ENQUETE PUBLIQUE

du 2 décembre 2019 au 17 janvier 2020

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



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

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

VOLUME 2 PIECES JOINTES (REGISTRES, COURRIELS, COURRIERS)

Madame Valérie TROMMETTER Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

REGISTRE PAPIER DE ROSHEIM	3
COURRIERS	
REGISTRE DEMATERIALISE	69
COURRIELS	147

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

REGISTRE PAPIER DE ROSHEIM

- ⇒ Observation écrite n°1 (06/12/2019) Monsieur Gilbert BINNERT
- ⇒ Observation écrite n°2 (20/12/2019) Monsieur Charles FREY
- ⇒ Observation écrite n°3 (23/12/2019) Madame Anne-Catherine et Monsieur Jean-Luc OSTERTAG
- ⇒ Observation écrite n°4 (17/01/2020) Monsieur Mahmut DURAK
- ⇒ Observation écrite n°5 (17/01/2020) Monsieur Nicolas FRIEDERICH

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

Observation écrite n°1 – Monsieur Gilbert BINNERT

Observation med du 0612119.

5-ite à mon couvier ve mis à de le dégire et concer not le terrainforme du Biedre ubug parcelle 617 pour une mise au possoi plu afin de pouvoir le ceder avec la maison à mei 2 petites filles "Hins: la deux: ème pouver construire) Gillert Binnat.

Observation écrite n°2 - Monsieur Charles FREY

Observation n° 9 der 20/12/19 par P. Charles Frey.

Os document prémisées sont, à priori, incomplet:

- plan 4. L: 200 m illisibles où se brownet le détails

- où se browent les détailset les justifications des emplescement reserves?

- où se trovent les plans du 2011 age hors zone latie?

Observation écrite n°3 - Madame Anne-Catherine et Monsieur Jean-Luc OSTERTAG

23/12. Jean Luc et Amme Collemne OSTERTAG

demandent pour quelle roison les parcelles Lieu dit klei section 12.

parcelles 556 et 557 dons la continuite urbain n'ent pas été
intégrées telles que demande dons la zone UB confaisant
à la demande de la chambre d'agriculture renouvelée dons

les annuexes aus des personnes publiques associées pay 6.

Pour quoi la parcelle 387 est elle specifiée en zone Ns alors

qu'elle est inclue dans en Saste zone Ns? sanf errein de l'ecture

Les plan.

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

Observation écrite n°4 - Monsieur Mahmut DURAK

MONSIEUR DURAK MAHMUT A DEPOSE UN DOSSIER AUL
HONTREL L'EVOLUMON DU PLU PAL RAPPORT À UNE
FAISABILITE EN NILLET Z. 16 POUL LA
CONSTRUCTION DE 2 BATIMENTS COLLENTES DE 6 ET
20 LOGENENTS. AUEL LE NOUVEAU PLU, IL NESTRAIT
PLUS POSSIBLE DE CONSTININE LES ROOME DE RANGES
DES PRECISIONS ONT ETE DE PANDES PUR INTERPREPEL
LES TEXTES (VOIL DOLUMENTS PADE SUIVANTES).
UN DOCUMENT COMPANA DIF DE 6 PALES A ETE DIS M
DISPOSITION DU COMPANA DE DE 6 PALES A ETE DIS M

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

VALERIE TROMMETTER

OBSERVATION ECRITE

Mahmut DURAK 4a, rue de la Gare 67600 ROSHEIM 17 janvier 2020

L'objet de cette observation écrite consiste à vérifier que le nouveau PLU reste compatible pour la réalisation d'un projet de de construction de logements d'après une étude réalisée en juillet 2016 sur le PLU en vigueur. La parcelle concernée a pour référence cadastrale 000 5 490 pour 2908m².

 Références de la parcelle 000 5 490

 Référence cadastrale de la parcelle
 000 5 490

 Contenance cadastrale
 2 908 mètres carrés

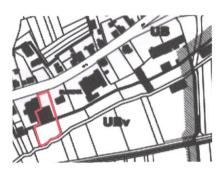
 Adresse
 4A AV DE LA GARE

 67560 ROSHEIM
 4 AV DE LA GARE

 67560 ROSHEIM
 67560 ROSHEIM

Cette parcelle se situe dans 2 zones du PLU en vigueur: UB et UBv. Elle sera, après approbation du nouveau PLU, également dans 2 zones UB et N. La zone N remplacera le zone UBv.

PLU « en vigueur »

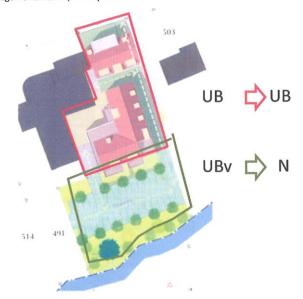


PLU « Enquête publique »



Le projet concerné se décompose de la façon suivante:

- Une zone de stationnement extérieurs essentiellement situé sur la zone UBV, future zone N
- Deux bâtiments d'habitation et de commerce sur la zone UB dont la dénomination ne change pas avec le nouveau PLU, mais certains articles ont été revus avec, par exemple, une demande en stationnement en augmentation et des aménagements libres plus importants.



MM

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

VALERIE TROMMETTER

OBSERVATION ECRITE



Mahmut DURAK 4a, rue de la Gare 67600 ROSHEIM 17 janvier 2020



Passage de la zone UBV à la zone N

Le stationnement est autorisé sous certaines conditions dans les 2 zones

N

Article 2 U_8 : Occupations et utilisations du soi soumises à des conditions particulières

- Tous secteurs:
 Les démotitions à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.
 Les constructions annexes à une maison d'habitation, limitées à une seule construction pouvant générer une surface de plancher limitée à 20m² par unité foncière.
 Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du col admisse su ouumises à des conditions particulères.
 La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
 En zone inondable, les constructions à condition qu'elles ne comportent pas de sous-soi et que toute partie habitable soit située à 0,40 mêtre au-dessus de la coté de la crue centennale.

UBv

- Secteurs U_E:
 Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 L'implantation de la partie commerciale d'une activité agricole.
 Les aménagements et les extensions des exploitations agricoles existantes à l'exclusion de l'extension des bûtiments d'élevage sauf en cas de mise aux normes sans augmentation du choptel.
 L'implantation de nouvelles exploitations viniceles à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Secteur de protection des remparts :
 Les équipements urbains, les équipements de loisirs, les équipements paysagers, les plantations, les clôtures.

- Sous-sociour Ute:

 La transformation el faménagement des constructions existantes dans les volume existant el sans logoments supplémentaires Les constructions à usage public à condition qu'elles ne génèrent pas de surface de planchei.

 Les aines de stationment à condition de ne pas créer de surfaces imporméables et d'éviter les remblais par repport au terrain naturel les étancs exhaussements et afficiallements du sol à condition critic.

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

Au sein du périmètre identifié sur le plan de règlement, les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés

En outre, dès lors qu'elles ne sont pas en contradiction avec la réglementation en vigueur dans les périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone N et tous les secteurs (N1 à N6) :

- 1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature
- 2. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans nto de vocation sont adianisto à condition qu'elle



- à l'usage agricole. 4. Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion
- forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières 5. Les travatux el aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection



QUESTION: Dans la nouvelle zone N sera-t-il toujours possible de créer du stationnent pour le projet de construction situé dans la zone UB mais sur une unique unité foncière (parcelle 000 5 490)? alors que l'article 2 stipule que les aires de stationnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.

Passage de la zone UB à la zone UB -

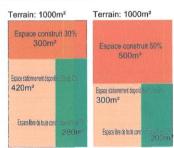
Article 13 UB: Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

- Les especes libres de toute construction devront être aménagés et entreterous.
 Au moins 40% de la parcelle (hors stationnement et accès) devra être maintenu en espece perméable, dont la molté en pleine terre.

L'article 13 UB conserve un pourcentage de 40% d'espaces libres à aménager mais sur la totalité de la parcelle (hors stationnement et accès)



Terrain: 1000m² Terrain: 1000m² Terrain: 1000m² Espace construit 42% Espace construit 42% Espace construit 50% 420m² 420m² 500m² Espace stationnement disponible 10% Besoin en stationnement Espace stationnement disponible 10% 180m² 300m² (B

UB UB

QUESTION: Dans la nouvelle zone UB, faut-il déduire le stationnement et l'accès pour le calcul des 40% (A) ou le stationnement et l'accès sont exclus des 40% des espaces libres et plantations (B)?

9

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

Document (6 pages) de posé par M. Durak à l'oppri de son observation



PLU « Enquête publique »

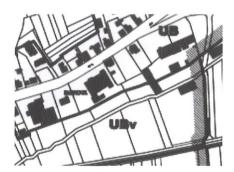


ANALYSE DU FUTUR PLU DE ROSHEIM

05 décembre 2019

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

PLU « en vigueur »



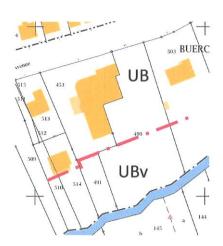
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_{δ}

La zone UB correspond aux extensions récentes de la commune

Elle comprend un sous-secteur $U_{B_{\bar{\nu}}}$ qui correspond aux poches vertes situées le long des remparts du Rosenmeer et de l'emprise de la friche ferroviaire en zones urbaines.

Une partie de la zone UB est soumise au risque d'inondation (cf. Plan de règlement).

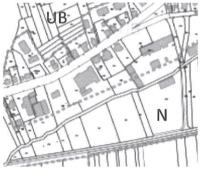
1 zone avec un sous-secteur



Zone UB: environ 1407m² ZONE Ubv: environ 1501m²

Références de la parcelle 000 5 490
Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

PLU « Enquête publique »



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

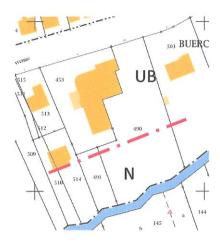
Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation; les occupations e utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/or prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du réclement).

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable; les occupations et utilisations du sot peuvent être soumises à de interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières; cf. arrètés préfectionaux delement d'utilité partitions peuvent de la concernée.

Cetto zone est également concernée par le risque d'inondation; les occupations et utilisations et sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations el/ou prescriptions particulières (ct. périmètre Indiqué sur le document graphique du réclamant).

2 zones



Zone UB: environ 1537m² (+9,5%) ZONE N: environ 1371m²

2 908 mètres carrés 4A AV DE LA GARE 67660 ROSHEIM 4 AV DE LA GARE 67660 ROSHEIM

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

PLU « en vigueur »

Article 2 U_B : Occupations et utilisations du soi soumises à des conditions particulières

- Tous secteurs:
 Les démolitions à condition qu'elles scient préalablement autorisées par un permis.
 Les constructions annexes à une maison d'habitation, limitées à une seule construction pouvant générer une surface de plancher limitée à 20m² par unité foncière.
 Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux lineaires souterains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la dessette des occupations et utilisations du oit admisse ou soumises à des conditions particulères.
 La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
 En zone inondable, les constructions à condition qu'elles ne comportent pas de soussol et que toute partie habitable soit située à 0.40 mètre au-déssus de la cote de la crue centennale.

- Secteurs U_g:

 Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

 L'implantation de la partie commerciale d'une activité agricole

 Les aménagements et les extensions des exploitations agricoles existantes à facultais de l'extension des bûtiments d'élèvage sauf en cas de mise aux normes sans augmentation du cheptel.

 L'implantation de nouvallés exploitations visicoles à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone

- Secteur de protection des remparts
 Les équipements urbains, les équipements de loisirs, les équipements paysagers, les plantations, les clôtures.

- Sous-secteur U_{bc}:
 La transformation et l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant et sans logements supplémentaires.
 Les constructions à usage public à condition qu'elles ne génèrent par de sustance la francher.
 Les ares de statemement à condition de ne pas créer de surfaces.
 Les ares de statemement embles per repport au terrain naturel 1.55 etings; comassements en autonomient en proper du terrain naturel 1.55 etings; comassements en autonomients ou son a condition qu'insocient lés à un projet d'ensemble.

PLU « Enquête publique »

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein du périmètre identifié sur le plan de règlement, les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion deivent être respectés

En outre, dès lors qu'elles ne sont pas en contradiction avec la réglementation en vigueur dans les périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du ternih sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegante des espaces naturels et paysagers, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone N et tous les secteurs (N1 à N6) :

- 1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les euvraces techniques tiés à ces réseaux.

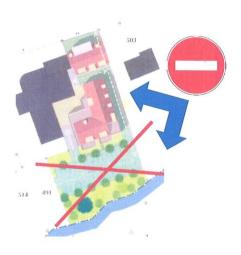
 2. Les ainse de stationnement et les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient tiés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

 3. Les changements de vocation sont autorisée à condition qu'etites se timitent à l'usage agricole.

 4. Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières

 5. Les Inavaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

Attention: le stationnement en zone N doit être lié à cette même zone, Il ne peut plus ou pas subvenir à la zone UB



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

PLU « en vigueur »

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 mètres carrés minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :
jusqu'à 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de
70 m² de surface de plancher enlame,
- au-della de 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par
tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entralnant pas la
création de plus de 40 m² de surface de plancher

Terrain: 1000m²

Terrain: 1000m²

910m² de SP 14 logements

1x5P + 1x4P + 8x3P + 4x2P

(910 / 40m²)=22.75

= 23 places

910m² de SP 14 logements

1x5P + 1x4P + 8x3P + 4x2P

- + 3 places (5P)
- + 2 places (4P)
- + 16 places (8x3P)
- + 8 places (4x2P)
- + 5 places visiteurs
- = 34 places

PLU « en vigueur »

PLU « Enquête publique

PLU « Enquête publique »

Article 12 UB : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondent aux besoins qu'elle entraîne et selon les normes rappelée en annexe du réglement
 Pour les constructions à usage d'habitation reproupant au moins deux logements, de bureaux, attisanal, industriel, de commerce et service et d'équipement collectif, des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévuse en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

En outre des normes rappelées en annexe du règlement, en cas de construction à usage d'habitation, des places visiteurs devront être aménagées à raison

- d'une place par tranche effective de 3 logements

PLACE DE STATIONNEMENT NON CLOSE
Est entendu par « non close », une place située hors d'un garage ; le « carport » et la place accessible parun portail sont considérés comme une place non close.

2. NORMES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales pour une place de stationnement est 5,60 m X 2,30 m

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher (sauf s'il s'agit d'une création de leconnent.

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Hantations	Parlogementjusqu'à 4 pièces : Z places dontau moins une place non close
	o Parlogement de plus de 4 pièces
	3 places dont au moins un place non close
Constructions à usage de sureaux et services	1 place partranche de 50 m² de surface de plancher entamée
Service public ou d'intérêt collectif	
Culture of lossins	1 place / 10 personnes
Enseignement	1 place/70 m² de surface de plancher entamée
Santé et action sociale	1 place pour 100 m² de surface de plancher entamée
'Equipement aportif et de lorairs	1 place partranche de 30 m² de surface de plancher entamée
Structure d'hébergement	
Hötel et équi pements para	1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée 1 place pour 100 m² de surface de plancher entamée
Résidence pour personnes âgées	I prace pour rot in oxedurace de parierre entange
Activités :	
Artisanat	1 place partranche de 150 m² de surface de plancher entamée
nduatne	1 place partranche de 250 m² de surface de plancher entamée 1 place partranche de 350 m² de surface de plancher entamée
Entrepóts, atoliers, stockage Commerces de plus de 100m² de surface de plancher	1 place partranche de 50 m² de sufface de plancher entamée 1 place partranche de 50 m² de sufface de plancher entamée
Restaurants	1 place partranche de 40 m² de aufface de plancher entamée

Article 12 N : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées nors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement est 5,60m X 2,3m

Normes de stationnement :

Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :

o Par logement jusqu'à 4 plèces : 2 places dont au moins une place non close

o Par logement de plus de 4 plèces : 3 places dont au moins une

place non close

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entrafinant pas la création de plus de $40~\text{m}^2$ de surface de plancher (sauf s'il s'agit d'une création de logement).

Besoin en stationnement

+ 150%

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

PLU « en vigueur »

Article 13 UB: Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts.

Espace construit 30% 300m² Espace construit 30% 500m² Espace stationement (spont) for 6 8 8 8 300m² Espace late de toute construit 50% 500m² Espace late de toute construit 50% 500m² Espace late de toute construit 50% 500m² Espace late de toute construit 50% 500m²

Attention: Espace libre de 40%, variable selon la constructibilité



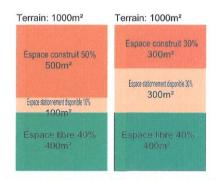
Emprise de la construction: 860m²
Reste espace non construit de 547m²
dont 40% d'espaces verts soit 219m²

PLU « Enquête publique »

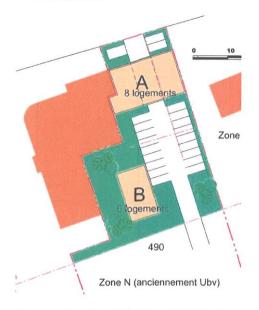
Article 13 UB : Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entrelenus.
- antralanus.

 2. Au moins 40% de la parcelle (hors stationnement et accès) devra être maintanu en espace perméable, dont la moltié en pleine terre.



Attention: Espace libre incompressible au détriment de la constructibilité et du stationnement



Espace libre de 615m² mini (40% du terrain)

+ 280%

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

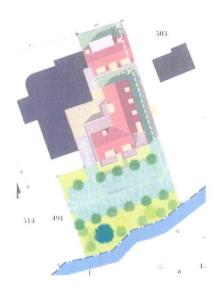
PLU « en vigueur »

PLU « Enquête publique »



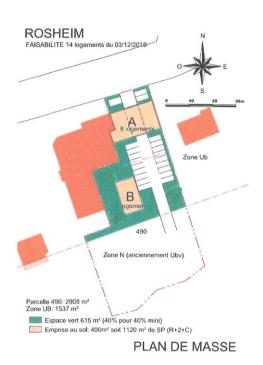
PROGRAMME:

- 1 bâtiment collectif de 6 log.+2 Com
 R+1+Comble (du T2 au T3)
- 1 bâtiment collectif de 20 logements en 2º ligne R+2+Comble (du T2 au T5)
- Total: 2000 m² de Surface de plancher
- Stationnement :
 20 places en sous-sol et 30 places extérieures pour les logements collectifs



PROGRAMME:

- 1 bâtiment collectif de 8 log. +2 Com
- R+2+Comble (du T2 au T3)
- 1 bâtiment collectif de 6 logements en 2ème ligne R+2+Comble (du T2 au T5)
- Total: 1000m² de Surface de Plancher
- Stationnement:
- 14 places en sous-sol et 21 places extérieurs pour les logements collectifs et les 2 commerces



Constructibilité:

Divisée par 2 de 2000 à 1000m² de SP

Observation écrite n°5 - Monsieur Nicolas FRIEDERICH

9 4 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	VALERIE TROMMETTER
	COMMISSAIRE ENQUETEUR
	A
- Miclas FRIEDERICH	
Soutien la propontion fait par d'a	unte, de la valisation d'une
Soutien la propontion faite par d'a renelle pour permettre de relier direct	sement la me thhenloup an
Cette possible avait été discutée en	consert municipal lors de la
(venti du chemin sural (en 2014),	
permettant cet acces	, (
/ / / / /	

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

COURRIERS

- ⇒ Courrier n°1 (23/12/2019) Monsieur Charles FREY, président de l'Association pour la qualité de vie à Rosheim
- ⇒ Courrier n°2 (20/12/2019) EARL FISCHER-STEGER
- ⇔ Courrier n°3 (16/01/2020) Madame Marie-Jo FLIEGANS
- ⇒ Courrier n°4 (16/01/2020) Monsieur Charles FREY, président de l'Association pour la qualité de vie à Rosheim

Courrier n°1 - Monsieur Charles FREY, président de l'Association pour la qualité de vie à Rosheim

Courrier m= 1

Rosheim, le 23 décembre 2019



Mail: charly.frey@orange.fr

Objet: Révision du PLU - Enquête publique

Mairie de Rosheim Madame le Commissaire Enquêteur Place de la République 67560 Rosheim

Madame le Commissaire Enquêteur,

L'objet statutaire de notre association est notamment « d'œuvrer au maintien voire à l'amélioration de la qualité de vie à Rosheim ». Ainsi nous sommes très intéressés par le dossier de révision du PLU qui définit les principaux axes d'aménagements et de développement de notre ville en terme d'urbanisme.

Après consultation et analyse des documents par nos membres, nous avons dès à présent plusieurs remarques à formuler :

- > Difficultés de consultation des documents mis à disposition à la mairie, la personne actuellement en charge de l'urbanisme n'ayant pas une connaissance et une expérience suffisante pour aider les personnes qui viennent s'informer mis à part la présentation générale des documents.
- > Certains plans, qui avaient été présentés lors de la réunion publique du 04/02/19 et consultables en mairie ne se retrouvent pas dans les dossiers actuellement à disposition (soit sur le site internet, soit en papier à la mairie). Il semblerait que les plans consultables se limitent à l'extension et aux modifications de la zone urbanisée actuellement.
- La durée de l'enquête publique prévue du 02/12/19 au 08/01/20 totalise 23 jours pleins dès lors qu'on retire les demi-journées de fermeture de la mairie (vendredi après-midi et samedi après-midi) ainsi que la fermeture entre le 24 et le 29/12 et celle du 31 après-midi.

Or, la durée légale d'une enquête publique est de 30 jours.

Indépendamment de cette obligation légale, le moment choisi pour cette enquête comprend les fêtes de fin d'année - période où les personnes sont peu disponibles- et une période de congés scolaires (du 21/12 au 06/01). Par ailleurs, cette année, les grèves dans les transports obligent une grande partie de personnes à quitter leur domicile plus tôt et à rentrer plus tard par rapport aux difficultés de circulation.

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

Nous estimons donc que la durée de cette enquête publique ne permet à la population d'en prendre réellement connaissance, d'en comprendre et d'analyser les enjeux et de disposer ensuite du temps nécessaire pour émettre un avis et des propositions.

Pour ces diverses raisons, nous vous saurions donc gré de prolonger l'enquête publique de 30 jours.

Dans le cadre de cette prolongation, nous souhaiterions également que la Ville organise une réunion publique pour que les projets d'urbanisme et d'aménagement soient clairement présentés au public et pour qu'il puisse y avoir un débat autour des orientations envisagées.

Cette réunion publique complèterait utilement l'information de la population difficilement accessible pour un grand nombre de personnes par le seul biais de l'enquête actuelle. Elle permettrait également un échange direct avec les élus qui peuvent ainsi s'exprimer sur les orientations prévues par la révision du PLU et leurs raisons d'être ce qui est bien souvent soit assez confus dans les documents présentés ou pas expliqué du tout.

D'autre part, une rencontre avec vous-mêmes directement sur le terrain nous permettrait de vous préciser nos remarques et nos propositions, notamment autour du projet d'urbanisme de la zone 1AU Nord-Ouest (site 1) et de l'emplacement réservé n°8.

Comptant sur votre compréhension, et dans l'attente de vos réponses par rapport à nos doléances, nous vous prions de recevoir, Madame la Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations.

Pour l'association

Charles Frey, Président

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

Courrier n°2 - EARL FISCHER-STEGER

Courner m= 2

Earl Fischer-Steger 29 rue de l'école 67560 ROSENWILLER Tél: 03.88.50.25.93

Tél portable: 06.85.49.89.42

Mairie de Rosheim A l'attention de Madame TROMMETTER Commissaire enquêteur 95 rue du Général De Gaulle 67560 ROSHEIM

Objet : Révision du P.L.U de Rosheim

Rosenwiller, le 20 décembre 2019

Madame,

Je viens vers vous dans le prolongement de mes différentes demandes relatives au classement de la zone agricole au lieu-dit « Buerkfeld » à proximité de la RD vers Rosenwiller.

En effet, cette zone est actuellement qualifiée en zone ANC pour laquelle aucune construction agricole n'est prévue.

J'ai fait plusieurs demandes de requalifications de cette zone en zone agricole constructible pour la réalisation d'un projet d'une construction agricole sur les parcelles 120 à 123 section 24 à proximité d'espaces déjà bâtis.

A plusieurs reprises j'ai été en contact avec Monsieur le Maire et Monsieur Fliegans adjoint pour exprimer les besoins pour le développement de mon exploitation agricole.

Je souhaite vivement pouvoir pérenniser l'exploitation familiale, qui est actuellement située à Rosenwiller, au cœur du village. Cet emplacement ainsi que les structures existantes ne sont plus adaptés à l'agriculture d'aujourd'hui. Le manque de place ainsi que les difficultés de circulation me posent des complications au quotidien.

Je déplore le manque de concertation à l'égard de mon projet, j'en ai fait part à la Chambre d'Agriculture qui a par ailleurs émis un avis dans le cadre de l'enquête en cours.

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

Vous trouverez ci-joint le courrier de janvier 2013 de la Mairie de Rosheim m'informant que ma demande n'a pas été prise en compte et que cette dernière pourra être étudiée lors d'une future révision d'urbanisme. Vous trouverez également mon courrier de décembre 2016 remis à Monsieur Fliegans.

Je réitère ma demande dans le cadre de l'enquête en cours en espérant que mon projet de pérennisation de l'exploitation agricole puisse aboutir.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Anne FISCHER-STEGER

Pièces jointes :

Courrier de M le Maire de Janvier 2013

Courrier adressé à M le Maire en décembre 2016

Extrait du plan cadastral indiquant les parcelles 120 à 123 ainsi que les parcelles que j'exploite dans la zone du Buerfeld

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

République Française Département du Bas-Rhin

VILLE DE ROSHEIM



Affaire suivie par Madame Anne-Marie L'HUISSIER Service Urbanisme et Marchés Publics Tél.: 03.88.49.27.64 annemarie.lhuissier@rosheim.com Rosheim, le 9 janvier 2013

Michel HERR Maire de la Ville de ROSHEIM

à

Madame Anne FISCHER – STEGER Rue de l'Ecole

67560 ROSENWILLER

OBJET: Terrains à bâtir

Madame,

Vous avez émis le souhait que les terrains vous appartenant au lieudit Breitenbach puissent être bâtis.

Je suis au regret de vous annoncer que votre requête n'a pas été prise en compte par la Commission et le bureau d'études mandaté pour nous épauler, qui travaillent sur la modification n° 3 du PLU.

En effet, une zone naturelle ou agricole ne peut devenir constructible pour de l'habitat qu'après révision du PLU, procédure longue et plus complexe qu'une simple modification.

Cependant, votre demande pourra être étudiée à nouveau lors d'une future révision de nos documents d'urbanisme.

Malgré tout, permettez-moi de vous souhaiter une excellente année 2013 pleine de joie, santé et bonheur.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes cordiaux sentiments.



Le Maire, Michel HERR

84, PLACE DE LA RÉPUBLIQUE - 67560 ROSHEIM - TÉL. 03.88.49.27.00 - FAX 03.88.49.23.08 - www.rosheim.com

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

EARL FISCHER-STEGER Anne Fischer-Steger Exploitante agricole 29 rue de l'école 67560 ROSENWILLER 03.88.50.25.93 06.85.49.89.42

> Mairie de Rosheim A l'attention de Monsieur le Maire

Rosenwiller, le 8 décembre 2016

Objet : bâtiment agricole

Monsieur le Maire,

Suite aux échanges que j'ai eu avec votre adjoint Monsieur Fliegans. Je me permets de vous faire parvenir ce courrier.

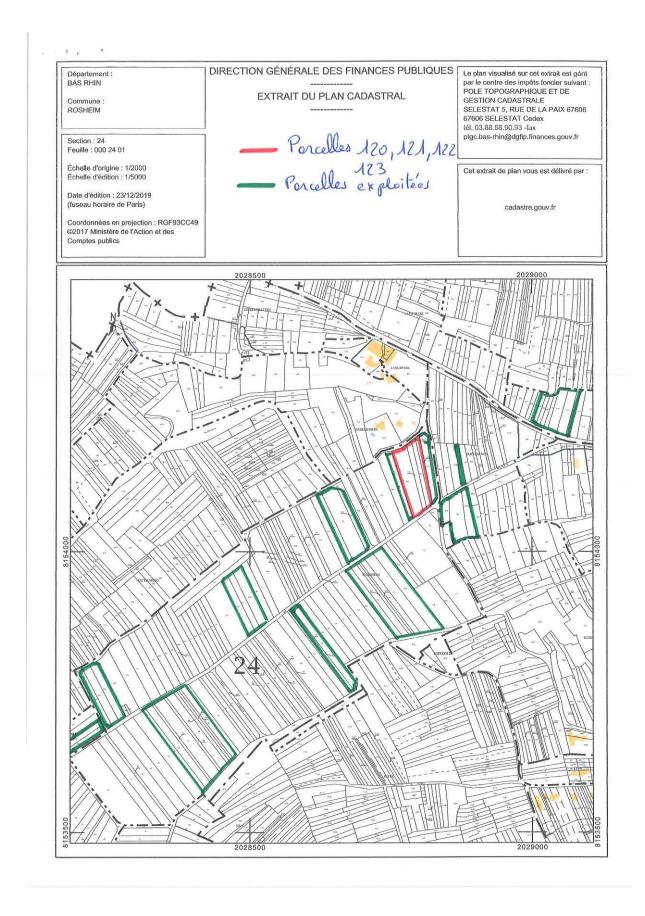
En effet depuis plusieurs années je souhaiterais construire un hangar agricole. Malheureusement l'endroit ciblé n'est plus constructible depuis que le PLU a été mis en place. Cette zone se situe au lieu-dit Buerkfeld section 24.

Comme vous révisez actuellement votre PLU. Je vous sollicite donc de remettre cette zone au lieu-dit Buerkfeld section 24 (parcelle n° 120,121,122,123) en zone constructible agricole.

Dans l'attente et l'espoir d'une réponse favorable, veuillez Monsieur le Maire croire à mes sentiments distinguées.

Anne Fischer-Steger

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



Courrier n°3 – Madame Marie-Jo FLIEGANS

Reso le 15/1/2020

Marie Lo FLIEGANS 20 rue du Maire Grau 67560 ROSHEIM Tel: 03.88.50.28.22.

cumsi que Chantal FREY Michel LEHN Richarde LEHN

Prapriétaires indivis du terrain LEHN

Demande de changement de zone

A l'attention de 1/2 Michel HERR MAIRE de 67560 ROSHEIM et de 19me Valérie TROMETTER Commissaire Enquêbrice

Rosheim, le 15 janvier 2020

Hansieur,

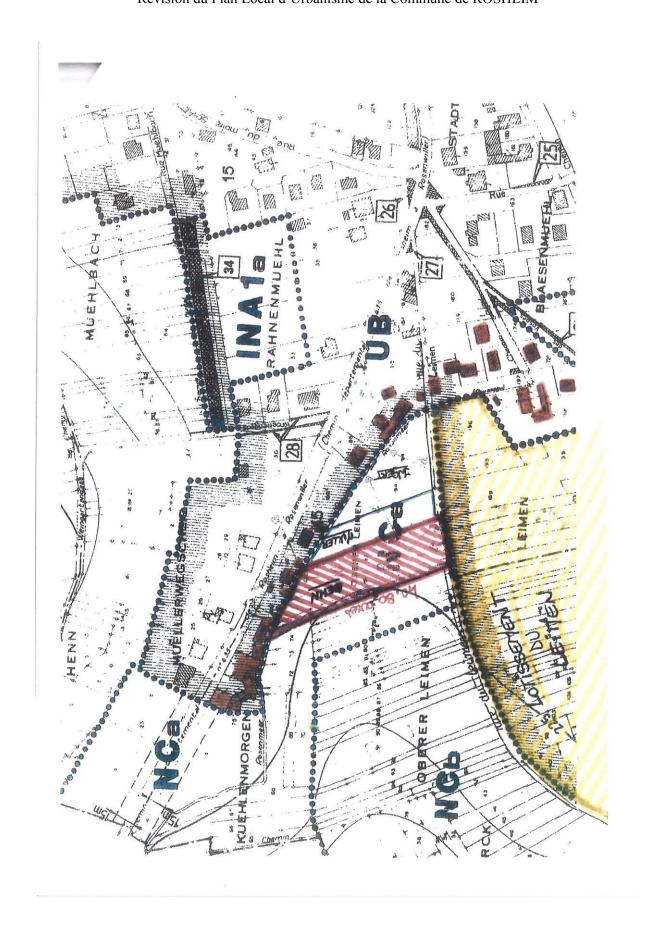
Par cette lettre, maus récitérans motre demande de favie prasser de la ZONE NI, en ZONE constructible UB, motre grand tevreun (LEHN) de 40,80 avres, au lieu-dit OBERER LEITEN, section 15, prarcelles 190,191,192 et explaité depuis plus de 25 ans, en culture de mais.

Ce trapèze (limitrophe de celui de M² baniel MULIER de Rosheim, qui a le même rauhait que maus) est situé dons un triangle enelavé entre d'ancienmes et mauvelles constructions, entre la naute de Rasenwiller, la propriété Ingent-Baechtel et le mauveau lotissement du Leiten.

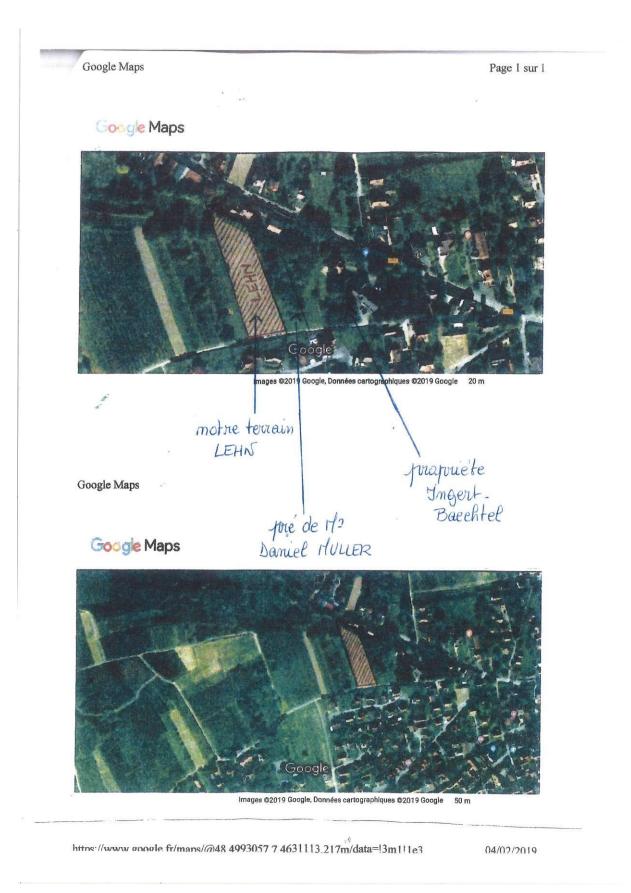
Se situation géographique ressemble curieusement aussi à une "dent creuse et toute sa surface, mérite d'être intégrée, avec raison

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

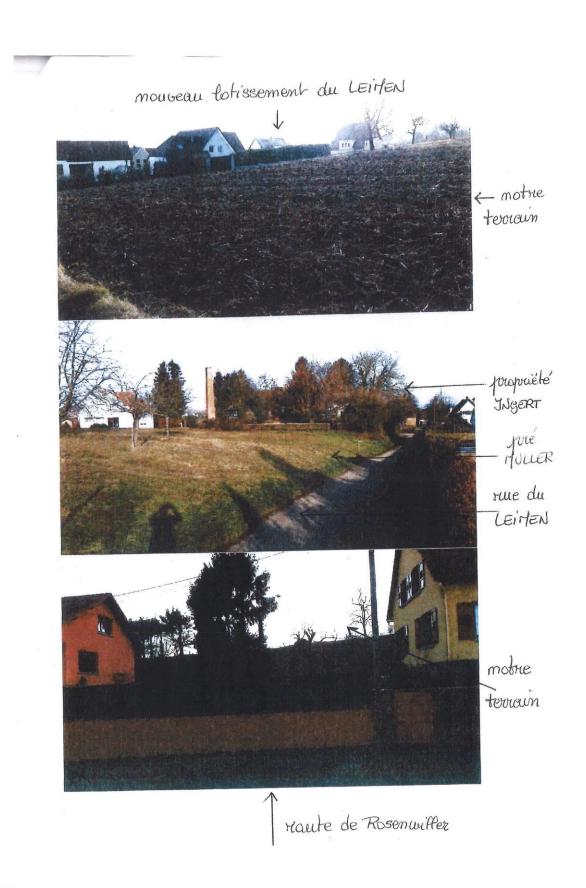
et faut maturellement, aux quevitiers alentaives existants. Ce terreun, satisfait parfaitement tous les critères exigés pour le PLU. De plus, les infrastruc: tures de raccordement, sont déjà en place sur le chemin du LEIMEN qui même au terrain. It me presente aucun moblème d'accessibilité et est idéalement situé pour accueitlir une jolie zome pavillommaire raisommée de typologie et d'architecture différentes, ayant un lien avec habitations environmeintes, sur des parcelles remembrées, de farmes et de surfaces diberses. Depuis 3 siècles, mos familles habitent Rosheim. Maintenant, mans sautientons y installer motre descendance respective et ce terrein est la seule chance de lui prermettre de comerétiser l'accession à la propriété. 31 motre demande mans est enfin accordée, mans mans plièrons aux exigences des lais d'urbanisations et aux devairs de respect de l'environmement ainsi que de celui de la faune et la flore. Hyjeurd'hui, mous sofficitors, ewec insistance, votre compétence et southoutons un reexamen complet, logique et sérieux du dossier. Dans l'attente de votre riéponse et avec mos remerciements, mous vous prions de craire, Monsieur le Maire et Madame la commisseure enquêtrice, à motre très heute consideration. Mercie fo FLIEGANS

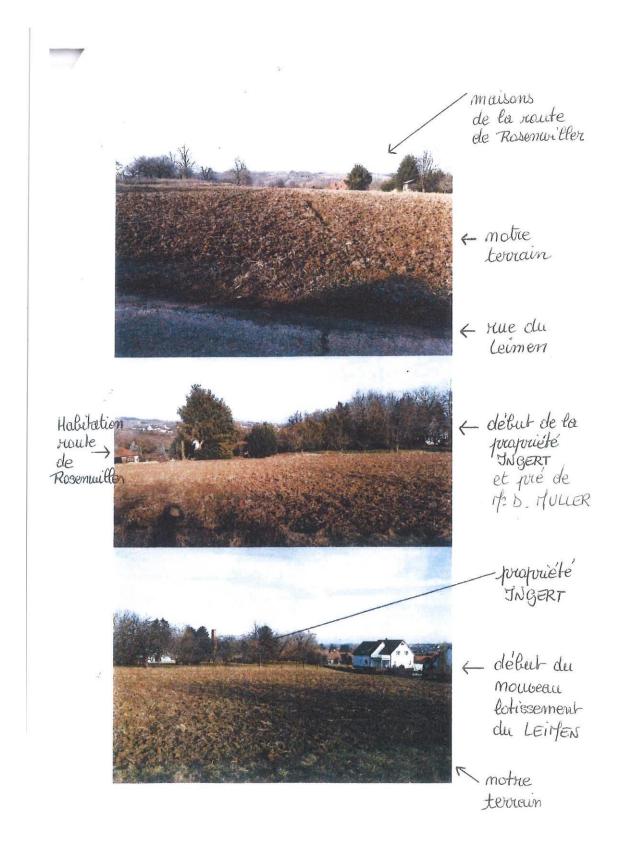


Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROSHEIM



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



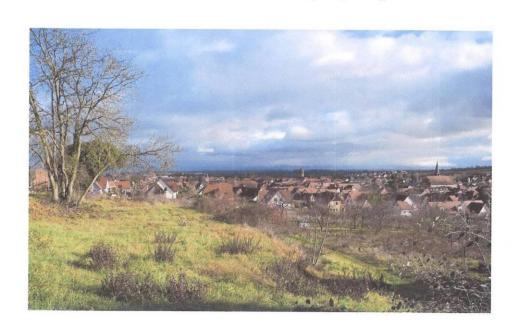


Courrier n°4 - Monsieur Charles FREY, président de l'Association pour la qualité de vie à Rosheim

p-s		
		Courier (4)
П	<u> </u>	Rosheim, le 16 janvier 2020
. · ·	Rosheim	
	0	Mairie de Rosheim Madame le Commissaire Enquêteur
	Pour la qualité de vie	Place de la République
	15, rue des Vosges -67560 Rosheim	67560 Rosheim
П	Objet : Révision du PLU	
		*
П		
	Madame le Commissaire Enquêteur,	
	Nous vous prions de trouver ci-joint nos o	bservations par rapport au dossier de révision du
П	PLU soumis à enquête publique.	
П	Nous vous prions de recevoir, Madame, no	s respectueuses salutations.
Li		
		*
П		Pour l'association
L		
L		• • •
1		Charles Frey, Président
L		
		*
L		-
1		
L		
	*	
11		
1		

PROJET DE REVISION DU PLU ROSHEIM

Observations de l'Association pour la Qualité de Vie à Rosheim (AQVR)





16 JANVIER 2020

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

Sommaire
1. AVANT-PROPOS
2. URBANISME
2.1 LES CHIFFRES PRESENTES 1 2.2 ANALYSE DE LA TRAJECTOIRE DE DEVELOPPEMENT 1 2.3 EQUIPEMENTS 3 2.4 CONCLUSION 3
3. LE POTENTIEL D'INTENSIFICATION
3.1 CARTE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
4. PROPOSITIONS ALTERNATIVES POUR UNE URBANISATION MAITRISEE DE LA
COMMUNE, EN CORRELATION AVEC LES EQUIPEMENTS
5.1 Preambule
5.2 NOS REMARQUES A PROPOS DE L'ER 22
6. OBSERVATIONS SUR LE SECTEUR UNGERSGARTEN
7. OBSERVATIONS SUR LE SECTEUR APPELE COULEE VERTE
8. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AUTOUR DE L'ESPACE BATI
Table des illustrations
Figures dans le texte
Figure 1 : Evolution de la construction de logement par rapport à une cible de 40 par année
Figure 5 : Vue du Chemin du Leimen à l'Ouest de la rue du Guirbaden (d'après Google Earth)
Figure 7 : Extrait du cadastre avec annotations de l'AQVR
Figure 8 : Leimen 3 comparatif entre l'actuel PLU et la révision
Figure 10 : Extension de la ZNIEFF de type 1 dans le quartier du Leimen

34/155

Association AQVR
Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020
Figure 12 : Vue sur Rosheim depuis la partie sommitale de la zone 1AUH
Figure 13 : Cheminement piétonnier vers l'Ober Leimen
Figure 14: Extrait de la carte du potentiel constructible
Figure 15 : Ecoulements des eaux superficielles (d'après ancienne Carte de l'Etat-Major)
Figure 16 : Zones à enjeux écologiques forts et zoom sur la partie ouest (Rapport de présentation). 27
Tableaux dans le texte
Tableau 1 : Répartition des logements en zone de densification7
Annexes:
Annexe 1 : Projet d'immeuble de 2016
Annexe 2 : Projet d'immeuble de 12/2019
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
II
"
*

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

Association AQVR Projet de révision du PLU - Observations de l'Association 16 janvier 2020 1. Avant-propos A la suite d'un examen attentif des documents publiés dans le cadre de l'enquête publique, il apparaît que le diagnostic territorial (version intégrée au rapport de présentation) est périmé et approximatif avec des oublis et des erreurs. Ce constat concerne autant l'environnement de la Ville que l'historique des constructions, l'analyse des niveaux d'équipements, celle du potentiel constructible de la commune ou la définition des objectifs. Dès lors, on ne comprend pas où se situe la commune sur la trajectoire de développement prescrite par le SCOT ou annoncé dans le PADD. La planification qui en découle paraît inadaptée aux enjeux actuels, tant pour les zones à construire, les règles d'urbanisme et des équipements propres à assurer un développement harmonieux de la ville et respecter son environnement. 2. <u>Urbanisme</u> 2.1 Les chiffres présentés Comme souligné lors du débat sur le PADD du 30/07/2018, les statistiques relatives au nombre de logements construits du diagnostic territorial, aujourd'hui intégré page 141 du rapport de présentation, s'arrêtent en 2014 ! La demande d'actualisation de la part d'un conseiller municipal n'a pas été prise en compte alors que 18 mois se sont écoulés entre ce vote et le lancement de l'enquête publique. Ainsi l'analyse de la dynamique urbaine de la ville de Rosheim est erronée car amputée de la dynamique urbaine particulièrement intense depuis 2015. 2.2 Analyse de la trajectoire de développement Au cours de la période 2005-2014, le solde de construction de logements est excédentaire de 87 logements par rapport à une cible de 40 logements par an, soit deux ans d'avance. Il y a un quasi équilibre sur la période 2006-2013 (+15 logements), une nette accélération des constructions étant observées depuis 2013. Notre impression est qu'un très grand nombre de logements a été livré entre 2015 et 2019, parmi les opérations les plus importantes environ 145 logements livrés du Rittergass, > 56 pour le Meyerhof, > 21 logements pour l'ancien camping, rue Saint Benoit > 24 logements pour le collectif de la route de Grendelbruch On aboutit ainsi à un total d'environ 250 logements livrés, soit 50 logements par an sur la période 2015-2019. La production de logement pour la période 2015-2019 a donc également été largement excédentaire, illustrée par le graphique ci-après. 1

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

Trajectoire de développement urbain de Rosheim

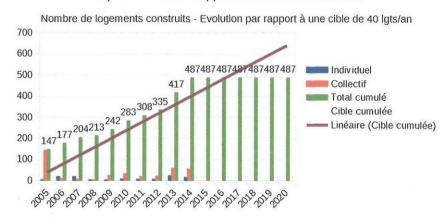


Figure 1 : Evolution de la construction de logement par rapport à une cible de 40 par année

On constate ainsi qu'au cours de la période 2005-2014, le solde de construction de logements est excédentaire de 87

Il en sera de même en 2020 car beaucoup de projets sont en cours : l'opération la Roseraie rue de Bischoffsheim et l'opération la Manufacture secteur 92 sur l'ancien site Holweg (16 logements qui constituent vraisemblablement qu'une première tranche) qui comportent à elles seules sans doute plus de 40 logements. Un PC est en outre affiché pour 8 logements route de Grendelbruch sur un secteur non identifié comme une zone d'intensification. L'opération de déconstruction du Garage Jost avenue de la gare est en cours avec un projet d'immeuble collectif.

Les riverains ressentent une forte pression des promoteurs, à la recherche de parcelles à bâtir pour des collectifs. Cela peut engendrer des conflits face à des projets qui impactent fortement les quartiers (paysage, circulation, stationnement ...) sans compter la dépréciation de la valeur des résidences voisines.

Compte tenu des excédents constatés et afin de rester dans une trajectoire déjà importante de 40 logements par an, il importe pour lisser la bulle de construction de la période 2013-2020 de ralentir dans le cadre de cette révision du PLU le rythme des projets au moins au cours des 5 prochaines années afin de maîtriser de manière fine l'urbanisation à venir pour éviter, en raison d'une augmentation rapide de la population, la saturation des équipements.

En conclusion, nous estimons qu'il est donc indispensable de mettre à jour les données de population, <u>préalablement</u> à la définition des règles d'urbanisme pour la période 2020-2035.

	Association AQVR
	Projet de révision du PLU — Observations de l'Association 16 janvier 2020
	2.3 Equipements
	ne pour les données de population, le diagnostic des équipements n'a pas été actualis part des équipements annoncés pour la durée du PLU à venir étant déjà en place sés
Nous	dénonçons ainsi un constat de saturation des équipements :
•	En matière de petite enfance , du périscolaire et des cantines alors que le diagnost déjà dépassé, du PLU s'en auto-satisfait,
•	En matière d'activités de loisirs, par rapport à la capacité d'accueil de nouveau adhérents par les associations,
•	En matière de stationnement , près du centre-ville mais également à proximi d'immeubles collectifs (exemple : récente construction rue Saint Benoît). Un nécessité de parkings supplémentaires est identifiée dans le PLU sans pour auta planifier de nouveaux emplacements,
•	En matière d'enseignement secondaire du collège
comm mais a	nsformation d'une partie du stade en logement est anticipée (secteur 46 rue du Stade de de l'intensification urbaine dans l'ancien groupe scolaire (secteur 91 avenue Foch aucun emplacement réservé pour une extension du collège et de locaux d'activit ves et culturelles, n'est prévu et précisé.
notan devra	l'analyser l'impact de l'augmentation du nombre de logements sur les équipemen nment dans le domaine de la petite enfance (compétence communale), le diagnost it présenter, pour la période 2005-2019, l'évolution du nombre d'enfants scolarisés e nelle et primaire, accueillis (<u>ou refusés</u>) au sein du périscolaire et de la cantine.
	démarche est indispensable pour déterminer la soutenabilité de la construction de 4 ents supplémentaires par an jusqu'en 2035 en termes d'accueil scolaire,
	2.4 Conclusion
Partar	nt de données anciennes et donc incomplètes actuellement, les projections présenté es documents de révision sont donc forcément incohérentes par rapport aux proje
	anismes prévus et ne peuvent donc satisfaire les membres de notre association.

3

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

3. Le potentiel d'intensification

3.1 Carte du potentiel constructible

La carte d'identification des secteurs présentant un potentiel de densification de la page 167 du rapport de présentation n'est pas à jour (non datée, elle semble ancienne 2016 ?).

L'état d'avancement de l'urbanisation des différents secteurs n'est souvent pas conforme à la réalité :

- toutes les "dents creuses", éventuellement constructibles, ne sont pas toutes identifiées et donc leur potentiel évalué. A ce sujet, notre association s'oppose à des projets de construction de collectifs au sein d'un ensemble de résidences pavillonnaires étant donné qu'ils dégradent le paysage et ont un impact démesuré par rapport au voisinage en terme de circulation, de stationnements, d'assainissement et de dégradation de la valeur financière des résidences voisines,
- des zones potentiellement constructibles dans une logique de densification ne sont pas considérées comme telles : ancienne scierie, champs enclavés entre les terrains de sport et la zone commerciale, etc.),
- La carte ci-dessous donne des exemples, non exhaustifs, de ces oublis.



Figure 2 : Carte non exhaustive de zones d'intensification oubliées (en bleu foncé)

 une partie des parcelles encore notées à construire ont un PC déposé voire sont déjà construites (par exemple les secteurs 38-39 avec vraisemblablement 20 à 30 logements).

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

Les tableaux des pages 166 et suivantes ne donnent qu'une vision partielle de la situation, avec de fortes incohérences par rapport à la carte.

- le potentiel de logement évalué n'est pas toujours en rapport avec le nombre de logements effectivement créés lors de la construction de la parcelle : par exemple, les secteurs 38-39 supportent des immeubles de 4 étages avec vraisemblablement 20 à 30 logements contre 7 logements programmés pour l'ensemble des secteurs 35 / 37-39!
- sont absents des tableaux :
 - ✓ secteurs 13-14 (lotissement Rittergrass) avec à terme de l'ordre de 160 logements en très grande partie déjà construits
 - ✓ secteur 78 (lotissement Ungersgarten), dont l'aménagement a été autorisé suite à une enquête publique de 2017 et suspendu actuellement par un contentieux,
 - √ la résidence du Meyerhof, avec 56 logements
 - ✓ Le secteur 6 : 24 logements construits et 81 prévus (PC déposé),

c'est à dire 250 à 300 logements non pris en compte et qui correspondent à la bulle de construction constatée depuis 2016 et absente du diagnostic (cf. 2.1).

Afin d'analyser les documents présentés il a fallu comprendre par déduction que :

- Les chiffres des tableaux correspondent aux numéros peu lisibles des secteurs,
- calculette à la main, que les pourcentages figurant dans les intitulés correspondent aux pourcentages de potentiel de logements d'un secteur ou groupe de secteurs susceptibles d'être construites pendant la durée du PLU, qui permettent de convertir le nombre de logements potentiels (« NB logements ») en nombre de logements prévisibles pour la durée du PLU (« Durée PLU »)..
- ➤ La référence clé à la « durée du PLU » n'est pas précisée. Elle se déduit du PADD qui évoque « l'horizon 2035 », tandis que le rapport de présentation évoque « 2035 minimum ». La notion d'intensification ne fait pas référence à celle plus connue et donc plus pédagogique de « dents creuses ».

Cela renforce l'idée d'un rapport de présentation confus et peu pédagogique, ne permettant pas sauf au prix d'un effort d'analyse considérable de les comprendre... et donc découvrir leur caractère approximatif et partiels.

La carte comme l'ensemble du Règlement de Présentation donne donc une photographie manifestement ancienne et partielle, et donc dépassée de l'urbanisation actuelle de la ville.

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

Association AQVR
Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

3.2 Des confusions lourdes sur la densité des zones à construire

La densité résidentielle cible (25 logements / ha, nette d'équipements) est mal expliquée sinon mal comprise dans les documents. Des calculs simples permettent pourtant de poser de manière transparente qu'une densité nette de 25 log/ha correspond à une densité brute de 20 logements par ha, si on retient un taux théorique d'équipement de 20 %.

NB : le taux théorique d'équipement de 20% se retrouve dans des documents de référence en source ouverte et est appliquée page 171 du rapport de présentation à travers la notion de surface cessible.

Afin d'illustrer ce que représente une densité nette de 25 lgts/ha sur le ban communal de Rosheim :

- la densité nette des tranches 1 à 3 du lotissement Leimen est de l'ordre de 20 lgts/ha,
- la densité nette du lotissement du Rittergass est de l'ordre de 30 lgts/ha.

Dans les deux cas, le taux de surface dédiée aux équipements (voiries) rapportée à la surface totale (brute) est inférieur à 15 %.

Dans le rapport de présentation, la surface dédiée aux équipements dans les zones d'extension AU par rapport à la surface brute, déduites des différents tableaux de la page 166 à 171, varient considérablement :

- 25 % en page 168 (rapport surface nette / surface brute)
- > 30 % puis 20% dans les tableaux de la page 171.

Il en découle ainsi les erreurs suivantes :

- ➢ En page 168 : la surface brute de foncier nécessaire à la construction de 383 logements est calculée avec une densité nette fausse de 28,55 logements à l'hectare et une proportion de surface d'équipements de 25%. Cette surface est en réalité supérieure de 13 ha lorsqu'elle est calculée avec les bonnes données (densité nette de 25 log/ha et 20 % de la surface brute dédiée aux équipements), passant ainsi de 178 873 m² à 191 500 m².
- En page 171: les simulations illustrant la répartition des logements en zone de densification sont très confuses, inutilement complexes et sont in fine présentées pour une densité brute finale de 22,4 lgts/ha. Un tableau corrigé est proposé ci-dessous pour illustrer la densité nette cible du PLU de 25 lgts/ha (tableau 1).
- ➤ En page 171, est évoquée une densité cible du SCOT de 28 logements / ha brut et 21,42 nette. Ces données ne sont pas celles du SCOT et sont erronées puisque la densité nette est par définition supérieure à la densité brute.

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

Tentative de transposition de la répartition des logements en zone de densification >~25 lgts / ha NETTE

En grisé : comme présenté dans le rapport de présentation	% de logements	Nbre de logements	Foncier par logement	Parcelle	°/° du foncier	% du foncier net (Hors voiries)	brut
Individuel	20,00 %	5	832	4160	42	41,60 %	33,28 %
Individuel dense	32,00 %	8	460	3680	37	36,80 %	29,44 %
Collectif R+ 2	48,00 %	12	180	2160	21	21,60 %	17,28 %
Surface nette		25		10000	100	100,00 %	80,00 %
Surface voiries				2500			20,00 %
Surface brute				12500			100,00 %

Tableau 1 : Répartition des logements en zone de densification

Focus sur les objectifs prescrits par le SCOT en termes de densité NETTE :

Le SCOT actuel, comme d'ailleurs son projet de révision, fixe un objectif de densité nette pour les zones d'extension.

Ainsi, page 9 du document d'orientation générale du SCOT : « 1.3.1 Densité et diversité de l'habitat. Afin d'atteindre les objectifs de satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, et d'utilisation économe et équilibrée de l'espace tout en diversifiant l'offre, les documents d'urbanisme locaux :

- visent globalement une densité, hors équipements, de l'ordre de : dans les pôles et le bipôle de l'armature urbaine, 25 logements à l'hectare, (...)
- mettent en œuvre les conditions permettant de réaliser environ 60 % des nouveaux logements sous forme d'habitat groupé (maisons accolées, maisons bi-familles, petits collectifs...). Cet objectif de 60 % s'entend de manière globale pour les zones déjà urbanisées et les zones d'extension urbaine. Dans les zones d'extension urbaine, il peut être ramené à 40 %. »

Page 31 du bilan du SCOT établi en 2013, il est rappelé que « le SCOT vise globalement une densité hors équipement de l'ordre de : - 25 logements par hectare pour les pôles de l'armature urbaine [dont Rosheim] (...). L'objectif de densité concerne les zones d'extension (zones AU des PLU et zones NA des POS) et s'apprécie sans tenir compte des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone : voiries, espaces publics... »

Le projet de révision du SCOT maintient cet objectif de de 25 logements / ha pour les pôles comme en atteste la page 14 de la présentation de la réunion publique du 28 novembre 2019.

En conclusion de cette analyse, il en résulte que les documents présentés ne permettent pas d'appréhender pour Rosheim la dynamique urbaine existante, ni tous les potentiels constructibles, et donc amène à s'interroger sur quelles bases a été définie la révision du PLU qui devrait définir les orientations urbanistiques de la ville à horizon 2035 au moins.

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

Association AQVR
Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

 Propositions alternatives pour une urbanisation maîtrisée de la commune, en corrélation avec les équipements

Notre association constate un **risque d'emballement non maîtrisée de l'urbanisation** en incohérence avec le développement harmonieux des divers quartiers et les équipements socio-culturels nécessaires.

Face à ce risque, les outils de maîtrise de l'urbanisme semblent insuffisamment mobilisés.

Il est proposé:

- d'éviter la saturation du paysage urbain par des constructions en prévoyant plus d'espaces non construits, dans une logique de jardin, de trames vertes, à l'instar des propositions faites pour le lotissement du Leimen (cf. ci-après). Ceci soit par des ER, soit à travers les prescriptions des OAP pour les zones à construire.
- éviter la sur-construction des parcelles en zone UB et 1AU, en évitant les problèmes de stationnement, en limitant les risques naturels et des constructions trop massives :
 - ✓ exiger plus de places de parkings pour les immeubles (au minimum 2 places de parking extérieurs par logement en prévoyant également des places de parkings visiteurs), des voiries plus larges et plus de stationnement dans les zones à urbaniser (à éviter l'exemple du lotissement Rittergass aux voies trop étroites et où toutes les voitures stationnent sur les trottoirs réservés aux piétons...), et des emplacements à vélo extérieurs protégés (légalement obligatoires pour les collectifs),
 - ✓ maintenir un taux de surfaces non imperméabilisées à 40%,
 - √ limiter la hauteur des constructions,
 - pour éviter la transformation des places de parking en sous-sol en espace de stockage, exiger dans les collectifs la mise à disposition de caves et de vastes emplacements à deux-roues en sous-sol.
 - √ définir dans les zones 1AU et 2AU une densité nette maximum de l'ordre de 30 lgts/ha.

Pour maîtriser dans le temps les constructions et étaler l'urbanisation des dents creuses les plus vastes et afin d'y imposer des espaces non constructibles, il est proposé de créer davantage de zones 1 et 2AU en mettant des conditions à leur aménagement progressif aux cours des 15 prochaines années et au-delà. Il s 'agit notamment des secteurs potentiels d'intensification "oubliés" dans le rapport de présentation et indiquées en bleu sur la carte en figure 2, ainsi que les secteurs d'intensification ou renouvellement les plus vastes mentionnés sur la carte de la page 166 du rapport de présentation.

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

D'identifier :

- √ de nouveaux espaces de stationnement dans le centre, par exemple comme proposé en vert sur la carte en figure 2,
- ✓ des ER notamment dans l'ancienne école et dans la zone du stade / collège afin de compléter les équipements d'éducation et socio-culturels en adéquation avec une population future de 6 000 habitants.

5. Observations sur les secteurs Leimen, rues du Guirbaden et des Vosges

5.1 Préambule

L'analyse du zonage fait apparaître trois projets impactant particulièrement le secteur Leimen / Guirbaden / rue des Vosges :

un emplacement réservé ER22, « élargissement du chemin du Leimen vers la rue du Guirbaden », empiétant sur la zone agricole AOC et sur le 8 rue du Guirbaden au Nord de la voie. Cet ER n'existait pas dans le PLU actuel.

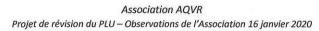
Cet emplacement est complété par l'ER11 « aménagement du carrefour entre la rue du Leimen et la route de Rosenwiller », qui est cependant déjà présent dans l'actuel PLU.

- Le secteur compris entre la maison n°2 du chemin du Leimen et le lotissement Leimen 2 en cours de construction, fait l'objet d'un zonage particulier en zone d'urbanisation future 1AU, évoquée dans les annexes comme le lotissement "Leimen 3" rue du Hohenbourg.
- un emplacement réservé ER8, « élargissement à 7 mètres de la rue du Guirbaden», étendu au droit du 1 rue du Guirbaden par rapport à l'actuel PLU.
 - 5.2 Nos remarques à propos de l'ER 22

Nous faisons tout d'abord remarqué que ce projet d'élargissement n'est défini et cité que dans les documents graphiques et ce de manière insuffisamment précise : la largeur finale recherchée n'est pas indiquée. Elle serait vraisemblablement entre 5,50 et 6,50 m (?).

La figure 3 en page suivante présente la situation de l'ER 22.

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



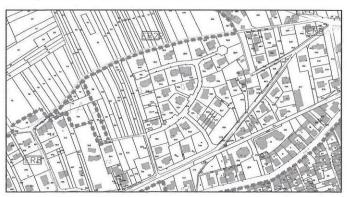


Figure 3 : Situation de l'ER 22

Le chemin du Leimen peut être divisé en 6 tronçons selon la carte en figure 4 suivante :



Figure 4: Description du Chemin du Leimen

- 1. Chemin du Leimen en enrobé desservant une dizaine de logements dont l'élargissement est impossible. Non concerné par l'ER22.
- 2. Chemin du Leimen en enrobé, longeant le lotissement Leimen 1 (au Sud) et des surfaces agricoles (au Nord).

A noter que le règlement du lotissement Leimen 1 interdit l'accès au chemin et exige un muret pour canaliser les eaux de ruissellement.

Concerné par l'ER22 par empiétement sur des parcelles agricoles AOC.

3. Chemin du Leimen, en terre, longeant le lotissement Leimen 2 en cours d'aménagement. Concerné par l'ER22 par empiétement sur des parcelles agricoles AOC plantées de vignes.

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

- 4. Chemin du Leimen, en terre, contigu avec un replat présentant un arbre remarquable et offrant pour les nombreux promeneurs un point de vue unique sur Rosheim et le Bischenberg. Concerné par l'ER22 par empiétement sur des parcelles agricoles AOC plantées de vignes.
- Chemin du Leimen, en enrobé, élargi, au niveau du n°2 de la rue du Leimen. Concerné par l'ER22 par empiétement sur des parcelles agricoles AOC effectivement plantées de vignes.
- 6. Chemin du Leimen, en pratique considéré comme le prolongement de la rue du Guirbaden (n°2a, b, c et 8), élargi. Concerné par l'ER22 par empiétement sur une parcelle construite et proprement aménagée, avec un arbre remarquable.

En outre, un circuit du club vosgien emprunte le chemin du Leimen, qui traverse pour ses tronçons 2 à 6 une ZNIEFF de type 1 "Collines calcaires du Bischenberg et environs à Rosheim, Bœrsch, Bischoffsheim et Obernai". Chemin "balcon" disposant d'une vue unique sur la Ville et notamment ses monuments classés et le Bischenberg. C'est un lieu de promenade à pied ou à vélo agréable très apprécié des habitants qui le parcourent fréquemment.

L'élargissement du Chemin du Leimen (ER 22) n'est motivé dans aucun document du PLU.

On peut simplement supposer qu'il s'agit de faciliter la circulation automobile ou des engins agricoles, en notant que les surfaces en amont sont essentiellement des vignes, des vergers et un unique champ de maïs.

Aucune motivation en terme de captation des eaux de ruissellement (création d'un fossé par exemple) n'est évoquée.

Le chemin ne dessert que des zones agricoles et, subsidiairement, une dizaine de logements individuels situés en haut de la rue du Guirbaden, rue qui permet de rejoindre aisément la rue des Vosges.

L'élargissement du chemin paraît inutile même en cas d'ouverture d'un accès du lotissement du Leimen vers celui-ci (ce à quoi l'AQVR est opposé - cf infra) : il est plus court pour la quarantaine de logements du lotissement d'emprunter ses deux accès vers la rue des Vosges.

Du point de vue des riverains, les engins agricoles accèdent déjà normalement aux terrains situés en amont.

Dans tous les cas, le tronçon 1 resterait à 4 mètres et toute augmentation de trafic sur le chemin serait à ce niveau problématique. Ce constat exige au contraire de dissuader la circulation automobile sur le tronçon. Sur le haut du chemin du Guirbaden (tronçon 6), l'élargissement du chemin n'est manifestement pas en mesure d'améliorer les conditions de stationnement qui pourraient par contre devenir critiques en cas de densification excessive de la zone 1AU (gros collectif en haut de parcelle).

Le rapport utilité/coût est donc très faible et doit justifier à lui seul de renoncer à cet élargissement.

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

L'aménagement ER 22 est également en opposition par rapport aux objectifs de la révision et du PADD

Le conseil municipal a clairement fixé les objectifs de la révision du PLU, qui ne comportent aucun item sur la facilitation de la circulation automobile, mais insistent au contraire, parmi d'autres objectifs, sur :

- "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"
- "Tenir compte des risques naturels et technologiques afin de protéger la population et les biens"
- "Développer le maillage de liaisons douces"

La partie déplacements du PADD n'évoque que le fait "d'améliorer les modes de déplacement doux" et "les transports collectifs".

Une mesure du PLU qui ne s'inscrit pas dans l'un ou l'autre de ces objectifs, et qui va donc à fortiori à leur encontre, devrait être spécialement motivée, ce qui n'est pas le cas.

Un projet qui porte une atteinte disproportionnée aux objectifs poursuivis par le PLU :

En termes de paysage :

- Sur les tronçons 2 à 4, l'aménagement actuel (enrobé peu large, sans trottoir, ou chemin) est caractéristique des voiries agricoles du secteur et donne un aspect rural au paysage. A ce titre, il appartient au patrimoine paysager de la ville.
 Son élargissement à vraisemblablement 6 mètres en empiétant sur les terrains agricoles défigurerait ce paysage. Pour certains d'entre eux, cet aménagement augmenterait la pente de la bordure du terrain, avec les difficultés d'accès pour les agriculteurs et l'augmentation du ruissellement.
- Sur le tronçon 6 : l'ER22 empiète sur la propriété du 8 rue du Guirbaden très joliment paysagée y compris par un arbre remarquable.

En termes de circulation douce : un élargissement impliquerait l'augmentation du trafic automobile et une augmentation de la vitesse, préjudiciable pour la sécurité et la tranquillité des promeneurs et des riverains. Le chemin du Leimen est une liaison douce qu'il s'agit de préserver.

En termes de prévention des risques / ruissellement : la pose d'un enrobé élargi sur toute la longueur de la rue et du chemin diminuerait les surfaces absorbantes dans un secteur présentant des risques de coulée de boue (dans zone 1AU), dégâts des eaux par ruissellement (2a, b, c rue du Guirbaden) et par dégorgement des égouts (rue des Vosges).

En conclusion, l'ER 22 entre en conflit avec les objectifs fixés du PLU et du PADD, ne répond à aucun besoin identifié et porterait une atteinte disproportionnée à un lieu de promenade. Notre association demande donc l'abandon de l'ER22.

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

5.3 Les risques naturels dans le secteur du Chemin du Leimen, rues du Guirbaden et des Vosges

Ce secteur est confronté régulièrement à des risques naturels qu'on peut qualifier de significatifs à forts :

- > Coulées de boue au travers de la zone 1AU jusqu'à la propriété de la famille Untereiner,
- Eté 2017 puis catastrophe naturelle de juin 2018 : inondation des garages du 2b et 3c de la rue du Guirbaden (en fait Chemin du Leimen) provenant des parcelles 46 à 49 situées en amont,
- > Très régulièrement, avec une fréquence qui s'accélère :
 - Dégorgement du réseau d'assainissement unitaire dans des caves situées en limite sud de la rue des Vosges, à hauteur de la rue du Guirbaden qui est transformée en ruisseau par les eaux qui descendent des vignes (récemment en 2009, fin mai et début juin 2018),
 - o Création d'une "rivière" dans la rue du Hohenbourg qui ravinait régulièrement sa partie empierrée et s'écoulait jusqu'en bas dans la rue des Vosges. Depuis la construction de la route du lotissement Leimen 3, les eaux de ruissellement descendant la rue Neuve et la rue Hohenbourg ont déjà largement augmenté. Force est donc de constater que ce risque n'a pas du tout été étudié dans ce quartier récent et qu'aucune mesure n'a été mise en place pour l'éviter.
- Au niveau du 7 et 9 rue du Guirbaden (en fait Chemin du Leimen), des coulées de boues sont survenues en cas d'orage depuis la suppression d'un mur au bas de la parcelle plantée de vigne 1035 (cf. photo avant sa suppression), ce qui montre la sensibilité du secteur à ce risque en cas de modification de la pente des terrains.



Figure 5 : Vue du Chemin du Leimen à l'Ouest de la rue du Guirbaden (d'après Google Earth)

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

Afin de réduire et limiter ces risques liés au ruissellement des eaux de pluies dans le secteur Chemin du Leimen / rue des Vosges, des travaux d'aménagement doivent être prévus dans le cadre de la présente révision du PLU.

D'autre part, l'affirmation du SDEA en conclusion de la présentation du réseau d'assainissement « le fonctionnement ne présente pas de difficultés particulières hors débit décennal » est fausse, les refoulements du réseau d'assainissement dans les caves se produisant même hors d'évènements météorologiques exceptionnels.

Le renforcement du réseau d'assainissement dans les rues du Guirbaden et des Vosges, actuellement unitaire en \emptyset 300 mm est sous-dimensionné. Le présent PLU doit prévoir, la création d'un réseau séparatif ou l'augmentation du diamètre des canalisations existantes.

5.4 A propos de la zone 1AU Nord-Ouest - site 1 : zone à construire.

Les Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), <u>dont le caractère réglementaire et donc contraignant est rappelé</u>, décrivent la "zone 1AU Nord Ouest (site 1) située au sud du chemin du Leimen avec une contenance [brute] de 0,4 ha et annonce une "densité [nette-c'est-à-dire hors surface dédiée aux équipements, évaluée à 20% de la surface totale] minimale de 25 logements par hectare", <u>soit 8 logements minimum</u>, avec une "diversification de typologie de logements (pavillons individuels, logements intermédiaires, collectifs,...)".

On peut déduire des éléments issus de la page 171 du rapport de présentation, dûment purgés de multiples approximations et erreurs, que cet objectif peut être atteint avec les typologies de logements suivantes, et éventuellement sans immeuble collectif (cf. tableau 1).

Les OAD ne sont cependant pas suffisamment claires pour déterminer si toutes les typologies de logement doivent être présentes ou non dans chaque opération. Compte tenu de la faible surface de cette zone et de la spécificité de l'urbanisation des tranches 1 à 3 sans collectif sur les hauteurs, une diversification sans collectif est vraisemblablement possible.

Pour mémoire, les tranches 1 à 2 du lotissement du Leimen ont été construites avec une densité nette d'environ 20 logements par hectare, d'ailleurs en contradiction avec les orientations du SCOT qui fixait déjà une cible de 25 logts/ha, comme souligné dans le bilan du SCOT de 2013. La tranche 3 en cours de construction est également à 20 logements nets/ha, toujours en infraction avec les orientations du SCOT.

L'augmentation de cette densité pour l'ultime tranche de ce lotissement n'a pas de sens, et vient en contradiction avec le principe de cohérence avec les espaces déjà urbanisés.

Par ailleurs, pour les tranches 1 à 3, aucun immeuble n'est construit sur le haut de la pente, alors que des projets (cf. ci-dessous) vont en ce sens.

Les OAD devraient donc, pour cette zone, certes fixer une densité minimale conforme au SCOT de 25 logs/ha (il ne peut pas en être autrement), mais également **fixer dans le même temps**

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

une densité maximale, pour maintenir la cohérence d'ensemble de l'urbanisation du lotissement, notamment sur ces parties hautes. La densité cible devrait ainsi être fixée à 25 logts/ha nette (ni plus, ni moins).

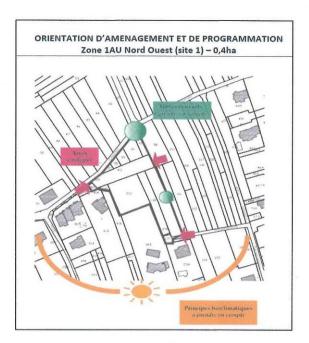


Figure 6 : Zone 1AU Nord-Ouest, site 1 Orientation d'aménagement

Selon le schéma repris en figure 6 et par comparaison aux schémas se rapportant au site 2, les constructions de cette zone 1AU Nord-Ouest (site 1) pourront avoir un accès direct sur le chemin du Leimen, contrairement aux règles fixées pour les tranches du lotissement du Leimen construites (Leimen 1) et en construction (Leimen 2).

Trois "dessertes ouvertes à la circulation" sont possibles, dont une dans le prolongement de la voirie existante (Leimen 2) au nord-est, un accès au sud-est ainsi qu'<u>un troisième accès au Nord-Ouest débouchant sur le chemin du Leimen</u>.

Aucun bouclage n'est prévu (circuit en sens unique), à la différence d'autres sites en 1AU.

On peut imaginer qu'est anticipé le **prolongement de l'actuelle rue des Maraîchers jusqu'au chemin du Leimen**, sans que cela soit certain, mais seul le partage des schémas de composition évoqués dans d'autres documents sous-entendant ces OAP aurait pu permettre de comprendre les intentions de la municipalité.

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

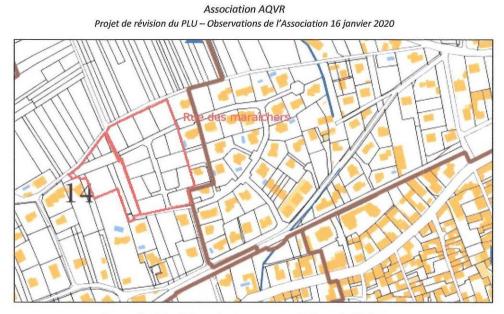


Figure 7: Extrait du cadastre avec annotations de l'AQVR

Aberrations relevées quant à l'aménagement du Leimen 3

- L'aménagement de la tranche 3 du lotissement du Leimen, dont le permis a été délivré le 24/05/2017, n'anticipe aucunement l'extension de la zone à construire du projet de révision et notamment la création de son accès sud. La rue du Hohenbourg n'a été élargie qu'à 4,5 m jusqu'à l'entrée de la tranche 3, mais reste à 3,2 m de large jusqu'à l'entrée sud de la future zone 1AU. Compte tenu de la coïncidence entre l'instruction de la révision du PLU et du permis d'aménager, cet élargissement aurait dû être anticipé.
 - Ce constat ne plaide pas pour l'intégration du sud des parcelles 138 et 99, et de la parcelle 137, dans la zone 1AU. Ce secteur devrait plutôt rester en zone UB.
- la largeur des voiries, dûment validées par la municipalité dans le cadre du permis d'aménager, est largement inférieure à 7 mètres, et que les voiries de la tranche 3 du lotissement en cours de construction sont moins larges que celles des tranches 1 et 2.

Proportion de surface non imperméabilisée

Le règlement prévoit de passer pour les zones 1AU le pourcentage de surface non imperméabilisée de 40% (taux en vigueur pour les actuelles zones AUH) à 20%, avec un double effet :

- en termes de prévention des risques, une dégradation de la situation, alors que le secteur Leimen / Vosges / Guirbaden est une zone à risque (cf. 5.3),
- en termes de densification, facilitant pour une parcelle donnée la construction de collectifs, ce qui va à l'encontre du maintien pour le lotissement du Leimen d'une urbanisation homogène.

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

Pour ces deux raisons, au moins pour la zone 1AU Nord-Ouest site 1, il est demandé le maintien du taux de 40% en faisant remarquer que la zone du Rittergass a pu être aménagée avec une densité nette de 30 logements / ha avec un tel taux de surface non imperméabilisée.

Correspondance entre la partie non aménagée de la zone 1AUH et le PLU actuel

Contrairement aux allégations du rapport de présentation qui insiste sur le fait que les zones d'extension sont simplement maintenues par rapport au PLU courant, la zone 1AU Nord Ouest site 1 est largement étendue aux parcelles.

Ainsi, elle **est largement étendue** aux parcelles 352 (Promoteur ALFA), 138 et 99 (M. UNTEREINER), mais aussi 235, 236 et 237, empiétant au passage sur une partie aménagée de la propriété du 5 rue Hohenbourg, sans que cet empiètement ne soit justifié.

La figure 8 ci-dessous présente un comparatif entre le PLU actuel et la révision proposée.

A l'extrême pointe ouest de la zone, et contrairement au plan de zonage, la zone 1AU Nord-Ouest (site 1) ne comprend pas dans le rapport de présentation (page 167) ni dans les OAD (page 5) les parcelles 143 et 409 appartenant à la propriété du 2 chemin du Leimen et déjà construite de murs et paysagée.

De la même manière et contrairement aux allégations de la page 196 du rapport de présentation qui affirme page 197 que " ces zones ne touchent aucun espace naturel sensible et ne remettent pas en cause la viabilité d'aucune exploitation agricole", cette zone 1AU est intégralement située en ZNIEFF de type 1 et deux parcelles sont exploitées.

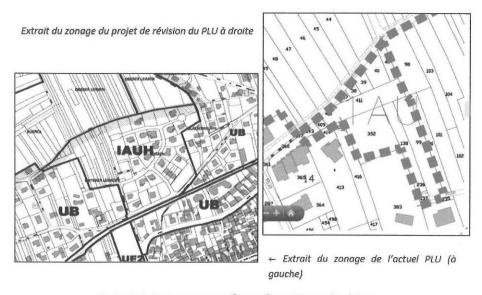


Figure 8 : Leimen 3 comparatif entre l'actuel PLU et la révision

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

Un nommage irrégulier du secteur, nuisant à la compréhension du dossier

La dénomination est particulièrement inconstante au gré des documents : "zone 1AU Nord-Ouest (site 1)" dans les OAD, "secteur 68b" page 167 et 169 du RP, "Leimen (Nord-Est)" page 197 du RP, "Rue du Hohenbourg / lotissement « Leimen 3 »" dans les annexes Sanitaire / Assainissement, nuisant à la lisibilité des documents sur ce projet de zone à construire. Pour une bonne compréhension du public, cette zone aurait dû être nommée "Leimen 4".

Des projets d'urbanisation connus qui inquiètent et interrogent

Les trois projets connus de la société ALFA, propriétaire d'une grande partie des parcelles de la future zone 1AU Nord-Ouest sont les suivants :

- Projet d'immeuble dont les plans sont datés de 2016, présenté à des riverains en août 2019. L'immeuble de 18 logements est massif avec sur le haut de la parcelle un <u>parking</u> de 45 places avec accès direct sur la partie actuellement en terre du chemin du Leimen (voir les plans en annexe n° 1)
- Projet d'immeuble présenté en décembre 2019, conditionné par un échange de terrains entre le bas de la parcelle 352 (ALFA) et le haut des parcelles 138 et 99, échange refusé par le propriétaire de ces dernières (voir le plan en annexe 2),
- 3. projet présenté en juillet 2018 sur un site de crowdfunding (https://www.upstone.co/crowdfunding/le-leimen) qui comprend l'aménagement des parcelles 352, 411 et 37 à 41 intégrée à l'actuelle zone 1AUH et à la future zone 1AU. Ce projet confirme le projet de prolonger la rue des Maraîchers jusqu'au chemin du Leimen, sans empiètement sur la propriété du 2 chemin du Leimen, avec une desserte ouverte aux véhicules. Un immeuble est à nouveau programmé sur la parcelle 352.

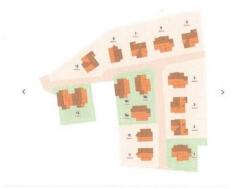


Figure 9 : Projet d'aménagement de la zone 1AUH par ALFA (07/18)

Alors que la mairie a affirmé en réponse à l'observation en ligne n°3 ne pas avoir gardé le schéma de composition du secteur, et n'a pas répondu à la demande de communication de la

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

grille d'analyse ni du schéma de composition de la zone 1AUH du PLU actuel, la comparaison de ces projets et des règles fixées par les OAD apparaît troublante.

L'association se demande dans quelle mesure l'un ou l'autre des projets privés portés 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), aurait été retenu comme base de la réflexion et motivé le droit d'accès direct depuis la zone 1AU sur le chemin du Leimen.

<u>Proposition d'un projet alternatif qui intègre les besoins des riverains, la protection du paysage au profit de tous et la prévention des risques naturels</u>

Alors que l'un des objectifs de la révision est la protection des espaces naturels et la protection des caractéristiques du patrimoine architectural et paysager, il est d'abord rappelé que la zone 1AU :

Fait partie d'une ZNIEFF de type 1 (en contradiction avec le principe rappelé par le rapport de présentation, est dans la zone d'AOC, comporte des vignes entretenues et des vergers, ainsi que deux arbres considérés comme remarquables par les OAD. La carte de la page 77 du rapport établie par l'Office de génie écologique considère d'ailleurs cette zone à enjeux écologiques forts.

Cette zone constitue a priori une partie du continuum des milieux agricoles extensifs, à préserver au titre de la protection de la trame verte, présentée page 74 du rapport de présentation.



Figure 10 : Extension de la ZNIEFF de type 1 dans le quartier du Leimen

Donc contrairement aux allégations de la page 196 du rapport de présentation qui affirme page 197 que " ces zones ne touchent aucun espace naturel sensible", cette zone 1AU est intégralement située en ZNIEFF de type 1 et les parcelles sont encore dans un état répondant à la définition de cette ZNIEFF.

Ce constat est également en contradiction avec l'enjeu écologique identifié page 77 du rapport de présentation, à savoir l'"attention particulière" à porter aux "secteurs à enjeux"

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

dont les "espaces ouverts extensifs situés à proximité des zones urbanisées, caractérisée par des vergers sur prairies mésophiles", dont la zone 1AU site 1 fait a priori partie.

➤ La zone comporte en haut de la parcelle 352 un mur en pierre sèche et un escalier très intéressant d'un point de vue architectural et paysager. Ce mur et son escalier aurait d'ailleurs dû être classés dans les OAD en élément remarquable à conserver lors de l'aménagement de la zone 1AU.



Figure 11 : Mur en pierre sèche en zone 1AUH

➤ La partie sommitale de la zone offre un **point de vue unique** sur le cœur historique de la ville et le Bischenberg. C'est un lieu de promenade apprécié situé sur un parcours de Club Vosgien.



Figure 12 : Vue sur Rosheim depuis la partie sommitale de la zone 1AUH

Les parcelles déjà en zone IAUH aurait pu être aménagées en même temps que le lotissement Leimen 3. Leur non aménagement dans la tranche précédente ouvre ainsi l'opportunité de réfléchir à d'autres projets.

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

➤ La zone sommitale n'a qu'une contenance de 0,4 ares, permettant de s'interroger sur l'intérêt de faire de cet espace une zone d'intensification classée AU, alors même que de multiples dents creuses beaucoup plus vastes existent sur le ban communal.

Pour une desserte réservée aux circulations douces (piétons, vélos)

Il n'est pas nécessaire que le lotissement du Leimen, même étendu aux tranches 3 (actuellement en construction) et à la future zone 1AU, dispose de trois accès routiers. Par comparaison, les projets de lotissement Untersgarten et Rittergass (160 logements environ) n'ont qu'une sortie ouverte à la circulation automobile (+ deux accès réservés aux circulations douces pour Rittegass).

En outre, les deux accès par la rue des Vosges au Sud sont beaucoup plus rationnels pour rejoindre toutes les directions, une sortie par le nord-ouest n'ayant que très peu d'intérêt pour les véhicules.

Un tel accès permettrait au contraire aux résidents du haut de la rue du Guirbaden de rejoindre le centre-ville via le lotissement Leimen 3 dont les voiries n'ont qu'entre 4,5 à 6 m.

A l'inverse, l'aménagement de la tranche 3 du lotissement a conduit à la **suppression d'un chemin de terre** permettant un accès direct au chemin du Leimen.

Les résidents du lotissement sont demandeurs d'un accès piéton ou vélo au secteur agricole de l'Ober Leimen. On notera qu'un cheminement du lotissement vers le chemin du Leimen est apparu à l'extrémité de la rue des maraîchers démontrant ainsi cette nécessité.



Figure 13: Cheminement piétonnier vers l'Ober Leimen

Par conséquent, un ER pour une voie réservée aux circulations douces devrait donc être créée partiellement sur les parcelles 420 et 411.

Pour le maintien d'une zone non construite en bordure du chemin, pour préserver le paysage et le point de vue, et permettre l'aménagement d'un système de retenue des eaux pluviales

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

Association AQVR
Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

Une **construction sur le replat** serait en raison de la configuration du terrain particulièrement imposante et donc **destructrice du paysage** à double titre : en saturant le côté sud du chemin de constructions et en privant de vue les promeneurs circulant sur le chemin du Leimen.

Cet espace pourrait au contraire être consacré au maintien d'un espace naturel semipaysager (banc, illustrations à la façon du point de vue au-dessus de Rosenwiller, très apprécié des promeneurs) et à l'aménagement, immédiat ou différé (logique de réserve foncière) de dispositif de retenue des eaux pluviales descendant de la colline et ainsi protéger toutes les habitations en aval dans le contexte de la recrudescence d'évènements climatiques catastrophiques.

Dans ce cas, pour la parcelle 352 et le haut des parcelles 138 et 99, il faut **interdire toute construction sur le talus** qui comporte le mur en pierre sèche (imposer un retrait de 5 mètres) par rapport à la limite nord des parcelles, et imposer une hauteur maximum pour préserver la vue. *NB*: il y entre 8 et 10 mètres de dénivelé entre le chemin et le bas de la parcelle 352.

Exclure les parties déjà aménagées des propriétés privées de la zone 1AU

Le projet de zone 1AU intègre deux parcelles intégrées et aménagées dans des propriétés construites :

- La parcelle 409 au 2 chemin du Leimen (accès nord-ouest)
- Les parcelles 236 et 137 au 5 rue du Hohenbourg (accès sud)

L'intégration de ces parcelles dans la zone n'a pas de sens.

Subsidiairement, une fine bande de la parcelle 143, dans le prolongement des parcelles 357 et 410, pourrait faire l'objet d'un ER en vue de son intégration dans le domaine public. Cette portion de parcelle est en effet au même titre que les parcelles 357 et 410 déjà consacrée à la voirie.

Maintenir au-moins les extrémités sud des parcelles 138 et 99 et 137 en zone UB En raison de l'absence d'anticipation de l'élargissement de la rue du Hohenbourg dans le cadre de l'aménagement de la tranche 3 du lotissement du Leimen et de l'enclavement de cette zone, leurs intégrations dans la zone 1AU n'a aucun sens.

Pour le maintien d'une zone non construite étendue sous le cheminement réservé aux piétons et vélos

Pour préserver plus fortement les espaces à enjeux écologiques forts intégrés à la ZNIEFF de type 1, ici constitués de vergers, de vignes et disposant d'un mur en pierres sèches à valoriser, il s'agit de placer la parcelle 352 et la partie haute des parcelles 138 et 99 en zone agricole ou en Emplacement réservé "en vue de la constitution d'un jardin public". Un tel espace préservé au milieu d'une zone fortement urbanisée est de nature à éviter la saturation en construction de l'espace et ainsi s'inscrire dans les objectifs de la révision du PLU dont plusieurs ont été rappelés dans les présentes observations, notamment en termes de préservation des paysages et de la qualité de vie des habitants. Dès lors, la zone 1AU Nord-Ouest disparaîtrait complètement.

	Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020
En co	onclusion, la synthèse de nos demandes pour la zone 1AU Nord-Ouest est le suivante :
	iter aux circulations douces le prolongement de la rue des Maraîchers, conformément objectifs du PADD,
avec	erdire l'accès direct sur le chemin du Leimen depuis le nord de la zone 1AU, par analogie les tranches précédentes du lotissement, pour limiter la circulation sur le chemin et éviter pulées de boues,
ľenv	poser une densité maximale à la zone 1AU de 25 lgts/ha, motivée par l'intégration avec ironnement urbain et la visibilité de la zone depuis le chemin du Leimen comme du ant opposé.
	intenir pour cette zone un taux de surface non imperméabilisée de 40%, au titre de la ention des risques naturels sur ce versant en pente (eaux de ruissellement)
très	sser dans les OAD le mur en pierres sèches et un escalier situé en haut de la parcelle 352, intéressant d'un point de vue architectural et paysager, en tant qu'élément remarquable sserver lors de l'aménagement de la zone 1AU.
	5.5 A propos de l'ER 8 - Elargissement de la rue du Guirbaden à 7 m
prév	emplacement réservé en vue de l'élargissement de la rue du Guirbaden à 7 mètres est u dans l'actuel PLU, mais uniquement au droit de la parcelle non construite 33. Le projet évision du PLU la prolonge au droit de la parcelle 34.
	omaine public est, à cet endroit, déjà large de 6 à 6,50 mètres. L'ER empiète sur un talus ré et sa mobilisation pour élargir la voirie supposerait la construction d'un mur.
. Un é	largissement à 7 mètres à cet endroit précis n'a aucun sens :
•	Au regard des besoins des riverains, qui s'accommodent et même apprécient la voie large d'environ 5 mètres,
•	En comparaison des voies créées dans les lotissements du Leimen ou Rittergass, qui ont une largeur maximale de 6 mètres.
justi	einte portée au droit de propriété attachée à la parcelle 34 n'est donc aucunement fiée alors que l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme, M. Fliegans, a confirmé au riétaire qu'aucun projet d'élargissement n'était envisagé pour la rue du Guirbaden.
beau	ons par ailleurs que la physionomie actuelle du bas de la rue, très végétalisée, serait acoup moins agréable en cas d'élargissement, et que plus les voiries sont larges, plus les cules ont tendance à rouler vite.
	22
	23

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

Comme aucun projet d'élargissement n'est prévu (cf. adjoint au Maire), nous demandons à ce que l'ER 8 soit retiré du PLU ou alors de réduire l'élargissement de la rue du Guirbaden à un maximum de 5,5 à 6 m qui doit comprendre un trottoir surélevé pour la sécurisation des piétons.

Les travaux d'aménagement devront intégrer la modification du réseau d'assainissement (pose d'une conduite unitaire d'un diamètre plus important ou doublement d'un réseau d'eau pluviale jusque dans la rue de la Chapelle).

6. Observations sur le secteur Ungersgarten

Le secteur Ungersgarten représente un potentiel constructible comme le montre la carte du Rapport de présentation en page 167.

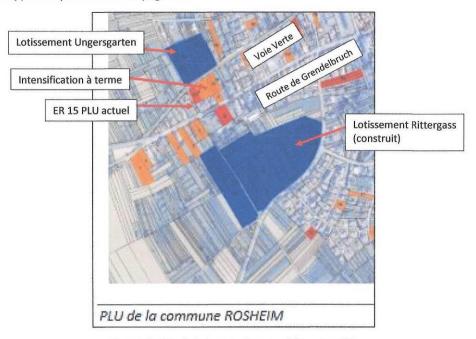


Figure 14 : Extrait de la carte du potentiel constructible

Les travaux du lotissement Ungersgarten commencés en 2019 sont actuellement à l'arrêt suite à un contentieux. Lors de l'enquête publique de très nombreuses interventions demandaient le raccordement de ce lotissement directement sur la route de Grendelbruch via le chemin qui était prévu d'être élargi dans le cadre de l'ER 15 figurant dans le PLU actuel.

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

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

Cet ER permettait également l'accès à la zone de construction prévue entre la Voie Verte et la Route de Grendelbruch.

Or, nous constatons, malgré les projets de construction prévus, que cet ER 15 a été supprimé dans la révision actuelle du PLU.

Etant donné les projets d'intensification de ce secteur, nous demandons de rétablir cet ex-ER 15 afin d'aménager le chemin de liaison avec la Route de Grendelbruch.

7. Observations sur le secteur appelé Coulée Verte

Nous portons tout d'abord à votre connaissance que dans tous les dossiers du PLU les écoulements des eaux superficielles au droit du centre urbain de Rosheim sont inexacts.

En effet, les eaux qui s'écoulent actuellement en sortie est du centre-ville, ruisseau appelé Rosenmeer, ne proviennent pas du Rosenmeer, ancienne dérivation d'une partie des eaux de la Magel dont le tracé s'écoule en souterrain le long de l'actuelle rue du Général de Gaulle et qui est pratiquement toujours à sec, mais d'une importante zone de sources situées à l'arrière du Monastère des Bénédictines et dans les sous-sols de celui-ci et qui donne naissance à un ruisseau appelé Hellerbach (figure 15).

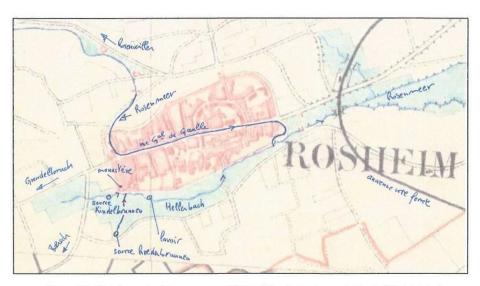


Figure 15 : Ecoulements des eaux superficielles (d'après ancienne Carte de l'Etat-Major)

Il en ressort l'importance capitale de la zone humide marécageuse située à proximité du Monastère qui est actuellement formée par un pré vers la source Roetterbrunnen et par un bois à proximité de la source Kindelbrunnen.

		Association AQVR Projet de révision du PLU — Observations de l'Association 16 janvier 2020
		En conséquence, nous demandons le maintien dans son état naturel de cette zone humide dans le cadre des objectifs du SDAGE Rhin Meuse et demandons le retrait :
		de l'ER 4 qui consisterait en une création d'un sentier piétonnier de 2 m de large (pourquoi d'ailleurs 2 m ?) entre la rue des Prunelles et le passage des Remparts qu'on suppose passer dans la prairie humide le long du ruisseau issu de la source Rœtterbrunnen (cet ER ne figure pas sur le plan de zonage), un passage existant déjà un peu plus loin via la rue Saint Benoit,
]		de l'ER 18: création d'un espace de loisirs paysager qui pourrait permettre l'aménagement de la zone humide de manière incompatible avec la nécessité de sa protection.
1		8. <u>La protection de l'environnement autour de l'espace bâti</u>
		Un des objectifs de la révision du PLU est de préserver les espaces naturels et paysagers les plus sensibles.
7	1	Nos observations par rapport à la zone 1AU Nord-Ouest (cf. 5.4) vont dans ce sens.
		Si Rosheim était entouré du paysage typique des collines sous-vosgiennes formé essentiellement par des vignobles et des vergers dans les secteurs moins propices à la vigne, force est de constater que les vergers disparaissent notamment au profit d'un "désert maïsicole" à l'Ouest du bourg de part et d'autre des routes menant vers Bœrsch et vers Mollkirch et en direction de Rosenwiller. La riche biodiversité, notamment avicole, liée aux vergers disparaît ainsi que la mosaïque de paysages qui existait.
		Le rapport de présentation précise sur la figure en page 78 les zones à enjeux écologiques (reporté en figure 16 ci-après).
	:	Si dans le PLU, au droit de la zone rouge à enjeu fort située immédiatement à l'Ouest du secteur bâti, une zone N1 (286,7 ha) a bien été définie dans le PLU, nous regrettons que le règlement de cette zone ne mette pas en place des mesures fortes pour sa sauvegarder, voire enrichir sa valeur écologique et paysagère.
	1	Le Code de l'Urbanisme permet au travers de l'article L151-41 de créer des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou par application de l'article L151-23 qui précise : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».
		Aussi, nous demandons à ce que le règlement de la zone N1 soit complété afin que la commune y affiche une volonté forte de préservation.
		26

Association AQVR Projet de révision du PLU – Observations de l'Association 16 janvier 2020

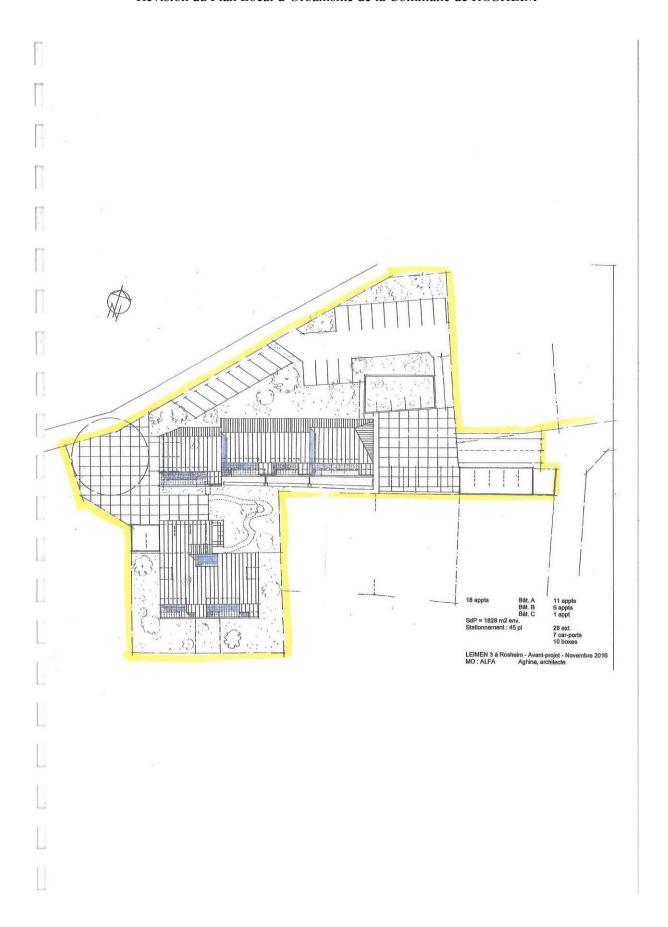
PLU ROSHEIM ZONES A ENJEUX ECOLOGIQUES Niveau d'enjeu Fort Fort ROSHEIM 0 780 1 300

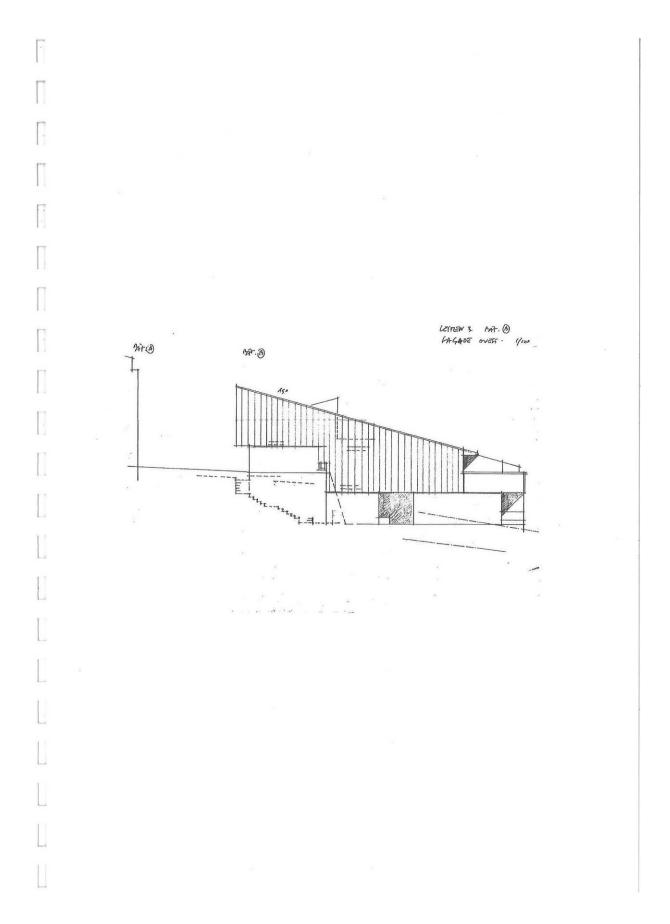
Figure 16 : Zones à enjeux écologiques forts et zoom sur la partie ouest (Rapport de présentation)

Comme il a déjà été observé sur le secteur N1, suite à une trop forte densité, que le pacage de chevaux ou d'ânes a déjà entrainé la mort d'arbres fruitiers par écorçage, nous demandons à ce que les abris pour animaux y soient interdits.

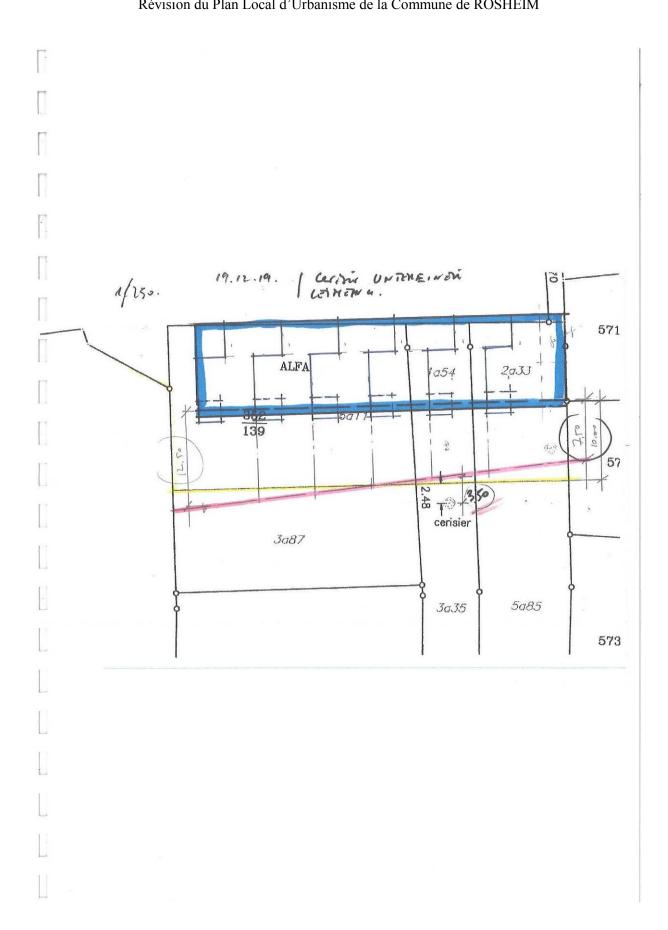
En conclusion, nous demandons à ce que le PLU traduise une volonté forte de préservation des vergers autour de Rosheim afin d'y protéger ce qui reste encore du paysage emblématique collinéen et de la biodiversité, action déjà initiée par le passé avec la mise en place de l'ENS du Bischenberg, puis partiellement par la Communauté des Communes au travers de la trame verte le long du Chemin Portes Bonheur.

П	Association AQVR Projet de révision du PLU — Observations de l'Association 16 janvier 2020
	ANNEXE 1
	Plan d'un immeuble envisagé au droit de la zone
	1AU Nord-Ouest site 1 – extrait des plans de 2016
1	
L	
	28
lui Lui	





	Association AQVR Projet de révision du PLU — Observations de l'Association 16 janvier 2020	
П	ANNEXE 2	
	Plan d'un immeuble envisagé au droit de la zone	
	1AU Nord-Ouest site 1 - Plan de 12/2019	
L		
Ц		
L		
	29	



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

REGISTRE DEMATERIALISE

- ⇒ Observation dématérialisée n°1 (08/12/2019) Monsieur Gérard CLIGNY
- ⇒ Observation dématérialisée n°2 (10/12/2019) Modérée (remplacée par l'observation n°3)
- ⇒ Observation dématérialisée n°3 (10/12/2019) Mairie de ROSHEIM
- ⇒ Observation dématérialisée n°4 (10/12/2019) Madame Louise BLUM
- ⇒ Observation dématérialisée n°5 (15/12/2019) Monsieur Gérard CLIGNY
- ⇒ Observation dématérialisée n°6 (17/12/2019) Monsieur Laurent MEYER (et M. Dr. François UNTEREINER)
- ⇒ Observation dématérialisée n°7 (21/12/2019) Monsieur Cédric MEYER
- ⇒ Observation dématérialisée n°8 (22/12/2019) Monsieur Bernard MEYER (l'observation complète figure dans le registre de l'enquête publique de la modification n°5 du PLU de Rosheim)
- ⇒ Observation dématérialisée n°9 (23/12/2019) Association pour la qualité de vie à Rosheim
- ⇒ Observation dématérialisée n°10 (23/12/2019) Association pour la qualité de vie à Rosheim
- ⇒ Observation dématérialisée n°11 (25/12/2019) Madame Séverine STRAUMANN
- ⇒ Observation dématérialisée n°12 (26/12/2019) Monsieur Loïc COURTETE
- ⇒ Observation dématérialisée n°13 (31/12/2019) Monsieur Claude COLLET
- ⇒ Observation dématérialisée n°14 (01/01/2020) Monsieur Bruno BARTOLOMEI
- ⇒ Observation dématérialisée n°15 (02/01/2020) Monsieur Franck RENAUDIN
- ⇒ Observation dématérialisée n°16 (02/01/2020) Madame Evelyne VAN DE VEIRE
- ⇒ Observation dématérialisée n°17 (03/01/2020) Monsieur Philippe VELTEN
- ⇒ Observation dématérialisée n°18 (05/01/2020) ANONYME
- ⇒ Observation dématérialisée n°19 (07/01/2020) Monsieur Xavier MEHUL
- ⇒ Observation dématérialisée n°20 (07/01/2020) Monsieur Christian ZULIANEL
- ⇒ Observation dématérialisée n°21 (08/01/2020) Madame Annick BRAUN
- ⇒ Observation dématérialisée n°22 (10/01/2020) Monsieur Jean-Luc LIPS

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

- ⇒ Observation dématérialisée n°23 (11/01/2020) ANONYME
- ⇒ Observation dématérialisée n°24 (11/01/2020) Madame Séverine STRAUMANN
- ⇒ Observation dématérialisée n°25 (12/01/2020) ANONYME
- ⇒ Observation dématérialisée n°26 (13/01/2020) Monsieur Florian PERALDI
- ⇒ Observation dématérialisée n°27 (13/01/2020) Monsieur Jean-Claude CLAVERIE, vice-président d'Alsace Nature
- ⇒ Observation dématérialisée n°28 (15/01/2020) Monsieur Alain LAMBERT
- ⇒ Observation dématérialisée n°29/30/31 en date du 16 janvier 2020 de M. François MAHLER (+ annexes reçues le 17 janvier 2020 par lettre recommandée avec accusé de réception)
- ⇒ Observation dématérialisée n°32 (16/01/2020) Monsieur Jean-Paul AUBRY
- ⇒ Observation dématérialisée n°33 (16/01/2020) Monsieur Michel MEINDRE
- ⇒ Observation dématérialisée n°34 (16/01/2020) Monsieur Benoît BECKER
- ⇒ Observation dématérialisée n°35 (16/01/2020) Madame Isabelle KREMSER
- ⇒ Observation dématérialisée n°36 (16/01/2020) Monsieur Gaël MOLLET
- ⇒ Observation dématérialisée n°37 (16/01/2020 Monsieur Richard HENDRSON
- ⇒ Observation dématérialisée n°38 (17/01/2020) Monsieur François MAHLER
- ⇒ Observation dématérialisée n°39 (17/01/2020) ANONYME
- ⇒ Observation dématérialisée n°40 (17/01/2020) Monsieur Pascal LISZOWSKI

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

Observation dématérialisée n°1 – Monsieur Gérard CLIGNY

Madame le commissaire enquêteur,

Je sollicite la communication en ligne, parmi les documents soumis à l'enquête publique, ou au moins sur le site de la commune, à titre de complément d'informations, des "schémas de composition" évoqués page 171 et 197 du rapport de présentation (RP) en ce qui concerne les zones 1AU, établis afin de "s'assurer de l'intégration des nouveaux quartiers dans la trame urbaine existante".

Ces documents paraissent indispensables à la compréhension par tous les habitants de Rosheim des multiples projets d'extension urbaine de la ville.

Or ils ne sont, sauf erreur de ma part, pas disponibles en ligne.

A cet égard, je note que l'appellation des liens de consultation des documents mis à disposition ("RP", "PG", "OAP" etc), qui plus est dans un ordre non logique et sans préciser leur rôle et leur articulation dans la présentation générale du PLU, rend l'appréhension de ce projet par nature complexe d'autant plus difficile.

Bien cordialement.

NB : Je ne souhaite pas que mon adresse mail soit diffusée.

Observation dématérialisée n°2 – Modérée (remplacée par l'observation n°3) Observation dématérialisée n°3 – Mairie de ROSHEIM

Par Mairie de ROSHEIM Mairie de ROSHEIM

Observation relative aux schémas de compositions.

Les schémas de composition évoqués dans les pages 171 et 197 du rapport de présentation expliquent les outils techniques utilisés dans le processus de détermination quantitative des secteurs concernés.

S'agissant d'éléments d'études, ils ne figurent pas au dossier réglementaire car il s'agit de documents d'étude préparatoire.

Réalisés sous forme de minutes, ils ne sont pas conservés.

Observation dématérialisée n°4 – Madame Louise BLUM

Bonjour,

Ma mère est copropriétaire avec mon oncle de la parcelle numéro 117, section 18, qui se situe derrière la maison forestière.

Consciente que ce terrain est classé NB3 aujourd'hui, ce qui ne nous permet pas d'envisager ni aménagement ni construction, nous souhaiterions vivement que celle-ci, ainsi que la parcelle 115 à côté (demande d'acquisition en cours) puissent être reclassées en N2.

Cette nouvelle classification nous permettrait (mon conjoint, nos deux enfants et moi-même) d'envisager un projet sur ce terrain : une petite habitation (mobile ou non), qui s'intégrerait dans le paysage forestier alentour, et respecterait bien entendu la réglementation indue par la zone naturelle et de captage des eaux Merci pour votre considération

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

Observation dématérialisée n°5 - Monsieur Gérard CLIGNY

Madame le commissaire enquêteur,

Je remercie la municipalité qui a, a priori suite à mon observation du 8/12, à amélioré le nommage et l'ordre des documents d'urbanisme et sur le site de la ville, et sur celui proposant le registre dématérialisé. Le dossier est ainsi beaucoup plus accessible.

Toutefois, je note que :

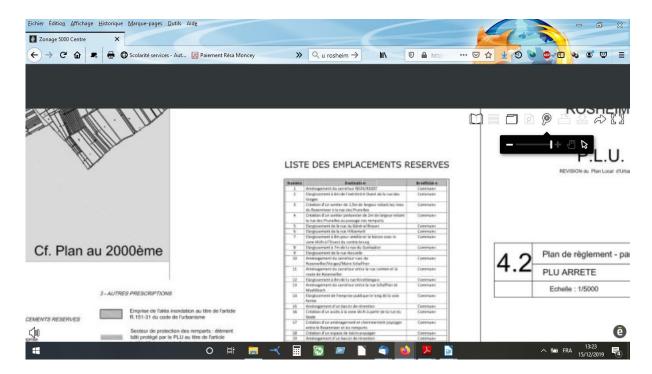
- les plans publiés sur le site de la ville ne sont pas suffisamment lisible via Calaméo pour permettre au public d'en prendre utilement connaissance, les cartouches des emplacements réservés étant même à peine déchiffrables (cf. PJ, au grossissement maximum) ;
- le visionnage des plans via le registre dématérialisé est plutôt meilleur, mais seul le téléchargement permet un grossissement suffisant pour en saisir les détails ;
- il n'y a sur le site pas ou plus de passerelle vers le registre dématérialisé sinon un lien perdu dans l'avis, et il nulle part fait mention de l'importance de l'enquête publique dans le processus de décision (pouvoir d'appréciation du commissaire enquêteur, possibilité de formuler des contre-propositions, possibilité pour le conseil municipal d'amender le projet avant adoption), importance que j'ai moi-même découverte en allant consulter les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Par conséquent, je sollicite :

- l'amélioration de la définition des plans du projet sur le site de la ville, à l'instar de la qualité du document publié pour le PLU actuel.
- l'ajout d'une mention sur le registre recommandant de recourir au téléchargement des plans pour une meilleure lisibilité des documents, ou ne permettre que leur téléchargement,
- l'ajout sur le site de la ville d'un lien bien visible vers le registre dématérialisé d'enquête publique sur le site de la ville, qui pourrait utilement, en introduction, rappeler l'importance de la démarche. Une rubrique "pourquoi et comment participer" à l'enquête pourrait ainsi être créée pour promouvoir une concertation pro-active.

Bien cordialement

PJ : Illisibilité plan modif PLU ville.odt



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

Observation dématérialisée $n^{\circ}6$ – Monsieur Laurent MEYER (et M. Dr. François UNTEREINER)

Madame le commissaire enquêteur,

Le Docteur François Untereiner et moi-même, souhaitons apporter nos observations et formuler nos demandes dans le document en pièce jointe.

Merci pour la prise en compte de nos remarques.

Recevez, Madame, nos salutations distinguées.

Laurent Meyer

PJ : 20191217 Observations Untereiner-Meyer Enquête Publique PLU Rosheim.pdf

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

Docteur François Untereiner

Rosheim le 17/12/2019

36, rue de Vosges - Rosheim

Laurent Meyer

2, chemin du Leimen - Rosheim

OBJET : Observations dans le cadre de l'enquête publique du projet de PLU de Rosheim

Madame le commissaire enquêteur,

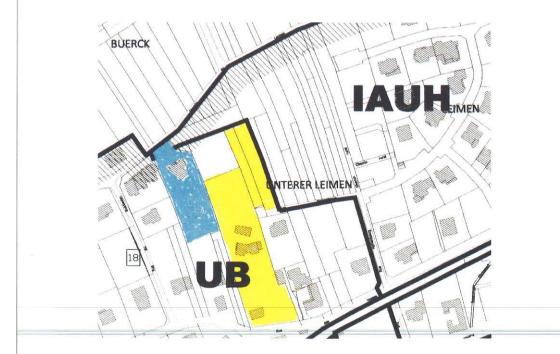
En tant que voisins directs du Site 1 tel que présenté en pages 4 à 6 du document OAP nous souhaitons apporter nos observations et formuler nos demandes à prendre en compte.

Zonages:

 $\label{lem:ci-dessous} \textbf{Ci-dessous le zonage PLU en vigueur actuellement concernant le site 1:}$

On peut constater que toutes les parcelles Untereiner figurant en jaune dans le document sont en zone UB.

En bleu les parcelles Meyer sont majoritairement en zone UB. Seule une petite bande comportant l'accès à la maison et certains aménagements extérieurs sont en zone IAUH.



1

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

Ci-dessous extrait du document RP Arrêt (Rapport de Présentation), page 167 et légende :

On peut voir que les documents présentés ne correspondent pas à la réalité du zonage actuel.

En effet il y a une erreur concernant 2 parcelles Untereiner qui sont aujourd'hui en zone UB et non pas en zone AU (maintenues en IAU ?)

Il semble que la parcelle indiquée en n°69 soit bien considérée comme figurant en zone UB



Logements programmés et PC déposés

Intensification urbaine à terme

Renouvellement urbain à terme

Zones AU en finalisation d'aménagement

Zones AU maintenues en IAU

Zone IIAU proposee

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

Extrait du document Zonage 2000 centre :

On peut voir qu'il est prévu que les parcelles Untereiner 138 et 99 actuellement en Zone UB soient déclassées en zone 1AU.

Il semblerait que les parcelles Meyer 143 et 409 soient classées 1AU.



Nos demandes à prendre en compte :

Exclure les parcelles Untereiner n° 138 et 99, actuellement en zone UB, de la zone 1 AU.

Ces parcelles forment actuellement une continuité avec la parcelle Untereiner n° 383.

En cas de projet de construction, elles pourraient parfaitement être raccordées aux réseaux publics existants rue Hohenbourg tout en étant exclues de la zone 1AU projetée à cet endroit.

Exclure les parcelle Meyer n°143 et 409 de la zone 1 AU. En effet ces parcelles n'ont aucune valeur ajoutée pour cette zone à urbaniser. Il serait logique que ces parcelles qui sont en continuité avec la zone UB au niveau de la Maison Meyer, bénéficient du même zonage que celle-ci.

Par conséquent la demande est de classer les parcelles 138, 99, 143 et 409 (section14) en zone UB.

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

Autres observations et propositions :

Nous constatons que la parcelle 352 (il s'agit d'un verger) est actuellement déjà urbanisable puisque classée en zone UB.

Par conséquent pourquoi ne pas simplement limiter la zone 1AU du site 1 au périmètre actuel IAUH en excluant les parcelles 143 et 409 ?

C'est en tout cas ce qui est prévu pour les sites 2 et 3 par rapport aux périmètres actuels IIAUH.

Faudrait-il faire une exception pour le site 1 en incluant des terrains déjà constructibles aujourd'hui ? Si oui au profit de qui ?

Nous constatons par ailleurs que dans le cadre de la création récente du lotissement Leimen 3, le chemin rural qui se trouvait dans la continuité de la rue Hohenbourg a été supprimé.

A ce jour il n'a été remplacé ou compensé par aucun chemin, voie verte ou ni même sentier permettant aux promeneurs, qui garent leurs véhicules sur le parking du cimetière par exemple, d'accéder directement à la Buerck.

En tant que riverains, nous croisons régulièrement des promeneurs, qui passent actuellement sur les terrains privés, pour accéder au chemin du Leimen afin de se promener sur les belles collines situées plus haut.

Dans le cadre d'un futur aménagement du petit site 1, restant en 1AU, nous proposons la création d'une voie verte ou au moins d'un sentier, par exemple sur la parcelle 41 (536 selon plan cadastral récent en page 6), permettant un accès direct à la Buerck, presque comme avant avec le chemin supprimé.

Nous constatons également que de nombreux promeneurs faisant le tour de Rosheim à pied s'arrêtent sur le chemin du Leimen, au droit du site 1, pour admirer le paysage remarquable vers le bourg centre et vers le Bischenberg.

Il s'agit ici du dernier endroit non urbanisé, le long du chemin et de la rue du Leimen, qui offre une telle perspective sur la ville de Rosheim.

Le projet du PLU à cet endroit condamnera rapidement toute possibilité de point de vue remarquable.

Nous regrettons en effet de découvrir dans l'OAP que le site $\bf 1$ est destiné à un programme d'aménagement très dense et en tout cas bien trop dense pour ce secteur.

En effet la densité minimale imposée en zone 1AU induira la construction de bâtiments imposants. Nous avons d'ailleurs connaissance d'un projet d'immeubles, par la société ALFA basée à Rosheim, comportant 18 appartements implantés sur les parcelles 37 à 41(536), 411, 415 et 352, pour lesquels ALFA aurait la maîtrise foncière.

Nous ne souhaitons en aucun cas voir apparaître ce genre de bâtiments démesurés dans cette zone.

Au contraire, nous pensons que le site 1 devrait bénéficier d'un espace aménagé (avec 1 ou 2 bancs par exemple) pour permettre aux promeneurs de se reposer quelques minutes et bénéficier d'un point de vue inoubliable.