

Enquête publique

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

Observation dématérialisée n°26 - M. Florian PERALDI

Bonjour,

Je suis opposé à la densification de la zone située à proximité de notre quartier. La construction d'un immeuble dénaturerait totalement le tissu déjà existant, composé, essentiellement de pavillon. Le paysage des hauteurs de Rosheim n'en serait qu'altéré. L'élargissement de la rue de Guirbaden et la construction de ce type de logements serait totalement contraire aux objectifs du PLU. Les tendances de l'urbanisation des autres communes sont au contraire, de ne plus s'étendre, mais de rénover et dynamiser leur centre ville souvent composé de vieilles maisons et de vieux commerces, arrêtons d'empiéter sur des zones naturelles. Gardons l'âme d'un village et non d'une métropole.

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°27 - M. Jean-Claude CLAVERIE, vice-président d'Alsace Nature

Madame la commissaire enquêtrice,

Nous n'avons pas trouvé sur le site dédié l'avis de de l'État dans le dossier du plu en cours de révision mis à l'enquête publique.

L'article R153-8 du code de l'urbanisme stipule que le dossier d'enquête publique comprend les différents avis émis dans le cadre de la procédure.

Or, dans le cadre de la CDPENAF(dot Alsace Nature est membre), le représentant du service urbanisme de la DDT avait fait savoir qu'il préparait ,dans le cadre de la consultation des personnes publiques,une lettre d'avis qui comporterait un certain nombre d'observations.

Renseignement pris auprès de la DDT, la sous-préfète de Molsheima bien adressé une lettre d'avis de l'Etat le 31 octobre 2019.

L'enquête publique ayant commencé un mois après, début décembre 2019, nous ne comprenons pas pourquoi cet avis de l'Etat n'a pas été joint au dossier d'enquête publique (même s'il a pu être considéré comme donné hors délai, ce qui reste à démontrer).

Alsace Nature fait sienne les observations formulées par l'Etat concernant notamment les risques, la consommation foncière, les OAP et les stecal.

Salutations distinguées.

jean claude claverie
vice-président Alsace Nature

Observation dématérialisée n°28 – M. Alain LAMBERT

A l'attention de Madame la Commissaire Enquêtrice

PJ : Numérisation_20200115 (3).jpg | PJ : Numérisation_20200115 (2).jpg | PJ : Numérisation_20200115.jpg

Enquête publique

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

Madame la Commissaire Enquêteur

Ci-joint mes observations concernant la zone du Leimen

Le PLU et le SCOT préconisent de remplir en termes de construction « les dents creuses » mais ces mêmes documents notent également la beauté et la diversité des paysages de Rosheim et souhaitent une protection et une préservation de cet environnement.

Pourquoi alors construire un ensemble de 18 logements et 45 parkings justement dans une zone qu'il serait souhaitable de préserver, car située en limites de vergers, vignes...et abritant une faune et flore qu'il s'agit de protéger.

Pourquoi ne pas favoriser alors (s'il faut remplir les dents creuses) des habitations de type pavillonnaires qui s'incluraient harmonieusement dans le paysage tout en évitant une augmentation de la pollution par les voitures et limiteraient les surfaces imperméables aux eaux de ruissellement.

Les hauteurs seraient dès lors réservées aux joggeurs, promeneurs ou à la faune (présence entre autre de chevreuils).

Je ne pense pas qu'en définissant ainsi « une zone protégée » sans immeubles cela impacterait négativement et notablement l'objectif du nombre de logements à créer. Nous sommes en 2020, et il serait intéressant de connaître les résultats récents des logements neufs érigés depuis 2012 .

.../...

Enquête publique

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

Cette zone facilement accessible par tous depuis le centre-ville (parking de la rue Clémenceau) devrait être valorisée touristiquement en y implantant des bancs et panneaux explicatifs pour mettre en valeur ces beaux paysages et la diversité de cet environnement dont la Ville de Rosheim est très fière et cela à juste titre.

La prise en compte des mesures contre les intempéries mérite un petit retour en arrière. Résident depuis 1980 au 1 rue du Hohenbourg, je n'ai jamais eu le moindre problème jusqu'en 2018, une légère infiltration d'eau, sans conséquence, dans mon sous-sol. Cette alerte ne me rassure pas dans l'attente des futurs gros orages. Pour desservir « Leimen III » on a tracé sur le haut du lotissement une route en forme de T. Sur la branche horizontale du T, aucune bouche ou grille d'égouts n'a été mise en place ce qui signifie que 80% de toute l'eau pluviale sera évacuée par la branche descendante du T (le reste sera orienté par la pente vers la rue des Maraîchers)

Les évacuations des 4 autres branches du lotissement (situées en aval de la branche supérieure du T) sont dirigées par gravité sur la branche centrale du T qui n'est équipée que d'une grille égout sur le bas de la rue. Il est à noter que 2 grilles égouts sont en place sur le bas de la rue Hohenbourg pour une pente moins raide et une longueur desservie moins importante et qu'en cas de grosses pluies orageuses, l'eau dévalait déjà la route jusque sur la plate-forme de l'actuelle voie verte.

.../...

Enquête publique

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

Je suis certain qu'en cas de gros orage, la masse d'eau accumulée et récoltée sur le haut du lotissement, non guidée sans contrainte ni frein mais accélérée par la déclivité et son volume « sautera » cette grille d'égout et le petit rebord (3cm maximum) au bas de la nouvelle route (au bas du T) pour dévaler tout droit et inonder les jardins et vignes en aval puis guidée par le relief menacera les deux habitations du 1 et 3 de la rue du Hohenbourg..

Dans le cas présent, une mauvaise appréciation et planification de l'ensemble du réseau d'évacuation des eaux pluviales sur le haut du lotissement me font craindre une non prise en compte de risques naturels nouveaux suite à des modifications des contraintes du terrain pour des raisons d'urbanisme.

Si la réalisation d'un futur immeuble devenait effective avec une jonction routière avec le haut de Leimen III, (des amorces de cette rue apparaissent sur certains documents) il faudrait également prendre des mesures efficaces pour éviter d'amplifier ce problème de l'écoulement des eaux pluviales vers la seule issue actuelle le bas de la rue du Hohenbourg.

Alain LAMBERT

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

Observation dématérialisée n°29/30/31 - M. François MAHLER

A l'attention de Madame Trommetter, commissaire-enquêtrice.

En vous remerciant par avance de ne pas publier l'adresse mail SVP!

PJ : Mme Valérie TROMMETTER Observations Revision PLU le 16 01 20.pdf

Enquête publique

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

Objet : Enquête publique révision PLU ROSHEIM

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous demeurons 4 rue du Heidenkopf à ROSHEIM, et sommes propriétaires de différents terrains voisins (au 6 et 8 rue du Heidenkopf) ; nous souhaitons formuler les observations suivantes.

Ces observations portent sur la création d'une zone UB sur le secteur dit « Ungersgarten » ainsi que sur la création de l'emplacement réservé n°24, selon extrait du plan de zonage ci-joint.

Il est précisé que ce secteur est actuellement classé en zone II AU, dont nous rappelons qu'elle recouvre des secteurs non urbanisés, dont la constructibilité est différée dans l'attente de la réalisation des équipements nécessaires.

La commune avait tenté d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation, dans le cadre d'une modification de son PLU, qui a été annulée par un jugement du tribunal administratif du 17 janvier 2019.

Ce classement en zone UB est manifestement incohérent et repose sur des informations erronées quant aux caractéristiques du secteur.

- Nous souhaitons tout d'abord attirer votre attention sur le caractère erroné de certaines indications du projet de rapport de présentation en ce qui concerne ce secteur.

Ainsi est-il affirmé que l'extension de la zone UB au Nord de la rue du Heidenkopf serait justifiée par l'urbanisation du lotissement « UNGERSGARTEN » depuis l'élaboration du PLU.

Or, ce point est rigoureusement inexact, dans la mesure où le secteur UNGERSGARTEN ne fait l'objet d'aucune urbanisation.

En effet, en l'état actuel du PLU, suite à l'annulation par le tribunal administratif de la modification n°4 du PLU de la commune, ce secteur est actuellement classé en zone II AU.

Ce secteur avait fait l'objet d'un permis d'aménager, lequel avait lui-même été annulé par le tribunal administratif de Strasbourg, du 25 juin 2019.

A ce stade, ce secteur ne comporte donc strictement aucune urbanisation ; seuls se trouvent des ouvrages réalisés dans le cadre d'une exécution partielle d'un permis d'aménager désormais annulé.

Il est donc erroné d'affirmer que ce secteur a été ouvert à l'urbanisation et que cela justifierait un classement en zone UB.

Cette ouverture à l'urbanisation est d'autant moins possible qu'à ce stade, l'accès au secteur est tout simplement impossible, puisqu'il n'est desservi par aucune voie régulièrement réalisée.

Enquête publique

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

Cette zone est bordée d'habitations à l'Est et au Nord et aucun emplacement réservé pour la création d'un quelconque accès n'apparaît inscrit.

L'ensemble de la zone n'apparaît devoir être desservi que par l'éventuelle future rue du Heidenkopf.

Or, cette rue ne peut actuellement être ouverte à la circulation.

En effet, nous sommes propriétaires de la parcelle cadastrée n°182 (LF 0585/0182), sur laquelle la voie d'accès par la rue du Heidenkopf a été tracée sans aucune autorisation de notre part, ce qui est constitutif d'une voie de fait.

Ceci explique la création dans l'urgence, par la commune d'un emplacement réservé n°24 sur une partie de cette parcelle, dès lors que celle-ci souhaite régulariser ainsi des travaux irrégulièrement réalisés.

A ce stade toutefois, nous sommes toujours propriétaires de cette parcelle.

L'accès au secteur UNGERSGARTEN par la rue du Heidenkopf n'est donc aucunement garanti, de sorte que le classement en zone UB n'est pas non plus conforme à la situation de ce secteur.

Nous préciserons enfin qu'il ressort des documents annexes de la procédure d'enquête publique que ce secteur n'est desservi par aucun réseau d'eau potable ou d'assainissement, les travaux étant indiqués comme étant à réaliser dans le futur.

Par conséquent, dès lors que ce secteur n'est pas desservi, ni par une voie d'accès, ni par les réseaux, il ne peut être valablement classé en zone UB.

- A cela s'ajoute que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est contraire aux objectifs du PADD et plus généralement du SCoT.

En effet, ceux-ci ont notamment pour objectif la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

Or, il s'agit en l'espèce d'ouvrir à l'urbanisation une zone constituée de terres agricoles et de vergers (du moins avant que cette zone ne soit saccagée dans le cadre de la réalisation partielle du permis d'aménager annulé).

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne tient pas compte des potentiels d'urbanisation existants sur le territoire du reste de la commune, et qui sont au demeurant parfaitement soulignés par les observations circonstanciées qui ont été transmises par la chambre de l'agriculture d'Alsace en date du 14 octobre 2019 et par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 30 octobre 2019.

En effet, ces observations détaillent l'évaluation excessive des besoins de construction et la sous-estimation de l'utilisation des potentiels existants dans les zones d'ores et déjà urbanisées de façon effective, de même que dans les zones d'urbanisation immédiate existantes.

*

Enquête publique

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

Pour l'ensemble de ces raisons, le classement du secteur UNGERSGARTEN en zone UB est incohérent, contraire aux caractéristiques du secteur et aux objectifs du PADD et du SCoT, de lutte contre l'étalement urbain.

Telles sont les observations que nous souhaitons formuler.

Etant donnée la volumétrie des pièces jointes, celles-ci vous sont adressées par voie postale AR, en complément à ce courrier déposé au registre dématérialisé de l'enquête publique.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Rosheim, le 16 janvier 2020.

François MAHLER & Marthe MAHLER

Liste des pièces jointes :

- Jugements du tribunal administratif de Strasbourg
- Plan cadastral
- Plans de zonage (actuel vs révision)
- Plans réseau d'eau

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

François et Marthe MAHLER
4 rue du Heidenkopf
67560 ROSHEIM

Madame Valérie TROMMETTER
Commissaire-enquêteur
c/o Mairie de ROSHEIM (ancienne
Trésorerie)
95, rue du General de Gaulle
67560 ROSHEIM

Rosheim, le 16 janvier 2020

Objet :Lettre AR / Enquête publique révision PLU ROSHEIM – Pièces jointes aux observations déposées au registre dématérialisé.

Madame le Commissaire Enquêteur,

Dans le prolongement du dépôt de nos observations au registre dématérialisé ce jour, nous vous transmettons par la présente les pièces jointes associées :

- Jugements du tribunal administratif de Strasbourg
- Plan cadastral
- Plans de zonage (actuel vs révision)
- Plans réseau d'eau

En vous souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

François MAHLER & Marthe MAHLER



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

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 1801905

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. François MAHLER
Mme Marthe MAHLER
Mme Marie-Louise LOGE
M. Henri JUNG
Mme Sylvie JUNG

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Strasbourg

Mme Anne Lecard
Rapporteuse

(1ère chambre)

M. Julien Iggert
Rapporteur public

Audience du 20 décembre 2018
Lecture du 17 janvier 2019

68-01-01-01-02-02
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés le 20 mars et le 26 septembre 2018, M. François Mahler, Mme Marthe Mahler, Mme Marie-Louise Loge, M. Henri Jung et Mme Sylvie Jung, représentés par Me Bleykasten, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 18 septembre 2017 par laquelle la commune de Rosheim a approuvé la modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (Plu) relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension IIAUH au lieudit Ungersgarten, ensemble la décision implicite portant rejet de leur recours gracieux du 16 novembre 2017 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Rosheim la somme de 2 500 euros à verser aux requérants sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la délibération attaquée méconnaît les articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme dès lors qu'une révision du Plu était nécessaire ;
- elle méconnaît l'article L. 112-3 du code rural dès lors que la chambre d'agriculture et l'INAO n'ont pu se prononcer sur le projet de modification du Plu ;
- elle méconnaît l'article L. 2541-47 du code général des collectivités territoriales dès lors que des conseillers municipaux étaient intéressés ;
- elle méconnaît l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme en l'absence de justification de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ;

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

N°1801905

2

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 août 2018, la commune de Rosheim, représentée par Me Leva, conclut au rejet de la requête et à ce que qu'il soit mis à la charge des requérants la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient, à titre principal que la requête de Mme Loge et des consorts Jung est irrecevable car tardive, et à titre subsidiaire, que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par une mémoire en date du 26 septembre 2018, Mme Marie-Louise Loge et M. Henri Jung et Mme Sylvie Jung se sont désistés de leur requête.

Par un mémoire en intervention, enregistré le 26 septembre 2018, Mme Marie-Louise Loge, représentée par Me Bleykasten, demande que le tribunal fasse droit aux conclusions de la requête de M. et Mme Malher et à ce qu'il soit mis à la charge de la commune la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle se réfère aux moyens exposés dans la requête de M. et Mme Malher.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code rural ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Lecard,
- les conclusions de M. Iggert, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 18 septembre 2017, le conseil municipal de la commune de Rosheim a approuvé la modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (Plu) relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension IIAUH au lieudit Ungersgarten. M. François Mahler, Mme Marthe Mahler, Mme Marie-Louise Loge, M. Henri Jung et Mme Sylvie Jung en demandent l'annulation, ensemble la décision implicite portant rejet de leur recours gracieux du 16 novembre 2017.

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

N°1801905

3

Sur les conclusions à fin qu'il soit donné acte du désistement de Mme Marie-Louise Loge et M. Henri Jung et Mme Sylvie Jung :

2. Par un mémoire enregistré le 26 septembre 2018, Mme Marie-Louise Loge et M. Henri Jung et Mme Sylvie Jung se sont désistés purement et simplement de leur requête. Rien ne s'oppose à ce qu'il en soit donné acte.

Sur la recevabilité de l'intervention volontaire :

3. Mme Marie-Louise Loge justifie d'un intérêt suffisant à l'annulation de la décision attaquée. Ainsi, son intervention est donc recevable.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. Aux termes de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* ». Aux termes de l'article L. 153-31 du même code : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : (...) 4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.* ».

5. Il n'est pas contesté que la modification du plan local d'urbanisme attaquée prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUH. D'une part, les parcelles en cause sont comprises dans le périmètre d'une zone à urbaniser depuis plus de neuf années, à savoir depuis le 15 octobre 2007, date d'approbation du Plu. D'autre part, si la commune soutient que « *la zone a fait l'objet de transactions foncières au cours des neuf dernières années dès 2014* », elle ne produit aucun élément à l'appui de ces allégations. En conséquence, en application des dispositions précitées, la commune de Rosheim ne pouvait, sans commettre d'erreur de droit, recourir à une procédure de modification de son Plu et aurait du procéder à sa révision. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 153-31 et L. 153-6 du code de l'urbanisme sera accueilli. Par voie de conséquence, les moyens tirés de la méconnaissance de la procédure de modification et de l'absence de délibération motivée du conseil municipal justifiant de l'utilité de cette ouverture sont inopérants.

6. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est susceptible, en l'état du dossier, de justifier l'annulation prononcée par le présent jugement.

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

N°1801905

4

7. Il résulte de ce qui précède que M. et Mme Mahler sont fondés à demander l'annulation de la délibération du 18 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune de Rosheim a approuvé la modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (Plu) relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension IIAUH au lieudit Ungersgarten, ensemble la décision implicite portant rejet de leur recours gracieux du 16 novembre 2017.

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

8. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la commune de Rosheim demande sur ce fondement. Ces mêmes dispositions font obstacle à ce qu'il soit mis à la charge de la commune de Rosheim la somme que demande Mme Loge. En revanche, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Rosheim une somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative à verser à M. et Mme Mahler.

D E C I D E :

Article 1er : Il est donné acte du désistement de Mme Marie-Louise Loge et M. Henry Jung et Mme Sylvie Jung.

Article 2 : L'intervention de Mme Marie-Louise Loge est admise.

Article 3 : La délibération du 18 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune de Rosheim a approuvé la modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (Plu) relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension IIAUH au lieudit Ungersgarten et la décision implicite portant rejet de leur recours gracieux du 16 novembre 2017 sont annulées.

Article 4 : La commune de Rosheim versera à M. et Mme Mahler la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 6 : Les conclusions de Mme Loge présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 7 : Les conclusions de la commune de Rosheim présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 8 : Le présent jugement sera notifié à M. François Mahler, Mme Marthe Mahler, Mme Marie-Louise Loge, M. Henri Jung et Mme Sylvie Jung et à la commune de Rosheim.

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

N°1801905

5

Délibéré après l'audience du 20 décembre 2018, à laquelle siégeaient :

M. Vogel-Braun, président,
M. Diethoeffer, premier conseiller,
Mme Lecard, conseillère.

Lu en audience publique, le 17 janvier 2019.

La rapporteure,

Le président,

A. LECARD

J-P. VOGEL-BRAUN

La greffière,

S. RETTIG

La République mande et ordonne au préfet du Bas-Rhin en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,

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

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 1802168

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. François MAHLER
Mme Marthe MAHLER
Mme Marie-Louise LOGE
M. Henri JUNG
Mme Sylvie JUNG

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Strasbourg

Mme Anne Lecard
Rapporteuse

(1ère chambre)

M. Julien Iggert
Rapporteur public

Audience du 29 mai 2019
Lecture du 25 juin 2019

68-04
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 3 avril 2018, M. François Mahler, Mme Marthe Mahler, Mme Marie-Louise Loge, M. Henri Jung et Mme Sylvie Jung, représentés par Me Bleykasten, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 4 octobre 2017 par laquelle le maire de la commune de Rosheim a délivré à l'AFUL Ungersgarten un permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement à usage d'habitation au lieudit Ungersgarten, ensemble, la décision implicite rejetant leur recours gracieux ;

2°) de sursoir à statuer dans l'attente du jugement relatif à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosheim relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension IIAU au lieudit Ungersgarten ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Rosheim la somme de 2 500 euros à verser aux requérants sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le signataire de la décision attaquée est incompétent ;
- son signataire étant intéressé, le conseil municipal aurait dû désigner un autre membre du conseil municipal pour prendre la décision en application de l'article L. 422-7 du code de l'urbanisme ;

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

N°1802168

2

- la décision attaquée méconnaît l'article 12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (Plu) de la commune de Rosheim ;
- elle méconnaît l'article 6 du règlement du Plu ;
- la zone 2AUH n'est pas urbanisable, la modification du règlement du Plu en ce sens devant être annulée.

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 août 2018, la commune de Rosheim, représentée par Me Leva, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge des requérants la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient, à titre principal que la requête de Mme Loge et des consorts Jung est irrecevable car tardive et que l'ensemble des requérants n'ont pas intérêt à agir, et à titre subsidiaire, que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Lecard,
- les conclusions de M. Iggert, rapporteur public,
- et les observations de Me Bleykasten, représentant les consorts Mahler, Mme Loge et les consorts Jung.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 4 octobre 2017, le maire de la commune de Rosheim a délivré à l'AFUL Ungersgarten un permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement à usage d'habitation au lieudit Ungersgarten. Les requérants en demandent l'annulation ainsi que celle de la décision implicite rejetant leur recours gracieux.

Sur la recevabilité de la requête :

2. En premier lieu, si la commune de Rosheim soutient que Mme Loge et les consorts Jung sont tardifs à contester l'arrêté du 4 octobre 2017, elle ne démontre pas, comme elle le soutient, que cet arrêté aurait été régulièrement affiché en mairie. Dès lors, la fin de non recevoir soulevée en défense tirée de la tardiveté de la requête en ce qui concerne Mme Loge et les consorts Jung sera écartée.

Enquête publique

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

N°1802168

3

3. En second lieu, aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ».

4. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

5. Les requérants, dont il n'est pas contesté qu'ils vivent au 2, au 4 et au 64 rue du Heidenkof, se prévalent de nuisances liées à l'accroissement de la circulation automobile, la rue d'accès au lotissement prévue étant celle desservant leur propriété. Si en défense, la commune soutient que le projet sera desservi par une voie interne, il ressort des pièces du dossier que cette voie débouche sur le rue du Heidenkof. Par ailleurs, le projet de création d'un lotissement de 19 lots est susceptible d'induire une augmentation de la circulation justifiant ce faisant d'un intérêt à agir à ces trois voisins proches contre le permis d'aménager attaqué. Dès lors, la fin de non recevoir présentée en ce sens doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

6. La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosheim relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension IIAU au lieu-dit Ungersgarten ayant été annulée par le présent tribunal, il y a lieu d'appliquer les dispositions suivantes du règlement ainsi remises en vigueur : « La zone II AU est une zone naturelle destinée à terme à l'urbanisation. En l'état actuel, la zone II AU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et une modification ou révision du Plu. ». Aux termes de l'article 1 du règlement de cette zone : « Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2. ».

7. Il ressort des pièces du dossier que le permis d'aménager délivré ne figure pas dans la liste des constructions admises sous condition à l'article 2 du règlement de la zone II AU. Dès lors, la commune ne pouvait légalement délivrer le permis d'aménager contesté. Par suite, les autres moyens de la requête sont inopérants.

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

N°1802168

4

8. Il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de sursoir à statuer, que la décision du 4 octobre 2017 par laquelle le maire de la commune de Rosheim a délivré à l'AFUL Ungersgarten un permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement à usage d'habitation au lieudit Ungersgarten sera annulée.

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

9. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la commune de Rosheim demande sur ce fondement. En revanche, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Rosheim une somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative à verser aux requérants.

D E C I D E :

Article 1er : La décision du 4 octobre 2017 par laquelle le maire de la commune de Rosheim a délivré à l'AFUL Ungersgarten un permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement à usage d'habitation au lieudit Ungersgarten est annulée.

Article 2 : La commune de Rosheim versera aux requérants la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Rosheim présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. François Mahler et Mme Marthe Mahler, à Mme Marie-Louise Loge, à M. Henri Jung et Mme Sylvie Jung, à la commune de Rosheim et à l'association Aful Ungersgarten.

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

N°1802168

5

Délibéré après l'audience du 29 mai 2019, à laquelle siégeaient :

M. Vogel-Braun, président,
M. Meisse, premier conseiller,
Mme Lecard, conseillère.

Lu en audience publique, le 25 juin 2019.

La rapporteure,

Le président,

A. LECARD

J-P. VOGEL-BRAUN

La greffière,

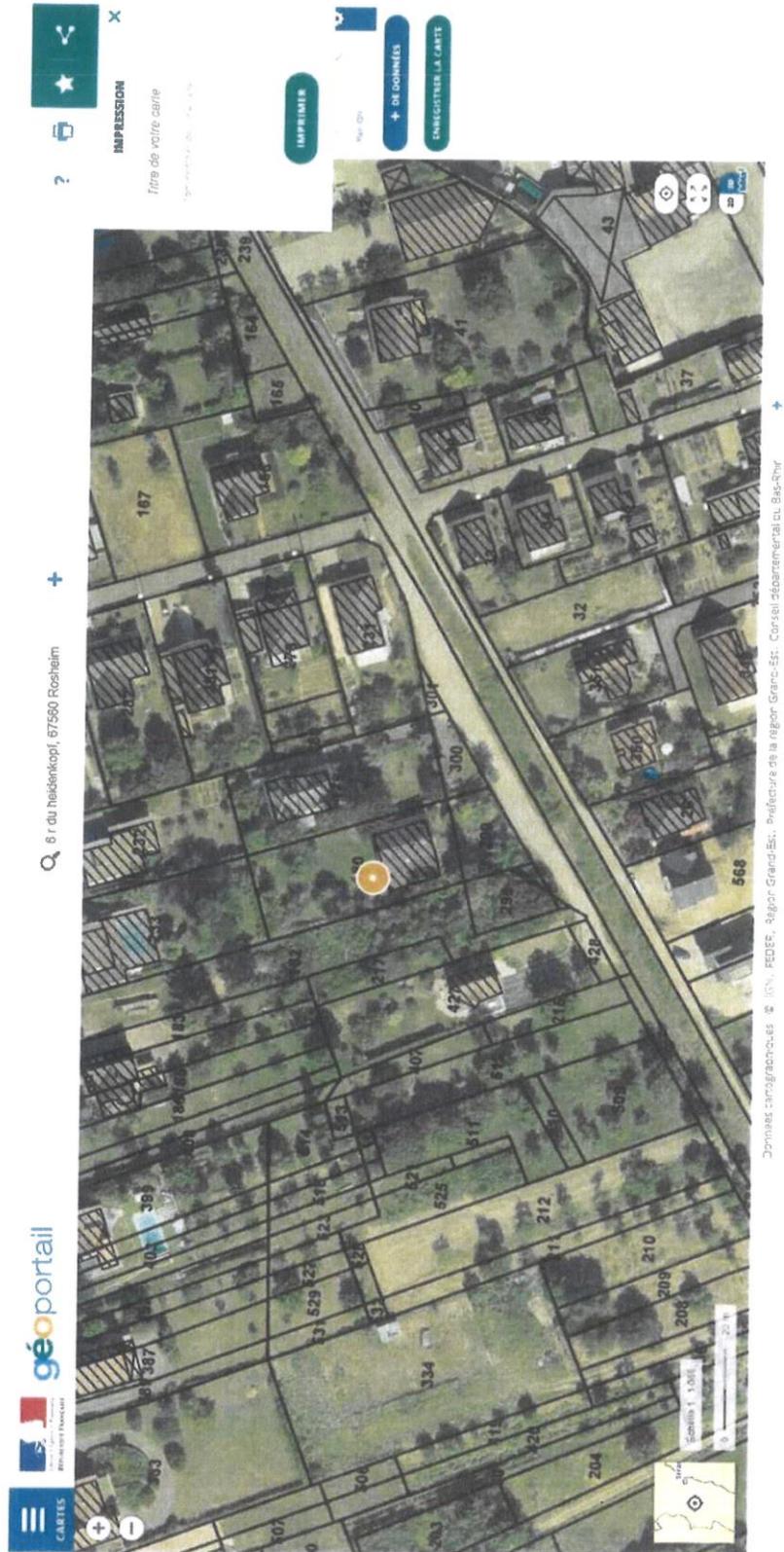
S. RETTIG

La République mande et ordonne au préfet du Bas-Rhin en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,

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

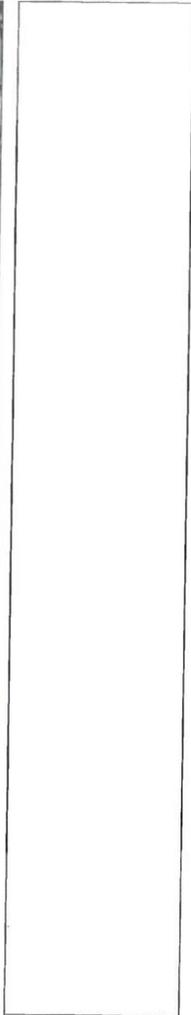
Carte - Céoportail

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 7° 27' 27" E
Latitude : 48° 29' 42" N



1 sur 1

04/07/2010 à 10:52

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



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

Observation dématérialisée n°32 - M. Jean-Paul AUBRY

A l'attention de Madame Trommetter, commissaire-enquêtrice.

PJ : Observations Révision PLU.pdf

Enquête publique

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

Objet : observations concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSHEIM

Madame le commissaire enquêteur,

Ayant pris connaissance du projet de révision du PLU de ROSHEIM, nous souhaitons formuler les observations suivantes concernant les orientations d'aménagement envisagées pour la zone dénommée 1AU Nord-Ouest (site 1) et le classement du site en zone 1AU :

Au regard des conséquences dommageables que ce projet induit, nous déplorons qu'aucun motif d'intérêt général ne soit clairement identifié pour justifier les orientations d'aménagement et le déclassement de la zone.

1. Le projet d'aménagement prévoit l'élargissement du chemin du Leimen vers la rue du Guirbaden et l'inscription à cet effet des emplacements réservés ER8 et ER22.

Propriétaires de la parcelle 35, nous constatons tout d'abord que l'ER22 empièterait sur une partie de notre terrain, actuellement parfaitement aménagé et paysagé.

La présence d'un sapin d'âge respectable risque notamment d'être impactée alors qu'il sert utilement à ombrager façade et rue en été, en adéquation avec les principes bioclimatiques mis en exergue dans les OAP.

Nous constatons également que le projet d'aménagement du site 1 vient contrarier plusieurs des orientations générales et des objectifs définis dans le PADD :

Rappelons que le site 1 est situé en haut du flanc Nord-Ouest de la ville, aux abords des vignes. Le chemin du Leimen domine le bourg et trace une limite entre la zone habitée et la zone occupée par les vignes et vergers. La faune y est riche et il n'est pas rare d'y croiser lièvres, biches ou faisans.

Les vues sur le paysage, la ville de Rosheim, l'église Romane et la colline du Bischenberg y sont remarquables. Ce qui en fait un chemin de randonnée référencé, très prisé des familles et des promeneurs.

Pourquoi transformer ce chemin de ballade, qui assure une transition avec l'espace naturel, en voie routière, si ce n'est dans le but de favoriser un projet immobilier à forte densité au profit d'un promoteur bien identifié.

La voie ainsi élargie permettrait d'ouvrir un 3^{ème} accès au lotissement du Leimen, ceci en parfaite contradiction avec l'interdiction d'accès qui avait été imposée aux tranches 1 et 2 du lotissement (en comparaison, le lotissement du Rittergass, autrement plus urbanisé, ne possède qu'un seul accès).

Le chemin du Leimen mériterait véritablement d'être préservé et mis en valeur, en y intégrant dans un ER les parcelles 37 à 41 et la parcelle 411 pour l'implantation d'une liaison douce entre le lotissement du Leimen et le chemin du Leimen ainsi d'une aire aménagée avec bancs, et table d'orientation et en préservant le mur en pierres sèches et l'arbre remarquable. Cet aménagement répondrait aux objectifs fixés dans le PADD.

2. Le projet prévoit le déclassement de plusieurs parcelles (352,138,99, etc...) actuellement en zone UB, en zone 1AU.

Enquête publique

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

La modification du zonage sur le site 1 aura pour conséquence de réduire de manière significative la surface de terrains perméables.

Le règlement applicable à la zone UB impose qu'au moins 40 % de la parcelle soit maintenu en espace perméable, dont la moitié en pleine terre.

En passant les parcelles en zone 1AU, la contrainte de perméabilité serait réduite à 20 %...alors que le site est situé au-dessus d'un périmètre de plus en plus fréquemment touché par des coulées de boue.

Le projet de révision du PLU ne devrait pas aggraver les risques naturels sur la commune.

Réduire les exigences en matière de conservation des espaces perméables, c'est corrélativement augmenter le risque de « bétonnage » sur un site dont nous venons de rappeler plus haut la qualité paysagère.

Sur les deux points évoqués, nous déplorons que le projet de révision s'établisse en totale incohérence avec les objectifs que la commune s'est fixés dans le PADD, à savoir :

- Soutenir la qualité du cadre de vie - Rosheim dispose d'un bon cadre de vie, agrémenté de paysages variés, de milieux naturels riches...
- Promouvoir un urbanisme durable - Le maintien 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.
- Protéger les richesses écologiques et paysagères qui fondent l'identité de la commune.
- Préserver les continuités écologiques.
- Composer avec les risques naturels – Le projet communal respecte ces risques et intègre ces problématiques notamment dans le choix des sites d'extension urbaine.
- Améliorer les conditions de déplacements doux (développement des chemins piétons-cyclistes).

Un règlement de PLU plus encadrant pourrait mieux préserver l'équilibre des milieux naturels et paysagers de la commune, mieux protéger la population des risques naturels et ainsi participer au maintien de la qualité de vie des habitants.

Par ailleurs nous souscrivons totalement et approuvons les observations émises par l'association AQVR dont nous sommes membre.

En espérant voir ces remarques prises en considération,
Recevez Madame le Commissaire mes sincères salutations,

JP Aubry

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

Observation dématérialisée n°33 - M. Michel MEINDRE

Il est extrêmement regrettable que des éléments essentiels à la bonne compréhension des projets d'insertion de nouvelles zones d'aménagement ne soient pas détaillées en termes de: occupation du sol, insertion urbaine et paysagère, contraintes et servitudes, accès et desserte par les réseaux techniques, impacts sur la bio-diversité,...

De plus et d'une façon plus générale, les zones à vocation de construction ne doivent pas être rendues imperméables aux eaux de pluie, en particulier si elles sont situées sur des terrains en déclivité et versant en aval vers des zones déjà construites.

Observation dématérialisée n°34 - M. Benoît BECKER

Je suis opposé à la construction d'un collectif et à l'élargissement de la rue du Leimen comme stipulée en n°22 zonage 1000.

Merci de laisser ce chemin pour la faune et les promeneurs, Arrêtons de dénaturer notre belle ville de Rosheim.

Observation dématérialisée n°35 - Mme Isabelle KREMSER

Par Isabelle Kremser

Mme Le Commissaire Enquêtrice

Je partage les commentaires cités qui s'opposent à des modifications ou un élargissement du chemin du Leimen, (ou autres chemins), en route, ceci pour des raisons de protection de notre zone naturelle pour les promeneurs et sportifs.

En ce qui concerne la construction d'un collectif en cas de modification du PLU, 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 2 parcelles pour y construire un collectif. La volonté était clairement de ne pas avoir ce type de construction. Une seule parcelle a été prévue pour cela, c'est le long de la rue des Vosges qui était déjà adaptée à l'accueil d'une telle construction!

Pourquoi ceci ne s'appliquerait-il pas au Leimen 3 pour avoir une homogénéité de construction pour la totalité du lotissement sur les hauteurs de Rosheim avec des maisons?

Cordialement
Isabelle Kremser

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

Observation dématérialisée n°36 - M. Gaël MOLLET

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous habitons 3 Rue Hohenbourg et nous constatons avec grand étonnement le passage de certaines parcelles du site 1 en 1AU ce qui ouvrirait la porte à la construction de collectifs imposants. Ceci rejoint étrangement le projet d'immeuble de la société Alfa, plusieurs fois et largement cité dans les différentes observations postées dans l'EP, bien connu à présent et difficilement reniable.

Ce projet de collectif n'est absolument pas compatible avec le quartier environnant, celui-ci étant essentiellement composé de résidences pavillonnaires. Un collectif nuirait à la tranquillité des habitants du quartier.

Le point de vue depuis le chemin du Leimen est tout juste splendide, de nombreux marcheurs et coureurs l'arpentent très régulièrement pour y apprécier la vue sur notre commune, les vignes, les vergers. Implanter un collectif à cet endroit dénaturerait totalement le paysage et enlèverait à Rosheim une partie de son charme et de son attractivité.

Nous notons également une incohérence avec les objectifs fixés dans le PLU tels que "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". Si un tel projet voyait le jour, cela affecterait ces objectifs, les faisant passer comme 'slogans marketing' et décrédibiliserait à mon sens le contenu du PLU.

Un tel collectif augmenterait une fois de plus la circulation en faisant souffrir un peu plus le centre-ville, où garer sa voiture est de plus en plus compliqué.

Ce projet nous semble également inadapté aux capacités d'accueil de l'actuel périscolaire, où il est compliqué d'y inscrire son enfant. Nous sommes d'ailleurs confronté à ce problème avec notre fils.

Nous pensons également à ceux qui ont fraîchement acquis une parcelle de la nouvelle tranche du lotissement du Leimen et pour lesquels on s'est bien gardé de les prévenir d'un tel projet. Quelle belle transparence !

Au vu du gros orage survenu au printemps 2018 auquel nous avons assisté (une rivière dévalait littéralement la rue Hohenbourg), on peut assez logiquement se poser des questions concernant le passage de ces parcelles à 20% de surface perméable... Nous habitons en contre-bas, et la situation actuelle nous angoisse déjà avec la rue Sud-Nord de la 2ème tranche du lotissement du Leimen qui présente un caniveau largement sous-dimensionné selon nous.

En espérant avoir retenu votre attention, nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Famille Mollet

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

Observation dématérialisée n°37 - M. Richard HENDRSON

Je crois que c'est dommage que le projet de la transformation du chemin du Leimen en voie de circulation est en cours de planification. La rue du Leimen est empruntée par de nombreux randonneurs, joggeurs, cyclistes qui apprécient leur activité ainsi que les magnifiques vues de Rosheim. Pourquoi détruire cette voie au profit de plus de voitures.

Avec autant de bâtiments vides à Rosheim, pourquoi construire sur un nouveau terrain si éloigné de la gare, cela oblige les gens à utiliser leur voiture plutôt que les transports en commun.

De surcroît, les infrastructures dans leur ensemble (circulation automobile, écoulement des eaux usées et des eaux de ruissellement, etc..) sont très largement insuffisantes pour permettre une telle réalisation. Il y a déjà plusieurs énormément de construction sur Rosheim.

Observation dématérialisée n°38 - M. François MAHLER

Madame la Commissaire Enquêtrice,

L'obsolescence de nombreux documents servant de support à ce dossier de révision de PLU et les nombreuses erreurs dans les documents (informations simplement erronées, erreurs d'hypothèses, oublis divers), ont tous pour conséquence la surestimation des besoins en logements ex-nihilo et la sous-estimation des logements déjà existants actuellement ou pour lesquels des permis ont déjà été attribués à date. A titre d'exemple : nombre de logements vacants et/ou à rénover non pris en compte ou les nouvelles constructions des 4 ou 5 dernières années ignorées. Ceci a été pointé et détaillé dans de nombreuses observations déjà déposées.

Malgré les avis négatifs ou réservés de nombreuses PPA et parfaitement objectivés, ce projet prévoit une extension urbanistique de l'habitat déraisonnable par rapport aux objectifs, autant du Scot (par ailleurs, en cours de révision et s'inscrivant dans une tendance claire vers bien moins de consommation d'espaces naturels ou agricoles), ou encore les objectifs que la commune prétend elle-même poursuivre. Ceci apparaît totalement incohérent.

Concrètement, le dossier n'explique pas les intentions et choix qui sont prévus d'être déployés dans les différents domaines. Ce dossier de révision de PLU apparaît également largement incomplet.

Plus particulièrement, nous souhaitons connaître précisément ce que la commune a prévu concernant les points suivants :

- en matière d'incitation à la rénovation des logements anciens, vacants ou non, afin de s'inscrire dans le cadre de la transition écologique et solidaire ?
- quel est le projet dit « d'espace de loisirs paysager » ou termes similaires concernant la coulée verte et ceci à plusieurs endroits ? A priori, cela apparaît comme un contre-sens à l'objectif d'intégrer cette coulée verte dans le dispositif des corridors écologiques et méconnaître les réglementations de protection de l'environnement et de la biodiversité?
- les plans montrant la coulée verte au niveau du lotissement Rittergass sont inexacts ; en effet cette zone est classée non constructible et inondable actuellement et ces plans obsolètes montrent des zones libres des constructions ; or, des constructions y ont été autorisées les 3 à 5 dernières années, interrompant de fait la coulée verte à un endroit stratégique.
- Un ER 22 est prévu pour la création d'un passage pour les eaux de ruissellement ? De quoi s'agit-il ?

En vous remerciant par avance pour les réponses apportées, nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

François MAHLER

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

Observation dématérialisée n°39 - ANONYME

Bonjour, je viens d'avoir confirmation d'un projet immobilier sur le terrain de foot du bas et sur le terrain stabiliser sur la rue du stade je trouve cela très triste d'enlever les quelques espace vert qui reste au profit de tous ce béton ???????? on détruit le ROSHEIM de mon enfance

Observation dématérialisée n°40 - M. Pascal LISZOWSKI

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je constate une incohérence entre les projets Leimen 1, 2 et 3. Pourquoi dénaturer et surtout informer si tardivement les habitants du Leimen, qui ont fait le choix de construire dans ce lotissement (1et2) avec des contraintes importantes (exemple : murs anti boue, et d'autres...), d'un projet de collectif imposant et à qui on permet l'accès par le chemin du Leimen ?

Projet et peut être d'autres (?) qui va obliger la transformation du Chemin du Leimen en route pour permettre l'accès à de nombreuses voitures, alors qu'il se trouve en zone AV et NV (limitrophes). La prochaine étape sera certainement de modifier ou grignoter la zone AV et NV un peu plus pour toujours plus de béton.

En conclusion, je souhaite attirer votre attention, comme beaucoup d'internautes l'on déjà fait, au problème d'accès, de parkings au centre-ville du fait d'une augmentation importante d'habitants et donc de voitures sur Rosheim. Il m'arrive fréquemment de ne plus trouver de parking au centre-ville et donc de délaisser les petits commerces pour aller un peu plus loin. Rosheim sera certainement la prochaine ville qui connaîtra des magasins vides...

Une concertation ou une communication avec les riverains concernés et les associations me semble plus que souhaitable.

P Liszkowski

Enquête publique

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

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

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

Courriel n°1 – RIS ARROSEUR

Bonjour,

Je viens vers vous pour une question concernant le changement de PLU à Rosheim
Est-ce que l'entreprise RIS ARROSEUR situé sur le numéro de parcelle 579 (plan ci-joint) est concerner par le changement de plus Rosheim.

Notre activité en dépend, d'ou notre interrogation.

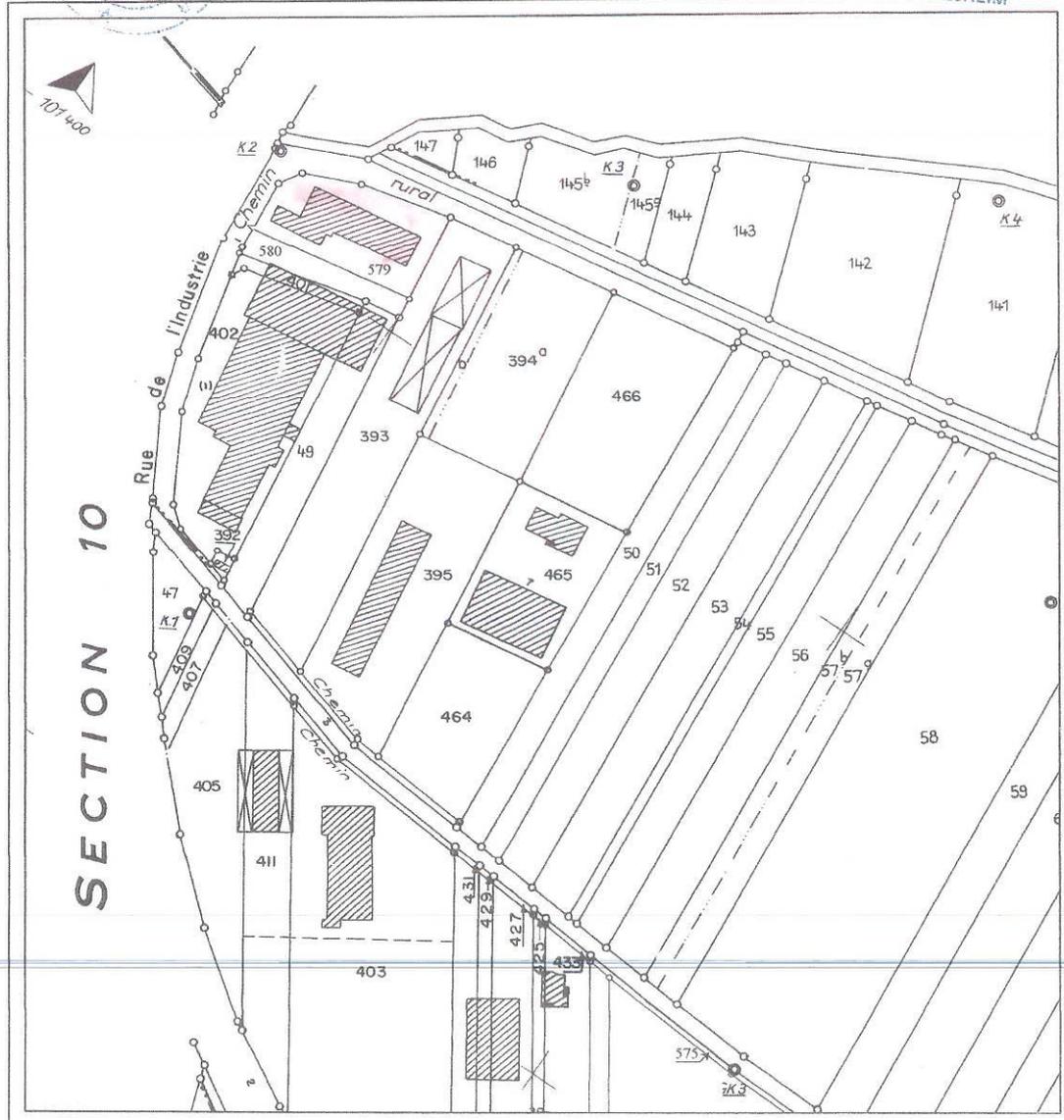
Vous-pouvez me joindre au 06 08 77 05 78 / 06 85 91 22 86 ou en réponse à ce mail.

Cordialement,RIS ARROSEUR

PJ : Scan0023.pdf

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

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE	
Departement : 67 Commune : ROSHEIM (411)	Section : 0801 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000 Date de l'édition : 25-07-2005
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits: 3 € Cachet du service d'origine 	Extrait certifié conforme au plan cadastral informatisé à la date du : / / A : Le 25-7-2005 Contre des Impôts Foncier Thérèse NICOLAS Agent d'Administration Principale n°120-MOLSHEIM
Service du Cadastre MOLSHEIM	



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

Courriel n°2 – Monsieur Stéphane OLIVIER

Bonjour

Il semble que le plan de zonage "complet « actuellement accessible sur le site internet de la mairie ne ne comprend pas les zones périphériques

En effet je ne trouve pas le chemin du Bildhauehof et du chemin du Rosenmeer

L'ancien plan avait les lettre NB NCa qui n'apparaissent plus dans les nouveaux documents

Serait il possible de me faire parvenir le plan de cette zone ?

Avec tous mes remerciements

Stéphane OLIVIER

Courriel n°3 - Monsieur David GEIGER

Rosheim le 02 janvier 2020,

Madame la Commissaire enquêtrice,

Veuillez trouver ci-joint nos observations relatives à l'enquête publique concernant le projet de PLU.

Pourriez-vous, s'il vous plait, m'en confirmer la bonne réception ?

Bien cordialement,

David Geiger
1, chemin du Papierenberg
67 560 Rosheim

PJ : Observations PLU Rosheim famille Geiger.pdf

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

Famille David GEIGER
1, Chemin du Papierenberg
67 560 ROSHEIM

Rosheim, le 02 janvier 2020

Objet : Observations concernant l'enquête publique relative au projet de PLU.

Madame la Commissaire enquêtrice,

Nos observations :

Nous habitons, ma compagne, nos deux enfants de huit et six ans, et moi-même, une maison située 1 chemin du Papierenberg (Parcelle numéro 1957).

Le projet de PLU prévoit de classer notre parcelle en zone N1 interdisant toute nouvelle construction ou même le changement de destination de constructions existantes.

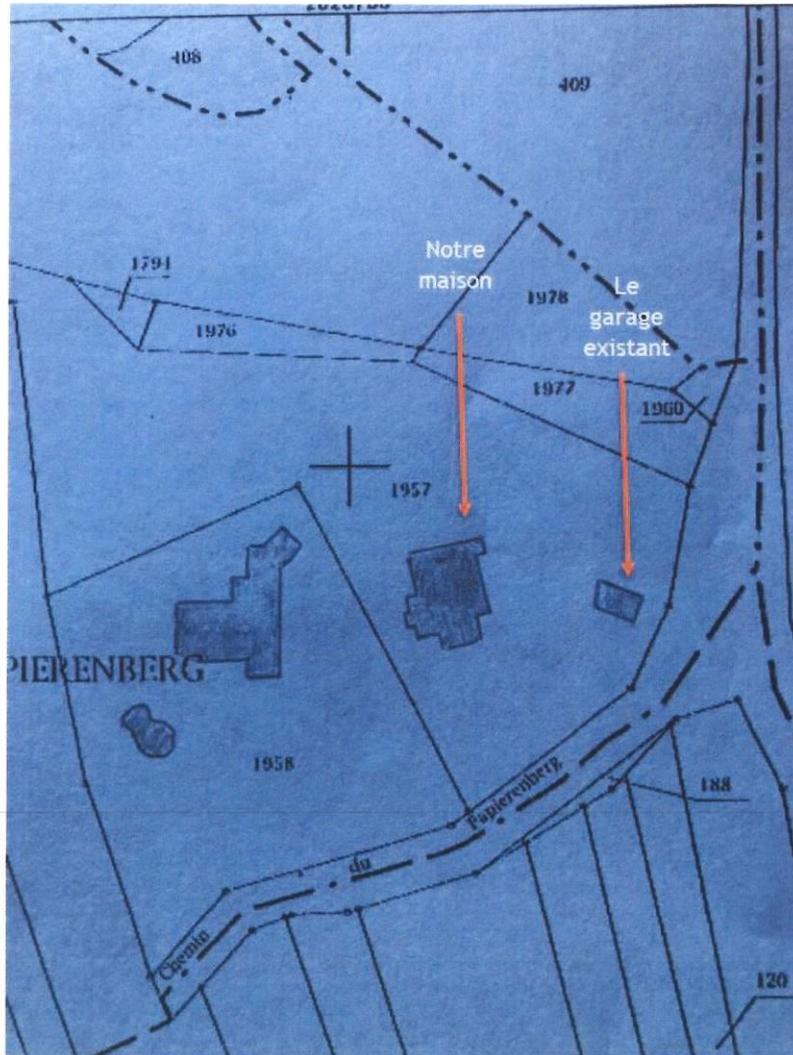
Or, nous avons sur notre terrain un garage double existant d'une surface au sol de 37 m2 séparé de la maison. Ce garage est situé en bordure du chemin d'accès en contrebas de notre maison (voir plan et photo ci-dessous).

Nous aurions le projet de rajouter un étage au-dessus de ce garage et/ou l'agrandir, pour héberger la famille ou les amis nous rendant visite. L'extension intègrerait un petit séjour avec coin cuisine, une chambre et une salle d'eau.

Pleinement conscients de la nécessité de préserver l'espace naturel dans lequel nous situons, notre projet resterait cohérent avec son environnement : surface limitée, matériaux naturels, habitation écologique voire passive. Malgré cela, la classification de notre parcelle en zone N1 ne nous permet pas de réaliser ce projet.

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



Nous constatons que les parcelles le long du chemin du Bildhauerhof ayant a priori la même configuration que la nôtre (déconnexion du noyau principal de Rosheim, zone naturelle préservée, grandes parcelles) se voient attribuer la zone N2, bien plus souple en terme de construction et d'extension. Nous n'en comprenons pas les raisons.

Par ailleurs, nous constatons également que l'autorisation de reconstruction après sinistre, qui est pourtant mentionnée dans le PLU actuel pour les Zones N, ne figure plus dans ce nouveau projet de PLU (ou du moins nous ne l'avons pas trouvée). L'absence de cette autorisation, nous mettrait dans une situation très compliqué en cas de sinistre.

Enquête publique

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

Nos demandes :

Nous souhaiterions un reclassement de notre parcelle 1957 en zone N2, en lieu et place de la zone N1 ; ceci nous permettant de réaliser notre projet.

Nous souhaiterions également que l'autorisation de reconstruction après sinistre soit mentionnée dans ce nouveau PLU, comme elle l'est dans le PLU actuel.

En espérant que nos observations retiendront toute votre attention.

Veillez agréer, Madame, nos salutations respectueuses.

Famille GEIGER

