

Enquête publique

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

Résumé des demandes et attentes :

Nous constatons que plus de la moitié du site 1 est actuellement classé UB.

Nous demandons que les parcelles Untereiner 138 et 99 section 14 conservent ce classement UB et que les parcelles Meyer 143 et 409 section 14 soient logiquement en zone UB également.

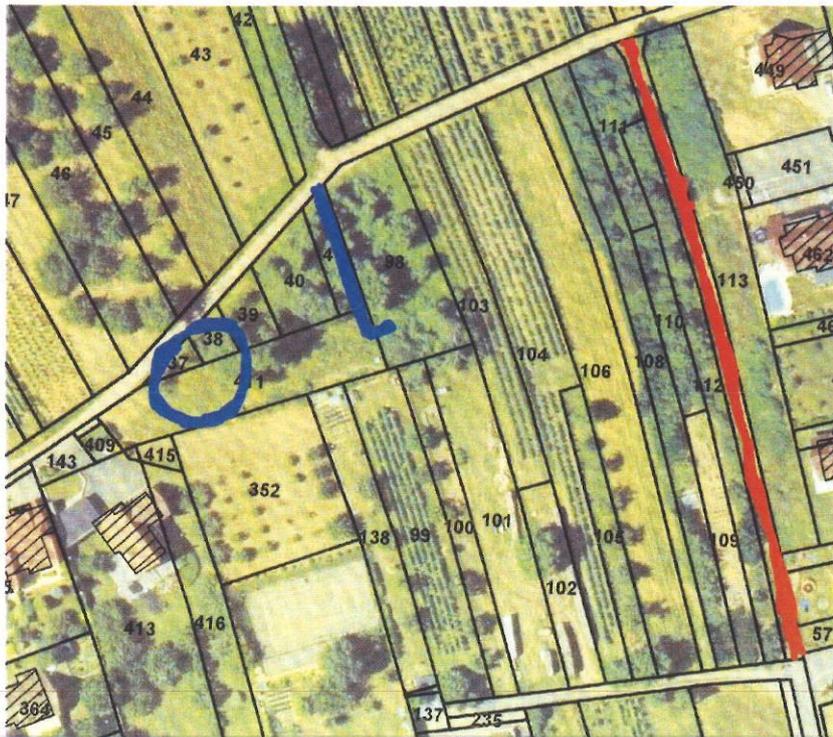
Nous souhaitons qu'un nouveau chemin, interdit aux VL et PL, soit intégré dans le site 1 pour accéder à la Buerck. (Chemin bleu ci-dessous, en compensation du rouge supprimé)

Nous souhaitons la création d'une zone préservée de toute construction afin de conserver le point de vue remarquable sur Rosheim et il serait possible ici de prévoir une petite zone de repos pour les promeneurs. (Cercle bleu ci-dessous)

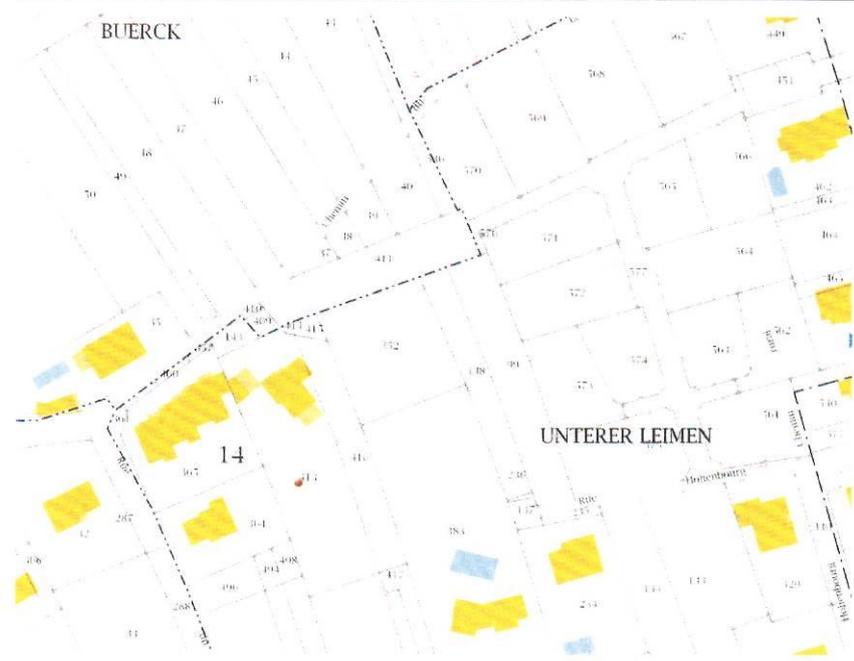
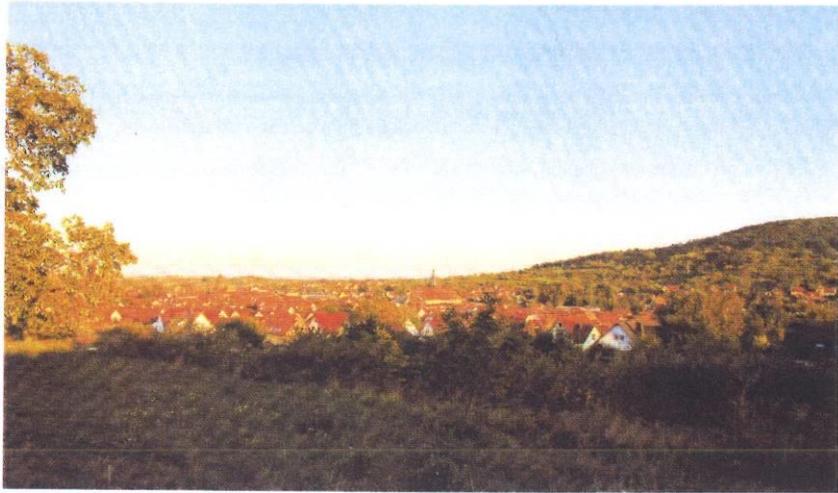
Nous pensons finalement que le meilleur zonage possible et compatible pour le site 1 est UB avec obligation de création d'un chemin et d'une aire permettant de préserver la vue.

Il conviendrait sans doute que la ville de Rosheim devienne propriétaire des 2 petites surfaces nécessaires, afin de garantir ces 2 aménagements.

Elle pourrait aussi prévoir un classement partiel en Zone N, dans le cadre de ce nouveau PLU, pour préserver la qualité du site, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, et de l'accès historique.



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



Merci pour la prise en compte de nos observations.

Nous vous prions, Madame le commissaire enquêteur, de recevoir nos respectueuses salutations.

Docteur François Untereiner

Laurent Meyer

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

Observation dématérialisée n°7 - Monsieur Cédric MEYER

Madame le Commissaire Enquêteur,

J'ai 22 ans, j'habite et j'ai grandi au chemin du Leimen à Rosheim.

Je découvre en consultant les documents de l'enquête publique qu'il sera bientôt possible d'élargir la rue du Guirbaden et le chemin du Leimen, sans doute pour donner accès aux immeubles que la société ALFA (Alsace Foncier Aménagement) projette de construire dans le quartier.

J'ai eu l'occasion de voir des documents (non communiqués dans le cadre de l'EP) qui présentent des constructions horribles avec 18 appartements et 45 places de stationnement !!!

Je suis inquiet, car ces constructions rendues possibles par le classement des terrains voisins en zone 1AU vont favoriser ce projet.

Or ce projet va dénaturer complètement le voisinage qui est composé soit de vergers, ou de prés ou de vignes ou de maisons individuelles, mais en aucun cas d'immeubles.

Ainsi, l'endroit où j'ai grandi et joué dans un environnement naturel et avec une superbe vue sur ma ville de Rosheim va être défiguré définitivement.

Les gens de ma génération sont habitués aux grandes villes animées et ne sont pas surpris d'y voir des immeubles. Mais défigurer une belle ville comme Rosheim en favorisant des quartiers où les gens s'entassent par manque de place et de stationnements me paraît absurde.

Je préfère que mon quartier du Guirbaden / Leimen préserve son âme. Je suis certain que les nombreux promeneurs ou cyclistes qui passent sur notre chemin aiment la diversité des paysages qu'ils peuvent y voir aujourd'hui encore sur les 50 premiers mètres du chemin du Leimen.

Ne gâchons pas tout cela par des routes élargies inutilement, ou juste pour favoriser un projet privé d'immeubles.

Acceptons si nécessaire la construction d'une maison de plus dans la continuité du lotissement Leimen 3, mais préservons ce dernier coin de nature et de paysage au sud du chemin du Leimen.

Je vous prie de bien vouloir accepter mes respectueuses salutations

Cédric MEYER

Observation dématérialisée n°8 - Monsieur Bernard MEYER

Madame,

Je suis propriétaire d'un terrain au lieu-dit KLEI, section 12. Lors de l'enquête partielle pour la zone du Fehrel, le commissaire enquêteur a pris en compte ma demande et me précisant qu'elle valait pour la révision globale dont l'enquête est en cours. Pouvez-vous me confirmer cela ou dois-je vous revoir le mercredi 8 janvier 2020 ? Merci et

bien cordialement.

Observation extraite du registre d'enquête publique de la modification n°5 du PLU de Rosheim :

Enquête publique

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

Observation de M. Bernard MEYER, de Rosheim.
(13 rue des Pommiers).

M. Meyer est venu exposer le savoir suivant.
Il est propriétaire d'un terrain cadastre section 1201
n° 471, d'une superficie de 19ares 60 environ.
Il souhaite vendre ce terrain à deux de ses enfants,
dont un a le projet d'y construire sa maison d'habitation.
Le terrain n'est actuellement pas dans une zone constructible
et il présume, et regrette en même temps, qu'il ne le
sera pas à l'issue de la procédure de révision du PLU
immédiate.

Il fait observer cependant que son terrain jouxte les
parcelles section 1201 n° 466 et 464, sur lesquelles
des constructions sont en place depuis quelques années.
Il serait donc logique et opportuniste soit incluse
dans l'extension éventuelle à venir de la zone UB
du PLU de Rosheim.

M. Meyer est informé par le commissaire enquêteur que
cette observation n'entre pas en ligne de compte pour la
présente enquête publique (relative au Fehrel) mais
il souhaite dès à présent sensibiliser la mairie
à sa demande.

Rédigé par le commissaire enquêteur en accord avec
M. Meyer qui signe ci-dessous.


Bernard MEYER



Enquête publique

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

Observation dématérialisée n°9 - Association pour la qualité de vie à Rosheim

En réponse à une observation du 8 décembre, la Mairie de Rosheim a précisé que les schémas de composition évoqués pages 171 et 196 du rapport n'ont pas été conservés mais réalisés sous forme de "minutes", qui constituent par définition des comptes-rendus écrits.

Est donc sollicitée la communication desdites minutes, ainsi que celle de la synthèse de l' « analyse multi-critères (occupation du sol, insertion urbaine et paysagère, contraintes et servitudes, accès et desserte par les réseaux techniques, sensibilité écologique,...) » mentionnée page 171, ainsi que celle du compte-rendu des Commissions réunies du 9 avril 2018 mentionné dans la délibération du 30 avril 2018.

En outre, l'ancienne zone 1AUH de l'actuel plan, qui couvre une partie de la nouvelle zone 1AU Nord Ouest a vraisemblablement fait l'objet, dans ses phases successives de mise en oeuvre, d'une planification incluant l'ensemble de la zone. La communication de ce document est également demandée.

Pour les membres de l'association comme d'autres riverains consultés, il est important de comprendre l'économie générale du projet, et savoir :

- si une voie publique ouverte aux circulations douces et/ou aux véhicules à moteur est envisagée dans le prolongement de la rue des Maraîchers jusqu'à l'accès Nord Ouest de cette zone 1AU mentionné dans les OAD ;
- pourquoi l'interdiction d'accès au chemin du Leimen, imposée pour les tranches 1 et 2 du lotissement, n'a pas été maintenue pour cette dernière tranche, à l'instar de ce qui reste envisagé dans les OAP pour le site 2 1AU.

Des membres de l'association s'inquiètent dans quelle mesure un projet privé porté par la société ALFA, aménageur du lotissement du Leimen mais aussi, sauf erreur de notre part, propriétaire d'une grande partie de la zone (parcelles 352, 411 et 37 à 41, soit l'intégralité du périmètre de l'actuelle zone 1AUH non encore aménagée), a été retenu comme base de la réflexion. Cette société a en effet partagé avec des riverains plusieurs projets dont l'un avec une importante zone de parking accédant directement au chemin du Leimen et sans prolongement de voirie vers ce chemin.

Sachant que la préservation du paysage rural du chemin du Leimen et le rétablissement, pour les seuls piétons et cycles, de l'accès direct depuis le lotissement vers le chemin du Leimen sont demandés. L'accès qui existait a en effet été supprimé lors de l'aménagement de la tranche 2.

Observation dématérialisée n°10 - Association pour la qualité de vie à Rosheim

La publication sur le site Internet de la ville et sur le site dédié à l'enquête publique du Diagnostic territorial évoqué lors de la délibération du 30 avril 2018 figurant dans les pièces de la procédure est également sollicitée.

Observation dématérialisée n°11 - Madame Séverine STRAUMANN

Voir pièce jointe.

PJ : Commentaires enquete publique PLU.pdf

Enquête publique

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

Riverains du site 1 des OAP du futur PLU, notre connaissance de ce quartier nous amène à faire les observations suivantes :

- 1) Le site 1 est situé dans une zone sujette aux coulées de boues (parcelle de M. Untereiner 383 déjà impactée il y a 1 dizaine d'année) et aux ruissellements (la rue Hohenbourg se transforme régulièrement en ruisseau lors des orages et fortes précipitations, d'autant plus depuis la construction de la rue montante dans le nouveau lotissement Leimen 3 en cours de construction). Les parcelles 352, 138 et 99 sont d'ailleurs actuellement classées en zone UB avec notamment une obligation de surface perméable de 40%. Ces parcelles d'espaces verts et vergers permettent d'absorber les eaux de ruissellement venant des collines au-dessus, rôle qu'elles tiennent actuellement puisque nous n'avons jamais connus d'inondation nous impactant. Le classement en zone 1AU (avec seulement 20% de surface perméable) est une aberration vis-à-vis de la sécurité des biens des riverains vivants plus bas. La responsabilité de la commune sera sans nulle doute mise en cause en cas d'atteinte aux biens des riverains de ce fait là. **Ceci va d'ailleurs à l'encontre de l'objectif du PLU : « tenir compte des risques naturels ... afin de protéger la population et les biens »**. Il serait plus cohérent de placer les parcelles 37 à 41 et 411 en zone UB (voire en zone N)
- 2) Le site 1 est situé en ZNIEFF de type 1 avec une biodiversité de faune et flore remarquable, des espaces naturels et des vergers. J'invite le commissaire enquêteur à se rendre sur place pour apprécier la population d'oiseaux, d'insectes, de lézards et autres crapauds de cette zone. Le classement en zone 1AU, permettant de ne conserver que 20% de zone perméable, serait un désastre pour la faune et la flore de cette zone. **Ceci va à l'encontre de l'objectif du PLU : « protéger les espaces naturels et forestiers et assurer la préservation ou au besoin la remise en état des continuités écologiques »**. La préservation de cette zone est d'ailleurs préconisée par la MRAE et l'ABF dans leurs avis sur la révision du PLU.
- 3) Ce site présente d'ailleurs un aspect paysager et un point de vue remarquables. Avec la construction du nouveau lotissement Leimen 3, créant une barrière visuelle, ce site sera le dernier point de vue sur la ville de Rosheim depuis le nord-ouest de la commune permettant à la fois une vue sur la ville de Rosheim et au loin sur le Mont St Odile et les vignes. Ce paysage mériterait que le commissaire enquêteur se déplace sur site. Des photos du point de vue actuel pourraient également être ajoutées au dossier. Ce site pourrait accueillir un espace de repos pour les promeneurs, des bancs et panneaux explicatifs de la vue à l'instar des panneaux rencontrés sur la voie verte. Son classement en zone 1AU avec une densité de 25 logements par hectare et une surface perméable de 20% pousserait à la construction de logements collectifs avec les stationnements associés et donc les nuisances associées et **va à l'encontre de l'objectif du PLU : « 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 »**.
- 4) Le chemin du Leimen passant juste au-dessus de ce site est un chemin de promenade prisé de la population, des sportifs et utilisé pour des manifestations spécifiques (foulée des quatre portes notamment). Ce chemin doit absolument être conservé en circulation douce et préservé des voitures. Un élargissement de ce chemin défigurerait le paysage de cette zone et irait **contre les objectifs du PLU : « développer le maillage de liaisons douce »**. D'ailleurs, avant la construction du lotissement Leimen 3, un chemin piéton permettait le maillage en circulation douce entre la rue Hohenbourg et le chemin du Leimen. Ce chemin a disparu sans être recréé ailleurs. Un nouveau chemin pourrait partir de la nouvelle rue montante, passer sur la parcelle 411 et rejoindre le chemin de Leimen afin de restaurer le maillage de liaisons

Enquête publique

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

douces en cohérence avec les objectifs du PLU. Les OAP ne présentent d'ailleurs pas la circulation douce envisagée et doivent donc être complétées.

- 5) Les orientations prévoient l'accès à ce site par 3 endroits. Ceci paraît disproportionné quand le lotissement du Rittergass n'a qu'un seul accès. L'accès créé via le nouveau lotissement Leimen 3 paraît amplement suffisant, d'autant plus que la création d'un accès par le chemin du Leimen impose l'élargissement de la rue du Guirbaden qui impacte de nombreux riverains (voie ouverte plus importante au ruissellement des eaux, destruction d'aménagements paysagers privés (faisant d'ailleurs tampon), difficulté des riverains à sortir leurs voitures en sécurité si circulation plus importante...). **Aucun objectif du PLU ne prévoit le développement de la circulation routière, ces orientations sont incompréhensibles...**
- 6) En accord avec les remarques des différents organismes d'état, il nous semble que les calculs de besoins de logements sont surestimés et ne prennent pas en compte les lotissements du Rittergass et Ungersgarten. La mise à jour des bilans chiffrés permettrait de baisser les estimations à environ 400 logements comme l'indique la MRAE et de sortir le site 1 (en ZNIEFF type 1) de ces lieux d'extension. Par ailleurs, il serait opportun de penser d'abord à développer les structures publiques avant la population. Le périscolaire est déjà totalement saturé et son extension prévue couvrira à peine les demandes actuelles non satisfaites... Par ailleurs, les capacités de stationnement en centre-ville sont plus que limitées et ne permettrait sûrement pas d'accueillir ce supplément de population dans des conditions acceptables ; au même titre, les goulots d'étranglement que sont les 3 portes de Rosheim ne sont pas non plus favorables à cet accroissement démesuré. **Les calculs de besoins en logements et les sites envisagés en ZNIEFF vont à l'encontre de l'objectif du PLU : « maîtrise du développement du bourg tout en favorisant les secteurs les mieux appropriés et en redéfinissant le potentiel d'évolution des écarts urbains ».**

Les orientations prévues sur le site 1 sont en contradictions avec 5 des objectifs du PLU sur les 7 objectifs explicités !

La question se pose donc de savoir pourquoi ces orientations ont été définies sur ce site ?

Nous avons tenté de nous les faire expliquer par le service urbanisme dont la personne trop jeune dans le poste nous a dirigés vers une personne plus renseignée. Aux dires de cette personne de la commune : « il ne s'agit que d'orientations qui ne verront sûrement jamais le jour et pour lesquelles nous n'avons pas réfléchi ». Cette réponse est affligeante et mérite simplement l'abandon des orientations prévues sur ce site au profit d'orientations réfléchies, en accord avec les objectifs du PLU et détaillées précédemment : site à mettre en zone UB ou N, création d'une circulation douce pour recréer le maillage entre le quartier rue Hohenbourg et le chemin du Leimen, préservation du chemin du Leimen en circulation douce, création et aménagement d'un point de vue remarquable au sein de cette ZNIEFF en accord avec la richesse de biodiversité de la zone, préservation de la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis des coulées de boues et ruissellements...

Lorsqu'on pousse les recherches un peu plus loin, toutes ces orientations prennent sens. La quasi-totalité des parcelles de ce site appartiennent au promoteur Alfa, lequel a prévu la construction de 3 bâtiments pour 18 logements et 45 places de stationnement. Il ne reste que peu de place aux espaces verts propices à la faune et flore de la zone...

Enquête publique

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

Nous comprenons maintenant aisément que l'intérêt financier prend le pas sur la sécurité des biens et des personnes, sur la protection des espaces naturels de cette ZNIEFF et sur la préservation du cadre de vie des habitants.

45 places de stationnement construites le long du chemin du Leimen impliquent la mise en circulation aux voitures de ce chemin, son élargissement sur des vignes AOC et donc l'abandon futur d'un chemin de circulation douce supplémentaire ainsi que les nuisances et la pollution de 45 voitures supplémentaires pour les riverains et la faune alentours... C'est également des surfaces imperméabilisées supplémentaires...

Les orientations de ce site ne portent donc que l'intérêt d'un promoteur en contradiction totale avec les objectifs du PLU et doivent être revues dans le sens des objectifs du PLU pour le bien des habitants de la commune.

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

Observation dématérialisée n°12 - Monsieur Loïc COURTETE

Habitant la zone du Leimen/Guirbaden, vous trouverez ci-dessous mes commentaires sur le PLU actuellement soumis à la lecture publique.

1. Je m'interroge sur l'intérêt de l'élargissement de la rue du Guirbaden à 7 mètres.

Il est inscrit dans le PLU que les voies doivent mesurées au moins 5 mètres. Hors, rue du Guirbaden, la rue fait au moins 6 mètres de large dans les zones les plus étroites. La route y est largement praticable, autant pour les véhicules particuliers que pour les véhicules agricoles ou les engins de chantier. De plus, aucun problème de circulation n'a été constaté, le trafic de la rue étant très faible et résidentiel. Il ne s'agit ni d'une artère principale, ni d'un axe présentant un intérêt particulier. Un élargissement pourrait même avoir un effet négatif sur le comportement de certains conducteurs qui seraient tentés d'accélérer dans la montée, au détriment de la sécurité des familles qui se promènent en direction des vignes Nord.

2. De la même manière, je m'interroge sur l'élargissement du chemin du Leimen et sur sa transformation en voie de circulation.

Les observations générales du PLU vont dans le sens d'un « urbanisme respectueux » et d'un « maintien d'espaces non-imperméabilisés ». Hors, en haut du flanc Nord de la ville et aux abords des vignes, il est plus que nécessaire de maintenir des zones perméables, absorbant les pluies et évitant le ruissellement et les coulées de boues vers les rues et les habitations en contrebas. Ces dernières années, les exemples nombreux d'inondations dans le Sud de la France ont clairement démontrés que l'imperméabilisation de grandes zones a favorisé un mauvais transfert des eaux pluviales et crée les dégâts que nous connaissons. Pour cette raison, je suis très inquiet des dégradations que pourraient entraîner une urbanisation des zones qui font actuellement tampon aux intempéries.

De plus, le projet de PLU fait part de « lutte contre l'étalement urbain » et souhaite « améliorer les conditions de déplacement doux ». Ouvrir une voie de circulation pour voitures sur le chemin du Leimen serait complètement contraire à ces principes. Je propose plutôt d'aménager le chemin en une voie de circulation douce, piétonne, qui permettrait de relier les vignes à la voie verte nouvellement ouverte. Cela permettrait de valoriser ce chemin, déjà très prisé des familles et des marcheurs en quête d'un beau point de vue sur Rosheim, ainsi que d'améliorer les liaisons entre le centre-ville et le lotissement. Cela irait également dans le sens de la politique française, qui tend

Enquête publique

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

à limiter l'empreinte carbone et autres sources de pollution.

3. Quant à la densification de la zone en 1AU, je suis opposé à la construction d'un ou plusieurs immeubles qui viendraient défigurer le paysage semi-urbain des hauteurs de Rosheim. Toujours dans le cadre de la « lutte contre l'étalement urbain » et du « maintien d'espaces non imperméabilisés », la construction de ce type de logements serait totalement contraire aux objectifs du PLU. Des logements collectifs entraînant forcément de larges zones de stationnement bétonnées, celles-ci empiéteraient sur des zones naturelles et se situeraient à la limite des zones classées AOC. Cela impacterait de façon négative l'éco-système du quartier, réduisant les zones perméables absorbant les eaux de pluies et évitant le ruissellement. D'un point de vue purement esthétique, la construction de maisons serait à préconiser à la place de logements communs, le quartier étant située en zone bâtiment de France (Maison Romane) et répondant à une réglementation stricte et contraignante. Nombre des points soulevés par cette révision du PLU dans la zone du Leimen me semblent superflues, voir dangereuses pour l'équilibre du quartier, et tout simplement contraires aux objectifs initiaux de la commune.

Rosheim est une commune attractive, mais continuer son expansion et sa densification au détriment d'infrastructures nécessaires à la vie quotidienne des habitants y résidant déjà me semble, comme le dit si bien le dicton, « mettre la charrue avant les bœufs. »

Avant d'attirer de nouveaux habitants, il semble prioritaire de solutionner les problèmes d'accueil et de gardes des enfants Rosheimois (périscolaire), les problèmes de déplacements urbains, tels que le stationnement en centre-ville ou l'accessibilité à la gare par navettes/bus, afin de favoriser les transports en commun. Comment densifier la population lorsque les infrastructures montrent déjà leurs limites ?

Enfin, un dernier commentaire :

Etant donné la basse définition des images intégrées dans le PDF soumis à la lecture publique, j'ai pris rendez-vous avec l'adjoint à l'urbanisme. Ceci afin de consulter les plans à plus grande échelle et d'avoir des précisions sur le projet global, tels que le planning, la réglementation de la voirie, etc.

J'ai trouvé le discours de ce responsable particulièrement non-professionnel, à la limite de l'irrespect. A chacune de mes questions, cette personne répondait avec désintérêt et désinvolture que « le document soumis à enquête publique ne contenait que de vagues pistes de réflexion... », que « la municipalité n'avait pas du tout réfléchi à l'aménagement des zones » faisant l'objet de ma visite. Le summum de la langue de bois ayant été son « Je ne suis pas au courant, moi ! » lorsque j'ai parlé du projet d'immeuble, en zone Leimen. De qui se moque-t-on ?

Le PLU est un document légal, arrêté par le conseil municipal. S'il est soumis à la lecture des administrés, c'est que la mairie a défini un projet d'aménagement pour la commune, ainsi que le cadre de Droit et le budget qui vont avec.

Outre un manque flagrant de professionnalisme, cette attitude pourrait ressembler à une entrave à la consultation publique et au droit des citoyens.

PJ - Commentaires PLU zone Leimen.pdf

Enquête publique

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

Habitant la zone du Leimen/Guirbaden, vous trouverez ci-dessous mes commentaires sur le PLU actuellement soumis à la lecture publique.

1. Je m'interroge sur l'intérêt de l'élargissement de la rue du Guirbaden à 7 mètres.

Il est inscrit dans le PLU que les voies doivent mesurées au moins 5 mètres. Hors, rue du Guirbaden, la rue fait au moins 6 mètres de large dans les zones les plus étroites. La route y est largement praticable, autant pour les véhicules particuliers que pour les véhicules agricoles ou les engins de chantier. De plus, aucun problème de circulation n'a été constaté, le trafic de la rue étant très faible et résidentiel. Il ne s'agit ni d'une artère principale, ni d'un axe présentant un intérêt particulier. Un élargissement pourrait même avoir un effet négatif sur le comportement de certains conducteurs qui seraient tentés d'accélérer dans la montée, au détriment de la sécurité des familles qui se promènent en direction des vignes Nord.

2. De la même manière, je m'interroge sur l'élargissement du chemin du Leimen et sur sa transformation en voie de circulation.

Les observations générales du PLU vont dans le sens d'un « urbanisme respectueux » et d'un « maintien d'espaces non-imperméabilisés ». Hors, en haut du flanc Nord de la ville et aux abords des vignes, il est plus que nécessaire de maintenir des zones perméables, absorbant les pluies et évitant le ruissellement et les coulées de boues vers les rues et les habitations en contrebas. Ces dernières années, les exemples nombreux d'inondations dans le Sud de la France ont clairement démontrés que l'imperméabilisation de grandes zones a favorisé un mauvais transfert des eaux pluviales et crée les dégâts que nous connaissons. Pour cette raison, je suis très inquiet des dégradations que pourraient entraîner une urbanisation des zones qui font actuellement tampon aux intempéries.

De plus, le projet de PLU fait part de « lutte contre l'étalement urbain » et souhaite « améliorer les conditions de déplacement doux ». Ouvrir une voie de circulation pour voitures sur le chemin du Leimen serait complètement contraire à ces principes. Je propose plutôt d'aménager le chemin en une voie de circulation douce, piétonne, qui permettrait de relier les vignes à la voie verte nouvellement ouverte. Cela permettrait de valoriser ce chemin, déjà très prisé des familles et des marcheurs en quête d'un beau point de vue sur Rosheim, ainsi que d'améliorer les liaisons entre le centre-ville et le lotissement. Cela irait également dans le sens de la politique française, qui tend à limiter l'empreinte carbone et autres sources de pollution.

3. Quant à la densification de la zone en 1AU, je suis opposé à la construction d'un ou plusieurs immeubles qui viendraient défigurer le paysage semi-urbain des hauteurs de Rosheim. Toujours dans le cadre de la « lutte contre l'étalement urbain » et du « maintien d'espaces non imperméabilisés », la construction de ce type de logements serait totalement contraire aux objectifs du PLU. Des logements collectifs entraînant forcément de larges zones de stationnement bétonnées, celles-ci empièteraient sur des zones naturelles et se situeraient à la limite des zones classées AOC. Cela impacterait de façon négative l'éco-système du quartier, réduisant les zones perméables absorbant les eaux de pluies et évitant le ruissellement. D'un point de vue purement esthétique, la construction de maisons serait à préconiser à la place de logements communs, le quartier étant située en zone bâtiment de France (Maison Romane) et répondant à une réglementation stricte et contraignante.

Nombre des points soulevés par cette révision du PLU dans la zone du Leimen me semblent superflues, voir dangereuses pour l'équilibre du quartier, et tout simplement contraires aux objectifs initiaux de la commune.

Enquête publique

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

Rosheim est une commune attractive, mais continuer son expansion et sa densification au détriment d'infrastructures nécessaires à la vie quotidienne des habitants y résidant déjà me semble, comme le dit si bien le dicton, « mettre la charrue avant les bœufs. »

Avant d'attirer de nouveaux habitants, il semble prioritaire de solutionner les problèmes d'accueil et de gardes des enfants Rosheimois (périscolaire), les problèmes de déplacements urbains, tels que le stationnement en centre-ville ou l'accessibilité à la gare par navettes/bus, afin de favoriser les transports en commun. Comment densifier la population lorsque les infrastructures montrent déjà leurs limites ?

Enfin, un dernier commentaire :

Etant donné la basse définition des images intégrées dans le PDF soumis à la lecture publique, j'ai pris rendez-vous avec l'adjoint à l'urbanisme. Ceci afin de consulter les plans à plus grande échelle et d'avoir des précisions sur le projet global, tels que le planning, la réglementation de la voirie, etc.

J'ai trouvé le discours de ce responsable particulièrement non-professionnel, à la limite de l'irrespect. A chacune de mes questions, cette personne répondait avec désintérêt et désinvolture que « le document soumis à enquête publique ne contenait que de vagues pistes de réflexion... », que « la municipalité n'avait pas du tout réfléchi à l'aménagement des zones » faisant l'objet de ma visite. Le summum de la langue de bois ayant été son « Je ne suis pas au courant, moi ! » lorsque j'ai parlé du projet d'immeuble, en zone Leimen. De qui se moque-t-on ?

Le PLU est un document légal, arrêté par le conseil municipal. S'il est soumis à la lecture des administrés, c'est que la mairie a défini un projet d'aménagement pour la commune, ainsi que le cadre de Droit et le budget qui vont avec.

Outre un manque flagrant de professionnalisme, cette attitude pourrait ressembler à une entrave à la consultation publique et au droit des citoyens.

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

Observation dématérialisée n°13 - Monsieur Claude COLLET

Bonjour, habitant depuis bientôt quinze ans rue du Guirbaden (en réalité chemin du Leimen), je trouve tout à fait inopportun qu'un projet d'immeuble collectif soit prévu sur un emplacement qui est, d'une part, l'un des plus beaux points de vue sur la ville de Rosheim, apprécié des randonneurs et, d'autre part, au milieu d'une zone résidentielle faite de maisons individuelles. De surcroît, les infrastructures dans leur ensemble (circulation automobile, écoulement des eaux usées et des eaux de ruissellement, aménagements scolaires, etc..) sont très largement insuffisantes pour permettre une telle réalisation. Aussi je demande instamment qu'il soit mis un terme à ce projet complètement dénué d'intérêt pour la commune et largement dommageable à la qualité résidentielle du quartier.

Observation dématérialisée n°14 - Monsieur Bruno BARTOLOMEI

Je ne souhaite pas qu'il y ait d'immeuble en continuité de la troisième tranche du Leimen(chemin qui longe le lotissement et qui passe a coté des vignes) . En effet le cadre est magnifique notamment par sa vue exceptionnelle sur le village et il serait vraiment dommage de changer la physionomie de l'environnement par l'implantation d'un immeuble avec 45 places de stationnement cela n'a pas de sens par rapport à la qualité exceptionnelle de ce paysage d'autant plus qu'il y a déjà eu énormément de construction sur Rosheim et il n'est pas nécessaire de rajouter encore des immeubles

Observation dématérialisée n°15 - Monsieur Franck RENAUDIN

Bonjour,

Nous ne sommes pas d'accord avec le projet de construction d'un collectif accessible depuis le chemin du Leimen. En effet comment la ville de Rosheim peut elle laisser construire autant de collectif sur une période courte (Collectifs près de la gendarmerie Stradim, ancien locaux Holweg, projet collectif ancienne station Total, collectifs dans le lotissement direction Boersch) ?

Une chose est sûr les infrastructures ne sont pas en capacité d'accueillir tous ces nouveaux habitants! Aujourd'hui la mairie est déjà dans l'incapacité d'accueillir nos enfants à la cantine de l'école, ils sont obligés de se rendre à la maison de retraite.

Observation dématérialisée n°16 – Madame Evelyne VAN DE VEIRE

La transformation du chemin du Leimen en voie de circulation ainsi que l'implémentation d'un collectif de 18 logements est totalement en contradiction avec le charme de Rosheim. Pourquoi encore un nouveau collectif ? Pour satisfaire les objectifs financiers d'un promoteur peu scrupuleux. Stop ! Laissons aux habitants de Rosheim des chemins pour se promener et faire du sport ! Merci !

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

Observation dématérialisée n°17 – Monsieur Philippe VELTEN

Bonjour,

Je me permets de préciser que mon adresse actuelle se situe dans les Bouches du Rhône tout en étant propriétaire de l'immeuble sis au 1, rue du Guirbaden.

Vous trouverez en pièce-jointe une analyse en cinq points concernant un projet entrant dans le cadre de révision du PLU, de construction d'un collectif de dix-huit logements encadré par le chemin du Leimen, rue du Hohenbourg et rue du Guirbaden. Je suis en accord total et inconditionnel avec cette analyse.

A titre personnel J'ajoute qu'il est aujourd'hui de notoriété publique que la municipalité prévoit, en association avec ce projet, un élargissement à sept mètres de la rue du Guirbaden. Quelle confiance donner par ailleurs aux débats puisque l'adjoint à l'urbanisme m'affirmait par mail il y a moins d'un mois qu'aucun projet de cette nature n'était envisagé ?

Cette rue dessert actuellement une dizaine d'habitation et a la particularité d'avoir un fort pourcentage de pente entraînant des vitesses souvent peu compatibles avec la sécurité des riverains.

En outre la municipalité a fait le choix de faire porter la totalité des contraintes liées à l'élargissement à l'ouest de l'axe médian existant. Cela aura pour effet de déporter la sortie de garage et l'escalier du 1, rue du Guirbaden sur la chaussée !? Une répartition symétrique des contraintes par rapport à l'axe actuel n'aurait que peu de conséquences pour l'ensemble des riverains.

Ce projet détourné de desserte dont le but inavoué est de faciliter les intérêts d'un promoteur me semble inopportun. La population et les instances concernées tentent actuellement de dénoncer le fait que Rosheim est suffisamment industrialisé et urbanisé.

Cordialement

PJ : TRACT PLU Leimen.pdf

Des modifications totalement en contradiction avec les objectifs de ce même PLU :

- 1) Le site 1 se situe dans une zone naturelle classée ZNIEFF avec une faune et une flore remarquables, la construction d'un collectif avec 45 stationnements détruirait cette zone alors que le PLU prône de protéger les espaces naturels et forestiers et assurer la préservation ou au besoin la remise en état des continuités écologiques
- 2) C'est le dernier magnifique point de vue depuis le chemin du Leimen sur notre belle commune de ce côté et le PLU prône de 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
- 3) Le chemin du Leimen et le site 1 protègent nos habitations des coulées de boues et des eaux de ruissellement des pluies d'orage en faisant tampon. Son classement en 1AU permettrait de ne conserver que 20% de surface perméable pour absorber les eaux de pluie alors que le PLU prône de tenir compte des risques naturels ... afin de protéger la population et les biens.
- 4) Encore un chemin de promenade qui va disparaître de notre quartier alors que le PLU prône de développer le maillage de liaisons douce...
- 5) Quid des capacités d'accueil de nos écoles et du périscolaire ?

Les orientations du PLU pour ce site sont incompréhensibles au regard des objectifs de ce même PLU, sauf quand on connaît le projet du promoteur Alfa... Mobilisons-nous pour notre quartier, pour que ce site ne puisse accueillir que des maisons individuelles ou bi-familles en cohérence avec ce qui existe actuellement et pour que nous conservions la tranquillité et le cadre de vie naturel de cette zone !

L'enquête publique se termine le 8 janvier, n'hésitez pas à faire vos observations sur le registre dématérialisé pour faire annuler ces modifications, et conserver le cadre de vie que nous apprécions tant :

<https://www.registredemat.fr/revisionplurosheim/liste-observations>

BONNES FÊTES DE FIN D'ANNEE A TOUS

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

Observation dématérialisée n°18 – ANONYME

Bonsoir,

Dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLU et après avoir pris connaissance de l'ensemble des documents, je souhaiterais faire part de plusieurs remarques/questions/préoccupations :

-concernant la révision du PLU et la zone 1 AU Nord Ouest, cette dernière est, elle aussi proche de chemins existants, de vergers et de vignes. Il serait judicieux comme cela est demandé pour les autres zones de prendre en compte les vergers et vignes existantes mais aussi et surtout comme c'est le cas pour la Zone 1 AU Sud Est de préserver le chemin existant et de ne pas créer de nouveaux accès par voiture surtout dans une commune où l'objectif est de favoriser les mobilités douces

-pourquoi effectuer une demande d'autant de parkings alors que la politique énoncée est de favoriser les mobilités douces et préserver la qualité de l'air. Faire ce type de demande va à l'encontre de cette volonté et conduit à des nuisances pour l'ensemble des habitants de Rosheim notamment en qualité de l'air

-enfin malgré l'avis positif du Conseil Départemental du Bas-Rhin, les avis de la Chambre d'Agriculture et du Préfet à travers la DRAC sont très mitigés sur ce nouveau PLU. Il serait utile et judicieux de répondre à leurs réserves :

*en effet l'analyse démographique effectuée semble comporter des erreurs comme le mentionne le rapport de la Chambre d'Agriculture. Les nouvelles constructions des années 2012,2013 et 2014 ne sont pas prises en compte dans le calcul démographique et donc dans le calcul du besoin en logement. Pire encore depuis 2014 de nombreuses constructions notamment collectives au centre ville, Rue des Prunelles et bientôt proche de la gendarmerie sont en cours de construction et/ou terminées et n'ont pas été prises en compte dans l'analyse du besoin bâtementaire.

*comme le disent à juste titre la Chambre d'Agriculture mais aussi la DRAC, pourquoi la commune ne met pas en place une politique de valorisation de l'existant et des logements non habités plutôt que de se lancer dans une politique de construction ex-nilo. Un point important est à noter en effet il semble aujourd'hui que la commune de Rosheim dispose de nombreux logements vacants difficilement employés. Créer de nouveaux logements collectifs va conduire à renforcer cette difficulté et à diminuer les investissements sur la commune ce qui n'est pas judicieux d'un point de vue économique, de l'immobilier et du dynamisme de la commune et va donc à l'encontre de la volonté souhaitée par la mairie.

*le PLU rogne sur 1,75 ha de zones AOC, comment la commune compte répondre à cette problématique ? Les zones AOC sont des zones d'attrait important. Là encore cela va à l'encontre de la politique poursuivie par la mairie sur le développement de l'attractivité économique.

*comme le mentionne la DRAC sur la zone 1AU Nord Est l'objectif de 25 logements par hectare ne peut être tenu. Il serait judicieux de revoir cette ambition afin que cela soit réaliste.

*il serait judicieux d'effectuer une étude patrimoniale comme demandée par la DRAC afin d'évaluer les conséquences de la zone d'activité sur le caractère touristique de la commune. Il ne faudrait pas que ce développement aille à l'encontre de la volonté de la commune sur le développement touristique et que cela ait un impact négatif

Merci d'avance pour la prise en compte de ces remarques/questionnements.

Cordialement.

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

Observation dématérialisée n°19 - Monsieur Xavier MEHUL

Madame le commissaire enquêteur

Après analyse de l'ensemble des documents, je souhaite faire part de mes remarques.

1. L'enquête démographique s'arrête en 2012, ce qui est loin de l'état actuel avec les nouvelles constructions effectuées telles que le lotissement Rittergass, les collectifs de la friche Holweg, du Meyerhof ou bien encore, es aménagements en cours comme les collectifs rue de Bischoffsheim, et à venir comme la friche de la station Total.

Faut il vraiment créé encore de nouvelles zones constructibles alors l'agrandissement de la ville est telle que les infrastructures comme le périscolaire, ne sont plus adaptées au nombre croissant de la population. (1AU) ?

2. Concernant la zone 1AU Nord Ouest, il convient de faire le lien entre plusieurs points de la proposition de PLU. A savoir le point 22 du document « zonage 10000 partie ouest » qui prévoit l'élargissement de la rue du Guirbaden et du chemin du Leimen, est à mettre en relation avec la prévision d'agrandissement de la zone 1AU et donc de donner la possibilité à des constructions de grande ampleur, avec un impact considérable sur l'environnement de cette zone et les nuisances.

3. La proposition de la zone 1AU Nord Ouest se justifie telle ? quel est l'intérêt de ce redécoupage, puisqu'actuellement la zone est divisée en une zone UB donc constructible, et la zone IAUH également constructible. Intérêt pour la ville ou bien au profit d'une personne profiteuse de ce redécoupage ?

4. Sur la zone actuel IAUH Nord Ouest (Unter Leimen et Leimen) on constate qu'il reste la partie Nord Ouest qui n'est pas exploitée. Comment cela se fait il ? avant d'agrandir cette zone il conviendrait d'abord de l'exploiter complètement au regard du PLU actuel.

5. Concernant la zone 1AU Nord Ouest et l'élargissement du Chemin du Leimen qui se trouve en zone AV, rappelons qu'en contre bas de ce chemin se trouve la Rue du Leimen (ou Route du Leimen suivant les cartes) qui lui se trouve dans une zone Naturelle !! (NV).

L'élargissement du chemin du Leimen et sa jonction avec la rue (route) du Leimen va déboucher sur une route a fort passage pour véhicules afin d'accéder aux nouvelles constructions de la zone 1AU.

Plusieurs dizaines de voitures vont traverser tous les jours une zone naturelle !!

Or, Après avoir développé la Voir Verte, cette démarche va a l'encontre de la ville de Rosheim et de sa contribution a l'écologie et de sa politique de bien vivre a Rosheim

6. De plus cette ensemble chemin et rue du Leimen est référencé comme un chemin de randonnée, à savoir « rond jaune », et très fréquenté par des piétons mais aussi par des coureurs, par la marche populaire, par les Foulées des 4 portes et d'autres associations, et personnes à vélo (Course de la rose). Je réitère donc la demande que j'ai fait à la mairie de Rosheim en aout 2019, avant qu'il n'y ait un accident sur cette voie avec les quelques voitures qui l'empreinte déjà, et afin de protéger la faune et la flore en place : rendre cette issue interdite à la circulation d'engins à moteurs (sauf engins agricoles bien entendu) entre le 4 de la rue du Leimen et le 8 du chemin du Leimen

En conclusion, Madame l'enquêteur, sur la base de données plus à jour, je vous demande de prendre en considération mes remarques sur l'environnement ainsi que sur le développement de la ville et de ne pas autoriser cette zone 1AU au nord ouest de la ville

La création de la zone 1AU au Nord Ouest de la ville se justifie t elle étant donné que la zone actuelle IAUH n'est pas encore totalement exploitée ?

Cette zone 1AU va engendrer des dommages collatéraux énormes sur la zone AV et NV limitrophes dans le cas d'une modification, élargissement du chemin du Leimen.

A quoi bon penser bien être, investir des sommes considérables dans ce superbe outil qu'est la voie verte pour ensuite détruire des zones protégées à quelques dizaines de mètre ?

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Enquête publique

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

Madame le commissaire enquêteur

Après analyse de l'ensemble des documents, je souhaite faire part de mes remarques.

1. L'enquête démographique s'arrête en 2012, ce qui est loin de l'état actuel avec les nouvelles constructions effectuées telles que le lotissement Rittergass, les collectifs de la friche Holweg, du Meyerhof ou bien encore, es aménagements en cours comme les collectifs rue de Bischoffsheim, et à venir comme la friche de la station Total.
Faut il vraiment créé encore de nouvelles zones constructibles alors l'agrandissement de la ville est telle que les infrastructures comme le périscolaire, ne sont plus adaptées au nombre croissant de la population. (1AU) ?
2. Concernant la zone 1AU Nord Ouest, il convient de faire le lien entre plusieurs points de la proposition de PLU. A savoir le point 22 du document « zonage 10000 partie ouest » qui prévoit l'élargissement de la rue du Guirbaden et du chemin du Leimen, est à mettre en relation avec la prévision d'agrandissement de la zone 1AU et donc de donner la possibilité à des constructions de grande ampleur, avec un impact considérable sur l'environnement de cette zone et les nuisances.
3. La proposition de la zone 1AU Nord Ouest se justifie telle ? quel est l'intérêt de ce redécoupage, puisqu'actuellement la zone est divisée en une zone UB donc constructible, et la zone IAUH également constructible. Intérêt pour la ville ou bien au profit d'une personne profiteuse de ce redécoupage ?
4. Sur la zone actuel IAUH Nord Ouest (Unter Leimen et Leimen) on constate qu'il reste la partie Nord Ouest qui n'est pas exploitée. Comment cela se fait il ? avant d'agrandir cette zone il conviendrait d'abord de l'exploiter complètement au regard du PLU actuel.
5. Concernant la zone 1AU Nord Ouest et l'élargissement du Chemin du Leimen qui se trouve en zone AV, rappelons qu'en contre bas de ce chemin se trouve la Rue du Leimen (ou Route du Leimen suivant les cartes) qui lui se trouve dans une zone Naturelle !! (NV).
L'élargissement du chemin du Leimen et sa jonction avec la rue (route) du Leimen va déboucher sur une route a fort passage pour véhicules afin d'accéder aux nouvelles constructions de la zone 1AU.
Plusieurs dizaines de voitures vont traverser tous les jours une zone naturelle !!
Or, Apres avoir développé la Voir Verte, cette démarche va a l'encontre de la ville de Rosheim et de sa contribution a l'écologie et de sa politique de bien vivre a Rosheim

Enquête publique

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

6. De plus cette ensemble chemin et rue du Leimen est référencé comme un chemin de randonnée, à savoir « rond jaune », et très fréquenté par des piétons mais aussi par des coureurs, par la marche populaire, par les Foulées des 4 portes et d'autres associations, et personnes à vélo (Course de la rose). Je réitère donc la demande que j'ai fait à la mairie de Rosheim en aout 2019, avant qu'il n'y ait un accident sur cette voie avec les quelques voitures qui l'empreinte déjà, et afin de protéger la faune et la flore en place : rendre cette issue interdite à la circulation d'engins à moteurs (sauf engins agricoles bien entendu) entre le 4 de la rue du Leimen et le 8 du chemin du Leimen

En conclusion, Madame l'enquêteur, sur la base de données plus à jour, je vous demande de prendre en considération mes remarques sur l'environnement ainsi que sur le développement de la ville et de ne pas autoriser cette zone 1AU au nord ouest de la ville

La création de la zone 1AU au Nord Ouest de la ville se justifie t elle étant donné que la zone actuelle IAUH n'est pas encore totalement exploitée ?

Cette zone 1AU va engendrer des dommages collatéraux énormes sur la zone AV et NV limitrophes dans le cas d'une modification, élargissement du chemin du Leimen.

A quoi bon penser bien être, investir des sommes considérables dans ce superbe outil qu'est la voie verte pour ensuite détruire des zones protégées à quelques dizaines de mètre ?

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

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

Observation dématérialisée n°20 - Monsieur Christian ZULIANEL

Pourquoi pas créer un chemin qui monte du nouveau lotissement vers le chemin du leimen ?

Observation dématérialisée n°21 - Madame Annick BRAUN

Bonjour,

Je me permet d'écrire un mot concernant le changement de PLU du quartier Leimen situé à Rosheim, car j'aurais pour projet de construire dans le lotissement Leimen 3 en cours de construction.

Ayant déduit, au vu des changements de PLU proposés (emplacements réservés pour élargir les rues d'accès aux parcelles, passage de parcelles UB en 1AU avec réduction des surfaces perméables) qu'il n'y allait certainement pas y avoir de maisons individuelles sur le site 1, mais plutôt un immeuble et de nombreux parkings, je dois avouer que cela m'a clairement interpellé et déçu.

Un si bel endroit, lieu de promenade avec vue magnifique sur la ville, avec un immeuble... dénaturé totale de l'endroit et de cette belle petite ville qui est Rosheim. Cela va à l'encontre des objectifs du PLU arrêtés par la municipalité. Pourquoi ?

J'espère sincèrement que les modifications (ER22 et parcelles 1AU avec surfaces perméables à 20%) seront abandonnées et que ce projet d'immeubles, en ayant conscience qu'il y a certainement un gros enjeu financier, n'aboutira pas et qu'éventuellement de belles petites maisons y verront le jour dans le respect du paysage du quartier.

Cordialement

Observation dématérialisée n°22 - Monsieur Jean-Luc LIPS

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de trouver mes observations dans le document joint.

Bien cordialement.

PJ : PLU-Rosheim-Enquête-Publique.pdf

Enquête publique

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

Enquête publique modification n°5 PLU de Rosheim.

Il ressort du PADD 6 axes de développement :

1°) Conforter un rôle de bourg-centre.

Le rôle de bourg-centre ne se décrète pas. La présence d'équipements publics contribue au statut, mais ne garantit pas un « leadership ».

A l'exception d'une interdiction de changer la destination des locaux commerciaux situés dans la partie de la rue du Général de Gaulle classée en zone UA, il ne ressort pas des dispositions réglementaires mises à l'enquête des prescriptions de nature à favoriser le maintien et surtout la création d'activités commerciales ou tertiaires sur l'axe principal de Rosheim, activités qui conforteraient naturellement le rôle de bourg centre.

L'absence de prescriptions pour les opérations nouvelles le long de cet axe, y compris l'avenue du Général Leclerc et une partie de l'avenue de la Gare classées en zone UB, va faciliter la construction de programmes d'habitation sur des terrains jusque-là majoritairement réservés à des activités économiques. En effet, la valeur du foncier est bien plus importante pour l'habitat que les services.

Le garage sis avenue de la Gare sera remplacé par une importante promotion immobilière. Il en sera sûrement de même pour l'ancienne scierie.

Le règlement pourrait très bien prévoir l'obligation de réaliser un pourcentage de surfaces destinées à des locaux commerciaux ou à des services. Une telle prescription conforterait la mixité de ce quartier où les possibilités de stationner peuvent être conservées.

En résumé sans dynamique commerciale et de services, le rôle de notre bourg centre sera plutôt limité.

2°) Préserver les espaces naturels et paysagers les plus sensibles.

Pourquoi uniquement les plus sensibles ? La corrélation avec le 6ème objectif du PADD est évidente.

Est-ce que transformer la zone d'activités du Rappenhoffen en zone d'habitat et accélérer la transformation de la partie Est de l'axe principal (avenue Leclerc et début de l'avenue de la Gare) en quartier d'habitation pour ensuite créer de nouvelles zones d'activités est compatible avec cet objectif ?

Si la création d'un parc d'activités du Fehrel me paraît nécessaire, envisager le transfert dans ce parc de certaines activités exercées au Rappenhoffen est un pari risqué (cf ancien site Holweg reclassé à l'occasion d'une révision de POS en UX, puis reclassé par une nouvelle municipalité en zone d'habitat permettant ainsi une valorisation importante du terrain. Le produit de la vente n'a jamais été investi à Rosheim).

Des terrains situés rue de l'Abattoir hors mur d'enceinte sont classés en zone UB. Le règlement du PLU permet la réalisation de programmes immobiliers dont la taille serait à mon sens incompatible avec la préservation de la ceinture verte. Sans aller jusqu'à l'inconstructibilité de ces terrains, juridiquement possible, un peu de modération serait la bienvenue. Un sous-zonage avec des dispositions spécifiques serait de nature à résoudre cette question.

Des efforts ont été entrepris par les municipalités successives pour préserver les espaces naturels. Ils méritent d'être amplifiés, même pour des zones « moins » sensibles susceptibles d'être mises en danger par une urbanisation inappropriée.

3°) Diversité des besoins en habitat et des équipements publics.

Les dispositions relativement permissives et « statiques » du règlement du PLU, malgré 5 modifications, n'ont guère évoluées depuis l'élaboration de la première version du PLU. Malgré l'évolution de l'environnement juridique (SCOT, SRADDET, lois SRU et ALUR), le règlement ne comporte aucune prescription dynamique (cf point 1).

En ce qui concerne l'habitat, la volonté affichée par la Ville de développer le logement aidé n'est pas transcrite dans le règlement.

Enquête publique

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

Si des opérations ont été soutenues par la Commune dans ce domaine, elles l'ont été avec les deniers des contribuables. Je ne critique pas ces mesures. Par contre, il manque certains contributeurs au tour de table.

Les règlements d'urbanisme de nombreuses communes, en particulier celles situées dans l'Eurométropole, ont trouvé le moyen de faire contribuer tous les acteurs en imposant un pourcentage de logements aidés dans toutes les nouvelles opérations d'habitat quel que soit le zonage prévu dans le PLU.

Aucune disposition de ce type n'est prévue au PLU de Rosheim.

Même si le respect du quota SRU ne s'applique pas dans l'immédiat, l'expérience a démontré que la législation évolue dans un sens de plus en plus contraignant. Certaines communes payent d'importantes pénalités pour non respect du fameux quota.

Il serait préférable d'anticiper pour éviter de payer à terme des pénalités, et surtout pour répondre aux besoins réels de tous les habitants, notamment les jeunes. De plus, cela éviterait de se retrouver dans une obligation de rattrapage massif par la construction de quartiers de logements aidés au mépris d'une diversité qui a fait ses preuves.

Après 5 modifications, il ne sera plus possible de se réfugier derrière le règlement pour justifier de la délivrance d'autorisations de construire des immeubles dont les volumes et l'occupation sont difficilement compatibles avec leur voisinage.

Il ressort de nombreuses observations formulées lors de la présente enquête que la question de l'intégration des projets dans leur environnement est une préoccupation récurrente des habitants de Rosheim.

Enfin le reclassement de la zone d'activités du Rappenhoffen de UX en UC, zone d'habitation, se traduira par une urbanisation non maîtrisée par la commune tant au niveau du programme d'aménagement qu'au niveau du financement d'équipements nécessaires à l'issue de la concrétisation des programmes immobiliers privés (par ex. création éventuelle d'un rond-point). L'institution d'une taxe d'équipement élevée présente de nombreux inconvénients et ne constitue pas une réponse adaptée.

Pour maîtriser une telle opération, il aurait fallu classer les terrains en zone 1AU dotée d'un programme et d'une OAP.

4°) S'appuyer sur les éléments structurants en terme de transport et de développement.

Pourquoi avoir privatisé la partie de l'ancienne voie ferrée qui aurait constitué une excellente liaison avec la gare ? Cette jonction aurait été beaucoup moins dangereuse que l'itinéraire actuel empruntant un rond-point dont la conception technique date.

Le développement économique ne doit pas toujours primé, même s'il mérite toute l'attention d'une collectivité.

D'excellentes initiatives ont été prises pour le transport (parkings près de la gare, voie verte, malgré ses nombreux faïençages, sentier pédestre), mais l'effort doit non seulement être poursuivi, mais intensifié. Ainsi la question de la rupture de continuité n'est pas réglée à la gare.

5°) Favoriser le dynamisme économique en partenariat avec l'intercommunalité.

Cet objectif dépend également des réponses apportées aux questions concernant l'habitat et les déplacements (terme plus approprié que transport).

Pour le développement économique.

Au-delà des observations déjà faites sous le point 1 et du modérateur figurant au point 4, développer l'activité pour favoriser la création et la pérennisation des emplois est un exercice difficile qui ne supporte aucune naïveté.

Trop d'exemples à l'échelon régional ont démontré que les aides apportées ne sont pas nécessairement récompensées.

Localement l'exemple de Holweg évoqué précédemment n'est pas le seul. Trop souvent des superficies acquises au motif d'un futur développement ont connu des fortunes diverses : parcage d'animaux, jardins d'ornement,

Il est rappelé que la commune avait cédé un terrain aux Câbleries sous la magistrature de Me Keller. Une disposition de l'acte notarié obligeait l'acquéreur en cas de non utilisation du terrain de le restituer à la Commune au prix acquitté initialement. Cette clause a grandement facilité la réalisation de la Médiathèque. Voilà un exemple de maîtrise par la collectivité. Les terrains vendus

Enquête publique

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

récemment par la commune ne comporte pas ce type de clause. En cas de rachat, la collectivité paierait le prix fort.

Quant à l'intercommunalité, il reste beaucoup de chemin à faire dans ce domaine puisque chaque commune a développé ses propres zones ces 30 dernières années pour des raisons qui peuvent s'expliquer.

L'échangeur du Rosenmeer dont le projet initial ne prévoyait pas, à l'exception d'un chemin agricole, d'accès vers Griesheim près Molsheim aurait pu être une belle opportunité pour une zone intercommunale d'autant plus que le ban de notre voisine était relativement éloigné du rond-point. Les démarches entreprises à l'époque pour obtenir cet accès ont permis à Griesheim d'avoir en plus d'une piste cyclable « pour les collégiens » une liaison avec la voie rapide. Une belle initiative intercommunale qui n'a pas prospéré !

Le territoire de notre ancien canton est probablement celui du Bas-Rhin qui comporte le plus de sites de traitement de déchets dont certains sont pour le moins inesthétiques. Ils le resteront quels que soient les travaux de réaménagement d'entrée de commune. De grâce, prévoyez au moins des dispositions réglementaires qui permettent de limiter leur impact paysager, faute de quoi les déclarations portant sur les paysages et les sites sensibles ne seront qu'éléments de langage. En limiter le nombre serait aussi une bonne mesure.

6°) Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain.

L'absence d'une approche fine tant au niveau des zonages qu'au niveau du règlement me rend sceptique puisque nous continuerons à découvrir des constructions en second rang avec des voies d'accès privées longues de plus de 30 m parfois voisines de même infrastructure. Ces constructions provenant généralement de la division de terrains ont souvent des volumes disproportionnés par rapport à leur voisinage. Nous avons de belles illustrations rue des prunelles et ailleurs. Nous en aurons d'autres. Au regard des observations émises, c'est un problème général. Ce ne sont pas les dispositions subjectives sur l'intégration dans le tissu urbain existant figurant dans le règlement du PLU qui les empêcheront.

Ne serait-il pas plus simple d'organiser davantage la desserte commune des différents terrains. En dehors du fait que cela permettrait de réduire la consommation foncière, cela permettrait de limiter l'hermétisation des sols. D'un côté, on bétonne, de l'autre, on dépense « un argent fou » pour maîtriser les coulées de boue et les inondations.

En termes de consommation foncière, une réflexion sur le «verdissement » des différentes zones constructibles (habitat, activités) et sur la juste proportion qu'il convient de lui donner serait particulièrement utile. Au-delà d'une certaine proportion, il me semble plus judicieux de préserver la destination agricole plutôt que celle de jardins d'ornement.

A ce sujet, le parti d'aménagement du Fehrel organise une ségrégation spatiale entre les projets « plus vertueux » le long de la voie rapide et les projets « moins vertueux » le long de la voie ferrée. Pour ces derniers projets, il n'est pas souhaitable qu'ils se mettent au diapason des activités déjà en place.

Pourquoi les usagers des transports en commun bénéficieraient d'une moins belle vue que les passagers des véhicules fréquentant la voie rapide !

En conclusion, le document actuel répond davantage à la problématique « constructible ou non constructible » qu'à celle des formes urbaines et paysagères et de leur destination. L'absence de dispositions dynamiques en fait un document d'urbanisme un peu dépassé.

La modification présentée n'améliore pas les choses. Il est vrai que l'instauration de dispositions dynamiques nécessitent un vrai débat avec la population. Il aurait probablement retardé, utilement certes, l'approbation de cette 5ème modification dont le principal objectif est de permettre la réalisation de projets bloqués par les dispositions actuelles ou en cours de discussion. Cette démarche n'est pas nécessairement critiquable si les perspectives sont présentées en toute transparence aux administrés.

Enfin, une révision du PLU doit être envisagée à court terme car la compatibilité du document actuel avec le SCOT et le SRADDET ne coule pas de source.

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

Observation dématérialisée n°23 – ANONYME

Madame le Commissaire Enquêteur,

Voici des observations communes de la part de nombreux riverains à l'attention de Mr Le Maire et pour votre information,

Voisins du site 1 et du projet de classement en 1 AU qui le concerne ainsi que des projets d'élargissement de la rue du Guirbaden ER8 et chemin du Leimen ER22 qui sont logiquement en rapport avec la création du projet 1 AU dans notre quartier, nous avons découvert cette semaine qu'un panneau apposé sur le site avait été complété à la demande du Maire de Rosheim.

La partie supérieure du panneau est affichée à cet endroit depuis fin décembre 2019.

La partie inférieure apposée à la demande de Monsieur Le Maire est apparue le mercredi 8 janvier.

L'information du Maire, désormais publique, indique qu'il est faux de considérer que la modification du PLU en cours permettrait de construire sur ce site, 18 logements avec 45 places de stationnement, ceci le long du chemin du Leimen avec accès possible depuis ce chemin.

Cette information fautive selon Le Maire appelle cette réaction publique pour rétablir la vérité.

Il existe d'une part un site de crowdfunding : <https://www.upstone.co/crowdfunding/le-leimen> qui fait apparaître une certaine forme de projet dans notre quartier mais il ne s'agit pas du plus récent.

d'autre part, depuis janvier 2016, des riverains ont été contactés à plusieurs reprises par la Société Alfa, dans le cadre d'un projet à cet endroit. Un projet leur a été présenté en Août 2019. Il est composé de 3 bâtiments, 18 appartements et 45 places de stationnement avec accès possible par le chemin du Leimen.

Des échanges sont toujours en cours ; il est maintenant envisagé de décaler légèrement le projet vers le haut du site.

Les riverains disposent de documents permettant clairement de distinguer de quoi il s'agit. Le respect de la charte utilisateur du registre dématérialisé ne permet pas de présenter ces documents ici.

Les riverains sont cependant disposés à apporter toute précision utile à Mr Le Maire à ce sujet afin qu'il puisse se rendre compte qu'il existe bel et bien un imposant projet de construction à cet endroit. Il pourra ainsi constater que ce qui a été écrit sur le panneau apposé en décembre par des riverains bienveillants est juste.

Il serait par conséquent préférable que le Maire fasse retirer son ajout à l'affichage en place.

A défaut il pourrait aussi expliquer dans le cadre de cette enquête publique, ou simplement aux riverains, en quoi l'affichage de fin décembre serait faux.

Les riverains du quartier comptent sur une prise de conscience sincère des enjeux dans le cadre des projets du site 1 et de ses accès. Ils attendent autre chose qu'une « guerre » de communication sur base d'affiches.

Respectueusement,
Les riverains.

PJ : Panneau Che Leimen_20200108.jpg

Enquête publique

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



Observation dématérialisée n°24 - Madame Séverine STRAUMANN

Bonjour, veuillez trouver en pièce jointe mes remarques concernant le projet de PLU. Cordialement.

PJ : Commentaires PLU.pdf

Enquête publique

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

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous remercie pour l'allongement du délai d'enquête publique qui m'a permis d'entrer plus dans le détail des documents exposés.

Le document « rapport de présentation » fait un certain nombre de constats notamment sur le site 1. Ces informations essentielles ne sont pas suffisamment prises en comptes dans la suite du document pour la définition des zones d'urbanisation comme indiqué dans la 2^{ème} partie de mon analyse.

Les constats sont les suivants :

- En page 27 : le secteur « rue des Vosges » est particulièrement exposé aux coulées de boue « par le flot des eaux provenant des bassins versants ...engendrant des coulées de boues significatives ». Il rappelle tous les événements de catastrophes naturelles depuis 1983.
- En page 38 à 42 : le site 1 se situe en ZNIEFF I : superficie abritant au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé.
- En page 74 : même si la qualité des cartes est médiocre, le site 1 se situe en continuum milieu agricoles extensifs vergers et le document indique en page 77 que la préservation de ces espaces fait partie des enjeux du PLU.
- En page 78 : même si la qualité des cartes est médiocre, le site 1 se situe en zone à enjeux écologiques forts.
- En page 116 : on constate qu'il y a 485 élèves en maternelle et primaire pour 110 places au périscolaire.
- En page 141 : on constate une intensification des logements collectifs : 379 logements collectifs créés entre 2005 et 2014 (manque tous ceux de 2015 à 2019) pour 107 maisons individuelles.
- En page 138 : on constate que 183 logements sont vacants.
- En page 157 : le chemin du Leimen est concerné par un circuit du Club Vosgien (circuit des balcons à priori). Une carte aurait permis d'identifier plus facilement les chemins de promenade qu'il convient de préserver.
- En page 163 et dans le PADD : il est fait le constat d'un besoin d'améliorer les niveaux d'équipements notamment extension du périscolaire...mais il n'y a pas dans le document de données chiffrées permettant de constater les bonnes hypothèses de dimensionnement des différents besoins. On ne peut pas corréler les surfaces réservées avec le bon dimensionnement des infrastructures.
- En page 174 : il est indiqué en traduction réglementaire que « La commune vise également à promouvoir un urbanisme respectueux de l'équilibre entre les espaces imperméabilisés (constructions et leurs abords immédiats) et espaces non imperméabilisés (espaces verts, potagers par exemple). Le maintien d'un pourcentage d'espaces non imperméabilisés participe à la maîtrise du ruissellement pluvial dans la mesure où ils constituent des points d'infiltration des eaux de pluie. »
- En page 176 : il est indiqué que « les documents d'urbanisme retiennent un zonage et un règlement de nature à préserver de toute urbanisation les espaces de l'aire AOC, ces derniers sont tous englobés dans un zonage et un règlement spécifique A2 » ; Le site 1 comprend des vignes AOC, ne devrait-il pas être classé dans ce zonage spécifique ?

Partant de ces constats, ce rapport de présentation appelle plusieurs questions et comporte manifestement plusieurs erreurs qu'il conviendrait de corriger :

1. Les données démographiques datent de 2012 et sont donc datées alors qu'il existe un recensement en 2016 cité page 133.

Enquête publique

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

2. En page 139 : la part de logements collectifs sur Rosheim s'élevé à 36,7% en 2012 (les chiffres de 2016 et ultérieurs seraient intéressants) alors qu'au sein de la ComCom, il s'élevé à 26%. Pourquoi devancer d'autant les autres communes de la ComCom ?
3. En page 141 : Les données s'arrêtent en 2014. Un certain nombre de projets immobiliers sont absents du document : 2 lotissements (Ungersgarten et Rittergass), Meyerhoff... Ces données servent à déterminer le rythme de construction futur : 49 logements/ an (arrondi dans la suite du document à 50). Cependant, on voit clairement un pic non représentatif en 2005 qu'il conviendrait de retirer du calcul. Ainsi, la moyenne lissée s'établit alors à 38 logements/an. Il serait plus convenable d'utiliser ce chiffre dans la suite des calculs.
4. En page 166 : les tableaux manquent de clarté : à quoi correspondent les 40% entre parenthèses ? Il manque par ailleurs des unités, nous devons donc faire des hypothèses pour leur compréhension. De plus, le nombre de logements semble sous-estimé. En effet, lorsqu'on divise les emprises foncières par le nombre de logements prévu, on obtient des parcelles par logement entre 300 et 1000m². Pourquoi un écart type si important ? Par ailleurs, sachant que les parcelles d'aujourd'hui ne dépassent que rarement les 500m² pour 1 logement et que le collectif est privilégié, ces hypothèses au-dessus de 500m² semblent très sous estimées.
5. En page 167 : Le 1er plan montre d'une part en bleu des « zones AU maintenues en 1AU » et le 2^{ème} plan en page 170 montre les zones 1AU. De plus, il est indiqué en page 197 : « Il est important de préciser que le présente PLU ne dégage pas de nouvelles zones d'extension par rapport au PLU avant révision ». Cette conclusion est fautive et ces plans sont, d'une part, incohérents entre eux car la parcelle 352 est incluse dans l'un et pas dans l'autre ; et d'autre part, ils sont faux car les parcelles 352, 138 et 99 sont actuellement en zone UB et non en zone 1AU. Ces erreurs se retrouvent à de nombreuses reprises dans le document et dans les conclusions des différentes parties servant à justifier les orientations du PADD, les dispositions du PLU et l'évaluation environnementale. Il conviendrait de corriger cette erreur dans l'ensemble du document et donc de revoir les conclusions de chaque partie (page 229...).
6. En page 168 : la référence au tableau justifiant les 116 logements est fautive : le tableau n'est pas en page 163 mais en page 166. Le tableau du potentiel constructible en zone AU semble sous-estimé. En effet, le secteur 68a en cours de construction ne prévoit que 16 logements alors qu'il comporte en réalité déjà 15 parcelles sur le cadastre dont certaines pour des constructions bi familles. Le tableau n'explique pas l'hypothèse de desserrement résidentiel qui paraît improbable au vu des orientations du PLU. La récupération de logements vacants ne semble pas non plus très ambitieuse : 25 sur 183 logements vacants en 10 ans. Une politique d'incitation dans ce sens au lieu des constructions neuves permettrait certainement d'atteindre plutôt 40 logements. Le tableau de la page 168 pourrait donc être revu de la manière suivante :

	Rythme annuel	Durée (ans)	Total
Nombre de logements	38	10	380
Desserrement résidentiel			40
Logements vacants			- 40
Potentiel existant en UA			- 140
Solde besoin supplémentaire en logements			240 au lieu de 383

Les organismes d'état sollicités ont d'ailleurs fait des réflexions dans le même sens.

Enquête publique

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

7. En page 172 : le potentiel mobilisable pour de nouveaux logements arrive à 600 logements/an alors qu'il est visiblement sous-estimé comme expliqué précédemment. Ceci est bien supérieur au rythme annuel indiqué précédemment de 50 logements/an soit 500 logements sur la durée du PLU et à fortiori très supérieur si l'on se base sur un rythme plus probable autour de 38 logements/an. Pourquoi vouloir produire un excédent de 100 logements par rapport au rythme annuel défini précédemment de 50 logements, voire de 220 logements sur une base de 38 logements/an ? Cette évolution démographique semble disproportionnée, non maîtrisée et déraisonnable par rapport au niveau d'équipement et au cadre de vie de la commune à préserver.
8. En page 174 : il est indiqué en traduction réglementaire que « La commune vise également à promouvoir un urbanisme respectueux de l'équilibre entre les espaces imperméabilisés (constructions et leurs abords immédiats) et espaces non imperméabilisés (espaces verts, potagers par exemple). Le maintien d'un pourcentage d'espaces non imperméabilisés participe à la maîtrise du ruissellement pluvial dans la mesure où ils constituent des points d'infiltration des eaux de pluie. ». Le site 1 passant de 40 à 20% de surfaces perméable n'est pas cohérent avec cette traduction, si ce n'est dans une logique de création de collectifs.
9. En page 176 (et 230) : Sur le paysage et les risques naturels, il est indiqué que « les documents d'urbanisme retiennent un zonage et un règlement de nature à préserver de toute urbanisation les espaces de l'aire AOC, ces derniers sont tous englobés dans un zonage et un règlement spécifique A2 ». Le site 1 comprend des vignes AOC, ne devrait-il pas être classé dans ce zonage spécifique ? Ce site comprend également des vergers sur prairie, ne devrait-il pas être classé en zone N ? A noter que la problématique de coulée de boues et d'imperméabilisation des sols indiquée précédemment comme risque significatif dans la rue des Vosges a totalement disparu, aucun aménagement n'est prévu dans cette zone alors même que la zone AU passe de 40% de zone perméable à 20%...
10. En page 192 : il est expliqué que la zone UB reste à 40% de surfaces perméables afin de favoriser l'infiltration dans le substrat naturel et éviter une trop grande imperméabilisation des sols. Le site 1, dont plusieurs parcelles sont actuellement en zone UB, devrait donc rester en zone UB, et la petite zone actuellement 1AU devrait être en cohérence avec les parcelles attenantes (en zone UB avec 40% de surfaces perméables). Elle devrait donc passer en zone UB voire N comme indiqué précédemment.
11. En page 206 : l'emplacement réservé pour élargir le Chemin du Leimen ne s'inscrit dans aucune des destinations indiquées. Pouvez-vous indiquer clairement l'objectif de cet ER22 ?
12. En page 216 : les indications pour répondre aux prescriptions du SCOT sur la préservation de l'environnement exceptionnel devraient être nuancées car non respectées sur le site 1.
13. En page 219 : il est indiqué dans le thème 2 que la station d'épuration est dimensionnée pour accepter l'augmentation de population prévue par le PLU. Cependant, aucune justification n'est donnée, et on peut se demander sur quels chiffres cette affirmation est basée. Cette station d'épuration traite les effluents des communes de Rosheim, Bischoffsheim et Rosenwiller. Elle est dimensionnée pour 11 000 équivalents habitants et traite actuellement 10 736 équivalents habitants en moyenne. La limite de capacité se rapproche dangereusement. Le SDEA, dans son rapport annuel, fait état de déversements en hausse lors des pluies d'orage et de dépassements réguliers des seuils de rejet. Il est donc nécessaire de réaliser un calcul global intégrant les 2 autres communes raccordées et leurs évolutions avant de pouvoir statuer sur le dimensionnement suffisant de la station d'épuration. Il est d'ailleurs écrit en page 245 de respecter les espaces non imperméabilisés pour limiter les apports d'eau dans le réseau collecteur et à la station d'épuration dont les capacités sont limitées. Il est également indiqué dans le thème 5 que tous les espaces à enjeux écologiques

Enquête publique

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

sont classés en zone N. Cette indication devrait être nuancée car non respectées sur le site 1. La densification laissée possible dans ce PLU ne conduirait donc qu'à accroître les débits entrants et à traiter, sauf à stocker dans les réseaux en amont, ce qui conduirait à utiliser du foncier pour créer des bassins, alors qu'une maîtrise des débits à la parcelle et de l'infiltration naturelle éviteraient sûrement de « gâcher » ce foncier pour permettre des constructions de maisons.

14. En page 224 : il est indiqué dans le résumé non technique qu'il « est prévu de réduire les surfaces imperméabilisées dans les espaces à aménager, avec un minimum de 20 à 40% de surfaces non minéralisées selon les secteurs, pour limiter les risques de ruissellement et d'inondation. Sur le site 1, il est prévu tout l'inverse : passage de 40% à 20% de surfaces perméables. Le site 1 est pourtant situé juste au-dessus de la rue des Vosges évoquées précédemment dans les risques naturels de coulée de boue.
15. En page 231 : le choix d'une zone AU pourtant située en ZNIEFF a été fait par défaut. La revue des hypothèses d'urbanisation évoquée au point 6 pourrait permettre de sortir les sites en ZNIEFF de type I des zones AU. De même, certains sites non identifiés pour l'urbanisation et pourtant en cours (site Stradim (« La Roseraie »), site Holweg (« La Manufacture »), Garage et Station Total) devraient permettre de compenser largement la sortie du site 1 de la zone 1AU.
16. En page 240 : le PLU donne un certain nombre de prescriptions dont : la sauvegarde au maximum des arbres remarquables pouvant exister sur le site. Cette prescription n'est pas contraignante et on assiste régulièrement à la coupe d'arbres remarquables. La sauvegarde devrait être rendue obligatoire, de même que la plantation d'un certain nombre d'arbres par surface.
17. En page 247 : la conclusion sur les risques naturels est que le PLU ne devrait pas aggraver les risques naturels sur la commune. Comment la réduction des surfaces perméables de 40% à 20% sur le site 1 n'engendrait elle pas d'aggravation des risques naturels de coulée de boues ? Le cas de ce site est totalement occulté.

Ce document, partant d'hypothèses de travail datées et erronées, amène à des conclusions erronées. **Je souhaiterais 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.** Il pourrait également rentrer plus dans le détail sur la dynamique que souhaite donner la mairie à sa commune notamment en termes d'infrastructures publiques. Ce document semble uniquement tourné vers le développement à outrance de l'habitat.

Les modifications successives du PLU, comme l'a justement fait remarquer M. Lips dans son commentaire sur l'enquête publique, amènent à un PLU de plus en plus permissif qui ne donne que très peu d'obligations 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 des espaces paysagers, du cadre de vie des riverains et du développement des zones imperméables majorant les risques d'inondation. Des dispositions spécifiques telle qu'une limitation des hauteurs plus contraignante sur certaines zones, le maintien de surfaces perméables à 40%, l'obligation de planter des arbres et de retenir les eaux pluviales sur la parcelle seraient les bienvenues et iraient dans le sens d'une bonne gestion des infrastructures de réseaux et de développement durable.

Espérant être entendue, veuillez agréer, Madame le Commissaire enquêteur, mes sincères salutations.
Séverine Straumann

Enquête publique

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

Observation dématérialisée n°25 – ANONYME

Bonjour, vous trouverez ci joint un message à l'attention du maire et pour information à Madame la Commissaire Enquêteur concernant les remarques de plusieurs riverains sur les modifications du PLU et sur le panneau d'information du Chemin du Leimen (avec confirmation du message d'autres riverains précédents).
Bonne réception.

PJ : Information panneau Chemin du Leimen.pdf

Enquête publique

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

A l'attention de Monsieur le Maire, et pour information à Madame le Commissaire Enquêteur,

Au détour d'une promenade sur le chemin du Leimen, nous sommes tombés sur un panneau qui semble faire polémique.

Ce panneau a le mérite de sensibiliser les riverains qui ne seraient pas au courant de l'enquête publique en cours. Nous nous sommes donc penché sur les documents d'urbanisme et avons mené quelques recherches quant à la véracité de l'information contenue sur ce panneau.

Nous nous interrogeons sur la motivation de la mairie à écrire que cette information est fautive. En effet, nous confirmons le commentaire précédent d'autres riverains de la zone : cette information est bien **juste** !

1. Les parcelles du site 1 du PLU appartiennent quasiment toutes au promoteur Alfa (à l'exception de 2 parcelles appartenant encore à un riverain contacté régulièrement par Alfa depuis 2016 pour en acquérir au moins une partie : nous avons pu le constater en visualisant par nous-même des courriers et mails).
2. Ce promoteur a l'habitude de finir toutes ses tranches de lotissement par des immeubles quand le PLU l'y autorise. Vous le connaissez et pourrez aisément le vérifier par vous-même.
3. Nous avons pu visualiser par nous-même 3 projets de construction d'immeubles :
 - a. 1 datant de novembre 2016 présenté en aout 2019 avec 3 bâtiments comportant 18 logements et 45 places de stationnement. Ce plan a été diffusé par le promoteur Alfa lui-même. Pour des raisons de confidentialité et de propriété intellectuelle, nous ne pouvons mettre la photo ici mais en interrogeant les riverains de la zone ou l'association Qualité de Vie à Rosheim, ils pourront aisément vous montrer ce projet et démontrer alors que l'information de ce panneau est juste.
 - b. 1 datant du 19/12/19 avec 1 barre d'immeuble sur le bas de la parcelle mais n'indiquant pas le nombre de logements et stationnement et ne montrant pas l'aménagement du site dans sa globalité (intentionnellement ?). Pour des raisons de confidentialité et de propriété intellectuelle, nous ne pouvons mettre la photo ici mais en interrogeant les riverains de la zone ou l'association Qualité de Vie à Rosheim, ils pourront aisément vous montrer ce projet.
 - c. 1 sur le site de crowdfunding : <https://www.upstone.co/crowdfunding/le-leimen>. Ce site est accessible au public sur internet. Ce projet ne reflète pas l'ampleur des plans précédemment cités mais laisse tout de même apparaître un gros collectif.

Les riverains se posent à juste titre des questions sur le refus de la mairie d'admettre qu'elle est au courant de ce projet. Certes, aucun permis de construire n'a été déposé (puisque le PLU actuel ne permet pas cette construction notamment au regard des surfaces perméables à conserver) mais les modifications apportées au PLU vont toutes dans le sens de ce projet et lui permettront de voir le jour en contradiction même avec les objectifs de conservation de la biodiversité, des chemins de promenade, de la qualité de vie et de sécurité des riverains indiqués dans votre procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal du 8 juillet 2019.

Et, ce serait faire offense à l'intelligence de vos électeurs que de faire croire que le promoteur Alfa, très implanté sur Rosheim et au plus proche de la mairie, n'a jamais parlé de son projet à la mairie depuis 2016 qu'il y travaille...

Enquête publique

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

En effet, si aucun projet de ce type n'est prévu sur ce site, pourquoi ces changements de zonage ? Pourquoi ces ER sur le chemin du Leimen permettant son élargissement ? Et pourquoi passer les zones perméables de 40% à 20% alors que la problématique de coulée de boue du secteur est forte, et que les tendances d'aménagement des parcelles sont à la rétention des eaux pluviales sur la parcelle ? Tous ces éléments ne sont pas expliqués dans vos documents et restent donc incompréhensibles.

Au vu des éléments précédemment exposés et de tous les commentaires laissés sur l'enquête publique, nous souhaiterions que les documents ayant servi à bâtir les orientations et les modifications du PLU soient remis à jour et corrigés, que les modifications du PLU soient revues pour être en cohérence avec les objectifs du Conseil Municipal (PV du 8/07/19) et qu'une réunion publique entrant dans le détail des souhaits d'évolution de la commune soit organisée. Elle permettrait aux habitants de Rosheim de comprendre clairement ce qui se profile derrière ce PLU à notre gout trop permissif qui laisse la porte ouverte à tout et n'importe quoi sur notre belle commune. Un projet partagé permettrait certainement de pouvoir proposer des ajustements du PLU permettant de cadrer ce que l'on souhaite voir aboutir et ce que l'on ne souhaite pas.

Une fois ce PLU accepté, la mairie ne pourra plus s'opposer à la construction d'immeubles démesurés sur le prétexte de non-conformité au PLU... quand bien même elle ne le souhaiterait pas

Comptant sur votre professionnalisme pour écouter les nombreuses réactions des habitants de la commune, nous vous présentons nos cordiales salutations.

Des habitants de Rosheim