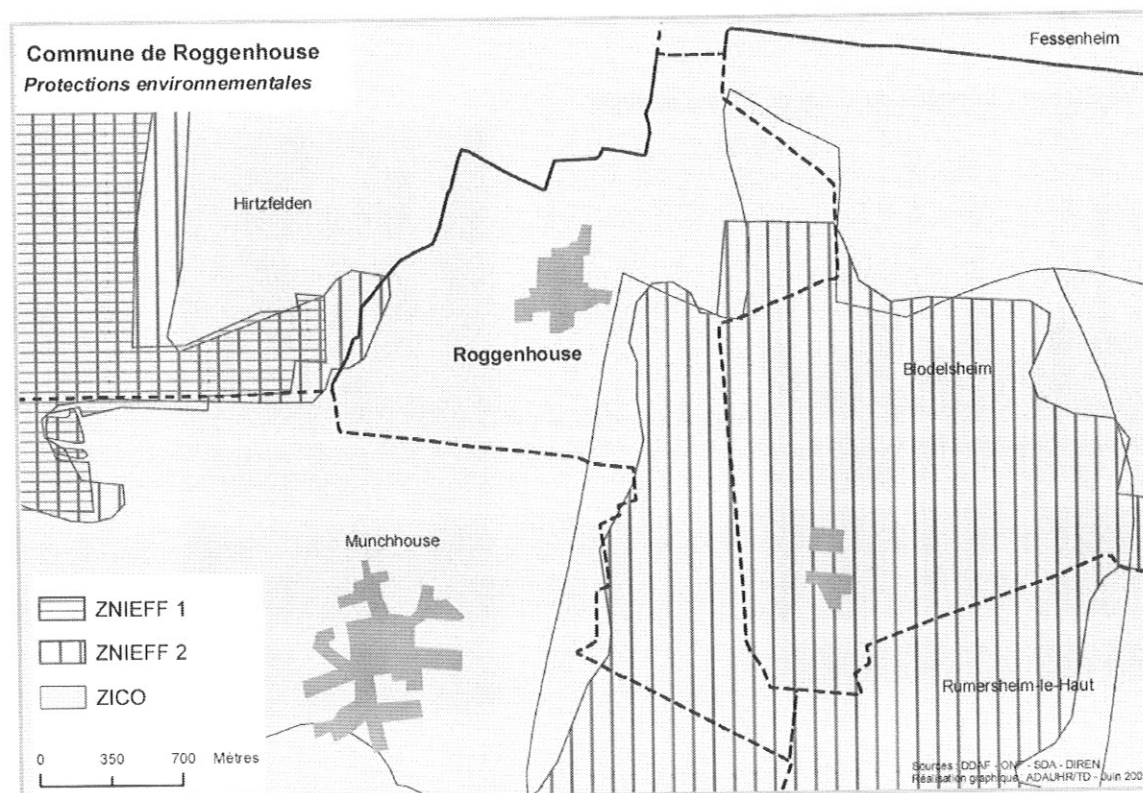
2.2.2. Prises en compte de la sensibilité des milieux

Plusieurs périmètres ont été instaurés pour favoriser la prise en compte de la spécificité écologique de la Harth.

La partie Est du territoire, englobant une bonne partie de la forêt est concernée par un périmètre de ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type I. Les ZNIEFF de type I recensent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Par ailleurs, la totalité du territoire communal est couverte par des périmètres de ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux). A ce titre, une attention toute particulière est à porter aux modifications susceptibles d'être apportées à ce secteur.

D'autre part, des périmètres ont été proposés dans le cadre de la mise en place de l'inventaire Natura 2000. Sont ainsi prévus :

- l'instauration d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) qui engloberait la totalité du massif forestier.
- un projet de Zone de Protection Spéciale (ZPS) qui inclurait l'intégralité de la forêt domaniale de la Harth.



Dans le cadre de la consultation préalable à la constitution du Réseau Natura 2000, la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) a formulé un ensemble de mesures de nature à densifier et diversifier l'avifaune de la forêt de la Harth :

- maintien des boisements feuillus à base de chênes ;
- respect de la continuité forestière pour bénéficier pleinement de l'effet de massif ;
- conservation des vieux arbres disséminés dans la forêt ;
- respect des insectes et notamment des hyménoptères (fourmis, guêpes, bourdons...), base de l'alimentation de plusieurs espèces ;
- aération des peuplements forestiers ;
- conservation des clairières ;
- traitement des couloirs de lignes électriques en prairie de fauche maigre.

D'ores et déjà, l'ONF qui gère le site, a anticipé un certain nombre de ces mesures pour privilégier une forêt claire en excluant notamment toute plantation de résineux.

2.2.3. Paysage naturel

Les conditions naturelles spécifiques associées aux influences anthropiques ont abouti à la formation d'un paysage typique de la Harth.

2.2.3.1. Cadre général

Le relief plane de la Harth offre une complète visibilité du paysage de Roggenhouse ; tout élément vertical s'en trouve ainsi fortement mis en valeur (habitations isolées, alignement végétal). Dans ce paysage très ouvert, le village est dominé à l'Ouest par le massif des Vosges. Les voies de communication, particulièrement rectilignes, structurent fortement ce paysage en y intégrant des lignes de fuite, tout comme le canal du Rhône au Rhin qui s'impose nettement à travers son défilé boisé et forme une ligne d'horizon comme un lien de vie à toute la plaine de la Harth.

2.2.3.2. Composantes paysagères

L'ambiance paysagère du territoire communal est assurée par le dialogue entre les espaces boisés et les champs ouverts.

Le paysage de Roggenhouse est marqué par l'absence de boisements au sein de la plaine céréalière. Les champs ouverts occupent la partie occidentale du territoire à l'exception du couloir boisé en bordure du canal du Rhône au Rhin et de modiques parcelles attenantes.

Ce paysage très ouvert s'oppose alors avec force aux milieux fermés que constitue le massif forestier.

Les champs ouverts

Deux sous-unités paysagères de même nature s'individualisent en secteur ouvert. Elles se créent par la présence intermédiaire du village qui introduit une démarcation : elles sont encadrées par le canal du Rhône au Rhin à l'Ouest, et par la forêt domaniale de la Harth à l'Est.

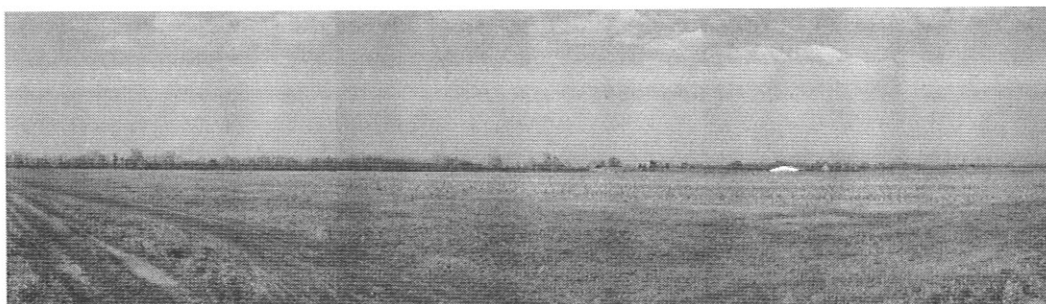
Le paysage de ces entités révèle l'intervention humaine sur le territoire. Le parcellaire recomposé se présente sous la forme de polygones géométriques parcourus de chemins rectilignes.

Cette structure apparemment monotone est néanmoins associée à une succession d'ambiances paysagères qui évoluent au fil des saisons. Les palettes de couleurs se succèdent selon le stade végétatif des cultures ; le paysage est brun et ouvert lorsque les sols sont nus, il se drape de vert et se ferme progressivement tout au long de la croissance des plants de maïs et prend un ton jaune-orangé une fois atteint le stade de maturité des céréales.

L'animation de l'espace agricole est également assurée par des structures linéaires qui orientent le regard et génèrent des lignes de fuite. Elle est le fait des chemins d'exploitation, des routes et de leurs rangées d'arbres ou des canaux associés à une végétation compagne. Quant aux éléments ponctuels tels que les bâtiments agricoles, les maisonnettes abritant les puits d'irrigation ou les séchoirs à maïs, ils constituent autant de points d'appel pour le regard.

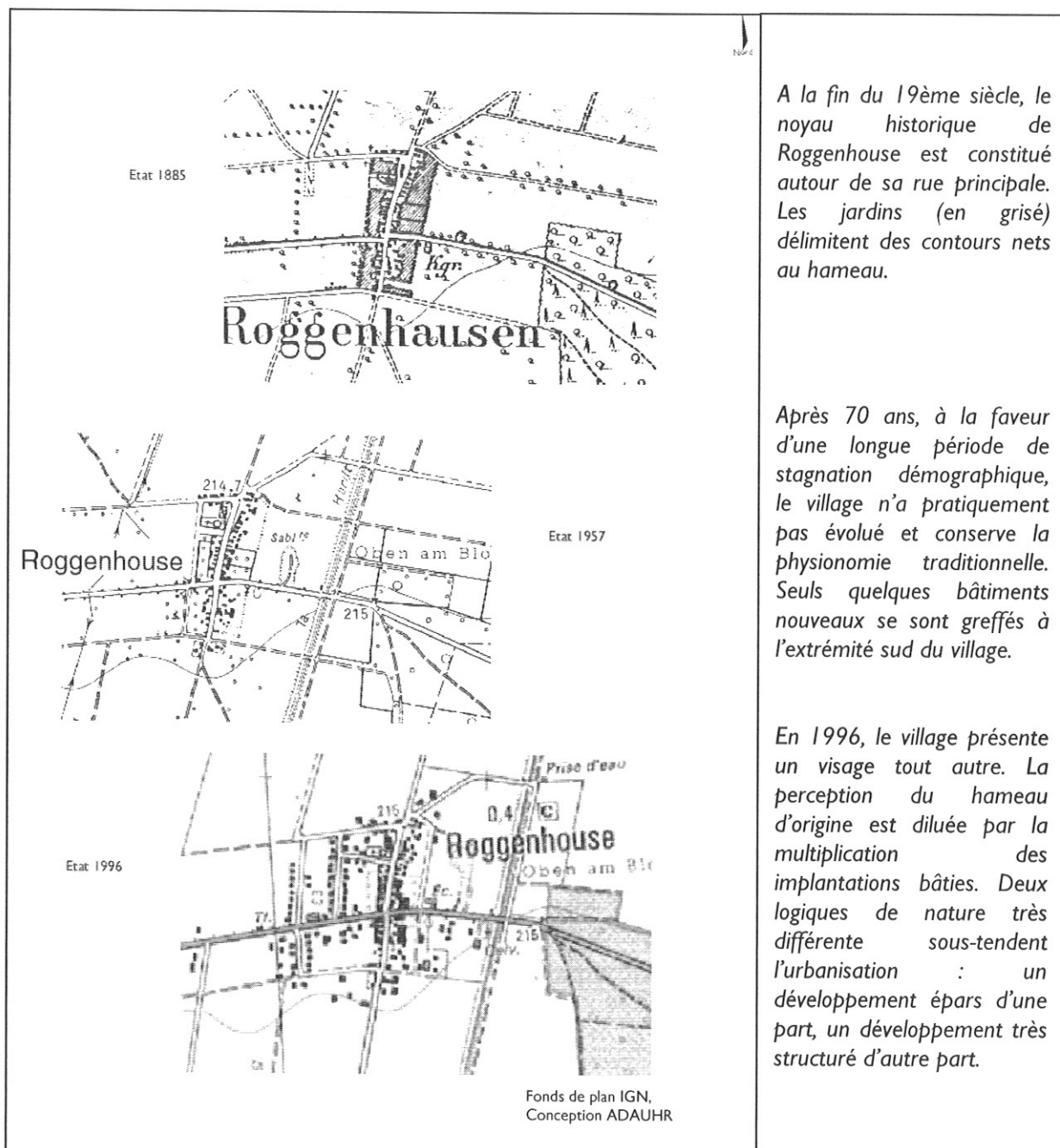
L'unité forestière

L'unité forestière est un élément important dans la structuration paysagère. Tout son intérêt réside dans son rapport avec les étendues cultivées. Seul élément vertical d'ampleur en ce qui concerne Roggenhouse, elle apporte une variation dans un paysage unitaire, en particulier sous l'impact d'un tracé irrégulier. Elle constitue surtout une délimitation nette des contours de la plaine maïsicole.



Au premier plan, champs de maïs moissonnés. En arrière plan, la ripisylve du canal du Rhône au Rhin.

Evolution de l'enveloppe bâtie



A la fin du 19^{ème} siècle, le noyau historique de Roggenhouse est constitué autour de sa rue principale. Les jardins (en grisé) délimitent des contours nets au hameau.

Après 70 ans, à la faveur d'une longue période de stagnation démographique, le village n'a pratiquement pas évolué et conserve la physionomie traditionnelle. Seuls quelques bâtiments nouveaux se sont greffés à l'extrémité sud du village.

En 1996, le village présente un visage tout autre. La perception du hameau d'origine est diluée par la multiplication des implantations bâties. Deux logiques de nature très différente sous-tendent l'urbanisation : un développement épars d'une part, un développement très structuré d'autre part.

2.3. Analyse urbaine

Roggenhouse a connu au cours des dernières décennies une phase de développement rapide. Ce développement a profondément modifié la structure villageoise héritée du passé.

2.3.1. Les étapes du développement urbain

Les critères morphologiques permettent d'identifier les phases de développement urbain de Roggenhouse. La croissance tardive du village a créé trois entités bien distinctes : un développement ancien qui a généré un modeste noyau historique auquel a succédé au 20^{ème} siècle un développement sous la forme d'extensions spontanées et plusieurs opérations de lotissements.

2.3.1.1. Le village ancien

Le village ancien est nettement identifiable par la densité du bâti sur rue, l'association entre maisons d'habitation et bâtiments agricoles. Il est très nettement délimité sur ses flancs par deux anciens sentiers reliant les fonds de parcelles bâties.

Repères historiques

Le XIV^{ème} siècle marque la naissance de Roggenhouse. La commune ne conserve cependant aucune trace visible de cette époque, le village ayant été ravagé au XVII^{ème} siècle lors de guerre de 30 ans. La communauté se recompose et opte pour des règles de construction qui de manière quasi immuable vont perdurer jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, modelant une structure bâtie profondément unitaire.

Logiques d'implantation

Il convient de distinguer les logiques d'implantation au sein du territoire communal, de la façon dont s'est développé le village.

Le site villageois est le signe d'une organisation sociale tout entière organisée autour de l'exploitation agricole. L'implantation du village au cœur du terroir permet en effet un accès aisé aux cultures.

Concernant le développement préférentiel du village originel selon un axe Nord-Sud, plusieurs hypothèses peuvent être formulées :

- la volonté d'un accès égal à la forêt ;
- le respect de la direction de la pente, qui même faible, détermine le sens d'écoulement gravitaire ;
- la volonté de s'abriter des vents dominants.

2.3.1.2. Les extensions récentes

Le développement diffus

A partir des années 60, la satisfaction des besoins en matière de logements s'exprime à travers un développement désordonné, uniquement guidé par la propriété et les opportunités foncières. La disparition des anciennes contraintes économiques et sociales, la diffusion d'un nouveau mode de vie et la pénurie foncière au centre, rendent possible la transgression des anciennes limites du village. Le village s'étend alors de manière aléatoire, le long des chemins d'exploitation et des chemins ruraux. Ce nouveau mode d'urbanisation met en place une couronne résidentielle diffuse et peu dense à la périphérie du centre ancien.

Parallèlement à ce phénomène, l'intensification des pratiques agricoles, les contraintes et nuisances nouvelles qu'elles produisent engendrent le transfert d'exploitations hors du tissu urbain ; les exploitations agricoles, pour poursuivre leur développement sont en effet amenées à s'éloigner du contexte villageois. Peu nombreuses, ces sorties d'exploitations s'implantent toutes le long de la RD 50.

Cependant, cet étalement urbain désordonné et fortement consommateur d'espace grève par son manque de cohérence les possibilités d'extension futures de la commune. Or la demande est forte, sous l'influence conjuguée du développement économique de la bande rhénane, de la généralisation du fait périurbain et d'une demande croissante en logement suscitée par les générations du baby-boom. Dans un contexte d'afflux de population, il devient à nouveau nécessaire d'organiser le développement communal.

Le développement organisé

La mise en place d'un développement organisé s'effectue sous la forme du lotissement dont les opérations vont se succéder au rythme d'une tranche par décennie. Toutefois, le développement spontané de l'habitat perdure.

Les lotissements se sont développés parallèlement au village ancien en calquant leur progression sur le modèle traditionnel (conservation d'une orientation préférentielle Nord-Sud, répartition des propriétés de part et d'autre de la voirie centrale). Les extensions se sont ainsi adaptées à la structure agraire préexistante en se coulant dans le moule parcellaire issu du remembrement.










Le premier lotissement ainsi créé date de 1960, suivi par un second en 1978, en réponse à l'essor de l'activité énergétique à Fessenheim.

Ce développement sous forme de modules successifs, dont chaque composante se greffe sur la RD50, tend à renverser l'organisation générale du village ; d'une orientation préférentielle Nord-Sud, l'expansion s'effectue à présent d'Est en Ouest. Cette pratique qui utilise les chemins d'exploitation dessine une ossature en "barreaux d'échelle".

Afin d'éviter une desserte en cul de sac des extensions successives, des liens intermédiaires ont été créés pour assurer la relation entre les différents secteurs villageois.

Typologies et phases de développement



- | | | | |
|---|------------------------------------|---|--|
|  | Noyau historique |  | Lotissements (+ date de l'arrêté de lotir) |
|  | Extensions urbaines spontanées |  | 1er lotissement |
|  | Zone exclue du champ d'application |  | (tranches en 1959-1964-1972) |
|  | du POS partiel de 1980 |  | Lotissement Les Tilleuls (1976) |
| | |  | Lotissement Les Violettes (1986-1996) |
| | | | Lotissement Les Primevères (2000) |
| | | | Opérations en cours et à venir |

Il en résulte un village aux limites bien définies où le mitage reste un phénomène exceptionnel. Seuls quelques bâtiments isolés ou en discontinuité avec l'enveloppe urbaine peuvent être observés. A de rares exceptions près, il s'agit d'exploitations agricoles dont les besoins ou les contraintes inhérentes à leur activité ont amené leur exploitant à sortir du village.

Les extensions futures devraient poursuivre cet effort de maillage afin de garantir une bonne desserte interne au village et ne pas générer un assemblage de secteurs urbains organisés autour de voies sans issues.

Effet du POS partiel et tendances actuelles

Roggenhouse dispose depuis 1980 d'un POS partiel. Etabli pour protéger les espaces agricoles, ce POS excluait un périmètre péri-villageois au sein duquel le développement urbain devait se cantonner. Ce document, à l'origine de la silhouette si caractéristique de Roggenhouse, a permis d'une part de lutter contre les phénomènes de diffusion urbaine anarchique et d'économiser le potentiel foncier de la commune et d'autre part, de contenir l'urbanisation à l'Ouest du Canal de la Hardt.

Aujourd'hui, si les bords du périmètre ont été atteints à l'Ouest, de nombreuses disponibilités foncières restent mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe définie. La tendance spontanée est donc au remplissage des vides internes et des marges. Le seul véritable obstacle à cette tendance est la déchetterie qui, en cas de poursuite de l'urbanisation vers l'Est, générera une rupture dans le tissu bâti.



2.3.2. Espace bâti : typologie, composition architecturale

2.3.2.1. Tissu et bâti traditionnel

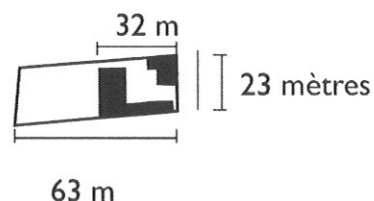
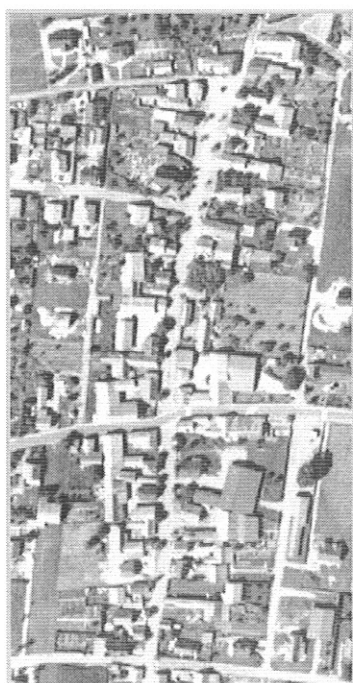
La composition urbaine dans le centre ancien traduit une organisation sociale centrée sur la pratique agricole ; quant au bâti, il exprime la modestie de la communauté villageoise qui tirait ses ressources de terres aux faibles rendements.

Composition

L'organisation du noyau ancien s'exprime en premier lieu à travers la configuration traditionnelle du parcellaire. Il s'agit d'unités foncières de grandes tailles dont la profondeur varie de 50 à 80 mètres.

La composition foncière type d'une parcelle traditionnelle, associe un logis généralement implanté à l'alignement et orienté pignon sur rue, une vaste grange à la toiture imposante implantée perpendiculairement à l'habitation, et des annexes. L'ensemble bâti délimite en son cœur une cour-carrée qui met en relation les différents bâtiments. Cette composition répétée d'une parcelle à l'autre, crée une bande bâtie continue sur une quarantaine de mètres de profondeur, qui vient souligner la cohérence d'ensemble du centre.

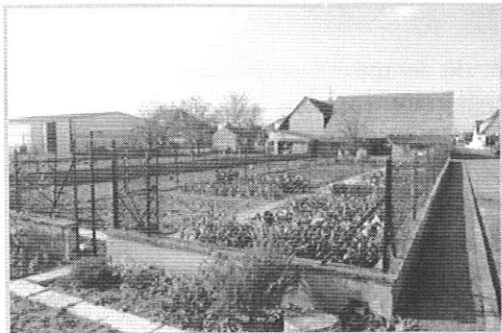
Alignement bâti du village originel



0 50 100 150 Mètres

L'arrière des parcelles accueille des jardins-potagers affectés à une production vivrière de fruits et légumes.

Potagers typiques des parcelles traditionnelles



Les fonds de parcelle comme enjeux d'avenir: espace de respiration intra-urbain ou terrain à bâtir?

Attributs architecturaux

À de rares exceptions près, l'architecture traditionnelle ne présente pas de valeur patrimoniale exceptionnelle. Typiquement, il s'agit de bâtisses ramassées, constituées d'un sous-sol presque intégralement enterré et d'un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau sous comble. Certaines façades laissent apparaître leur structure en pan de bois, bien qu'elles soient plus généralement enduites. La toiture, couverte de tuiles naturelles présente une inclinaison importante ; elle est fréquemment dotée de demi-croupes.

Le rapport à l'espace public est assuré par un mur maçonné ou laissant apparaître un mélange de matériaux (galets, blocs de grès, fragments de tuiles d'argiles) qui atteint fréquemment une hauteur de plus de 1,80 m. L'entrée sur la cour s'effectue par un portail à claire-voie en lattes de bois, soutenu par des piliers de grès. Ces murs hauts contribuent à la fois à la cohérence et à la continuité urbaine de la rue Principale.



Délimitation nette de la parcelle par un mur plein et une clôture soutenue par des poteaux de grès.

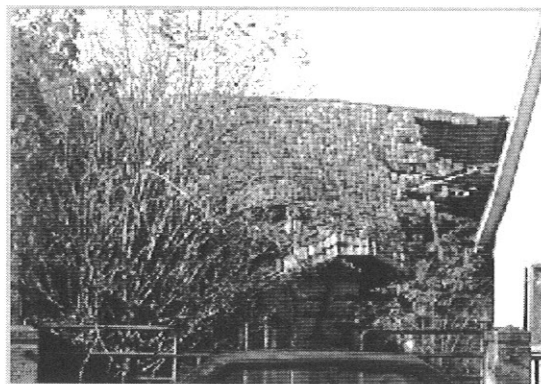
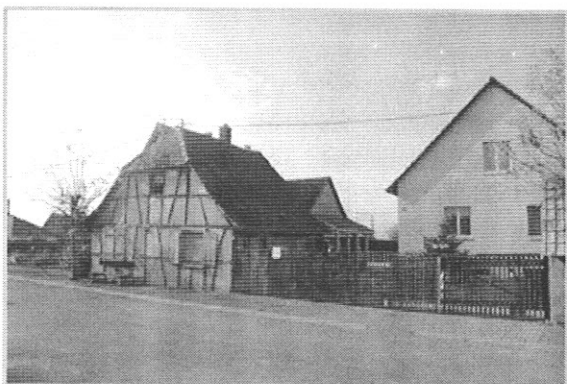
L'habitat de reconstruction possède des dimensions plus généreuses qui respecte malgré tout les grandes lignes de l'architecture vernaculaire (par exemple les volets à battants restent la norme). Ces bâtiments sont plus lumineux que leurs ancêtres grâce à des niveaux surélevés ainsi qu'à des ouvertures plus larges et en plus grand nombre.

Situation actuelle, perspectives d'évolution

Le tissu ancien tend à disparaître au profit de constructions d'époque contemporaine. Ce phénomène traduit une aspiration au confort moderne tout autant que la piètre qualité intrinsèque d'un bâti modeste, vieillissant mal s'il n'a pas fait l'objet d'un entretien régulier.

Actuellement, les opérations de renouvellement du centre ancien semblent connaître un fort ralentissement. Cependant quelques bâtiments très dégradés risquent de disparaître dans les années à venir, réduisant davantage encore les références au monde paysan. Cette désagrégation progressive de la forme urbaine ancienne s'effectue au profit de la forme urbaine pavillonnaire qui se caractérise par l'implantation des constructions en retrait, la création d'espaces verts entre le bâti et l'espace public, ce qui conduit à une réduction progressive du caractère minéral imprimé par les façades et les murs de clôture.

Bâti ancien en péril



Les atteintes portées au tissu ancien : dégradation du bâti et remise en question de la typologie traditionnelle.

2.3.2.2. Les évolutions contemporaines

L'évolution des matériaux et des techniques de construction, mais aussi des modes de vie, ont transformé l'aspect des bâtiments comme leur position au sein de la parcelle. Répondant à une logique purement résidentielle, le bâti contemporain met en pratique un langage typologique et architectural spécifique.

- **Les lotissements**

Implantation

La physionomie des lotissements résulte de l'application de leur règlement d'urbanisme spécifique. Sur un parcellaire redessiné et aux dimensions nettement réduites (6 à 8 ares), les habitations s'implantent en recul de la voirie, à une distance variant de 5 à 7 mètres de l'emprise publique.

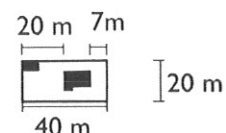
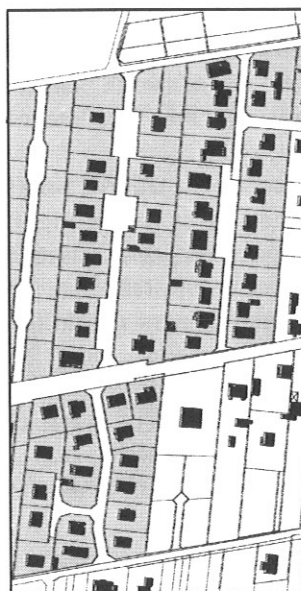
Les garages en annexe sont implantés en limite séparative, le plus fréquemment, à l'arrière de la parcelle.

Architecture

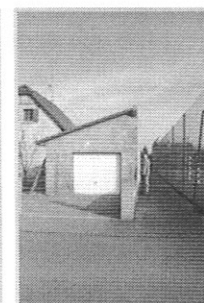
L'habitat se compose exclusivement de maisons individuelles de type pavillonnaire. Ce sont des bâtisses aux proportions généreuses associant une cave généralement rehaussée, un rez-de-chaussée et un étage surmonté d'un comble.

Les styles architecturaux expriment certains phénomènes de mode :

- la décennie 70 se démarque par des bâtiments carrés à quatre pans aux toitures en pente douce, ou à une architecture faisant référence aux chalets ;
- la fin des années 80 et les années 90 multiplient les emprunts à l'architecture traditionnelle : bâtiments en forme de L ou de T, fausses croupes; auvents de toit...
- depuis la fin des années 90 on assiste au retour à une architecture plus sobre (réduction des surfaces, étages carrés, toiture à deux pans de 45°), lié notamment à l'augmentation du coût de la construction. La fausse croupe est moins présente.



Les annexes adoptent également des principes architecturaux standards, imposés par le règlement de lotissement. Le "modèle classique" est un petit édifice de 4 mètres par 7 mètres, avec un toit à un pan dont la pente est inclinée à 30 degrés, pour une hauteur de 2,5 mètres à l'égout et jusqu'à 4 mètres au faîtage. La reproduction de cette typologie participe à l'identité des lotissements.

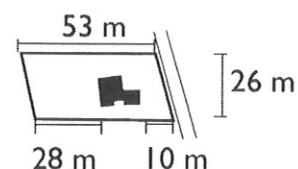


- **Les extensions spontanées**

A la différence des lotissements, le mode de développement spontané réutilise le parcellaire laniéré ancien dans toute sa diversité. Les grands principes de l'implantation et de l'architecture contemporaine, s'ils sont repris, ne font pas l'objet d'une prise en compte du contexte, chaque cas affirme sa singularité. Cette pratique aboutit à un manque de cohérence interne : implantations, reculs, et orientations étant variables.

Ce procédé est d'autre part fortement consommateur d'espace, car il s'effectue au coup par coup, sans effort de rationalisation foncière. Il est également responsable du développement des "casserole" : des parcelles issues de subdivisions parcellaires et dont l'accès est assuré par une voie privée. Elles apportent peu de satisfaction en terme de fonctionnement urbain (entretien des accès, gestion des réseaux...)

*Diversité de composition en secteur de développement spontané.
On peut déceler sur cet extrait un exemple de "casserole".*

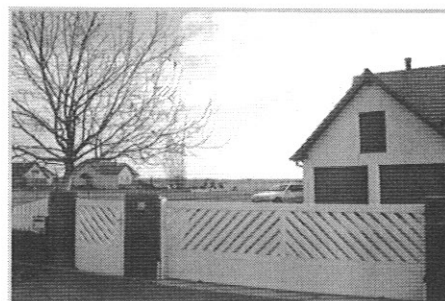


0 50 100 150 Mètres

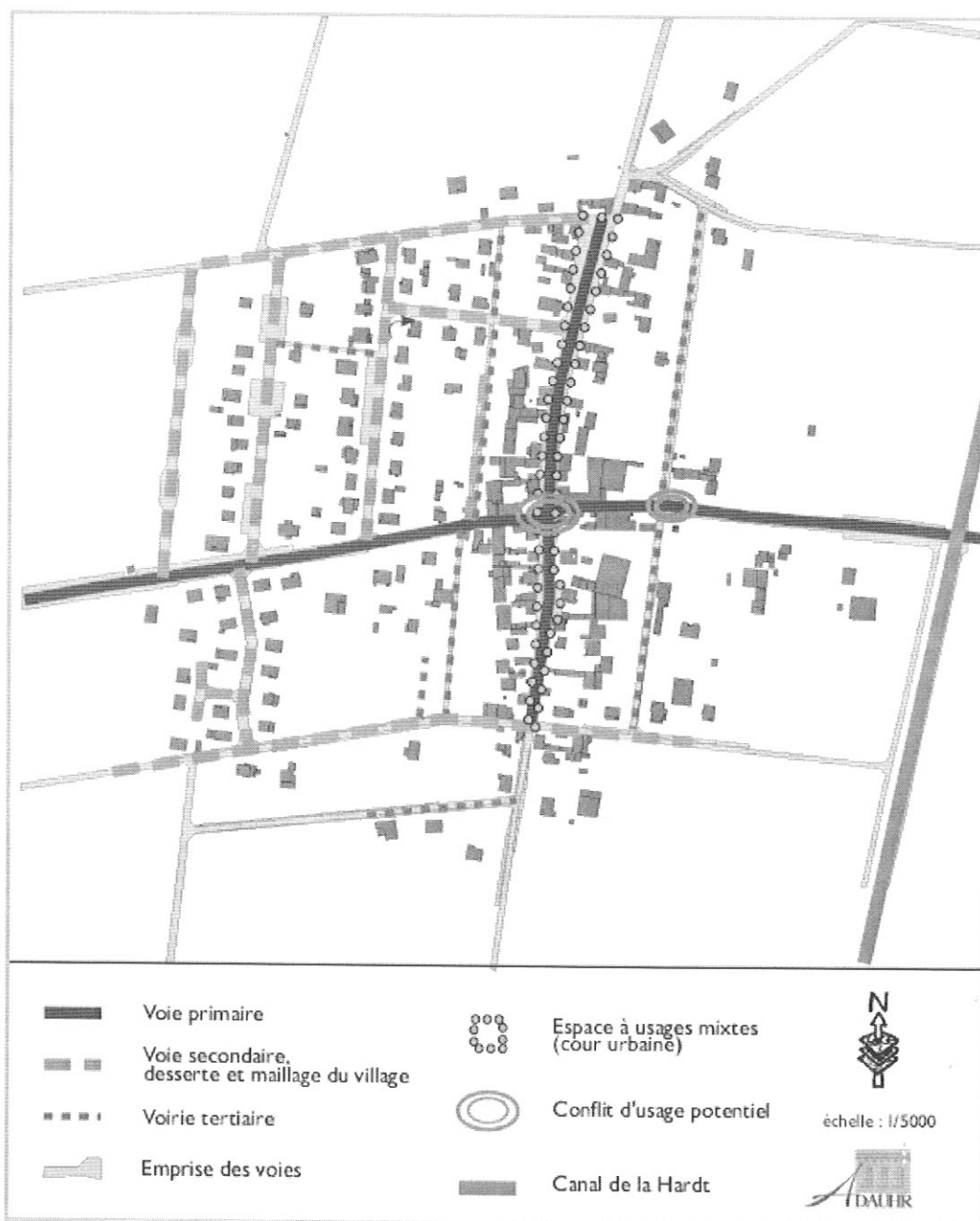
- **Traitement de la limite d'emprise publique**

La tendance actuelle est à une plus grande transparence entre la rue et la parcelle. Les clôtures sont constituées de murs bahuts n'excédant pas 0,40 mètres supportant des dispositifs de palissades à claire-voie ou grillagés. Cette transparence n'en est pas moins souvent réduite par les haies vives, denses, auxquelles ce type de clôture est fréquemment associé.

Transparence du dispositif de clôture
Le matériau retenu pour les piliers de cette clôture fait référence à la pierre de taille jadis utilisée.



Voirie, cheminements et points de conflits



2.3.2.3. Structure et hiérarchie du réseau viaire

La structure viaire s'appuie sur deux rues perpendiculaires.

Orientée selon un axe Nord-Sud, la rue Principale est la voie historique autour de laquelle se sont structurés les premiers développements villageois. Au-delà du village, cet axe reliait autrefois Roggenhouse à Munchhouse au Sud et à Hirtzfelden au Nord, par des chemins partiellement effacés par le remembrement.

Malgré la largeur de son emprise, la rue Principale a perdu toute vocation de mise en relation de Roggenhouse avec les villages voisins; elle assure aujourd'hui la desserte riveraine des habitants résidant au cœur du village. Elle n'en demeure pas moins une partie intégrante de la voirie principale de la commune en vertu de son rôle structurant et symbolique.

Au détriment de la rue Principale, la rue d'Ensisheim est devenue le principal élément de la voirie primaire de Roggenhouse. Orientée d'Ouest en Est il s'agit de la portion villageoise de la RD50 qui relie, à travers la Hardt, la plaine de l'III à l'Ouest à la plaine du Rhin à l'Est. Elle est la seule rue de Roggenhouse à supporter une circulation de passage, quoique de faible importance.

Le réseau complémentaire est composé de voies qui s'accrochent tantôt à l'une, tantôt à l'autre de ces artères. Cette voirie, à l'exception notable de la rue des Landes et de la rue de Fessenheim respecte un tracé régulier d'où émerge une composition géométrique en barreau d'échelle. Cette ossature contient les voies de niveau secondaire et tertiaire.

La voirie secondaire se compose de rues destinées aux déplacements internes au village, alors que le niveau le plus fin est représenté par des ruelles et impasses dont l'unique vocation est de desservir la parcelle.

Cette dernière catégorie est complétée par les cheminements piétons et étroits qui permettent des déplacements au plus court, sans côtoyer la circulation automobile : des anciens sentiers qui délimitent le noyau ancien en longeant l'arrière des parcelles traditionnelles, et une ruelle qui assure une relation transversale au sein du lotissement ; pour cette dernière, on peut regretter qu'il n'ait pas été prévu de la prolonger dans le lotissement "Les Primevères". A ce dernier niveau s'ajoutent enfin des voies en devenir composées des chemins ruraux non aménagés.

Ruelle (lotissement)



2.3.3. Perception villageoise

2.3.3.1. Patrimoine urbain, repères symboliques et centralité

Roggenhouse ne possède pas d'éléments patrimoniaux classés. Les éléments notables possèdent davantage une valeur symbolique :

- l'Eglise Saint-Wendelin : son chœur date de la seconde moitié du XIII^{ème} siècle alors que la nef a été édifiée en 1704. L'église est à nouveau modifiée au XIX^{ème} siècle ;
- des calvaires ;
- quelques beaux exemples de corps de ferme à colombages du XVIII et XIX^{ème} siècle, dont l'une d'entre elle présente une cour fermée ;
- l'école construite en 1840 composée d'un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage. Sa couverture est formée d'un toit à longs pans, avec pignon couvert. La toiture est recouverte de tuiles mécaniques, sa façade enduite ;
- une croix monumentale de 1780, scellée dans le mur du cimetière.



Certains édifices pourtant dénués de valeur patrimoniale se comportent comme des points d'appel visuel ou marquent des transitions :

- à l'entrée Ouest, se détachant nettement du bâti, le transformateur concurrence dans la silhouette du village, le clocher de l'Eglise, et se comporte comme la porte d'entrée du village ;
- à l'Est, la chapelle marque la jonction entre la partie ancienne du village et ses développements ultérieurs.



La dispersion des lieux symboliques et d'expression de la sociabilité villageoise (école, mairie, église, équipements socio-sportifs) ne permet pas de faire émerger une centralité à Roggenhouse. A défaut d'un espace public prééminent, Roggenhouse possède une multitude de lieux organisant la vie villageoise :

- la mairie, son parvis, le café et les équipements sportifs ;
- l'église et la rue Principale ;

- l'école et la piste de quilles.

L'absence d'un espace centralisateur tel qu'une place publique est très certainement à l'origine de la grande dispersion des lieux fédérateurs d'un village (école, mairie, église) qui ne concourent pas à façonner une centralité villageoise clairement établie.



Composantes paysagères

Massif forestier

Canaux et ripisylves: le Canal de la Hardt, le Canal du Rhône au Rhin et sa voute végétale (non visible)

Relief d'arrière scène: ici la Forêt Noire et les Vosges (non visibles) en vis-à-vis



Espace agricole (parcellaire, cultures, silos)

Structure viaire

Bâti (orientation des faîtages, couleurs...)

Ceinture de prés

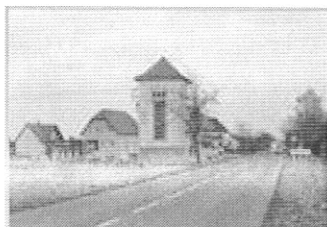
Points de repères

① L'église

② Le transformateur

③ La mairie

④ La chapelle



2.3.3.2. Le paysage urbain et son rapport à l'environnement

Comme toute notion d'ordre esthétique, l'appréciation du paysage urbain accorde une grande place à l'interprétation des sens, à la subjectivité. Cependant, les paysages n'en demeurent pas moins catalogués et hiérarchisés en faisant appel à un ensemble de critères objectifs (degré de diversité, nature et type de transitions...). On entend ainsi parler de paysage de grande valeur ou de piètre qualité.

Le village et son site

Roggenhouse bénéficie d'une insertion paysagère satisfaisante grâce à une silhouette homogène et un apport végétal important. Cependant, les marges villageoises sont particulièrement exposées par un relief plane qui accentue la perception du front villageois. Pour réduire les conflits paysagers entre le village et son environnement, il s'agit d'être particulièrement attentif à la qualité des espaces périphériques en ménageant par exemple des transitions entre l'espace bâti et les champs et en agissant sur l'orientation du bâti; à la fois pour éviter l'impression d'encerclement du village et pour adoucir les lisières urbaines.

Intérêt des prés : le village respire.



La progression urbaine empiète sur les prés ; l'absence de transition s'en ressent.



Exemple de conflit paysager en l'absence de transition entre habitations et cultures.

(Photo prise dans une commune de la bande rhénane)



Ambiances du centre

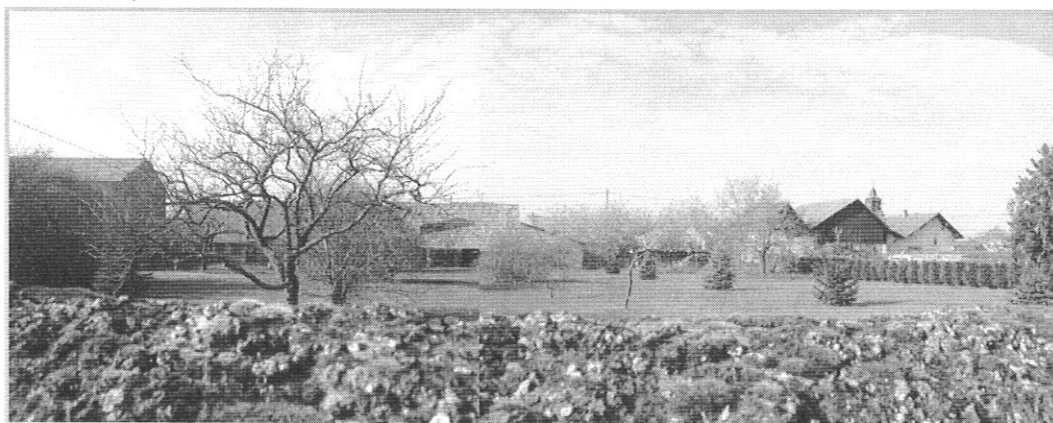
Le paysage villageois prend deux aspects selon les secteurs. La rue Principale, en associant de hauts murs maçonnés à un alignement des façades en limite de la voirie, génère un paysage à dominante minérale de grand intérêt. Le végétal est relégué à l'arrière de la parcelle à travers de grands espaces végétalisés composés d'étendues herbeuses, d'arbres isolés et de haies vives qui produisent un paysage d'une grande sérénité. La succession de ces prés d'agrément dégage de larges perspectives visuelles sur l'ancien front bâti et en particulier, les toitures en terre cuite.

La rue Principale

La faiblesse de la circulation, l'alignement d'arbres et la continuité urbaine font de cette rue fonctionnant en cour urbaine, un lieu de vie prédisposé à l'expression de la sociabilité villageoise.



Arrières des parcelles du centre ancien



En secteurs de lotissements et d'extensions spontanées, l'empreinte du végétal est orientée plus fortement sur l'espace public. Le bâti implanté en retrait laisse la place à une végétation herbeuse, des parterres de fleurs et des bosquets visibles à l'arrière de haies vives ou de clôtures transparentes.

Entrées de village

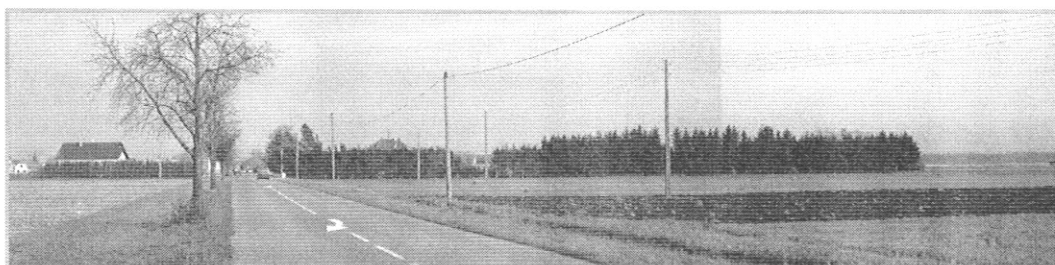
En provenance de Blodelsheim, la vue sur le village s'ouvre de manière instantanée à la sortie de la forêt de la Harth. Le regard est attiré en premier lieu par de nouvelles



constructions qui s'avancent jusqu'au seuil du canal de la Hardt, sur la gauche de la route. Leur impact, lié à l'absence d'aménagements paysagers, est légèrement atténué par le talus qui encadre les berges du canal. A droite, le front bâti bénéficie d'une plus grande discrétion, il ne se dévoile qu'en second plan et profite de la transition arborée des bosquets qui se sont développés autour de l'ancienne gravière. Quelques arbres d'alignement qui longent la RD 50, complètent le tableau en venant rythmer cette entrée Est.

Par l'entrée Ouest, en provenance d'Ensisheim et de Réguisheim, après le franchissement du pont du canal du Rhône au Rhin le regard butte sur un mur de thuyas qui ferme toute perspective sur l'entité villageoise. Ce n'est qu'après avoir franchi cet avant poste qu'apparaît le village.

Entrée Ouest: une entrée qui s'effectue en deux temps

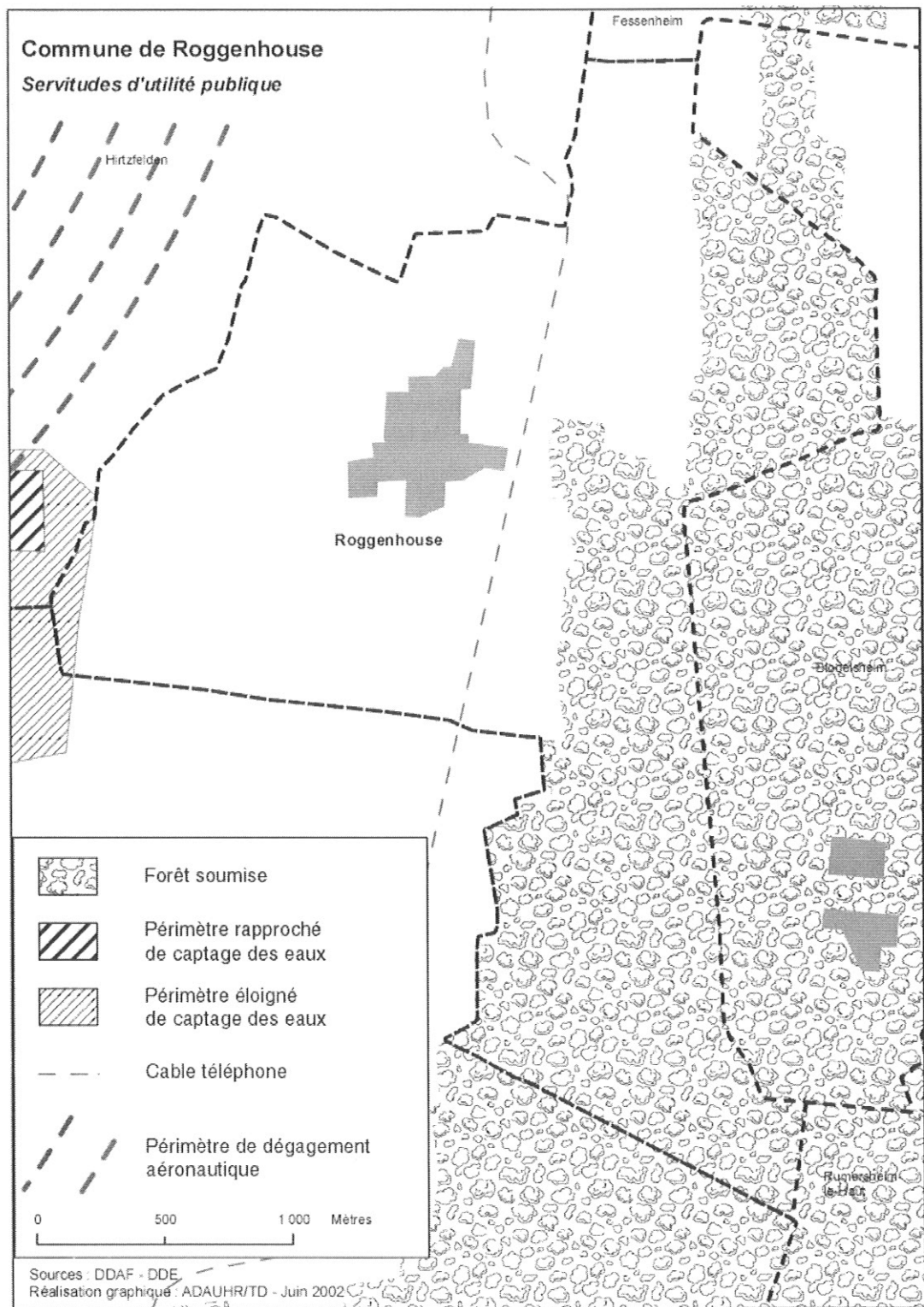


Un premier rideau "hermétique"...



...puis l'entrée du village

La perception du lotissement à gauche de la RD 50 est renforcée par l'absence de structure végétale, l'exposition des pignons, et la diversité de la palette des couleurs des façades. A l'inverse, le lotissement qui lui fait face s'intègre mieux grâce à une harmonie des couleurs de façades aux tons naturels, la présence de haies vives et une orientation bâtie plus appropriée.



2.4. Sensibilités, risques et contraintes à l'urbanisation

2.4.1. Les contraintes légales

Projet d'intérêt général

La commune de Roggenhouse est couverte en intégralité par la Zone d'Exploitation et de Réaménagement Coordonnées des Carrières (ZERC) n° 2, déclarée Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 21 décembre 1988, mis à jour le 14 novembre 1990 et modifié le 21 janvier 1992. Il n'a pas été retenu de secteur exploitable sur le territoire de Roggenhouse. Il y a donc lieu d'interdire les carrières sur l'ensemble du territoire communal.

Schéma Directeur Rhin-Vignoble-Grand-Ballon

Le Schéma Directeur Rhin-Vignoble-Grand-Ballon approuvé le 17 novembre 2000 est opposable aux communes dans le cadre de l'élaboration ou la révision de leur P.L.U.

S'agissant du territoire de Roggenhouse, le Schéma Directeur fait apparaître les options d'aménagement suivantes :

- la recherche d'une répartition équilibrée dans la nature des logements ;
- la mixité urbaine par l'intégration des activités économiques dans le tissu urbain ;
- la préservation du caractère groupé du village, en réalisant des extensions urbaines limitées, et en arrêtant l'urbanisation linéaire le long des routes départementales ;
- la protection des espaces agricoles périphériques ;
- la protection renforcée du "corridor écologique" que constitue le canal du Rhône au Rhin et de l'ensemble forestier, ainsi que des espaces agricoles.

2.4.2. Servitudes d'utilité publique

Cours d'eau

Les propriétaires des terrains riverains du canal du Rhône au Rhin et du canal d'irrigation sont tenus d'assurer le libre accès sur une bande de 4 mètres de large pour permettre l'entretien des cours d'eaux.

Protection des captages

Le territoire communal est concerné par le périmètre de protection éloignée des captages, délimité par arrêté préfectoral du 09/04/73.

Espaces boisés

L'ensemble de la forêt domaniale fait l'objet de la servitude de protection des bois et forêts soumis au régime forestier, interdisant l'installation de certaines activités utilisant les produits de la forêt.

Réseaux

Le territoire de la commune est traversé par un câble téléphonique "T.R.N." longeant la R.D n°50 et par des lignes électriques de moyenne tension qui sont en grande partie enterrées.

2.4.3. Risques naturels et technologiques

Sismicité

Roggenhouse est classé en zone à sismicité faible, dite zone Ib. S'y appliquent à ce titre des dispositions habituelles relatives aux règles de construction parasismiques :

- décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention des risques sismiques ;
- arrêté ministériel du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques ;
- arrêté du 10 mai 1993 fixant les règles parasismiques applicables aux installations soumises à la législation sur les installations classées.

Le risque nucléaire

La centrale nucléaire de Fessenheim est distante de 8 kilomètres à vol d'oiseau de Roggenhouse. Parmi différentes procédures prévues en cas d'incident, Roggenhouse est concerné par la seconde phase, dite "phase concertée". Cette procédure est engagée lorsque le risque consécutif à un accident radiologique perdure après les premières heures de l'incident. Un plan prévoit des actions de protection des personnes.

2^{ème} partie :

OBJECTIFS, CHOIX ET DISPOSITIONS DU P.L.U.

I. Diagnostic résumé et Besoins recensés

I.1. Le site et l'environnement

ATOUTS	FAIBLESSES / HANDICAPS	TENDANCE	BESOINS RECENSÉS
<p><u>POSITIONNEMENT</u> Commune proche de Colmar et Mulhouse</p>	<p>Un village dépendant de pôles d'emplois, d'équipements et de services périphériques qui induit une dépendance vis-à-vis de l'automobile</p>	<p>Renforcement de l'attractivité résidentielle de Roggenhouse</p> <p>La diffusion de l'automobile va encore réduire les contraintes liées aux distances</p>	<p>Maîtriser les conséquences induites par l'augmentation de la pression résidentielle</p>
<p><u>MILIEUX NATURELS</u> La forêt de la Harth, un écosystème rare</p> <p>Le canal du Rhône au Rhin et sa voûte végétale, lieu de vie d'espèces animales</p> <p>Des terres agricoles adaptées à l'agriculture irriguée</p>	<p>Une agriculture qui peut entrer en conflit avec la fonction résidentielle et les milieux naturels</p>	<p>Pas de perturbations importantes à entrevoir</p>	<p>Protéger les milieux naturels et forestiers</p> <p>Maintenir le potentiel agricole en réduisant le risque de conflit entre habitat et agriculture</p>
<p><u>PAYSAGE</u> Un paysage rural affirmé</p> <p>L'animation assurée par le Canal du Rhône au Rhin et les boisements associés, le canal d'irrigation et un lambeau de la forêt de la Harth (bois du Rothleible)</p> <p>Absence d'éléments de dégradation paysagère notables de l'espace agricole (peu de mitage)</p>	<p>Globalement une faible diversité paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des terres agricoles exemptes de tout boisement, exploitées en certains secteurs jusqu'aux limites du front urbain - une topographie de plaine qui renforce l'impact visuel des éléments verticaux <p>Une urbanisation diffuse entre le village et le canal du Rhône au Rhin</p>	<p>Accentuation relative de l'impact du village sous l'effet de son extension</p>	<p>Préserver les éléments de diversification paysagère</p> <p>Gérer les sorties d'exploitation</p> <p>Maîtriser le fait urbain le long de la RD50, maintien de coupures vertes</p>

ATOUTS	FAIBLESSES / HANDICAPS	TENDANCE	BESOINS RECENSÉS
<p>MILIEU URBAIN Une identité propre du centre ancien</p> <p>Bâti ancien offrant un potentiel de renouvellement urbain</p> <p>Un village qui s'est développé de façon structurée</p> <p>Des opérations d'ensemble permettant la maîtrise de la consommation foncière</p> <p>Une mixité urbaine à l'échelle d'un village de 400 habitants</p> <p>La qualité de l'espace public dans les lotissements</p>	<p>De nouvelles constructions qui affectent la typologie des lieux</p> <p>Globalement, une mixité de l'habitat peu développée</p> <p>Caractère routier de la route de transit (portion urbaine de la RD 50)</p> <p>Un carrefour entre la RD50 et la rue Principale source potentielle de conflits entre usagers</p>	<p>Une banalisation progressive du centre</p> <p>Une attractivité résidentielle croissante qui accentue la pression urbaine</p> <p>Développement de l'habitat pavillonnaire sous forme d'opérations groupées</p> <p>Un développement urbain encadré par le schéma directeur</p>	<p>Préserver l'identité du noyau ancien</p> <p>Dans le cadre de la croissance urbaine, s'appuyer sur le maillage urbain existant</p> <p>Promouvoir un développement urbain économe en espace</p> <p>Stopper l'urbanisation linéaire le long des voies de communication</p> <p>Sécuriser la traversée d'agglomération (étude en cours)</p> <p>Cheminements piétonniers vers l'école à développer depuis le centre ancien</p>

I.2. Dynamiques socio-économiques

ATOUTS	FAIBLESSES / HANDICAPS	TENDANCE	BESOINS RECENSÉS
<p><u>DEMOGRAPHIE</u> Une croissance ininterrompue de la population depuis 1955</p> <p>Un solde naturel positif entre 1982 et 1999</p>	<p>Un solde migratoire négatif entre 1990 et 1999 dont les fluctuations répercutent les phases d'urbanisation</p> <p>Solde migratoire négatif</p> <p>Vieillessement de la population</p>	<p>Un dynamisme démographique toujours tributaire du solde migratoire</p>	<p>Assurer la continuité du renouvellement de la population en préservant son équilibre social</p>
<p><u>HABITAT</u> Un parc qui se développe en réponse à l'évolution démographique</p> <p>Des logements récents occupés par le propriétaire traduisent leur bon niveau de confort</p>	<p>Un parc de logement uniforme où la maison individuelle est le produit quasi unique</p> <p>Faute d'offre en produit d'habitat adapté, certaines populations qui souhaiteraient rester dans le village (les jeunes notamment) doivent le quitter</p>	<p>Poursuite de la réduction de la taille des ménages</p> <p>Une pression résidentielle croissante</p> <p>Augmentation des besoins en logements d'une plus grande diversité</p>	<p>Répondre au besoin pour la construction de 3 à 4 logements nouveaux par an</p> <p>Encourager la diversification de l'offre d'habitat afin de répondre à une demande diverse</p>
<p><u>ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOI</u> Fort accroissement de la population active</p> <p>L'emploi local qui progresse</p> <p>Une activité agricole qui reste vivace en dépit d'un léger effritement</p> <p>Un tissu local qui compte de petites entreprises artisanales et de services</p>	<p>Baisse régulière du nombre d'actifs résidents (12% de la population active en 1999)</p> <p>Un lieu d'emploi de plus en plus éloigné du lieu de résidence</p> <p>Augmentation des migrations transfrontalières</p> <p>Migrations quotidiennes de travail effectuées principalement en voiture</p>	<p>Des signes précurseurs d'une fragilisation de l'emploi local</p> <p>Une mobilité toujours plus importante de la population active</p>	<p>Pérenniser le tissu économique en place</p> <p>Permettre l'installation d'activités dans le tissu résidentiel</p>

ATOUTS	FAIBLESSES / HANDICAPS	TENDANCE	BESOINS RECENSÉS
<p><u>EQUIPEMENTS, SERVICES</u></p> <p>Présence d'écoles maternelle et primaire</p> <p>Un site multi-sports</p> <p>Une offre d'équipements étoffée à l'échelle du bassin de vie, la mise en commun des équipements à l'échelle intercommunale</p>	<p>Une attention constante sur l'évolution des effectifs scolaires</p>	<p>Le développement de l'offre à l'échelle du bassin de vie</p> <p>Des besoins qui restent modestes</p>	<p>Garantir le maintien de l'école</p> <p>S'appuyer sur l'offre des villages et des bourgs environnants</p>

I.3. Perspectives d'évolution

La commune de Roggenhouse, comme l'ensemble des communes des périphéries urbaines, est marquée par un développement résidentiel important alimenté par un transfert de populations originaires des villes, aspirant à un habitat plus vaste et à un cadre de vie villageois.

La demande est aujourd'hui telle qu'il n'est plus nécessaire d'inciter l'installation des ménages dans des territoires qui s'apparentent de manière croissante à des banlieues résidentielles, mais bien au contraire, de maîtriser les arrivées pour ne pas remettre en cause les équilibres des sociaux.

Peu de certitudes existent sur les perspectives d'évolution de Roggenhouse si ce n'est en matière démographique, compte tenu du formidable appel d'air dont bénéficient les communes rurales et qui leur permet d'assurer, par l'ouverture à l'urbanisation, leur évolution démographique.

- **Perspectives démographiques**

Après trente ans d'une croissance démographique soutenue, il s'agit de dégager les perspectives démographiques pour les 20 prochaines années qui déterminent les besoins de la commune pour les années à venir et sa capacité d'y répondre.

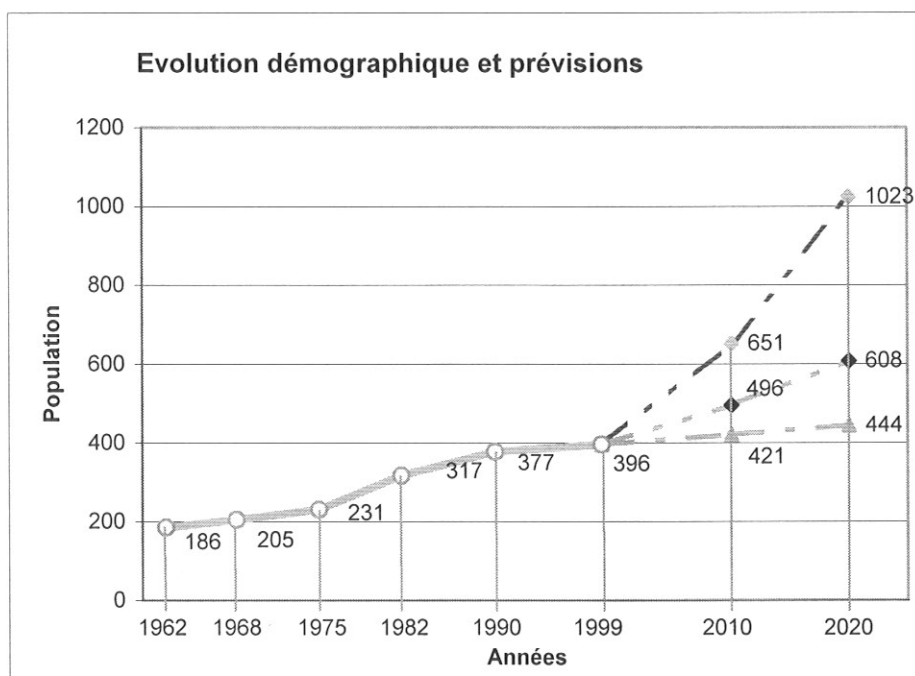
Par cycles, l'évolution démographique s'appuie tantôt sur le solde migratoire, tantôt sur le solde naturel. Mais c'est bien la dynamique migratoire qui alimente les gains naturels comme le confirme l'antériorité des gains migratoires sur les gains naturels.

Trois scénarios démographiques fondés sur des rythmes de croissance observés par le passé présentent des images de la population de Roggenhouse à l'horizon 2010 et 2020. Ces trois scénarios représentant une hypothèse basse(Hb), moyenne (Hm) et haute (Hh) se fondent sur les 3 périodes suivantes :

- l'hypothèse basse prend pour référence la période 1990 - 1999, dont le taux de croissance de +0,55%/an est le plus faible de la période 1962 / 1999 ;
- l'hypothèse haute prend pour référence la période 1975 - 1982, dont le taux de croissance de +4,62%/an est le plus élevé de la période 1962 / 1999 ;
- l'hypothèse moyenne prend pour référence la période 1962 - 1999 en retenant la progression moyenne sur l'ensemble de cette période, soit +2,06% par an.

Le tableau suivant présente le résultat des trois hypothèses :

	Population en 1999	Taux de croissance appliqué	Population 2010	Evolution 1999-2010	Population 2020	Evolution 1999-2020
Hb	396	0,55%	421	+25	444	+48
Hh	396	4,62%	651	+255	1023	+627
Hm	396	2,06%	496	+100	608	+212



Lecture des résultats

Avec une population qui s'établirait à 651 habitants à l'horizon 2010 et à 1 023 habitants en 2020, il est improbable que l'**hypothèse haute** se vérifie. Le rythme de croissance retenu se fonde sur une période caractérisée par la conjonction entre une progression démographique soutenue (+86 personnes) et une population de départ réduite (231 habitants). Cet épisode n'est en outre pas révélateur d'une dynamique d'ensemble et ne fait que répercuter une phase d'urbanisation dont les répercussions démographiques présentent un caractère d'exception. Actuellement, aucun phénomène ne justifie une croissance aussi rapide d'autant que la commune ne pourrait, compte tenu de son niveau d'équipements, assumer une telle progression.

Si l'**hypothèse basse** se vérifiait, il s'agirait de la confirmation d'un ralentissement de la dynamique démographique à Roggenhouse, phénomène davantage lié à une réduction de

l'offre en terrain à bâtir qu'à un déclin de l'attractivité résidentielle de la commune, qui tend au contraire à s'affermir. La réalisation de programmes d'urbanisme depuis le recensement de 1999 ou celles déjà prévues permet d'infirmier cette hypothèse qui n'apporterait qu'une vingtaine de résidents à l'horizon 2010.

Situation intermédiaire pour Roggenhouse, l'**hypothèse moyenne** s'avère également correspondre à l'évolution prévue pour les années à venir au sein de l'aire du schéma directeur Rhin-Vignoble-Grand Ballon. Il s'agit donc de l'hypothèse la plus probable dont le mérite est de satisfaire au renouvellement générationnel tout en permettant une adaptation progressive des équipements collectifs. Seul un solde migratoire fortement excédentaire permettrait à cette simulation de se concrétiser. Avec une population de près de 500 habitants en 2010 et 600 en 2020, Roggenhouse connaîtrait ainsi une augmentation de sa population qui en valeur absolue, serait sans précédent.

Cependant, toutes ces projections sont intimement liées par l'offre foncière pour l'accueil de l'habitat. Les choix en matière d'aménagement et d'urbanisme sont donc déterminants en matière démographique et par voie de conséquence sur les besoins en équipements (réseaux, écoles, ...).

- **Perspectives en matière d'habitat**

La dynamique de l'habitat et de la construction est alimentée par trois sources :

- la plus importante provient du développement d'un habitat strictement résidentiel sous la forme de maisons individuelles réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- moins importante, mais loin d'être négligeable, la seconde source consiste à utiliser les vides existants dans le tissu urbain qui bénéficient des équipements indispensables. Elle se traduit par une densification de l'habitat par valorisation des disponibilités foncières parfois très importantes des parcelles traditionnelles.
- plus confidentielle, la dernière exploite des parcelles antérieurement bâties, soit par renouvellement urbain (démolition reconstruction), soit par réhabilitation (amélioration de l'existant),

A l'avenir, ce classement devrait être respecté avec une amplification de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble qui privilégie un développement cohérent et structuré. A l'opposé, les opérations au coup par coup, si elles restent cantonnées à l'enveloppe urbaine actuelle, devraient être moins importantes à mesure d'une raréfaction des espaces libres.

Quantitativement, compte tenu de la croissance démographique annoncée, un accroissement du nombre de logements de l'ordre de 3 à 4 logements en moyenne par an est à prévoir à moyen terme.

Cependant, si l'aspiration majoritaire des populations se porte sur la maison individuelle, elle ne doit cependant pas faire oublier que ce type d'habitat ne couvre qu'une part réduite des besoins. Il faudra donc veiller à une plus grande diversification de l'offre, notamment par l'augmentation de l'offre locative.

- **Perspectives en matière économique**

Roggenhouse ne possède pas de rôle structurant dans l'organisation économique du territoire. Seule un tissu de proximité de petite envergure prenant place dans le tissu bâti pourrait y trouver sa place.

Pour le reste, le développement économique s'appuie sur la zone d'activités intercommunale de Blodelsheim et sur un bassin d'emploi en constant élargissement grâce au développement des mobilités.

La question économique est à considérer moins au regard des emplois et des richesses qu'elle induit que comme un enjeu pour le maintien d'une mixité urbaine et sociale minimale.

- **En matière d'équipements**

Roggenhouse bénéficie d'un niveau d'équipement qui lui permet sans prétention de répondre aux besoins essentiels de sa population. L'augmentation modérée de la population pourrait être absorbée par les infrastructures existantes.

Pour le reste, c'est dans le cadre des initiatives menées au sein de la Communauté de Communes que la commune entend renforcer son offre.

2. Les choix retenus

2.1. Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de développement durable et le parti d'aménagement

Les premières parties du rapport de présentation ont permis d'énoncer les besoins communaux au regard des évolutions socio-économiques observées et des sensibilités environnementales ainsi que la formulation des enjeux qui, dans le respect des orientations du schéma directeur, constituent l'assise du projet communal.

- **Préservation de l'équilibre démographique et social**

L'éloignement relatif de Roggenhouse des grands centres urbains, sa desserte par des axes de communication secondaires quoique aisée, a longtemps constitué un frein dans la croissance de la démographie communale.

L'amélioration des mobilités, l'augmentation généralisée de la pression urbaine, le coût foncier inversement proportionnel à la distance des centres urbains, s'accompagnent mécaniquement d'une amélioration de l'attractivité de l'espace rural.

Pour répondre à ses besoins essentiels en matière d'équilibre démographique et social tout en s'inscrivant en conformité par rapport aux efforts pressentis par le schéma directeur, mais sans céder aux pressions extérieures, la commune a choisi d'opter pour un développement urbain mesuré qui réponde à une demande locale modérée et permette l'intégration progressive des nouveaux habitants dans la communauté villageoise.

- **Croissance mesurée**

Induite par l'objectif précédent et par le souci de maintenir les terres agricoles, il s'agit d'exploiter au mieux les réserves foncières encore disponibles pour l'urbanisation au sein de l'enveloppe villageoise".

Cette volonté privilégie donc la valorisation des terrains déjà équipés et viabilisés encore libres de construction, mais s'appuie également sur l'émergence d'opérations d'ensemble dans les zones d'extension urbaine, avec pour objectif d'éviter la surconsommation d'espace généralement constatée lors d'opérations individuelles.

- **Développement cohérent**

Ce développement maîtrisé est recherché tout autant au niveau de la nouvelle organisation spatiale du village qui ne doit pas remettre en cause la structure initiale, que des rythmes d'évolutions qui doivent s'adapter aux besoins de développement futurs, au minimum à court et moyen terme. Ainsi, les

conditions d'insertions des nouveaux quartiers sont garanties par une localisation des extensions dans la continuité de l'enveloppe urbaine et par un mode d'urbanisation garantissant l'émergence de relations fonctionnelles de qualité avec leur voisinage urbain.

Pour une utilisation graduelle des disponibilités, le projet permet, suivant l'extension des équipements de viabilité, d'ouvrir à des fins d'habitat, de nouveaux secteurs.

- **Maintien d'un cadre de vie villageois**

Roggenhouse bénéficie d'un cadre de vie villageois qui constitue la richesse première de la commune, laquelle repose sur la quiétude des lieux, sur une densité de bâti adaptée et sur son paysage rural. Elle offre une qualité de vie appréciée par ses habitants et prisés par les populations citadines. A cet égard, les options prises confirment la volonté d'une évolution dans la continuité afin de maintenir les caractères villageois.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable traduisent ainsi la volonté communale de prémunir les habitants des nuisances accompagnant certaines activités économiques.

Sans exclure l'habitat collectif qui pourra être développé (voir paragraphe traitant de la diversité de l'habitat), il a été choisi de privilégier l'émergence d'un tissu urbain aérée dans les secteurs à urbaniser, où la végétation prendrait une place importante.

Enfin, les qualités fondamentales du paysage sont préservées tant au niveau de l'espace agricole que de la forêt de la Harth ou du cortège végétal du canal du Rhône au Rhin, dont l'intérêt écologique a par ailleurs été mis en évidence.

- **Noyau villageois ancien**

Nettement identifiable dans le paysage urbain, le centre villageois se différencie des secteurs pavillonnaires par un langage architectural et typologique particulier.

C'est pour conserver ces éléments distinctifs que des mesures d'accompagnement ont été adoptées qui sans figer le tissu, visent à encadrer sa mutation progressive. Elles se traduisent par des mesures réglementaires visant à préserver la morphologie villageoise (alignements, murs...) et quelques éléments notables du patrimoine bâti.

- **Diversité de l'habitat**

Comme la plupart des communes villageoises de petite taille, on peut observer à Roggenhouse une très faible diversité de l'habitat, où la maison individuelle occupée par le propriétaire est le modèle quasi exclusif. Ce profil du parc est fortement corrélé à une faible diversité sociale de la population.

Or, même au sein de la population locale, des situations sociales particulières conduisent certaines personnes au départ, faute d'offre d'habitat adapté. Qu'il s'agisse de jeunes qui souhaitent accéder à leur autonomie résidentielle et ne peuvent accéder aux coûteuses maisons individuelles ou de personnes isolées suite à un décès ou une séparation à la recherche d'un habitat plus petit, leur départ vers d'autres communes représente sans conteste un appauvrissement pour le village.

Il s'agit donc de développer à l'avenir une offre d'habitat qui accorde une place plus importante au logement locatif et de petite taille et plus globalement, qui permette d'atteindre une plus grande diversité de taille, de coût de construction et de mode d'occupation du parc résidentiel.

- **Diversité des fonctions urbaines**

La vie des villages s'est toujours structurée autour d'une présence multiple d'activités ; entreprises agricoles, commerciales ou artisanales. Si avec l'évolution des modes de vie la diversité s'est fortement réduite, les dernières activités présentes au sein du village constituent le socle de l'animation et de la vitalité du village qui distingue Roggenhouse des cités dortoirs.

Pour maintenir, dans la mesure des initiatives individuelles, un minimum de mixité urbaine, il a été décidé d'autoriser l'exercice d'activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat, dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser. Ce choix relève également du fait qu'aucune zone à vocation d'activités n'a été retenue, conformément aux orientations du Schéma Directeur.

- **Constructions à usage agricole**

Les fortes mutations de l'activité agricole ne devraient plus occasionner de forts besoins de développement de locaux. Cette possibilité n'a cependant pas été exclue car il s'agit d'offrir les garanties de pérennité d'une activité qui prend une place importante dans la vie locale.

Les exploitations trouveront ainsi des conditions favorables pour assurer leur développement, de nouvelles constructions à usage agricole pouvant être créées dans l'espace agricole à l'exception des secteurs reconnus pour leur sensibilité paysagère, ou pouvant induire des perturbations trop importantes sur l'environnement naturel ou urbain.

- **Respect des équilibres fondamentaux**

L'enveloppe des zones urbanisables recouvre, à 2 parcelles près, la limite des espaces exclus de la protection des espaces naturels et agricoles du P.O.S. partiel antérieur, approuvé le 3 septembre 1980 ; les dispositions du P.L.U ne remettent donc pas en cause les équilibres fondamentaux tels qu'ils sont définis au Schéma Directeur Rhin-Vignoble-Grand-Ballon approuvé le 17 novembre 2000, notamment ceux relatifs à la protection des espaces agricoles et à l'armature urbaine.

2.2. Les choix retenus dans la délimitation des zones et les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Le P.L.U. distingue quatre grandes catégories de zones :

- les zones urbaines ou zones "U". Elles recouvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; deux types de zones urbaines sont délimités : la zone UA et la zone UC qui comprend également un secteur UCa ;
- les zones à urbaniser ou zones "AU". Elles recouvrent des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation ; elles se répartissent en secteurs AUs et AUI et AU2 ;
- la zone agricole ou zone "A". Elle recouvre des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles; elle comprend le secteur Aa ;
- la zone naturelle et forestière ou zone "N". Elle recouvre des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ainsi que de l'existence d'une exploitation forestière.

Zones urbaines

2.2.1. La zone UA en centre ancien

Cette zone, nettement délimitée sur ses franges Est et Ouest par d'anciens chemins qui délimitait le village de l'espace agricole, englobe le noyau initial d'urbanisation qui porte nettement la trace de ses origines paysannes.

Sur le plan fonctionnel, cette zone accueille des constructions d'habitation qui sont dominantes, et qui cohabitent avec des constructions agricoles, d'activités ou de services à la population.

L'objectif d'aménagement de cette zone est double :

- maintenir l'identité et la mémoire des lieux par rapport au contexte pavillonnaire tout en autorisant son adaptation aux nouveaux modes de vie ;
- offrir les conditions du maintien d'une mixité des fonctions urbaines à condition qu'elle soit compatible avec la proximité de l'habitat.

Ainsi, installations et modes particuliers d'utilisation du sol mentionnés aux articles 1 et 2 écarte les évolutions de nature à altérer la fonction résidentielle de la zone.

Ce cadre qui est la condition d'une mixité urbaine bien vécue est appliquée à l'ensemble des zones à dominante d'habitat.

Concernant l'objectif de préservation des caractères urbains essentiels de cette zone qui ont pu être mis en évidence, un ensemble de mesures sont prises :

- Les articles 1 et 2 prévoient de protéger des bâtiments symboliques en interdisant leur démolition et en réglementant leur aménagement.
- L'article 2 encadre la démolition des bâtiments à travers l'instauration du permis de démolir dont l'accord pourra être subordonné à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain d'opération pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire.
- L'article 6 impose l'implantation des constructions à l'alignement des voies si les caractéristiques du terrain le permettent, avec un adossement sur au moins la moitié de la façade de la parcelle sur rue. Cette obligation est motivée par la volonté de maintenir l'ordonnancement des constructions par rapport à la rue qui imprime au centre sa dominante minérale et renforce par la même occasion la lisibilité de l'espace public.
- L'article 7 prévoit d'autoriser l'implantation des constructions sur les limites séparatives des parcelles sur une profondeur de 20 mètres, conformément à la tradition locale et compte tenu de l'étroitesse de certaines parcelles. Au-delà de cette profondeur, pour limiter l'impact sur le fonds parcellaire voisin, seuls des bâtiments de gabarit réduit ou inférieur à un bâtiment préexistant sur la parcelle voisine lui-même implanté sur limite, pourront être implantés sur limite.
- L'article 8 requiert une distance minimum de 2 mètres entre les bâtiments non contigus pour raison de sécurité ; la règle d'ensoleillement (émanant de l'article R111-16 du code de l'Urbanisme) n'est en revanche pas retenue compte tenu de la densité de constructions qui préexiste sur les parcelles.
- L'article 9 en limitant l'emprise au sol des constructions à 60% de la superficie des terrains poursuit deux objectifs : éviter une sur-densité du bâti et permettre la mise en conformité des constructions avec les normes d'habitabilité. Ce seuil permet

néanmoins d'éviter de figer les situations héritées tout en économisant l'espace ; pour les mêmes raisons il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions à usage d'activité économique -notamment agricole - dont le maintien dans le tissu villageois est à encourager.

- Les articles 10 et 11 visent à permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant en définissant des règles cohérentes. Ainsi l'article 10 s'appuie sur les volumes existants des constructions pour limiter leur hauteur à 7,0 mètres à l'égout du toit et à 12,0 mètres au faîtage et l'article 11 prévoit l'adoption de pente de toit au minimum de 45°(ce seuil étant ramené à 30° pour les bâtiments annexes et à 35° pour les toitures à 2 pans pour des raisons esthétiques) et à l'utilisation de couleurs et matériaux conformes à la tradition locale. C'est également dans l'optique de préserver l'ambiance urbaine particulière qui s'attache au centre ancien et permettre un dialogue harmonieux entre la parcelle et son environnement que les clôtures ont été réglementées.
- L'article 13 prévoit que les espaces non affectés à l'habitat, aux activités au stationnement ou aux manœuvres doivent être plantés pour assurer une valorisation paysagère des espaces libres.
- L'article 14 ne fixe pas de coefficient d'occupation du sol pour ne pas limiter les possibilités d'évolution des bâtiments existants, notamment les volumes anciennement voués à l'agriculture.

Par ailleurs trois articles définissent les conditions d'équipements des parcelles au regard des réseaux et des aires de stationnement :

- Les articles 3 et 4 imposent des normes et des prescriptions qui doivent assurer un fonctionnement satisfaisant en matière de voirie, d'accès, de distribution électrique, d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux pluviales.
- L'article 12 précise les obligations en matière d'aires de stationnement au regard des besoins liés à un usage répandu de l'automobile.

Le règlement de la zone UA ne limite pas la superficie minimale des terrains compte tenu de la grande diversité parcellaire et limite donc à 60% l'emprise totale des constructions ; toutefois, s'agissant de constructions produisant des eaux usées, les contraintes techniques liées à la réalisation d'un assainissement autonome pourraient, de fait, limiter les densités de constructions inférieures à ces seuils.

2.2.2. La zone UC pour les extensions périphériques

La zone UC s'étend en périphérie de la zone UA. À l'exception du secteur UCa où seules les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de la déchetterie sont autorisées, la zone UC est une zone urbaine de moyenne densité recouvrant des zones bâties et équipées.

Vouée principalement à l'accueil de l'habitat, la zone UC accède néanmoins au statut de zone mixte par la présence d'équipements et services à la population, mais également d'activités économiques.

Ainsi, la vocation de la zone est encadrée par les articles 1 et 2, réaffirmant tout comme en zone UA le principe d'une diversification des fonctions urbaines dans le respect de la qualité du cadre de vie des habitants ; ceci qui implique d'y interdire les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

L'objectif global d'aménagement tend en outre à pérenniser dans cette zone un tissu aéré où les constructions s'intègrent dans un environnement où le végétal prend une place de choix. Il poursuit également la volonté de faire émerger une structure urbaine cohérente, tant d'un point de vue fonctionnel que paysager. En effet, malgré un profil distinct par rapport à la zone UA, la forme urbaine découlant de l'application des règles et prescriptions doit assurer un dialogue harmonieux avec le noyau ancien.

- L'article 6 impose un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour ménager une espace de respiration entre l'espace public et le bâti.
- L'article 7 permet l'implantation sur limite séparative des constructions aux volumes modestes, ou de constructions moins importantes que leur vis-à-vis en cas d'adossement. Dans les autres cas, pour ne pas perturber les relations de voisinage, une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres est imposée.
- L'article 8 impose, pour les mêmes raisons qu'en zone UA, une distance minimale de 2 mètres entre bâtiments non contigus et met en place des conditions particulières visant à garantir la qualité d'ensoleillement des pièces d'habitations.
- L'article 9 limite l'emprise au sol des constructions à 30% de la surface des terrains, pour maintenir les moyennes densités du secteur et une trame bâtie lâche. Ce seuil permet également de dégager des espaces à planter dont l'article 13 précise qu'elles ne peuvent être inférieures à 30 % de la superficie totale du terrain. Pour les terrains qui accueillent principalement des activités, ce seuil est réduit à 10% pour ne pas accroître la demande foncière pour les bâtiments à forte emprise ; ceci réduit par la même occasion les coûts d'installation, d'autant plus que les besoins en espaces verts, qui se limitent à assurer l'intégration paysagère, sont moindres.
- L'article 10 reprend les règles de hauteur des constructions de la zone UA qui sont conformes au caractère villageois mais autorisent dans le même temps la construction de petits collectifs bien intégrés au paysage. Afin d'éviter les remblais de terre disgracieux, le niveau supérieur du plancher fini des sous-sols des constructions ne pourra pas être à plus de 1,50 mètres du niveau moyen du sol naturel.

- L'article 11 dans l'optique de préserver une cohérence d'ensemble du village reprend les mêmes règles d'aspect extérieur, de toiture et de clôture qu'en zone UA, conformément aux caractéristiques dominantes et au souhait d'unité de la forme urbaine.
- L'article 14 fixe à 0,30 le coefficient d'occupation du sol, une densité bâtie adaptée à des terrains dont la surface ne peut, pour des contraintes d'assainissement, être inférieure à 5 ares (cf. infra.). Cette densité permet d'atteindre une plus grande diversité de l'habitat.
- Les articles 3 et 4 imposent par ailleurs des normes et des prescriptions qui doivent assurer un fonctionnement satisfaisant en matière de voirie, d'accès, de distribution électrique, d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans les mêmes conditions que dans la zone UA.
- L'article 5 limite à 5 ares la surface minimale des terrains constructibles. Cette limitation est justifiée par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un assainissement autonome, le village ne disposant pas d'un système collectif de collecte des eaux usées.
- L'article 12 retient les mêmes normes de construction qu'en zone UA, soit 2 places pour une maison individuelle en réponse à une motorisation croissante des ménages. L'obligation d'aménager une aire de stationnement directement accessible depuis la voie publique répond au souci de libérer au maximum l'espace public de la présence automobile.

2.2.3. Zone AU : les secteurs AU1, AU2 et AUs en prévision du développement futur

Les secteurs AU1, AU2 et AUs qui constituent ensemble la zone AU, concernent des espaces qui présentent un caractère naturel et qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU doit donc permettre d'assurer au cours des prochaines années le maintien de la vitalité villageoise (utilisation des équipements à la population, maintien de l'école). Il s'agit de permettre l'installation de populations locales ou exogènes qui pour l'essentiel sont composées de jeunes couples dont le ménage s'agrandit et qui aspirent à un habitat plus grand dans un cadre de vie préservé des nuisances. Elle se destine donc majoritairement à l'accueil d'habitat même si une mixité urbaine est possible et même souhaitée.

La zone AU se localise dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante pour permettre un raccordement aisé et le moins coûteux aux réseaux et viabilités du village. De cette façon, le développement futur permettra de faire émerger silhouette urbaine compacte et une structure présentant toutes les garanties d'un fonctionnement urbain cohérent.

Compte tenu d'une part de la rétention foncière exercée par les propriétaires et d'autre part de la difficulté à promouvoir des opérations d'urbanisation d'ensemble (blocages fonciers), les superficies retenues pour la zone AU dépassent les besoins réels tels qu'ils sont relevés plus haut

Les secteurs AUI et AU2 urbanisables dans le cadre du présent PLU

Ces secteurs, à vocation dominante d'habitat sont destinés à accueillir une partie des constructions qui devraient étoffer le village pendant la période de validité du présent P.L.U., en continuité directe avec les zones urbaines équipées ; les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de chacun des secteurs. De plus, une partie de ces secteurs est directement desservie par les équipements, et leur classement en secteur AU est alors motivé par leur structure parcellaire inadaptée à une constructibilité immédiate.

Ces secteurs urbanisables s'étendent sur 4,9 hectares au total ; compte tenu d'une part de la rétention foncière exercée par les propriétaires, et d'autre part des blocages fonciers liés à la nécessité d'une entente entre les propriétaires, les superficies réellement urbanisables sont donc inférieures à la superficie théorique ci-dessus.

Les secteurs AUI sont caractérisés par une structure foncière et viaire apte à recevoir des constructions : une voirie (généralement à élargir) dessert des parcelles conformées pour recevoir des constructions dans de bonnes conditions. L'ouverture à l'urbanisation est alors conditionnée par la mise en place des équipements de viabilité au frais des propriétaires ; celle-ci peut s'effectuer par la commune par la mise en place de la « Participation pour Voies et Réseaux ».

Les secteurs AUI s'étendent sur 1,4 hectares au total.

L'ouverture à l'urbanisation **des secteurs AU2** est possible moyennant un certain nombre de conditions à respecter en matière d'organisation de la voirie interne et de son articulation par rapport au réseau existant, conformément aux orientations particulières d'aménagement (insérées au chapitre 3 du règlement, document écrit).

Leur ouverture à l'urbanisation pourra alors s'effectuer par tranches d'équipement de 80 ares (ou l'ensemble du secteur s'il est inférieur à 80 ares), avec une prise en charge des équipements par le constructeur ou l'aménageur, afin que là aussi, les coûts d'infrastructures liés aux opérations ne soient pas à la charge de la collectivité.

Les secteurs AU2 s'étendent sur 3,5 hectares au total.

Si ces conditions sont remplies, les règles de la zone urbaine UC s'appliquent conformément à la volonté de prolonger dans les secteurs AUI et AU2 le cadre de vie résidentiel aéré et verdoyant, afin que les extensions s'intègrent de manière satisfaisante d'un point de vue de la morphologie urbaine au contexte bâti dont il faut rappeler qu'elles constituent le prolongement physique. Conformément aux objectifs assignés à ces zones, les règles autorisent une diversification de l'habitat (maisons individuelles, petit habitat collectif, habitat individuel groupé), mais aussi une occupation qui ne résume pas ces quartiers à leur fonction résidentielle (possibilité d'y développer des commerces, des services, des activités non nuisantes, des équipements...).

Les secteurs AUs : prévoir aujourd'hui les besoins de demain

Le secteur AUs est une zone d'urbanisation ultérieure, ce qui signifie qu'elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'en procédant au préalable à la modification ou à la révision du P.L.U. Ce sont des zones à l'état naturel dont les équipements périphériques sont insuffisants pour répondre aux besoins des zones. Leur classement dans le cadre du présent P.L.U. permet d'anticiper sur les évolutions futures afin de mettre en œuvre les conditions de leur faisabilité et du succès de la greffe en matière de fonctionnement urbain. En outre, la commune pourra y exercer son droit de préemption. Il s'agit donc essentiellement pour la commune d'une perspective à long, voire très long terme du développement de la commune.

Prévus également pour relayer une éventuelle et prolongée pénurie d'offre foncière qui, du fait du faible nombre d'habitants pourrait rapidement fragiliser la dynamique villageoise (diversité générationnelle, maintien des équipements scolaire, animation sociale...), les secteurs AUs ont été choisis en raison de leur position en continuité immédiate avec le bâti actuel ou avec les secteurs AUI et AU2. Leur urbanisation contribuera ainsi à maintenir l'aspect compact du village, réduisant par ailleurs l'importance de la consommation foncière qu'elles induiront.

Le secteur AUs se répartit en 4 entités :

- au lieu-dit « Am Breisacher Weg » ; qui s'étend sur (3,2 ha) ; un emplacement a été réservé au niveau de la rue de Réguisheim pour en assurer la desserte ;
- au lieu-dit « Krautlaender » (0,9 ha) ;
- au lieu-dit « Am Eichhorster Weg » (2,5 ha) ; un emplacement a été réservé au niveau de la rue Principale pour en assurer la desserte
- au lieu-dit « Blodelsheimer Weg » (3,9 ha).

Ces zones n'étant pas urbanisables dans le cadre du présent P.L.U., il n'y a donc pas d'impact prévisible sur le site et l'environnement.

2.2.4. La zone agricole A

L'agriculture occupe encore un rôle primordial dans la vie locale et dans la gestion du territoire. Le P.L.U consacre cet état de fait et, pour assurer des conditions favorables au maintien des exploitations agricoles, destine d'importantes surfaces du territoire à l'exercice de l'activité agricole.

Le règlement distingue dans la zone A qui admet généralement les constructions agricoles un secteur Aa où toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient sont interdites.

Toutefois, compte tenu de la sensibilité des milieux relevée dans la partie « Etat initial de l'environnement » et en particulier la fragilité de la nappe phréatique, les élevages soumis au régime des installations classées sont interdits dans l'ensemble de la zone.

Un secteur Aa pour maîtriser les nuisances

Le secteur Aa inconstructible délimite des secteurs pour lesquels la présence d'une exploitation agricole peut porter préjudice à l'environnement.

Pour des raisons paysagères, une bande inconstructible centrée sur la RD50 a été instaurée de part et d'autre du pont pour maintenir le dégagement de la route et une perspective visuelle sur le village. Pour les mêmes raisons, un périmètre inconstructible englobe à l'Ouest du village, le canal du Rhône au Rhin et ses milieux naturels associés et à l'Ouest, le canal d'irrigation.

La largeur de ces secteurs est motivée par le relief totalement plane du territoire qui accentue la perception dans le paysage de bâtiments isolés et généralement imposants.

La périphérie villageoise a également été rendue inconstructible compte tenu de la gêne que peuvent occasionner pour les populations riveraines, la présence d'une exploitation. Il s'agit également de ne pas grever le potentiel de développement futur de la commune par la présence d'une exploitation qui se serait développée à une trop grande proximité.

L'essentiel de la zone A où peuvent s'implanter les constructions agricoles

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte l'évolution de l'activité agricole dont la restructuration conduit à la concentration des exploitations, nécessitant bien souvent leur délocalisation du village en raison de la gêne induite par une tendance à l'industrialisation des outils de production et de la nature des pratiques agricoles.

Ainsi la zone A, à l'exclusion du secteur Aa, admet-elle les constructions répondant aux besoins de l'activité agricole, c'est-à-dire les sorties d'exploitation, sous plusieurs conditions garantissant la véritable utilité du projet :

- l'exploitation doit assurer la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à deux fois la Surface Minimale d'Installation (SMI) en vigueur ;
- les constructions, installations, extensions ou transformations doivent être uniquement destinées à la conduite de productions végétales ou animales, au stockage, la transformation ou la commercialisation de produit de l'exploitation ;
- les constructions à usage d'habitation doivent être uniquement destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire (article 2).

Lorsque le projet ne comporte pas de construction à usage d'habitation, la simple SMI est requise, l'objectif poursuivi étant de n'autoriser les exploitations agricoles complètes, c'est à dire la construction des bâtiments d'activité et du logement, que pour les

exploitations les plus viables et les plus pérennes. Par ailleurs les abris pour animaux et les abris de pompes, de dimension réduites sont admises dans l'ensemble de la zone -y compris le secteur Aa- en raison de leur utilité agricole et du faible impact paysager.

Les autres dispositions réglementaires doivent permettre d'insérer les constructions dans l'environnement paysager :

- L'article 6 prévoit que les constructions doivent être implantées à 10 mètres en retrait de l'alignement des voies pour préserver des espaces libres suffisants pour le stationnement d'engins agricoles volumineux.
- L'article 7, compte tenu d'une taille importante des parcelles, n'autorise pas l'implantation du bâti sur limite séparative. Cette interdiction est assortie de l'obligation de respecter en outre une distance équivalente à la moitié de la hauteur des constructions, avec un minimum de 4 mètres. Ces deux dispositions visent à libérer des espaces nécessaires en limite séparative pour la réalisation de plantations et de haies d'agrément (cf. article 13 ci-dessous).
- L'article 8, impose la "règle d'ensoleillement" pour les constructions sur une même propriété avec en cas de bâtiments non contigus, l'obligation de respecter une distance de sécurité minimale de 2 mètres.
- Les articles 11 et 13 encadrent par quelques prescriptions l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords afin de préserver une intégration satisfaisante des constructions dans le paysage et entretenir une cohérence d'ensemble avec le village ; les règles retenues sont moins contraignantes que dans la zone urbaine, compte tenu de l'importance des volumétries bâties généralement nécessaires et des coûts induits par des traitements architecturaux particuliers.

Par ailleurs les articles 3 et 12 imposent des normes et des prescriptions qui doivent assurer un fonctionnement satisfaisant en matière de voirie et de stationnement.

2.2.5. La zone N

Conformément au projet d'aménagement et de développement durable, la zone naturelle et forestière N est protégée en raison de sa valeur écologique et paysagère ; elle recouvre la forêt de la Hardt s'étendant en bordure Est du territoire communal, les boisements et le tracé du canal du Rhône au Rhin, ainsi que quelques boisements privés.

Le choix a donc été fait de n'y autoriser aucune construction ou installation (article 1), à part ceux nécessités par la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif (article 2).

Compte tenu de l'importance de la fonction paysagère de cette zone peu diversifiée, la protection des boisements est renforcée par un classement en espace boisé protégé, soumis au régime de l'article L 130-I du Code de l'urbanisme ; les défrichements y sont

donc interdits. Les constructions sur limites séparatives sont interdites pour réduire l'impact des constructions sur le milieu naturel (articles 6), alors que pour limiter la perception des bâtiments depuis les chemins, un recul de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques est imposé (articles 6).

La zone N présentant une sensibilité comparable à celle de la zone A, les autres dispositions du règlement sont les mêmes que celles relatives à cette zone.

2.2.6. Les emplacements réservés

Un certain nombre de parcelles ont été réservées au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'équipements de voirie :

- l'emplacement réservé n°1, rue de Réguisheim présage d'une amorce de voirie visant à assurer l'accès vers le secteur AUs "Am Breisacher Weg".
- l'emplacement réservé n°2, est destiné à un accès piéton futur, notamment pour favoriser l'accès à la proche école.
- l'emplacement réservé n°3 est une amorce de voirie pour assurer l'accès au secteur AU2 « rue des Bois » depuis la rue des Bois.
- l'emplacement réservé n°4 est une amorce de voirie pour assurer l'accès au secteur AUs "Am Eichhorster Weg" depuis la rue des Bois
- l'emplacement réservé n°6 est une amorce de voirie pour assurer l'accès au secteur AUs « Am Eichhorster Weg » depuis le « Eichhorster Weg »
- l'emplacement réservé n°5 est destiné à l'extension de l'école.
- l'emplacement réservé n°6 est une amorce de voirie pour assurer l'accès au secteur AUs "Am Eichhorster Weg" depuis le Eichhorster Weg.

3. Incidences sur l'environnement et prise en compte de sa préservation

L'application des différentes options d'aménagement figurant au présent P.L.U. contribue d'une manière générale à l'amélioration de l'environnement urbain, à la préservation de l'environnement naturel et du patrimoine sous ses diverses formes.

Parallèlement aux mesures prises pour répondre aux besoins en matière de développement de la population, le P.L.U. de Roggenhouse s'attache à définir les conditions d'un développement harmonieux, prenant en compte la qualité de vie des habitants et la préservation des espaces naturels.

Les tableaux suivants présentent les incidences des orientations du P.L.U. sur l'évolution de la commune et de l'environnement et expose les mesures prises pour assurer leur préservation et leur mise en valeur.

3.1. Effets de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Inscription de secteurs d'extension périphériques de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none">- Amélioration de l'offre résidentielle.- Progression de la démographie sous l'effet du maintien ou du retour de natifs de Roggenhouse et de l'accueil de populations extérieures.- Réduction de terrains agricoles sans intérêt agronomique particulier.- Mutation des secteurs concernés sous l'effet de l'urbanisation vers une zone urbaine aérée à vocation dominante d'habitat.- Développement de la trame viaire et enrichissement du maillage routier.- Augmentation très modérée du trafic routier au sein de l'agglomération

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Valorisation des disponibilités foncières de la zone pavillonnaire existante pour l'habitat ou l'activité	<ul style="list-style-type: none"> - Amélioration de l'offre résidentielle. - Valorisation de terrains équipés. - Développement d'une plus grande mixité urbaine sous l'effet des possibilités d'implantation d'activités économiques et de service à la population.
Densification du cœur de village et préservation de son identité	<ul style="list-style-type: none"> - Opérations de renouvellement urbain sur le bâti originel modifiant quelque peu les caractéristiques traditionnelles du village. - Conservation d'une originalité typologique par rapport aux secteurs d'urbanisation périphériques. - Développement d'une plus grande mixité urbaine.
Délimitation d'un secteur agricole autorisant les constructions à usage agricole (zone A à l'exclusion du secteur Aa)	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une présence agricole dans le tissu économique local. - Evolution faible des milieux considérés se limitant à une constructibilité fortement encadrée.
Définition d'une zone agricole inconstructible en périphérie de l'enveloppe urbaine et en bordure des cours d'eau (secteur Aa) et plus généralement interdiction des installations classées	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction des nuisances perçues par les résidents. - Suppression du risque d'interaction négative entre les constructions à usage agricole et l'habitat villageois. - Réduction des incidences paysagères sur les milieux qui contribuent à en assurer la diversité. - Réduction des perturbations induites sur les flux migratoires des espèces animales
Protection des massifs forestiers (zone N + L 130.1)	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des éléments naturels qui composent la trames naturelle de la Hardt - Conservation des fonctions écologiques et paysagères des massifs forestiers.

3.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

Objet	Dispositions du P.L.U.
Maîtrise de la consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> - Le parti d'aménagement s'attache à privilégier la valorisation des disponibilités foncières toujours présentes au sein du tissu bâti actuel et n'affecte que modérément les espaces périphériques à dominante naturelle à une urbanisation ultérieure.
Préservation et valorisation du cadre de vie et du paysage urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Sélection des zones à urbaniser dans un souci d'articulation et de la meilleure insertion possible à la trame urbaine existante. - Choix d'un corps de règles (articles 6, 7, 10 et 11) qui s'attache à préserver la forme urbaine du tissu bâti ancien (zone UA). - Protection d'éléments symboliques du patrimoine bâti. - En zone UC, choix d'un urbanisme aéré qui concilie une certaine densification et une mixité des fonctions avec la qualité du cadre de vie urbain. - Interdiction de toute activité susceptible de porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques dans les zones à vocation dominante d'habitat. - Extension du réseau piétonnier.
Préservation des paysages et du patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation du panorama sur le village depuis les axes de communication qui le desservent. - Maintien de couloir non urbanisés autour des cours d'eau.

Objet	Dispositions du P.L.U.
Préservation des paysages et du patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> - Dispositions réglementaires visant à améliorer l'insertion des bâtiments édifiés dans l'espace agricole, notamment par la mise en place de plantations caractéristiques du milieu. - Arrêt de la progression urbaine le long de la RD50. - Protection intégrale des boisements et ripisylves (art. L 130.I).
Evolutions de l'espace agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement urbain ne prélève qu'une proportion très réduite des terres agricoles de la commune (là où l'exploitation est la plus contrainte). - Strict contrôle de la construction dans l'espace agricole ouvert aux seuls bâtiments et installations liés à l'exercice d'activités agricoles pérennes.
Gestion des nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des dépôts, installations classées, étangs, carrières en zone naturelle et de toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la nappe phréatique. - Interdiction en toutes zones de toutes formes de nuisances susceptibles d'affecter le milieu et de perturber les zones d'habitation.

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée

Roggenhouse



2. Rapport de présentation (extrait modifié)

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
24 novembre 2011

Le Maire



Novembre 2011

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Il a fait l'objet de modifications aux pages ci-après désignées :
 - Page 75
 - Page 76
 - Page 79

- Les éléments modifiés ou rajoutés apparaissent en caractère ***gras/italique***

Les informations présentées dans ces parties se substituent ou complètent celles du P.L.U. approuvé

L'objectif d'aménagement de cette zone est double :

- maintenir l'identité et la mémoire des lieux par rapport au contexte pavillonnaire tout en autorisant son adaptation aux nouveaux modes de vie ;
- offrir les conditions du maintien d'une mixité des fonctions urbaines à condition qu'elle soit compatible avec la proximité de l'habitat.

Ainsi, installations et modes particuliers d'utilisation du sol mentionnés aux articles 1 et 2 écarte les évolutions de nature à altérer la fonction résidentielle de la zone.

Ce cadre qui est la condition d'une mixité urbaine bien vécue est appliquée à l'ensemble des zones à dominante d'habitat.

Concernant l'objectif de préservation des caractères urbains essentiels de cette zone qui ont pu être mis en évidence, un ensemble de mesures sont prises :

- Les articles 1 et 2 prévoient de protéger des bâtiments symboliques en interdisant leur démolition et en réglementant leur aménagement.
- L'article 2 encadre la démolition des bâtiments à travers l'instauration du permis de démolir dont l'accord pourra être subordonné à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain d'opération pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire.
- L'article 6 impose l'implantation des constructions à l'alignement des voies si les caractéristiques du terrain le permettent. Cette obligation est motivée par la volonté de maintenir l'ordonnancement des constructions par rapport à la rue qui imprime au centre sa dominante minérale et renforce par la même occasion la lisibilité de l'espace public. ***Toutefois, afin de permettre une densification des espaces villageois existants en zone UA, des dispositions supplémentaires fixent les conditions permettant d'atteindre l'objectif précédent sans que soit remis en cause la nécessité du maintien d'un alignement bâti le long de la rue principale.***
- L'article 7 prévoit d'autoriser l'implantation des constructions sur les limites séparatives des parcelles sur une profondeur de 20 mètres, conformément à la tradition locale et compte tenu de l'étroitesse de certaines parcelles. Au-delà de cette profondeur, pour limiter l'impact sur le fonds parcellaire voisin, seuls des bâtiments de gabarit réduit ou inférieur à un bâtiment préexistant sur la parcelle voisine lui-même implanté sur limite, pourront être implantés sur limite.
- L'article 8 requiert une distance minimum de 2 mètres entre les bâtiments non contigus pour raison de sécurité ; la règle d'ensoleillement (émanant de l'article R111-16 du code de l'Urbanisme) n'est en revanche pas retenue compte tenu de la densité de constructions qui préexiste sur les parcelles.

L'article 9 en limitant l'emprise au sol des constructions à 60% de la superficie des terrains poursuit deux objectifs : éviter une sur-densité du bâti et permettre la mise en conformité des constructions avec les normes d'habitabilité.

Ce seuil permet néanmoins d'éviter de figer les situations héritées tout en économisant l'espace ; pour les mêmes raisons il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions à usage d'activité économique -notamment agricole - dont le maintien dans le tissu villageois est à encourager.

- Les articles 10 et 11 visent à permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant en définissant des règles cohérentes. Ainsi l'article 10 s'appuie sur les volumes existants des constructions pour limiter leur hauteur à 7,0 mètres à l'égout du toit et à 12,0 mètres au faitage et l'article 11 prévoit l'adoption de pente de toit au minimum de 45°(ce seuil étant ramené à 30° pour les bâtiments annexes et à 35° pour les toitures à 2 pans pour des raisons esthétiques) et à l'utilisation de couleurs et matériaux conformes à la tradition locale.

A noter que des dispositions sont également mises en place afin de favoriser les dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables et à la prise en compte des problématiques de développement durable.

C'est également dans l'optique de préserver l'ambiance urbaine particulière qui s'attache au centre ancien et permettre un dialogue harmonieux entre la parcelle et son environnement que les clôtures ont été réglementées.

- L'article 13 prévoit que les espaces non affectés à l'habitat, aux activités au stationnement ou aux manœuvres doivent être plantés pour assurer une valorisation paysagère des espaces libres.
- L'article 14 ne fixe pas de coefficient d'occupation du sol pour ne pas limiter les possibilités d'évolution des bâtiments existants, notamment les volumes anciennement voués à l'agriculture.

Par ailleurs trois articles définissent les conditions d'équipements des parcelles au regard des réseaux et des aires de stationnement :

- Les articles 3 et 4 imposent des normes et des prescriptions qui doivent assurer un fonctionnement satisfaisant en matière de voirie, d'accès, de distribution électrique, d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux pluviales.
- L'article 12 précise les obligations en matière d'aires de stationnement au regard des besoins liés à un usage répandu de l'automobile.

Le règlement de la zone UA ne limite pas la superficie minimale des terrains compte tenu de la grande diversité parcellaire et limite donc à 60% l'emprise totale des constructions ; toutefois, s'agissant de constructions produisant des eaux usées, les contraintes techniques liées à la réalisation d'un assainissement autonome pourraient, de fait, limiter les densités de constructions inférieures à ces seuils.

2.2.2 La zone UC pour les extensions périphériques

La zone UC s'étend en périphérie de la zone UA. À l'exception du secteur UCa où seules les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de la déchetterie sont autorisées, la zone UC est une zone urbaine de moyenne densité recouvrant des zones bâties et équipées.

Compte tenu d'une part de la rétention foncière exercée par les propriétaires et d'autre part de la difficulté à promouvoir des opérations d'urbanisation d'ensemble (blocages fonciers), les superficies retenues pour la zone AU dépassent les besoins réels tels qu'ils sont relevés plus haut

Les secteurs AU1 et AU2 urbanisables dans le cadre du présent PLU

Ces secteurs, à vocation dominante d'habitat sont destinés à accueillir une partie des constructions qui devraient étoffer le village pendant la période de validité du présent P.L.U., en continuité directe avec les zones urbaines équipées ; les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de chacun des secteurs. De plus, une partie de ces secteurs est directement desservie par les équipements, et leur classement en secteur AU est alors motivé par leur structure parcellaire inadaptée à une constructibilité immédiate.

Ces secteurs urbanisables s'étendent sur **4,6** hectares au total ; compte tenu d'une part de la rétention foncière exercée par les propriétaires, et d'autre part des blocages fonciers liés à la nécessité d'une entente entre les propriétaires, les superficies réellement urbanisables sont donc inférieures à la superficie théorique ci-dessus.

Les secteurs AU1 sont caractérisés par une structure foncière et viaire apte à recevoir des constructions : une voirie (généralement à élargir) dessert des parcelles conformées pour recevoir des constructions dans de bonnes conditions. L'ouverture à l'urbanisation est alors conditionnée par la mise en place des équipements de viabilité au frais des propriétaires ; celle ci peut s'effectuer par la commune par la mise en place de la « Participation pour Voies et Réseaux ». Les secteurs AU1 s'étendent sur **1,2** hectares au total.

L'ouverture à l'urbanisation **des secteurs AU2** est possible moyennant un certain nombre de conditions à respecter en matière d'organisation de la voirie interne et de son articulation par rapport au réseau existant, conformément aux orientations particulières d'aménagement (insérées au chapitre 3 du règlement, document écrit).

Leur ouverture à l'urbanisation pourra alors s'effectuer par tranches d'équipement de 80 ares (ou l'ensemble du secteur s'il est inférieur à 80 ares), avec une prise en charge des équipements par le constructeur ou l'aménageur, afin que là aussi, les coûts d'infrastructures liés aux opérations ne soient pas à la charge de la collectivité.

Les secteurs AU2 s'étendent sur **3,4** hectares au total.

Si ces conditions sont remplies, les règles de la zone urbaine UC s'appliquent conformément à la volonté de prolonger dans les secteurs AU1 et AU2 le cadre de vie résidentiel aéré et verdoyant, afin que les extensions s'intègrent de manière satisfaisante d'un point de vue de la morphologie urbaine au contexte bâti dont il faut rappeler qu'elles constituent le prolongement physique. Conformément aux objectifs assignés à ces zones, les règles autorisent une diversification de l'habitat (maisons individuelles, petit habitat collectif, habitat individuel groupé), mais aussi une occupation qui ne résume pas ces quartiers à leur fonction résidentielle (possibilité d'y développer des commerces, des services, des activités non nuisantes, des équipements...).

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification approuvée

Roggenhouse



1. Note de présentation

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
du 24 novembre 2011

Le Maire



Novembre 2011

Les premiers paragraphes des articles UA11.4, UC11.4 et AU11.4 sont ainsi modifiés : « *Les toitures des constructions, y compris les bâtiments annexes, doivent être recouvertes de tuiles ou de matériaux présentant l'aspect de tuiles.*

Des panneaux solaires pourront cependant être posés en toiture des constructions.

Les toitures végétalisées seront également admises».

Assouplissement des règles d'implantation par rapport aux voies

Dans la zone UA, concernant les implantations par rapport aux voies, les dispositions réglementaires applicables sont destinées à préserver la morphologie bâtie existante qui est caractérisée par un alignement quasi général des constructions sur limite avec la voie publique. Cette option entraîne une nécessité pour tout bâtiment, sauf exceptions, d'implantation à l'alignement de la voie.

Cette disposition ne permet pas de prévoir d'éventuelles constructions à l'arrière des parcelles, ce qui empêche la valorisation d'un certain nombre d'espaces dans le village. De plus les dérogations prévues à la règle initiale sont trop restrictives (parcelles présentant un maximum de 6 mètres de façade, ...) et ne permettent pas de satisfaire certaines demandes locales.

Ainsi, sans que ne soit remise en cause la nécessité de conserver le type de configuration bâtie existante, il a cependant été jugé nécessaire d'assouplir les dispositions existantes de façon à autoriser la réalisation de nouvelles constructions en recul par rapport à la limite de voie lorsqu'il existe des bâtiments préalablement implantés à l'alignement qui participent déjà à la perspective visuelle centrale.

Les modifications apportées ne modifient pas l'organisation et la cohérence existante caractérisée par l'alignement général des bâtiments le long de la rue. Par contre, cette évolution du règlement favorisera une éventuelle densification du centre du village.

Afin de prendre en compte la présente modification, l'article UA 6 est ainsi libellé :

6.2.1. *«Le long des sections de rues indiquées au règlement, document graphique n° 3.2.b sous "alignement obligatoire", les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, ou s'il existe, à l'alignement de voie approuvé, (par construction principale, il faut entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service, etc...) ».*

6.2.2. *« D'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées :*

- *pour de nouvelles constructions principales :*
 - *lorsqu'il existe déjà, sur le terrain concerné, des constructions implantées, au moins pour partie, à l'alignement des voies, et qui ne sont pas destinées à être démolies ;*
 - *lorsque les constructions existantes empêchent, par leur localisation sur la parcelle, d'implanter toute nouvelle construction à l'alignement ;*
- *ou pour des constructions légères à usage d'abris ;*
- *ou pour l'extension de constructions existantes ».*

Modification d'une disposition concernant l'implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives

Dans la zones UC, l'article 7.1 impose le respect par les constructions, d'une distance de recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces dernières, sans pouvoir toutefois être inférieure à 3 mètres. Cependant, afin de prendre en compte le cas spécifique des constructions annexes, l'article UC 7.2 prévoit sous conditions (maximum de 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit, longueur sur limite ne devant pas excéder 8 mètres,...), la possibilité d'implanter ce type d'installations sur limites séparatives.

Il s'est avéré à l'usage que concernant les annexes, la nécessité de respecter une longueur maximale de 8 mètres sur un seul côté, était trop restrictive et ne répondait pas aux pratiques et besoins locaux. Ainsi il est décidé de faire évoluer cette disposition et de fixer à 9 mètres la longueur maximale autorisée.

L'article UC 7.2 est ainsi modifié : « *Toutefois des constructions annexes peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit et que leur longueur sur limite n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs* ».

Afin de conserver la similitude existante entre les dispositions réglementaires applicables aux zones UC et AU, la modification précédente, concernant l'implantation des annexes sur limite séparatives, est également prévue à l'article AU 7.2.

Actualisation des informations réglementaires

En complément des modifications précédentes, apportées au règlement en vigueur, une mise à jour du paragraphe n°1.1 du préambule, et de l'annexe II correspondante, est effectuée.

3. Annexes

Intégration dans les annexes du PLU des alignements de voies approuvés

Il s'agit dans ce paragraphe de prendre en compte l'approbation d'un certain nombre d'alignements de voies par délibération du Conseil municipal du 18 novembre 2004.

Ce type de document permet, sur un territoire donné, de définir les limites séparatives entre voies publiques et propriétés privées.

Les objectifs principaux sont doubles pour la commune : se garantir contre tout empiètement des riverains et pouvoir réaliser de légers travaux de rectification ou d'élargissement de la voie publique.

Le document n°5 intégrant les alignements de voies approuvés est ainsi créé et intégré, conformément à l'article L126-1 du code de l'Urbanisme, dans le cadre des annexes du PLU approuvé.

4. Rapport de présentation

Suite aux modifications apportées aux documents précédents, le rapport de présentation du PLU est également actualisé en conséquence. Les modifications apportées concernent les pages 75, 76 et 79.

III. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

Dans la partie Est du village, l'intégration en zone UC, des trois parcelles urbanisées depuis l'approbation du PLU initial (2004) permet de prendre en compte la situation existante sans que cela n'ait une quelconque nouvelle incidence sur l'organisation de ce quartier.

L'assouplissement de la règle relative aux matériaux et couleurs de toiture est destiné à prendre en compte le caractère hétérogène existant, sans qu'il n'y ait en aucun cas remise en cause de l'aspect général de cette partie des bâtiments. La mesure précédente est accompagnée de la mise en place de dispositions de nature à intégrer certains enjeux relatifs au développement durable.

Enfin, l'assouplissement de certaines règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies ou limites séparatives doit permettre d'une part, une valorisation des espaces non bâtis existant dans le centre du village, et d'autre part, une meilleure prise en compte des besoins locaux en terme d'implantation d'annexes.

IV. Justification avec les normes supra-communales

La commune de Roggenhouse est intégrée dans le périmètre concerné par le Schéma Directeur « Rhin-Vignoble-Grand-Ballon », approuvé le 17/11/2000. Les modifications contenues dans le présent dossier sont compatibles avec les dispositions du document précédent. A noter que celui-ci est en cours de transformation en schéma de cohérence territoriale (SCOT).

V. Respect et prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les modifications contenues dans le présent dossier ne sont pas incompatibles avec les servitudes d'utilité publique jointes au dossier de P.L.U. approuvé.

VI. La procédure adoptée

Les changements que la commune compte apporter au P.L.U. approuvé, tels qu'énoncés ci-dessus, peuvent faire l'objet d'une procédure de modification telle qu'elle est prévue à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

