



Révision « allégée » n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme

**Commune de Rosheim**

# Notice de présentation

## Dossier d'arrêt

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 juillet 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 29 juillet 2024

Le Maire :

Le Maire

Michel HERR







# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE GENERAL .....</b>	<b>4</b>
TERRITOIRE .....	4
SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME .....	4
PROCEDURE.....	4
OBJECTIF DE LA REVISION.....	5
ELEMENTS DU PLU A MODIFIER .....	5
<b>POINT 1 : RECLASSEMENT D'UNE ZONE A EN ZONE UX .....</b>	<b>6</b>
LE PROJET .....	6
COMPATIBILITE AVEC LE PADD .....	10
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	10
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	11
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	12

# CONTEXTE GENERAL

## TERRITOIRE

La commune de Rosheim se situe en région Grand Est, au sein du territoire de la Collectivité européenne d'Alsace (créée le 1<sup>er</sup> janvier 2021), et plus précisément dans la circonscription départementale du Bas-Rhin. En 2020, la commune dénombre plus de 5 300 habitants (INSEE).

Elle fait partie de la communauté de communes des Portes de Rosheim qui regroupe 9 communes (Bischoffsheim, Boersch, Grendelbruch, Griesheim, Mollkirch, Ottrott, Rosenwiller, Rosheim et Saint-Nabor) et plus de 18 000 habitants.

Le ban communal s'étend sur 29,6 km<sup>2</sup>. La densité de population est de 180 habitants/km<sup>2</sup>.

Le territoire bénéficie d'un environnement exceptionnel, entre vigne et montagne, à proximité des axes de transport stratégique (autoroute, train, aéroport), avec une dynamique économique (commerces et services de proximité, équipements culturels et sportifs, zones d'activités...).



## SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de la commune de Rosheim est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 juillet 2020.

Historique :

- PLU approuvé le 15 octobre 2007 et modifié le 11 mai 2009, le 10 mai 2010, le 16 septembre 2013, le 08 juillet 2019 (une modification réalisée en septembre 2017 a été annulée) ;
- PLU révisé le 20 juillet 2020.

La présente procédure est la première révision allégée.

## PROCEDURE

Il s'agit d'une révision du PLU dite « allégée » car elle vise à réduire une zone agricole sans porter atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.



Extrait de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; [...] »

## **OBJECTIF DE LA REVISION**

La présente modification du PLU a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet industriel (installation d'une unité de production de combustible CSR – Combustibles Solides de Récupération).

Pour cela, il est nécessaire de reclasser une partie de la zone A en zone Ux.

## **ELEMENTS DU PLU A MODIFIER**

- Le règlement graphique du PLU
- Le rapport de présentation du PLU

# POINT 1 : RECLASSEMENT D'UNE ZONE A EN ZONE UX

## LE PROJET

Dans le cadre d'un projet industriel de production d'énergies visant à remplacer le charbon alimentant les chaudières, Solvay et Veolia ont créé en janvier 2020 une co-entreprise (Dombasle Energie) pour la construction et l'exploitation d'une chaufferie à combustibles solides de récupération (CSR).

Le CSR étant un type de combustible principalement préparé à partir de déchets combustibles « non dangereux », et qui ne peuvent plus être recyclés dans des conditions économiques et techniques acceptables. Ils sont ensuite brûlés dans des chaudières ou fours adaptés ou en usines d'incinération afin d'être valorisés énergétiquement.

La production de CSR demandée par la chaufferie de Dombasle-sur-Meurthe est très importante et ne peut être envisagée sur un seul site, faute de clients suffisants. Pour assurer le fonctionnement de la chaufferie, il est donc nécessaire d'avoir cette production sur plusieurs entités départementales.

Le site de Rosheim s'inscrit dans cette démarche et vise à traiter des déchets initialement prévus pour enfouissement. Il permettra de détourner ces déchets vers une filière de valorisation énergétique. Le site industriel est situé au sein d'une zone d'activités économiques à l'est de la commune, entre la RD422 et la RD500.

Le projet de fabrication de CSR a été retenu sur le site de Rosheim car le site est déjà existant avec une activité fortement orientée autour des déchets et une partie des aménagements sont déjà en place sur le site existant pour accueillir les activités modifiées. Ces éléments permettent entre autres de réduire la nécessité de consommer de l'espace.

Projet Veolia
Adresse : ZI Sandgrube à Rosheim
Cadastre : 000 23 203
Superficie : 9,8 ha



*Rosheim – partie Est du territoire*

*Source photo aérienne : Géoportail*





**Site de projet**

Source photo aérienne : Géoportail

### Scénario n°1 - Avec bassin dans zone agricole



Présentation Mairie de Rosheim

## Scénario n°1 - Avec bassin hors zone agricole



Source : Présentation à la commune de Rosheim le 15/09/2022 du projet Evoria, centre de préparation CSR.

Pour mener à bien ce projet, et notamment la réalisation du bassin de collecte des eaux pluviales et incendie au nord-est de la zone, la totalité de l'emprise de la parcelle cadastrée section 23 n°203 doit être mobilisable. Au regard du PLU actuel, la réalisation de ce projet n'est pas possible. Car bien que ce projet ait été connu, une partie de la parcelle 203, nécessaire au projet, est classée en zone A sans qu'elle revête le moindre caractère agricole alors que le reste du site est classé en Ux. Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU approuvé en 2020 fait état d'un classement des boisements sur la parcelle 203 en zone N, ce qui ne correspond ni au règlement graphique, ni au souhait des élus.

La présente procédure va permettre de mettre en adéquation le règlement graphique avec le projet en question ayant déjà fait l'objet d'une étude d'impact approfondie.

La parcelle 203 sera donc classée intégralement en zone Ux (soit 1,4 ha) car, comme indiqué ci-après, le règlement de la zone A ne permet pas la réalisation d'installations et constructions industrielles.





## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

### **Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

### **Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous condition qu'ils ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole et ne portent pas atteinte au caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **Dans la zone A à l'exclusion des secteurs :**

1. L'aménagement et la réfection des constructions et installations existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
  2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  4. Les équipements et installations de très faible emprise nécessaires à l'activité agricole (type cribs, équipements d'irrigation, etc...).
- Les abris pour animaux à condition :
- qu'ils soient liés ou nécessaires à l'activité agricole ;
  - que leur superficie au sol soit inférieure à 70 m<sup>2</sup>,
  - que leur hauteur totale soit inférieure à 4m,
  - qu'ils présentent une ossature et un bardage d'aspect bois,
  - qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
  - que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

*Extrait du règlement du PLU de Rosheim – zone A*



## COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Rosheim constitue un bassin d'emploi important de la région qui complète l'offre économique des villes moyennes d'Obernai et Molsheim. La commune fait preuve ces dernières années d'un bon dynamisme économique avec un accroissement du nombre d'emplois. Elle souhaite maintenir cette dynamique.

### « 1. Renforcer le tissu économique existant »

Le PLU donne la possibilité de rechercher à densifier et optimiser l'occupation foncières des zones d'activités économiques même si au sein de ces secteurs très peu d'emprises foncières restent mobilisables.

Le développement de l'activité industrielle sur le site Veolia prévu par la révision allégée du PLU, est compatible avec les orientations du PADD de Rosheim.

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cf. **Etude d'impact** – Veolia – Dossier d'autorisation environnementale au titre des ICPE pour le centre de Rosheim

La partie nord de la parcelle section 23 n°203 classée en zone A comprend un espace arboré créant une ceinture verte autour du site de projet. Le reclassement en zone Ux et la réalisation du projet entraîne la disparition, au moins partielle, de cet espace arboré (1,4 ha).

Le corridor de biodiversité est conservé.

## MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### Extraits du règlement graphique actuel :



### Extraits du règlement graphique modifié :





## MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Sont modifiées la **page 196** (paragraphe relatif à la zone UX), la **page 201** (paragraphe relatif à la zone A) et la **page 213** (tableau des superficies des zones).

Seules les superficies des zones UX et A ont évolué.

*Ci-après, le texte en rouge a été ajouté.*

### Extraits du rapport avant révision allégée - page 196 :

#### 1.1.6. La zone UX

La zone UX est une zone urbaine destinée principalement à l'accueil de constructions et installations à usage d'activités économiques. Elle englobe toutes les zones d'activités existantes et implantées dans la partie Est du tissu urbanisé. Précisons que la fromagerie implantée au lieu-dit « Langmuehl » le long de la RD 423 reste classée en zone UX comme dans le PLU avant révision (présence de tous les réseaux techniques).

Le tracé de la zone UX, ses évolutions apportées lors de la révision du PLU

La création d'une zone mixte UC (cf. paragraphe précédent) a pour conséquence la baisse de la superficie des terrains classés en zone UX qui perd 14,5 ha. La superficie atteint 45 ha après révision contre 59,5 ha avant révision.

Signalons également des évolutions résultant d'ajustement de classement pour une meilleure adéquation entre la situation sur le terrain et le document d'urbanisme : intégration en UX de l'activité implantée au Nord de la rue du Maire Baruch, de la station d'épuration, des terrains situés au Sud du chemin de la Sablière (ancienne zone 1AUX aujourd'hui bâtie) et classement en zone N de la ceinture d'arbre autour du site Véolia.

Le règlement de la zone UX, ses évolutions apportées lors de la révision du PLU

Les occupations et utilisations du sol admises en zone UX sont les activités économiques au sens large.

La zone UX comporte un secteur UX1 dans lequel l'habitation liée à l'activité est autorisée contrairement à la zone UX qui exclut cette possibilité ; cette distinction reprend l'usage actuel des sols.

Les conditions d'accès et de voirie ont été simplifiées tout en répondant à un objectif de sécurité ; la largeur minimale de 5 mètres d'emprise pour toute nouvelle voie est notamment maintenue.

Les conditions de desserte et gestion des réseaux techniques sont définies dans un objectif de respect de l'environnement.

Les distances d'implantation définies dans le PLU avant modification sont reprises dans un objectif de continuité et cohérence par rapport à l'existant.

### Extraits du rapport modifié - page 196 :

#### 1.1.6. La zone UX

La zone UX est une zone urbaine destinée principalement à l'accueil de constructions et installations à usage d'activités économiques. Elle englobe toutes les zones d'activités existantes et implantées dans la partie Est du tissu urbanisé. Précisons que la fromagerie implantée au lieu-dit « Langmuehl » le long de la RD 423 reste classée en zone UX comme dans le PLU avant révision (présence de tous les réseaux techniques).

Le tracé de la zone UX, ses évolutions apportées lors de la révision du PLU de 2020

La création d'une zone mixte UC (cf. paragraphe précédent) a pour conséquence la baisse de la superficie des terrains classés en zone UX qui perd 14,5 ha. La superficie atteint 45 ha après révision contre 59,5 ha avant révision.

Signalons également des évolutions résultant d'ajustement de classement pour une meilleure adéquation entre la situation sur le terrain et le document d'urbanisme : intégration en UX de l'activité implantée au Nord de la rue du Maire Baruch, de la station d'épuration, des terrains situés au Sud du chemin de la Sablière (ancienne zone 1AUX aujourd'hui bâtie) ~~et classement en zone N de la ceinture d'arbre autour du site Véolia.~~

Evolutions apportées lors de la révision « allégée » du PLU

**Le tracé de la zone UX a été ajusté et élargi de 1,4 ha pour permettre la réalisation d'un projet industriel exemplaire de production d'énergies. La superficie de la zone UX atteint 46,4 ha contre 45 ha avant la révision allégée.**

Le règlement de la zone UX, ses évolutions apportées lors de la révision du PLU

Les occupations et utilisations du sol admises en zone UX sont les activités économiques au sens large.

La zone UX comporte un secteur UX1 dans lequel l'habitation liée à l'activité est autorisée contrairement à la zone UX qui exclut cette possibilité ; cette distinction reprend l'usage actuel des sols.

Les conditions d'accès et de voirie ont été simplifiées tout en répondant à un objectif de sécurité ; la largeur minimale de 5 mètres d'emprise pour toute nouvelle voie est notamment maintenue.

Les conditions de desserte et gestion des réseaux techniques sont définies dans un objectif de respect de l'environnement.

Les distances d'implantation définies dans le PLU avant modification sont reprises dans un objectif de continuité et cohérence par rapport à l'existant.



## Extraits du rapport avant révision allégée – page 201

### 1.3. Les zones agricoles A

Cette zone correspond aux terres agricoles et est protégée au titre de la qualité de leur sol. Elle a pour finalité première, la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Suite aux évolutions législatives, la délimitation et la réglementation de cette zone ont été précisées : seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors 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 des paysages, y sont admises.

#### Le tracé et le règlement de la zone A, ses évolutions apportées lors de la révision du PLU

Globalement la zone agricole couvre toute la partie Est du territoire ainsi que les coteaux viticoles Nord et Sud, soit 564 ha et presque 19% du ban communal.

Lors de la révision du PLU, la superficie totale de la zone agricole passe de 759 ha à 564ha, représentant une baisse de 195 ha. Cette évolution s'explique par un simple réajustement de classement entre la zone agricole A et la zone naturelle et forestière puisque dans le même temps la zone N gagne 187,5 ha.

Conformément au document avant révision, le PLU fait le choix d'un double zonage agricole (constructible/inconstructible) en distinguant :

- la zone A (224 ha, soit 7,4% du territoire communal) proprement dite, protégée de toute urbanisation et visant à préserver l'usage agricole des terres. Hormis les abris pour animaux (dont la volumétrie et l'aspect extérieur sont réglementés pour assurer leur insertion paysagère), aucune autre construction n'est autorisée dans cette zone.
- le secteur A1 de 28,6 ha est voué à accueillir l'ensemble des usages agricoles sont admis, y compris l'éventuel logement de fonction (qui devra respecter plusieurs conditions indispensables à une bonne insertion dans le site notamment) si la vocation de l'exploitation le justifie. Les terrains concernés comportent déjà des bâtiments d'exploitation ou constituent des espaces favorables à l'implantation de nouveaux bâtiments techniques, sans conflit potentiel avec le tissu résidentiel

## Extraits du rapport modifié – page 201 :

### 1.3. Les zones agricoles A

Cette zone correspond aux terres agricoles et est protégée au titre de la qualité de leur sol. Elle a pour finalité première, la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Suite aux évolutions législatives, la délimitation et la réglementation de cette zone ont été précisées : seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors 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 des paysages, y sont admises.

#### Le tracé et le règlement de la zone A, ses évolutions apportées lors de la révision du PLU

Globalement la zone agricole couvre toute la partie Est du territoire ainsi que les coteaux viticoles Nord et Sud, soit 564 ha et presque 19% du ban communal.

Lors de la révision du PLU, la superficie totale de la zone agricole passe de 759 ha à 564ha, représentant une baisse de 195 ha. Cette évolution s'explique par un simple réajustement de classement entre la zone agricole A et la zone naturelle et forestière puisque dans le même temps la zone N gagne 187,5 ha.

Conformément au document avant révision, le PLU fait le choix d'un double zonage agricole (constructible/inconstructible) en distinguant :

- la zone A (224 ha, soit 7,4% du territoire communal) proprement dite, protégée de toute urbanisation et visant à préserver l'usage agricole des terres. Hormis les abris pour animaux (dont la volumétrie et l'aspect extérieur sont réglementés pour assurer leur insertion paysagère), aucune autre construction n'est autorisée dans cette zone. **Après la révision allégée, la superficie de la zone A est de 222,6 ha, suite à l'extension de la zone UX.**
- le secteur A1 de 28,6 ha est voué à accueillir l'ensemble des usages agricoles sont admis, y compris l'éventuel logement de fonction (qui devra respecter plusieurs conditions indispensables à une bonne insertion dans le site notamment) si la vocation de l'exploitation le justifie. Les terrains concernés comportent déjà des bâtiments d'exploitation ou constituent des espaces favorables à l'implantation de nouveaux bâtiments techniques, sans conflit potentiel avec le tissu résidentiel



## Extraits du rapport avant révision allégée – page 213 :

Superficie	AVANT révision	APRES révision		Evolution AVANT/APRES
	en ha	en ha	% du ban communal	
<b>ZONE URBAINE</b>				
UA/UAa	29,8	29,7	1,0	-0,1
UA1/UAc	0,8	0,8	0,0	0
UA2/UAr	0,3	0,3	0,0	0
UB	115,7	150,2	5,0	34,5
UBv	22,7	0	-	-22,7
UC	0	17,8	0,6	17,8
UD	0	17,7	0,6	17,7
UE	13,6	14,2	0,5	0,6
UF	6,9	0	-	-6,9
UX	59,5	45	1,5	-14,5
<b>TOTAL U</b>	<b>249,3</b>	<b>275,7</b>	<b>9,1</b>	<b>26,4</b>
<b>ZONE A URBANISER</b>				
1AU	17,7	4,3	0,1	-13,4
1AUX	23	18	0,6	-5
2AU	16,3	15,7	0,5	-0,6
2AUX	0,1	0,1	0,0	0
<b>TOTAL AU</b>	<b>57,1</b>	<b>38,1</b>	<b>1,3</b>	<b>-19</b>
<b>ZONE AGRICOLE</b>				
A	759	224	7,4	
A1		28,6	0,9	
A2		311,4	10,3	
<b>TOTAL A</b>	<b>759</b>	<b>564</b>	<b>18,7</b>	<b>-195</b>
<b>ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>				
N	1956,7	115,3	3,8	
N1		286,7	9,5	
N2		0,6	0,0	
N3		1730,4	57,3	
N4		2,2	0,1	
N5		9	0,3	
<b>TOTAL N</b>	<b>1956,7</b>	<b>2144,2</b>	<b>71,0</b>	<b>187,5</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE DU BAN COMMUNAL</b>				
	<b>3022,1</b>	<b>3022</b>	<b>100%</b>	

De façon globale, le bilan d'évolution des quatre grands types de zone présente une forte stabilité.

En effet si les espaces urbanisés progressent de 26,4 hectares c'est principalement dû à la requalification d'un écart urbanisé d'environ 18 hectares (le Bildauerhof) en zone urbaine et non plus en secteur de zone N. De leur côté, les surfaces à urbaniser diminuent de 19 hectares.

Un rééquilibrage s'observe entre les évolutions des zones agricoles qui perdent 195 ha au profit des zones naturelles et forestières qui voient leur superficie augmenter de 187,6 hectares.

89,7% du territoire communal est protégé de toute urbanisation (564 ha en A et 2144,2 ha en N, soit 2708,2 ha).

Les zones urbaines couvrent 9,1% de la superficie communale alors que les zones à urbaniser ne représentent plus que 1,3%.

PLU de la commune ROSHEIM 213

## Extraits du rapport modifié – page 213 :

	Avant révision allégée 2023 (ha)	Après révision allégée 2023 (ha)	Part ban communal (%)
UA	29,7	29,7	1
UA1	0,8	0,8	0
UA2	0,3	0,3	0
UB	150,2	150,2	5
UC	17,8	17,8	0,6
UD	17,7	17,7	0,6
UE	14,2	14,2	0,5
UX	45,0	46,4	1,5
<b>Total U</b>	<b>275,7</b>	<b>277,1</b>	<b>9,1</b>
1AU	4,3	4,3	0,1
1AUX	18,0	18,0	0,6
2AU	15,7	15,7	0,5
2AUX	0,1	0,1	0
<b>Total AU</b>	<b>38,1</b>	<b>38,1</b>	<b>1,3</b>
A	224,0	222,6	7,4
A1	28,6	28,6	0,9
A2	311,4	311,4	10,3
<b>Total A</b>	<b>564,0</b>	<b>562,6</b>	<b>18,7</b>
N	115,3	115,3	3,8
N1	286,7	286,7	9,5
N2	0,6	0,6	0
N3	1730,4	1730,4	57,3
N4	2,2	2,2	0,1
N5	9,0	9,0	0,3
<b>Total N</b>	<b>2144,2</b>	<b>2144,2</b>	<b>71,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3022</b>	<b>3022</b>	<b>100</b>

L'évolution de la superficie des zones a peu évolué avec la révision allégée du PLU. Seule la superficie de la zone UX a été modifiée et accrue de 1,4 ha au détriment de la zone A.

PLU de la commune ROSHEIM 213





VB Process, une société de la marque **Territoire+**  
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme  
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)