

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'objectif de l'orientation d'aménagement est de réaliser un projet de requalification global et cohérent pour créer un centre-ville plus attractif, plus dense et plus lisible pour la population.

Cet îlot de recomposition présentera une forme urbaine propre en cohérence avec son environnement. De manière générale, l'objet des différentes opérations est de donner une image plus urbaine au centre de la commune de Rothau et d'apporter une densité de logements plus forte.

La requalification de ce secteur intègre la création d'une galerie commerçante au sein d'une zone mixte (commerces, habitat, services de proximité, jardins) et d'un espace public structurant y intégrant les équipements existants. La recomposition du centre-ville permettra la création de 60 nouveaux logements environ. La requalification du site pourra être réalisée en deux phases successives.

### 1<sup>ère</sup> phase :

- Conservation des activités existantes : marché, Renardière, maison associative ;
- Aménagement d'une zone mixte d'habitat et de commerces à l'Est du site ;
- Requalification de l'espace public avec la création d'un espace public partagé, d'un parc avec une mise en valeur du canal d'alimentation de la Renardière par des aménagements paysagers.

### 2<sup>ème</sup> phase :

- Extension de la zone mixte d'activités et d'habitat, dans l'hypothèse où le CAT serait délocalisé sur le site à proximité de la gare ;
- Extension du parc vert autour du presbytère dans le but de préserver ce territoire qui est un espace de respiration et de dégagement pour les habitations resserrées autour.

Afin de répondre aux objectifs de densification du centre-ville, la galerie commerçante sera complétée par des niveaux de logement intermédiaire d'une volumétrie maximale à R+2+ attique ou comble (selon toitures pentées ou en terrasse). Lors de la réalisation de la première phase de l'opération, la hauteur maximale des constructions composant le front bâti rue de la Fonderie est fixée à R+1+attique ou comble, afin de garantir aux constructions existantes de l'autre côté de la voie un certain niveau d'ensoleillement. Des jardins privatifs accompagneront également la construction des habitations.

Le projet devra être conçu globalement en termes d'accessibilité et de desserte. L'aménagement sera complété par la création d'une liaison douce, inscrite en emplacement réservé au zonage, qui permettra de relier le centre du village à la salle des fêtes. Cet élément sera essentiel pour favoriser les déplacements doux et les échanges entre les quartiers.

## CENTRE –VILLE

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le centre ville a été repéré au diagnostic comme un secteur de faible densité urbaine, de vide, qui contraste avec ses fonctions de centralité et de regroupement de services et de commerces.

L'organisation actuelle offre l'opportunité d'une densification bâtie vectrice d'un apport supplémentaire d'habitants d'un développement de l'offre de commerces et de services de proximité, en même temps qu'une requalification générale des espaces pour une valorisation de la qualité urbaine du centre-ville.

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration des orientations d'aménagement permettent de tabler sur environ 60 nouveaux logements sur le centre-ville requalifié.





# COMMUNE DE ROTHAU

RÉVISION DU PLU

Principe d'aménagement du centre  
DOCUMENT DE TRAVAIL

1

24 février 2010

Jérôme ESPARGILIERE

Urbanisme - Paysage - Environnement  
12 rue du Général de Castelnau  
67 000 STRASBOURG

E 1 / 1000

## LÉGENDE

- limite communale
- cours d'eau
- voirie mixte
- liaison piétonne
- zone mixte : habitat intermédiaire et commerces (R+2+combles ou attique), jardins privés
- zone mixte : phase 1
- zone mixte : phase 2
- Equipement, activité
- espace public
- parc
- parc : phase 1
- parc : phase 2
- stationnement
- bâti existant



