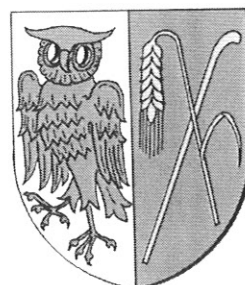


Commune de **ROGGENHOUSE**



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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



Commune située à l'écart des grands axes de communication mais néanmoins très accessible en automobile, Roggenhouse bénéficie d'un cadre de vie agréable qui lui assure un développement résidentiel soutenu.

Le projet communal vise à concilier le développement résidentiel et agricole avec la préservation d'un cadre urbain, paysager et naturel de qualité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Roggenhouse s'articule ainsi autour de 7 orientations :

- *Maintenir la sociabilité villageoise*
- *Diversifier l'offre d'habitat et maîtriser les modalités du développement résidentiel*
- *Maîtriser le développement urbain et assurer une gestion économe du foncier*
- *Préserver l'identité villageoise*
- *Promouvoir un tissu aéré et verdoyant*
- *Préserver le cadre naturel et paysager*
- *Maintenir l'activité agricole*



Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

I- Maintenir la sociabilité villageoise

Village au profil essentiellement résidentiel, Roggenhouse se doit de maintenir une vie sociale si elle ne veut pas devenir une cité dortoir. Pour ce faire, la commune agit pour assurer une présence économique et une animation sociale dans le village.

Parallèlement au soutien qu'elle apporte à la politique mise en place par la Communauté de Communes pour le développement du Parc d'Activités Intercommunal de Blodelsheim, la commune entend assurer la pérennité de ses 11 entreprises artisanales et des exploitations agricoles présentes sur son territoire. Le présent PLU offre ainsi des conditions favorables à leur maintien, d'une part en autorisant l'activité au sein du village dès lors qu'elle ne s'accompagne pas d'une gêne pour le voisinage, d'autre part, en offrant la possibilité aux activités agricoles de poursuivre leur développement à l'écart du village.

Le développement du lien social constitue le second élément moteur en faveur de la sociabilité villageoise et s'appuie sur l'utilisation et le maintien des lieux de vie existants, et tout particulièrement de l'école.

Ainsi, l'accueil de populations nouvelles et de jeunes ménages devra être poursuivi à l'avenir pour appuyer une démographie villageoise qui ne pourra seule maintenir dans la durée les effectifs scolaires. Cet apport de population sera maîtrisé pour s'inscrire dans un rythme qui ne vienne pas bouleverser les équilibres démographiques et sociaux de la commune.

C'est également pour appuyer cette démarche que la commune s'est constituée une réserve foncière à côté de l'école pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipement collectif.

2- Diversifier l'offre d'habitat et maîtriser les modalités du développement résidentiel

L'offre résidentielle constitue un levier important d'une politique qui vise à maintenir la vitalité démographique de la commune. Elle pourrait, compte tenu des possibilités offertes par le présent PLU, se traduire à l'avenir par une offre alternative à l'habitat individuel, sous la forme par exemple de petits collectifs, et s'ouvrir au locatif, un produit d'habitat recherché par les jeunes ménages.

Pour faire face aux aléas d'un développement urbain qui repose essentiellement sur la disponibilité d'une offre foncière privée, la commune se donne la possibilité de gérer son développement en jouant sur l'ouverture à l'urbanisation de propriétés foncières communales pour compenser, le cas échéant, les carences des propriétaires fonciers privés ;

3- Maîtriser le développement urbain et assurer une gestion économe du foncier

L'affectation de terrains à l'urbanisation s'inscrit dans une réflexion qui prend en compte la nature et l'importance des besoins, les contraintes de sites et celles inscrites au schéma directeur, document cadre qui définit les marges de manœuvre du développement communal.

Plusieurs éléments ont ainsi été pris en considération :

- l'affirmation du canal d'irrigation comme la limite Est au développement urbain ;
- le contrôle du développement linéaire du village sur la façade Ouest.

Dans ce cadre, une gestion économe de l'espace s'impose pour ne pas grever le potentiel d'avenir du développement communal. Faire émerger une silhouette compacte telle qu'elle s'est forgée au cours des années devra également guider les choix futurs d'organisation du village.

C'est ainsi que le développement urbain prévu pour l'avenir s'inscrira dans la continuité villageoise, gage d'économie d'espace, et devra faire apparaître un maillage urbain cohérent. Le développement villageois sous forme d'opération d'ensemble et en continuité avec les secteurs bâtis offrent des garanties pour atteindre ces objectifs.

S'agissant des disponibilités foncières -parfois importantes- au sein des parties actuellement urbanisées, la réorganisation foncière par les propriétaires est vivement recommandée pour faire émerger un parcellaire adapté à l'urbanisation.

4- Préserver l'identité villageoise

L'empreinte paysanne qui transparait dans la trame villageoise ancienne constitue l'élément majeur de l'identité urbaine de Roggenhouse. Ce cachet du noyau ancien se forge à travers l'architecture vernaculaire, l'organisation des bâtiments, l'important volume des granges, l'ouverture des fonds de parcelles et les murs maçonnés ; autant de caractères qui seraient à mettre en valeur et à préserver.

Il s'agit à cet effet de maintenir l'esprit de la typologie des lieux (implantation, clôtures, toitures) et de prendre en compte le caractère du centre dans le cadre des aménagements qui pourraient y être réalisés. Il s'agit également de protéger les éléments les plus caractéristiques de l'identité villageoise (pigeonnier et chapelle).

5- Promouvoir un tissu aéré et verdoyant

La composition urbaine aérée de Roggenhouse et son cadre naturel environnant impriment au village une ambiance paisible. Le développement de la commune doit préserver cette ambiance à travers une densité de bâti adaptée, le respect d'une volumétrie conforme à l'identité villageoise et des espaces libres gardant un aspect verdoyant.

6- Préserver le cadre naturel et paysager

Dans un environnement paysager et naturel peu diversifié, les espaces boisés et en particulier la végétation qui souligne le tracé des cours d'eau, jouent un rôle de premier plan pour l'accueil de la faune, de la flore et l'identité des paysages. Pour ces raisons, la coulée verte des cours d'eau ainsi que le massif forestier doivent être protégés de toute forme d'atteinte induite par le développement urbain ou agricole.

Pour maintenir un espace de respiration entre le village et les cultures qui l'encadrent, il s'agit d'encourager en concertation avec les agriculteurs, le maintien des prairies périphériques et de les adapter aux évolutions des contours villageois.

Afin de préserver l'entrée Ouest de l'agglomération, la coupure verte entre le village et le canal du Rhône au Rhin sera maintenue en n'autorisant pas la poursuite du « mitage » de la RD50 par des constructions.

Afin de favoriser la protection de la nappe phréatique et de protéger le village des nuisances olfactives, les élevages soumis au régime des installations classées sont à proscrire sur l'ensemble du territoire.

Enfin, pour favoriser le dialogue entre le bâti, son environnement naturel et le canal d'irrigation, des plantations sont à mettre en place en limite Est d'agglomération.

7- Maintenir l'activité agricole

L'étendue du territoire communal affectée à l'exploitation agricole reflète la permanence de ce secteur d'activité qui anime encore le village. Préserver les capacités agricoles est un objectif prioritaire que se fixe la commune en assurant des conditions favorables au maintien des exploitations et de leurs capacités productives :

- les terres agricoles sont très largement conservées puisque seules les terres de l'immédiate périphérie villageoise pourront trouver une nouvelle vocation dans le cadre du développement futur du village ;
- les possibilités de développement des installations agricoles sont garanties.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) COMMUNE DE ROGGENHOUSE



Opter pour un développement urbain qui valorise les espaces interstitiels

Ménager une zone tampon entre le village et les cultures, en concertation avec les agriculteurs

Préserver les boisements associés au Canal du Rhône au Rhin

Maintenir la discontinuité bâtie entre le village et le canal du Rhône au Rhin

Maintenir le potentiel agricole

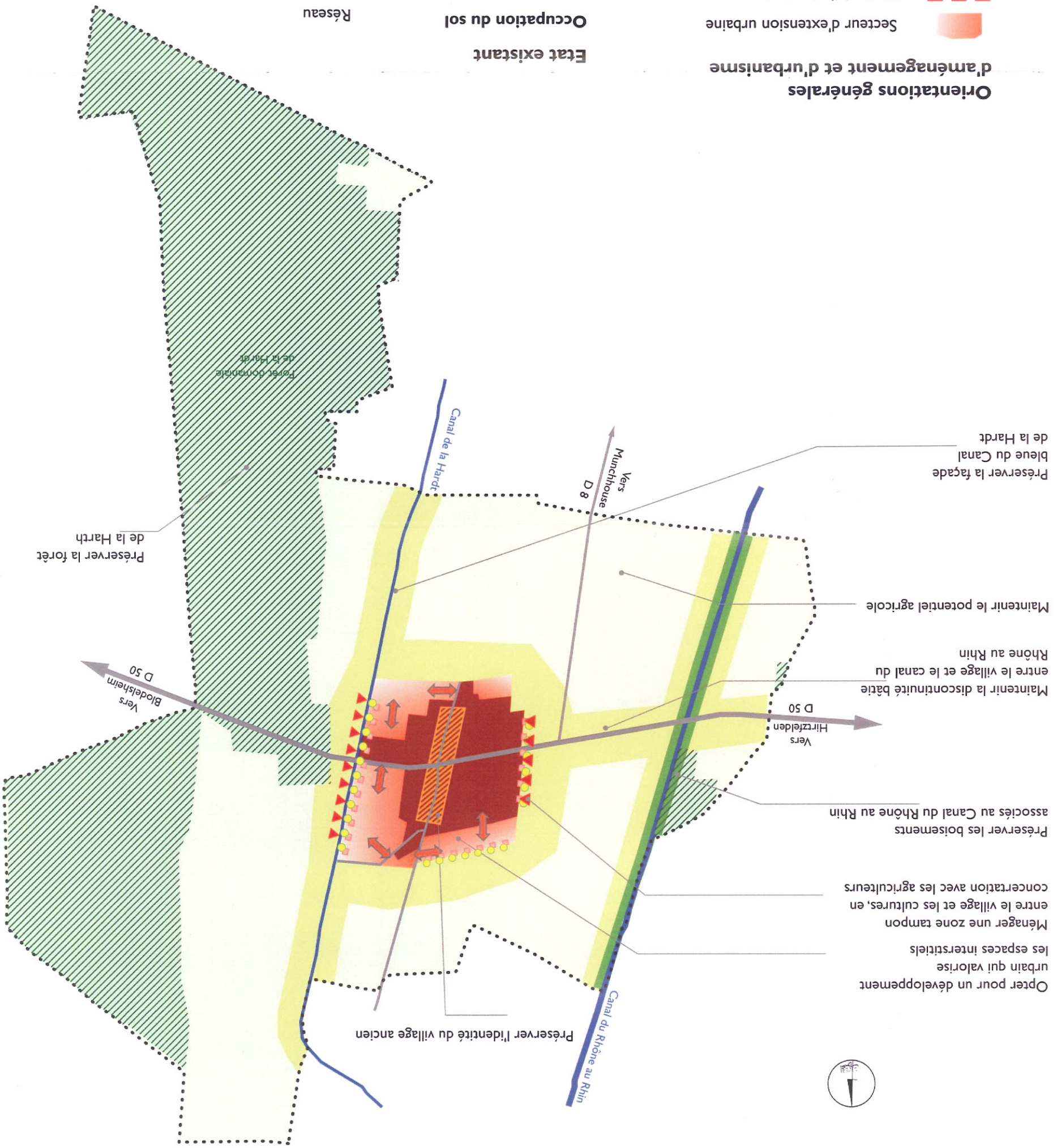
Préserver la façade bleue du Canal de la Harde

- ### Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme
- Secteur d'extension urbaine
 - Limite à l'urbanisation
 - Zone tampon
 - Relations à créer
 - Secteur agricole inconstructible

- ### Etat existant
- Forêt
 - Espace à dominante agricole
 - Enveloppe villageoise
 - Ripisylve
 - Canal

- ### Réseau
- Route principale
 - Route secondaire
 - Limite administrative
 - Limite communale

0 300 m



Préserver l'identité du village ancien

Préserver la forêt de la Harth

Préserver la façade bleue du Canal de la Harde

Forêt communale de la Harde

