

Dossier n°E19000201/67

ENQUETE PUBLIQUE

du 2 décembre 2019 au 17 janvier 2020

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSHEIM



Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en
date du 16 octobre 2019

Arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Rosheim en date du
13 novembre 2019

VOLUME 1 RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

**Madame Valérie TROMMETTER
Commissaire enquêteur**

SOMMAIRE

PARTIE 1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	4
1 Généralités.....	5
1.1 Préambule.....	5
1.2 Objet de l'enquête publique	6
1.3 Cadre juridique et réglementaire	6
1.4 Concertation en amont de l'enquête publique.....	6
1.5 Description du projet.....	7
1.6 Composition du dossier soumis à l'enquête publique.....	22
1.7 Mise à disposition du dossier soumis à l'enquête publique	24
1.8 Analyse du dossier soumis à l'enquête publique	24
2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	39
2.1 Démarches préliminaires à l'enquête publique	39
2.2 Visite du site du projet	43
2.3 Entretiens avec certaines Personnes Publiques Associées	43
2.4 Dates et siège de l'enquête publique	44
2.5 Publicité de l'ouverture de l'enquête publique.....	45
2.6 Ajout de documents complémentaires au dossier d'enquête publique	47
2.7 Prolongation de la durée de l'enquête publique	48
3 Observations du public.....	50
3.1 Analyse comptable	50
3.2 Analyse thématique	54
3.3 Procès-Verbal de synthèse.....	56
3.4 Réponses du Maître d'Ouvrage.....	56
3.5 Analyse des observations et des réponses	56
PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	82
1 Rappel du projet	83
2 Informations d'ordre général.....	83
2.1 Information du public.....	83
2.2 Participation du public	84
2.3 Dossier d'enquête	84
3 Appréciation du projet.....	86
3.1 Diagnostic territorial et politique d'aménagement.....	86
3.2 Consommation de l'espace.....	88
3.3 Espaces et activités agricoles	94
3.4 Zones naturelles.....	94
3.5 Patrimoine architectural et paysager	95
3.6 Gestion de l'eau.....	96
3.7 Risques naturels et technologiques	97
3.8 Liaisons douces	97
3.9 Règlement.....	98
3.10 Emplacements Réservés	100
PARTIE 3 - ANNEXES	103
ANNEXE 1 - Premier avis d'ouverture de l'enquête publique par voies de presse régionalesPremier avis d'ouverture de l'enquête publique par voie de presses régionales ...	104
ANNEXE 2 - Second avis d'ouverture de l'enquête publique par voies de presse régionalesDeuxième avis d'ouverture de l'enquête publique par voie de presses régionales	107

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

ANNEXE 3 - Procès-verbal de synthèse.....	110
ANNEXE 4 - Réponse du Maître d'Ouvrage.....	112

**PARTIE 1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Madame Valérie TROMMETTER désignée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 16 octobre 2019 et chargée par arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Rosheim en date du 13 novembre 2019 de conduire l'enquête publique relative à la **révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSHEIM** rapporte ce qui suit :

1 GENERALITES

1.1 PREAMBULE

La commune de Rosheim est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 19 octobre 2007 et qui a fait l'objet de cinq modifications en 2009, 2010, 2013, 2017 et 2019.

Par délibération du 14 décembre 2015, le conseil municipal de Rosheim a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur la base des objectifs poursuivis qui sont les suivants :

- Maîtriser le développement du bourg tout en favorisant les secteurs les mieux appropriés et en redéfinissant le potentiel d'évolution des écarts urbains,
- Poursuivre et encourager la diversification et la mixité du type de logements afin de répondre aux besoins divers d'une population,
- Mettre en œuvre des règles adaptées permettant de préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et paysager de la commune en vue de pérenniser le cadre de vie des habitants,
- Protéger les espaces naturels et forestiers et assurer la préservation ou au besoin la remise en état des continuités écologiques,
- Tenir compte des risques naturels et technologiques afin de protéger la population et les biens,
- Conforter le dynamisme économique de la commune ; préserver et encourager le développement des commerces et des services à la population ;
- Développer le maillage de liaisons douces.

La même délibération a défini les modalités de la concertation.

Suite à l'envoi du dossier de révision du PLU à l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'étude au cas par cas, cette dernière le soumettait, en date du 11 mars 2019, à évaluation environnementale. La décision précisait que *« l'évaluation environnementale devra porter une attention particulière aux thématiques environnementales suivantes : consommation d'espace, localisation des zones à urbaniser (par rapport aux sites et sols pollués et aux zones naturelles) et assainissement »*.

Finalement, le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2019 et le bilan de la concertation a été tiré. Le projet a alors été envoyé pour avis aux Personnes Publiques Associées et Consultées et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

En application de l'article L. 153-19 du Code de l'Urbanisme, la révision du PLU de la commune de Rosheim est soumise à une **enquête publique préalable à son approbation**. Cette enquête est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique porte sur la **révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSHEIM** dans le Bas-Rhin (67).

1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

- Code de l'Environnement :
 - ✓ Articles L. 123-1 à L. 123-18 relatifs aux modalités d'exécution de l'enquête publique
 - ✓ Articles R. 123-1 à 123-27 relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- Code de l'Urbanisme :
 - ✓ Articles L. 123-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme
 - ✓ Articles R. 123-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme
 - ✓ Articles L. 151-1 à L. 153-60 relatifs au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme
 - ✓ Articles R. 151-1 à L. 153-22 relatifs au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme
- Décision en date du 16 octobre 2019 du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le commissaire enquêteur
- Arrêté n°214/T/2019 du Maire de la commune de Rosheim en date du 13 novembre 2019 prescrivant l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosheim

1.4 CONCERTATION EN AMONT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les données contenues dans ce paragraphe sont issues du dossier soumis à l'enquête publique.

Les modalités de la concertation sur le projet de révision du PLU ont été précisées dans la délibération du 14 décembre 2015. Elles ont consisté en :

- la mise à disposition d'un registre en mairie,
- la mise à jour des informations relatives à la révision du PLU sur le site internet de la commune tout au long de la procédure,
- la parution d'articles ou de mentions consacrés à la révision du PLU dans le bulletin municipal,
- l'organisation d'une réunion publique le 4 février 2019,
- la possibilité de consulter les documents élaborés en vue de l'arrêt du projet en mairie du 3 au 30 avril 2019,
- une réunion avec la profession agricole.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Les observations consignées dans le registre sont très majoritairement des doléances personnelles demandant le classement de terrains en zone constructible. Les autres remarques ont évoqué la question de la préservation de l'environnement et des paysages.

Les questions et observations formulées à la réunion publique ont été les suivantes :

- ✓ Comment la commune a-t-elle fait le choix des zones d'extension de l'urbanisation ?
- ✓ La commune devrait limiter la volumétrie et la densité des bâtiments afin d'éviter une densification trop importante, nuisible au cadre de vie des habitants de Rosheim.
- ✓ Une croissance trop importante de la population de Rosheim nuirait au cadre de vie.
- ✓ Le PLU révisé prend-il en compte les coulées de boue ?
- ✓ Que compte faire la commune pour réguler le stationnement ?

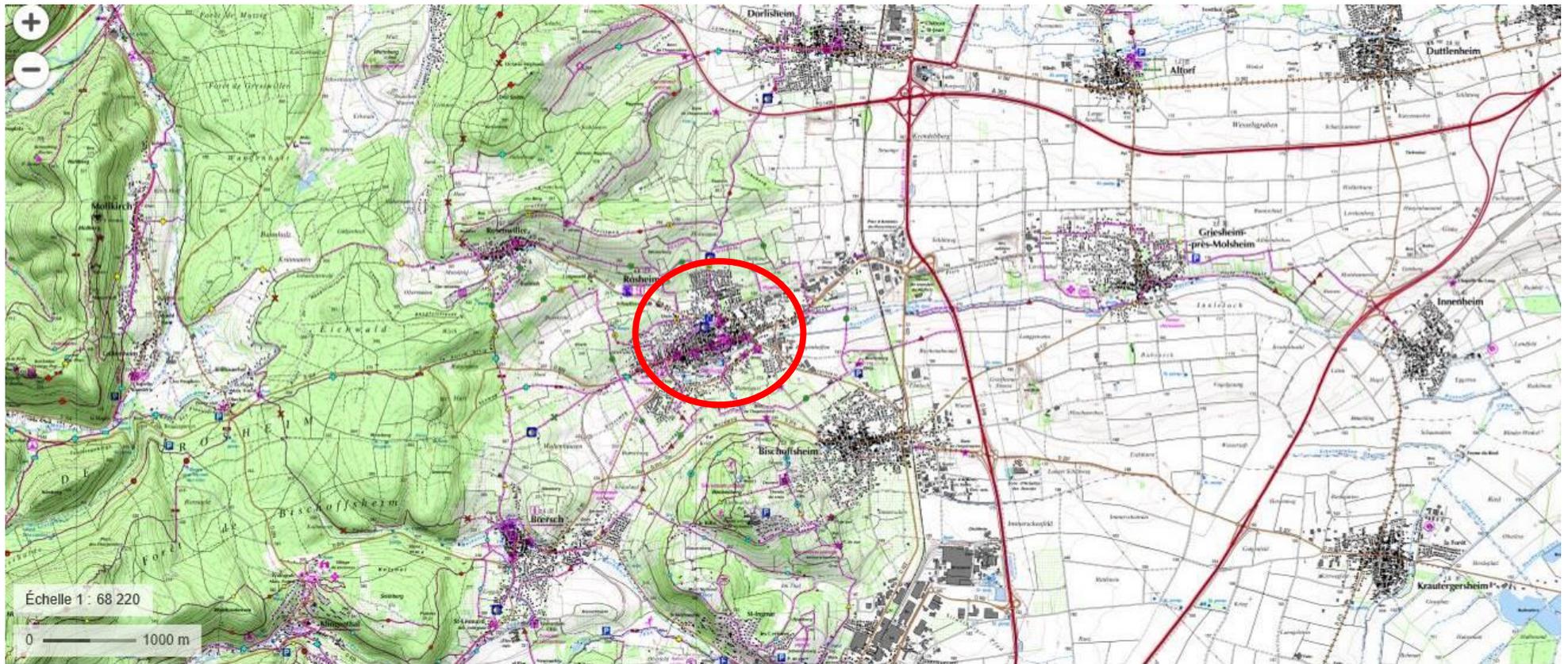
1.5 DESCRIPTION DU PROJET

1.5.1 Présentation de la commune

La commune de Rosheim est implantée dans le département du Bas-Rhin (67) à une distance d'environ 30 km au Sud-Ouest de Strasbourg et 28 km au Nord de Sélestat. Les communes limitrophes sont Bischoffsheim au Sud-Est, Obernai au Sud, Boersch au Sud-Ouest, Rosenwiller au Nord-Ouest, Dorlisheim au Nord, Altorf au Nord-Est et Griesheim-près-Molsheim à l'Est.

Elle appartient à la Communauté de Communes des Portes de Rosheim, qui comprenait 9 communes membres et 18 204 habitants en 2013, et à l'arrondissement de Molsheim, où elle constitue un bassin d'emploi important.

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Grand-Est, Préfecture de la région Grand-Est, Conseil départemental du Bas-Rhin

Figure 1 – Localisation géographique de Rosheim (source : Géoportail)

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM



Figure 2 – Vue aérienne de Rosheim (source : Géoportail)

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

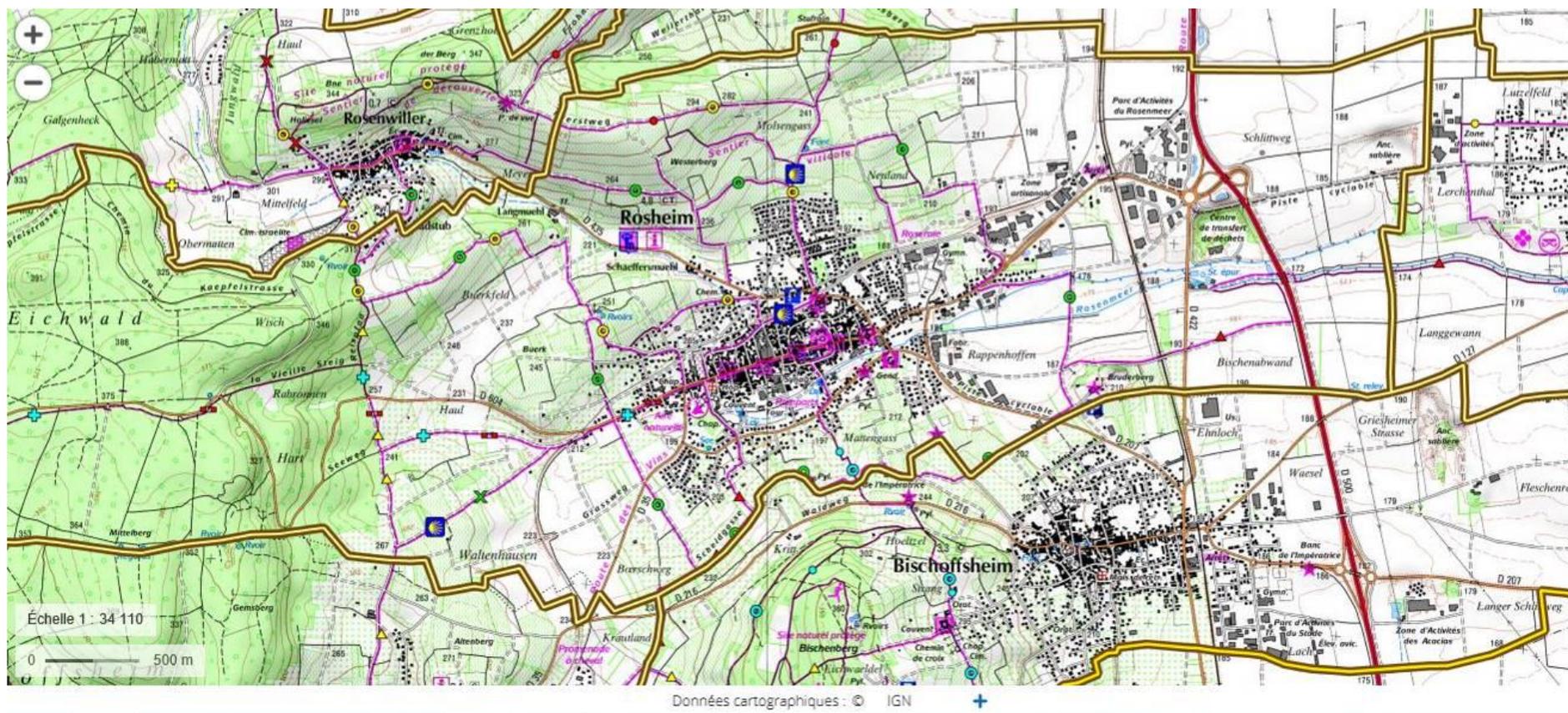


Figure 3 – Zoom sur le bourg de Rosheim (source : Géoportail)

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Le territoire communal de Rosheim, étroit et très étiré s'étend de la plaine rhénane au relief vosgien, selon un axe Est-Ouest. Il couvre une superficie de 2 955 ha. Les altitudes augmentent d'Est en Ouest, depuis le fond de vallon du Rosenmeer jusqu'au sommet du « Schwarzkopf ». La partie Est du ban est occupée par la plaine agricole qui offre des altitudes allant de 160 et 250 m. La partie centrale est marquée par le relief collinéen du piémont dont l'altitude varie entre 250 et 400 m. La partie Ouest appartient au massif vosgien avec un relief plus prononcé pouvant atteindre jusqu'à 800 m d'altitude. Le tissu urbanisé est installé en bordure du piémont, à environ 200 m d'altitude, sur la vallée du Rosenmeer. Il est encadré au Nord par les pentes douces du Westerberg et au Sud par le flanc plus abrupt du Bischenberg.

La commune s'inscrit dans l'entité paysagère du piémont viticole et fait partie du site inscrit « Massif des Vosges ». Quatre grandes unités paysagères se dégagent sur le ban communal :

- La partie Est du territoire est dominée par des terres agricoles offrant un paysage ouvert,
- La partie centrale est occupée par une unité paysagère collinéenne diversifiée et complexe dont le découpage parcellaire forme une mosaïque composée de différentes cultures, vignes, vergers et prairies créant une belle richesse paysagère accentuée par le relief,
- Toute la moitié Ouest est recouverte par la forêt, annonçant le massif vosgien et fortement marquée par le relief entaillé des vallées de la Magel et du Lauterbach,
- En limite Nord avec Mollkirch, apparaît une clairière dominée par des pâturages dédiés principalement à l'activité équestre.

La commune est alimentée en eau potable par plusieurs sources et forages déclarés d'utilité publique et certains périmètres de protection s'étendent sur le ban. Le réseau hydrographique est bien développé avec les cours d'eau de la Magel, du Lauterbach et du Rosenmeer et leur ripisylve ainsi que plusieurs affluents et zones humides. Il constitue une trame bleue importante en lien avec le corridor de la Bruche.

Le site Natura 2000 le plus proche, la Zone spéciale de conservation « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch » se situe à 4 km. En revanche, la commune est concernée par l'espace naturel sensible (ENS) du Bischenberg et par 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)¹ :

- ZNIEFF de type 1 « Collines calcaires du Bischenberg et environs à Rosheim, Bischoffsheim et Obernai » qui regroupe un ensemble remarquable de vergers et de pelouses calcaires ;
- ZNIEFF de type 1 « Sablière Lerchenthal à Griesheim-près-Molsheim » qui constitue un site de reproduction pérenne pour le Crapaud vert et le Crapaud calamite ;
- ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles à grand hamster et crapaud vert, au sud de la Bruche » qui regroupe des grandes cultures ;

¹ On distingue les ZNIEFF de type I de superficie réduite, homogènes d'un point de vue écologique et abritant au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, des ZNIEFF de type II qui sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- ZNIEFF de type 2 « Collines du Piémont vosgien avec grands ensembles de vergers de Saverne à Mutzig » qui recoupe la partie centrale de la commune.

Rosheim est également concernée par plusieurs plans nationaux d'actions (PNA) d'espèces protégées : grand hamster, crapaud vert, sonneur à ventre jaune et pie grièche grise. On retrouve en effet des sites de reproduction du crapaud vert et des aires de présence possible du grand hamster principalement sur les zones de grandes cultures, à l'est du territoire.

Le tissu urbanisé de Rosheim est principalement localisé à l'Est du ban communal. Il est encadré par des coteaux viticoles, par les prairies et des vergers. Il présente plusieurs typologies bâties bien distinctes :

- le centre ancien autrefois fortifié avec de nombreux édifices remarquables dont certains classés ou inscrits aux Monuments Historiques,
- les extensions à dominante résidentielle,
- les tissus à dominante d'activités économiques,
- les équipements collectifs,
- les hameaux et les écarts bâtis.

Selon les données de l'INSEE en 2016, la commune comptait 5 083 habitants. Après une croissance annuelle de 1,4 entre 1990 et 1999, celle-ci s'est ralentie pour s'établir autour de 0,9 depuis 2011. En 2016, la commune comptait également 2 192 logements (résidences principales) dont 7,4% étaient vacants (soit 162 logements).

Le tissu économique est bien développé avec une offre de services et de commerces diversifiée dans le centre-ville et la présence de 3 zones d'activités économiques et commerciales (ZA du Neuland, du Rappenhoffen et du Rosenmeer).

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à la proximité de plusieurs grands axes de communication (A352, RD 500, RN 1420, RD 422, RD 207, RD 35, RD 435, RD 604, RD 217, RD 204 et RD 66). Elle est aussi dotée d'une gare ferroviaire, à environ 1,5 km à l'Est du centre-ville, située sur la ligne Strasbourg – Molsheim/Sélestat.

Le territoire communal est soumis au risque d'inondation par débordement, le long du cours d'eau du Rosenmeer, par remontée de nappe phréatique ainsi que par ruissellement, lors d'orage ou de précipitations abondantes, pouvant entraîner des coulées de boues. La commune compte aussi 6 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et répertorie 33 sites BASIAS (anciens sites industriels) dont 4 sont recensés sur BASOL (sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif). Elle est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation (le long de la RD 500) et par voies routières (RD 500, RD 35, RD 435, RD 207 et RD 604). Certaines voies routières engendrent également des nuisances sonores selon l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Bas-Rhin.

La commune de Rosheim s'inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Piémont des Vosges approuvé en 2007, dans lequel elle est identifiée comme pôle urbain secondaire. Ce SCoT est en cours de révision.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

La révision du PLU doit être compatible avec ce SCoT ainsi qu'avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ill-Nappe-Rhin, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Alsace.

1.5.2 Diagnostic des enjeux

Un état des lieux du territoire et de l'environnement a été dressé par la commune. Les constats permettent de dégager les grands enjeux qui en découlent pour le territoire à l'horizon 2035.

Enjeux du milieu physique :

- Tenir compte des variations topographiques dans l'usage du sol et/ou dans le choix des sites d'extension et la définition de leur programme d'urbanisation,
- Veiller à une adéquation entre occupation et usage des sols,
- Respecter l'équilibre entre les espaces imperméabilisés et les espaces non imperméabilisés ; le maintien d'espaces non imperméabilisés participe à la maîtrise du ruissellement pluvial en permettant l'infiltration des eaux de pluie,
- Intégrer les facteurs bioclimatiques dans les programmes d'aménagement (ex : orientation des parcelles et des constructions pour l'utilisation des apports solaires passifs).

Enjeux des risques naturels et technologiques :

- Intégrer le périmètre inondable du Rosenmeer,
- Composer avec les autres risques et contraintes du territoire (remontée de nappe et de retrait/gonflement d'argile, 33 anciens sites industriels et activités de services et 6 installations classées pour la protection de l'environnement, flux de transport de matières dangereuses qui s'effectue par voies routières et canalisation de gaz).

Enjeux des périmètres naturels recensés :

Nécessité d'être attentif à certaines entités naturelles recelant a priori l'ensemble des enjeux écologiques de la commune et des environs :

- les zones forestières pour l'accueil du Sonneur à ventre jaune, bien qu'il n'y ait pas de donnée localisée sur la commune,
- les zones de grande culture et les sites industriels à l'est pour le Crapaud vert et le Crapaud calamite ainsi que le Grand Hamster,
- les zones de vergers proches des habitations notamment pour certaines espèces d'oiseaux comme la Chevêche d'Athéna,
- les zones de délaissés entre les vignes, avec des lambeaux de pelouses calcaires thermophiles et les espèces associées,
- les cours d'eau, la ripisylve et les milieux humides associés.

Enjeux de la Trame Verte et Bleue :

Les enjeux en termes de trames verte et bleue résident dans :

- le maintien de la qualité des biotopes exceptionnels existants notamment par une sylviculture plus « naturelle » et la limitation des plantations de résineux exotiques (Douglas),

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- le maintien des espaces ouverts mésophiles extensifs et des vergers, notamment à proximité des habitations, pour assurer une continuité nord-sud,
- l'amélioration des pratiques agricoles sur le vignoble, la mise en place d'une gestion écologique reposant essentiellement sur le maintien d'une diversité d'habitats à l'image des bandes enherbées non amendées, des murs de pierres sèches, des haies, des arbres isolés, des vergers, des pierriers, des friches...

Enjeux de l'environnement naturel :

Plusieurs secteurs à enjeux se dégagent et doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- les forêts mésohygrophiles submontagnardes et montagnardes des versants sud du Schwarzkopf et du Purpurkopf,
- les espaces ouverts extensifs à proximité des zones urbanisées, caractérisés par des vergers sur prairie mésophile,
- le lit majeur de la Magel et les milieux humides associés,
- l'ensemble des surfaces non occupées par la vigne au niveau des coteaux calcaires,
- les sites de reproduction du Crapaud vert et les secteurs de présence potentielle du Grand Hamster en périphérie de la zone de protection.

Enjeux du paysage :

- Préserver le cortège végétal accompagnant le Rosenmeer,
- Protéger les paysages viticoles de toute constructibilité,
- Continuer à préserver le territoire du mitage paysager en cherchant notamment à répondre de façon groupée aux besoins du monde agricole,
- Prévoir des zones de transition entre espace bâti/espace non bâti.

Enjeux de l'environnement urbain :

- Relever, quantifier et favoriser la mobilisation du potentiel d'intensification et de mutation des tissus urbains existants,
- Lutter contre l'étalement urbain et optimiser l'utilisation foncière (rechercher une certaine densité sans venir injurier les typologies existantes),
- Respecter les limites d'appartenance du bourg pour le choix des perspectives de développement ex-nihilo et maintenir la bonne intégration des nouveaux quartiers dans la trame urbaine existante (liaison en bouclage autant que possible),
- Encadrer la constructibilité des quartiers connectés du tissu principal,
- Définir un droit des sols tenant compte de l'identité architecturale de chaque tissu (de très patrimonial dans le centre ancien à plus hétéroclite dans les quartiers récents),
- Veiller à une bonne intégration des transformations, évolutions et opérations de réhabilitation du bâti ancien,
- Encadrer la rénovation énergétique des anciens bâtiments (notamment l'isolation par l'extérieur) pour préserver la cohérence du cadre de vie urbain,
- Veiller à la qualité visuelle des zones d'activités.

Enjeux accessibilité et déplacements :

- Rechercher une bonne liaison entre les différents quartiers de la ville (en bouclage préférentiellement),
- Anticiper les besoins en stationnement et les adapter aux usages,
- Favoriser et développer les liaisons douces,

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- Améliorer les alternatives à la voiture via une amélioration de l'accès et du stationnement à la gare ferroviaire.

Enjeux démographie, logements et économie :

- Soutenir la dynamique démographique et le rythme de production de logements,
- Poursuivre la diversification des types de logement (taille, statut, typologie...),
- Favoriser les commerces et services de proximité avec une réglementation adéquate,
- Poursuivre la mixité des fonctions dans les zones urbaines, notamment le centre bourg, en favorisant la dynamique commerciale et de service,
- Renforcer le tissu économique,
- Répondre autant que possible aux besoins du monde agricole.

1.5.3 Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal. Ils ont été transcrits dans le PADD sous forme de 6 orientations déclinées en objectifs.

Orientation 1 - Conforter un rôle de bourg centre

- Améliorer le niveau d'équipements
- Soutenir la qualité du cadre de vie
- Poursuivre la dynamique démographique
- Maitriser l'extension de la ville et l'évolution des tissus pavillonnaires
- Protéger le centre ancien patrimonial sans le figer
- Promouvoir un urbanisme durable/prise en compte des réseaux d'énergie

Orientation 2 - Préserver les espaces naturels et paysagers les plus sensibles

- Protéger les richesses écologiques et paysagères qui fondent l'identité de la commune
- Préserver les continuités écologiques
- Composer avec les risques naturels

Orientation 3 - Répondre à la diversité des besoins en habitat et équipements collectifs

- Poursuivre une politique d'habitat diversifié afin de favoriser l'accès au logement quels que soient l'âge, le niveau de ressources et la structure des ménages
- Déployer les moyens de communication numérique

Orientation 4 - S'appuyer sur les éléments structurants en termes de transports et déplacements

- Améliorer les conditions de déplacements doux
- Améliorer les transports collectifs

Orientation 5 - Favoriser le dynamisme économique en partenariat avec l'intercommunalité

- Renforcer le tissu économique existant
- Maintenir les activités agricoles et viticoles
- Offrir un potentiel d'accueil pour de nouvelles activités
- Développer l'offre touristique

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Orientation 6 - Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain

A l'horizon 2035, la commune de Rosheim prévoit d'urbaniser :

- de l'ordre de 20 ha à vocation dominante d'habitat, dont 15,7 ha classés en réserve foncière (nécessitant une procédure de modification pour sa mise en œuvre) - l'ensemble de ces terrains bénéficiaient déjà d'un classement en zone d'extension dans le PLU en vigueur,
- de l'ordre de 18 ha à vocation dominante d'activités économiques (projet de zone d'activités communautaire dite « du Fehrel »).

Ces perspectives, associées au potentiel de renouvellement urbain, doivent permettre à la commune de répondre aux objectifs de croissance et correspondent à la volonté de conforter son rôle de pôle urbain. Aussi, à l'horizon 2035, la population Rosheimoise devrait se situer autour de 5 915 habitants.

Afin d'atteindre son objectif de développement équilibré entre scénario démographique et développement économique, tout en respectant les perspectives affichées ci-dessus, la commune entend lutter contre l'étalement urbain en :

- Recherchant une certaine densité (25 log/ha minimum), adaptée au site, pour les nouvelles opérations,
- Favorisant une densification des tissus existants lorsque cela est opportun,
- Donnant une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant,
- Poursuivant la diversification de l'habitat (typologie, statut, taille...).

Ces orientations ont servi à l'élaboration des autres pièces du projet de révision du PLU à savoir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique (plan de zonage) de la commune.

1.5.4 Orientations d'Aménagements et de Programmation(OAP)

Le projet de révision du PLU de Rosheim comporte 4 sites d'extension faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Site 1 - Zone à urbaniser 1AU Nord-Ouest à vocation d'habitats de 0,4 ha,
- Site 2 - Zone à urbaniser 1AU Nord-Est à vocation d'habitats de 2,7 ha,
- Site 3 - Zone à urbaniser 1AU Sud-Est à vocation d'habitats de 1,2 ha,
- Site 4 – Zone à urbaniser 1AUX à vocation d'activités économiques (zone d'activités intercommunal « du Fehrel ») d'environ 18 ha.

Pour les zones à vocation d'habitats, le programme d'aménagement devra comporter à terme une densité minimale de 25 logements par hectare.

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

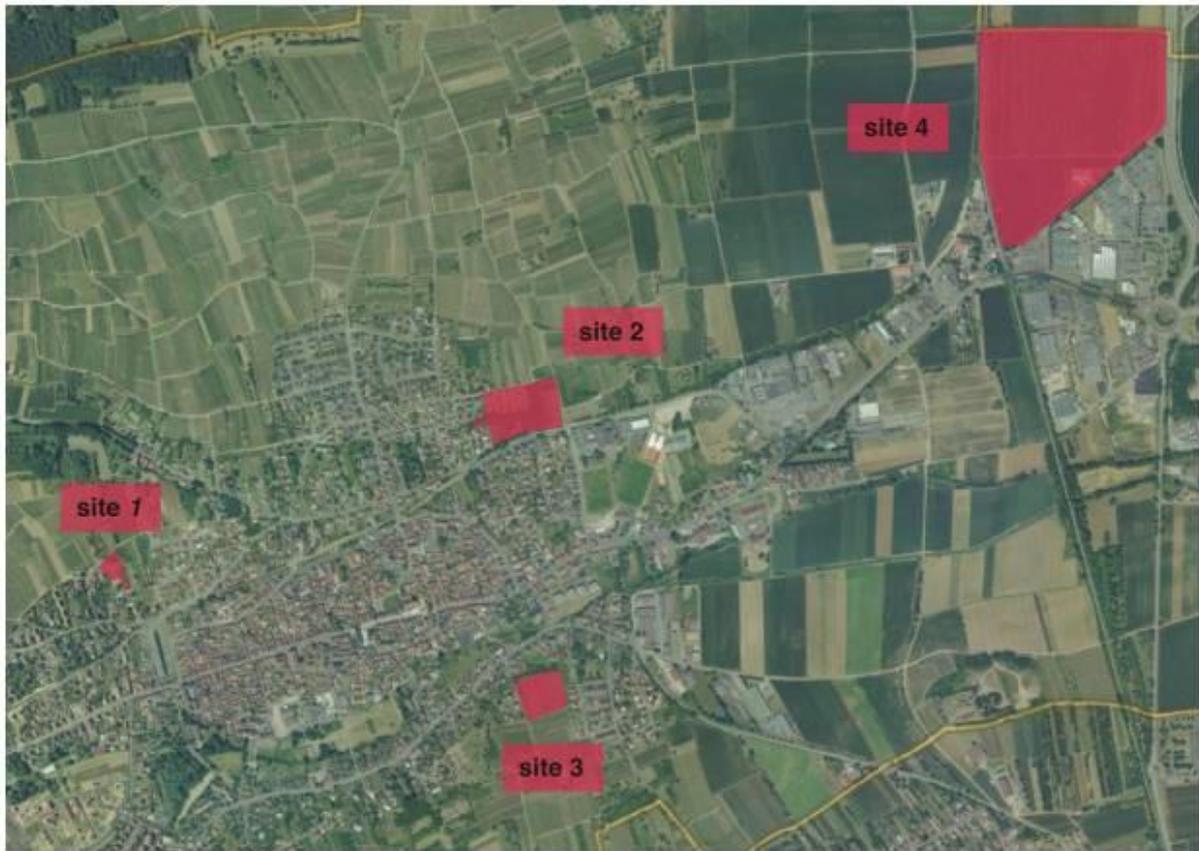


Figure 4 – Localisation des OAP (source : dossier d'enquête publique)

Les OAP prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principes de desserte ouverte à la circulation, le programme, les éléments de prise en compte et les aménagements paysagers. Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité et s'inscrivent en complément des dispositions définies dans le règlement.



Site 1



Site 2

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM



Site 3



Site 4

1.5.5 Zonage et règlement

1.5.5.1 Définition des zones

La mise en œuvre opérationnelle du projet de révision du PLU se traduit dans les plans de zonage et le règlement des différentes zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Tableau 1 - Caractéristiques des différentes zones du PLU

Zones	Définition	Surfaces (ha)	Surface (%)
Zones urbaines (U)		258,1	8,5
UA	Cette zone correspond aux parties anciennes du village, son noyau historique. Elle couvre l'ensemble du tissu patrimonial, dominé par d'anciennes et nombreuses constructions à colombages, conférant à ce tissu une forte identité. C'est aussi dans ce tissu que se regroupe la majorité des commerces et services de proximité, démontrant une mixité des fonctions, propre à un tissu central et indispensable à son attractivité.	30,8	
UB	Cette zone correspond aux quartiers d'habitation plus récents. Elle regroupe à la fois les extensions linéaires diffuses (réalisées au « coup par coup » en prolongement des axes principaux et au fur et à mesure de l'avancée des réseaux) et les extensions plus « organisées » (type lotissement). Contrairement à la zone UA, cette zone est principalement tournée vers l'habitat.	151,0	
UC	Il s'agit d'une zone mixte habitat/activités économiques mais dont le projet politique souhaite privilégier à terme (voire à long terme) une vocation à dominante d'habitat.	17,8	
UE	Cette zone est destinée aux aménagements et équipements collectifs ou d'intérêt général. Elle englobe deux sites : le regroupement d'équipements au Sud de la rue du Neuland et le cimetière implanté à l'Ouest du tissu ancien.	13,4	
UX	Zone urbaine destinée principalement à l'accueil de constructions et installations à usage d'activités économiques. Elle englobe toutes les zones d'activités existantes et implantées dans la partie Est du tissu urbanisé.	45,1	
Zones à urbaniser (AU)		38,1	1,3
1AU	Zone à vocation d'habitat à court-moyen terme	4,3	
2AU	Zone à vocation d'habitat non desservie (non constructibles en l'état et qui ne pourront être urbanisées qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU)	15,7	
1AUX	Zone réservée à l'accueil d'activités économiques à court-moyen terme	18,0	
2AUX	Zone à vocation d'activités non desservie (non constructibles en l'état et qui ne pourront être urbanisées qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU)	0,1	
Zones agricoles (A)		563,7	18,7
zone A	Zone visant à préserver l'usage agricole des terres	224,5	
secteur A1	Zone vouée à accueillir les bâtiments des exploitations agricoles sauf celles à vocation d'élevage	25,4	
secteur A2	Zone qui englobe les coteaux viticoles qu'il convient de strictement protéger de toute construction en raison de leur grande sensibilité paysagère et de leur statut (la plupart sont classés en zone AOC) et intègre le coteau du Bischenberg classé en Espace Naturel Sensible	311,4	
secteur A3	Zone qui admet l'ensemble des usages agricoles y compris l'éventuel logement de fonction si la vocation de l'exploitation le justifie	2,4	

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Zones naturelles et forestières (N)		2 159,0	71,5
zone N	Zone qui couvre toute la coulée verte du Rosenmeer qui se prolonge vers l'Est du territoire et englobe la zone inondable ainsi que le nouveau réservoir de biodiversité « vallon du Rosenmeer » créé dans le cadre de la révision en cours du SCOT	115,3	
secteur N1	Zone qui englobe toute la partie centrale du ban communal occupée par une unité paysagère collinéenne diversifiée et complexe où se mêlent cultures, vignes, vergers et prairies.	286,7	
secteur N4	Zone qui se développe sur plus de la moitié Ouest du territoire communal et englobe tout le massif forestier	1 727,4	
secteur N2 (STECAL)	Zone qui se développe de façon linéaire le long du chemin du Bildhauerhof, à proximité du village voisin de Mollkirch	17,7	
secteur N3 (STECAL)	Zone qui identifie un petit secteur de jardins familiaux rattaché au lotissement du Rittergass, à l'extrémité Sud-Ouest du tissu urbanisé	0,6	
secteur N5 (STECAL)	Zone qui couvre les terrains de l'ancien camping situés au Sud de la RD204 au lieu-dit « Fackenthal »	2,2	
secteur N6 (STECAL)	Zone qui englobe la carrière située dans la partie Est du ban communal	9,1	

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

D'après le projet de révision du PLU, les zones urbaines couvriront 8,5% de la superficie communale alors que les zones à urbaniser ne représenteront plus que 1,3%. 88,2% du territoire communal sera protégé de toute urbanisation (535,9 ha en A et 2 129,4 ha en N, soit 2 665,3 ha au total).

Associé au plan de zonage, un règlement détermine, pour chaque zone, les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions et détaille les conditions d'occupation. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

1.5.5.2 Bilan des surfaces entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé

Le tableau suivant compare les surfaces de l'ensemble des zones du PLU actuel et du projet de PLU révisé.

Tableau 2 – Comparaison des surfaces

Zones	Surfaces (ha)		
	Avant révision	Après révision	Evolution avant/après
U	249,3	258,1	+ 8,8
AU	57,1	38,1	-19,0
A	744,9	563,7	-181,2
N	1 928,7	2 159	+ 230,3

Le bilan global d'évolution des quatre grands types de zone est un bilan positif en termes de protection des espaces naturels, forestiers et agricoles. En effet si les espaces urbanisés progressent de 8,8 ha, les surfaces à urbaniser diminuent de 19 ha. Un rééquilibrage s'observe aussi entre les évolutions des zones agricoles qui perdent 181,2 ha au profit des zones naturelles et forestières qui voient leur superficie augmenter de 230,3 ha.

1.5.5.3 Autres dispositions

1.5.5.3.1 Emplacements réservés

Le projet de révision du PLU de Rosheim comprend 24 emplacements réservés au bénéfice de la commune et destinés à :

- améliorer les déplacements : création d'accès, élargissement de voie ou encore création de cheminements doux (piétons/cycles),
- améliorer le niveau d'équipements,
- répondre à la problématique de gestion des eaux de ruissellement (création de 2 bassins de rétention).

1.5.5.3.2 Eléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19

Le linéaire de remparts présent en entrée Est, côté Sud de la rue du Général de Gaulle fait l'objet d'une disposition spécifique.

1.5.5.3.3 Coulée verte à protéger au titre de l'article L 151-23

La frange Sud du tissu historique qui participe à la coulée de verte du Rosenmeer fait l'objet d'une disposition spécifique qui permet de préserver de toute nouvelle urbanisation cet espace sensible paysagèrement et écologiquement (en partie inondable).

1.6 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par les sociétés Vidal Consultants, Atelier Guillaume Equilbey et OGE. Il comprend les volumes suivants :

PIECE 1 – Projet de PLU arrêté

Sommaire

Volume 1 - Rapport de présentation (301 pages) :

- Chapitre I – Analyse de l'état initial du site et de l'environnement
- Chapitre II - Analyse paysagère et urbaine
- Chapitre III – Diagnostic socio-économique
- Chapitre IV – Orientations du PADD
- Chapitre V – Dispositions du PLU et justifications des choix de planification
- Chapitre VI - Superficies
- Chapitre VII – Articulation du PLU avec les autres plans et programmes
- Chapitre VIII – Evaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU
- Chapitre IX – Indicateurs de suivi
- Annexes

Volume 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) (17 pages)

Volume 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) (12 pages)

Volume 4 – Pièces réglementaires (91 pages) :

- Règlement graphique au 10 000^{ème} Ouest (1 page)
- Règlement graphique au 5 000^{ème} Est (1 page)
- Règlement graphique au 2 000^{ème} Est (1 page)
- Règlement graphique au 2 000^{ème} Centre (1 feuille)
- Règlement écrit (87 pages)

Volume 5 – Documents Annexes

Annexe 1 – Voies bruyantes (2 pages)

Annexe 2 : Liste et plans des servitudes d'utilité publique

- Liste des servitudes d'utilité publique (7 pages)
- Plan des servitudes d'utilité publique (2 pages)

Annexe 3 : Annexes sanitaires

- Note technique relative au réseau d'eau potable (10 pages)
- Plans relatifs au réseau d'eau potable (7 pages)
- Note technique relative au réseau d'assainissement (10 pages)
- Plans relatifs au réseau d'assainissement (2 pages)

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

PIECE 2 - Délibération - Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de Rosheim - Séance ordinaire du 8 juillet 2019 (12 pages)

PIECE 3 - Note de présentation non technique (5 pages)

PIECE 4 - Liste des avis (34 pages)

- Avis de la Direction départementale des territoires du Bas-Rhin - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 11 octobre 2019 (1 feuille)
- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Alsace du 14 octobre 2019 (9 pages)
- Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est – Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin du 18 octobre 2019 (7 pages)
- Avis du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 16 octobre 2019 (2 pages)
- Avis de l'Autorité Environnementale du 30 octobre 2019 (14 pages)

PIECE 5 - Pièces de la procédure (21 pages)

- Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de Rosheim - Séance ordinaire du 14 décembre 2015 (3 pages)
- Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de Rosheim - Séance ordinaire du 30 avril 2018 (3 pages)
- Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de Rosheim - Séance ordinaire du 8 juillet 2019 (6 pages)
- Arrêté n°214/T/2019 prescrivant l'enquête publique et la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosheim (4 pages)
- Avis parus dans la presse de mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosheim (1 page)
- Avis affichés d'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Rosheim (3 pages)

PIECE 6 - Liste des avis (33 pages)

- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Alsace du 14 octobre 2019 (9 pages)
- Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est – Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin du 18 octobre 2019 (7 pages)
- Avis du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 16 octobre 2019 (2 pages)
- Avis de l'Autorité Environnementale du 30 octobre 2019 (14 pages)

La pièce 6 est identique à la pièce 4 à la seule différence qu'elle ne contient pas l'avis de la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers !

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

PIECE 7 – Ajout n°1 apporté en cours d'enquête publique à la demande du Commissaire Enquêteur (2 pages)

Cette pièce, datée du 11 décembre 2019, a été ajoutée au dossier d'enquête publique le 12 décembre 2019. Elle fait suite à la demande de compléments formulée par le Commissaire Enquêteur pour répondre à l'observation n°1 déposée sur le registre dématérialisé le 8 décembre 2019 par Monsieur Gérard CLIGNY.

PIECE 8 – Ajout n°2 apporté en cours d'enquête publique à la demande du Commissaire Enquêteur (179 pages)

Cette pièce a été ajoutée au dossier d'enquête publique le 6 janvier 2020. Elle fait suite à la demande de compléments formulée par le Commissaire Enquêteur pour répondre aux observations n°9 et 10 déposées sur le registre dématérialisé le 23 décembre 2019 par l'AQVR. Elle comprend :

- la réponse de la mairie de Rosheim datée du 6 janvier 2020 (2 pages),
- le compte-rendu des Commissions Réunies du 9 avril 2018 (4 pages),
- le diagnostic territorial mentionné dans la délibération du 30 avril 2018 (173 pages).

1.7 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Un dossier papier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique à la mairie de Rosheim. Le dossier était également consultable sur un poste informatique en libre-service.

En sus, le dossier informatique a été publié sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim> ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse <https://rosheim.com>, où il était consultable et téléchargeable.

1.8 ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux prescriptions de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement. Sa mise à disposition sur le site internet du registre dématérialisé constitue un aspect appréciable pour le public.

Lors de la première permanence du Commissaire Enquêteur, le 2 décembre 2019, un travail de mise en cohérence des dossiers d'enquête publique en version papier et informatique a été réalisé avec le Service Urbanisme afin de corriger quelques erreurs de forme. En outre, le Commissaire Enquêteur a demandé au Maître d'Ouvrage d'imprimer, dans un format lisible par le public, les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement (plans de l'annexe 3 du volume 5 de la pièce 1) qui étaient au format A3. Ces plans ont été ajoutés au dossier papier d'enquête publique en date du 5 décembre 2019.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur regrette plusieurs points :

- **que les objectifs de cette révision du PLU ne soient pas clairement mentionnés en introduction du dossier d'enquête publique,**
- **l'absence d'un sommaire général afin de présenter la logique de lecture des différentes pièces du dossier d'enquête publique,**
- **la lourdeur du dossier du fait de la présence de volumes qui auraient pu être regroupés afin de faciliter la lecture et la compréhension du public comme par exemple les pièces 4 et 6 et les pièces 2 et 5.**

Enfin, même si ces informations sont présentes dans l'arrêté municipal, le Commissaire Enquêteur estime qu'il manque une pièce spécifique qui mentionne les textes régissant la présente enquête publique, son insertion dans la procédure et les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique comme stipulé dans le Code de l'Urbanisme.

1.8.1 Pièce 1

1.8.1.1 Volume 1 – Rapport de présentation

Le rapport de présentation traite des chapitres suivants :

- Chapitre I – Analyse de l'état initial du site et de l'environnement
- Chapitre II - Analyse paysagère et urbaine
- Chapitre III – Diagnostic socio-économique
- Chapitre IV – Orientations du PADD
- Chapitre V – Dispositions du PLU et justifications des choix de planification
- Chapitre VI - Superficies
- Chapitre VII – Articulation du PLU avec les autres plans et programmes
- Chapitre VIII – Evaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU
- Chapitre IX – Indicateurs de suivi
- Annexes

Avis du Commissaire Enquêteur

De manière générale, le rapport de présentation est un document complet qui est illustré par de nombreux tableaux, schémas et figures. Néanmoins, le Commissaire Enquêteur note un certain nombre de points forts et de points faibles.

Points forts : il est agréable à parcourir et les éléments retenus pour l'élaboration des autres pièces du projet de PLU (comme le PADD, les OAP, le règlement écrit et graphique) sont clairement présentés et sont compréhensibles par le public. Les indicateurs sont également exhaustifs et couvrent les principaux enjeux de la commune.

Points faibles :

- **bon nombre de données présentées dans ce rapport sont trop anciennes : données datant de 2011 pour les eaux souterraines, de 2011 et de 2014 pour les eaux superficielles, de 2014 pour la qualité de l'air, de 2003 pour l'énergie solaire, de 2012 pour la démographie, de 2009, 2012 ou 2014 pour les logements, de 2012 pour les activités économiques... L'absence de mise à jour de ces données est dommageable pour la qualité du document et l'évaluation du diagnostic,**

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- l'ensemble des tableaux relatifs aux logements en pages 166 à 171 sont difficilement compréhensibles par manque d'explications,
- le tableau des besoins complémentaires en logements (page 168) fait état d'un besoin de 500 logements sur une durée de 10 ans. Le Commissaire Enquêteur ne comprend pas cette estimation étant donné que la durée de 10 ans n'est pas cohérente avec celle de l'échéance de la révision du PLU qui est de 15 ans. Ce tableau mérite d'être explicité,
- certaines figures sont difficilement lisibles au format auquel elles sont présentées. Ceci est notamment le cas de la figure des captages publics et des périmètres de protection (page 16), de la figure des potentiels constructibles (page 167) et de la figure du potentiel constructible (page 167). Les cartes du chapitre VIII - Evaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU sont également peu lisibles du fait d'une superposition de couches d'informations (cartes des ZNIEFF, des enjeux écologiques...) et de leur taille. Le Commissaire Enquêteur a dû aller vérifier les contours précis des zones représentées sur le site CARMEN de la DREAL Grand Est. Des zooms auraient facilité la compréhension des différents enjeux,
- les incidences du projet sur l'environnement ne sont pas suffisamment détaillées et auraient mérité d'être approfondies,
- le résumé non technique du chapitre VIII - Evaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU, présenté sur une seule page, est trop succinct et ne remplit pas de manière satisfaisante sa mission.

Au sujet des illustrations présentées dans ce rapport, le Commissaire Enquêteur note l'absence de figure délimitant l'enveloppe urbaine. Il aurait également été intéressant de visualiser les principales phases du développement de la commune à l'aide d'une superposition de photographies aériennes. Le lecteur aurait ainsi pu se représenter l'extension spatiale de la commune de Rosheim au fil des siècles.

Il manque une légende pour les cartes présentées en page 29. Le lecteur ne sait pas bien s'il s'agit d'une représentation des zones inondables ou des zones à risque de coulées d'eaux boueuses.

Une carte de localisation des pistes cyclables aurait utilement pu être ajoutée en page 130 afin de les visualiser aisément.

Enfin, le Commissaire Enquêteur a relevé quelques inexactitudes à la lecture du document :

- La commune de Rosheim n'est pas localisée en Franche Comté comme le laisse sous-entendre le tableau de la page 66,
- L'espèce floristique invasive à surveiller est-elle la Vergerette annuelle ou l'Erigeron annuel (page 66) ?
- Les surfaces en cultures diffèrent en page 155,
- Les données du recensement de l'INSEE en 2016 sont différentes de celle du site de l'INSEE : 5 190 habitants dans le rapport et 5 083 habitants sur le site de l'INSEE,
- Les surfaces des zones A et N sont différentes dans le tableau et dans le texte (page 213),
- La surface du secteur A3 est de 3,2 ha en page 201 et de 2,4 ha en page 213.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- **D'après la figure de la page 236, toutes les zones d'extension du projet de PLU (hormis celle au Nord-Ouest du bourg) sont concernées par un niveau d'enjeu fort pour le Crapaud vert alors que le texte (page 234) mentionne uniquement un impact pour la zone 1AUX du Fehrel et pour la zone 2AU.**

1.8.1.2 Volume 2 - PADD

Après un préambule sur les objectifs et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ce volume présente les 6 orientations retenues par les élus pour le devenir de la commune de Rosheim et les différents objectifs qui ont été identifiés à l'issue du diagnostic de l'état initial du territoire. Ils sont établis pour l'horizon 2035.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur estime que ce document qui doit refléter la politique d'aménagement de la commune de Rosheim est de bonne qualité. Quoique succinct, il est bien rédigé et est aisément compréhensible.

1.8.1.3 Volume 3 - OAP

Outre un rappel réglementaire, ce volume présente les principes d'aménagement de chacun des 4 sites qui sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le projet de révision du PLU : les 3 zones 1AU et la zone 1AUX du Fehrel.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur estime que les OAP qui sont présentées dans ce document sont trop vagues et ne sont pas suffisamment explicites et détaillées.

1.8.1.4 Volume 4 – Pièces réglementaires

Le règlement comprend une pièce écrite détaillant le nouveau zonage de la commune ainsi que les prescriptions afférentes. Il est complété par des plans de zonage au 1/10 000^{ème} (plan 4.1 pour la partie Ouest du territoire), au 1/5 000^{ème} (plan 4.2 pour la partie Ouest du territoire) et au 1/2 000^{ème} (plans 4.3 et 4.4 pour les parties Ouest et Centre du territoire) permettant de localiser :

- les différentes zones définies dans le règlement,
- la localisation et la destination des 24 emplacements réservés au bénéfice de la commune,
- les autres prescriptions identifiées comme :
 - l'emprise de l'aléa inondation au titre de l'article R. 151-31 du Code de l'Urbanisme,
 - le secteur de protection des remparts qui est un élément bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme,
 - les espaces non bâtis protégés nécessaires au maintien de la coulée verte (au titre de l'article R. 151-31 du Code de l'Urbanisme),
- les secteurs des OAP.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur estime que ces documents ne sont pas de bonne qualité. Du fait de l'absence d'utilisation de couleurs pour identifier les différentes zones, leur délimitation n'est pas aisée à visualiser. En outre, les plans 4.1 et 4.2 ne sont pas exploitables car il n'est pas possible de lire, même avec un zoom, les numéros des

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

parcelles. Un travail graphique plus conséquent aurait mérité d'être réalisé afin de faciliter l'usage de ces plans pour le public.

En outre, les documents n'indiquent pas les surfaces des emplacements réservés et les parcelles concernées. Aucune justification de leur réservation n'est présentée. Ces données sont pourtant très importantes.

1.8.1.5 Volume 5 - Annexes

Ce volume contient le recensement des voies bruyantes (annexe 1), la liste et la localisation des servitudes d'utilité publique (annexe 2) et les notes techniques et plans relatifs aux réseaux d'eau potable et d'assainissement (annexe 3).

Avis du Commissaire Enquêteur

Concernant les SUP des captages d'alimentation en eau potable, l'ARS avait identifié en août 2019 des imprécisions sur le report des tracés des périmètres de protection (par exemple sur le report du tracé du périmètre de protection rapproché du forage d'Eichwald) et l'absence de prise en compte de l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2018 incluant le nouveau forage « Teufelsgebirg » et modifiant l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2011. Le Commissaire Enquêteur déplore que le dossier soumis à l'enquête publique n'ait pas été corrigé ou, le cas échéant, que cette demande de corrections n'ait pas été portée à la connaissance du public comme il l'avait proposé lors de la réunion de présentation du projet par le biais d'une note ajoutée au dossier d'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur déplore l'absence dans le dossier d'enquête publique d'une note relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés comme mentionné au point 3 de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

Dans la note technique relative aux réseaux d'eau potable, le Commissaire Enquêteur note que le § 5 (Raccordement aux infrastructures d'eau potable des zones d'extension future) n'est pas à jour car il mentionne une zone IIAUX au nord de la ZA du Rosenmeer alors que cette zone est en fait classée en IAUX dans le projet de PLU...

1.8.2 Pièce 2

Ce document contient la délibération du Conseil municipal en date du 8 juillet 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le plan local d'urbanisme ainsi que deux annexes, le bilan et une note de synthèse.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur estime que le bilan de la concertation est un document bien trop succinct qui ne répond pas correctement aux objectifs assignés à une concertation. Si les observations formulées lors de la seule réunion publique qui a été tenue et les réponses apportées sont indiquées dans ce bilan, il n'en est pas de même avec celles qui ont été consignées par écrit dans le registre. Leur nombre n'est même pas mentionné.

Vu le nombre élevé de participants à la réunion publique de présentation du projet de PLU révisé en date du 4 février 2019 (une soixantaine), le Commissaire Enquêteur estime que le Maître d'Ouvrage aurait pu prévoir d'organiser d'autres réunions d'informations et d'échanges.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

1.8.3 Pièce 3

Ce document contient une note de présentation non technique du projet de révision du PLU en 5 pages qui reprend les éléments suivants :

- Contexte,
- Etat initial de l'environnement,
- Diagnostic socio-économique,
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Perspectives d'évolution issues du PLU,
- Incidences sur l'environnement.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur estime que cette pièce est de bonne qualité et est aisément compréhensible par le public.

A noter qu'il s'agit de la seule pièce du dossier où est indiqué la date d'arrêt du PLU de la commune de Rosheim et les dates de ses révisions successives !

1.8.4 Pièce 4

1.8.4.1 Avis des Personnes Publiques Associées

En application du Code de l'Urbanisme et du Code Rural et de la Pêche Maritime, le PLU arrêté a été envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes en date du 30 juillet 2019 :

1. Consultations générales (article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme) :
 - ✓ Préfecture du Bas-Rhin
 - ✓ Direction Départementale des Territoires - Service Aménagement Durable des Territoires
 - ✓ Agence Régionale de Santé (ARS)
 - ✓ Conseil Départemental du Bas-Rhin
 - ✓ Conseil de la Région Grand Est
 - ✓ Communauté de Communes des Portes de Rosheim
 - ✓ Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin
 - ✓ Chambre des Métiers Alsace
 - ✓ Chambre d'Agriculture d'Alsace
 - ✓ Syndicat Mixte du Piémont des Vosges
 - ✓ Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)
2. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (articles L. 153-11 à L. 151-13 de l'Urbanisme)
3. Communes limitrophes (article L. 132-12 du Code de l'Urbanisme) :
 - ✓ Mairie de Boersch
 - ✓ Mairie de Griesheim-près-Molsheim
 - ✓ Mairie de Mollkirch
 - ✓ Mairie de Bischoffsheim
 - ✓ Mairie de Rosenwiller

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

4. Centre National de la Propriété Forestière de Lorraine-Alsace (CNPF) (article L. 112-3 du Code rural et de la pêche Maritime)
5. Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ) (article L. 112-3 du Code rural et de la pêche Maritime)
6. Chambre d'Agriculture d'Alsace (article L. 112-3 du Code rural et de la pêche Maritime)

Les avis émis par les PPA et réceptionnés dans le délai réglementaire de 3 mois après envoi du PLU arrêté ont été joints au dossier d'enquête publique :

- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 11 octobre 2019,
- Chambre d'Agriculture d'Alsace en date du 14 octobre 2019,
- Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) en date du 18 octobre 2019,
- Conseil Départemental du Bas-Rhin en date du 30 septembre 2019.

Le tableau suivant détaille les avis émis par les PPA.

Il est à préciser que l'avis émis par la Sous-Préfecture de Molsheim, en date du 31 octobre 2019, a été envoyé au Maître d'Ouvrage le 12 novembre 2019, soit après le délai réglementaire des 3 mois et n'a pas été joint au dossier d'enquête publique. Cependant, il a été communiqué au Commissaire Enquêteur qui a pu en prendre connaissance et l'utiliser pour émettre son avis et ses conclusions motivées.

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Tableau 3 – Nature des avis émis par les PPA

PPA consultée	Nature de l'avis émis
<p>Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)</p>	<p>I – Outils de valorisation du patrimoine</p> <p>1. Servitude d'utilité publique</p> <p>Demande de complétude (ou modification) des données relatives aux SUP patrimoniales qui concernent la commune afin de faciliter l'information des porteurs de projets qui voudraient savoir si un terrain ou un bâtiment est notamment soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) (<i>voir détails des 5 points dans l'avis</i>).</p> <p>2. Patrimoine archéologique</p> <p>Le centre historique est une zone de présomption archéologique. L'arrêté du 25/06/2003 et le plan de situation de la zone doivent figurer au dossier de PLU car ils précisent les dispositions relatives à cette zone au titre du code du Patrimoine et du code de l'Urbanisme et peuvent permettre une véritable anticipation de la question archéologique dans l'aménagement du territoire.</p> <p>3. Prise en compte du patrimoine local (non protégé par une servitude)</p> <p>Demande de réalisation d'un inventaire exhaustif du patrimoine local (patrimoine paysager et patrimoine architectural (religieux, civil, militaire)) afin de le protéger et de le valoriser au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, toute modification ou démolition d'un patrimoine ainsi recensé est soumis à une déclaration préalable.</p> <p>II – Plans de règlement</p> <p>Demande de réduction de la superficie de la zone d'urbanisation 2AU du fait de l'absence d'équilibre entre l'urbanisation et l'utilisation économe de l'espace, de la nécessité d'encourager la réhabilitation/restauration du bâti existant afin de limiter les zones d'extension, de sa localisation dans la plaine agricole générant un impact visuel important et de sa proximité avec une zone d'activités (UX) qui peut entraîner des nuisances pour les futurs habitants.</p> <p>Réduction de la superficie selon plan joint ; le reste de la zone pouvant être reclassé en zone A créant ainsi une zone tampon entre la zone 2AU et la zone UX :</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>III – OAP</p> <p>4. Généralités</p> <p>En l'état, les OAP ne sont pas suffisamment détaillées pour être validées ; d'une façon générale, afin de répondre à l'objectif d'implantation bio-climatique des constructions, les OAP doivent comporter une schématisation du parcellaire envisagé et une (ou plusieurs) hypothèse d'implantation du bâti (en mentionnant bien qu'il s'agit de localisation indicative). Les cheminements doux (piéton et cyclable) ne figurent pas sur les OAP, il n'est donc pas possible de vérifier la connexion avec le tissu bâti existant. De plus, le dossier ne fournit aucune photo de ces zones permettant d'apprécier l'impact visuel et paysager des projets ; l'impact visuel de l'ensemble des zones IAU et IIAU est à préciser pour permettre leur validation. Les permis d'aménager concernant ces zones devraient être présentés en amont du dépôt à l'ABF.</p> <p>5. OAP de la zone IAU Nord-Ouest</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'objectif de densité de 25 logements/ha fait que cette zone devrait accueillir environ 10 logements. Or, ni son découpage, ni le nombre et la localisation des accès prévus ne permettront d'atteindre une telle densité. ○ La commune souhaite, sur cette surface réduite, « une diversification de typologie de logements », « une diversification des parcelles, en termes de surface et de forme » afin d'éviter « un aspect monotone ». Attention à l'effet catalogue des types architecturaux et à la cohérence du site. ○ Il convient aussi de montrer le lien avec le lotissement en cours de construction, à l'Est (en zone UB).

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

PPA consultée	Nature de l'avis émis
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Enfin, le terrain concerné est constitué de pré-vergers qu'il serait bon de conserver dans le projet. <p>6. OAP de la zone IAU Nord-Est</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'implantation souhaitée n'est pas clairement énoncée. ○ Il semble que le découpage de la zone IAU va générer des parcelles résiduelles non bâties (parcelles 314 et 298). Il faut éviter d'aboutir à une telle situation. ○ L'OAP prévoit la réalisation d'aménagement paysager en bordure Nord et Est. Des bosquets denses sont déjà présents à l'Est de la zone IAU. Aussi, il serait préférable de réduire le périmètre de l'OAP pour préserver cette haie déjà constituée (avec un accès dans la continuité de l'existant, en face de la rue de l'Europe). Cette zone est située en limite de front bâti et, pour partie, dans la plaine agricole. Son impact visuel est donc important. ○ Un plan de circulation devra être schématisé dans l'OAP. <p>7. OAP de la zone IAU Sud-Est</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Il est dommageable d'ouvrir cette zone à l'urbanisation (zone cultivée – vignes, et en pente) car d'une part, cette zone est située sur un coteau, dans le périmètre AOC (cf carte p°156 du rapport de présentation), et d'autre part, le PADD veut « limiter l'extension à dominante résidentielle vers les points hauts ». ○ La présence de hauts talus en bordure de la zone est problématique pour l'accès à cette zone. ○ Avec l'objectif de densité affiché, cette zone doit permettre la construction d'environ 30 logements, ce qui va engendrer des nuisances (circulation, stationnement, bruit) et dégrader le cadre de vie des habitants du quartier. <p>8. OAP de la zone IAUX (ZAI du Fehrel)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ce secteur situé en entrée de ville est particulièrement visible depuis la RD500 et la voie ferrée. Aussi une étude d'impact visuelle de la ZA devra être réalisée de façon à adapter, voire réduire, la longueur de la zone pour ne pas barrer les cônes de vue sur le centre ancien. ○ Prévoir la création de masques végétaux et compacter le linéaire à urbaniser par rapport à la voie ferrée afin de limiter l'impact visuel et préserver les vues sur le centre ancien de la commune. ○ Une réflexion approfondie devra être menée à la fois sur les aménagements paysagers en front bâti, les accès internes (voies secondaires et liaisons douces) et la mutualisation du stationnement. Le règlement de cette zone devra reproduire/s'inspirer de celui de la zone UX (teintes, matériaux...). <p>9. Il convient de prévoir des OAP complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une OAP de secteurs d'aménagement (R. 151-8 du code de l'Urbanisme) pour les orientations d'aménagement du secteur gare qui se trouve en entrée de ville (stationnement : mutualisation, sécurisé pour vélo, dépose minute, mai piéton paysager, parvis à aménager, franchissement de voie, passerelle à prévoir ?...). ○ Une OAP permettant d'accompagner d'une part, les grands projets annoncés dans le PADD et d'autre part, ceux identifiés par les emplacements réservés (ER 17 : création d'un aménagement et cheminement paysager entre le Rosenmeer et les remparts et ER 18 : création d'un espace de loisirs paysagers. Ce dernier devra conserver son caractère naturel et historique). <p>IV – REGLEMENT ECRIT</p> <p>Compte tenu des éléments mis en avant dans le PADD, certains points du règlement peuvent être source d'altération du paysage et du patrimoine architectural et urbain. Aussi, il convient d'interdire, dans toutes les zones (voir justification dans l'avis) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les toits plats, les balcons dans les toits et les volumes d'aspect cubique, • les installations solaires en toiture, • l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments (murs et toit), • les clôtures qui ne s'insèrent pas de manière harmonieuse et discrète et qui ne sont pas cohérentes avec le tissu bâti, • l'obligation de créer une place non close de stationnement afin qu'elle ne se fasse pas au détriment d'une grange ou autre annexe du bâti réhabilité ou restauré ou de la cohérence des rues, • exhaussements et affouillements. <p>1. Zone UA et patrimoine local identifié par le PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Secteur UA (centre historique). L'utilisation du plastique et de l'aluminium, pour les menuiseries de portes et fenêtres doit être interdite sur les constructions du centre ancien et sur les bâtiments identifiés au titre des articles L. 151-19/R. 151-41 du code de l'Urbanisme. ○ Sous-secteur UA2 (protection des remparts). Il convient d'y interdire toute nouvelle construction mais aussi tout nouvel aménagement. Les piscines ne doivent pas être autorisées. ○ Sous-secteur UA1 (couvent des Bénédictines). Le règlement permet « l'extension ou toute nouvelle construction d'une emprise au sol de 100 m² maximum, cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ». Cette disposition risque de conduire à un mitage du site. Le règlement doit permettre de conserver la disposition actuelle. <p>2. Zone UB</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Interdire le plastique et l'aluminium pour les menuiseries, réglementer les clôtures, les teintes autorisées en façade. ○ Dans les espaces non bâtis protégés sur le plan du règlement, interdire les piscines et limiter la taille des annexes à 9 m². <p>3. Zone UE : réglementer la hauteur et l'aspect extérieur des constructions et prévoir des écrans végétaux.</p> <p>4. Zone UX :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En plus du retrait de 5 m par rapport aux voies et limites séparatives, prévoir des plantations et non une minéralisation de cette zone de retrait. La création d'un merlon pour masquer la vue sur les bâtiments de la zone est également envisageable.

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

PPA consultée	Nature de l'avis émis
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Rédaction de l'article 11 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades : afin de faciliter l'intégration paysagère, la teinte autorisée pour les bâtiments doit être le gris afin de maintenir l'unité et la cohérence avec le bâti déjà existant dans la zone UX, ▪ Clôtures : elles devront présenter un aspect rural afin de préserver le caractère des lieux. Le règlement peut préciser qu'elles devront être composées d'un grillage, rigide ou souple, noyé dans la végétation. 5. Zones IAU : réduire la surface de plancher autorisée à 20 m² pour les annexes. 6. Zones IAUX : <ul style="list-style-type: none"> ○ Autoriser les toitures en pente et retirer la condition mentionnée aux articles 10 et 11 du règlement (« à condition d'être cachées derrière un acrotère ») car ceci n'est pas traditionnel, ○ La possibilité de créer un mur de 2 m de haut sur 4 m de long maxi n'est pas appropriée et il convient de retirer cette règle, ○ Végétaliser les clôtures et prévoir des aires de stationnement perméables. 7. Zone A : <ul style="list-style-type: none"> ○ Afin d'éviter un mitage des zones agricoles, les abris pour animaux ne doivent être autorisés que dans des zones déterminées sur le plan de règlement et limiter à un par unité foncière, ○ Les toits plats sont à interdire, même pour les constructions de moins de 40 m². 8. Zone N : <ul style="list-style-type: none"> ○ Ne pas autoriser l'extension des constructions existantes, les annexes aux constructions existantes ni l'implantation des abris pour animaux, ○ Interdire les toits plats, ○ Autoriser l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher, ○ Le règlement de la zone N doit se limiter aux bâtiments d'habitation. ○ En N4, le changement de destination des constructions existantes est autorisé <i>dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</i> : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ces bâtiments doivent être délimités ou « étoilés » individuellement dans les documents graphiques. De plus, le dossier ne fournit aucune photo des sites et bâtiments concernés et il n'est donc pas possible d'évaluer l'impact d'une telle règle, ▪ Le règlement doit fournir une liste des destinations, parmi celles fournies au R. 151-28, vers lesquelles le changement est envisageable. Dans tous les cas, celui-ci ne doit pas permettre la transformation de ces bâtiments en logement. 9. STECAL : <ul style="list-style-type: none"> ○ Secteur N2 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ N'autoriser qu'une seule extension des volumes existants limitée à 100 m² de surface de plancher maximale, ▪ Réduire le périmètre de cette zone au plus près des constructions existantes, ▪ Eviter les constructions en second rang ; sur le plan de règlement, délimiter à l'aide d'une trame graphique, les emprises constructibles de façon à conserver une zone de jardin autour du bâti, ○ Secteur N5 : toute la partie Ouest de la commune est en site inscrit qui interdit la création de terrains de camping sauf dérogation accordée, après avis de l'ABF et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente (article R. 111-42 du code de l'Urbanisme). <p>V – CONCLUSIONS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le dossier mérite d'être complété par une étude patrimoniale basée sur l'archéologie du bâti et un plan topographique historique. 2. Le règlement pourrait être amélioré afin de préserver et valoriser la richesse patrimoniale et paysagère de la commune.
DDT/CDPENAF	<p>Avis défavorable au projet de PLU au titre de l'article L. 153-17 du code de l'Urbanisme en raison d'une densification de l'enveloppe urbaine insuffisante particulièrement dans la mobilisation des dents creuses compte tenu d'un taux de rétention foncière appliqué (densité projetée de l'ordre de 10 logements/ha) qui ne correspond pas aux objectifs affichés et ne permet pas de garantir à terme un étalement maîtrisé de la zone urbaine dans un contexte de dynamisme démographique important.</p> <p>Avis favorable sur les dispositions du règlement de PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zones N et A au titre de l'article L. 151-12 du code de l'Urbanisme tout en précisant que le règlement ne peut s'appliquer qu'aux constructions d'habitation.</p> <p>Sur la création de STECAL au titre de l'article L. 151-13 du code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avis défavorable à la création du secteur N2 considérant cette zone trop vaste et assortie d'un règlement dont l'imprécision ne permet pas de garantir la limitation des constructions. La notion de « terrain constitué » qui constitue l'unité d'autorisation des constructions est beaucoup trop vague, • Avis favorable à la création du secteur N3, • Avis défavorable à la création du secteur N5. En l'absence de présentation du projet envisagé sur le site, la commission n'a pas pu évaluer l'impact que pourrait avoir les extensions de volumes existants sur la zone forestière.

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

PPA consultée	Nature de l'avis émis
Chambre d'Agriculture	<p>Avis réservé lié à la consommation foncière qui peut être regardée comme excessive au regard de l'échéance du projet, des justifications et du potentiel de densification. L'impact agricole, non négligeable, mériterait d'être davantage explicité.</p> <p>Avis réservé en raison d'une prise en compte partielle des besoins pour le développement agricole (et de l'insuffisance des justifications) qui ne permet pas de garantir de manière certaine un potentiel d'évolution à moyen et long terme, et au regard des demandes de modifications du règlement écrit.</p> <p>Demandes de modification du règlement de la zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remplacement des termes « nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole » par les termes de l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme « nécessaires à l'exploitation agricole », • Ajouter dans les secteurs A1 et A3 « constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole » en vertu du même article, • Retirer les dispositions concernant les logements de fonction (en l'absence de justifications quant aux choix fixés) ou reprendre les recommandations de la charte afin de garantir une homogénéité à l'échelle du département, • Ne pas distinguer l'autorisation de construction de logements de fonction dans la zone A1 mais les autoriser comme en zone A3. • Modifier la disposition sur les pentes de toiture des constructions agricoles ou, à défaut, apporter des éléments complémentaires de justification, • Préciser la nature des projets visés par les « constructions et installations destinées au service public et d'intérêt collectif » étant donné que des constructions telles que des locaux des administrations, des établissements d'enseignement, des salles de spectacle ou autres n'ont aucunement vocation à s'implanter en zone agricole (dans la mesure où ils sont de toute façon incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole). <p>Demandes de modification du règlement des zones N, N1 et N2 : Seules les habitations peuvent faire l'objet d'une extension et/ou d'annexes au regard de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme et non pas l'ensemble des constructions existantes.</p>
Conseil Départemental du Bas-Rhin	<p>Avis favorable aux orientations du projet de PLU qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département, assorti de la demande d'interdire tout accès direct de la zone UX sur route départementale.</p>

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Avis du Commissaire Enquêteur

Certains aspects mentionnés dans les avis émis par les PPA ont particulièrement retenus l'attention du Commissaire Enquêteur :

- **Les multiples enjeux liés à la protection de tous les patrimoines présents sur la commune et avec lesquels la révision du PLU doit jongler : patrimoine culturel et historique (archéologique, patrimoine local protégé par des servitudes et non protégé), patrimoine paysager, patrimoine naturel, patrimoine agricole...**
- **La consommation foncière qui apparaît comme excessive ou disproportionnée aux yeux de plusieurs PPA,**
- **La prise en compte jugée trop partielle des besoins pour le développement agricole.**

Le Commissaire Enquêteur a par ailleurs émis un avis sur la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage à chacune de ces réserves et recommandations. Cet avis est présenté aux § 3.5.2.1.1 à 3.5.2.1.4.

1.8.4.2 Avis de la MRAE

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a aussi émis un avis en date du 30 octobre 2019 en application des articles L. 104-6 et R. 104-21 à R. 104-25 du Code de l'Urbanisme. La synthèse de cet avis est retranscrite ci-dessous :

Rosheim est une commune du Bas-Rhin, située à 25 km au sud-ouest de Strasbourg et comptant 5 083 habitants. Elle fait partie de la communauté de communes des Portes de Rosheim.

Le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) est soumis à évaluation environnementale suite à un examen au cas par cas de mars 2019 qui a mis en exergue plusieurs éléments à prendre en compte.

Le projet de la commune est construit sur des hypothèses élevées de croissance démographique. La commune en déduit la nécessité de procéder à d'importantes extensions urbaines à destination résidentielle d'un total de 20 ha et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités communautaire d'une superficie de 18 ha.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- *la consommation d'espaces ;*
- *la préservation des milieux naturels et des zones à enjeux forts, notamment pour le Grand hamster et le Crapaud vert ;*
- *la prise en compte des risques sanitaires avec, en premier lieu la présence de sites et sols pollués ;*
- *l'assainissement.*

L'Ae constate que les éléments mis en avant dans l'examen au cas par cas n'ont pas été suivis ou très peu et que le projet reste pratiquement inchangé suite à la décision du 11 mars 2019. Ainsi, la consommation d'espaces n'a pas été réduite. Au contraire, les besoins en logements ont été revus à la hausse (besoin de 515 logements réévalué à 600). La consommation importante d'espaces n'est pas vraiment justifiée par un calcul des besoins qui manque de rigueur ou d'ambition et qui s'appuie sur des hypothèses démographiques éloignées des tendances observées. Au final, sur ce seul aspect, le PLU n'est pas compatible avec les objectifs du SCoT du Piémont des Vosges.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

L'Ae rappelle l'obligation de compatibilité du PLU avec le SCoT du Piémont des Vosges.

Cette consommation d'espaces est d'autant plus regrettable que la commune bénéficie d'un environnement riche de ses paysages, de ses habitats et espèces protégés, dont le Grand hamster, et de sa ressource en eau (nappe des grès vosgiens et nappe d'Alsace).

L'Ae considère que le projet de révision prend bien en compte la diversité des milieux naturels et des paysages, en les préservant par un zonage adapté.

Compte tenu de la possibilité d'un impact non négligeable sur certaines espèces protégées (Grand hamster, Crapaud vert), l'Autorité environnementale rappelle la nécessité de déposer une demande de dérogation à la protection de ces espèces.

L'essentiel des interrogations de l'Ae et de ses recommandations sont cependant toujours d'actualité pour ce projet de révision.

L'Autorité environnementale recommande principalement de :

- *revoir les hypothèses de croissance démographique et les calculs de besoins en logements et d'ajuster les besoins d'extension urbaine en conséquence ;*
- *d'anticiper la prochaine révision du SCoT qui devra prendre en compte le futur SRADDET et notamment sa règle n°16 de limitation de la consommation d'espaces ;*
- *de revoir la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation et notamment celles situées dans les ZNIEFF de type 1 et 2 ;*
- *de vérifier que la zone à urbaniser n'est pas située dans la zone d'accompagnement du Grand hamster ; de compléter l'étude des données historiques de présence du Grand hamster par des visites de terrain pour vérifier ces données et si nécessaire de déposer une demande de dérogation espèces protégées ;*
- *de limiter les impacts identifiés (crapaud vert) et de rechercher prioritairement les mesures d'évitement et de réduction des impacts environnementaux (séquence ERC) ;*
- *compléter l'évaluation environnementale par la caractérisation des risques de pollution des nappes et démontrer que le système d'assainissement permettra le traitement des effluents supplémentaires générés par les nouvelles activités et l'accroissement de population.*

Dans son avis détaillé, la MRAE émet également les recommandations complémentaires suivantes :

Consommation d'espaces :

- *mettre en place une stratégie plus affirmée concernant la densification urbaine en intégrant le potentiel de logements à construire sur la zone reclassée en UC dans le calcul de production de logements ;*
- *respecter les préconisations du SCoT actuel en matière de répartition de logements entre densification et extension urbaine ;*

Patrimoine naturel et biodiversité :

- *l'Ae rappelle également qu'en application de l'arrêté du 9 décembre 2016, la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos du grand hamster est interdite ;*

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Ressource en eau et assainissement :

- *compléter et corriger le dossier sur les points relatifs aux périmètres de protection de captage de l'eau potable ;*

Risques et nuisances :

- *l'Ae recommande d'engager une étude du zonage du risque « radon » et de prévoir le cas échéant, des prescriptions adaptées dans le règlement des zones urbaines actuelles et futures ;*

Autres enjeux :

- *L'Ae recommande à la commune de présenter un bilan des émissions de GES et de proposer des objectifs et des mesures pour lutter contre le réchauffement climatique.*

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur prend bonne note des recommandations de la MRAE sur 3 aspects principaux que sont :

- **La consommation d'espaces vis-à-vis des besoins en logements et l'anticipation de la prochaine révision du SCoT avec la prise en compte de la règle n°16 du SRADDET approuvé en décembre 2019,**
- **La préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité dans le choix des zones ouvertes à l'urbanisation (ZNIEFF, Grand hamster et crapaud vert notamment),**
- **La préservation de la ressource en eau potable et la gestion des eaux usées et pluviales.**

Le Commissaire Enquêteur a par ailleurs émis un avis sur la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage à chacune de ces recommandations. Cet avis est présenté aux § 3.5.2.1.5.

1.8.5 Pièce 5

Ce document contient les éléments suivants :

- Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de Rosheim - Séance ordinaire du 14 décembre 2015,
- Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de Rosheim - Séance ordinaire du 30 avril 2018,
- Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de Rosheim - Séance ordinaire du 8 juillet 2019 avec l'annexe « bilan de la concertation »,
- Arrêté n°214/T/2019 prescrivant l'enquête publique et la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosheim,
- Avis parus dans la presse de mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosheim,
- Avis affichés d'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Rosheim.

Avis du Commissaire Enquêteur

A la lecture de ces documents, deux points ont étonné le Commissaire Enquêteur :

- **Absence de l'annexe « Note de synthèse » dans l'extrait des délibérations du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2019 alors qu'elle figure dans la pièce 2,**
- **Différence de contenu entre l'avis qui a été publié dans les journaux et celui qui a été affiché et mis en ligne sur le site internet de la commune et sur celui du registre dématérialisé et qui avait été préalablement soumis à l'avis du Commissaire Enquêteur. Les raisons de cette différence n'ont pas été communiquées au Commissaire Enquêteur. Le Commissaire Enquêteur note alors que le contenu de l'avis publié dans les journaux n'est pas conforme à celui indiqué à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement étant donné qu'il ne mentionne pas :**
 - ✓ **l'identité de la ou des personnes responsables du plan auprès de laquelle des informations peuvent être demandées,**
 - ✓ **la durée ainsi que le site internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.**

1.8.6 Pièce 6

Voir § 1.8.4.

1.8.7 Pièce 7

La pièce 7 a été ajoutée en cours d'enquête publique afin de répondre à l'observation dématérialisée n°1 déposée le 8 décembre 2019 par Monsieur Gérard CLIGNY.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur estime que l'observation déposée est particulièrement pertinente et démontre d'un réel intérêt pour le dossier soumis à l'enquête publique et le projet porté par le Maître d'Ouvrage. Le Maître d'Ouvrage a répondu qu'il n'avait pas conservé les schémas de composition qui avaient été rédigés sous forme de minutes. Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée mais considère qu'il est très regrettable qu'un tel document n'ait pas été conservé pour justifier des choix réalisés.

1.8.8 Pièce 8

La pièce 8 a été ajoutée en cours d'enquête publique afin de répondre aux observations dématérialisées n°9 et 10 déposées le 23 décembre 2019 par l'AQVR.

Avis du Commissaire Enquêteur

A nouveau, le Commissaire Enquêteur estime que les observations déposées sont particulièrement pertinentes et démontrent d'un réel intérêt pour le dossier soumis à l'enquête publique et le projet porté par le Maître d'Ouvrage. Le Maître d'Ouvrage a mis à disposition du public certains documents mais a répondu qu'il n'avait pas conservé les autres documents qui avaient été rédigés sous forme de minutes. Le

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse apportée mais considère néanmoins regrettable que le document de planification de l'actuelle zone 1AUH « Leimen » et que l'analyse multi-critères des zones à urbaniser (occupation du sol, insertion urbaine et paysagère, contraintes et servitudes, accès et desserte par les réseaux techniques, sensibilité écologique,...) citée comme une des données d'entrée du projet de révision du PLU, n'aient pas été conservés pour justifier des choix réalisés.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DEMARCHES PRELIMINAIRES A L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1.1 Prise en compte du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique a été envoyé en plusieurs fois au Commissaire Enquêteur comme présenté dans le tableau suivant.

Date	Nature de l'envoi
17/10/2019	envoi du PLU arrêté par courriel
22/10/2019	envoi des avis de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Départemental et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est/UDAP par courriel
28/10/2019	envoi de l'avis de la Direction Départementale des Territoires/CDPENAF par courriel
31/10/2019	envoi de l'avis de la MRAE par courriel
12/11/2019	envoi pour information de l'avis de la Sous-Préfecture de Molsheim par courriel (cet avis est arrivé hors délai et n'a pas été intégré au dossier d'enquête publique)
15/11/2019	envoi du PLU arrêté et des pièces « Note de présentation » et « Délibération » par courrier (Colissimo)
21/11/2019	envoi des pièces « Avis » et « Pièces de la procédure » par courriel
27/11/2019	envoi des pièces « Avis » et « Pièces de la procédure » par courrier recommandé

2.1.2 Réunion de présentation du projet

Une réunion d'échanges sur le projet de révision du PLU s'est tenue le 4 novembre 2019 dans les locaux de la mairie de Rosheim avec la participation de :

- ✓ Monsieur Michel HERR, maire de Rosheim,
- ✓ Monsieur Jean-Louis FLIEGANS, maire-adjoint chargé de l'Urbanisme et du Développement Durable,
- ✓ Madame Muriel SCHARSCH, directrice générale des services de la mairie,
- ✓ Madame Marylène SCHNEIDER, service Urbanisme à la mairie,
- ✓ Monsieur Hubert VIDAL, responsable du bureau d'études VIDAL Consultants,
- ✓ Madame Valérie TROMMETTER, Commissaire Enquêteur.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Cette réunion a été l'occasion d'échanger sur les modalités pratiques de l'enquête publique, notamment en ce qui concerne les dates, la durée des permanences, l'affichage de l'avis d'enquête, la mise à disposition d'un poste informatique, la réception des observations du public sur le registre dématérialisé, l'adresse mail, l'adresse courrier et le registre papier.

Le contenu des différentes pièces constitutives d'un dossier d'enquête publique a été succinctement rappelé par le Commissaire Enquêteur à l'ensemble des participants (voir également le § 2.1.4).

2.1.3 Concertation avec l'autorité organisatrice

Sur les recommandations du Commissaire Enquêteur, du fait des délais très contraints entre sa désignation par le Tribunal Administratif et la date de démarrage initialement prévue de l'enquête publique (le 18 novembre 2019), la mairie de Rosheim a accepté de décaler son démarrage au 2 décembre 2019. Cette date a été actée lors de la réunion qui s'est tenue le 4 novembre 2019 (voir § 2.1.2).

En concertation avec le Commissaire Enquêteur, Madame Marylène SCHNEIDER, chargée de l'urbanisme à la mairie de Rosheim, a défini les modalités de déroulement de l'enquête publique notamment en ce qui concerne :

- le nombre, les lieux, la durée des permanences,
- l'usage d'un registre dématérialisé en complément d'une adresse courriel dédiée,
- la mise à disposition d'un dossier d'enquête sur un poste informatique en libre-service,
- la transmission des observations du public par courrier et par courriel pendant la durée de l'enquête.

L'arrêté et l'avis prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ont ensuite été rédigés et communiqués pour avis au Commissaire Enquêteur avant leur signature.

2.1.4 Demande de documents complémentaires

Le Commissaire Enquêteur a sollicité à plusieurs reprises le Maître d'Ouvrage pour la communication de différents documents. L'historique de ces demandes est résumé ci-dessous.

2.1.4.1 Pièces du dossier d'enquête publique

En date du 20 octobre 2019, le Commissaire Enquêteur avait demandé par courriel à avoir communication des éléments suivants :

- la décision de la MRAE en date du 11 mars 2019 prescrivant la rédaction d'une évaluation environnementale. Elle lui a été communiquée le 30 octobre 2019 mais n'a pas été ajoutée au dossier d'enquête publique,
- une synthèse des évolutions de cette révision par rapport au PLU en vigueur. La pièce « Note de Présentation non technique » qui avait été envoyée au Tribunal Administratif de Strasbourg lui a été communiquée le 30 octobre 2019. Cette pièce a été ajoutée au dossier d'enquête publique.

Le 4 novembre 2019, lors de la réunion de présentation du projet de PLU en mairie, le Commissaire Enquêteur avait demandé au Maître d'Ouvrage de joindre au dossier d'enquête publique les réponses qu'elle comptait apporter aux différents avis émis par les PPA et la

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

MRAE sur le projet de révision du PLU. Même si cette demande ne revêt aucun caractère réglementaire, le Commissaire Enquêteur estimait qu'il était intéressant que le public puisse en prendre connaissance en même temps que les autres pièces du dossier pour disposer de l'information la plus complète possible. La demande du Commissaire Enquêteur n'ayant pas reçu d'écho favorable, celui-ci avait alors indiqué qu'il reformulerait cette demande dans le procès-verbal de synthèse qu'il rédigerait à l'issue des permanences avec le public.

A réception du dossier papier d'enquête publique le 15 novembre 2019, le Commissaire Enquêteur a fait part de son étonnement de n'y trouver que le dossier de PLU arrêté et les deux pièces « Note de présentation non technique » et « Délibération ». Il a donc à nouveau rappelé au Maître d'Ouvrage, dans un courriel daté du 18 novembre 2019, la nécessité de compléter son dossier d'enquête publique avec les pièces mentionnées dans les articles R.123-8 du Code de l'environnement et L.151-2 du Code de l'Urbanisme :

- une note de présentation ou s'il y a lieu, le résumé non technique de l'évaluation environnementale,
- le projet de PLU (rapport de présentation (avec éventuellement évaluation environnementale), PADD, OAP règlement documents graphiques, annexes),
- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées au titre des articles R.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme, et le cas échéant, ceux des associations (L.132-12),
- éventuellement l'avis de l'Autorité environnementale,
- en l'absence de SCOT, l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- le bilan de la concertation (L.103-6 du Code de l'Urbanisme),
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique,
- tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Le dossier d'enquête publique a alors été complété par le Maître d'Ouvrage et les pièces « Avis » et « Pièces de la procédure » ont été ajoutées. Le 24 novembre 2019, à réception de ces éléments complémentaires, le Commissaire Enquêteur a indiqué au Maître d'Ouvrage que la pièce qui mentionne les textes qui régissent l'enquête publique dans les différents Codes applicables ainsi que les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique manquait toujours au dossier d'enquête publique. Le Maître d'Ouvrage a répondu que « *les textes régissant l'enquête publique sont cités dans l'arrêté d'enquête qui figure dans les pièces de la procédure* ».

2.1.4.2 Corrections des Servitudes d'Utilité Publique

Dans un courriel du 20 octobre 2019, le Commissaire Enquêteur avait suggéré au Maître d'Ouvrage de suivre les recommandations de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) mentionnées dans un mail du 14 août 2019 et de modifier certaines Servitudes d'Utilité Publique (SUP) liées à des inexactitudes et absence de complétude avant l'enquête publique. Il lui avait également demandé de vérifier que cette modification n'impacterait pas d'autres pièces du dossier d'enquête publique. Une relance à cette demande a été opérée par le Commissaire Enquêteur lors de la réunion du 4 novembre 2019. Sans réponse à la date du 18 novembre 2019, le Commissaire Enquêteur a à nouveau envoyé un courriel au Maître d'Ouvrage en lui demandant de lui indiquer comment il envisageait de traiter ce point. La réponse suivante a été apportée le 19 novembre : « *Sur la forme, les remarques contenues ont été reprises par l'avis de l'autorité environnementale et figurent donc à l'enquête. Sur le fond,*

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

nous avons téléchargé les pièces évoquées et le nécessaire sera fait pour l'approbation. Pour information, les évolutions ont été effectuées dans nos fichiers informatiques originaux ». Ainsi, le Commissaire Enquêteur observe que les Servitudes d'Utilités Publiques qui sont inexacts n'ont pas été modifiées dans le dossier d'enquête publique soumis à l'enquête publique.

2.1.4.3 Plans peu lisibles

Lors de la réunion du 4 novembre 2019, le Commissaire Enquêteur avait également signalé que certains plans du dossier d'enquête publique étaient très difficilement lisibles. Dans un courriel daté du 18 novembre 2019, le Commissaire Enquêteur a rappelé au Maître d'Ouvrage que les plans du règlement graphique 4.1 et 4.2 n'étaient pas lisibles et qu'il lui était notamment impossible de lire les numéros des parcelles sur les plans papier et sur la version informatique. Il a donc demandé au Maître d'Ouvrage de lui mettre à disposition des documents lisibles lors des permanences avec le public. Aucune réponse ne lui a été apportée.

2.1.5 *Visite du lieu des permanences*

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique le 2 décembre 2019, le Commissaire Enquêteur a réalisé une visite du lieu des permanences à la mairie de Rosheim afin de :

- ✓ Rencontrer le responsable du lieu d'enquête,
- ✓ Vérifier que les heures d'ouverture au public et les différentes permanences prévues avaient bien été prises en compte,
- ✓ Rappeler l'obligation et la durée de l'affichage de l'avis d'enquête,
- ✓ Vérifier l'accessibilité et la qualité de ces lieux.

Lors la réunion du 4 novembre 2019, le Commissaire Enquêteur avait demandé à pouvoir disposer d'une pièce indépendante avec une table assez large pour étaler les plans du règlement. Néanmoins, du fait du déménagement temporaire de la mairie dans les locaux de l'ancienne trésorerie, ceci n'était pas possible et le Commissaire Enquêteur devrait recevoir le public dans le bureau de la personne chargée de l'urbanisme. Le Commissaire Enquêteur considère que ces conditions n'étaient pas optimales pour des raisons de discrétion, ce qui n'a toutefois pas été relevé par le public, et pour le dépliage des plans du fait du manque de place.

2.1.6 *Recherche d'informations complémentaires*

2.1.6.1 Révision du SCoT du Piémont des Vosges

Le SCoT du Piémont des Vosges étant en révision, le Commissaire Enquêteur a recherché les raisons qui avaient conduit le Syndicat Mixte du Piémont des Vosges à la prescrire en date du 12 février 2014 ainsi que la date prévisionnelle d'approbation du nouveau document.

Selon la page internet, la révision du SCoT est l'occasion d'actualiser, voire de redéfinir, le cas échéant, le projet de territoire. Il s'agit de renouveler la vision des élus sur le fonctionnement et l'avenir du Piémont des Vosges. Ainsi les principaux objectifs sont :

- Doter le Piémont des Vosges d'un document conforme aux exigences législatives (notamment celles issues de la loi Engagement National pour l'Energie de juillet 2010, dite « Grenelle II »),

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- Actualiser l'ensemble des documents du SCoT en fonction, non seulement, des nouvelles données disponibles mais aussi de celles issues des observatoires du syndicat mixte développés lors de la mise en œuvre du SCoT,
- Mettre en cohérence les politiques publiques et jouer le rôle de SCoT « intégrateur » en appliquant et déclinant localement les grandes politiques nationales, régionales ou départementales.

Aucune date d'approbation du SCoT révisé n'est indiquée sur la page internet dédiée à sa révision.

2.1.6.2 Modification n°5 du PLU de Rosheim

Au fait d'une autre enquête publique qui avait concerné la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosheim qui s'était déroulée du 29 mars au 29 avril 2019, le Commissaire Enquêteur a contacté Monsieur Jean-Luc DEJEANT, le Commissaire Enquêteur qui avait été désigné par le Tribunal Administratif de Strasbourg pour la conduire. Monsieur Jean-Luc DEJEANT a précisé que l'objet de cette enquête concernait un projet d'opération d'aménagement, porté par la Communauté de Communes des Portes de Rosheim, d'une zone d'activités intercommunale (ZAI) de 19,43 hectares, actuellement cultivés en maïs, sur le secteur dit du Fehrel, situé sur le ban communal de Rosheim et pour lequel il convenait de modifier le zonage en IAUX permettant son urbanisation.

Dans son rapport et ses conclusions motivées datés du 24 juin 2019, le Commissaire Enquêteur émettait un avis favorable au projet tout en recommandant que les préconisations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 8 février 2019 en matière de surveillance de la capacité de la station d'épuration de Rosheim et d'engagement à l'augmenter en cas d'atteinte de celle-ci avant d'autoriser tout nouveau raccordement soient mises en pratique.

Monsieur Jean-Luc DEJEANT a également indiqué qu'il avait reçu 5 personnes lors de ses permanences qui avaient une observation à déposer qui portait en fait sur la révision du PLU de Rosheim et non pas sur la modification n°5. Il a pris bonne note de ces observations sur le registre d'enquête publique qu'il a ensuite transmis à la mairie de Rosheim en même temps que son rapport et ses conclusions motivées afin que celle-ci ait d'ores et déjà connaissance de ces observations. En parallèle, il a également indiqué aux personnes concernées qu'elles devraient revenir lors de l'enquête publique sur la révision du PLU, prévue à l'automne 2019, pour redéposer leurs observations.

2.2 VISITE DU SITE DU PROJET

Une visite des différents sites concernés par les zones d'urbanisation future tant pour l'habitat que pour les activités économiques a été effectuée par le Commissaire Enquêteur le 26 décembre 2019. Elle a permis de visualiser leur environnement proche et éloigné ainsi que les enjeux existants.

2.3 ENTRETIENS AVEC CERTAINES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Suite à la lecture des avis des PPA, le Commissaire Enquêteur a désiré s'entretenir avec certaines pour obtenir des informations complémentaires.

2.3.1 Entretien avec la Chambre d'Agriculture

Le Commissaire Enquêteur a contacté, le 29 janvier 2020, Monsieur Alexandre TREIBER qui a rédigé l'avis de la Chambre d'Agriculture. L'entretien a permis de préciser :

- les raisons de la suggestion de classement en zone urbaine du projet viticole/touristique situé sur une parcelle bâtie et contiguë à la zone urbaine et les difficultés d'interprétation de la nécessité d'un gîte pour une exploitation agricole (page 6 de l'avis),
- la notion de « sortie d'exploitation ».

2.3.2 Entretien avec la DDT

Le Commissaire Enquêteur a contacté, le 13 février 2020, Monsieur Pierre FEHRNBACH de la Direction Départementale des Territoires qui a rédigé l'avis pour la Sous-Préfecture de Molsheim. L'entretien a permis d'apporter des précisions sur les points suivants de l'avis :

- « *Les 3 secteurs d'extension IAU et le secteur 2AU notamment n'ont aucun impact sur les réservoirs de biodiversité* ». Il s'agit en fait des réservoirs de biodiversité qui ont été identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Alsace,
- « *Le STECAL N2 ne peut être qualifié de secteur de taille limitée* ». La DDT considère que ce secteur doit être reclassé en zone N ou en zone U en fonction des justifications possibles.

Cet échange a également permis de partager sur les densités attendues dans les zones d'extension à usage d'habitation. Celles utilisées dans le projet de révision du PLU étant caractérisées de très modérées par la DDT pour une commune de l'importance de Rosheim. Enfin, le jugement de la Cour d'Appel concernant la ZAC du Fehrel a été évoqué.

2.4 DATES ET SIEGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 47 jours consécutifs, du lundi 2 décembre 2019 à 8h30 au vendredi 17 janvier 2020 à 12h30. Les dates et heures de permanences ont été définies après concertation avec la mairie.

En application de l'article 7 de l'arrêté du 13 novembre 2019 de Monsieur le Maire de la commune de Rosheim, le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public en assurant 4 permanences à la mairie de Rosheim (95 rue du Général de Gaulle – 67560 ROSHEIM) aux dates, heures et lieux suivants :

- ✓ Le lundi 2 décembre 2019 de 8h30 à 10h30,
- ✓ Le samedi 14 décembre 2019 de 9h30 à 11h30,
- ✓ Le lundi 23 décembre 2019 de 14h00 à 17h00,
- ✓ Le mercredi 8 janvier 2020 de 15h00 à 18h00.

Suite à la demande de prolongation de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a assuré une cinquième permanence à la mairie de Rosheim, le vendredi 17 janvier de 9h30 à 12h30.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Il est à noter que le Commissaire Enquêteur a été autorisé à tenir une permanence en-dehors des horaires normaux d'ouverture de la mairie et notamment un samedi matin afin de favoriser la participation du public.

2.5 PUBLICITE DE L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'avis d'enquête publique a été publié sur plusieurs supports.

2.5.1 Par voie de presse régionale

Premier avis d'ouverture de l'enquête

- Dans le quotidien « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » du vendredi 15 novembre 2019 (annexe 1)
- Dans le quotidien « L'Est Agricole et Viticole » du vendredi 15 novembre 2019 (annexe 1)

Second avis d'ouverture de l'enquête

- Dans le quotidien « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » du samedi 7 décembre 2019 (annexe 2)
- Dans le quotidien « L'Est Agricole et Viticole » du vendredi 6 décembre 2019 (annexe 2)

Comme déjà mentionné, le contenu de cet avis n'est pas conforme à celui indiqué à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement étant donné qu'il ne mentionne pas :

- l'identité de la ou des personnes responsables du plan auprès de laquelle des informations peuvent être demandées,
- la durée ainsi que le site internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

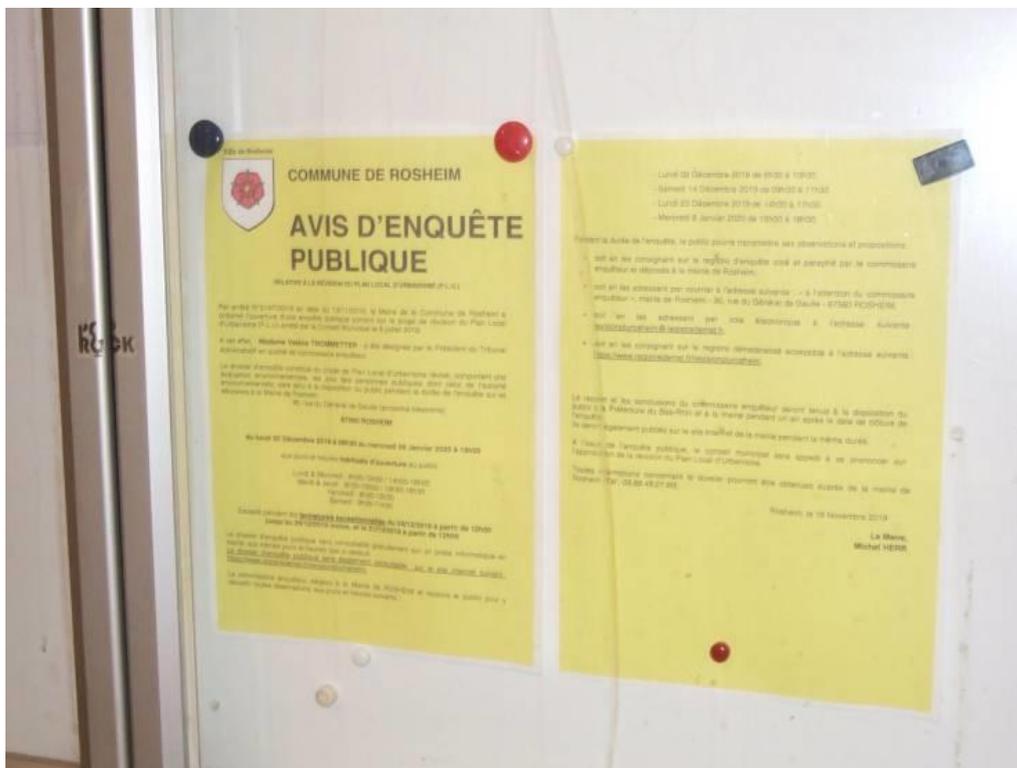
Les parutions légales de cette publicité ont été vérifiées par le Commissaire Enquêteur dans le quotidien « Les Dernières Nouvelles d'Alsace ».

2.5.2 Par voies d'affichage

L'avis de l'enquête publique a été affiché à la mairie. Le contenu de l'avis est conforme à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement. L'affichage de l'avis a été constaté par le Commissaire Enquêteur à chacune de ses permanences.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM



Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

L'avis de l'enquête publique a également été affiché sur plusieurs panneaux disposés et répartis dans la commune. Selon les informations communiquées par la mairie, 11 panneaux hébergeaient l'avis d'enquête publique.

2.5.3 Par voie d'internet

L'avis d'enquête publique a également été publié sur le site internet de la mairie de Rosheim : <https://rosheim.com> ainsi que sur le site du registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim>. Le contenu de l'avis est conforme à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement.

Il est à noter que le Commissaire Enquêteur avait également demandé au Maître d'Ouvrage, dans un courriel du 17 novembre 2019, d'ajouter l'avis de l'enquête publique sur le site internet de la commune comme mentionné au II de l'article R. 123-1 du Code de l'Environnement.

Le Commissaire Enquêteur a eu l'occasion de vérifier à plusieurs reprises l'accessibilité à ces deux sites.

2.6 AJOUT DE DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES AU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

2.6.1 Complément n°1

En date du 8 décembre 2019, faisant suite à l'observation dématérialisée n°1, le Commissaire Enquêteur a demandé au Maître d'Ouvrage de compléter le dossier d'enquête publique avec un document présentant les "schémas de composition" évoqués page 171 et 197 du rapport de présentation en ce qui concerne les zones 1AU. Une réponse a été apportée par le Maître d'Ouvrage sur le site du registre dématérialisé en date de 10 décembre 2019 et la pièce complémentaire a été ajoutée au dossier d'enquête publique (en versions papier et dématérialisée) le 12 décembre 2019.

2.6.2 Complément n°2

En sus, en date du 27 décembre 2019, faisant suite aux observations dématérialisées n°9 et 10, le Commissaire Enquêteur a demandé au Maître d'Ouvrage de compléter le dossier d'enquête publique avec les documents suivants :

- les minutes qui ont servies à l'élaboration des « schémas de composition »,
- la synthèse de l'analyse multicritères (occupation du sol, insertion urbaine et paysagère, contraintes et servitudes, accès et desserte par les réseaux techniques, sensibilité écologique,...) mentionnée en page 171 du rapport de présentation,
- le compte-rendu des Commissions réunies du 9 avril 2018 qui est mentionné dans la délibération du 30 avril 2018,
- le document de planification de l'actuelle zone 1AUH, qui couvre une partie de la zone 1AU Nord-Ouest,
- le diagnostic territorial qui est mentionné dans la délibération du 30 avril 2018.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Une pièce complémentaire répondant à cette demande a été ajoutée au dossier d'enquête publique (en versions papier et dématérialisée) le 6 janvier 2020.

2.7 PROLONGATION DE LA DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite à plusieurs demandes du public de disposer de temps supplémentaire pour la prise de connaissance du dossier d'enquête publique et pour la rédaction d'observations et de propositions et en raison d'une affluence soutenue lors des permanences en Mairie, le Commissaire Enquêteur a demandé à Monsieur le Maire de Rosheim, en date du 27 décembre 2019 :

- de prolonger la durée de l'enquête publique du mercredi 8 janvier 2020 à 18h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 12h30, soit pour une durée de 9 jours,
- de tenir une permanence supplémentaire pendant cette période, le vendredi 17 janvier 2020 de 9h30 à 12h30 à la mairie de Rosheim.

Alors que le contenu de l'avis de prolongation avait été communiqué par le Commissaire Enquêteur au Maître d'Ouvrage :

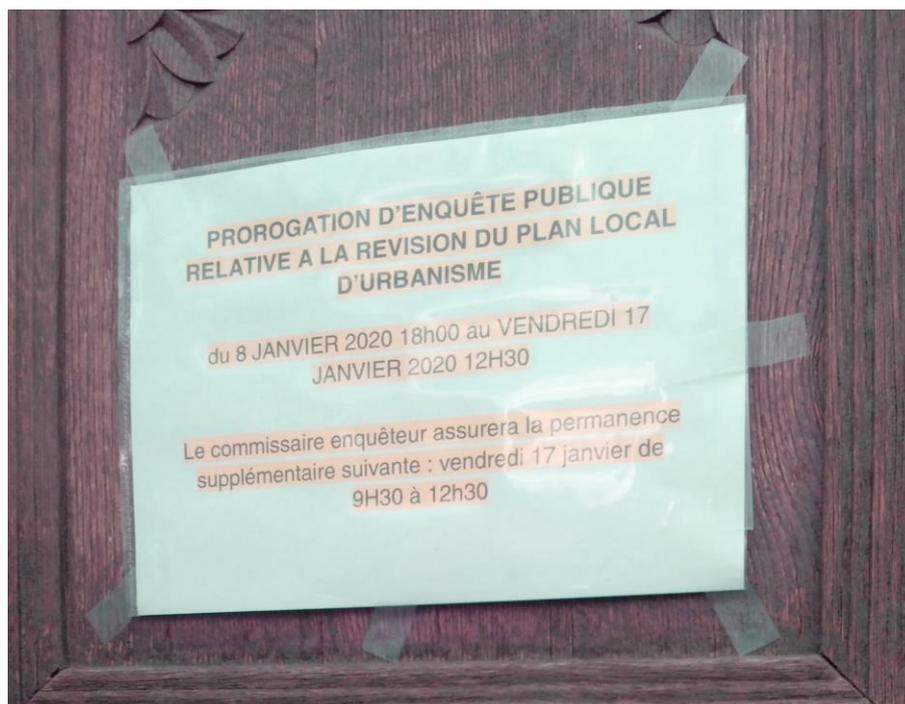
« L'avis de prolongation doit renvoyer à l'arrêté initial d'organisation de l'enquête et doit notamment mentionner (I de l'article L. 123-10 du Code de l'Environnement) :

- *l'objet de l'enquête ;*
- *le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;*
- *les raisons évoquées pour cette prolongation (organisation d'une réunion d'information et d'échange, raisons internes ou externes à l'enquête...)* ;
- *la durée de la prolongation et ses modalités dont notamment les lieux et horaires des nouvelles permanences du commissaire enquêteur ou de l'un des membres de la commission d'enquête »,*

une affiche a été apposé à côté de l'avis initial d'enquête publique sur les 11 panneaux de la commune et à la mairie.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM



Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Par contre, le Commissaire Enquêteur n'a pas jugé nécessaire de demander à Monsieur le Maire de Rosheim d'organiser une réunion publique d'information et d'échange malgré le souhait formulé par l'Association pour la Qualité de Vie à Rosheim. En effet, il a estimé que cette association qui était, selon ses propos (cf. courrier n°1), présente à la réunion publique du 4 février 2019, était au fait du projet de révision du PLU et des différentes zones d'extension et disposait d'un temps suffisant avant l'ouverture de l'enquête publique pour rencontrer et échanger avec le Maître d'Ouvrage sur ce projet.

3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant toute la durée de l'enquête publique, le public a eu accès au dossier d'enquête publique soit sur le site du Registre Dématérialisé soit sur celui de la mairie. Deux petits dysfonctionnements ont néanmoins été observés :

- le 13 et le 14 janvier 2020, la page de la révision du PLU du site internet de la mairie de Rosheim ne fonctionnait plus. Dès le signalement fait par le Commissaire Enquêteur le 14 janvier, la page était à nouveau accessible.
- deux personnes ont signalé une difficulté d'accès au site du Registre Dématérialisé le 17 janvier 2020 au matin. Suite au signalement vers 11 heures, le Commissaire Enquêteur s'est connecté au site et n'a observé de problème.

3.1 ANALYSE COMPTABLE

Les registres d'enquête publique, papier et dématérialisé, ont été clos par le Commissaire Enquêteur le 17 janvier 2020 à 12h30.

3.1.1 Observations déposées dans le registre papier

Vingt-sept personnes se sont présentées pendant les permanences tenues par le Commissaire Enquêteur pour consulter le dossier d'enquête publique et cinq personnes ont porté une observation (volume 2) dans le registre d'enquête présent à la mairie de Rosheim. Le Commissaire Enquêteur a eu du mal à lire certaines observations manuscrites et présente ses excuses si des erreurs apparaissent dans l'orthographe des noms des personnes mentionnées ci-dessous.

- ⇒ **Observation écrite n°1** en date du 6 décembre 2019 de M. Gilbert BINNERT
- ⇒ **Observation écrite n°2** en date du 20 décembre 2019 de M. Charles FREY
- ⇒ **Observation écrite n°3** en date du 23 décembre 2019 de Mme Anne-Catherine et M. Jean-Luc OSTERTAG
- ⇒ **Observation écrite n°4** en date du 17 janvier 2020 de M. Mahmut DURAK
- ⇒ **Observation écrite n°5** en date du 17 janvier 2020 de M. Nicolas FRIEDERICH

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

3.1.2 Observations déposées dans le registre dématérialisé

Le site du registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim> a enregistré 577 visiteurs uniques, 587 téléchargements et 523 visionnages. Quarante observations² ont été déposées dans le registre dématérialisé (volume 2) :

- ⇒ **Observation dématérialisée n°1** en date du 8 décembre 2019 de M. Gérard CLIGNY
- ⇒ **Observation dématérialisée n°2** en date du 10 décembre 2019 de la Mairie de Rosheim (observation modérée par la commune suite à une erreur de saisie de l'expéditeur). L'observation dématérialisée n°3 reprend l'observation déposée par la Mairie de Rosheim
- ⇒ **Observation dématérialisée n°3** en date du 10 décembre 2019 de la Mairie de Rosheim
- ⇒ **Observation dématérialisée n°4** en date du 11 décembre 2019 de Mme Louise BLUM
- ⇒ **Observation dématérialisée n°5** en date du 15 décembre 2019 de M. Gérard CLIGNY
- ⇒ **Observation dématérialisée n°6** en date du 17 décembre 2019 de M. Laurent MEYER (et M. Dr. François UNTEREINER)
- ⇒ **Observation dématérialisée n°7** en date du 21 décembre 2019 de M. Cédric MEYER
- ⇒ **Observation dématérialisée n°8** en date du 22 décembre 2019 de M. Bernard MEYER (l'observation complète figure dans le registre de l'enquête publique de la modification n°5 du PLU de Rosheim)
- ⇒ **Observation dématérialisée n°9** en date du 23 décembre 2019 de l'Association pour la qualité de vie à Rosheim
- ⇒ **Observation dématérialisée n°10** en date du 23 décembre 2019 de l'Association pour la qualité de vie à Rosheim
- ⇒ **Observation dématérialisée n°11** en date du 25 décembre 2019 de Mme Séverine STRAUMANN
- ⇒ **Observation dématérialisée n°12** en date du 26 décembre 2019 de M. Loïc COURTETE
- ⇒ **Observation dématérialisée n°13** en date du 31 décembre 2019 de M. Claude COLLET
- ⇒ **Observation dématérialisée n°14** en date du 1^{er} janvier 2020 de M. Bruno BARTOLOMEI
- ⇒ **Observation dématérialisée n°15** en date du 2 janvier 2020 de M. Franck RENAUDIN

² Ce chiffre ne tient pas compte du nombre de courriels transposés sur le site du registre dématérialisé (§ 3.1.4) ainsi que des copies des courriers et des observations formulées sur le registre papier et qui ont été déposées sur le site du registre dématérialisé par la mairie de Rosheim.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- ⇒ **Observation dématérialisée n°16** en date du 2 janvier 2020 de Mme Evelyne VAN DE VEIRE
- ⇒ **Observation dématérialisée n°17** en date du 3 janvier 2020 de M. Philippe VELTEN
- ⇒ **Observation dématérialisée n°18** en date du 5 janvier 2020 d'une personne ANONYME
- ⇒ **Observation dématérialisée n°19** en date du 7 janvier 2020 de M. Xavier MEHUL
- ⇒ **Observation dématérialisée n°20** en date du 7 janvier 2020 de M. Christian ZULIANEL
- ⇒ **Observation dématérialisée n°21** en date du 8 janvier 2020 de Mme Annick BRAUN
- ⇒ **Observation dématérialisée n°22** en date du 10 janvier 2020 de M Jean-Luc LIPS
- ⇒ **Observation dématérialisée n°23** en date du 11 janvier 2020 d'une personne ANONYME
- ⇒ **Observation dématérialisée n°24** en date du 11 janvier 2020 de Mme Séverine STRAUMANN
- ⇒ **Observation dématérialisée n°25** en date du 12 janvier 2020 d'une personne ANONYME
- ⇒ **Observation dématérialisée n°26** en date du 13 janvier 2020 de M. Florian PERALDI
- ⇒ **Observation dématérialisée n°27** en date du 13 janvier 2020 de M. Jean-Claude CLAVERIE, vice-président d'Alsace Nature
- ⇒ **Observation dématérialisée n°28** en date du 15 janvier 2020 de M. Alain LAMBERT
- ⇒ **Observation dématérialisée n°29/30/31** en date du 16 janvier 2020 de M. François MAHLER (annexes reçues le 17 janvier 2020 par lettre recommandée avec accusé de réception)
- ⇒ **Observation dématérialisée n°32** en date du 16 janvier 2020 de M. Jean-Paul AUBRY
- ⇒ **Observation dématérialisée n°33** en date du 16 janvier 2020 de M. Michel MEINDRE
- ⇒ **Observation dématérialisée n°34** en date du 16 janvier 2020 de M. Benoît BECKER
- ⇒ **Observation dématérialisée n°35** en date du 16 janvier 2020 de Mme Isabelle KREMSER
- ⇒ **Observation dématérialisée n°36** en date du 16 janvier 2020 de M. Gaël MOLLET
- ⇒ **Observation dématérialisée n°37** en date du 16 janvier 2020 de M. Richard HENDRSON

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- ⇒ **Observation dématérialisée n°38** en date du 17 janvier 2020 de M. François MAHLER
- ⇒ **Observation dématérialisée n°39** en date du 17 janvier 2020 d'une personne ANONYME
- ⇒ **Observation dématérialisée n°40** en date du 17 janvier 2020 de M. Pascal LISZOWSKI

Il est à noter que les observations dématérialisées n°2 et n°3 ne seront pas traitées en tant qu'observation du public étant donné que le Commissaire Enquêteur avait demandé au Maître d'Ouvrage de compléter le dossier d'enquête publique par l'ajout d'une pièce comportant les "schémas de composition" évoqués en pages 171 et 197 du rapport de présentation.

Nota :

- *Les observations numérotées 2, 13 et 37 sur le site du Registre Dématérialisé sont les scans d'observations déposées sur le registre papier ou de courriers (cf. § 3.1.1 et 3.1.3)..*
- *Les observations numérotées 1, 16 et 22 sur le site du Registre Dématérialisé sont les courriels envoyés par le public (cf. § 3.1.4).*

3.1.3 Observations envoyées par courrier

Quatre courriers ont été envoyés ou remis au Commissaire Enquêteur (volume 2) :

- ⇒ **Courrier n°1** en date du 23 décembre 2019 de M. Charles FREY, président de l'Association pour la Qualité de Vie à Rosheim
- ⇒ **Courrier n°2** en date du 20 décembre 2019 de l'EARL FISCHER-STEGER (remis en mains propres à la permanence du 23 décembre 2019)
- ⇒ **Courrier n°3** en date du 15 janvier 2020 de Mme Marie-Jo FLIEGANS
- ⇒ **Courrier n°4** en date du 16 janvier 2020 de M. Charles FREY, président de l'Association pour la Qualité de Vie à Rosheim

3.1.4 Observations envoyées par courriel

3 courriels ont été envoyés au Commissaire Enquêteur (volume 2) :

- ⇒ **Courriel n°1** en date du 2 décembre 2019 de RIS ARROSEUR
- ⇒ **Courriel n°2** en date du 27 décembre 2019 de M. Stéphane OLIVIER
- ⇒ **Courriel n°3** en date du 2 janvier 2020 de M. David GEIGER

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

3.2 ANALYSE THEMATIQUE

Les observations du public enregistrées au cours de l'enquête publique portent sur les thèmes suivants :

N°	Thème	N°	Sous-thème
1	Organisation de l'enquête publique	1.1	Durée de l'enquête
		1.2	Organisation d'une réunion publique d'échanges et d'informations
		1.3	Promouvoir la participation du public
2	Dossier d'enquête publique	2.1	Incomplétude des plans de zonage
		2.2	Difficulté à lire certains plans
		2.3	Absence des plans présentés à la réunion du 04/02/2019
		2.4	Demande d'ajout de documents complémentaires au dossier
3	Echanges avec la mairie sur le projet		
4	Projet de PLU révisé	4.1	Document incomplet (absence de justifications pour les nouvelles zones à urbaniser)
		4.2	Document trop permissif et pas assez encadrant
		4.3	Demande d'élaboration d'un projet partagé avec les habitants
5	Diagnostic territorial	5.1	Données du diagnostic trop anciennes (logements, équipements, environnement...), absentes ou erronées
		5.2	Nombre conséquent de constructions récentes
6	Projet démographique et développement urbain	6.1	Calculs de besoins en logements surestimés du fait de l'absence de prise en compte de plusieurs lotissements et aménagements
		6.2	Autres erreurs et imprécisions en termes de développement urbain
		6.3	Consommation foncière sur des zones AOC
6	Projet démographique et développement urbain	6.4	Ambition de la densité des zones d'urbanisation future, unité d'expression de la valeur
		6.5	Densification urbaine, valorisation des logements vacants
		6.6	Absence de prescriptions visant à développer le logement aidé
		6.7	Organiser davantage la desserte commune des différents terrains pour lutter contre la consommation foncière
		6.8	Choix des terrains à urbaniser à proximité de la gare pour favoriser les transports en commun
		6.9	Propositions d'outils de maîtrise de l'urbanisation (***) <i>Prévoir des espaces non construits, éviter la sur-construction des parcelles en zones UB et 1AU, créer davantage de zones 1AU et 2AU assorties de conditions d'aménagement progressif, créer de nouveaux stationnements dans le centre, identifier des ER notamment dans l'ancienne école et dans la zone du stade/collège</i>
7	Equipements	7.1	Saturation voir insuffisance actuelle de plusieurs équipements (*), inadéquation avec une augmentation de la population <i>Equipements (périscolaire, établissements scolaires, cantine scolaire, réseaux de collecte des eaux usées et des eaux de ruissellement, capacités de stationnement en centre-ville et problèmes de déplacement urbain et d'accessibilité à la gare par navettes/bus afin de favoriser les transports en commun)</i>
		7.2	Intensifier les efforts déjà réalisés en termes de transport (parking près de la gare, voie verte, sentier pédestre...)
		7.3	Nombre de parkings
		7.4	Dimensionnement de la station d'épuration

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

N°	Thème	N°	Sous-thème
8	Zones d'activités	8.1	Absence de prescriptions pour favoriser le maintien et la création d'activités commerciales ou tertiaires sur l'axe principal
		8.2	Réalisation d'une étude patrimoniale afin d'évaluer les conséquences de la zone d'activité sur le caractère touristique de la commune
9	Environnement	9.1	Demande de précisions sur la coulée verte et erreur sur les plans de zonage
		9.2	Sauvegarde des arbres remarquables
		9.3	Préservation des espaces naturels et paysagers "moins sensibles" vis-à-vis d'une urbanisation inappropriée (par ex. dispositions spécifiques pour la zone UB à proximité de la ceinture verte)
		9.4	"Verdissement" des différentes zones constructibles (habitat, activités)
10	OAP, zonage et règlement	10.1	OAP trop succinctes
		10.2	STECAL N2 trop vaste
		10.3	Identification graphique des sites potentiellement pollués et établissement de règles spécifiques
		10.4	Absence de justification des emplacements réservés
		10.5	Rétablissement de l'ex ER 15 afin d'aménager le chemin de liaison avec la Route de Grendelbruch
		10.6	Retrait de l'ER 4 et de l'ER 18 en vue de préserver une zone humide
		10.7	Imperméabilisation des zones à vocation de construction (en particulier celles situées sur des terrains en déclivité et versant en aval vers des zones déjà construites)
		10.8	Compléter le règlement de la zone N1 avec des mesures fortes pour sa sauvegarde des vergers
		10.9	Complément du règlement écrit pour la reconstruction après sinistre
		10.10	Application règlement zone N, article 2N
		10.11	Application règlement zone UB, article 13 UB
		10.12	Classement en zone UB "Ungersgarten" incohérent
		10.13	Doter la nouvelle zone UC (ex. zone d'activités du Rappenhoffen) d'un programme et d'une OAP
		10.14	Autres demandes relatives au classement de parcelles
11	Zone 1AU Nord-Ouest et emplacements réservés ER8 et ER22	11.1	Modification du périmètre de la zone à urbaniser par rapport au PLU actuel (parcelles UB devenant IAU) et opportunité
		11.2	Impacts nombreux et divers de l'aménagement de cette zone (**) <i>Impacts sur l'environnementaux, le paysager, l'agriculture (vignes AOC), la gestion des eaux pluviales et les coulées de boue</i>
		11.3	Projet d'urbanisation en densification avec des immeubles (et des parkings) au milieu des pavillons existants, projet porté par la société ALFA
		11.4	Limiter la densification à 25 logements/ha nette maximum
		11.5	Gestion des eaux pluviales et surface imperméabilisée trop faible, proposition d'une valeur de 40% de surface non imperméabilisée
		11.6	Proposition alternative d'aménagement de la zone (****) <i>Desserte réservée aux circulations douces, maintien d'une zone non construite en bordure du chemin pour préserver le paysage et le point de vue sur Rosheim (banc, panneaux explicatifs...) et gérer les eaux pluviales, exclusion des parties déjà aménagées des propriétés privées de la zone 1AU, maintien a minima des extrémités sud des parcelles 138, 99 et 137 en zone UB, classer la parcelle 352 et la partie haute des parcelles 138 et 99 en zone agricole ou en Emplacement Réservé "en vue de la constitution d'un jardin public" => disparition complète de la zone 1AU Nord-Ouest</i>
		11.7	OAP : pourquoi 3 accès à la zone, suppression de l'accès direct (routier) de la zone sur le chemin du Leimen

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

N°	Thème	N°	Sous-thème
11	Zone 1AU Nord-Ouest et emplacements réservés ER8 et ER22	11.8	Rétablissement d'un chemin de circulation douce dans la zone pour accéder au chemin du Leimen (maillage quartiers)
		11.9	OAP : indiquer la protection du mur en pierres sèches, de l'escalier situé en haut de la parcelle 352 et des arbres remarquables
		11.10	Intérêt de l'ER 8, problème de sécurité routière et asymétrie de l'extension par rapport à la voirie existante, demande suppression ou réduction de la largeur
		11.11	Intérêt de l'ER 22, impacts environnement, paysages, terrains AOC et promeneurs, gestion des eaux pluviales, demande de maintien d'un chemin en circulation douce
12	Autres sujets abordé	12.1	Demande de réalisation de travaux d'aménagement de la gestion des eaux pluviales dans le secteur Chemin du Leimen/rue des Vosges
		12.2	Demande de renforcement du réseau d'assainissement dans les rues du Guirbaden et des Vosges

3.3 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le procès-verbal de synthèse listant les observations du public, la liste des thèmes et sous-thèmes identifiés, le classement thématique des observations du public ainsi que les questions du Commissaire Enquêteur (annexe 3) a été remis à Monsieur le Maire de Rosheim le 24 janvier 2020.

3.4 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Par courrier daté du 28 février et courriel du 4 mars 2020 (annexe 4), le Maître d'Ouvrage a adressé au Commissaire Enquêteur, les réponses au procès-verbal de synthèse. Un complément a suivi en date du 10 mars 2020.

3.5 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES

3.5.1 Observations du public

Pour chaque thème identifié dans le procès-verbal, sont repris ci-après :

- l'intitulé du thème et des sous-thèmes issus de l'analyse des observations du public,
- la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage ou, le cas échéant, l'absence de réponse,
- l'avis du Commissaire Enquêteur sur l'analyse du thème.

En introduction de sa réponse, le Maître d'Ouvrage a précisé le point suivant : « *les réponses ci-dessous ne reprennent pas celles qui recourent les observations des personnes publiques (ex : vacance, dimensionnement des réseaux)* ».

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

3.5.1.1 Thème 1 - Organisation de l'enquête publique

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 3 sous-thèmes :

- durée de l'enquête,
- organisation d'une réunion publique d'échanges et d'informations,
- promouvoir la participation du public.

Le Maître d'Ouvrage n'a pas apporté de réponse à ce thème et à ses 3 sous-thèmes.

Avis du Commissaire Enquêteur : Les observations précédentes ayant un lien direct avec l'organisation de l'enquête, le Commissaire Enquêteur estime nécessaire d'apporter les réponses suivantes.

Durée de l'enquête publique

L'article L. 123-9 du Code de l'Environnement indique « *La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale* ». Il est à préciser que la durée de 30 jours consécutifs inclue les samedis, dimanches et jours fériés. Ainsi la durée initialement prévue de l'enquête publique qui était de 38 jours consécutifs, du 2 décembre 2019 au 8 janvier 2020 du fait des congés de fin d'année, est conforme à la réglementation en vigueur.

En outre, même si la mairie n'est ouverte que quelques jours voire quelques heures par semaine, le dossier a été mis à la disposition du public par voie dématérialisée laissant la possibilité d'en prendre connaissance à toute heure pendant la durée de l'enquête publique.

En complément, suite à la demande qui lui a été faite de prolonger la durée de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a décidé de la prolonger de 9 jours. Pour information, la durée de la prolongation est définie à l'article L. 123-9 du Code de l'Environnement « *Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10* ».

En conclusion, le Commissaire Enquêteur estime donc que la durée de cette enquête publique, qui a été de 47 jours consécutifs, est suffisante pour que le public ait pu s'informer et y participer.

Organisation d'une réunion publique d'échanges et d'informations

Le Commissaire Enquêteur n'a pas jugé nécessaire de demander au Maître d'Ouvrage d'organiser une réunion publique d'information et d'échange suite à la demande qui avait été formulée par l'Association pour la Qualité de Vie à Rosheim. En effet, il a estimé que cette association qui était, selon ses propos (cf. courrier n°1), présente à la réunion publique en date du 4 février 2019, était au fait du projet de révision du PLU et des différentes zones d'extension et disposait d'un temps suffisant avant l'ouverture de l'enquête publique pour rencontrer et échanger avec le Maître d'Ouvrage sur ce projet.

Promouvoir la participation du public

Le 17 décembre 2019, soit le surlendemain de la mise en ligne de l'observation dématérialisée n°5, le Maître d'Ouvrage a ajouté sur le site internet de la mairie un lien « bien visible » vers le registre dématérialisé. L'arrêté et l'avis téléchargeables depuis le site internet de la mairie et le site du registre dématérialisé consignent les modalités de participation du public à l'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur estime que le Maître d'Ouvrage a répondu positivement à la demande qui lui a été faite.

3.5.1.2 Thème 2 – Dossier d'enquête publique

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 4 sous-thèmes :

- incomplétude des plans de zonage,
- difficulté à lire certains plans,
- absence des plans présentés à la réunion du 04/02/2019,
- demande d'ajout de documents complémentaires au dossier.

Le Maître d'Ouvrage n'a pas apporté de réponse à ce thème et à ses 4 sous-thèmes.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Les plans du règlement (plans 4.1 à 4.4) inclus dans le dossier d'enquête publique couvrent l'ensemble du ban communal, surfaces bâties et surfaces non bâties. Le Commissaire Enquêteur estime que le dossier est complet sur ce point.

Néanmoins, le Commissaire Enquêteur estime que les plans du règlement sont de piètre qualité et que les numéros des parcelles de certains plans sont illisibles malgré un zoom conséquent. Il avait signalé ce souci au Maître d'Ouvrage en amont de l'ouverture de l'enquête publique mais la qualité de ces plans n'a malheureusement pas été améliorée.

Enfin, le Commissaire Enquêteur considère que le Maître d'Ouvrage a répondu positivement aux demandes de fourniture de pièces complémentaires mais que l'absence de certains documents comme les schémas de composition et l'analyse multicritères, pourtant cités dans le dossier comme données d'entrée, est particulièrement regrettable.

3.5.1.3 Thème 3 – Echanges avec la mairie sur le projet

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème avait trait aux échanges avec la mairie sur le projet de PLU.

Le Maître d'Ouvrage n'a pas apporté de réponse à ce thème.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur observe qu'à plusieurs reprises, le Maître d'Ouvrage a été interpellé par le public et qu'il a préféré répondre très succinctement ou ne pas répondre.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

3.5.1.4 Thème 4 – Projet de PLU révisé

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 3 sous-thèmes :

- document incomplet (absence de justifications pour les nouvelles zones à urbaniser),
- document trop permissif et pas assez encadrant,
- demande d'élaboration d'un projet partagé avec les habitants.

Le Maître d'Ouvrage n'a pas apporté de réponse à ce thème et à ses 3 sous-thèmes.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur déplore l'absence de réponse du Maître d'Ouvrage à ces observations qui sont particulièrement pertinentes.

Il estime également que si la concertation réglementaire en amont de l'enquête publique avait été organisée dans un souci de qualité d'information et de participation du public (tenue de plusieurs réunions d'information afin de présenter l'avancement des différents stades de la réflexion du projet, organisation d'ateliers thématiques, mise à disposition de posters de présentation des travaux présents en mairie...), certaines questions n'auraient plus été posées au cours de l'enquête publique. Il encourage vivement le Maître d'Ouvrage à œuvrer dans ce sens.

3.5.1.5 Thème 5 – Diagnostic territorial

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 2 sous-thèmes :

- données du diagnostic trop anciennes (logements, équipements, environnement...), absentes ou erronées,
- nombre conséquent de constructions récentes.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les informations statistiques et données de référence sont mises à jour pour l'approbation. La justification des choix, notamment quantitatifs, en est améliorée.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend note que le Maître d'Ouvrage s'est engagé à mettre à jour les données du diagnostic territorial.

Concernant plus particulièrement l'habitat, il regrette que les données mises à jour ne soient pas présentées dans le mémoire en réponse. En effet, elles auraient éventuellement permis de démontrer la pertinence du projet urbain pour l'habitat présenté dans le dossier ou, au contraire, de réévaluer les surfaces des zones à urbaniser et ceci dans le cadre de l'objectif double de dynamisme démographique important et de gestion économe de l'espace.

3.5.1.6 Thème 6 – Projet démographique et développement urbain

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 9 sous-thèmes :

- Calculs de besoins en logements surestimés du fait de l'absence de prise en compte de plusieurs lotissements et aménagements,
- Autres erreurs et imprécisions en termes de développement urbain,
- Consommation foncière sur des zones AOC,
- Ambition de la densité des zones d'urbanisation future, unité d'expression de la valeur,

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- Densification urbaine, valorisation des logements vacants,
- Absence de prescriptions visant à développer le logement aidé,
- Organiser davantage la desserte commune des différents terrains pour lutter contre la consommation foncière,
- Choix des terrains à urbaniser à proximité de la gare pour favoriser les transports en commun,
- Propositions d'outils de maîtrise de l'urbanisation : prévoir des espaces non construits, éviter la sur-construction des parcelles en zones UB et 1AU, créer davantage de zones 1AU et 2AU assorties de conditions d'aménagement progressif, créer de nouveaux stationnements dans le centre, identifier des ER notamment dans l'ancienne école et dans la zone du stade/collège.

Réponse du Maître d'Ouvrage : cf ci-dessus. La reprise des données et leur mise à jour permet d'améliorer la cohérence des objectifs de développement urbain qui, faut-il le rappeler, consiste en une diminution des zones urbanisables au regard du document avant révision.

La zone UC permet une reconfiguration du bâti en se rapprochant de la gare.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur estime que la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage est très succincte par rapport à l'ensemble des observations déposées sur ce thème et des propositions qui ont été faites. Le public a mené un réel travail de réflexion sur l'aménagement du territoire et la confrontation des réponses du Maître d'Ouvrage aurait certainement permis d'améliorer la qualité du projet.

Comme déjà indiqué ci-dessus, concernant plus particulièrement l'habitat, le Commissaire Enquêteur regrette que les données mises à jour ne soient pas présentées dans le mémoire en réponse. En effet, elles auraient éventuellement permis de démontrer la pertinence du projet urbain pour l'habitat présenté dans le dossier ou, au contraire, de réévaluer les surfaces des zones à urbaniser et ceci dans le cadre de l'objectif double de dynamisme démographique important et de gestion économe de l'espace.

3.5.1.7 Thème 7 – Equipements

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 4 sous-thèmes :

- Saturation voire insuffisance actuelle de plusieurs équipements, inadéquation avec une augmentation de la population,
- Intensifier les efforts déjà réalisés en termes de transport (parking près de la gare, voie verte, sentier pédestre...),
- Nombre de parkings,
- Dimensionnement de la station d'épuration.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les éléments relatifs à cette question seront apportés au document pour approbation (effectifs scolaires, étude petite enfance). Par ailleurs, le terrain de sport sera rebasculé en zone UE.

Des ER permettent l'amélioration du maillage des cheminements non motorisés.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur déplore que les éléments relatifs aux équipements et cités par le Maître d'Ouvrage n'aient pas été communiqués dans son mémoire en réponse. Ils auraient permis de démontrer leur adéquation ou, le cas échéant, la nécessité d'être adaptés, avec l'objectif d'augmentation de la population de Rosheim.

3.5.1.8 Thème 8 – Zones d'activités

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 2 sous-thèmes :

- Absence de prescriptions pour favoriser le maintien et la création d'activités commerciales ou tertiaires sur l'axe principal,
- Réalisation d'une étude patrimoniale afin d'évaluer les conséquences de la zone d'activité sur le caractère touristique de la commune.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Le PLU prévoit la possibilité d'activités commerciales et artisanales en centre-ville.

Avis du Commissaire Enquêteur : Ainsi, même si le projet de PLU révisé prévoit la possibilité d'activités commerciales et artisanales en centre-ville, comme indiqué dans la réponse du Maître d'Ouvrage, cet aspect n'apparaît pas de manière évidente pour le public qui a déposé les observations sur ce thème. Ainsi, le Commissaire Enquêteur estime que ce point pourrait être clairement précisé et détaillé dans les pièces du dossier.

3.5.1.9 Thème 9 – Environnement

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 4 sous-thèmes :

- Demande de précisions sur la coulée verte et erreur sur les plans de zonage,
- Sauvegarde des arbres remarquables,
- Préservation des espaces naturels et paysagers "moins sensibles" vis-à-vis d'une urbanisation inappropriée (par ex. dispositions spécifiques pour la zone UB à proximité de la ceinture verte),
- "Verdissement" des différentes zones constructibles (habitat, activités).

Le Maître d'Ouvrage n'a pas apporté de réponse à ce thème et à ses 4 sous-thèmes.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur déplore l'absence de réponse du Maître d'Ouvrage à ces observations et propositions liées essentiellement au cadre de vie des habitants de Rosheim.

3.5.1.10 Thème 10 – OAP, zonage et règlement

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 14 sous-thèmes :

- OAP trop succinctes,
- STECAL N2 trop vaste,
- Identification graphique des sites potentiellement pollués et établissement de règles spécifiques,
- Absence de justification des emplacements réservés,

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- Rétablissement de l'ex ER 15 afin d'aménager le chemin de liaison avec la Route de Grendelbruch,
- Retrait de l'ER 4 et de l'ER 18 en vue de préserver une zone humide,
- Imperméabilisation des zones à vocation de construction (en particulier celles situées sur des terrains en déclivité et versant en aval vers des zones déjà construites),
- Compléter le règlement de la zone N1 avec des mesures fortes pour sa sauvegarde des vergers,
- Complément du règlement écrit pour la reconstruction après sinistre,
- Application règlement zone N, article 2N,
- Application règlement zone UB, article 13 UB,
- Classement en zone UB "Ungersgarten" incohérent,
- Doter la nouvelle zone UC (ex. zone d'activités du Rappenhoffen) d'un programme et d'une OAP,
- Autres demandes relatives au classement de parcelles.

Réponse du Maître d'Ouvrage : secteur N2 sera classé UD conformément au Code de l'Urbanisme, sa réglementation ajustée afin d'y limiter l'urbanisation nouvelle.

Mise à jour des ER selon les propriétés communales. Les ER situés sur la coulée verte au Sud de la ville ont comme objectif la préservation et l'entretien de l'espace et non la réalisation d'équipements ; les destinations des ER concernés seront ajustés en conséquence.

Les modifications des formulations réglementaires seront effectuées afin de "coller" au Code de l'Urbanisme.

Le secteur Ungersgarten sera urbanisé à court terme.

OAP répondent au Code de l'Urbanisme.

Pas d'extension de l'urbanisation par rapport au document arrêté.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Même si le Maître d'Ouvrage apporte des éléments de réponse à quelques observations du public le Commissaire Enquêteur estime que les réponses sont très incomplètes et manquent de justifications. Ainsi, à titre d'illustration, le Commissaire Enquêteur se réjouit de la création d'Emplacements Réservés pour la préservation et l'entretien de la coulée verte mais aurait aimé qu'ils soient précisés et détaillés par le Maître d'Ouvrage. Certaines réponses tellement succinctes ne sont même pas compréhensibles du Commissaire Enquêteur !

Enfin, la plupart des questions et des observations ne trouve pas de réponse. Ainsi, aucune réponse n'est apportée aux questions relatives au classement de parcelles et à l'application du règlement !

3.5.1.11 Thème 11 – Zone 1AU Nord-Ouest et emplacements réservés ER8 et ER22

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 11 sous-thèmes :

- Modification du périmètre de la zone à urbaniser par rapport au PLU actuel (parcelles UB devenant IAU) et opportunité,
- Impacts nombreux et divers de l'aménagement de cette zone ((*Impacts sur l'environnementaux, le paysager, l'agriculture (vignes AOC), la gestion des eaux pluviales et les coulées de boue*),

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- Projet d'urbanisation en densification avec des immeubles (et des parkings) au milieu des pavillons existants, projet porté par la société ALFA,
- Limiter la densification à 25 logements/ha nette maximum,
- Gestion des eaux pluviales et surface imperméabilisée trop faible, proposition d'une valeur de 40% de surface non imperméabilisée,
- Proposition alternative d'aménagement de la zone : *Desserte réservée aux circulations douces, maintien d'une zone non construite en bordure du chemin pour préserver le paysage et le point de vue sur Rosheim (banc, panneaux explicatifs...) et gérer les eaux pluviales, exclusion des parties déjà aménagées des propriétés privées de la zone IAU, maintien a minima des extrémités sud des parcelles 138, 99 et 137 en zone UB, classer la parcelle 352 et la partie haute des parcelles 138 et 99 en zone agricole ou en Emplacement Réservé "en vue de la constitution d'un jardin public" => disparition complète de la zone IAU Nord-Ouest,*
- OAP : pourquoi 3 accès à la zone, suppression de l'accès direct (routier) de la zone sur le chemin du Leimen,
- Rétablissement d'un chemin de circulation douce dans la zone pour accéder au chemin du Leimen (maillage quartiers),
- OAP : indiquer la protection du mur en pierres sèches, de l'escalier situé en haut de la parcelle 352 et des arbres remarquables,
- Intérêt de l'ER 8, problème de sécurité routière et asymétrie de l'extension par rapport à la voirie existante, demande suppression ou réduction de la largeur,
- Intérêt de l'ER 22, impacts environnement, paysages, terrains AOC et promeneurs, gestion des eaux pluviales, demande de maintien d'un chemin en circulation douce.

Réponse du Maître d'Ouvrage : ER 22 sera supprimé et l'OAP 1 ajustée en conséquence. ER8 ajusté en fonction des terrains déjà acquis par la collectivité.

Zone IAU de 0,4 hectare! Son programme correspondra à l'achèvement de l'urbanisation du quartier. Classement UB des espaces déjà urbanisés.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Même si le Maître d'Ouvrage apporte des éléments de réponse à quelques observations du public, la plupart des observations n'en ont pas et le Commissaire Enquêteur estime que les réponses sont très incomplètes et manquent de justifications.

En outre, le Commissaire Enquêteur ne comprend pas la signification de la phrase « Classement UB des espaces déjà urbanisés » et aurait aimé qu'elle soit précisée.

3.5.1.12 Thème 12 – Autre sujets abordés

Suite aux observations et propositions formulées par le public, ce thème a été découpé en 2 sous-thèmes :

- Demande de réalisation de travaux d'aménagement de la gestion des eaux pluviales dans le secteur Chemin du Leimen/rue des Vosges,
- Demande de renforcement du réseau d'assainissement dans les rues du Guirbaden et des Vosges.

Le Maître d'Ouvrage n'a pas apporté de réponse à ce thème et à ses 2 sous-thèmes.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Avis du Commissaire Enquêteur : Même si ces observations sont à la limite du hors sujet par rapport au projet de révision du PLU, le Commissaire Enquêteur déplore l'absence de réponse du Maître d'Ouvrage.

3.5.2 Observations du Commissaire Enquêteur

Pour chaque thème identifié dans le procès-verbal, sont repris ci-après :

- l'observation du Commissaire Enquêteur,
- la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage ou un extrait de la réponse,
- l'avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage.

3.5.2.1 Question du Commissaire Enquêteur n°1

Le commissaire enquêteur souhaite avoir communication des réponses du Maître d'Ouvrage à chacune des observations émises dans les avis des Personnes Publiques Associées (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Chambre d'Agriculture d'Alsace, Conseil Départemental du Bas-Rhin) et de la MRAE.

3.5.2.1.1 Avis du Conseil Départemental du Bas-Rhin

Interdire tout accès direct de la zone UX sur route départementale.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce point sera ajouté.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la demande du Conseil Départemental du Bas-Rhin et de l'ajout qui sera réalisé par le Maître d'Ouvrage afin d'interdire tout accès direct de la zone UX sur la route départementale. Toutefois, il considère qu'une dérogation pourrait être accordée quant à l'accès à la fromagerie implantée au lieu-dit « Langmuehl » le long de la RD 423 qui est également classée en zone UX.

3.5.2.1.2 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace

3.5.2.1.2.1 Développement urbain et choix de la commune

Estimation des besoins en logements et surfaces nécessaires en extension urbaine

Au regard de cette analyse (incohérences des différents chiffres, sous-évaluation de la capacité de densification, majoration des surfaces nécessaires en extension), le projet urbain pour l'habitat nous paraît surdimensionné par rapport aux objectifs et ne contribue pas à une gestion économe de l'espace. Une vigilance particulière devra être requise lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à l'habitat à moyen et long terme afin de garantir leur mobilisation selon des orientations efficaces.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

- *Incohérence d'horizon entre PADD et RP : seule la perspective 2035 (+15 ans) sera énoncée dans les documents.*

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- *Taux de rétention foncière non-justifié et certains secteurs non-comptabilisés : la justification sera complétée et l'état des lieux des disponibilités ajusté au temps T.*
- *Pas de rétention foncière dans les extensions : un taux de rétention foncière sera appliqué aux zones AU. En effet, l'expérience passée montre que certains zones ne s'urbanisent pas dans les délais envisagés.*
- *Réoccupation de vacance et opérations en cours pas prises en compte : le taux de vacance annoncée par l'INSEE (7,8%) est très proche du taux considéré comme d'équilibre : 7%. La vacance n'est donc pas un enjeu principal à Rosheim. L'état opérationnel sera recalculé au temps T.*
- *Projet sur-dimensionné pour l'habitat : la justification sera complétée et l'état des lieux des disponibilités ajusté au temps T.*

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend note que le Maître d'Ouvrage s'est engagé à revoir ses estimations de besoins en logements et de surfaces nécessaires en extension urbaine sur la base des remarques formulées par la Chambre d'Agriculture. Cependant, il regrette que ces estimations ne soient pas présentées dans le mémoire en réponse. En effet, elles auraient éventuellement permis de démontrer la pertinence du projet urbain pour l'habitat présenté dans le dossier ou, au contraire, de réévaluer les surfaces des zones à urbaniser et ceci dans le cadre de l'objectif double de dynamisme démographique important et de gestion économe de l'espace.

Impact du projet sur les espaces agricoles

L'impact agricole, non négligeable, mériterait d'être davantage explicité (impact sur les surfaces naturelles et agricoles, impact sur la fonctionnalité des espaces agricoles, destruction des espaces périurbains végétalisés).

Réponse du Maître d'Ouvrage :

- *Impacts sur les espaces agricoles insuffisamment analysés et quels impacts sur la fonctionnalité de l'espace agricole : la question des besoins des agriculteurs au regard des zones urbanisables et de leur besoin propre a été débattue et étudiée précisément au cours d'une réunion spécifique le 16-11-2017 avec les intéressés ainsi que la chambre d'agriculture, notamment le rédacteur de l'avis. Ils ont donc été pris en compte.*
- *Suppression d'espace de transition entre urbanisation et espaces agricoles après urbanisation des zones U et IAU : des zones de non traitement seront mises en œuvre, formant transition entre l'habitat et les espaces exploités. Ces espaces diminueront de fait, le potentiel des zones urbanisables.*
- *1,75 ha d'AOC en zone IAU ? : Il s'agit de la zone IAU située au Sud-Est de la ville. Entourée d'urbanisation sur 3 côtés, elle figurait déjà en zone urbanisable au POS.*

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur note que le Maître d'Ouvrage ne répond pas précisément à la question posée sur l'évaluation des impacts sur les surfaces naturelles et agricoles ni sur celle de la fonctionnalité des espaces agricoles.

Par contre, il se réjouit de l'engagement pris par le Maître d'Ouvrage quant à la mise en œuvre de zones de transition entre les zones urbanisées et à urbaniser et les zones agricoles permettant de limiter les risques de conflit d'usage ou de voisinage.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

3.5.2.1.2.2 Potentiel de développement agricole

Prise en compte partielle des besoins pour le développement agricole (et de l'insuffisance des justifications) qui ne permet pas de garantir de manière certaine un potentiel d'évolution à moyen et long terme.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Voir réunion du 16-11-2017 avec la profession agricole. Les demandes spécifiques émises à l'enquête publique seront examinées en détail.

Elles ne pourront être satisfaites que si elles respectent les choix généraux relatifs aux zones agricoles (équité des situations et légalité).

Avis du Commissaire Enquêteur : Certains projets mentionnés dans l'avis de la Chambre d'Agriculture ont fait l'objet du dépôt d'une observation spécifique au cours de l'enquête publique (observations de Madame Anne-Catherine et de Monsieur Jean-Luc OSTERTAG et de l'EARL FISCHER-STEGE).

En l'absence de réponse motivée à ces 2 observations dans le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage, le Commissaire Enquêteur n'est malheureusement pas en mesure de juger de la qualité de la prise en compte des besoins pour le développement agricole sur la commune.

3.5.2.1.2.3 Demandes de modification du règlement de la zone A

Remplacement des termes « nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole » par les termes de l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme « nécessaires à l'exploitation agricole ».

Réponse du Maître d'Ouvrage : Oui, ce sera modifié selon la formulation du Code de l'Urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la modification qui sera apportée au règlement par le Maître d'Ouvrage.

Ajouter dans les secteurs A1 et A3 « constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole » en vertu du même article (R. 151-23 du code de l'urbanisme).

Réponse du Maître d'Ouvrage : Oui, ce sera modifié selon la formulation du Code de l'Urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la modification qui sera apportée au règlement par le Maître d'Ouvrage.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Retirer les dispositions concernant les logements de fonction (en l'absence de justifications quant aux choix fixés) ou reprendre les recommandations de la charte afin de garantir une homogénéité à l'échelle du département.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Néant

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire déplore l'absence de réponse du Maître d'Ouvrage.

Ne pas distinguer l'autorisation de construction de logements de fonction dans la zone A1 mais les autoriser comme en zone A3.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette hypothèse sera discutée en détail par la commission municipale.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire déplore le fait que la commission municipale n'ait pas été en mesure d'apporter la réponse dans son mémoire en réponse.

Modifier la disposition sur les pentes de toiture des constructions agricoles ou, à défaut, apporter des éléments complémentaires de justification.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Maintien des prescriptions.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur déplore l'absence de justifications de la décision prise par le Maître d'Ouvrage.

Préciser la nature des projets visés par les « constructions et installations destinées au service public et d'intérêt collectif » étant donné que des constructions telles que des locaux des administrations, des établissements d'enseignement, des salles de spectacle ou autres n'ont aucunement vocation à s'implanter en zone agricole (dans la mesure où ils sont de toute façon incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole).

Réponse du Maître d'Ouvrage : Reprendre la formulation du Code de l'Urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage mais aurait aimé avoir connaissance de l'article concerné dans le Code de l'Urbanisme lui permettant de mieux comprendre le vocable utilisé.

3.5.2.1.2.4 Demandes de modification du règlement des zones N

Seules les habitations peuvent faire l'objet d'une extension et/ou d'annexes au regard de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme et non pas l'ensemble des constructions existantes. Ceci concerne le règlement des zones N, N1 et N2.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Oui, ce sera modifié selon la formulation du Code de l'Urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la modification qui sera apportée au règlement par le Maître d'Ouvrage.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

3.5.2.1.3 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Densification de l'enveloppe urbaine insuffisante particulièrement dans la mobilisation des dents creuses compte tenu d'un taux de rétention foncière appliqué (densité projetée de l'ordre de 10 logements/ha) qui ne correspond pas aux objectifs affichés et ne permet pas de garantir à terme un étalement maîtrisé de la zone urbaine dans un contexte de dynamisme démographique important.

Réponse du Maître d'Ouvrage : la justification de la densification et de la rétention foncière sera précisée.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend note que le Maître d'Ouvrage s'est engagé à apporter les justifications demandées. Cependant, il regrette qu'elles ne figurent pas dans le mémoire en réponse car elles auraient éventuellement permis de démontrer la pertinence du projet urbain pour l'habitat présenté dans le dossier ou, au contraire, de réévaluer les surfaces des zones à urbaniser et ceci dans le cadre de l'objectif double de dynamisme démographique important et de gestion économe de l'espace.

Préciser que les dispositions du règlement relatives aux annexes et extensions d'habitations en zones N et A ne peuvent s'appliquer qu'aux constructions d'habitation.

Réponse du Maître d'Ouvrage : oui, ce sera modifié en accord avec le Code de l'Urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend note de l'engagement du Maître d'Ouvrage de mise en cohérence de ces dispositions du règlement avec le Code de l'Urbanisme.

La zone du STECAL N2 est trop vaste et assortie d'un règlement dont l'imprécision ne permet pas de garantir la limitation des constructions. La notion de « terrain constitué » qui contitue l'unité d'autorisation des constructions est beaucoup trop vague.

Réponse du Maître d'Ouvrage : ce secteur sera modifié tant dans son appellation (zone U car desservie par les réseaux) que dans son règlement afin d'en limiter fortement la densification.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la modification que le Maître d'Ouvrage s'est engagé à réaliser et qui répond à l'avis défavorable de la CDPENAF et à une recommandation de l'UDAP.

Impossibilité d'évaluation de l'impact que pourrait avoir les extensions de volumes existants sur la zone forestière en l'absence de présentation du projet envisagé sur le site ; d'où un avis défavorable à la création du STECAL N5.

Réponse du Maître d'Ouvrage : maintien uniquement de la possibilité de recréer un camping à l'emplacement sur lequel il se trouvait.

Avis du Commissaire Enquêteur : En sus de la remarque également émise par l'UDAP, le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage à l'avis défavorable de la CDPENAF sur la création du STECAL N5. Toutefois, il préconise que

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

ce point de « récréation d'un camping » sur une zone en site inscrit et où un camping existait déjà fasse l'objet d'échanges complémentaires sur la base de la description de l'état actuel du site et d'un projet. Ces échanges devront a minima avoir lieu entre le Maître d'Ouvrage, l'UDAP et la CDPENAF.

3.5.2.1.4 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

3.5.2.1.4.1 Outils de valorisation du patrimoine

Servitude d'utilité publique

Demande de complétude (ou modification) des données relatives aux SUP patrimoniales qui concernent la commune afin de faciliter l'information des porteurs de projets qui voudraient savoir si un terrain ou un bâtiment est notamment soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Réponse du Maître d'Ouvrage : ce sera fait.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte des compléments et des modifications qui seront apportés par le Maître d'Ouvrage.

Patrimoine archéologique

Le centre historique est une zone de présomption archéologique. L'arrêté du 25/06/2003 et le plan de situation de la zone doivent figurer au dossier de PLU car ils précisent les dispositions relatives à cette zone au titre du code du Patrimoine et du code de l'Urbanisme et peuvent permettre une véritable anticipation de la question archéologique dans l'aménagement du territoire.

Réponse du Maître d'Ouvrage : ce sera fait à l'annexe graphique.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte des compléments qui seront apportés par le Maître d'Ouvrage.

Prise en compte du patrimoine local (non protégé par une servitude)

Demande de réalisation d'un inventaire exhaustif du patrimoine local (patrimoine paysager et patrimoine architectural (religieux, civil, militaire)) afin de le protéger et de le valoriser au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, toute modification ou démolition d'un patrimoine ainsi recensé est soumis à une déclaration préalable.

Réponse du Maître d'Ouvrage : la grande majorité du tissu bâti et des extensions est couvert par les périmètres de protection des monuments historiques. Il est donc soumis à l'avis de l'ABF et à ses prescriptions.

La commune vérifiera si des constructions, présentant un intérêt patrimonial sont situées en dehors des périmètres en question.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte des investigations de recherches que le Maître d'Ouvrage s'est engagé à réaliser et se réjouit de la mise à disposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour l'accompagner dans ce travail.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

3.5.2.1.4.2 Plans de règlement

Zone 2AU

Demande de réduction de la superficie de la zone d'urbanisation 2AU du fait de l'absence d'équilibre entre l'urbanisation et l'utilisation économe de l'espace, de la nécessité d'encourager la réhabilitation/restauration du bâti existant afin de limiter les zones d'extension, de sa localisation dans la plaine agricole générant un impact visuel important et de sa proximité avec une zone d'activités (UX) qui peut entraîner des nuisances pour les futurs habitants.

Réduction de la superficie selon plan joint ; le reste de la zone pouvant être reclassé en zone A créant ainsi une zone tampon entre la zone 2AU et la zone UX.

Réponse du Maître d'Ouvrage : pas d'évolution.

Avis du Commissaire Enquêteur : Alors que l'UDAP développe succinctement les éléments ayant conduit à son observation et propose de surcroît une solution d'aménagement alternative, le Commissaire Enquêteur déplore l'absence de justification de la décision prise par le Maître d'Ouvrage.

3.5.2.1.4.3 OAP

Généralités

En l'état, les OAP ne sont pas suffisamment détaillées pour être validées ; d'une façon générale, afin de répondre à l'objectif d'implantation bio-climatique des constructions, les OAP doivent comporter une schématisation du parcellaire envisagé et une (ou plusieurs) hypothèse d'implantation du bâti (en mentionnant bien qu'il s'agit de localisation indicative). Les cheminements doux (piéton et cyclable) ne figurent pas sur les OAP, il n'est donc pas possible de vérifier la connexion avec le tissu bâti existant. De plus, le dossier ne fournit aucune photo de ces zones permettant d'apprécier l'impact visuel et paysager des projets ; l'impact visuel de l'ensemble des zones IAU et IIAU est à préciser pour permettre leur validation. Les permis d'aménager concernant ces zones devraient être présentés en amont du dépôt à l'ABF.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Néant

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur estime également que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mériteraient d'être complétées avec l'implantation des cheminements doux, une représentation permettant de répondre à l'objectif d'implantation bio-climatique et avec les impacts visuels et paysagers de ces zones.

Dans l'objectif d'éviter et de réduire les impacts visuels et paysagers, le Commissaire Enquêteur estime judicieux que les permis d'aménager de ces zones soient présentés en amont de leur dépôt à l'ABF pour recueillir son avis et ses recommandations.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

OAP de la zone IAU Nord-Ouest

- L'objectif de densité de 25 logements/ha fait que cette zone devrait accueillir environ 10 logements. Or, ni son découpage, ni le nombre et la localisation des accès prévus ne permettront d'atteindre une telle densité.
- La commune souhaite, sur cette surface réduite, « une diversification de typologie de logements », « une diversification des parcelles, en termes de surface et de forme » afin d'éviter « un aspect monotone ». Attention à l'effet catalogue des types architecturaux et à la cohérence du site.
- Il convient aussi de montrer le lien avec le lotissement en cours de construction, à l'Est (en zone UB).
- Enfin, le terrain concerné est constitué de pré-vergers qu'il serait bon de conserver dans le projet.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Pas d'évolution

Avis du Commissaire Enquêteur : Alors que l'UDAP alerte sur certains aspects de cette OAP, le Commissaire Enquêteur déplore l'absence de justifications de la décision prise par le Maître d'Ouvrage.

OAP de la zone IAU Nord-Est

- L'implantation souhaitée n'est pas clairement énoncée.
- Il semble que le découpage de la zone IAU va générer des parcelles résiduelles non bâties (parcelles 314 et 298). Il faut éviter d'aboutir à une telle situation.
- L'OAP prévoit la réalisation d'aménagement paysager en bordure Nord et Est. Des bosquets denses sont déjà présents à l'Est de la zone IAU. Aussi, il serait préférable de réduire le périmètre de l'OAP pour préserver cette haie déjà constituée (avec un accès dans la continuité de l'existant, en face de la rue de l'Europe). Cette zone est située en limite de front bâti et, pour partie, dans la plaine agricole. Son impact visuel est donc important.
- Un plan de circulation devra être schématisé dans l'OAP.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Pas d'évolution

Avis du Commissaire Enquêteur : Alors que l'UDAP alerte sur certains aspects de cette OAP, le Commissaire Enquêteur déplore l'absence de justifications de la décision prise par le Maître d'Ouvrage.

OAP de la zone IAU Sud-Est

- Il est dommageable d'ouvrir cette zone à l'urbanisation (zone cultivée – vignes, et en pente) car d'une part, cette zone est située sur un coteau, dans le périmètre AOC (cf carte p°156 du rapport de présentation), et d'autre part, le PADD veut « limiter l'extension à dominante résidentielle vers les points hauts ».
- La présence de hauts talus en bordure de la zone est problématique pour l'accès à cette zone.
- Avec l'objectif de densité affiché, cette zone doit permettre la construction d'environ 30 logements, ce qui va engendrer des nuisances (circulation, stationnement, bruit) et dégrader le cadre de vie des habitants du quartier.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Réponse du Maître d'Ouvrage : Voir observation de la Chambre d'Agriculture (« Entourée d'urbanisation sur 3 côtés, elle figurerait déjà en zone urbanisable au POS »)

Avis du Commissaire Enquêteur : Alors que l'UDAP alerte sur certains aspects de cette OAP, le Commissaire Enquêteur déplore l'absence de justifications de la décision prise par le Maître d'Ouvrage.

OAP de la zone IAUX (ZAI du Fehrel)

- Ce secteur situé en entrée de ville est particulièrement visible depuis la RD500 et la voie ferrée. Aussi une étude d'impact visuelle de la ZA devra être réalisée de façon à adapter, voire réduire, la longueur de la zone pour ne pas barrer les cônes de vue sur le centre ancien.
- Prévoir la création de masques végétaux et compacter le linéaire à urbaniser par rapport à la voie ferrée afin de limiter l'impact visuel et préserver les vues sur le centre ancien de la commune.
- Une réflexion approfondie devra être menée à la fois sur les aménagements paysagers en front bâti, les accès internes (voies secondaires et liaisons douces) et la mutualisation du stationnement. Le règlement de cette zone devra reproduire/s'inspirer de celui de la zone UX (teintes, matériaux...).

Réponse du Maître d'Ouvrage : Pas d'évolution, Il s'agit de l'OAP issue de la modification approuvée en 2019.

Avis du Commissaire Enquêteur : La zone du Fehrel ayant fait l'objet d'une modification du PLU de Rosheim en 2019 et d'une décision en Cour d'Appel, le Commissaire Enquêteur n'a pas d'avis à formuler.

OAP complémentaires à prévoir

- Une OAP de secteurs d'aménagement (R. 151-8 du code de l'Urbanisme) pour les orientations d'aménagement du secteur gare qui se trouve en entrée de ville (stationnement : mutualisation, sécurisé pour vélo, dépose minute, mai piéton paysager, parvis à aménager, franchissement de voie, passerelle à prévoir ?...).
- Une OAP permettant d'accompagner d'une part, les grands projets annoncés dans le PADD et d'autre part, ceux identifiés par les emplacements réservés (ER 17 : création d'un aménagement et cheminement paysager entre le Rosenmeer et les remparts et ER 18 : création d'un espace de loisirs paysagers. Ce dernier devra conserver son caractère naturel et historique).

Réponse du Maître d'Ouvrage : Pas d'évolution, Il s'agit de l'OAP issue de la modification approuvée en 2019.

Avis du Commissaire Enquêteur : A la lecture de la réponse du Maître d'Ouvrage, le Commissaire Enquêteur en conclue que ce dernier n'envisage pas de prévoir de nouvelles OAP. Toutefois, l'établissement des OAP proposées par l'UDAP aurait utilement permis de définir des principes d'aménagement pour ces secteurs et ces projets.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

3.5.2.1.4.4 Règlement écrit

Généralités

Compte tenu des éléments mis en avant dans le PADD, certains points du règlement peuvent être source d'altération du paysage et du patrimoine architectural et urbain. Aussi, il convient d'interdire, dans toutes les zones (voir justification dans l'avis) :

- les toits plats, les balcons dans les toits et les volumes d'aspect cubique,
- les installations solaires en toiture,
- l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments (murs et toit),
- les clôtures qui ne s'insèrent pas de manière harmonieuse et discrète et qui ne sont pas cohérentes avec le tissu bâti,
- l'obligation de créer une place non close de stationnement afin qu'elle ne se fasse pas au détriment d'une grange ou autre annexe du bâti réhabilité ou restauré ou de la cohérence des rues,
- exhaussements et affouillements.

Réponse du Maître d'Ouvrage : La grande majorité du tissu bâti est couvert par les périmètres de protection des monuments historiques. Il est donc soumis à l'avis de l'ABF et à ses prescriptions. Ajouter au PLU des prescriptions réglementaires qui pourraient être contredites par l'ABF n'apporterait que de la confusion, pour l'instruction comme pour le pétitionnaire.

Avis du Commissaire Enquêteur : La demande de l'UDAP portant sur l'ensemble des zones du banc communal, le Commissaire Enquêteur estime que le Maître d'Ouvrage ne répond pas à la recommandation formulée. En effet, de larges zones ne sont pas couvertes par des périmètres de protection des monuments historiques et ne sont donc pas soumises à l'avis de l'ABF.

En outre, il considère qu'il est nécessaire de bien intégrer l'ensemble des impacts auquel la commune de Rosheim est soumise : paysagers, architecturaux mais aussi agricoles et environnementaux dont notamment ceux liés à la rénovation des logements vacants et à leur efficacité énergétique. Ainsi la prise en compte des prescriptions proposées par l'ABF doit être réalisée en concertation avec l'UDAP, le Maître d'Ouvrage et les autres instances concernées.

Zone UA et patrimoine local identifié par le PLU

- Secteur UA (centre historique) : L'utilisation du plastique et de l'aluminium, pour les menuiseries de portes et fenêtres doit être interdite sur les constructions du centre ancien et sur les bâtiments identifiés au titre des articles L. 151-19/R. 151-41 du code de l'Urbanisme.
- Sous-secteur UA2 (protection des remparts) : Il convient d'y interdire toute nouvelle construction mais aussi tout nouvel aménagement. Les piscines ne doivent pas être autorisées.
- Sous-secteur UA1 (couvent des Bénédictines) : Le règlement permet « l'extension ou toute nouvelle construction d'une emprise au sol de 100 m² maximum, cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ». Cette disposition risque de conduire à un mitage du site. Le règlement doit permettre de conserver la disposition actuelle.

Réponse du Maître d'Ouvrage : La grande majorité du tissu bâti est couvert par les périmètres de protection des monuments historiques. Il est donc soumis à l'avis de l'ABF et à

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

ses prescriptions. Ajouter au PLU des prescriptions réglementaires qui pourraient être contredites par l'ABF n'apporterait que de la confusion, pour l'instruction comme pour le pétitionnaire.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur considère que, vu la sensibilité architecturale de cette zone, un soin particulier doit être apporté à la rédaction du règlement et les recommandations de l'UDAP sont intéressantes.

Zone UB

- Interdire le plastique et l'aluminium pour les menuiseries, réglementer les clôtures, les teintes autorisées en façade.
- Dans les espaces non bâtis protégés sur le plan du règlement, interdire les piscines et limiter la taille des annexes à 9 m².

Réponse du Maître d'Ouvrage : La grande majorité du tissu bâti est couvert par les périmètres de protection des monuments historiques. Il est donc soumis à l'avis de l'ABF et à ses prescriptions. Ajouter au PLU des prescriptions réglementaires qui pourraient être contredites par l'ABF n'apporterait que de la confusion, pour l'instruction comme pour le pétitionnaire.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur considère que, vu la sensibilité architecturale de cette zone, un soin particulier doit en effet être apporté à la rédaction du règlement et les recommandations de l'UDAP sont intéressantes.

Zone UE

Réglementer la hauteur et l'aspect extérieur des constructions et prévoir des écrans végétaux.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Pas d'évolution, zone déjà construite.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur considère que, même si cette zone est déjà construite, les recommandations de l'UDAP sont intéressantes à intégrer concernant les nouveaux projets.

Zone UX

- En plus du retrait de 5 m par rapport aux voies et limites séparatives, prévoir des plantations et non une minéralisation de cette zone de retrait. La création d'un merlon pour masquer la vue sur les bâtiments de la zone est également envisageable.

- Rédaction de l'article 11 :

* Façades : afin de faciliter l'intégration paysagère, la teinte autorisée pour les bâtiments doit être le gris afin de maintenir l'unité et la cohérence avec le bâti déjà existant dans la zone UX,

* Clôtures : elles devront présenter un aspect rural afin de préserver le caractère des lieux. Le règlement peut préciser qu'elles devront être composées d'un grillage, rigide ou souple, noyé dans la végétation.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les règles correspondent à des opérations spécifiques.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur estime que les zones d'activités économiques classées UX doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de faciliter leur intégration paysagère vu les enjeux importants de la commune de Rosheim.

Zone IAU

Réduire la surface de plancher autorisée à 20 m² pour les annexes.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Zones soumises à l'avis de l'ABF.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le dossier soumis à l'enquête publique ne présente pas de localisation du périmètre sur lequel l'ABF est amené à se prononcer du fait des nombreuses lois codifiées aux Codes du patrimoine, de l'urbanisme et de l'environnement. Dans ce contexte, le Commissaire Enquêteur n'est pas en mesure de se prononcer sur cet aspect.

Zone IAUX

- Autoriser les toitures en pente et retirer la condition mentionnée aux articles 10 et 11 du règlement (« à condition d'être cachées derrière un acrotère ») car ceci n'est pas traditionnel,
- La possibilité de créer un mur de 2 m de haut sur 4 m de long maxi n'est pas appropriée et il convient de retirer cette règle,
- Végétaliser les clôtures et prévoir des aires de stationnement perméables.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les règles correspondent à des opérations spécifiques.

Avis du Commissaire Enquêteur : Comme déjà mentionné, le Commissaire Enquêteur estime que les zones d'activités économiques classées 1AUX et 2AUX doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de faciliter leur intégration paysagère vu les enjeux patrimoniaux importants de la commune de Rosheim.

Zone A

- Afin d'éviter un mitage des zones agricoles, les abris pour animaux ne doivent être autorisés que dans des zones déterminées sur le plan de règlement et limiter à un par unité foncière,
- Les toits plats sont à interdire, même pour les constructions de moins de 40 m².

Réponse du Maître d'Ouvrage : Il s'agit pour l'habitat des mêmes règles qu'en zone UB.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur n'est pas en mesure de porter un avis sur ce point.

Zone N

Ne pas autoriser l'extension des constructions existantes, les annexes aux constructions existantes ni l'implantation des abris pour animaux,

Réponse du Maître d'Ouvrage : Reprendre la formulation du Code de l'Urbanisme.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la modification que le Maître d'Ouvrage s'est engagé à réaliser.

Zone N

- Interdire les toits plats,
- Autoriser l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- Le règlement de la zone N doit se limiter aux bâtiments d'habitation.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Néant

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur déplore l'absence de réponse du Maître d'Ouvrage à ces propositions de modifications.

Zone N4

En N4, le changement de destination des constructions existantes est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Ces bâtiments doivent être délimités ou « étoilés » individuellement dans les documents graphiques. De plus, le dossier ne fournit aucune photo des sites et bâtiments concernés et il n'est donc pas possible d'évaluer l'impact d'une telle règle,
- Le règlement doit fournir une liste des destinations, parmi celles fournies au R. 151-28, vers lesquelles le changement est envisageable. Dans tous les cas, celui-ci ne doit pas permettre la transformation de ces bâtiments en logement.

Réponse du Maître d'Ouvrage : La formulation sera reprise dans cet objectif

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la modification que le Maître d'Ouvrage s'est engagé à réaliser.

STECAL secteur N2

- N'autoriser qu'une seule extension des volumes existants limitée à 100 m² de surface de plancher maximale,
- Réduire le périmètre de cette zone au plus près des constructions existantes,
- Eviter les constructions en second rang ; sur le plan de règlement, délimiter à l'aide d'une trame graphique, les emprises constructibles de façon à conserver une zone de jardin autour du bâti.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce secteur sera modifié tant dans son appellation (zone U car desservie par les réseaux) que dans son règlement afin d'en limiter fortement la densification.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la modification que le Maître d'Ouvrage s'est engagé à réaliser.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

STECAL secteur N5

Toute la partie Ouest de la commune est en site inscrit qui interdit la création de terrains de camping sauf dérogation accordée, après avis de l'ABF et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente (article R. 111-42 du code de l'Urbanisme).

Réponse du Maître d'Ouvrage : La possibilité de récréation d'un camping à l'emplacement sur lequel il se trouvait sera maintenue.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur préconise que ce point de « récréation d'un camping » sur une zone en site inscrit et où un camping existait déjà fasse l'objet d'échanges complémentaires sur la base de la description de l'état actuel du site et d'un projet. Ces échanges devront a minima avoir lieu entre le Maître d'Ouvrage, l'UDAP et la CDPENAF.

3.5.2.1.5 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

Revoir les hypothèses de croissance démographique et les calculs de besoins en logements et ajuster les besoins d'extension urbaine en conséquence.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Néant

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'absence de réponse à cette recommandation et le déplore car un calcul révisé des hypothèses de croissance démographiques et des besoins en logements auraient éventuellement permis de démontrer la pertinence du projet urbain pour l'habitat présenté dans le dossier ou, au contraire, de réévaluer les surfaces des zones à urbaniser et ceci dans le cadre de l'objectif double de dynamisme démographique important et de gestion économe de l'espace.

Anticiper la prochaine révision du SCoT qui devra prendre en compte le futur SRADDET et notamment sa règle n°16 de limitation de la consommation d'espaces.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Néant

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'absence de réponse à cette recommandation et le déplore.

Mettre en place une stratégie plus affirmée concernant la densification urbaine en intégrant le potentiel de logements à construire sur la zone reclassée en UC dans le calcul de production de logements.

Réponse du Maître d'Ouvrage : La justification de la densification sera précisée. L'équilibre prévu au SCoT entre densification et extension sera amélioré car plusieurs dents creuses sont en voie d'opération (ex friche Holweg).

La zone UC située la plus à l'Est ne présente pas de potentiel d'habitat comptabilisable à l'horizon 2035.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage concernant les compléments qui seront apportés pour ré-estimer le potentiel de densification urbaine. Il déplore néanmoins que cette nouvelle évaluation n'ait pas été fournie dans le mémoire en réponse.

Respecter les préconisations du SCoT actuel en matière de répartition de logements entre densification et extension urbaine.

Réponse du Maître d'Ouvrage : La justification de la densification sera précisée. L'équilibre prévu au SCoT entre densification et extension sera amélioré car plusieurs dents creuses sont en voie d'opération (ex friche Holweg).

La zone UC située la plus à l'Est ne présente pas de potentiel d'habitat comptabilisable à l'horizon 2035.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage concernant la réévaluation de la répartition des besoins en logements en densification et en extension. Il déplore néanmoins que cette nouvelle évaluation n'ait pas été fournie dans le mémoire en réponse car elle aurait permis de vérifier le respect de la répartition préconisée par le SCoT (40% en densification et 60% en extension).

Revoir la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation et notamment celles situées dans les ZNIEFF de type 1 et 2.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Le constat d'absence d'impact avéré sera développé.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur considère que le Maître d'Ouvrage ne répond pas à la recommandation.

Vérifier que la zone à urbaniser n'est pas située dans la zone d'accompagnement du Grand hamster ; compléter l'étude des données historiques de présence du Grand hamster par des visites de terrain pour vérifier ces données et si nécessaire déposer une demande de dérogation espèces protégées.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Le constat d'absence d'impact avéré sera développé.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur déplore que l'étude ayant permis au Maître d'Ouvrage de conclure à « l'absence d'impact avéré » n'ait pas été jointe au mémoire en réponse.

Limiter les impacts identifiés (crapaud vert) et rechercher prioritairement les mesures d'évitement et de réduction des impacts environnementaux (séquence ERC).

Réponse du Maître d'Ouvrage : Le constat d'absence d'impact avéré sera développé.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur déplore que l'étude ayant permis au Maître d'Ouvrage de conclure à « l'absence d'impact avéré » n'ait pas été jointe au mémoire en réponse.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Compléter et corriger le dossier sur les points relatifs aux périmètres de protection de captage de l'eau potable.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Néant

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'absence de réponse à cette recommandation et le déplore.

Compléter l'évaluation environnementale par la caractérisation des risques de pollution des nappes et démontrer que le système d'assainissement permettra le traitement des effluents supplémentaires générés par les nouvelles activités et l'accroissement de population.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Un chapitre y sera consacré à partir des informations contenues dans les annexes sanitaires (situation conforme).

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur estime que le Maître d'Ouvrage ne répond pas à la recommandation de caractérisation des risques de pollution des nappes puisque aucune information sur cet aspect ne figure dans les annexes sanitaires.

Le système d'assainissement des eaux usées comprend les réseaux de collecte et la station d'épuration. Ainsi, même si la démonstration de la capacité du réseau de collecte des effluents supplémentaires générés par les zones à urbaniser figure effectivement dans l'annexe « Assainissement », le Commissaire Enquêteur n'a pas trouvé d'élément de démonstration sur la capacité de la station d'épuration intercommunale de Rosheim à les traiter avant leur rejet dans le milieu naturel. Il convient donc que la démonstration soit ajoutée dans le projet de révision du PLU.

Engager une étude du zonage du risque « radon » et prévoir le cas échéant, des prescriptions adaptées dans le règlement des zones urbaines actuelles et futures.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette action ne relève pas du code de l'urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est considéré comme la 2^{ème} cause de cancers des poumons en France après le tabac. Le risque radon est principalement présent dans les habitations et l'information aux acquéreurs et locataires est obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2018.

La commune de Rosheim présente un potentiel radon de catégorie élevée (catégorie 3) étant donné qu'elle présente des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées élevées.

La réalisation d'une étude de zonage de ce risque permettrait de disposer d'information sur le niveau d'exposition à long terme et de procéder, si nécessaire, à la mise en place de solutions pour réduire sa concentration telles que :

- supprimer le radon présent dans l'habitation en agissant sur le renouvellement de l'air intérieur,
- réduire le transfert de radon vers l'intérieur du bâtiment en renforçant son étanchéité vis-à-vis du sol.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Le Commissaire Enquêteur considère, qu'à l'instar des autres risques comme les risques naturels, technologiques, miniers, le risque radon a tout à fait sa place dans les documents de planification et que le PLU doit prévoir, le cas échéant, des prescriptions adéquates dans le règlement.

Présenter un bilan des émissions de GES et proposer des objectifs et des mesures pour lutter contre le réchauffement climatique.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Des compléments seront apportés en fonction de la disponibilité des données.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte des compléments que le Maître d'Ouvrage s'est engagé à intégrer dans le dossier de révision du PLU.

3.5.2.2 Question du Commissaire Enquêteur n°2

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la durée de 10 ans qui est retenue dans le tableau « Besoin complémentaire en logements » de la page 168 du Rapport de présentation étant donné que l'échéance de la révision du PLU est de 15 ans.

Réponse du Maître d'Ouvrage : L'horizon 2035 sera affirmé dans l'ensemble des pièces.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte de la modification que le Maître d'Ouvrage s'est engagé à réaliser.

3.5.2.3 Question du Commissaire Enquêteur n°3

Le commissaire enquêteur souhaite avoir une précision sur l'impact des zones à urbaniser sur le Crapaud vert. En effet, en page 234 du Rapport de présentation, il semblerait qu'il soit écrit que seules les zones 1AUX du Fehrel et 2AU ont un impact sur cette espèce bénéficiant d'un Plan National d'Actions, alors que la figure de la page 236 montre un impact sur toutes les zones à urbaniser, à l'exclusion de la seule zone 1AU Nord-Ouest.

*Réponse du Maître d'Ouvrage : Les cartes des espèces bénéficiant d'un PNA sont des cartes de **présence potentielle** de l'espèce et non d'impact. Ces cartes hiérarchisent la potentialité de rencontrer chacune des espèces au sein de leur aire de répartition en Alsace. Elles constituent un outil de porter à connaissance qui doit permettre d'améliorer et de faciliter la prise en compte de ces espèces. Ces cartes sont basées sur la connaissance disponible au moment de leur réalisation.*

Dans le cas de Rosheim, on sait que le Crapaud vert est présent sur la partie est du ban communal qui comprend des zones agricoles mais aussi des secteurs urbanisés.

Cette espèce est une espèce pionnière qui affectionne les zones de chantier. C'est pourquoi, il a été mentionné d'être vigilant dans les secteurs d'urbanisation future (1AUX et 2AU) et de prévoir d'éventuelles mesures en cas de présence de l'espèce pendant le(s) chantier(s).

A cet égard, des mesures sont mises en œuvre (filets limitant la progression des batraciens vers les secteurs en chantier) dans le cadre de l'opération du Fehrel.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur prend acte des précisions apportées par le Maître d'Ouvrage.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis, l'examen de toutes les observations émises par le public, les questions émises par le Commissaire Enquêteur, les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage, ainsi que l'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête, viennent clore le présent rapport.

Fait et clos à STRASBOURG le 25 mars 2020

Valérie TROMMETTER

Commissaire Enquêteur

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1 RAPPEL DU PROJET

Le projet porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rosheim dans le Bas-Rhin (67).

Les objectifs suivis sont les suivants :

- Maîtriser le développement du bourg tout en favorisant les secteurs les mieux appropriés et en redéfinissant le potentiel d'évolution des écarts urbains,
- Poursuivre et encourager la diversification et la mixité du type de logements afin de répondre aux besoins divers d'une population,
- Mettre en œuvre des règles adaptées permettant de préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et paysager de la commune en vue de pérenniser le cadre de vie des habitants,
- Protéger les espaces naturels et forestiers et assurer la préservation ou au besoin la remise en état des continuités écologiques,
- Tenir compte des risques naturels et technologiques afin de protéger la population et les biens,
- Conforter le dynamisme économique de la commune ; préserver et encourager le développement des commerces et des services à la population ;
- Développer le maillage de liaisons douces.

Le projet de PLU révisé comprend des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A), des zones naturelles et forestières (N) et plusieurs secteurs dans lesquels le règlement impose des prescriptions spécifiques.

La phase d'élaboration de la révision du PLU s'est étalée entre le 14 décembre 2015 et le 8 juillet 2019, date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré et le projet arrêté. Il a ensuite été envoyé pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la MRAE.

L'enquête publique s'est déroulée du 2 décembre 2019 à 8h30 au 17 janvier 2020 à 12h30.

2 INFORMATIONS D'ORDRE GENERAL

2.1 INFORMATION DU PUBLIC

L'enquête publique qui devait initialement se dérouler du 2 décembre 2019 à 8h30 au 8 janvier 2020 à 18h00 a fait l'objet d'une publicité via :

- les annonces légales parues dans les journaux régionaux,
- l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête à la mairie de Rosheim,
- l'affichage de l'avis d'enquête sur différents panneaux répartis dans la commune,
- la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim>,
- la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

La prolongation de la durée de l'enquête publique du 8 janvier 2020 à 18h00 au 17 janvier 2020 à 12h30 a fait l'objet d'un affichage à la mairie, sur les 11 panneaux de la commune ainsi que sur le site internet de la mairie et du registre dématérialisé.

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur regrette que le contenu de l'avis publié dans les journaux locaux n'ait pas été conforme avec celui indiqué à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement tout comme l'avis de prolongation de l'enquête.

Néanmoins, il estime que les conditions relatives à la publicité de l'enquête publique ont été suffisantes. Pour preuves, le public a été nombreux à répondre présent à cette enquête et à y participer en déposant une observation.

2.2 PARTICIPATION DU PUBLIC

Pendant les 47 jours de l'enquête publique, de nombreuses personnes sont venues consulter le dossier et les registres papier et dématérialisé. Au total, 27 personnes ont été reçues lors des 5 permanences du Commissaire Enquêteur et le site du registre dématérialisé a enregistré 577 visiteurs uniques, 587 téléchargements et 523 visionnages. Au total, cinquante-deux observations ont été déposées par le public :

- cinq observations portées par écrit dans le registre d'enquête papier,
- quarante observations déposées sur le registre dématérialisé,
- quatre courriers envoyés dont un dossier d'une trentaine de pages,
- trois courriels envoyés au siège de l'enquête.

Beaucoup d'observations ont été déposées par des particuliers et des riverains de la zone à urbaniser 1AU Nord-Ouest dont certains membres de l'Association pour la Qualité de Vie à Rosheim.

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur estime que le public a été nombreux à participer à l'enquête publique. En effet, environ 10% des habitants de Rosheim ont déposé un avis sur les différents supports d'expression mis à leur disposition. Ce chiffre, relativement élevé pour une révision de PLU, démontre un réel engouement et implication des Rosheimois pour la planification du territoire de leur commune et la mise en œuvre du PLU tant en termes de zones à urbaniser, d'économie du foncier, d'équipements et d'infrastructures, de développement commercial, de protection de l'environnement et du cadre vie, et de gestion des risques naturels...

2.3 DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier soumis à l'enquête publique a été mis à la disposition du public à la mairie de Rosheim ainsi que sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim> et sur le site internet de la mairie.

Le dossier comprend les principales pièces constitutives d'un projet de révision de PLU. Néanmoins, la pièce qui mentionne les textes régissant l'enquête publique, son insertion dans

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

la procédure et les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique comme stipulé par le Code de l'Urbanisme n'apparaît pas de manière autoportante. Bien qu'aucun PPA ne l'ait relevé, et même si ce n'est qu'à titre informatif, le dossier aurait également mérité d'être complété par une pièce relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés conformément au point 3 de l'article R. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier comprend également les avis de :

- la Mission Régionale d'Autorité Environnemental (MRAE),
- la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental du Bas-Rhin, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF) en tant que Personnes Publiques Associées (PPA).

L'avis de la Sous-Préfecture de Molsheim en tant que PPA, envoyé au Maître d'Ouvrage après le délai réglementaire de 3 mois, n'a pas été joint au dossier d'enquête publique mais il a été communiqué au Commissaire Enquêteur. Dans les grandes lignes, le contenu de cet avis est très similaire à celui émis par la MRAE sauf sur un point particulier qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux. Selon la Sous-Préfecture de Molsheim, ces derniers seraient correctement pris en compte alors que la MRAE émet quelques recommandations complémentaires.

Au cours de l'enquête publique, suite à des demandes du public relayées par le Commissaire Enquêteur, le Maître d'Ouvrage a complété son dossier à deux reprises par l'ajout de plusieurs documents.

Conclusions partielles

Le dossier soumis à l'enquête publique aurait pu être complété par une note relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés même si a priori le dispositif existant ne sera pas modifié. En complément, la qualité des pièces du dossier fera l'objet de plusieurs avis du Commissaire Enquêteur qui sont détaillés ci-dessous.

Le Commissaire Enquêteur estime, en outre, que les compléments apportés par le Maître d'Ouvrage en cours d'enquête sont très succincts voire absents pour certains tels que les schémas de composition et l'analyse multicritères (occupation du sol, insertion urbaine et paysagère, contraintes et servitudes, accès et desserte par les réseaux techniques, sensibilité écologique...) alors qu'ils sont pourtant cités comme données utilisées dans le cadre de l'élaboration du projet.

A contrario, le dossier étant conséquent, sa mise à disposition sur le site internet du registre dématérialisé constitue un aspect très appréciable pour le public.

3 APPRECIATION DU PROJET

L'appréciation du projet de PLU a été réalisée à partir des principales thématiques spécifiques à la commune de Rosheim et qui ont attirées l'attention du Commissaire Enquêteur du fait des avis émis par les PPA, la MRAE et le public, à savoir :

- le diagnostic territorial et la politique d'aménagement du territoire communal,
- la consommation de l'espace ;
- les espaces et les activités agricoles ;
- les zones naturelles ;
- le patrimoine architectural et paysager ;
- la gestion de l'eau ;
- les risques naturels et technologiques ;
- les liaisons douces ;
- le règlement ;
- les emplacements réservés.

3.1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET POLITIQUE D'AMENAGEMENT

3.1.1 Diagnostic territorial

Le diagnostic territorial fait partie intégrante du rapport de présentation. Même s'il est bien présenté et agréable à parcourir, certaines figures et tableaux sont difficilement lisibles et exploitables. Il n'est pas aisé à appréhender pour des non initiés. Ainsi, une personne du public a estimé qu'il était « *confus et peu pédagogique ne permettant pas, sauf au prix d'un effort d'analyse considérable, de le comprendre...* ».

En sus, comme évoqué par la Sous-Préfecture de Molsheim, « *certaines données sont obsolètes* ». Le public qui a participé à l'enquête publique tout comme le Commissaire Enquêteur a également observé que plusieurs données présentées étaient très anciennes (antérieures à 2014 pour certaines) sur de nombreux sujets relatifs aux logements, aux équipements, à l'environnement...

Du fait de l'ancienneté des données, le public a indiqué que « *ce document, partant d'hypothèses de travail erronées, amène à des conclusions erronées. Je souhaiterai donc qu'il soit mis à jour avec des données récentes, justes et correctement estimées en termes d'évolution de population, de zonage et de potentiel d'urbanisation* ».

Dans son mémoire en réponse, le Maître d'Ouvrage a indiqué que « *Les informations statistiques et données de référence sont mises à jour pour l'approbation* ».

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur estime que les données utilisées pour le diagnostic territorial sont trop anciennes vue l'évolution vécue par la commune au cours des dernières années et conduisent in facto à des erreurs qui ont été mises en évidence par les Personnes Publiques Associées et le public.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Il regrette qu'elles n'aient pas été actualisées dans le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage permettant ainsi d'ajuster les bases de la politique d'aménagement de la commune sur les 15 prochaines années et, si nécessaire, d'apporter les adaptations nécessaires.

3.1.2 Orientations du PADD

Nonobstant les doutes mentionnés ci-dessus sur les bases utilisées pour son élaboration, le PADD, qui doit refléter la politique d'aménagement de la commune, est présenté de manière succincte.

A une question de la Chambre d'Agriculture, le Maître d'Ouvrage a indiqué qu'il homogénéisera, dans l'ensemble des pièces du dossier de révision du PLU, la durée retenue qui est de 15 ans.

Des observations ont également été déposées par le public qui a participé à l'enquête publique :

- Proposition d'organiser davantage la desserte commune des différents terrains (consommation foncière et bétonnisation des sols),
- Demande d'explication sur l'économie générale de l'aménagement de la zone 1AU (site 1),
- Constat que le document actuel ne répond pas aux formes urbaines et paysagères et à leur destination mais semble uniquement tourné vers le développement à outrance de l'habitat,
- Constat que plusieurs aménagements vont à l'encontre des objectifs du PADD (mobilité douce...)...

Le mémoire en réponse remis par le Maître d'Ouvrage au Commissaire Enquêteur n'a apporté aucune réponse à ces interrogations, observations et propositions du public.

Enfin, quelques personnes du public ont jugé qu'il aurait été opportun d'associer davantage les habitants à la construction du projet soit par la tenue d'une concertation avec les riverains concernés et les associations soit par celle d'un débat avec la population pour l'instauration de dispositions dynamiques. Sur ce point, le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage n'a pas non plus apporté de réponse.

Conclusions partielles

En l'absence de données actualisées dans le dossier, le Commissaire Enquêteur n'est pas en mesure de donner un avis sur la politique d'aménagement de la commune et les orientations du PADD.

Néanmoins, il regrette que le Maître d'Ouvrage n'ait pas apporté de réponse aux interrogations, observations et propositions du public qui s'est impliqué au cours de l'enquête publique et ceci d'autant plus que la concertation avec le public en amont de l'enquête publique avait été réduite à sa plus simple expression (une seule réunion publique) et que le public désire s'investir plus activement dans le projet.

3.1.3 OAP

Le projet de révision du PLU a arrêté 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les 3 zones à urbaniser à vocation d'habitats (1AU) et pour la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques dite « du Fehrel » (1AUX).

Selon la Sous-Préfecture de Molsheim, *«force est de constater que les OAP sont particulièrement succinctes. La commune n'a pas cherché à déterminer les conditions d'implantation des différentes typologies de bâtiments (collectif, intermédiaire, individuel), ce qui ne permet pas de garantir une intégration harmonieuse avec le paysage environnant, qu'il soit agricole ou urbain»*. L'UDAP rejoint cette analyse, mentionne l'absence de figuration des cheminements doux (piéton et cyclable) tout en listant également un certain nombre de compléments que pourraient contenir les différentes OAP.

En complément, la Sous-Préfecture de Molsheim et la MRAE ont indiqué que les haies anti-dérives qui doivent protéger les riverains des épandages de produits phytosanitaires doivent être clairement mentionnées dans les OAP.

L'UDAP estime qu'il conviendrait aussi de prévoir des OAP complémentaires comme une OAP de secteurs d'aménagement de la gare, une OAP pour les grands projets annoncés dans le PADD et pour ceux identifiés par les emplacements réservés.

De son côté, le public qui a participé à l'enquête publique a proposé que le reclassement de la ZA du Rappenhoffen de UX en UC soit dotée d'une OAP. Il a aussi suggéré de classer dans l'AOP de la zone 1AU Nord-Ouest le mur en pierres sèches et l'escalier situé en haut de la parcelle 352 en tant qu'éléments remarquables à conserver.

Le Maître d'Ouvrage a répondu aux PPA par une absence d'évolution des OAP et n'a pas apporté de réponse aux propositions formulées par le public et par les PPA pour les définitions d'OAP complémentaires.

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur estime que les OAP ne sont pas suffisamment détaillées et doivent être améliorées afin de répondre à l'ensemble des enjeux présents sur la commune de Rosheim.

3.2 CONSOMMATION DE L'ESPACE

3.2.1 Besoins en logements et extensions pour l'habitat

La commune de Rosheim s'inscrit dans le SCoT du Piémont des Vosges approuvé en 2007, dont la révision est en cours, et dans lequel elle est identifiée comme pôle urbain secondaire.

Selon les données de l'INSEE en 2016, la commune comptait 5 083 habitants. Après une croissance annuelle de 1,4 entre 1990 et 1999, celle-ci s'est ralentie pour s'établir autour de 0,9 depuis 2011. En 2016, la commune comptait également 2 192 logements (résidences principales) dont 7,4% étaient vacants (soit 162 logements).

Le projet de révision du PLU souhaite poursuivre cet essor démographique et préserver le dynamisme économique de la commune. Afin de soutenir la croissance démographique, la commune se fixe comme objectif une population autour de **5 915 habitants à l'horizon 2035**,

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

soit 900 nouveaux habitants sur les 15 prochaines années. Elle estime un besoin de **600 logements supplémentaires** en considérant que le nombre de personnes par ménage se situera autour de 2,2. Le rythme annuel de production de logements s'élève donc à 40 logements.

Pour atteindre cet objectif de 600 logements supplémentaires, le dossier fait état d'un potentiel de densification et de renouvellement urbain de 132 logements et de 25 logements vacants mobilisables. Ainsi, en complément, pour construire les 443 logements manquants, la commune prévoit d'**urbaniser 20 ha à vocation dominante d'habitat**, dont :

- 3 zones à urbaniser à court terme (1AU) d'un total de 4,3 ha (98 logements),
- 1 zone à urbaniser à long terme (2AU) d'un total de 15,7 ha (347 logements).

Toutes ces zones bénéficiaient déjà d'un classement en zone d'extension dans le PLU en vigueur.

A la lecture du projet de révision du PLU, les PPA et la MRAE ont réalisé une analyse des besoins en logements et des surfaces des zones d'extension à urbaniser.

Concernant les **hypothèses démographiques** retenues par la commune, la MRAE indique qu'elles « paraissent larges puisque la commune a accueilli 2 fois moins d'habitants sur la période 1999-2015 ».

Concernant le **besoin en logements** à l'horizon 2035, sur la base des données de croissance démographique de l'INSEE et du desserrement des ménages, la MRAE estime un besoin de 400 logements et s'interroge sur la valeur des 600 logements identifiés par la commune.

La Chambre d'Agriculture souligne aussi que « *le projet se base sur la population et le nombre de logements en 2012, sans jamais prendre en compte la production de logements depuis cette date (au moins 180 logements produits en 2012/2013/2014 d'après le rapport de présentation)* ». Le maintien de la croissance démographique actuelle qui générera un besoin de l'ordre de 600 à 650 logements à partir de 2012, associé au nombre de logements produits depuis 2012, conduit la Chambre d'Agriculture à estimer un besoin de 480 logements également bien inférieurs aux 600 logements annoncés dans le projet de révision du PLU.

Au sujet du potentiel de **densification et de renouvellement urbain**, la MRAE estime que « *la collectivité pourrait mettre en place une stratégie plus engagée de reconquête de ses logements vacants* ». La Chambre d'Agriculture mentionne que le taux de rétention foncière retenu qui est de 60% est relativement important sans qu'il soit justifié et que certaines opérations (secteurs 13, 14 et 78 par exemple) bien que non finalisées n'ont pas été considérées dans le calcul. Elle en conclue qu'il semble que « *le potentiel urbain, au regard du nombre de logements et du foncier disponible (au moins 14 ha), ait été sous-évalué* ». La CDPENAF fait la même analyse et constate « *une densification de l'enveloppe urbaine insuffisante particulièrement dans la mobilisation des dents creuses compte tenu d'un taux de rétention foncière appliqué (densité projetée de l'ordre de 10 logements/ha), qui ne correspond pas aux objectifs affichés* ». La Sous-Préfecture de Molsheim indique que la commune doit avoir « *une ambition plus forte en matière de densification des espaces déjà urbanisés et de lutte contre la vacance du parc (180 logements en 2016)* ».

Concernant les **surfaces en extension**, sur la base des données précédentes, la Chambre d'Agriculture estime que le besoin serait de 13 ha alors que le projet en inscrit 20 ha ! La MRAE s'interroge sur le besoin réel de maintenir la zone 2AU en réserve foncière et l'UDAP propose une réduction importante de son emprise.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

En complément, la MRAE indique que la répartition prévue entre logements à construire en densification (22%) et logements à construire en extension (78%) est loin de respecter celle préconisée par le SCoT du Piémont des Vosges (40%-60%). Elle souligne également que « *la densité nette de logements à l'hectare est de 22,4, ce qui est inférieur à la densité nette de 25 logements/ha fixée par le SCoT* ».

Enfin, la Sous-Préfecture de Molsheim indique que la commune doit avoir « *une ambition plus forte en matière de densité des zones d'urbanisation future* » et notamment atteindre des densités de 30 logements/ha dans les zones de long terme (2AU).

D'un point de vue de la **consommation de l'espace**, la Chambre d'Agriculture mentionne que « *le projet urbain pour l'habitat nous paraît surdimensionné par rapport aux objectifs et ne contribue pas à une gestion économe de l'espace* ». La CDPENAF estime que « *le projet de révision du PLU ne permet pas de garantir à terme un étalement maîtrisé de la zone urbaine dans un contexte de dynamisme démographique important* ». La MRAE précise que « *si la révision n'engendre pas de nouvelle extension urbaine, elle ne tend pas non plus vers une modération de la consommation d'espace* ». Elle invite donc vivement le Maître d'Ouvrage à anticiper la prise en compte de la prochaine révision du SCoT, qui elle-même devra prendre en compte le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Grand Est, et notamment sa règle n°16 de limitation de la consommation d'espaces (-50% en 2030 et -75% en 2050 par rapport à une période de référence donnée proche).

Pour sa part, le public qui a participé à l'enquête publique s'est fortement impliqué sur ce thème et s'accorde sur les observations suivantes :

- les données relatives au nombre de logements construits s'arrêtent en 2014 et l'analyse de la dynamique urbaine de la ville de Rosheim est erronée car amputée de la dynamique urbaine particulièrement intense depuis 2015. Nombre de logements vacants et/ou à rénover n'ont pas été pris en compte tout comme les constructions réalisés ou en cours depuis 2015. Sont notamment cités les lotissements suivants : Rittergass, Meyerhof, Holweg (La Manufacture), rue de Bischoffsheim (site Stradim « La Roseraie »), rue de Grendelbruch, avenue de la gare sur l'ancien garage Jost, Ungersgarten, friche de la station Total et du garage. Au total, 250 à 300 logements n'auraient pas été pris en compte dans le diagnostic ; ce qui correspondrait à la bulle de construction constatée depuis 2016,
- un effort devait être réalisé en ce qui concerne la densification urbaine et la valorisation des logements vacants. La récupération de logements vacants ne semble pas très ambitieuse (25 logements sur un parc de 183 logements identifiés en 2012). Qu'a prévu la commune en matière d'incitation à la rénovation des logements vacants ?,
- il est indispensable de mettre à jour les données de population, préalablement à la définition des règles d'urbanisme. La mise à jour de données devrait permettre de ne pas retenir la zone d'extension 1AU Nord-Ouest !,
- le développement du logement aidé n'est pas transcrit dans le règlement,
- ce projet prévoit une extension urbanistique de l'habitat déraisonnable par rapport aux objectifs du SCoT et de ceux que la commune prétend elle-même poursuivre.

Dans son mémoire en réponse, le Maître d'Ouvrage indique qu'il va réévaluer les besoins pour l'habitat dans le projet de révision du PLU. Il n'indique cependant pas si ces ré-estimations auront des conséquences sur les zones à urbaniser.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Conclusions partielles

Au vu des éléments précédents et notamment de la surestimation des besoins en logements, des ambitions qui doivent être plus marquées en matière de densification des espaces déjà urbanisés, de lutte contre la vacance du parc, de densité des zones d'extension future, mais également de la nécessité de respecter les prescriptions du SCoT du Piémont des Vosges et d'anticiper les préconisations du SRADDET Grand Est, le Commissaire Enquêteur estime que le projet de révision du PLU doit être repris afin de déterminer la nécessité de maintenir le périmètre des zones d'extension 1AU et 2AU. Ce n'est pas parce que ces zones bénéficiaient déjà d'un classement en zone d'extension dans le PLU en vigueur, qu'il ne faut pas envisager de les réduire voire de les supprimer afin de diminuer l'artificialisation des sols et l'étalement urbain et répondre à une politique de développement plus durable.

Ce sujet est d'importance pour les PPA et la MRAE tout comme pour le public qui a répondu présent à l'enquête publique.

3.2.2 Focus sur la zone IAUX Nord-Ouest

L'UDAP a émis des recommandations sur chaque zone d'extension. Pour cette zone en particulier, elle considère que :

- « ni son découpage, ni le nombre et la localisation des accès prévus ne permettront d'atteindre une densité de 25 logements/ha,
- il convient de montrer le lien avec le lotissement en cours de construction à l'Est (en zone UB),
- le terrain concerné est constitué de pré-vergers qu'il serait bon de conserver dans le projet ».

Elle alerte aussi le Maître d'Ouvrage sur l'effet catalogue des types architecturaux évoqués (diversification de typologie de logements et des parcelles en termes de surface et de forme) et la cohérence du site.

Le public qui a participé à l'enquête publique a été nombreux à émettre des observations sur cette zone sous l'impulsion a priori des actions d'information et de communication déployées de l'Association pour la Qualité de Vie à Rosheim. Les observations et questions posées regroupent plusieurs aspects de cette zone à urbaniser dont la surface est de 0,4 ha et qui fait suite à plusieurs aménagements successifs d'un secteur relativement conséquent, lotissements Leimen 1, Leimen 2 puis Leimen 3 :

- demande de l'intérêt du redécoupage de cette zone en IAU alors qu'elle est classée en zones UB et IAUH dans le PLU en vigueur. Ceci est en contradiction avec le fait que le projet indique que les zones d'extension sont simplement maintenues et qu'il n'y aura pas de nouvelle zone !
- demande sur la raison de la densification de cette zone par rapport aux tranches précédentes d'aménagement :
 - Pourquoi le découpage des parcelles serait-il différent de celui du Leimen 1 ? En effet celui du Leimen 1 a été fait de façon à ne pouvoir construire que des maisons avec une interdiction de rassembler deux parcelles pour y construire un collectif,

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- La construction d'un immeuble dénaturerait totalement le tissu déjà existant composé essentiellement de pavillons. Un collectif nuirait à la tranquillité des habitants du quartier,
- demande de fixer la densité à exactement 25 logements/ha ni plus ni moins,
- connaissance de l'existence d'un projet bien avancé d'aménagement de cette zone composé d'un immeuble et de places de stationnement,
- inquiétude sur l'aggravation des coulées boueuses dans la rue des Vosges et le secteur proche du fait du déclassement de parcelles de zone UB (imposition de 40% de surface perméable) en zone IAU avec seulement 20% de surface perméable,
- inquiétude sur l'écoulement des eaux usées et des eaux de ruissellement,
- inquiétude sur les impacts paysagers, faunistiques, environnementaux d'un aménagement avec une telle densité et sur le cadre de vie des riverains,
- suspicion du prolongement de l'actuelle rue des Maraîchers jusqu'au chemin du Leimen,
- inquiétude pour le devenir du chemin du Leimen qui est un chemin de randonnée référencé, très prisé des familles, des promeneurs, des joggeurs, des vélos et qui constitue un très beau point de vue sur le bourg et dont l'élargissement impactera des zones naturelles et des zones AOC, demande de conservation d'un chemin en circulation douce et d'abandon de l'ER 22,
- inquiétude sur l'élargissement de la rue du Guirbaden à 7 mètres et les effets induits (ruissellement des eaux, destruction d'aménagements paysagers privés, sécurité routière),
- proposition d'une solution d'aménagement de la zone qui a notamment fait l'objet de plusieurs observations : création d'une zone préservée de toute construction afin de conserver le point de vue sur Rosheim avec une petite aire de repos pour les promeneurs et une table d'orientation, classement en zone UB ou classement partiel en zone N, préservation du mur en pierres sèches et l'arbre remarquable, recréation d'un chemin pour piétons et cycles qui traverse le site et permet d'accéder à la Buerck,

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur prend acte de toute la mobilisation du public pour protéger cette zone et son cadre de vie. Beaucoup d'arguments avancés sont fondés et réellement motivés. Par contre, après avoir visité l'ensemble des zones d'extension, le Commissaire Enquêteur considère qu'elles ont toutes de véritables enjeux à protéger et que leur urbanisation aura forcément des impacts non négligeables !

En premier et comme déjà évoqué précédemment, la reprise du projet de révision du PLU sur la base de données plus actuelles permettra de déterminer la nécessité de maintenir le périmètre des zones d'extension 1AU et 2AU.

Suite à ce travail, le Commissaire Enquêteur recommande qu'une phase de concertation active soit déployée avec le public afin de co-construire le projet de PLU qui réponde aux objectifs démographiques de la commune, à ceux d'économie de foncier imposée par l'Etat et à la qualité du cadre de vie des habitants. A noter que la Sous-Préfecture de Molsheim a estimé que le projet n'était pas assez ambitieux avec une densité de 25 logements/ha notamment pour la zone 2AU.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

3.2.3 Extensions pour l'activité économique

Le tissu économique est bien développé sur la commune de Rosheim avec une offre de services et de commerces diversifiée dans le centre-ville et la présence de 3 zones d'activités économiques et commerciales (ZA du Neuland, du Rappenhoffen et du Rosenmeer).

La révision du PLU supprimerait une zone d'extension prévue sur la ZA du Rappenhoffen au vu de la requalification de cette zone en secteur UC et maintiendrait l'ouverture de la zone d'activités intercommunale du Fehrel qui s'étend sur 18 ha. Cette zone a fait l'objet de la modification n°5 du PLU de Rosheim au printemps 2019. Suite à des procédures contentieuses, la Cour d'Appel a récemment rendu un avis.

Le public présent à l'enquête publique a proposé de réaliser une étude afin d'évaluer les conséquences de la ZA du Fehrel sur le caractère touristique de la commune. Le Maître d'Ouvrage n'y a pas répondu.

Le public indique également que, dans le cadre du confortement du rôle du bourg-centre, « *le règlement pourrait prévoir l'obligation de réaliser un pourcentage de surfaces destinées à des locaux commerciaux ou à des services. Ceci conforterait la mixité des quartiers et serait de nature à favoriser le maintien et surtout la création d'activités commerciales ou tertiaires sur l'axe principal de Rosheim* ». Le Maître d'Ouvrage a répondu que le PLU prévoit la possibilité d'activités commerciales et artisanales en centre-ville.

Conclusions partielles

En raison des procédures contentieuses, le Commissaire Enquêteur ne souhaite pas se prononcer sur cet aspect du projet. Par contre, il estime que si l'étude préconisée n'a pas déjà été réalisée, elle apporterait des éléments d'appréciation importants pour la commune et la stratégie à déployer.

3.2.4 Equipements

Le PLU n'ambitionne pas de créer de nouvelles zones d'extension pour les équipements.

Si les PPA et la MRAE n'ont émis aucune observation sur ce sujet, le public a vivement alerté le Maître d'Ouvrage sur l'absence de diagnostic des équipements et sur la saturation des équipements actuels (périscolaires, maternelles, primaires, cantines...) tout comme sur celui des capacités de stationnement en centre-ville. Il s'interroge donc sur leur mise en adéquation avec le projet d'urbanisation de la commune et demande au Maître d'Ouvrage de développer en priorité des structures publiques et de compléter le dossier sur ce point.

Le Maître d'Ouvrage a précisé qu'il apporterait les éléments de justification avant l'approbation de la révision du PLU mais donne très peu de détail.

Conclusions partielles

En l'absence d'éléments complémentaires fournis par le Maître d'Ouvrage, le Commissaire Enquêteur ne peut que s'interroger sur la qualité de l'adéquation habitants-équipements telle que prévue dans le projet.

3.3 ESPACES ET ACTIVITES AGRICOLES

La commune se caractérise également par de vastes étendues agricoles et viticoles (19% environ de la surface communale) dont certaines sont classées en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC). Le PADD affiche un objectif de maintien des activités agricoles et viticoles.

Lors de la phase de concertation avec le public, une réunion spécifique avait été organisée avec la profession agricole. Néanmoins, dans son avis, la Chambre d'Agriculture a estimé que le projet ne prenait en compte que partiellement les besoins pour le développement agricole et ne permettait pas de garantir de manière certaine un potentiel d'évolution à moyen et long terme. Ces propos ont été illustrés par des observations déposées par le public auxquelles le Maître d'Ouvrage n'a pas répondu.

La Chambre d'Agriculture fait remarquer que le projet a également des impacts directs sur la consommation d'espaces agricoles, notamment en ce qui concerne les surfaces des zones à urbaniser mais également sur la fonctionnalité des espaces agricoles. Les zones AOC sont notamment impactées à hauteur de 1,75 ha. L'UDAP estime « *dommageable d'ouvrir la zone IAU Sud Est à l'urbanisation car elle est située sur un coteau dans le périmètre AOC et car le PADD veut limiter l'extension à dominante résidentielle vers les points hauts* ».

En outre, la Sous-Préfecture de Molsheim et la MRAE attirent l'attention du Maître d'Ouvrage sur le fait que l'intégralité des secteurs 1AU et 2AU sont situés à proximité de vignes et d'autres parcelles agricoles et qu'il convient de prendre des mesures de protection vis-à-vis de l'application de produits phytosanitaires comme par exemple, l'implantation de haies anti-dérives ayant une largeur d'au moins 5 mètres. Ce type d'aménagement induit une contrainte qui n'est pas négligeable en termes d'emprise et qui mérite d'être anticipée dans le PLU.

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur estime que le projet de révision du PLU doit être revu afin d'estimer la nécessité de maintenir le périmètre des zones d'extension 1AU et 2AU et, par conséquent, de revoir les impacts sur les surfaces agricoles et viticoles.

3.4 ZONES NATURELLES

Le ban communal est couvert à plus de 70% par des zones naturelles et des forêts. La commune bénéficie également d'un environnement riche de ses paysages, de ses habitats et espèces protégées dont le Grand Hamster et le Crapaud Vert. Le PADD affiche un objectif en vue de leur préservation.

La MRAE considère que « *le projet de révision prend bien en compte la diversité des milieux naturels et des paysages, en les préservant par un zonage adapté* ». Elle recommande néanmoins de revoir certains points qu'elle juge importants comme :

- Revoir la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation et notamment celles situées dans les ZNIEFF de type 1 et 2,
- Vérifier que la zone à urbaniser n'est pas située dans la zone d'accompagnement du Grand Hamster, compléter l'étude des données historiques de présence du

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Grand Hamster par des visites de terrain pour vérifier ces données et, si nécessaire, déposer une demande de dérogation espèces protégées,

- Limiter les impacts identifiés (Crapaud vert) et rechercher prioritairement les mesures d'évitement et de réduction des impacts environnementaux (séquence ERC).

La Sous-Préfecture de Molsheim indique que la prise en compte des espèces faunistiques et floristiques par le Maître d'Ouvrage est satisfaisante et que la vulnérabilité des espèces en raison des menaces sur le bon état de conservation de leur habitat (fragmentation, invasion d'espèces allogènes, pollution...) est bien mise en évidence dans l'état initial de l'environnement. Elle conclue sur « *le projet de PLU a bien pris en compte les enjeux environnementaux identifiés dans la commune en préservant de toute urbanisation les zones abritant les milieux naturels remarquables* » et que « *les 3 secteurs d'extension IAU et le secteur 2AU notamment n'ont aucun impact sur les réservoirs de biodiversité* ».

Pour sa part, le public qui a participé à l'enquête publique s'est exprimé sur la valeur faunistique présente autour de la zone à urbaniser IAU Nord-Ouest, sur la nécessité de « verdissement » des différentes zones constructibles (habitats, activités) et sur la sauvegarde des arbres remarquables qui devrait être plus contraignante dans le règlement. Il a indiqué que si la préservation des espaces naturels et paysagers sensibles est identifiée dans le dossier, il faut aussi agir pour la préservation d'espaces qualifiés « moins sensibles » vis-à-vis d'une urbanisation inappropriée.

Dans son mémoire en réponse, le Maître d'Ouvrage indique que « *le constat d'absence d'impact avéré sera développé* » pour les différentes recommandations de la MRAE mais n'apporte aucune donnée pour le caractériser. Il n'apporte pas non plus de réponse aux observations et propositions du public.

Conclusions partielles

Sur la base des avis formulés, le Commissaire Enquêteur considère que les impacts sur la biodiversité ont été correctement pris en compte dans le projet de révision du PLU. Néanmoins, il considère important que la démonstration des recommandations faites par la MRAE soit ajoutée et détaillée dans le dossier.

3.5 PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

La commune de Rosheim bénéficie également d'un patrimoine architectural issu de l'époque médiévale de grande qualité. A côté des nombreux monuments historiques dont les remparts Est, et des sites classés et inscrits qui sont protégés par des servitudes, la commune est concernée par des prescriptions archéologiques et par un patrimoine local varié et non protégé (gare, synagogue, vestiges de l'époque romane...).

Elle bénéficie également d'un patrimoine paysager varié (terres agricoles à l'Est, mosaïque composée de différentes cultures, vignes, vergers et prairies en partie centrale, forêt à l'Ouest, clairière en limite Nord). Du fait de sa position sur un large vallon qui s'ouvre à l'Est vers la plaine, la commune est visible de loin ; que ce soit depuis le grand paysage, la voie ferrée ou le réseau routier.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Comme retranscrit dans un des objectifs du PADD, ce patrimoine constitue un enjeu fort pour la commune qu'elle doit s'attacher à protéger.

L'UDAP a recommandé que le dossier soit complété avec une étude patrimoniale basée sur l'archéologie du bâti et un plan topographique historique. Elle estime que « *la commune est insuffisamment protégée par le projet de PLU étant donné que le PADD n'affiche pas d'objectifs patrimoniaux et que le règlement n'est pas suffisamment vigilant, notamment en termes de mitage et de nouvelles formes architecturales* ». Elle liste un nombre conséquent de propositions qui pourraient être intégrées dans le règlement.

Le public qui a participé à l'enquête publique a demandé que le PLU traduise une volonté forte de préservation des vergers autour de Rosheim afin d'y protéger ce qui reste encore du paysage emblématique collinéen et de la biodiversité. Il a également fait part de l'enjeu que représente ce patrimoine paysager pour la commune et regrette que la belle sur le bourg et la colline du Bischenberg puisse être altérée par la zone à urbaniser 1AU Nord-Ouest.

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur considère que la commune de Rosheim bénéficie de nombreux atouts patrimoniaux et paysagers dont elle est pleinement consciente et qui doivent à tout prix être protégés. Elle invite vivement le Maître d'Ouvrage à se rapprocher de l'UDAP et de l'Architecte des Bâtiments de France pour travailler sur ce sujet tout en tenant compte des autres enjeux qui s'imposent à la commune (baisse de la consommation énergétique des bâtiments, stationnements, clôtures...).

3.6 GESTION DE L'EAU

Le territoire communal repose en partie sur la nappe des Grès vosgiens qui est très vulnérable aux pollutions en raison de la quasi-absence de protection de surface. Pour l'autre partie, la nappe d'Alsace, même si elle est un peu mieux protégée par sa couverture de loess, est également très sensible aux pollutions. Il est concerné par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable en zone naturelle et agricole.

D'autre part, les eaux usées de la commune tout comme les eaux pluviales sont traitées par la station d'épuration du Rosenmeer qui traite également celles des communes de Bischoffsheim et de Rosenwiller. Elle a une capacité nominale de 11 000 Equivalents-Habitants (EH) et présente déjà une charge entrante de 9 611 EH.

La Sous-Préfecture de Molsheim et la MRAE ont demandé au Maître d'Ouvrage d'intégrer les données du nouveau forage de Teufelsgebirg et de corriger les erreurs de tracé des servitudes d'utilité publique relatives aux périmètres de protection des captages. En sus, la MRAE a recommandé de compléter l'évaluation environnementale par la caractérisation des risques de pollution des nappes et par la démonstration de l'efficacité du système d'assainissement pour le traitement des effluents supplémentaires générés par les nouvelles activités et l'accroissement de la population.

Sur ce dernier aspect, le public qui a participé à l'enquête publique a précisé qu'il était nécessaire de réaliser un calcul global intégrant les deux autres communes raccordées à la station d'épuration ainsi que leurs évolutions avant de pouvoir statuer sur l'adéquation de son dimensionnement aux flux reçus.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Dans son mémoire en réponse, le Maître d'Ouvrage s'engage à apporter les compléments nécessaires et précise que la situation est conforme. Il ne fournit pourtant aucun élément d'appréciation.

Conclusions partielles

Sur la base des avis formulés, le Commissaire Enquêteur considère que les données sur la gestion de l'eau doivent être complétées tant d'un point du vue des impacts sur les eaux souterraines que de la capacité de la station d'épuration des 3 communes.

3.7 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le territoire communal est soumis au risque d'inondation par débordement, le long du cours d'eau du Rosenmeer, par remontée de nappe phréatique ainsi que par ruissellement, lors d'orage ou de précipitations abondantes pouvant entraîner des coulées de boues. Le ban communal compte 6 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que 33 sites recensés sur la base de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) dont 4 sites recensés sur la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL).

Un des objectifs du PLU est de protéger la population et les biens vis-à-vis de ces risques. Aucune nouvelle construction, ni extension n'est admise dans la zone inondable du Rosenmeer et deux bassins de rétention sont prévus (emplacements réservés sur le règlement graphique) pour réguler le ruissellement et prévenir le risque de coulées de boues.

La Sous-Préfecture de Molsheim et la MRAE recommandent au Maître d'Ouvrage de localiser sur les plans de règlement graphique les secteurs faisant l'objet d'une pollution avérée des sols (friche Holweg) ou devant faire l'objet d'études supplémentaires et d'y associer des règles spécifiques en matière d'occupations et d'utilisations du sol prenant en compte les restrictions d'usages déjà connues et induites par la pollution présente.

Le public qui a participé à l'enquête publique a interpellé le Maître d'Ouvrage sur les inondations et les coulées boueuses dans le secteur rue des Vosges - rue Hohenbourg et sur l'impact qu'aurait la zone 1AU Nord-Ouest du fait de la diminution de la surface imperméable de 40 à 20%

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur considère que les risques naturels et technologiques sont correctement pris en compte dans le projet de révision du PLU mais invite également le Maître d'Ouvrage à ajouter une trame graphique aux plans du règlement pour localiser aisément les secteurs faisant l'objet d'une pollution avérée des sols ou devant faire l'objet d'études supplémentaires.

3.8 LIAISONS DOUCES

Un autre objectif poursuivi par la commune est le développement du maillage de liaisons douces. A cet effet, plusieurs emplacements réservés destinés à l'aménagement de nouveaux cheminements doux ont été identifiés.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Dans son avis, la MRAE lui recommande de présenter un bilan des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de proposer des objectifs et des mesures pour lutter contre le réchauffement climatique.

Le public qui a participé à l'enquête publique a proposé d'améliorer la liaison avec la gare avec des navettes et bus afin d'inciter aux usages des transports en commun. En parallèle, il a proposé de choisir des terrains à urbaniser à proximité de la gare pour favoriser celui du train. En outre, comme déjà évoqué pour la zone 1AU Nord-Ouest, le public s'est fortement mobilisé pour conserver la rue du Leimen en tant que voie autorisée à la circulation douce uniquement. Le Maître d'Ouvrage y a répondu favorablement.

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur considère que cet objectif est correctement intégré dans le projet de révision du PLU et qu'il y a lieu de maintenir la rue du Leimen ouverte uniquement à la circulation douce.

3.9 REGLEMENT

3.9.1 Généralités

Les commentaires ci-dessous viennent compléter ceux qui ont déjà été mentionnés dans les chapitres et paragraphes précédents.

Les Personnes Publiques Associées ont indiqué que le règlement écrit était difficilement lisible et que certaines phrases pouvaient conduire à des difficultés d'interprétation. Une personne du public a posé des questions sur la mise en œuvre dans un cas pratique. Le public a aussi interpellé le Maître d'Ouvrage sur la permissivité du PLU « *Les modifications successives du PLU amènent à un PLU de plus en plus permissif qui ne donne que très peu d'obligation pour permettre de contrôler les constructions. Le règlement de ce projet de PLU permet la réalisation de programmes immobiliers dont la taille est incompatible avec la préservation de espaces paysagers, du cadre de vie des riverains et du développement des zones imperméables majorant les risques d'inondation* ».

Concernant les plans du règlement, le public qui a participé à l'enquête publique a fait part de difficulté pour les lire et a demandé une amélioration de leur définition. Une erreur sur la matérialisation de la coulée verte au niveau du lotissement Rittergass a été signalée certainement due à un fond de plan qui n'est pas à jour (en fait la coulée est interrompue par des maisons construites depuis 4-5 ans). Le Commissaire Enquêteur a également eu des difficultés pour utiliser les plans lors des permanences. Ils ne sont pas lisibles et pas exploitables : absence de couleur pour délimiter clairement les zones, numéros de parcelles illisibles... Aucune réponse n'a été apportée par le Maître d'Ouvrage à ces observations et propositions.

Enfin, une personne du public a explicité que le classement en zone UB du secteur dit « Ungersgarten » n'est pas valable car il n'est ni desservi par des réseaux ni par une voie d'accès. Le Maître d'Ouvrage a répondu que ce secteur sera urbanisé à court terme.

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur considère que le règlement n'est pas de bonne qualité et doit être amélioré en tenant compte des différents éléments mentionnés dans ce rapport et afin de laisser le moins de place possibles à l'interprétation.

3.9.2 Points particuliers sur certaines zones

L'UDAP estime également que certains points du règlement peuvent être sources d'altération du paysage et du patrimoine architectural et urbain. Elle liste donc plusieurs points qu'elle recommande d'intégrer dans le règlement relativement aux toits plats, balcons dans les toits et volumes d'aspect cubique, installations solaires en toiture, isolation thermique par l'extérieur des bâtiments (murs et toit), clôtures, stationnement, exhaussements et affouillements. De façon plus ciblée, elle complète son analyse avec des aspects particuliers ciblés sur certaines zones du règlement (zone UA, UB, UE, UX, IAU, IAUX, A et N).

Concernant le règlement écrit de la zone A, la Chambre d'Agriculture a fait remarquer des erreurs de vocables relatives à l'article R. 151-23 du Code de l'Urbanisme et a demandé des modifications et des compléments quant aux logements de fonction, aux gîtes, aux pentes de toitures des constructions agricoles et aux constructions et installations destinées au service public et d'intérêt collectif.

Concernant le règlement écrit des zones N, N1, N2 et N3, la Chambre d'Agriculture recommande également un certain nombre de modifications qui sont détaillées dans son avis. Le public qui a participé à l'enquête publique propose que le règlement de la zone N1 soit complété pour sauvegarder voire enrichir sa valeur écologique et paysagère. Concernant la zone N4, l'UDAP estime que les documents devraient être complétés avec la localisation des bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé et une liste de destinations vers lesquelles le changement est envisageable.

De façon plus ciblée sur les STECAL :

- la Sous-Préfecture de Molsheim et la CDPENAF estiment que le STECAL N2, de taille trop importante, ne peut être qualifié de secteur de taille limitée. L'UDAP estime que ce site défini comme paysagèrement sensible est à protéger.
- l'UDAP demande d'interdire, sauf dérogation accordée par l'autorité compétente après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, la création de terrains de camping dans le secteur N5 qui est localisé en site inscrit. La CDPENAF émet un avis défavorable à la création de ce secteur.

Le Maître d'Ouvrage s'est globalement engagé à modifier le règlement et à fournir les éléments demandés sur ces différents aspects sauf en ce qui concerne le STECAL N5.

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur acte les modifications qui seront apportées au projet de révision du PLU. Il préconise que le point de « récréation d'un camping » sur une zone en site inscrit et où un camping existait déjà fasse l'objet d'échanges complémentaires entre le Maître d'Ouvrage, l'UDAP et la CDPENAF sur la base de la description de l'état actuel du site et d'un projet.

3.10 EMBLEMENTS RESERVES

Le dossier de révision du PLU liste 24 emplacements réservés qui sont destinés à :

- améliorer les déplacements : création d'accès, élargissement de voie ou encore création de cheminements doux (piétons/cycles),
- améliorer le niveau d'équipements,
- répondre à la problématique des eaux de ruissellements (création de 2 bassins de rétention).

Même si les Personnes Publiques Associées et la MRAE n'ont pas émis d'avis sur les emplacements réservés, le public qui s'est manifesté lors de l'enquête publique a posé plusieurs questions et émis des propositions sur ce sujet :

- absence de motivation du choix des emplacements réservés dans le dossier,
- absence d'emplacement réservé pour une extension du collège et des locaux d'activités sportives et culturelles,
- inscription de l'ER 24 (élargissement rue du Heidenkopf) afin de régulariser le fait que la voie d'accès a été tracée sans l'autorisation des propriétaires des terrains,
- demande de précisions sur les objectifs de l'ER 22 (élargissement du chemin du Leimen vers la rue du Guirbaden) qui ne s'inscrit pas dans la liste des destinations,
- demande d'abandon de l'ER 22 pour des raisons d'impact sur les zones naturelles, les vignes AOC et le cadre de vie des riverains,
- demande de signification de l'ER 21 (création d'un passage pour les eaux de ruissellement),
- demande de retrait de l'ER 8 (élargissement à 7 m de la rue du Guirbaden) puisqu'aucun projet d'élargissement ne serait en fait prévu selon les propos échangés avec le Maître d'Ouvrage,
- demande de rétablir l'ex-ER 15 afin d'aménager le chemin de liaison avec la Route de Grendelbruch,
- demande de précisions sur la signification de l'ER 18 (création d'un espace de loisir paysager),
- demande de maintien dans son état naturel de la zone humide à proximité du Monastère et donc retrait des ER 4 (création d'un sentier piéton de 2 m de largeur reliant la rue des Prunelles au passage des remparts) et ER 18 (création d'un espace de loisir paysager).

Le Maître d'Ouvrage n'a pas apporté de réponse à l'ensemble de ces questions et observations. Néanmoins, il s'est engagé à supprimer l'ER 22 (élargissement du chemin du Leimen vers la rue du Guirbaden) et à ajuster l'ER 8 en fonction des terrains déjà acquis par la collectivité.

Conclusions partielles

Le Commissaire Enquêteur considère que le dossier doit être complété avec la justification de chaque emplacement réservé, une description de ses caractéristiques, sa surface et les parcelles concernées.

CONCLUSIONS GLOBALES

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSHEIM s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur ;
- Considérant que l'affichage de l'avis d'enquête publique à la mairie de ROSHEIM n'a pas intégralement respecté la réglementation en vigueur tout comme la publicité dans la presse ;
- Considérant que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie de ROSHEIM et sur le site du registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim> pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 2 décembre 2019 à 8h30 au vendredi 17 janvier 2020 à 12h30, soit sur une période de 47 jours consécutifs ;
- Considérant qu'un poste informatique en libre-service a été mis à la disposition du public à la mairie de ROSHEIM pendant toute la durée de l'enquête ;
- Considérant que les permanences se sont déroulées dans des conditions minimales d'organisation ;

Sur le fond de l'enquête :

- Considérant que la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSHEIM se base sur les objectifs qui sont mentionnés dans la délibération du 14 décembre 2015 ;
- Considérant qu'une phase de concertation succincte a été menée avec le public en amont de l'enquête publique ;
- Considérant que le dossier d'enquête publique est globalement complet ;
- Considérant que des avis ont été émis par plusieurs Personnes Publiques Associées et par la MRAE et que plusieurs de ces avis sont défavorables ou réservés ;
- Considérant que 5 observations ont été portées par écrit sur le registre d'enquête mis à disposition du public à la mairie de ROSHEIM, que 40 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, que 3 courriels et 4 courriers ont été adressés au Commissaire Enquêteur ;
- Considérant que le Maître d'Ouvrage a apporté des éléments de réponses très succincts au procès-verbal de synthèse et que de nombreuses d'observations du public n'ont pas obtenu de réponse ;
- Considérant que le Commissaire Enquêteur a porté des conclusions partielles sur les principaux volets de la présente enquête publique et qu'il en ressort principalement que :
 - ✓ La commune est concernée par de nombreux enjeux qui concourent à sa richesse et qui doivent être protégés ;
 - ✓ Les données figurant dans le diagnostic territorial sont anciennes et n'ont pas été actualisées ;

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

- ✓ En l'absence de donnée actualisée, la pertinence de la politique d'aménagement de la commune à l'échéance de 2035 et sa compatibilité avec les documents de planification d'ordre supérieur ne peuvent être démontrées notamment en termes de limitation de la consommation foncière ;

Le Commissaire Enquêteur émet en conséquence un

AVIS DEFAVORABLE

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSHEIM.

Fait et clos à STRASBOURG le 25 mars 2020

Valérie TROMMETTER
Commissaire Enquêteur

PARTIE 3 - ANNEXES

**ANNEXE 1 - PREMIER AVIS D'OUVERTURE DE
L'ENQUETE PUBLIQUE PAR VOIES DE
PRESSE REGIONALES**

Premier avis d'ouverture de l'enquête publique par voie de presses régionales
Dernières Nouvelles d'Alsace du 15 novembre 2019

COMMUNE DE ROSHEIM

Mise à l'enquête publique
du projet de plan local d'urbanisme

Par arrêté du **13 novembre 2019**, le projet de révision du plan local d'urbanisme sera soumis à enquête publique.

Madame Valérie TROMMETTER est désignée en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera en mairie de Rosheim du **2 décembre 2019 au 8 janvier 2020 inclus**. Les pièces du dossier y seront déposées afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi & mercredi : 8 h 30 - 12 h / 14 h - 18 h. Mardi & jeudi : 8 h 30 - 12h / 13 h 30 - 16 h 30. Vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 / fermée l'après-midi. Samedi : 9 h 30 - 11 h 30 (permanence) excepté du 24 décembre 2019 à 12 h au 29 décembre 2019, et le 31 décembre 2019 après 12 h).

Le commissaire-enquêteur recevra en personne en mairie, les **lundi 2 décembre 2019 de 8 h 30 à 10 h 30, samedi 14 décembre 2019 de 9 h 30 à 11 h 30, lundi 23 décembre 2019 de 14 h à 17 h, mercredi 8 janvier 2020 de 15 h à 18 h**.

Pendant cette période, le dossier, déposé en mairie, pourra être consulté par le public aux jours et heures d'ouverture habituelles.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de P.L.U. pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie et sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :

<https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim>

Elles peuvent également être adressées par courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie ou par courrier électronique à l'adresse suivante **revisionplurosheim@registredemat.fr**.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie.

183467800

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Premier avis d'ouverture de l'enquête publique par voie de presses régionales
L'Est Agricole et Viticole du 15 novembre 2019

COMMUNE DE ROSHEIM

**Mise à l'enquête publique du projet de Plan Local
d'Urbanisme**

Par arrêté du 13/11/2019, le projet de révision du plan local d'urbanisme sera soumis à enquête publique.

Madame Valérie TROMMETTER est désignée en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera en mairie de Rosheim du 02/12/2019 au 08/01/2020 inclus. Les pièces du dossier y seront déposées afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture (* Lundi & Mercredi : 8h30-12h / 14h-18h • Mardi & Jeudi : 8h30-12h / 13h30-16h30 • Vendredi : 8h30-12h30/ fermée l'après-midi • Samedi : 9h30-11h30 (permanence) excepté du 24/12/2019 à 12h00 au 29/12/2019, et le 31/12/2019 après 12h00).

Le commissaire-enquêteur recevra en personne en mairie, les lundi 02 Décembre 2019 de 08h30 à 10h30, samedi 14 Décembre 2019 de 09h30 à 11h30, lundi 23 Décembre 2019 de 14h00 à 17h00, mercredi 08 Janvier 2020 de 15h00 à 18h00.

Pendant cette période, le dossier, déposé en mairie, pourra être consulté par le public aux jours et heures d'ouverture habituelles.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de P.L.U. pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie et sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim>

Elles peuvent également être adressées par courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie ou par courrier électronique à l'adresse suivante : revisionplurosheim@registredemat.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie

**PUBLIEZ
VOS ANNONCES
LÉGALES**



DANS **L'EST**
agricole et viticole

**DEMANDEZ
VOTRE COMPTE EN LIGNE
OU
CONTACTEZ-NOUS :**
legalplus@est-agricole.com

**RENDEZ-VOUS
SUR :**
WWW.EST-AGRICOLE.COM

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

**ANNEXE 2 - SECOND AVIS D'OUVERTURE DE
L'ENQUETE PUBLIQUE PAR VOIES DE
PRESSE REGIONALES**

Deuxième avis d'ouverture de l'enquête publique par voie de presses régionales
Dernières Nouvelles d'Alsace du 7 décembre 2019

COMMUNE DE ROSHEIM

Mise à l'enquête publique
du projet de plan local d'urbanisme

Par arrêté du **13 novembre 2019**, le projet de révision du plan local d'urbanisme sera soumis à enquête publique.

Madame Valérie TROMMETTER est désignée en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera en mairie de Rosheim du **2 décembre 2019 au 8 janvier 2020 inclus**. Les pièces du dossier y seront déposées afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi & mercredi : 8 h 30 - 12 h / 14 h - 18 h. Mardi & jeudi : 8 h 30 - 12h / 13 h 30 - 16 h 30. Vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 / fermée l'après-midi. Samedi : 9 h 30 - 11 h 30 (permanence) excepté du 24 décembre 2019 à 12 h au 29 décembre 2019, et le 31 décembre 2019 après 12 h).

Le commissaire-enquêteur recevra en personne en mairie, les **lundi 2 décembre 2019 de 8 h 30 à 10 h 30, samedi 14 décembre 2019 de 9 h 30 à 11 h 30, lundi 23 décembre 2019 de 14 h à 17 h, mercredi 8 janvier 2020 de 15 h à 18 h**.

Pendant cette période, le dossier, déposé en mairie, pourra être consulté par le public aux jours et heures d'ouverture habituelles.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de P.L.U. pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie et sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :

<https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim>

Elles peuvent également être adressées par courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie ou par courrier électronique à l'adresse suivante **revisionplurosheim@registredemat.fr**.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie.

179738300

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Deuxième avis d'ouverture de l'enquête publique par voie de presses régionales L'Est Agricole et Viticole du 6 décembre 2019

COMMUNE DE ROSHEIM

Mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté du 13/11/2019, le projet de révision du plan local d'urbanisme sera soumis à enquête publique.

Madame Valérie TROMMETTER est désignée en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera en mairie de Rosheim du 02/12/2019 au 08/01/2020 inclus. Les pièces du dossier y seront déposées afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture (* Lundi & Mercredi : 8h30-12h / 14h-18h • Mardi & Jeudi : 8h30-12h / 13h30-16h30 • Vendredi : 8h30-12h30/ fermée l'après-midi • Samedi : 9h30-11h30 (permanence) excepté du 24/12/2019 à 12h00 au 29/12/2019, et le 31/12/2019 après 12h00).

Le commissaire-enquêteur recevra en personne en mairie, les lundi 02 Décembre 2019 de 08h30 à 10h30, samedi 14 Décembre 2019 de 09h30 à 11h30, lundi 23 Décembre 2019 de 14h00 à 17h00, mercredi 08 Janvier 2020 de 15h00 à 18h00. Pendant cette période, le dossier, déposé en mairie, pourra être consulté par le public aux jours et heures d'ouverture habituelles.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de P.L.U. pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie et sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim>

Elles peuvent également être adressées par courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie ou par courrier électronique à l'adresse suivante : revisionplurosheim@registredemat.fr

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie.

ANNEXE 3 - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Valérie TROMMETTER
Commissaire enquêteur

Monsieur le Maire de Rosheim
95, rue du Général de Gaulle
67560 ROSHEIM

Strasbourg, le 24 janvier 2020

Objet : Procès-verbal de synthèse

Référence : Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSHEIM

Annexe 1 : Liste des observations du public

Annexe 2 : Liste des thèmes issus des observations du public

Annexe 3 : Classement thématique des observations du public

Annexe 4 : Questions du commissaire enquêteur

Monsieur le Maire,

Les consultations de l'enquête publique citée en référence se sont achevées le 17 janvier 2020 à 12h30. Durant la période de cette enquête publique, 5 observations écrites ont été enregistrées dans le registre d'enquête, 40 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, 4 courriers et 3 courriels m'ont été adressés.

La liste des observations émises par le public figure en **annexe 1**.

L'analyse de ces observations a permis de réaliser le classement en thèmes et en sous-thème identifié en **annexe 2**. Le classement thématique de chaque observation est synthétisé dans le tableau de l'**annexe 3**. Cette annexe identifie également les observations qui font suite à des demandes particulières et qui nécessitent une réponse précise. Elles sont identifiées par une lettre P1 à P11 et N1 à N2.

En outre, les questions que je vous pose en tant que commissaire enquêteur figurent en **annexe 4**.

Afin de me permettre de porter mes conclusions et mon avis motivé sur le projet, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir vous prononcer sur chaque sous thème et thème ainsi que sur chacune des demandes particulières du public et sur mes questions. Vous voudrez bien me fournir, sous quinze jours, le mémoire en réponse afférent.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Resu en mairie le 24/1/2020



Valérie TROMMETTER
Commissaire enquêteur

ANNEXE 1

LISTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Registre papier de Rosheim

- ✓ Observation écrite n°1 (06/12/2019) – Monsieur Gilbert BINNERT
- ✓ Observation écrite n°2 (20/12/2019) - Monsieur Charles FREY
- ✓ Observation écrite n°3 (23/12/2019) – Madame Anne-Catherine et Monsieur Jean-Luc OSTERTAG
- ✓ Observation écrite n°4 (17/01/2020) - Monsieur Mahmut DURAK
- ✓ Observation écrite n°5 (17/01/2020) - Monsieur Nicolas FRIEDERICH

Courriers

- ✓ Courrier n°1 (23/12/2019) - Monsieur Charles FREY, président de l'Association pour la qualité de vie à Rosheim
- ✓ Courrier n°2 (20/12/2019) - EARL FISCHER-STEGER
- ✓ Courrier n°3 (16/01/2020) – Madame Marie-Jo FLIEGANS
- ✓ Courrier n°4 (16/01/2020) – Monsieur Charles FREY, président de l'Association pour la qualité de vie à Rosheim

Registre dématérialisé

- ✓ Observation dématérialisée n°1 (08/12/2019) – Monsieur Gérard CLIGNY
- ✓ Observation dématérialisée n°2 (10/12/2019) – Modérée (remplacée par l'observation n°3)
- ✓ Observation dématérialisée n°3 (10/12/2019) – Mairie de ROSHEIM
- ✓ Observation dématérialisée n°4 (10/12/2019) – Madame Louise BLUM
- ✓ Observation dématérialisée n°5 (15/12/2019) - Monsieur Gérard CLIGNY
- ✓ Observation dématérialisée n°6 (17/12/2019) – Monsieur Laurent MEYER (et M. Dr. François UNTEREINER)
- ✓ Observation dématérialisée n°7 (21/12/2019) - Monsieur Cédric MEYER
- ✓ Observation dématérialisée n°8 (22/12/2019) - Monsieur Bernard MEYER (l'observation complète figure dans le registre de l'enquête publique de la modification n°5 du PLU de Rosheim)
- ✓ Observation dématérialisée n°9 (23/12/2019) - Association pour la qualité de vie à Rosheim
- ✓ Observation dématérialisée n°10 (23/12/2019) - Association pour la qualité de vie à Rosheim
- ✓ Observation dématérialisée n°11 (25/12/2019) - Madame Séverine STRAUMANN
- ✓ Observation dématérialisée n°12 (26/12/2019) – Monsieur Loïc COURTETE
- ✓ Observation dématérialisée n°13 (31/12/2019) – Monsieur Claude COLLET
- ✓ Observation dématérialisée n°14 (01/01/2020) - Monsieur Bruno BARTOLOMEI
- ✓ Observation dématérialisée n°15 (02/01/2020) - Monsieur Franck RENAUDIN
- ✓ Observation dématérialisée n°16 (02/01/2020) – Madame Evelyne VAN DE VEIRE
- ✓ Observation dématérialisée n°17 (03/01/2020) – Monsieur Philippe VELTEN
- ✓ Observation dématérialisée n°18 (05/01/2020) – ANONYME
- ✓ Observation dématérialisée n°19 (07/01/2020) - Monsieur Xavier MEHUL
- ✓ Observation dématérialisée n°20 (07/01/2020) - Monsieur Christian ZULIANEL
- ✓ Observation dématérialisée n°21 (08/01/2020) - Madame Annick BRAUN
- ✓ Observation dématérialisée n°22 (10/01/2020) – Monsieur Jean-Luc LIPS
- ✓ Observation dématérialisée n°23 (11/01/2020) - ANONYME
- ✓ Observation dématérialisée n°24 (11/01/2020) - Madame Séverine STRAUMANN
- ✓ Observation dématérialisée n°25 (12/01/2020) - ANONYME
- ✓ Observation dématérialisée n°26 (13/01/2020) - Monsieur Florian PERALDI
- ✓ Observation dématérialisée n°27 (13/01/2020) - Monsieur Jean-Claude CLAVERIE, vice-président d'Alsace Nature

- ✓ Observation dématérialisée n°28 (15/01/2020) - Monsieur Alain LAMBERT
- ✓ Observation dématérialisée n°29/30/31 en date du 16 janvier 2020 de M. François MAHLER (+ annexes reçues le 17 janvier 2020 par lettre recommandée avec accusé de réception)
- ✓ Observation dématérialisée n°32 (16/01/2020) - Monsieur Jean-Paul AUBRY
- ✓ Observation dématérialisée n°33 (16/01/2020) – Monsieur Michel MEINDRE
- ✓ Observation dématérialisée n°34 (16/01/2020) - Monsieur Benoît BECKER
- ✓ Observation dématérialisée n°35 (16/01/2020) – Madame Isabelle KREMSER
- ✓ Observation dématérialisée n°36 (16/01/2020) - Monsieur Gaël MOLLET
- ✓ Observation dématérialisée n°37 (16/01/2020 - Monsieur Richard HENDRSON
- ✓ Observation dématérialisée n°38 (17/01/2020) - Monsieur François MAHLER
- ✓ Observation dématérialisée n°39 (17/01/2020) - ANONYME
- ✓ Observation dématérialisée n°40 (17/01/2020) - Monsieur Pascal LISZOWSKI

⇒ **Voir les observations sur le site du Registre Dématérialisé**

Courriels

- ✓ Courriel n°1 (02/12/2019) – Société RIS ARROSEUR
- ✓ Courriel n°2 (27/12/2019) – Monsieur Stéphane OLIVIER
- ✓ Courriel n°3 (02/01/2020) - Monsieur David GEIGER

⇒ **Voir les observations sur le site du Registre Dématérialisé**

ANNEXE 2

LISTE DES THEMES

N°	Thème	N°	Sous-thème
1	Organisation de l'enquête publique	1.1	Durée de l'enquête
		1.2	Organisation d'une réunion publique d'échanges et d'informations
		1.3	Promouvoir la participation du public
2	Dossier d'enquête publique	2.1	Incomplétude des plans de zonage
		2.2	Difficulté à lire certains plans
		2.3	Absence des plans présentés à la réunion du 04/02/2019
		2.4	Demande d'ajout de documents complémentaires au dossier
3	Echanges avec la mairie sur le projet		
4	Projet de PLU révisé	4.1	Document incomplet (absence de justifications pour les nouvelles zones à urbaniser)
		4.2	Document trop permissif et pas assez encadrant
		4.3	Demande d'élaboration d'un projet partagé avec les habitants
5	Diagnostic territorial	5.1	Données du diagnostic trop anciennes (logements, équipements, environnement...), absentes ou erronées
		5.2	Nombre conséquent de constructions récentes
6	Projet démographique et développement urbain	6.1	Calculs de besoins en logements surestimés du fait de l'absence de prise en compte de plusieurs lotissements et aménagements
		6.2	Autres erreurs et imprécisions en termes de développement urbain
		6.3	Consommation foncière sur des zones AOC
6	Projet démographique et développement urbain	6.4	Ambition de la densité des zones d'urbanisation future, unité d'expression de la valeur
		6.5	Densification urbaine, valorisation des logements vacants
		6.6	Absence de prescriptions visant à développer le logement aidé
		6.7	Organiser davantage la desserte commune des différents terrains pour lutter contre la consommation foncière
		6.8	Choix des terrains à urbaniser à proximité de la gare pour favoriser les transports en commun
		6.9	Propositions d'outils de maîtrise de l'urbanisation (***) <i>Prévoir des espaces non construits, éviter la sur-construction des parcelles en zones UB et 1AU, créer davantage de zones 1AU et 2AU assorties de conditions d'aménagement progressif, créer de nouveaux stationnements dans le centre, identifier des ER notamment dans l'ancienne école et dans la zone du stade/collège</i>
7	Equipements	7.1	Saturation voir insuffisance actuelle de plusieurs équipements (*), inadéquation avec une augmentation de la population <i>Equipements (périscolaire, établissements scolaires, cantine scolaire, réseaux de collecte des eaux usées et des eaux de ruissellement, capacités de stationnement en centre-ville et problèmes de déplacement urbain et d'accessibilité à la gare par navettes/bus afin de favoriser les transports en commun)</i>
		7.2	Intensifier les efforts déjà réalisés en termes de transport (parking près de la gare, voie verte, sentier pédestre...)
		7.3	Nombre de parkings
		7.4	Dimensionnement de la station d'épuration
8	Zones d'activités	8.1	Absence de prescriptions pour favoriser le maintien et la création d'activités commerciales ou tertiaires sur l'axe principal
		8.2	Réalisation d'une étude patrimoniale afin d'évaluer les conséquences de la zone d'activité sur le caractère touristique de la commune

N°	Thème	N°	Sous-thème
9	Environnement	9.1	Demande de précisions sur la coulée verte et erreur sur les plans de zonage
		9.2	Sauvegarde des arbres remarquables
		9.3	Préservation des espaces naturels et paysagers "moins sensibles" vis-à-vis d'une urbanisation inappropriée (par ex. dispositions spécifiques pour la zone UB à proximité de la ceinture verte)
		9.4	"Verdissement" des différentes zones constructibles (habitat, activités)
10	OAP, zonage et règlement	10.1	OAP trop succinctes
		10.2	STECAL N2 trop vaste
		10.3	Identification graphique des sites potentiellement pollués et établissement de règles spécifiques
		10.4	Absence de justification des emplacements réservés
		10.5	Rétablissement de l'ex ER 15 afin d'aménager le chemin de liaison avec la Route de Grendelbruch
		10.6	Retrait de l'ER 4 et de l'ER 18 en vue de préserver une zone humide
		10.7	Imperméabilisation des zones à vocation de construction (en particulier celles situées sur des terrains en déclivité et versant en aval vers des zones déjà construites)
		10.8	Compléter le règlement de la zone N1 avec des mesures fortes pour sa sauvegarde des vergers
		10.9	Complément du règlement écrit pour la reconstruction après sinistre
		10.10	Application règlement zone N, article 2N
		10.11	Application règlement zone UB, article 13 UB
		10.12	Classement en zone UB "Ungersgarten" incohérent
		10.13	Doter la nouvelle zone UC (ex. zone d'activités du Rappenhoffen) d'un programme et d'une OAP
		10.14	Autres demandes relatives au classement de parcelles
11	Zone 1AU Nord-Ouest et emplacements réservés ER8 et ER22	11.1	Modification du périmètre de la zone à urbaniser par rapport au PLU actuel (parcelles UB devenant IAU) et opportunité
		11.2	Impacts nombreux et divers de l'aménagement de cette zone (**) <i>Impacts sur l'environnementaux, le paysager, l'agriculture (vignes AOC), la gestion des eaux pluviales et les coulées de boue</i>
		11.3	Projet d'urbanisation en densification avec des immeubles (et des parkings) au milieu des pavillons existants, projet porté par la société ALFA
		11.4	Limiter la densification à 25 logements/ha nette maximum
		11.5	Gestion des eaux pluviales et surface imperméabilisée trop faible, proposition d'une valeur de 40% de surface non imperméabilisée
		11.6	Proposition alternative d'aménagement de la zone (****) <i>Desserte réservée aux circulations douces, maintien d'une zone non construite en bordure du chemin pour préserver le paysage et le point de vue sur Rosheim (banc, panneaux explicatifs...) et gérer les eaux pluviales, exclusion des parties déjà aménagées des propriétés privées de la zone 1AU, maintien a minima des extrémités sud des parcelles 138, 99 et 137 en zone UB, classer la parcelle 352 et la partie haute des parcelles 138 et 99 en zone agricole ou en Emplacement Réservé "en vue de la constitution d'un jardin public" => disparition complète de la zone 1AU Nord-Ouest</i>
		11.7	OAP : pourquoi 3 accès à la zone, suppression de l'accès direct (routier) de la zone sur le chemin du Leimen
		11.8	Rétablissement d'un chemin de circulation douce dans la zone pour accéder au chemin du Leimen (maillage quartiers)
		11.9	OAP : indiquer la protection du mur en pierres sèches, de l'escalier situé en haut de la parcelle 352 et des arbres remarquables
		11.10	Intérêt de l'ER 8, problème de sécurité routière et asymétrie de l'extension par rapport à la voirie existante, demande suppression ou réduction de la largeur
		11.11	Intérêt de l'ER 22, impacts environnement, paysages, terrains AOC et promeneurs, gestion des eaux pluviales, demande de maintien d'un chemin en circulation douce

N°	Thème	N°	Sous-thème
12	Autres sujets abordé	12.1	Demande de réalisation de travaux d'aménagement de la gestion des eaux pluviales dans le secteur Chemin du Leimen/rue des Vosges
		12.2	Demande de renforcement du réseau d'assainissement dans les rues du Guirbaden et des Vosges

ANNEXE 3

CLASSEMENT THEMATIQUE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Voir le tableau joint sur 2 pages ainsi que la feuille associée
avec les renvois

Classement thématique des observations du public

Détails des renvois

Détails sur le thème ou le sous-thème :

- * Equipements (périscolaire, établissements scolaires, cantine scolaire, réseaux de collecte des eaux usées et des eaux de ruissellement, capacités de stationnement en centre-ville et problèmes de déplacement urbain et d'accessibilité à la gare par navettes/bus afin de favoriser les transports en commun)
- ** Impacts sur l'environnementaux, le paysager, l'agriculture (vignes AOC), la gestion des eaux pluviales et les coulées de boue
- *** Prévoir des espaces non construits, éviter la sur-construction des parcelles en zones UB et 1AU, créer davantage de zones 1AU et 2AU assorties de conditions d'aménagement progressif, créer de nouveaux stationnements dans le centre, identifier des ER notamment dans l'ancienne école et dans la zone du stade/collège
- **** Desserte réservée aux circulations douces, maintien d'une zone non construite en bordure du chemin pour préserver le paysage et le point de vue sur Rosheim (banc, panneaux explicatifs...) et gérer les eaux pluviales, exclusion des parties déjà aménagées des propriétés privées de la zone 1AU, maintien a minima des extrémités sud des parcelles 138, 99 et 137 en zone UB, classer la parcelle 352 et la partie haute des parcelles 138 et 99 en zone agricole ou en Emplacement Réservé "en vue de la constitution d'un jardin public" => disparition complète de la zone 1AU Nord-Ouest

Demandes relatives au classement de parcelles :

n°	NOM	DEMANDE
P1	Louise BLUM	section 18, parcelles 117 et 115 : demande de classement en N2
P2	François UNTEREINER et Laurent MEYER	section 14, parcelles 99, 138, 143 et 409 en zone UB
P3	Bernard MEYER	section 12, parcelle 471 : demande de classement en zone UB (constructible)
P4	Séverine STRAUMANN	zone 1AU Nord-Ouest : classement des parcelles 37 à 41 et 411 en zone UB (voire en zone N)
P5	RIS ARROSEUR	section 8, parcelles 579 : s'interroge sur l'impact de la révision du PLU sur son activité
P6	Gilbert BINNERT	section 11, parcelle 617 : demande de classement en zone constructible
P7	Jean-Luc OSTERTAG	section 12, parcelles 556 et 557 : demande de classement en zone UB
P8	Jean-Luc OSTERTAG	section 12, parcelle 387 : demande de la raison du classement en N1 alors que la zone alentour est classée en N1
P9	EARL FISCHER-STEGER	section 24, parcelles 120 à 123 : demande de classement en zone agricole constructible
P10	Marie-Jo FLIEGANS	section 15, parcelles 190 à 192 : demande de classement en UB
P11	David GEIGER	section E, parcelle 1957 : demande de classement en N2

Demandes relatives à l'application du règlement :

n°	NOM	DEMANDE
N1	Mahmut DURAK	Dans la nouvelle zone N sera-t-il toujours possible de créer du stationnement pour le projet de construction situé dans la zone UB mais sur une unique unité foncière (parcelle 000 5 490) alors que l'article 2 stipule que les aires de stationnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations autorisées dans la zone ?
N2	Mahmut DURAK	Dans la nouvelle zone UB, selon l'article 13, faut-il déduire le stationnement et l'accès pour la calcul des 40% ou le stationnement et l'accès sont exclus des 40% des espaces libres et plantations ?

ANNEXE 4

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Le commissaire enquêteur souhaite avoir communication des réponses du Maître d'Ouvrage à chacune des observations émises dans les avis des Personnes Publiques Associées (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Chambre d'Agriculture d'Alsace, Conseil Départemental du Bas-Rhin) et de la MRAE.
2. Le commissaire enquêteur s'interroge sur la durée de 10 ans qui est retenue dans le tableau « Besoin complémentaire en logements » de la page 168 du Rapport de présentation étant donné que l'échéance de la révision du PLU est de 15 ans.
3. Le commissaire enquêteur souhaite avoir une précision sur l'impact des zones à urbaniser sur le Crapaud vert. En effet, en page 234 du Rapport de présentation, il semblerait qu'il soit écrit que seules les zones 1AUX du Fehrel et 2AU ont un impact sur cette espèce bénéficiant d'un Plan National d'Actions, alors que la figure de la page 236 montre un impact sur toutes les zones à urbaniser, à l'exclusion de la seule zone 1AU Nord-Ouest.

**ANNEXE 4 - REPONSE DU MAITRE
D'OUVRAGE**

Enquête publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département du Bas-Rhin

Rosheim, le 28 février 2020

VILLE DE ROSHEIM



Madame Valérie
TROMMETTER

Dossier suivi par :

Muriel SCHARSCH

☎ : 03.88.49.27.66

☎ : 03.88.49.23.08

✉ muriel.scharsch@rosheim.com

<http://www.rosheim.com>

MAIRIE DE ROSHEIM

84, place de la République

67560 ROSHEIM

HORAIRES D'OUVERTURE

Lundi : 8h30-12h/14h-18h

Mardi : 8h30-12h/13h30-16h30

Mercredi : 8h30-12h/14h-18h

Jendredi : 8h30-12h/13h30-16h30

Vendredi : 8h30-12h30

Samedi : 9h30-11h30

(permanence)

Madame,

Suite à votre procès-verbal de synthèse relative à l'enquête publique dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, vous trouverez ci-après mes réponses :

Question 1 : vous pouvez vous reporter au tableau ci-joint

Question 2 : L'horizon 2035 sera affirmé dans l'ensemble des pièces

Question 3 : Les cartes des espèces bénéficiant d'un PNA sont des cartes de **présence potentielle** de l'espèce et non d'impact. Ces cartes hiérarchisent la potentialité de rencontrer chacune des espèces au sein de leur aire de répartition en Alsace. Elles constituent un outil de porter à connaissance qui doit permettre d'améliorer et de faciliter la prise en compte de ces espèces. Ces cartes sont basées sur la connaissance disponible au moment de leur réalisation.

Dans le cas de Rosheim, on sait que le Crapaud vert est présent sur la partie est du ban communal qui comprend des zones agricoles mais aussi des secteurs urbanisés.

Cette espèce est une espèce pionnière qui affectionne les zones de chantier. C'est pourquoi, il a été mentionné d'être vigilant dans les secteurs d'urbanisation future (1AUX et 2AU) et de prévoir d'éventuelles mesures en cas de présence de l'espèce pendant le(s) chantier(s).

A cet égard, des mesures sont mises en œuvre (filets limitant la progression des batraciens vers les secteurs en chantier) dans le cadre de l'opération du Fehrel.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Michel HERR
Maire de Rosheim



Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Commune de ROSHEIM

Observations des Personnes Publiques sur PLU arrêté

Observations de la Chambre d'Agriculture		
THEMES	OBSERVATIONS	PERSPECTIVES ou REMARQUES
Rapport de présentation	Incohérence d'horizon entre PADD et RP	Seule la perspective 2035 (+15 ans) sera énoncée dans les documents
	Taux de rétention foncière non-justifié et certains secteurs non-comptabilisés	La justification sera complétée et l'état des lieux des disponibilités ajusté au temps T.
	Pas de rétention foncière dans les extensions	Un taux de rétention foncière sera appliqué aux zones AU. En effet, l'expérience passée montre que certains zones ne s'urbanisent pas dans les délais envisagés.
	Réoccupation de vacance et opérations en cours pas prises en compte	Le taux de vacance annoncée par l'INSEE (7,8%) est très proche du taux considéré comme d'équilibre : 7%. La vacance n'est donc pas un enjeu principal à Rosheim. L'état opérationnel sera recalculé au temps T.
	Projet sur-dimensionné pour l'habitat	La justification sera complétée et l'état des lieux des disponibilités ajusté au temps T.
	Impacts sur les espaces agricole insuffisamment analysés - Quels impacts sur la fonctionnalité de l'espace agricole	La question des besoins des agriculteurs au regard des zones urbanisables et de leur besoin propre a été débattue et étudiée précisément au cours d'une réunion spécifique le 16-11-2017 avec les intéressés ainsi que la chambre d'agriculture, notamment le rédacteur de l'avis. Ils ont donc été pris en compte.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

<p>Suppression d'espace de transition entre urbanisation et espaces agricoles après urbanisation des zones U et 1AU</p>	<p>entre après</p>	<p>Des zones de non traitement seront mises en œuvre, formant transition entre l'habitat et les espaces exploités. Ces espaces diminueront de fait, le potentiel des zones urbanisables.</p>
<p>Zonage</p>	<p>1,75 ha d'AOC en zone 1AU?</p>	<p>Il s'agit de la zone 1AU située au Sud-Est de la ville. Entourée d'urbanisation sur 3 côtés, elle figurerait déjà en zone urbanisable au POS.</p>
<p>Zonage</p>	<p>Quid du potentiel de développement de nouvelles exploitations à moyen terme?</p>	<p>Voir réunion du 16-11-2017 avec la profession agricole. Les demandes spécifiques émises à l'enquête publique seront examinées en détail. Elles ne pourront être satisfaites que si elles respectent les choix généraux relatifs aux zones agricoles (équité des situations et légalité).</p>
<p>Règlement A</p>	<p>Modifier certaines formulations (installations techniques dans toute la zone, pentes des toits, pas de prescriptions de matériaux) Reprendre la formulation du Code l'Urbanisme pour les constructions agricoles autorisables.</p>	<p>Maintien des prescriptions. Oui, ce sera modifié selon la formulation du Code de l'Urbanisme</p>
<p>Règlement N</p>	<p>Ne pas autoriser tous les "services publics et d'intérêt collectif" Supprimer la distinction entre A1 et A3</p>	<p>Reprendre la formulation du Code de l'Urbanisme Cette hypothèse sera discutée en détail par la commission municipale</p>
<p>Règlement N</p>	<p>On ne peut autoriser l'extension que pour l'habitat</p>	<p>Oui, ce sera modifié selon la formulation du Code de l'Urbanisme</p>

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Avis UDAP		
THEMES	AVIS	PERSPECTIVES ou REMARQUES
Plan des SUP	Mettre à jour	Ce sera fait
Archéologie	Faire figurer le plan	Ce sera fait à l'annexe graphique
Zonage	Souhaite que d'autres éléments patrimoniaux soient repérés au titre de la loi Paysage	La grande majorité du tissu bâti et des extensions est couverte par les périmètres de protection des monuments historiques. Il est donc soumis à l'avis de l'ABF et à ses prescriptions. La commune vérifiera si des constructions, présentant un intérêt patrimonial sont situées en dehors des périmètres en question.
OAP	2AU Est trop grande	Pas d'évolution
	1AU N-O pas crédible	Pas d'évolution
	1AU N-E préciser car impact visuel important	Pas d'évolution
	1AU S-E pas opportune car AOC	Voir observation de la chambre d'agriculture
	1AUX Fehrel, prévoir des OAP complémentaires	Pas d'évolution, Il s'agit de l'OAP issue de la modification approuvée en 2019.
Règlement	Diverses demandes relatives à l'aspect des toits, balcons, volume, installations solaires, clôtures, stationnement, affouillements Interdire plastique et alu en UA Interdire plastique et alu en UB, interdire piscines et limiter annexes	La grande majorité du tissu bâti est couverte par les périmètres de protection des monuments historiques. Il est donc soumis à l'avis de l'ABF et à ses prescriptions. Ajouter au PLU des prescriptions réglementaires qui pourraient être contredites par l'ABF n'apporterait que de la confusion, pour l'instruction comme pour le pétitionnaire.
	Réglementer la hauteur en UE + écrans végétaux Apporter des compléments qualitatifs en UX et 1AUX	Pas d'évolution, zone déjà construite. Les règles correspondent à des opérations spécifiques.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

	Réduire la surface des annexes en 1AU	Zones soumises à l'avis de l'ABF
	Pas de toit plat en A	Il s'agit, pour l'habitat, des mêmes règles qu'en zone UB.
	Limiter les extensions en N	Reprendre la formulation du Code de l'Urbanisme
	Limiter les extensions en N2 en réduisant le périmètre et le potentiel d'implantation	Ce secteur sera modifié tant dans son appellation (zone U car desservie par les réseaux) que dans son règlement afin d'en limiter fortement la densification.
	Pas de camping en site inscrit sauf dérogation : N5	La possibilité de création d'un camping à l'emplacement sur lequel il se trouvait sera maintenue
	Corriger les incohérences : N4	La formulation sera reprise dans cet objectif.

Observations CDPENAF

THÈMES	OBSERVATIONS	PERSPECTIVES ou REMARQUES
Densification dans l'enveloppe urbaine	Défavorable car tx de rétention foncière ne permet pas d'afficher un étalement maîtrisé	La justification de la densification et de la rétention foncière sera précisée.
Secteur N2	Défavorable car trop vaste et pas limité; notion de "terrain constitué"?	Ce secteur sera modifié tant dans son appellation (zone U car desservie par les réseaux) que dans son règlement afin d'en limiter fortement la densification.
Secteur N5	Défavorable car pas de projet	Maintien uniquement de la possibilité de recréer un camping à l'emplacement sur lequel il se trouvait.
Règlement A et N	Préciser que les règles d'extension ne s'appliquent qu'à l'habitat	Oui, ce sera modifié en accord avec le Code de l'Urbanisme.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Avis Conseil Départemental		
THÈMES	AVIS	PERSPECTIVES ou REMARQUES
Règlement	Pas d'accès sur une RD en zone UX	Ce point sera ajouté

Observations de l'Autorité Environnementale		
THÈMES	OBSERVATIONS	PERSPECTIVES ou REMARQUES
Compatibilité avec d'autres documents	PLU ne respecte pas le SCoT en matière de densité d'habitat et de répartition entre densification et extension + zone UC de 7,8ha non intégrée aux calculs	La justification de la densification sera précisée. L'équilibre prévu au SCoT entre densification et extension sera amélioré car plusieurs dents creuses sont en voie d'opération (ex friche Holweg). La zone UC située la plus à l'Est ne présente pas de potentiel d'habitat comptabilisable à l'horizon 2035.
Patrimoine naturel	L'ouverture à l'urbanisation de 2 zones situées en ZNIEFF peut impacter le grand hamster (=> vérification) et le crapaud vert Thème pas abordé	Le constat d'absence d'impact avéré sera développé.
Ressource en eau et risque de pollution de la nappe	Démontrer la capacité du système EU	Un chapitre y sera consacré à partir des informations contenues dans les annexes sanitaires. (situation conforme).
Eaux usées		Un chapitre y sera consacré à partir des informations contenues dans les annexes sanitaires. (situation conforme).
Sols pollués	Préciser au règlement les dispositions relatives aux sites Basias	Cela sera fait

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Épandage	Mettre en place des mesures de limitation	Ces actions ne relèvent pas du code de l'urbanisme
Risques	Engager une étude "radon"	Cette action ne relève pas du code de l'urbanisme
Gaz à effet de serre	Présenter un bilan des émissions et proposer des objectifs	Des compléments seront apportés en fonction de la disponibilité des données.

Enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM

Les réponses ci-dessous ne reprennent pas celles qui recourent les observations des personnes publiques (ex : vacance, dimensionnement des réseaux)

Thématique 5 : Les informations statistiques et données de référence sont mises à jour pour l'approbation. La justification des choix, notamment quantitatifs, en est améliorée.

Thématique 6 : cf ci-dessus. La reprise des données et leur mise à jour permet d'améliorer la cohérence des objectifs de développement urbain qui, faut-il le rappeler, consiste en une diminution des zones urbanisables au regard du document avant révision.

La zone UC permet une reconfiguration du bâti en se rapprochant de la gare.

Thématique 7 : Les éléments relatifs à cette question seront apportés au document pour approbation (effectifs scolaires, étude petite enfance). Par ailleurs, le terrain de sport sera rebasculé en zone UE.

Des ER permettent l'amélioration du maillage des cheminements non motorisés.

Thématique 8 : Le PLU prévoit la possibilité d'activités commerciales et artisanales en centre-ville.

Thématique 10 : secteur N2 sera classé UD conformément au Code de l'Urbanisme, sa réglementation ajustée afin d'y limiter l'urbanisation nouvelle.

Mise à jour des ER selon les propriétés communales. Les ER situés sur la coulée verte au Sud de la ville ont comme objectif la préservation et l'entretien de l'espace et non la réalisation d'équipements ; les destinations des ER concernés seront ajustés en conséquence.

Les modifications des formulations réglementaires seront effectuées afin de "coller" au Code de l'Urbanisme.

Le secteur Ungersgarten sera urbanisé à court terme.

OAP répondent au Code de l'Urbanisme.

Pas d'extension de l'urbanisation par rapport au document arrêté.

Thématique 11 : ER 22 sera supprimé et l'OAP 1 ajustée en conséquence. ER8 ajusté en fonction des terrains déjà acquis par la collectivité.

Zone 1AU de 0,4 hectare! Son programme correspondra à l'achèvement de l'urbanisation du quartier. Classement UB des espaces déjà urbanisés.

Attention aux nombreuses allégations : "immeubles" dans le secteur Leimen, constructions dans la coulée verte du Sud de la ville, extension des zones urbanisables dans le PLU révisé, réseaux insuffisants (bien que le document du SDEA figure en annexe au dossier de PLU),...

LISTE DE DIFFUSION

Madame Anne DULMET
Tribunal Administratif de Strasbourg

1 exemplaire papier

Monsieur Michel HERR
Maire de la Commune de Rosheim

1 exemplaire papier
1 exemplaire informatique