

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Ce secteur s'étend sur environ 4 ha. Il bénéficie d'une proximité directe avec la gare de Rothau pour la création de locaux d'activité. Il supporte néanmoins des contraintes importantes liées à son environnement : une partie du site est ainsi classé en zone naturelle. L'urbanisation des terrains situés entre la voie ferrée et la Bruche s'inscrit dans un programme sur trois secteurs distincts.

Le réaménagement de chacun de ces secteurs peut se faire distinctement des autres mais pas indépendamment. L'objectif de l'orientation d'aménagement est de réaliser un projet d'urbanisation global et cohérent avec son environnement.

- **Zone d'activité située le long de la voie ferrée :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à R+2+ comble ou attique (selon que les toitures seront pentées ou en terrasse). Ce secteur accueillera, entre autres, les entreprises délocalisées dans le cadre de la requalification urbaine du centre-ville (CAT à proximité de la gare). Les constructions projetées à court ou long terme devront s'implanter de manière parallèle aux axes structurants (voie ferrée).

- **Zone d'habitat, transition entre la zone naturelle et la zone d'activité :**

Ce secteur d'habitat présentera une typomorphologie bâtie qui alliera habitat intermédiaire et pavillons individuels. Cette typologie bâtie s'inscrira dans le tissu urbain existant. La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à R+1+attique ou comble (selon que les toitures seront pentées ou en terrasse) et permettra de créer environ 10 à 15 logements. Ils seront développés ouverts vers la Bruche, bénéficiant d'une vue à l'Ouest sur les reliefs de la Broque et sur la Bruche et son cortège végétal.

- **Zone naturelle, le long des berges de la Bruche:**

La zone naturelle située aux abords de la Bruche sera préservée et mise en valeur, notamment par la création d'espaces de promenades piétons le long des berges de la Bruche.

### Accessibilité :

En terme d'accessibilité, des liaisons douces seront aménagées afin de privilégier les déplacements entre les différentes zones (naturelles, habitat, activité) jusqu'au deux rives de la Bruche. Une voirie mixte sera également aménagée à cet effet. D'autre part, une aire de stationnement pour les usagers de la gare sera aménagée dans la partie Sud du terrain.

### Traitement paysager :

Aux vues des atouts et des contraintes structurants existants à proximité du site (voie ferrée, zone naturelle), l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier. Un alignement d'arbres devra être créé le long des axes structurants afin de recomposer un paysage urbain de qualité qui affirme le caractère principal de ces axes et joue avec les nouvelles façades urbaines.

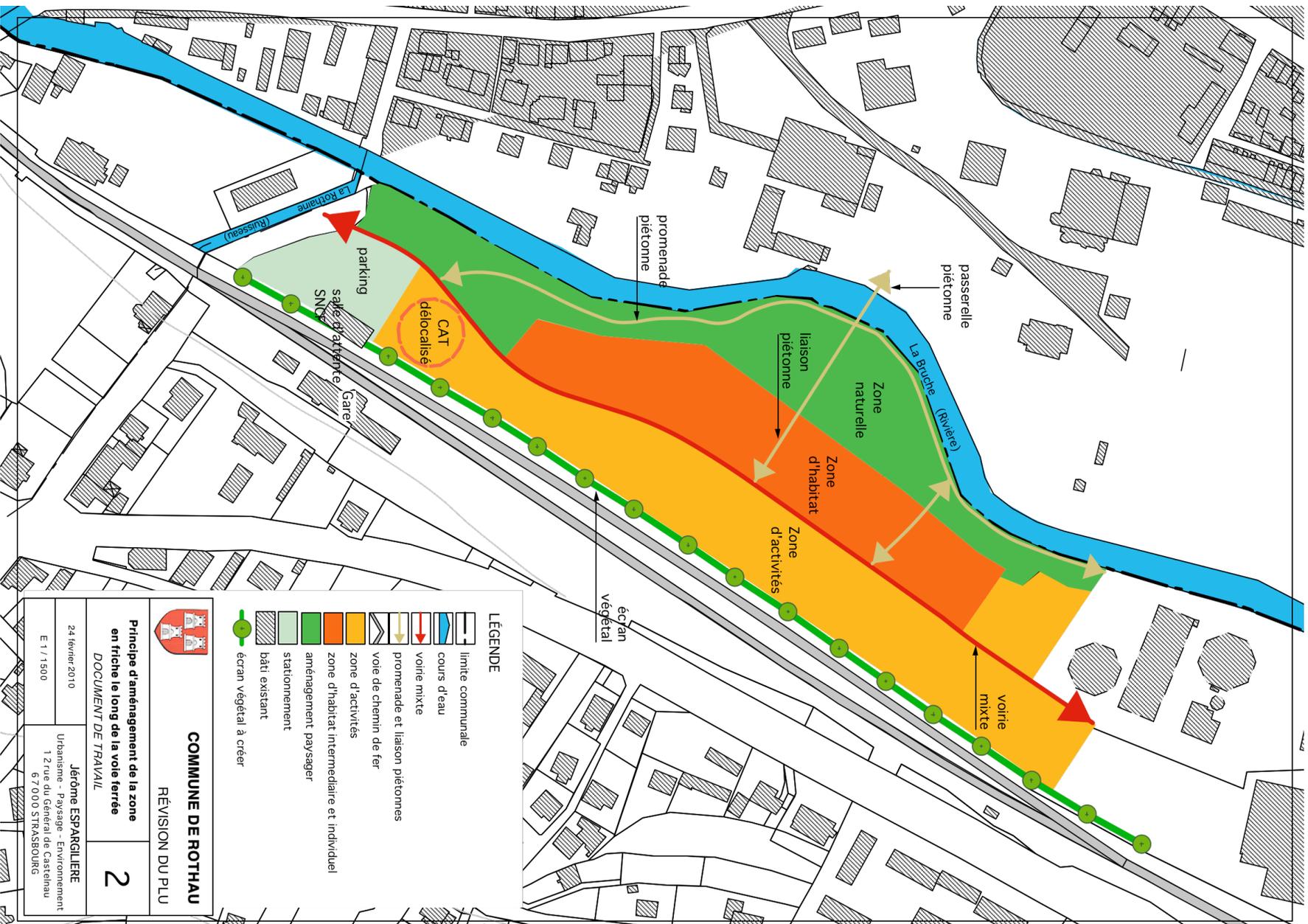
## ZONE EN FRICHE LE LONG DE LA VOIE FERRÉE

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'étude du tissu urbain qui compose le territoire de Rothau a fait apparaître un espace actuellement inoccupé entre la voie ferrée et la Bruche.

La localisation et la taille de ce secteur représentent des opportunités très importantes pour l'évolution de Rothau. Il semble très intéressant d'encourager une mutation d'usage sur ce secteur en développant progressivement une offre mixte entre logements et activités qui marquera une continuité avec la zone UX et permettra d'optimiser l'usage des terrains déjà urbanisés sur la commune.





**LEGENDE**

- limite communale
- cours d'eau
- voie mixte
- promenade et liaison piétonnes
- voie de chemin de fer
- zone d'activités
- zone d'habitat intermédiaire et individuel
- aménagement paysager
- stationnement
- bâti existant
- écran végétal à créer

**COMMUNE DE ROTHAU**  
RÉVISION DU PLU

**Principe d'aménagement de la zone en triche le long de la voie ferrée**

DOCUMENT DE TRAVAIL

**2**

24 février 2010  
E 1 / 1500

Jérôme ESPARQUIÈRE  
Urbanisme - Paysage - Environnement  
1 2 rue du Général de Castelnau  
67 000 STRASBOURG

