

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

BAS-RHIN

COMMUNE

MOLSHEIM

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers Révision Zonage d'Assainissement

relatif à :

Projet de Révision du Plan d'Occupation
des Sols (Pos) en vue de
sa transformation en Plan local d'Urbanisme
(PLU)
et Révision du Zonage d'Assainissement.

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1^{er} Jean Det
Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER

Objet de l'enquête : Projet de Révision du Plan d'occupation des Sols (Pos)
en Plan local d'urbanisme (PLU) -
Révision du Zone de l'Aménagement.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° URB/02/2016 en date du 10 octobre 2016 de

M. le Maire de : MOLSHEIM

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Membres titulaires :	M	<u>CHARLIER André</u>	qualité	<u>CE Titulaire</u>
	M	/	qualité	/
	M	/	qualité	/
	M	/	qualité	/
Membres suppléants :	M	<u>WAGNER Richard</u>	qualité	<u>CE Suppléant.</u>
	M	/	qualité	/
	M	/	qualité	/

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du lundi 14 novembre 2016 au vendredi 16 décembre 2016
les lundis, mardis, mercredis, de 8^h15 à 12H et de 14^h à 17^h15
les jeudis et vendredis de à et de à
les lundi 12 décembre 2016 de 16^h à 19^h et de à

Siège de l'enquête : Mairie de Molsheim

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant 10 (dix) feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

la Mairie de Molsheim et par voie électronique à l'adresse:
urba@molsheim.fr

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : la Mairie de Molsheim
et à la Préfecture du Bas-Rhin

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les	<u>lundi 14 novembre 2016</u>	de	<u>8^h30</u>	à	<u>11^h30</u>	et de	<u> </u>	à	<u> </u>
les	<u>Mardi 22 novembre 2016</u>	de	<u>14^h</u>	à	<u>17^h</u>	et de	<u> </u>	à	<u> </u>
les	<u>Vendredi 1^{er} décembre 2016</u>	de	<u>8^h30</u>	à	<u>11^h30</u>	et de	<u> </u>	à	<u> </u>
les	<u>lundi 12 décembre 2016</u>	de	<u>16^h</u>	à	<u>19^h</u>	et de	<u> </u>	à	<u> </u>
les	<u>vendredi 16 décembre 2016</u>	de	<u>9^h</u>	à	<u>12^h</u>	et de	<u>14^h</u>	à	<u>16^h</u>
les	<u> </u>	de	<u> </u>	à	<u> </u>	et de	<u> </u>	à	<u> </u>

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Lundi
Les 14 novembre 2016 de 8^H15 heures à 12 heures
et de 14^H à 17^H15.

Observations de M^(l)

SÉRIANENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Lundi 14 novembre 2016 de 8^H30 à 11^H30

(avec présence du Commissaire Epêche Suppléant M. Richard WAGNER en qualité d'observateur.)

Reception de 6 personnes pour consultation du dossier :

- Madame NORWAND Lucienne. 35 Le Général 67120 Wolxheim
- Madame LOGE Marie-Louise. 2, rue Heidenkopf 67560 Bolsheim
- M. BRIENNE Jean-Marie - 26, rue de la Gare 67120 Wolxheim
- Madame HUTER Marie-Christine 67120 Wolxheim
+ 2 personnes

- Aucune observation portée dans le Registre d'observation d'Epêche Publique.
- Aucun Courrier reçu.

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER



SÉRIANENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Mardi 22 novembre 2016 de 14^H à 17^H.

Claude SCHRADER

12, rue du Général Leclerc
F-67490 DETTWILLER
Tél. 03 88 71 91 10

22, Novembre 2016

propriétaire du terrain 251, rue des Remparts à Bolsheim.

avec équipements voirie, assainissement et eau potable. La Direction Régionale des Affaires Culturelles et l'Architecte des Bâtiments de France ne m'autorise pas à construire une maison individuelle à cause du rempart, ceci est du gâchis, car Bolsheim manque de terrain. De ce rempart il ne reste que cent mètres le reste a été démolit, on a construit des maisons à gauche et à droite de mon terrain ! Ce rempart est un danger pour les riverains régulièrement il y a des pierres qui tombent de ce mur qui appartient à la ville et la ville ne fait aucun entretien, Pourquoi pas faire la continuité

Cette dent creuse gêne l'aspect de la rue !

Cette interdiction dévalorise ce beau terrain de 8 ares, pénalise la vente !

Cette interdiction est une honte et un abus de pouvoir des autorités D. R. des A. C.

Que pense le conseil d'État de cette situation ?

Cela est une injustice et de la discrimination !

Que faire du terrain ?

Je demande que ce terrain reçoit l'autorisation permanente de bâtir une maison individuelle.

Qu'est-ce que j'ai fait à la France pour me punir ainsi ?

En cas de réponse négative des autorités, personne de la famille, enfants, gendres et alliés n'iront voter en 2017.

le 22 novembre 2016

Schrader

Claude SCHRADER

12, rue du Général Leclerc

F-67490 DETTWILLER

Tél. 03 88 71 91 10

- Consultation du dossier par 2 personnes:

- M. SCHRADER Claude (avec rédaction d'une observation)
- M. Edgar BOURLET (renseignements).

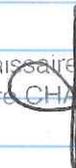
Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER



(C1) - Réception d'un Conseil le 24/11/2016 émanant du Conseil Départemental du Bas-Rhin et daté du 11 octobre 2016 -
Annexé au Présent Registre et enregistré sous le N° C1

(L1) Réception d'une lettre le 30/11/2016 de Monsieur SCHRADER Claude -
12, rue du Général Leclerc à 67490 DETTWILLER
Lettre adressée à Monsieur le Maire de TOLSTHEIM.
Enregistrée sous le N° L1 et annexée au Présent Registre -
Lettre à joindre à l'observation N°1 du Registre
d'Enquête Publique.

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER



- PÉRYMANENCE DU GÉNÉRALISTE ENQUÊTEUR
Le Jeudi 1^{er} Décembre de 8^{H30} à 11³⁰
(prob. fin jusqu'à 12^H en raison de l'affluence)

Réception de 10 personnes pour Consultation du Dossier et Renseignements divers.

- dont : M^{rs} VETTER Pierre Alain 53 rue Principale ALTORF
(Propriétaire Parcelle 170. 173 Section 27)
- M^{rs} DOUBOUX 37a, rue des Romains ZOLSHEIM
(Propriétaire Parcelle 171. Section 27)
- M^{rs} ZIPPENHAWN Jacques 37 rue de Saverne à ZOLSHEIM
(Propriétaire Parcelle n° 114. Section 27)
- M^{rs} HUTTEL Françoise 445, rue des Romains ZOLSHEIM.
- Monsieur BILLENNE Jean-Marie
26, Avenue de la Gare à ZOLSHEIM.
- Syndicat Viticole de ZOLSHEIM (M^{rs} KAES Henri)
- Monsieur BOESCH René 14, rue du Cdt Schweisgath ZOLSHEIM.
- Monsieur JEDANE SCHLEGEL 14, rue des Violettes ZOLSHEIM.

→ Aucune Observation portée sur le Registre →
- Pas de Courrier remis.

Le Commissaire Enquêteur
Andre CHARLIER

05/12/16

Pierre-Alexandre CHOMILIER
Développeur Foncier
PROMOGIM

② La SCI EST (Promogim) a signé une promesse de vente avec Monsieur et Madame Feidt, propriétaires des parcelles cadastrées section 28, numéros 119 en partie, 123 en partie, 124, 125 en partie et 127 en partie et situées à Zolsheim, dans le but de réaliser une opération de promotion immobilière. Dans le cadre de l'élaboration du futur PLU, ce terrain va être classé en zone Ux. Nous souhaiterions que vous procédiez à un classement de ce terrain en zone constructible afin de créer des logements collectifs répondant aux mêmes caractéristiques que celles de notre opération voisine : c'est-à-dire la réalisation d'immeubles d'une hauteur maximale de 10m à l'écart de toiture.

05/12/16

M^{me} FEIOT Claudette
M. FEIOT Pierre

- ③ Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées section numéro 119, 120, 122, 123, 125, 129, 130, 124, 125 et 127 situées à Holsheim. Nous souhaiterions que ce terrain soit reclassé en zone constructible afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier. Une promesse de vente a été signée avec la SCI EST qui envisage la réalisation d'une opération de construction de logements d'habitations répondant aux mêmes caractéristiques que leur opération voisine en cours de réalisation. De plus, nous constatons que notre terrain se retrouve isolé en zone UX, ce qui n'a plus lieu d'être.

- PÉRMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEURLe Lundi 12 Décembre 2016 de 16^H à 19^H.

10/12/16

M. Jean-François VOGT

M^{me} Florence VOGT-KUNPF

- ④ Propriétaires de parcelles section 47 numéros 64 478, 294 et 78 qui risquent avec le nouveau PLU d'être réclassés de zone MA1a en 2AV nous nous opposons à cette modification qui conduirait à une forte dévalorisation de ces terrains. En effet ces terrains actuellement dans MA1a et donc constructibles sous certaines conditions, que nous serons remplis, ne le seront plus une fois classés 2AV sauf en cas d'une nouvelle révision ultérieure du PLU à la seule initiative de la Mairie. Cela nous a déjà permis de gagner le temps à la commune de les acquérir au prix de la terre agricole comme elle l'a déjà récemment réalisé avec d'autres terrains appartenant à notre famille. Ici est d'autant plus incompréhensible que dans le même PLU et dans une zone voisine la commune déclare des terres viticoles sur les parcelles constructibles!

Il faut aussi noter que ce projet de PLU ne présente pas le projet de plan d'aménagement qui doit permettre la construction de la Maison de Vieilles, les aménagements nécessaires à cette construction à réaliser suivant des normes sanitaires strictes doivent se situer dans la zone du LEINENGRUB et pourraient donc aussi servir à valoriser ces terrains sans nuire. Leur déclassement en zone ZAU n'est donc pas logique du point de vue des réseaux à réaliser.

(C2) - Réception le 6/11/2016 d'un Courriel émanant de Madame Delphine PÉTEL - 27, rue du Clivert 67120 MOLSHEIM
- Annexé au présent registre et enregistré sous le N° C2

(C3) Réception le 12/12/2016 d'un Courriel émanant de la SCI EST (Prologis) 82, route de Bischwiller 67300 SCHLITZHEIM
- Annexé au présent Registre et enregistré sous le N° C3
- Courriel à rapprocher de l'observation N°2 du présent registre et de l'observation N°3 de M^{rs} et M^{rs} FEIST

- Réception de 5 personnes :

dont... M^{rs} et M^{rs} HASTING Jean
39, rue du Sst Gourand MOLSHEIM

- M^{rs} Jean GERIOL - 19, rue Belle Vue 67130 MUTHBACH S/BUSCHÉ
- M^{rs} Gérard NEUGEGER - 67116 MOLSHEIM

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER

14/12 Mme Duroux Mariette : courriers déposés en Mairie
à l'attention du Commissaire Enquêteur

(L3) Annexé au présent registre et enregistré sous le N° L3

(L2) Réception d'une lettre le 13/12/2016 de Monsieur VETTER Pierre-Alain - 53, rue Principale à ALTORF - Annexée au présent registre et enregistré sous le N° L2

(L4) Réception d'une lettre le 15/12/2016 de M. & Mme ZIMMERMANN Jacques,
33, rue de Saverne - 67120 MOLSHEIM.
Déposée au Service Urbanisme - Annexée au présent registre et enregistrée sous
N° L4

(L5) Réception d'une lettre le 15/12/2016 de M. ROTH Gilbert - Président du
Syndicat Mixte du Scot de la Bruche - 2, route Ecozone - 67120 MOLSHEIM,
accompagnée de la délibération N° B/16-03 relative à l'avis du Scot sur le
projet arrêté du PLU de Molsheim.
La lettre et la délibération sont annexées au présent registre et enregistrées
sous N° L5

(C4) Réception le 16/12/2016 d'un courriel émanant de Mme Anne VONESCH, Vice-Présidente
d'Alba Nature - 23, rue de la Tour - 67120 ERGERSHEIM - avec pièce jointe
Annexée au présent registre et enregistrée sous le N° C4

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER



- PERMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Vendredi 16 Décembre 2016 de 9^h à 12^h

- Consultation du Dossier par 8 personnes. Renseignements donnés

(L6) Remise d'une lettre par Monsieur Xavier René DRBSCH
14, rue du Collé Schwaiguth 67120 Molsheim.
(Lettre enregistrée sous le N° L6 et annexée au présent registre)

(L7) Remise d'une lettre par Monsieur et Madame Jacol WOLFFGUTH
1A, rue des Aubépines 67120 Molsheim.
(Lettre enregistrée sous le N° L7 et annexée au présent registre)

(L8 et L9) Remise de deux lettres par l'Association MVPV, 13 rue des Bains
67120 Molsheim. (Lettres enregistrées sous les N° L8 et L9
et Annexées au présent registre)

(L10) Lettre remise par Monsieur Dominique STOLL, 13 rue des
Romaines 67 120 Molsheim. (13 feuillets)
(Lettre enregistrée sous le N° L10 et annexée au
présent Registre).

(L11) Lettre remise par Monsieur Jan KNOLOD, 14 rue Notre Dame
67 120 Molsheim.
(Lettre enregistrée sous le N° L11 et annexée
au présent Registre)

- Passage de Monsieur Bruno ULRICH (ALSACE NATURE) qui
dans cette lettre ce jour un Courriel.

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER

PÉMANENCE DU COGNITAIRE ENQUÊTEUR

Le Vendredi 16 Décembre 2016 de 14^h à 16^h

(L12) Remise d'une lettre par le GAEC NEUGEYER.
29 rue Elbre Bugatti 67 120 Molsheim
(Lettre enregistrée sous le N° L12 et Annexée
au présent Registre).

(5) le 16/12/2016

Mme MOREAU - KUMPF
14A Allée Carl MOLSHEIM

165 ares de terrain dans l'indivision KUMPF, situés à la
Langgewand et 115 ares à la Heimmengrub. Ceci fait presque
3 hectares. C'est un véritable "captage d'héritage", réalisé par la
Commune. Cette surface sera déclassée, pour pouvoir acquérir
à bon compte ces terres, par la suite.
Or, ces terres ont été achetées par notre famille et elles se
sont agrandies d'années en années, par leur travail.
Nous ne sommes pas d'accord avec ce déclassement.

De
Moreau 077.

(L13) Dossier comprenant 10 feuillets remis par Madame Marie Mathilde
MOREAU, au nom de l'indivision KUMPF.
Dossier enregistré sous le N° L13 et annexé au
présent Registre.

5^e Feillet

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER

(L14) Dossier remis par Patrick et Joëlle HUTTER
24b, rue des Romains 67120 MOLSHEIM
- Enregistré sous le N° L14 et annexé
au présent Registre d'Enquête Publique.

(6) le 16/12/16. M. KRIESS FERNAND - 17 rue de la Chartreuse
67120 MOLSHEIM

Propriétaire d'un terrain situé dans la zone UAR (214)
que nous voudrions vendre et qui est hélas plus constructible
nous voudrions que le futur propriétaire puisse l'exploiter en
ayant un passage direct par la rue du Cal de Gaille -

+ Consultation du Dossier par 4 personnes -
Renseignements donnés.

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER

(C5) - Réception d'un Courriel (le 16/12/2016 à 17h07)
émanant de Monsieur Bruno ULLICH - du Groupe Local Bruche
d'ALSACE NATURE.

Enregistré sous le N° C5 et Annexé au présent Registre.

- Prolongation de la Permanence du Commissaire ENQUÊTEUR
jusqu'à 17h15. (Heure de fermeture des Bureaux de la Feirie),
en raison de la présence de personnes souhaitant des informations -
- Fin de l'Enquête Publique ce vendredi 16 décembre 2016
à 17h15. (Clôture du Registre.)

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER

Le 16 (Seize) décembre 2016 à 17 heures 15

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), CHARLIER André - COMMISSAIRE ENQUÊTEUR déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 33 (trente trois) jours consécutifs, du 14 novembre 2016 au 16 novembre 2016 de 8 heures 15 à 12 heures et de 14 heures à 17 heures 15 les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis ainsi que le lundi 12 décembre jusqu'à 19 heures.

Les observations ont été consignées au registre

par 6 (six) personnes (pages n° 2 (deux) à 9 (neuf)).

En outre, j'ai reçu 14 (quatorze) lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

- 1 lettre en date du 28 novembre 2016 de M Claude SCHRAMER
12, rue du Général Leclerc 67430 DETTWILLER
- 2 lettre en date du 12 décembre 2016 de M Pierre-Alain VETTER
53, rue Principale 67120 ALTORF
- 3 lettre en date du 14 décembre 2016 de Madame DOURoux Janinette
37 A, rue des Etangs 67120 WOLSHEIM
- 4 lettre en date du 14 décembre 2016 de M et Madame ZIGNER YANN Jacques
33, rue de Severne 67120 WOLSHEIM
- 5 lettre en date du 15 décembre 2016 de M SCOT de la Bruche
2, route Ebspece 67120 WOLSHEIM
- 6 lettre en date du 15 décembre 2016 de M Xavier René DRBESCH
14, rue du Cdt Schweigspath 67120 WOLSHEIM
7. lettre en date du 16 décembre 2016 de M et M^{me} Jacques WOLFFENSTH
1A, rue des Aubépines 67120 WOLSHEIM

(voir suite page 22)

signature

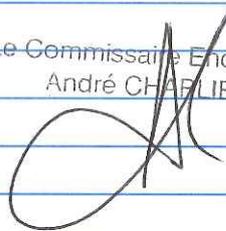
Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER

8. Lettre en date du 30 novembre 2016 de l'Association MVPV -
représentée par son Président Dominique STOLL - 13, rue des Romains
67120 MOLSHEIM
9. Lettre en date du 12 décembre 2016 de l'Association MVPV
13, rue des Romains 67120 MOLSHEIM
10. Lettre en date du 16 décembre 2016 de Monsieur Dominique STOLL
13, rue des Romains 67120 MOLSHEIM
11. Lettre de Monsieur Jan KONOLD - 14, rue Notre Dame
67120 MOLSHEIM -
12. Lettre de M. GAEC NEUMEYER - 29, rue Ellore Bugatti
67120 MOLSHEIM -
13. Lettre + Dossier (10 feuillets) de l'Indivision KUMPF
représentée par Madame Marie Mathilde MOREAU -
14. Lettre (6 pages) + documents (31 pages) de
Patrick et Joëlle HUTTEL - 245, rue des Romains
67120 MOLSHEIM -

J'ai reçu également 5 Courriels :

- C1 - en date du 24 novembre 2016 du Conseil Départemental
du Bas-Rhin (4 feuillets)
- C2. en date du 6 décembre 2016 de Madame Delphine PETER
27, rue du Clivant 67120 MOLSHEIM -
- C3. en date du 12 décembre 2016 de Monsieur Pierre-Alexandre CHAPLIER
(Pb 90617)
- C4 - en date du 16 décembre 2016 de Madame Anne VON ESCH
23, rue de la Tilerie 67120 ERSERHEIM -
Vice-Présidente d'Alsace Nature -
- C5 - en date du 16 décembre 2016 de Monsieur Bruno ULLICH.
Groupe Local Bruche - ALSACE NATURE - (2 feuillets)

Le Commissaire Enquêteur
André CHAPLIER

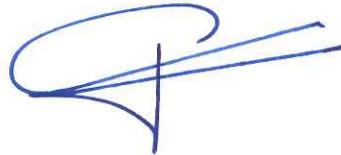


Le présent registre ainsi que les 14 lettres et 5 Courriels pièces
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 19 décembre 2016
à M Le COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

(Voir mentions de clôture en page 21)

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE**



Le Maire, Laurent FURST



Voir RAPPORT



L1

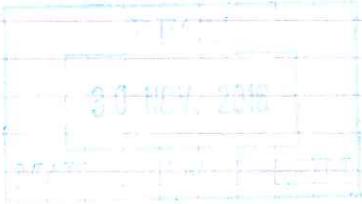
Claude SCHRADER
12, rue du Général Leclerc
F-67490 DETTWILLER
Tél. 03 88 71 91 10

28. 11. 2016

Bois d'enquête
public, De La
Ville de Molsheim.

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,
Veuillez s'il vous plait rajouter
cette lettre recommandée, adressée
au Maire de Molsheim au
registre des remarques d'enquête
merci d'avance.
Salutations.

Schrader



pour information au commissaire enquêteur. À rajouter au registre.

Claude SCHRADER

12, rue du Général Leclerc

F-67490 DETTWILLER

Tél. 03 88 71 91 10

L. R. A. A. D. RECEP.

n° 1A 126 422 07754



page 1

Lundi, 28 Novembre 2016

Monsieur le Maire de Molsheim.

Monsieur Laurent Furst.

17, place de l'Hotel de ville

67129 MOLSHEIM

Monsieur le Maire,

Suite à notre entretien

téléphonique, je vous informe qu'il y a régulièrement des chutes de pierres du rempart sur mon terrain.

Ce qui est un danger de mort pour les riverains!

Depuis plusieurs années je vous signale cette situation!

Aucun entretien du rempart est entrepris! Ce rempart appartient à la ville de Molsheim.

Ce rempart qui menace de s'écrouler empêche la construction d'une maison individuelle grâce à

l'action du Maire Klingenfus et de son conseil municipal qui a fabriqué cette situation.

La voie hiérarchique commence chez-vous!

Vous avez le devoir, le pouvoir et autorité d'imposer

votre volonté aux hauts fonctionnaires de l'Etat et faire passer le courant pour ôter cette injustice.

Exactement comme le Maire Klingenfus a pu obtenir l'interdiction de bâtir!

Tout cela pénalise la valeur et la vente du terrain!



Le Commissaire Enquêteur
André CHARNIER





page 2.

28.11.2016

De quel droit des hauts fonctionnaires peuvent interdire de bâtir sur un terrain viabilisé ?

Quel est l'intérêt de fabriquer une dent creuse ?

Cela est de l'abus de pouvoir, mauvaise volonté et plaisir à faire du mal !

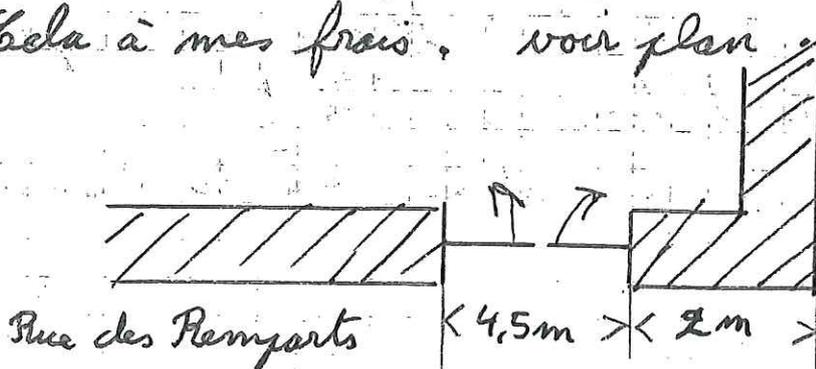
Suis-je un si mauvais Français, citoyen, est ce que je me suis mal conduit envers la ville de Molsheim ou envers vous - même pour me punir ainsi ?

Sur cela je vous demande le changement du P. L. U. de terrain, 23, rue des Remparts à Molsheim section 4 parcelle 251 en zone U. A. pour construire une maison individuelle de douze mètres de hauteur avec une durée de construction permanente.

La demande de démolition du rempart sur toute la longueur de mon terrain et ôter les gravas au frais de la ville de Molsheim, qui est propriétaire de ce rempart.

Je demande l'autorisation de vos services pour démolir quatre mètres cinquante de mon mur donnant sur la rue des Remparts et baissé le trottoir.

Cela à mes frais. voir plan



Joessel Jean Claude
21, rue des Remparts.

28. 11. 2016



Les trois demandes doivent être soumises au débat et au vote lors du prochain conseil municipal. L'architecte des bâtiments de France, ainsi que les hauts fonctionnaires ayant à se prononcé sur le droit de bâtir doivent être informés de mon courrier et du ~~du~~ débat du conseil municipal ainsi que du résultat du vote.

Si l'interdiction de bâtir subsiste, personne de ma famille, enfants et gendres iront voter en 2017 ! Vous, les élus, le gouvernement, ne servent à rien, s'ils tolèrent cette injustice ! 2 poids, 2 mesures ! Cette situation est une honte pour les personnes qui s'y opposent.

Dans l'attente d'une réponse positive de mes demandes, recevez, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Lundi, 28 novembre 2016

L.P.A.A.D. RECEP.

n° 1A 126 422 07754

3 pages.

Schrader

Claude SCHRADER

12, rue du Général Leclerc

F-67490 DETTWILLER

Tél. 03 88 71 91 10

Mr Pierre-Alain VETTER
53, rue Principale
67120 ALTORF
0608721424
pavetter@free.fr

Altorf, le 12 décembre 2016



Service d'Urbanisme
Mairie de Molsheim
17, place de l'Hôtel de Ville
67129 MOLSHEIM CEDEX

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur / Révision du Plan d'occupation des sols de la Ville de Molsheim en PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Propriétaire de deux parcelles rue des Etangs (Section 27 lieudit "Zichmatten" (rue des Etangs) -N° 170 (14,22 ares) et-N° 173 (31,92 ares)), j'ai pris connaissance du nouveau projet de PLU.

A ce jour, ces terrains sont situés en zone UBD. Le projet prévoit un reclassement en zone A agricole.

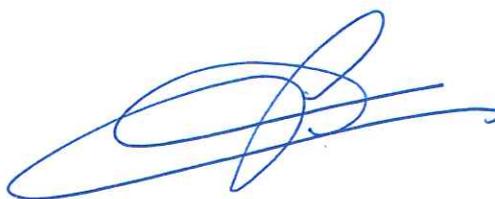
Je suis surpris par cette modification. Il me semblerait logique que cette section regroupant un ensemble de parcelles reste constructible pour les raisons suivantes :

- Ces parcelles s'inscrivent dans la continuité des habitations situées de l'autre côté de la rue des Etangs,
- Ces parcelles répondraient de manières idéales à la pénurie des terrains de constructions (zone calme et proche du centre de Molsheim ainsi que d'activités de loisirs)
- La viabilisation de ces parcelles ne devrait pas pose de problèmes en raison de la proximité d'infrastructures existantes.

Enfin, en raison de la taille somme toute réduite de l'ensemble de ces parcelles, une exploitation à des agricoles me semble peu réaliste.

Aussi, j'ai l'honneur de vous demander à ce que l'ensemble de ces terrains ne soient pas classés en zone Agricole (A) mais en zone à urbaniser (AU).

En espérant une issue favorable à cette requête, recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes cordiales salutations.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Pierre-Alain VETTER

Molsheim, le 14 décembre 2016

Mme DOURIOUX Marinette
37A, Rue des Etangs
67120 MOLSHEIM

MAIRIE de Molsheim
à l'attention de Mr. le Commissaire Enquêteur
67120 MOLSHEIM

Concerne : Parcelle 17A de 14 ar 18
Section 27



Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La ville de Molsheim a décidé en matière d'urbanisme de réviser son POS en PLU.

Etant héritière unique de Mme Zimmermann Jeanne épouse Scholtz, décédée le 29/06/2016, j'ai examiné le dossier en Mairie, ce qui m'amène à faire les observations suivantes :

Le terrain cité sous rubrique se situe actuellement en zone UBb « secteur à dominante d'habitat individuel ». Le projet du PLU le positionne en zone A « zone agricole inconstructible ».

Devant la pénurie de terrains de construction je pense, au contraire, que l'ensemble de cette zone Zichmatten devrait garder son classement actuel UBb.

Vu la proximité des habitations existantes, la viabilisation ne devrait pas poser de difficultés majeures.

D'autant que ma parcelle et les parcelles avoisinantes, mises au niveau de la rue des Etangs, sont idéalement situées près d'une zone verte de loisirs et entre la piste cyclable et la rue qui d'un côté est déjà aménagée en habitations individuelles.

... / ...

Vous conviendrez, par ailleurs, que le déclassement prévu entraîne une perte importante de la valeur de la propriété, Je perds un terrain actuellement situé en zone constructible.

En résumé, je demande, par la présente, que le terrain reste en zone U Bb et soit viabilisé.

En souhaitant vivement une suite favorable à ma requête,

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Madame Doureux



Molsheim, le 14 décembre 2016. L4



M. et Mme Zimmermann Jacques
33, rue de Saverne. 67120 MOLSHHEIM

à M. le Commissaire. Enquêteur

Objet : Contestation du nouveau PLU

M. le Commissaire,

Nous portons à votre connaissance que nous contestons le projet de classement de la parcelle 114 au nom de M. Charles Zimmermann décedé, actuellement en zone UBB en Z.A. Nous sommes en effet très surpris par cette modification car cette zone s'inscrit dans la continuité des habitations situées de l'autre côté de la rue des Etangs. A Molsheim, il y a pénurie de terrains de construction et l'ensemble de ces parcelles mises à niveau de la rue sont idéalement situées, longées par une route existante dans un quartier calme et près d'une zone de loisirs. A priori, la viabilisation ne devrait pas poser de difficultés vu la proximité des réseaux.

Nous sommes également surpris par ce projet de reclassement de cette zone en zone agricole en raison de la taille réduite des parcelles pour en faire des exploitations agricoles.

Nous demandons donc que l'ensemble des terrains du Zichmatten reste en zone constructible et soit viabilisé dans un proche avenir.

En espérant une suite favorable à notre proposition, recevez M. le Commissaire, l'expression de nos salutations distinguées.



Molsheim, le 15 Décembre 2016

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Mairie de MOLSHEIM17 place de l'Hôtel de Ville
67120 MOLSHEIMN/REF.:GH/EP – 013OBJET: Avis sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de MolsheimP.J. : Délibération N° B 16-03Monsieur le Maire,
Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le Bureau du Syndicat Mixte du SCoT de la Bruche, réuni le 19 Octobre 2016, a émis son avis sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de Molsheim.

Cet avis a été adressé par courrier électronique le 07 Novembre 2016.

Toutefois, afin que cet avis puisse être valablement pris en compte dans le cadre de l'enquête publique en cours, vous trouverez ci-joint ce même avis.

Vous en souhaitant bonne réception, Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

Le Président,



Gilbert ROTH

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER

SYNDICAT MIXTE DU SCoT DE LA BRUCHE

Délibérations du Bureau Syndical

Séance du Mercredi 19 Octobre 2016 à 18 heures 30
au siège du Syndicat Mixte, 2 route Ecospace à MOLSHEIM

Nombre de membres du Bureau Syndical en exercice :

- 10 titulaires
- 10 suppléants

Nombre de membres votants : 7

☞ *Nombre de membres titulaires présents :* 5

☞ *Nombre de membres suppléants présents :* 2

☞ *Nombre de membres excusés :* 5

MEMBRES VOTANTS PRESENTS :

✓ En tant que Membres Titulaires

- M. Léon MOCKERS, Maire de DACHSTEIN
- M. Gilbert ROTH, Maire de DORLSHEIM et Président du Syndicat
- M. Adrien BERTHIER, Maire de DUPPIGHEIM et Vice-Président du Syndicat
- M. Marc SCHEER, Maire de ROTHAU et Vice-Président du Syndicat
- M. Gilbert STECK, Adjoint au Maire de MOLSHEIM

✓ En tant que Membres Suppléants

- M. Guy HAZEMANN, Maire de BELMONT
- M. Pascal GEISPIELER, Conseiller Municipal de STILL

ASSISTAIENT EN OUTRE :

M. Pierre-Olivier PECCOZ, Chargé d'études à l'ADEUS

M. Grégory HEINRICH, Directeur du Syndicat Mixte du SCoT de la Bruche

EXCUSES :

M. Gérard DOUVIER, Maire de BAREMBACH

M. Marc DELLENBACH, Maire de BOURG-BRUCHE et Vice-Président du Syndicat

M. Jean-Luc RUCH, Maire de DUTTLENHEIM

M. Thomas SCHAEFFER, Conseiller Municipal de DUTTLENHEIM

N° B 16-03

EXPOSÉ

La Commune de MOLSHEIM a engagé la procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle a ainsi arrêté son projet de PLU par délibération du Conseil Municipal, le 24 juin 2016.

Description du Projet :

L'horizon du projet est fixé à 2030.

Afin de répondre aux besoins en logements correspondant au desserrement des ménages (stabilisation à hauteur de 2 personnes par ménage à l'horizon 2030), à un développement démographique de l'ordre de 0,6% par an par l'aménagement de zones d'extension, la Commune de Molsheim se fixe un objectif de production de 800 à 900 logements supplémentaires à l'horizon 2030. S'y ajoutent les logements issus de la densification des tissus bâtis existants.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- Valorisation et préserver les paysages et les espaces naturels.
- Protéger le potentiel viticole et agricole.
- Préserver les espaces forestiers.
- Prendre en compte le caractère inondable de certaines zones.
- Prendre en compte le risque technologique.
- Valoriser les espaces naturels situés à proximité et au sein du tissu urbain.
- Intégrer les objectifs régionaux de préservation des trames "vertes" et "bleues".
- maintenir la ville à dimension humaine, ouverte et dynamique.
- Maîtriser l'évolution architecturale et urbaine.
- Préserver les espaces verts existants, et favoriser l'implantation de nouveaux espaces verts dans les secteurs d'extension.
- Articuler le réseau viaire en particulier les axes urbains structurants avec les futurs projets d'aménagement, ceux-ci devront également intégrer le développement d'un réseau de mobilité douce en particulier cyclable.
- Conserver les coupures vertes entre Molsheim et les communes alentour.
- Identifier et sécuriser les entrées de Ville.
- Répondre aux besoins en espaces publics de qualité.
- Promouvoir un urbanisme durable.
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Préserver la ressource en eau.
- Pérenniser les équipements culturels, sportifs et techniques ainsi que les lieux de culte.
- Permettre à chaque catégorie de population de trouver à se loger dans des conditions répondant à ses ressources.
- Améliorer les conditions de transports et de déplacements en particulier en veillant à la dénivellation du passage à niveau au droit de la gare de Molsheim et par la création de plusieurs centaines de places de stationnement à proximité.
- Conserver le dynamisme économique et pérenniser le pôle d'emplois.
- Permettre la diffusion de certaines formes d'activités économiques dans les secteurs à forte dominante résidentielle.
- Développer le potentiel touristique.
- Favoriser le déploiement de la fibre optique.
- Pérenniser les équipements de loisirs.

- o limiter fortement les développements de l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en :
 - o Favorisant l'utilisation des "dents creuses" à l'intérieur du tissu urbain ;
 - o Dans les secteurs d'extension, pérenniser l'équilibre entre la construction de logements collectifs ou intermédiaires et de maisons individuelles ;
 - o Limiter significativement les superficies dévolues à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat.
 - o Réaliser le développement à vocation économique dans les espaces résiduels à l'intérieur des zones d'activités existantes, déjà équipées.

Eu égard au projet de SCOT de la Bruche arrêté et après analyse du projet de PLU de la Commune de MOLSHEIM en particulier de son PADD, ce Projet de Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les orientations et les leviers d'actions énoncés dans le Schéma de Cohérence Territoriale.

Le Syndicat Mixte du SCoT de la Bruche attire l'attention de la Commune quant à la taille et à la physionomie de la zone UB prévue dans son projet de PLU. En effet cette zone recouvre des zones d'habitat résidentiel présentant des morphologies urbaines très différentes les unes des autres (ensembles urbains de grandes hauteurs, maisons de ville d'avant-guerre, lotissements pavillonnaires récents et anciens, zones présentant des dénivellations à flanc de coteaux). Il pourrait être intéressant le cas échéant, afin de satisfaire les objectifs notamment paysagers du projet de PLU, d'adapter les règles du futur document d'urbanisme, afin de tenir compte au mieux de ces spécificités urbaines.

DÉCISION

LE BUREAU SYNDICAL

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-16 et L.132-9 ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MOLSHEIM arrêté par délibération du Conseil Municipal le 24 juin 2016 ;

ENTENDU les explications complémentaires apportées par Monsieur Gilbert ROTH, Président ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Président ;

ET APRES en avoir débattu ;

**à l'unanimité
émet**

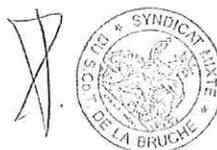
un avis favorable au regard de la compatibilité du projet de Plan Local D'Urbanisme arrêté de la commune de Molsheim.

et charge

le Président de signer tout document concourant à l'exécution de la présente décision.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,



Gilbert ROTH

Xavier René DROESCH

15.12.2016

14 Rue du Cdt Schweisguth

67120 MOLSHEIM

Tél. : 0388385222

Mairie de MOLSHEIM

À L'attention de Monsieur le Commissaire

Enquêteur Monsieur André CHARLIER

Objet : Observations enquête publique PLU zone 1AUb

- 1) Je demande que les limites de la Zone 1AUb soient repositionnées au niveau de la rue des Remparts à l'Ouest et de la rue de la Légion Romaine à l'Est puisque les terrains situés entre ces deux limites ne sont actuellement pas viabilisés et par conséquent ne rentrent pas dans la catégorie UB.
- 2) Je suis opposé à la création de l'Espace Vert prévu car il est disproportionné par rapport à la surface de la zone 1AUb et que différents Espaces Verts existent à proximité (l'Espace Vert projeté dans la zone 1AUa est au minimum cinq fois plus petit ?). Si la ville souhaite imposer un Espace Vert, c'est à elle de fournir les terrains nécessaires puisque cet espace sera accessible à tous.
- 3) Je suis intéressé par le classement de cette zone en Zone 1AUb et je demande l'attribution d'un lot constructible (j'ai fait la première demande le 23 janvier 1975 soit plus de 40ans) d'une superficie sensiblement égale à celle de mes terrains dont je suis propriétaire. Je demande à être consulté et informé, en amont des décisions concernant cette zone.

Je suis propriétaire des parcelles 264 et 266 section 27.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire, mes meilleures salutations.

Enregistrée sous le n° **26**
et annexée au registre

Le Commissaire Enquêteur d'épêche R. Shige
André CHARLIER



Mr et Mme Marcel WOHLGEMUTH
1 A, rue des Aubépines
67120 MOLSHEIM

Molsheim, le 16.12.2016

Monsieur André CHARLIER
Commissaire Enquêteur
17, place de l'hôtel de ville
67120 MOLSHEIM

objet : enquête publique Révision du POS en vue de sa transformation en PLU

Monsieur,

Nous sommes propriétaires des parcelles situées à Molsheim quartier du **ZICH**
Section 27 n° 146 a et b de 9 ares 10 (*Oryband'hui 624 et 625*)
Section 27 n° 151 de 2 ares 81
Soit 11 ares 91
classées lors de leurs acquisition en zone UBb du POS,
nous découvrons aujourd'hui qu'un changement de zonage d'une zone UBb à une zone
1AUb est prévue dans ce secteur.

Nous ne sommes pas opposé au changement de destination de cette zone si cela est
justifiée par la nécessité d'organiser et de rendre cohérent l'aménagement du secteur.

Mais la transformation d'une zone UB en zone UA ne doit pas pour autant nous pénaliser
et qu'il importe pour nous de retrouver les surfaces constructibles qui sont aujourd'hui
les nôtres.

En tant que propriétaires fonciers concernés par cette zone, nous demandons à être
informé en amont et associé dans les démarches entreprises par la ville et ne pas être
mis devant le fait accompli comme cela à l'air d'être le cas avec les travaux
d'infrastructure en cours.

Nous sommes par ailleurs propriétaires des parcelles situées à Molsheim au **STIERKOPF**
Section 44 n° 390/89 (302) de 26 ares 22
Section 44 n° 301/87 de 19 ares 59
classées lors de l'acquisition en zone NDc du POS
Nous découvrons aujourd'hui qu'un changement de zonage d'une zone NDc à une
zone N est prévue pour ce secteur.

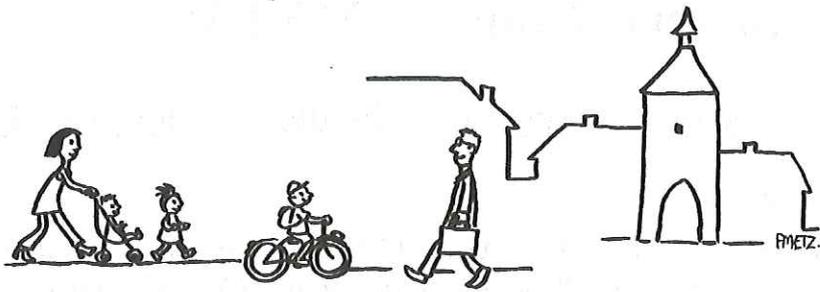
Nous demandons quelle est la justification du changement dans ce secteur et de vouloir
classer cette zone en N ?

Nous demandons quelle soit classé en zone NL.

Nous avons prévu différents aménagements compatibles avec le site classé en NDc et
demandons que soit conservé cette possibilité.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos salutations les meilleures.

Enregistré sous le N° 17
et annexé au Procès-verbal de l'enquête
André CHARLIER



Association MVPV

le 30 novembre 2016

Représentée par son Président
Dominique STOLL
13, rue des Romains
67120 Molsheim

Objet : Observations de l'association MVPV par rapport au projet PLU de la Ville de Molsheim

L'association MVPV (Molsheim, Ville à Pied et Vélo) représente 55 membres. MVPV a pour but d'initier, de sensibiliser, de prévenir, de promouvoir des actions favorisant les modes de déplacements respectueux de l'environnement, notamment à pied et à vélo, dans tout l'espace public urbain de Molsheim et environs, de même que toute autre action qui vont dans le sens du développement d'une meilleure qualité de vie.

MVPV a transmis une contribution lors de la phase de concertation en demandant un certain nombre de modifications et de rajouts, notamment sur le plan du stationnement des véhicules (autos et deux-roues non-motorisés) ainsi que sur le réseau cyclable et piétonnier. Nos demandes s'appuyaient entre autre sur le fait que certains aspects du PLU sont incompatibles avec le SCOT Bruche et/ou avec les exigences environnementales légales.

La lecture des points concernés du PLU arrêté démontre que certaines de nos demandes ont été intégrées ; cette prise en compte nous paraît toutefois insuffisante, tant sur le plan réglementaire et de compatibilité avec le SCOT, que sur les aspects de la qualité de vie des citoyens et de l'équilibre écologique local.

Enregistrée sous le N° L 8
et Annexée au Registre d'Experte P-Di

Le Commissaire Enquêteur
André CHANLIER

Les observations de MVPV :

1. Le stationnement des véhicules – vélos et voitures

Stationnement vélo :

Pour les secteurs AU, UB et 1AU, le PLU exige « un espace de stationnement des vélos de 1,50 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher créés pour les immeubles d'habitation et les bureaux ».

Le même ratio a été intégré dans le secteur UX, mais uniquement pour les immeubles de bureau.

Pour le secteur UL, aucune exigence réglementaire sur le stationnement des vélos n'est intégrée.

Analyse

Pour le stationnement des vélos, le règlement du PLU reste insuffisant par rapport aux besoins des habitants et par rapport aux taux réels d'équipement en matière de vélos. Par exemple, pour un appartement de 100 m² un taux d'occupation de 4 personnes paraît réaliste. Le stationnement d'un vélo réclame entre 1,5 m² et 2m². Ceci signifie que le PLU ne prévoit qu'une seule place de vélo pour un ménage de 3, 4 ou 5 personnes. Or des enquêtes montrent que dans la grande majorité des ménages, il y a au moins autant de vélos que de personnes.

Par ailleurs les ratios de stationnement des vélos retenus par le PLU ne sont pas conformes aux recommandations du CEREMA¹ (anciennement CERTU).

Au point 2.3., le guide CERTU « Le stationnement des vélos sur les espaces privés » définit les ordres de grandeur pour les ratios à intégrer dans les documents d'urbanisme.

Pour un F1 il prévoit entre 0,5 et 1 place, pour un F4 entre 1,5 et 2 places. Ceci signifie de prévoir entre 1,5 et 2 m² par tranche de 50m² et entre 3 et 4m² pour 100m² de surface d'habitation.

Ce sous-dimensionnement du stationnement vélo est contraire aux exigences du DOO du SCOT Bruche qui précise: « *Les documents locaux d'urbanisme [...] prennent des dispositions pour assurer le stationnement des vélos de façon proportionnée aux besoins générés et à l'accroissement attendu de l'usage des deux-roues aux abords des équipements collectifs* »(p.58)

La non-prise en compte du vélo dans le secteur UL et la prise en compte incomplète du vélo dans le secteur UX ne respecte pas non plus les exigences du DOO du SCOT Bruche qui stipule : « *Les documents locaux d'urbanisme des communes des pôles urbains [...] intègrent des dispositions exigeant la réalisation de parkings deux-roues, lors d'opération de construction, qu'il s'agissent de logements neufs, d'équipements, de locaux d'activités ou de commerces autres que de pied d'immeuble* ». (S.62)

Demande de modifications MVPV

Nous demandons que le PLU de Molsheim s'aligne sur les exigences du SCOT et les autres documents de référence. Cela signifie au minimum :

1. La modification de l'article 12 du règlement pour les secteurs UA, UB, 1AU en exigeant un espace de stationnement des vélos à raison de **1,5 m²** par tranche entière de **50m²** de surface de plancher créés pour les logements individuels, les immeubles d'habitation et les bureaux.

2. D'exiger dans l'article 12 règlement UX la création d'un espace suffisant de stationnement pour les vélos pour toute entreprise et zone commerciale (et pas seulement pour les immeubles de bureau), en respectant au minimum les recommandations pour les aménagements cyclables (RAC)

¹ Le « Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement » dépend des ministères de l'environnement et du logement

du CEREMA (anciennement CERTU).

3. D'intégrer explicitement le stationnement vélo dans l'article 12 du secteur UL par des ratios qui respectent au minimum les indications du RAC (pp.85).

Le stationnement des voitures : le règlement et les orientations du PLU

Le PLU oblige à la création d'une place de parking automobile (d'une surface minimale de 12,50 m²) pour toute création de logement de moins de 50 m² dans les secteurs UA, UB et 1AU.

Il exige la création d'«une place supplémentaire pour la création d'un logement au-delà de 50 m² de surface de plancher».

Analyse

Nous partageons l'avis du sous-préfet au sujet du règlement de stationnement. En effet, les exigences du règlement du PLU en matière de création de places de stationnement automobile sont très fortes et favorisent l'usage de la voiture au delà des usages et besoins actuels, surtout si on les compare avec les faibles ratios exigés pour la réalisation de parkings vélo.

Ceci est en contradiction avec les orientations du DOO du SCOT qui stipule p.62 :

« Les documents locaux d'urbanisme des communes [...] limitent leurs exigences de stationnement dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs », ce qui est le cas de Molsheim.

Concrètement le SCOT exige que les communes [...] *« limitent les exigences à un équivalent maximal de 2 places par logements pour les opérations nouvelles de logements collectifs, soit environ 2 places pour 150 m² de plancher. »* (p.62)

Deux exemples illustrent l'incompatibilité du PLU avec l'esprit du SCOT et plus largement avec l'exigence de développement durable stipulé dans le PADD même :

1. Pour la création d'un logement à partir de 51m², le PLU exige la création de deux places pour voitures (donc 25m² d'emprise au sol, sans compter les voies d'accès).
2. Pour une extension d'une surface de plancher de 31m² et plus (par exemple un aménagement des combles) une place de parking doit être créée (y compris en centre-ville).

Ces exemples montrent aussi, que la réglementation du PLU amène des contraintes financières pour les particuliers et la collectivité et qu'elle favorise l'usage de la voiture tandis que le SCOT exige des mesures qui limitent l'usage individuel de la voiture.

La réglementation du stationnement pose également les problèmes de la consommation d'espace et de l'imperméabilisation des sols :

L'objectif clairement affiché du PLU ainsi que du SCOT (et exigé par le législateur) de la lutte contre l'étalement urbain est également un argument pour mieux prendre en compte le stationnement vélo qui est beaucoup plus économe en espace : on réalise environ 8 places de stationnement pour vélos sur l'espace d'une seule place de parking automobile.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est un enjeu majeur à Molsheim, d'autant plus qu'il existe des zones de risques naturels sur son territoire : ainsi les avis du sous-préfet et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) soulignent que les zones inondables et les risques de coulées de boue dans certains secteurs n'ont pas été suffisamment pris en compte dans le PLU.

Sur le ban communal de Molsheim, entre 2006 et 2016, au moins 14,5 ha ont été imperméabilisés par la construction de parkings, de routes ou d'autres voies goudronnées, de parvis asphaltés ou bétonnés. Cette surface correspond à la moitié du centre-ville. A ce chiffre il convient de rajouter les

bâtiments qui ont été construits dans cette période.

Le règlement du PLU continue dans une voie qui sur-dimensionne les surfaces imperméabilisées, tandis que le contexte réglementaire et environnemental nous indique clairement de faire le contraire.

Demande MVPV

Il s'avère que le PLU n'est pas en conformité avec le SCOT en ce qui concerne la réglementation du stationnement voiture. Le PLU doit être modifié de sorte qu'il s'aligne au minimum aux stipulations du SCOT (voir ci-avant) ce qui signifie d'exiger beaucoup moins de parkings automobiles dans les différents secteurs.

Nous demandons notamment de ne pas exiger de place de parking pour les extensions de logement, quel que soit le secteur.

2. Le réseau de liaisons cyclables et piétonniers

Résumé des intentions du PLU en la matière

Le PADD exprime la volonté de la ville de Molsheim de développer le réseau cyclable :

- « La ville envisage de renforcer le maillage existant de pistes cyclables afin d'assurer la continuité du réseau favorisant la création de liens physiques entre les différents quartiers de Molsheim en particulier grâce à l'aménagement de l'avenue de la gare et de la liaison entre la gare et le rond-point route de Dachstein. Le projet communal vise également à relier les futurs quartiers (quelle que soit leur vocation) avec le centre-ville, et, en tant que de besoin, avec les communes voisines. (p.14)
- « La ville entend développer les liaisons (notamment douces) entre les zones d'habitat et les zones d'équipements sportifs, scolaires et de loisirs ainsi que le centre-ville ».
- « L'intermodalité (rabattement pour permettre aux habitants de rejoindre la gare à bicyclette [...] devra également être développée. » (p.11)

Dans les différents documents du PLU ces intentions se concrétisent comme suit :

Dans le plan de zonage se trouvent deux emplacements réservés pour des pistes cyclables :

1. Une liaison cyclable entre la gare et le rond-point de la rue de Dachstein.
2. Une liaison cyclable entre la rue du Gibier et la rue Pierre et Marie Curie

Au chapitre 4.1.4. du rapport de présentation (p.129) se trouve un schéma actualisé de la Communauté de Communes, qui montre les aménagements cyclables existants et programmés sur le ban de Molsheim.

L'OAP précise l'objectif de « développer des sentiers et cheminements spécifiques pour assurer des déplacements piétonniers et cyclables sécurisés » lors de l'extension projetée du quartier des Prés (1AUa) et de l'urbanisation du quartier du Zich (1AUb).

Analyse

L'association MVPV salue l'intention du PADD de renforcer le maillage du réseau cyclable et en particulier de vouloir réaliser une liaison cyclable avenue de la gare.

Cependant cette liaison ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé dans le plan de zonage.

Par ailleurs le bilan de concertation (voir point 21 du conseil communal du 24 juin 2016), fait globalement état de la prise en compte d'une bonne partie des remarques de MVPV lors de la concertation.

Néanmoins, autant que le réseau cyclable se développe sur la partie est du ban communal, autant il reste incomplet et insatisfaisant dans la partie centrale et ouest de la ville.

Nous avons évoqué ce fait lors de la concertation.

A ce titre l'association MVPV rappelle que le SCOT arrêté de la Bruche précise que « les collectivités mettent en œuvre des liaisons cyclables assurant le lien entre leur centre-ville ou leur cœur de village et le réseau structurant en cours de déploiement entre les pôles du territoire par le département du Bas-Rhin » (chapitre 7, paragraphe I, page 57 du DOO). Cette prescription n'a été que partiellement prise en compte dans le PLU, notamment du fait que le schéma cyclable présenté dessert uniquement la moitié Est de la ville, tandis que dans toute la partie Ouest – qui est la partie centrale et historique de la ville – le vélo n'est pratiquement pas pris en compte.

Nous considérons notamment que la pratique cyclable sur l'axe rue du Général Leclerc, Avenue du Gén. de Gaulle, rue de Saverne n'est pas assez sécurisée. Des trajets alternatifs ou parallèles ne sont ni proposés, ni aménagés. Or les orientations données dans le PADD obligent à intégrer l'ensemble des quartiers.

La nécessité de disposer d'un réseau cyclable continu découle non seulement de la sécurité des usagers, mais également des standards environnementaux minimaux, notamment sur le plan de la qualité de l'air.

La campagne de mesure de 2015/2016 de l'ASPA a mis à jour une moyenne annuelle de pollution en NO₂ très élevée à deux endroits : à la gare (41 µg/m³) et à la Porte des Forgerons (40 µg/m³). Le premier site dépasse donc la valeur limite européenne d'exposition annuelle de la population aux NO₂ et le deuxième l'atteint.

Le rapport de l'ASPA conclut que « des mesures de réduction de la pollution doivent être mises en place » et rajoute que « Le dépassement des valeurs limites entraîne la prise de mesures radicales à moyen terme ». Il est à noter que le Parlement Européen a acté une nouvelle baisse des seuils d'émissions autorisées par une décision prise en novembre 2016.

Les campagnes de mesure montrent clairement que les NO₂ et plus largement les NO_x sont très majoritairement le fait de la circulation automobile et plus particulièrement des moteurs diesel.

La comparaison des résultats des campagnes de mesure de 1997 et de 2016 montre que le taux de pollution en NO₂ en ville n'a pas baissé après la construction du contournement de Molsheim.

Par conséquent il apparaît clairement que le rapport modal vers des modes de déplacement moins polluants est la solution la plus pertinente pour réduire cette forte pollution. Etant donné que le vélo est un mode de déplacement compétitif pour les distances jusqu'à 4 ou 5 km, la création de liaisons et aménagements cyclables fonctionnels et sécurisés reliant l'**ensemble** des pôles et quartiers de la ville s'avère impérative.

Demande MVPV :

- Intégrer la volonté du développement du réseau cyclable dans la partie ouest et centrale de la ville de manière adéquate dans le PLU et compléter le schéma cyclable p.129 du rapport de présentation dans ce sens.
- Prévoir la sécurisation de l'axe D 2422 sur toute la traversée de la ville et prévoir des emplacements réservés dans le plan de zonage, permettant de réaliser des aménagements cyclables de qualité entre la gare et la rue de Saverne. Il appartient à la ville de vérifier si ce

projet nécessite la réservation d'emplacements sur le plan de zonage et de les inscrire le cas échéant.

- MVPV demande que l'amélioration et la sécurisation de cet axe tienne également compte du piéton, notamment dans le secteur du pont de la Bruche et celui de la rue de Saverne.
- MVPV souhaite qu'une liaison piétonne et cyclable directe entre la route d'Ernolsheim et le quartier d'Ecospace soit intégrée dans le plan de zonage par un emplacement réservé. Cette liaison figure comme projet de piste cyclable sur le schéma présenté sur la page 129 du rapport de présentation. La réservation d'un emplacement pour les liaisons projetées rendrait le règlement conforme avec le schéma des projets cyclables.

3. Infrastructure routière et stationnement des automobiles à la gare

Résumé des intentions du PLU en la matière

Plusieurs emplacements sont réservés pour la création de routes, d'ouvrages routiers et de parkings dont les plus importants sont :

N° 8 Dénivellation du passage à niveau 20

N° 12 Aménagement d'un espace vert et d'un parking près de la gare

Le PADD précise que la création de plusieurs centaines de places de stationnement à proximité de la gare est envisagée.

Analyse

Suite à notre contribution lors de la période de concertation nous rappelons les faits suivants : la création de plusieurs centaines de places de stationnement à la gare induit une augmentation substantielle de la circulation dans ce secteur.

Ce projet de création massive de places de stationnement s'inscrit dans un contexte où l'accès actuel des piétons et cyclistes vers la gare est désagréable et dangereux.

Par ailleurs l'incitation à l'autopartage ainsi que l'offre de rabattement vers la gare en transports publics sont insuffisantes. Seule la ligne 235 Marlenheim-Molsheim dessert la gare.

De plus la qualité d'air est dégradée dans le secteur de la gare. Pour le polluant NO₂, la valeur limite d'exposition de la population de 40µg est dépassée. L'augmentation prévisible de trafic en cas de création massive de parkings est susceptible de l'augmenter encore, tandis que les directives européennes vont encore abaisser ce seuil.

De ce fait, la création d'infrastructures susceptibles de faire dépasser les valeurs limites de pollution n'est pas compatible avec l'Article L121-1 du code de l'Urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme doivent respecter les objectifs du développement durable, dont celui de la préservation de la qualité de l'air.

Sur la p.61 Chapitre7, partie 5, le DOO du SCOT a fixé l'objectif de *LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE POUR LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL ET POUR LES DÉPLACEMENTS DE COURTES DISTANCES*

Ainsi le SCOT et les principes de développement durable qui régissent le PADD ne permettent pas de prioriser des mesures favorisant le rabattement automobile, ce que fait pourtant le PLU de Molsheim. Il convient d'abord de créer des conditions de rabattement correctes pour les modes non-polluants, puis d'inciter à l'autopartage, puis de créer un rabattement en transport public efficace.

Une fois ces mesures² mises en place, la réalisation de grands parkings ne sera probablement plus nécessaire, car un transfert modal de la voiture vers les modes doux aura eu lieu et libérera des places de parking. Faut-il rappeler qu'environ 50% des usagers de la gare sont des Molshémiens³ et qu'une grande partie d'entre eux prend la voiture pour se rendre à la gare. Le potentiel de report est considérable.

Pour conclure :

Construire d'emblée de nouvelles places de parking à la gare de Molsheim s'avérerait contre-productive ; cela accentuerait la congestion et l'asphyxie du secteur de la gare et grèverait les finances publiques de la ville.

Des solutions moins onéreuses et plus durables existent : covoiturage, report modal vers les modes actifs, meilleure desserte des lignes Rothau – Molsheim et Barr – Molsheim.

Cette mesure est également incompatible avec les objectifs du PADD même, avec les stipulations du SCOT, ainsi qu'avec les exigences légales en matière développement durable.

Demandes MVPV

Concernant l'accessibilité et le stationnement à la gare, MVPV demande à la mairie d'intégrer la hiérarchisation suivante dans les documents du PLU et notamment dans le PADD :

- 1) La réalisation des accès sécurisés et confortables pour les piétons et cyclistes sur les axes reliant le centre-ville ainsi que les autres quartiers à la gare.
- 2) La mise en place d'un service de transport collectif vers la gare
- 3) La promotion du covoiturage sur faible distance (voir l'exemple de « Auto Hop » en Haute Saône) via son site internet et ses autres moyens de communication
- 4) L'augmentation de la capacité de stationnement vélo à la gare
- 5) et d'évaluer ensuite les nouveaux besoins en matière de parkings pour véhicules individuels.

Pour l'association MVPV

Le Président et le Conseil d'Administration



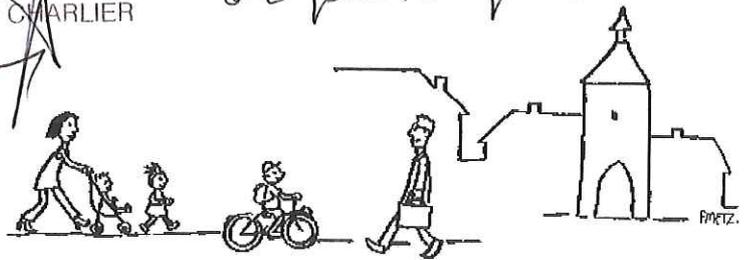
2 Ces mesures sont probablement beaucoup moins chères que la création massive de parkings.

3 Source : La Lettre d'information de Molsheim, N. 5 / 2015



Association MVPV
13, rue des Romains
67120 Molsheim
06 83 55 57 69
Mail : dominique.stoll@mvpv.fr

Enregistrée sous le N° 29
et Annexée au Registre
Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER d'Enquête Pédagogique



Molsheim, 12 décembre 2016

à l'intention de
M Le Commissaire
enquêteur

Mairie de Molsheim
Monsieur le Maire, Madame et
Monsieur les adjoints
MOLSHEIM

Objet : « Sentier du Zich », accès vers le centre-ville sécurisé

Monsieur le Maire,
Madame l'Adjointe chargée de la Sécurité,
Monsieur l'Adjoint chargé des Travaux et de l'Urbanisme,

Depuis le début de l'année 2016, le « sentier du Zich » qui relie la rue Julien à la rue des Remparts a été bloqué plusieurs fois pour travaux.

Vous n'êtes certainement pas sans savoir que ce passage est très utile : Les résidents du quartier du Zich (enfants et adultes) qui se rendent au centre-ville et aux écoles prennent ce sentier. De nombreux citoyens de la ville l'apprécient.

Vous n'ignorez probablement pas non plus que les riverains à pied et en vélo n'ont pas d'autre alternative que de passer par la route D30 si le sentier est fermé.

Le parcours piéton et cycliste par la D30 est très dangereux :

Le trottoir qui borde la D30 est très étroit, les camions et bus qui empruntent cette route l'empiètent souvent et mettent en péril cyclistes et piétons.

A la traversée de l'entrée de la rue des Rempart, aucun passage pour les piétons n'est prévu.

Un peu plus bas, toujours le long de la route, il faut s'exposer à la circulation dans un virage extrêmement dangereux. Régulièrement des camions versent à cet endroit sur le trottoir et des voitures trop rapides loupent le virage.

Sur cette route des piétons ont déjà perdu leur vie.

Vous connaissez l'association MVPV et vous savez que nous organisons des déplacements « pédibus » vers les écoles pour les enfants en passant par ce sentier.

Mardi 22 novembre 2016 le sentier a été barré.

MVPV avait contacté par téléphone les services techniques de la ville pour une demande d'information.

Il a été répondu : « *nous ne savions pas que le sentier était barré, nous ne savions pas que des enfants passaient par là* ». MVPV a alors simplement demandé à être tenu informé par la suite.

Ce vendredi 9 décembre 2016, le groupe pédibus Zich, comme des nombreuses personnes, ont à nouveau retrouvé le passage en fin du sentier bloqué ! Il fallait donc rebrousser chemin puis passer par la D30.

Une nouvelle fois, personne n'a été informé et rien n'est mis en place pour maintenir le passage.

Notre association vous interpelle donc à ce jour « officiellement et solennellement » pour vous demander d'assurer la sécurité et la quiétude des Molshémien qui veulent éviter la D30 :

- Pouvez-vous garantir qu'un passage sécurisé entre la rue Julien et la rue des Remparts puissent rester disponible en permanence pour les cyclistes et les piétons ?
- Pouvez-vous nous informer sur le devenir du sentier ces prochaines années ?

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Madame l'Adjointe chargée de la Sécurité et Monsieur l'Adjoint chargé des Travaux et de l'Urbanisme nos salutations distinguées ;

Pour le Conseil d'Administration de MVPV,
Dominique STOLL, Président



Molsheim 16/12/2016

Dominique STALL
13, rue des Romains
MOLSHEIM
Quartier Zich
Zone 1AUB

Enregistré sous le n° L16
et Annexé au

Registre d'Enquête Publique

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER

Contribution et demandes pour enquête PLA Molsheim

1) Dans l'OAP il est dit que la ville veut développer des sentiers spécifiques pour piétons et cyclistes

Dans la réalité actuelle : un sentier du Zich est partiellement détruit et fermé intempestivement (voir documents joints)

2) Le DAO du SCOT précise que lors d'extensions urbaines "les continuités piétonnières et cyclables doivent être mises en place ou maintenues"

Mais les OAP pour les secteurs à urbaniser sont très imprécises et ne se donnent pas des moyens suffisants pour mettre en œuvre un urbanisme durable tel que demandé dans le PADD

→ absence de précision sur la densité d'urbanisation

→ absence de précision sur l'imperméabilisation des sols



Sujet : Molsheim quartier du Zich: les piétons contraints de passer par la route de Saverne
De : Dominique Stoll <dominique.stoll@laposte.net>
Date : 14/12/2016 07:56
Pour : destinataires inconnus: ;

Bonsoir Chers Voisins du Zich et environ,

Comme beaucoup d'entre vous, j'emprunte à pied ou à vélo le sentier qui relie la rue Julien à la rue des remparts.

Voilà plusieurs fois que ce passage est coupé, sans préavis et sans alternative.

Vendredi dernier, le groupe des enfants qui part tous les matins vers les écoles a du rebrousser chemin et faire le tour par la route D30 (c'est la troisième fois que cela se produit).

il me semble inacceptable que notre municipalité (par ailleurs si prompte à distribuer des informations concernant la circulation automobile à Molsheim) se permettent de couper le passage Zich -> Centre ville et écoles.

Les enfants et nombreuses personnes âgées n'avaient alors qu'à passer le long de la route de Saverne sur 50cm de trottoir dans un virage extrêmement dangereux.

Aussi, je me permets de vous communiquer copie de la lettre que l'association MVPV vient d'envoyer à nos élus.

J'espère ne pas vous avoir importuné avec mon mail,

Bien cordialement

Dominique Stoll

[Le courrier en téléchargement sur le site de mvpv](#)

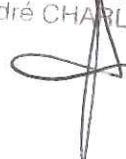
[Article sur le site de MVPV](#)

ps: j'ai envoyé ce mail à tous mes contacts de la rue des Romains et autres pour information, n'hésitez pas à faire suivre, merci.

--

Dominique Stoll
13, rue des Romains
67120 Molsheim
06 83 55 57 69

Commissaire Enquêteur
André CHARLIER



Extrait des courriers que j'ai reçu après avoir diffusé la demande de MVPV à mes contacts personnels :

M. S, 14/12/2016

Bonjour,

Nous ne pouvons être que d'accord avec votre courrier, nous même nous empruntons très souvent le chemin pour nous rendre au centre ville.

Encore dimanche avec des amis et la famille nous avons dû prendre le trottoir de la D30 pour accéder à la ville et je confirme, le parcours est vraiment très dangereux.

M. P 12/12/2016

Bonjour Dominique,

Merci pour ton action et pour ton courrier qui j'en suis certain aura une suite...

...Est ce que ce sentier a une existence " légale" même si depuis mon enfance nous l'empruntons ?

Est-il amené à disparaître ?

Qui est le donneur d'ordre des travaux actuellement en cours ?

A l'heure où nous allons à l'école les camions viennent sur le chantier croisant : enfants piétons, et voitures.

Est il possible de négocier que le chantier démarre une fois que le flux de voitures ... est passé donc à 8h15.

Je ne passerai pas ... rue de Saverne où .. Mme B. a trouvé la mort tragiquement.

Des traces de choc récentes sur la maison du comptable à côté du restaurant ne laissent rien présager de bon.

M. G 12/12/2016

Bonjour,

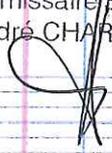
Je soutiens totalement votre démarche et j'espère que la sécurité et la quiétude des piétons et cyclistes seront respectées par le rouleau compresseur de l'urbanisation du quartier...

Le Commissaire Enquêteur
MICHEL CHARLIER



Enregistré sous le N° L 11
et Annexé au Registre d'Enquête Publique

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER



Enquête publique PLU de Molsheim

Observations de Jan Kovacs
14, rue Notre Dame
67120 Molsheim.

Lors de la concertation j'ai fait une remarque sur la nécessité de réfléchir à une limitation de l'imperméabilisation des sols. dans les documents du PLU.

Dans son bilan de concertation la ville a répondu comme suit:

" La commune ne souhaite pas donner de réponse favorable à cette demande, sachant que la ville de Molsheim est une ville peu dense, parsemée d'espaces verts, de jardins... qui permettent l'infiltration d'une part importante des eaux pluviales."

En tant que citoyen concerné, ce positionnement me paraît pour le moins irresponsable au vu des risques avérés de coulées de boue et d'inondations sur le territoire.

La présence de ces risques et

L'insuffisance de leur prise en compte dans le PLU est pointée par les avis ~~du~~ du sous-préfet ainsi que de la MRAE.

La MRAE constate par ailleurs une nappe phréatique vulnérable sur le territoire de Molsheim.

Ces constats sont à contextualiser avec des données sur l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols à Molsheim :

- Environ la moitié du ban communal est déjà urbanisée.
- Cette urbanisation est très récente.
- ~~Les de récom~~ Entre 2006 et 2016 au moins 14,5 ha ont été imperméabilisés par des routes, parkings, parvis. A ceci il faut rajouter les bâtiments qui ont été construits dans cette période.

Le PADD prône "la promotion d'un urbanisme durable".

Or le règlement et les OAP ne se donnent pas les moyens de le mettre en œuvre.

Je réitère donc ma demande d'intégrer dans le PLU des dispositifs qui permettent de limiter les surfaces imperméabilisées lors de nouvelles constructions.

Molsheim, 16.12.16

J. Kempf

Vins d'Alsace

Gérard Neumeyer

Lettre Revisé Le 16/12/2016

Enregistré sous le N° L 12
et annexé au Registre d'Enquête
Le Commissaire Enquêteur
André CHAILIER *Publique*

VINS FINS D'ALSACE
CREMANT D'ALSACE
GRAND CRU BRUDERTHAL

M. Le commissaire enquêteur
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
MAIRIE de la Ville de MOLSHEIM
17 place de l'Hôtel de Ville
67120 MOLSHEIM

Molsheim, le 16 décembre 2016

Monsieur,

A la suite de notre entrevue du 12 décembre dernier, nous tenons à redéfinir les modifications demandées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Molsheim.

Nous sommes propriétaires d'un hangar agricole situé section 2 parcelle 218 d'une longueur de 12 mètres et d'une largeur de 7 mètres, en bordure du chemin rural du Bruderthalweg, à Molsheim.

Cet immeuble a été construit en 1964 sur la partie basse de la parcelle, non plantée de vignes et avoisinant un verger.

Afin d'exploiter au mieux le potentiel de stockage et les opportunités d'oenotourisme du site, nous souhaitons envisager les dispositifs suivants :

- construire un toit plat sur le hangar avec terrasse panoramique sur le Grand Cru ;
- végétaliser les murs afin d'améliorer l'intégration paysager du hangar dans le vignoble ;
- effectuer un allongement de la toiture de 5 mètres à l'arrière du bâtiment afin de mettre sous abri une partie de notre matériel viticole.

Nous avons consulté l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) à Colmar, organisme public doté d'une expertise à titre consultatif, lors d'un entretien fin août 2016.

Différents constats ont pu notamment être pris en compte :

- la proximité du chemin rural ;
- la situation du hangar construit en limite de la zone Grand Cru ;
- le caractère restreint et l'intégration paysager des travaux envisagés.

A la suite de ces échanges et ayant une connaissance complète de ce dossier, l'institut a pu juger en tout état de cause et partager notre point de vue.

Dans le cadre du développement de notre entreprise et de sa transmission, nous souhaiterions la prise en compte de ces éléments et de notre demande afférente.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de nos sentiments cordiaux.

Gérard NEUMEYER
Marie NEUMEYER-TONNER
Jérôme NEUMEYER

GAEC NEUMEYER 29 rue Ettore Bugatti 67120 MOLSHEIM France

Tél. : 03.88.38.12.45 - Fax : 03.88.38.11.27

@ : contact@gerardneumeyer.fr - www.gerardneumeyer.fr

N° SIRET : 315 829 481 00029 - RC Saverne : D 315 829 481 - N° TVA Intracommunautaire : FR 21 315 829 481

INDIVISION KUMPF

Marie-Thérèse L. NORMAND

Marthe Marie Cécile SIEFFERT

Marie-Louise LOGE

Marie Mathilde MOREAU

Héritiers J. KUMPF

Représentants de l'INDIVISION KUMPF

Mme M.M. MOREAU

Mme M.T. NORMAND

Dossier comprenant 10 feuilles
seul par Madame Marie Mathilde MOREAU
au nom de l'Indivision KUMPF

Le Commissaire-Enquêteur
André CHARLIER

Enregistré
(Annexe) dans le n° L 13
et annexé au présent Registre-

M. Le Commissaire-Enquêteur

Mairie de Molsheim

Service de l'Urbanisme

67125 MOLSHEIM

MOLSHEIM, 12 Décembre 2016.

Objet : Enquête publique – projet de PLU de la Commune de Molsheim

Réf : projet de PLU de la commune de MOLSHEIM – Future zone IIAU1 du PLU – POS de la ville de Molsheim – zone INA1 du POS – zone LANGGEWAND

Monsieur le Commissaire- enquêteur,

Les indivisaires susnommés sont propriétaires de terrains sis au lieudit LANGGEWAND cadastré section 47 – parcelles 60 – 456 – 479 Commune de Molsheim et vous remercie de bien vouloir prendre en compte et inscrire nos observations et remarques suivantes :

- 1) Le POS de la commune de Molsheim a classé cette zone en INA 1 et dispose donc que la constructibilité de cette zone peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation

Qu'actuellement cette zone sera desservie par le futur aménagement d'accès notamment à la zone du MOERDER qui est proposé par le PLU en zone **IAU1**

L'aménagement et urbanisation de cette zone (MOERDER) aura donc pour conséquence de desservir de ce fait la zone du LANGGEWAND, voici comment :

- 2) Le PLU prévoit une desserte du cimetière ainsi que la création des réseaux d'assainissement et autres réseaux de sorte que cette zone du LANGGEWAND, du fait de la réalisation des réseaux et desserte de la zone du MOERDER, aura donc vocation à être desservie à court terme (cf. liste des emplacements réservés établis par la Commune de Molsheim ci-annexée) – les réseaux publics existent en périphérie du secteur : électricité, assainissement, eau potable, comme l'attestent le CU délivré en 2012 et le plan d'assainissement (ci-annexés)

Le CU délivré en 2012 indique : eau potable OUI – voirie OUI

L'assainissement et le réseau électrique sont notamment situés à proximité sur la parcelle jouxtant la propriété MULLER (parcelle 17) et l'immeuble artisanal et industriel CHOCOLATERIE MOSSER-JACQUOT

- 3) **RISQUE D'UN FUTUR CONTENTIEUX** au détriment de la commune de MOLSHEIM :

Le classement dans le futur PLU d'une zone **INA 1** en zone **II AU** est de nature à constituer un **PREJUDICE** important et surtout dans la perte de valeur vénale foncière aux propriétaires des parcelles de cette zone liée au déclassement en terme de constructibilité

Les propriétaires de cette zone, compte tenu du préjudice important du à ce déclassement et perte de constructibilité de leurs parcelles, estiment qu'ils seront susceptibles de faire valoir leur droit

- 4) Projet à court terme de la Commune de Molsheim sur le secteur (entrée Nord) :

- travaux d'aménagement de la zone MOERDER comprenant la création d'un rond- point sur le CD 30 et élargissement du chemin rural sur une largeur de 10 mètres au lieu-dit MOERDER

- les réseaux publics sont existant à proximité comme l'atteste le CU délivré en 2012 et plan du réseau assainissement ci-annexé

- **GAIN d'AMORTISSEMENT** des travaux prévus à court terme au bénéfice de la Commune de Molsheim et de la CommComm (création du rond- point à l'entrée Nord de la ville et des travaux d'aménagement de la zone MOERDER) : en réalisant les travaux de voirie et d'aménagement prévus pour la zone MOERDER et les intégrant dans l'aménagement de la zone LANGGEWAND, l'amortissement de ces travaux sera par conséquent mieux réparti tant pour la collectivité locale que pour les propriétaires des futures parcelles des deux zones

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER



- D'ailleurs, La **COMMCOMM** **préconise** la réalisation d'un collecteur de liaison d'assainissement et un regard de comptage général en eau potable en limite de lotissement à **charge du lotisseur** ce qui permettra à la Commune de limiter le coût des travaux

Conclusion : en dehors de toute considération de choix politique (baisse de la population de Molsheim durant ces dernières années – maintien d'un nombre d'habitants inférieur à 10.000), ce qui se traduit en terme de « maîtrise de l'urbanisme »,

en transformant la zone du LANGGEWAND zone du POS classée en **INA 1** en zone **IIAU**, la commune va créer un risque important d'un futur contentieux qui risque de dégrader les finances de la ville, de ne pas profiter d'un meilleur amortissement du coût des travaux d'aménagement de la voirie, des réseaux et infrastructure prévus à court terme sur cette zone et de se priver d'une augmentation non négligeable de recettes.

D'autre part, le déclassement de cette zone en IIAU obligera, dans le cas d'une décision future d'urbaniser cette zone, de procéder à une **modification du PLU** et entraînera de ce fait un délai et un **coût supplémentaire** inutile et injustifié pour la ville de Molsheim. Il s'agit par conséquent d'une décision de bon sens consistant à maintenir cette zone en **IAU**, comme exprimé par le POS.

Les représentants de **L'INDIVISION KUMPF**

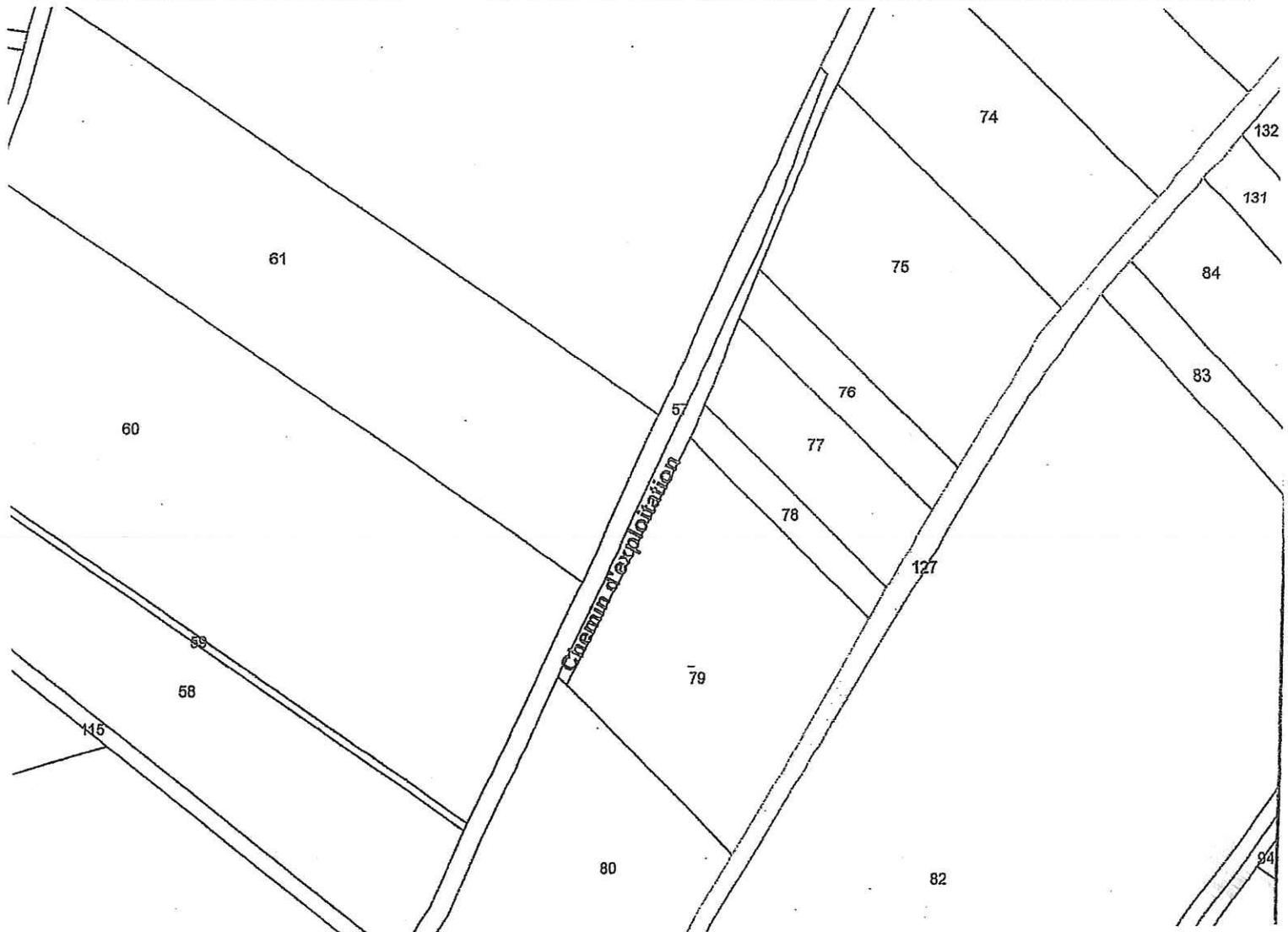
Pièces jointes :

- CU délivré en 2012
- Plan du réseau assainissement
- Lettre de la Commcomm
- Liste des emplacements réservés



Liste des emplacements réservés

N°	VOCATION	BENEFICIAIRE
0	Elargissement d'un chemin rural situé au lieu-dit Moerder, d'une largeur de 10 mètres	Commune
1	création d'un rond-point en entrée de ville	Commune
2	Elargissement d'un chemin rural situé au lieu-dit Unterer Seiler, d'une largeur de 8 mètres	Commune
3	Création d'une liaison piétonne entre la rue de Saverne, le parking St-Georges et la rue du Maréchal Foch, et aménagement du cœur d'îlot en parking	Commune
4	Extension du cimetière du Zich	Commune
5	Création d'une liaison cyclable entre la gare et le rond-point des Prés (RD 93)	Commune
6	Elargissement de la RD 30 (route de Mutzig)	Département
7	Desserte de la zone d'activités UX par la création d'un rond-point à partir de la rue de la Commanderie	Commune
8	Dénivellation du passage à niveau n°20	Département
9	Création d'une liaison cyclable entre la rue du Gibier et la rue Pierre et Marie CURIE	Commune
10	Elargissement de la rue du Commandant Schweisguth et création d'une place de retournement	Commune
11	Aménagement d'un espace vert et d'un parking en lien avec la gare	Commune





date de dépôt : 27 novembre 2012

demandeur : AMIRAL SAS, représenté par
Monsieur AREND Claude

pour : projet d'un lotissement d'habitations (~
30 lots)

adresse terrain : lieu-dit Langgwand, à
Molsheim (67120)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le maire de Molsheim,

VU la demande présentée le 27 novembre 2012 par AMIRAL SAS, représenté par Monsieur AREND Claude demeurant 13 Rue Forlen, à Geispolsheim (67118), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

▲ indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

▲ cadastré section 47- parcelles 60- 456 - 479

▲ situé lieu-dit Langgwand
67120 Molsheim

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet de lotissement d'habitations (~ 30 lots) ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
VU le Code du Patrimoine pour les protections des monuments historiques et notamment les articles L.621-1 et suivants ;
VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 05/10/1979, modifié le 02/07/2010, le 01/07/2011, le 17/02/2012 et mis en révision le 08/06/2009 ;
VU le règlement municipal de construction approuvé par arrêté municipal en date du 28/01/2010 ;
VU l'avis du Conseil Général du Bas-Rhin, Pôle Aménagement du Territoire, en date du 14/01/2013 ;
VU l'avis de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig en date du 14/01/2013 ;

CONSIDÉRANT l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

CONSIDÉRANT que le terrain, objet de la demande, est partiellement situé dans la bande de cent mètres de l'axe de la déviation Est de Molsheim, et qu'à ce titre l'ensemble de l'opération n'est pas réalisable.

CONSIDÉRANT l'article 3-INA1 du plan d'occupation des sols qui dispose que :
- « Le permis de construire ne peut être accordé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui

efficace contre l'incendie.

– Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

– Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public doit avoir une largeur de plate-forme d'au moins 8 mètres et la largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres, sauf circonstances particulières qu'il appartient au Conseil Municipal d'apprécier, par délibération motivée. »

CONSIDÉRANT que le terrain n'est pas desservi par une voie publique. Il est aujourd'hui desservi par un chemin rural d'une largeur de 5 mètres pour les besoins de l'exploitation agricole desdits terrains. La largeur de ce chemin ne répond pas à l'importance et à la destination de l'ensemble du projet notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

CONSIDÉRANT l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

CONSIDÉRANT que pour des raisons de sécurité publique, l'accès sur la RD 30 (ancienne RD 422) devra se faire obligatoirement par l'intermédiaire d'un carrefour giratoire compte-tenu de l'intensité de la circulation générée d'une part par ce projet et le restant de la zone INA1 à desservir ultérieurement ;

CONSIDÉRANT l'article 4-INA-1 du règlement du plan d'occupation des sols qui dispose que « toute construction ou installation ou aménagement du sol doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. »

CONSIDÉRANT qu'à ce jour, il n'existe pas de réseau d'assainissement dans ce secteur.

CERTIFIÉ

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le plan d'occupation des sols susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21
- zone INA1a
- coefficient d'occupation des sols : 0,8

La commune est située en zone de sismicité 3 (modérée) en application du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Patrimoine culturel : Monuments historiques
- Communications : centre radio-électronique de Mutzig

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain instauré par délibération du 08 juin 2009 au bénéfice de la commune.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Non renseigné		
Électricité	Non	Non		
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui	Non		

Les demandes de permis et les déclarations préalables sont soumises aux avis ou accords des services de l'État en charge des monuments historiques et des espaces protégés,

Fait à Molsheim, le 21 janvier 2013

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué



Jean DUBOIS

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



COMMUNES MEMBRES

Altorf
Avalsheim
Dachstein
Dinsheim/Bruche
Dorlishelm
Dupplghelm
Duttlenheim
Ergersheim
Ernolsheim/Bruche
Gresswiller
Molsheim
Mutzig
Soultz-les-Bains
Still
Wolxheim

NOS COMPÉTENCES

Logement social
Dév. économique
Dév. touristique
Aménagement des
cours d'eau
Assainissement
Eau potable
Piscines
Pistes cyclables
Système d'Information
Géographique
Relais d'Assistants
Maternelles
Transport à la demande

NOUS CONTACTER

2 route Ecospace
B.P. 25174
67125 MOLSHEIM CEDEX
Tél. : 03.88.49.82.58
Fax : 03.88.49.38.14
secrétariat@cc-molsheim-mutzig.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA REGION DE MOLSHEIM-MUTZIG

Molsheim, le 9 Janvier 2013



Monsieur le Directeur
Direction Départementale des Territoires du
Bas-Rhin
5 rue du Moulin
67318 WASELONNE CEDEX
à l'attention de Mme CONRAD Isabelle

N/REF. : RM - 6066

OBJET : Avis sur demande de Certificat d'Urbanisme
Ville de MOLSHEIM - Lieu-dit Langgewand
AMIRAL SAS

P.J. : - Votre dossier en retour
- 1 extrait du plan du réseau d'eau potable
- 1 extrait du plan du réseau d'assainissement

Monsieur le Directeur,

Le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement du Bas-Rhin vient de nous faire parvenir votre dossier pour avis sur demande de certificat d'urbanisme pour un lotissement à usage d'habitation lieu-dit « Langgewand » à MOLSHEIM.

Aussi, j'ai l'honneur de vous faire part ci-après de nos observations techniques concernant l'alimentation en eau potable et le raccordement au réseau public d'assainissement de ce projet.

1 - Raccordement au réseau d'assainissement

La Ville de MOLSHEIM est membre de la Communauté de Communes, maître d'ouvrage et maître d'œuvre des installations d'assainissement.

Il n'existe pas de réseau d'assainissement dans ce secteur. L'assainissement envisagé serait de type unitaire et raccordé directement à la station d'épuration de Molsheim par un collecteur de liaison à créer, passant au nord-est du cimetière du « Zich » et assurant également l'assainissement de la voirie et des parkings de ce secteur. Un collecteur d'eaux claires serait par ailleurs à mettre en place pour éliminer les sources et drainages ponctuels et pour offrir un débouché aux sources des zones amont.

Les eaux pluviales seraient à gérer séparément et prioritairement à la parcelle par infiltration, par stockage et réutilisation ou par rejet vers un émissaire naturel, celui-ci pouvant faire l'objet d'une limitation de débit. Si la gestion intégrale à la parcelle ou par rejet au milieu naturel n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau public de collecte, sauf indication complémentaire, à un débit ne pouvant excéder 5 litres par seconde et par hectare de terrain desservi.

Z - Desserte en eau potable

La Ville de MOLSHEIM est membre de la Communauté de Communes, maître d'ouvrage et maître d'œuvre des installations d'eau potable.

Le lotissement projeté pourrait être raccordé au réseau public d'eau potable par l'intermédiaire d'un branchement depuis la conduite principale existante Ø 350 mm située dans le chemin rural. Un regard de comptage général eau potable en limite de lotissement, à la charge de l'aménageur, serait notamment exigé. Il conviendrait que l'aménageur se mette en rapport avec nos services afin de définir les modalités précises d'exécution de ces travaux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général,



[Signature]
Dominique BERNHART

Patrick et Monique Hutter
24b rue des Romains
67120 Molsheim
03 88 49 83 20
06 80 73 84 78
monique.hutter@wanadoo.fr

Dossier Revis le 16/12/2016
Enregistré sous le N° L 14

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER

Molsheim, le 16 décembre 2016

Mairie Molsheim
Enquête publique unique :
Observation à l'attention du
Commissaire enquêteur

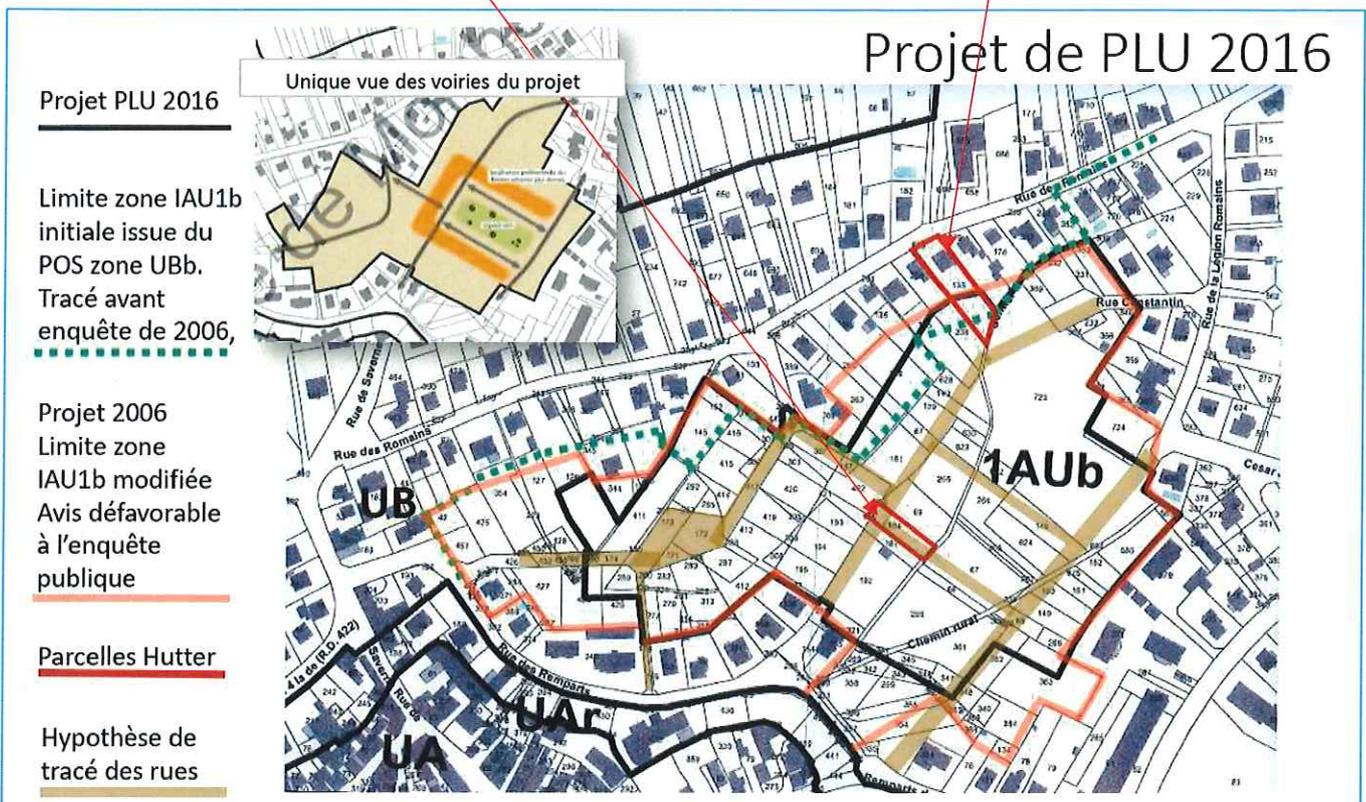
et annexé au présent Registre
d'enquête publique.

Objet : Enquête publique concernant le futur PLU de Molsheim

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous possédons 2 terrains au Zich concernés par la modification de zonage du projet de PLU de Molsheim.
Parcelle 184 : 4.35 ares = ancien verger acheté par mon père en 1960 et Parcelle 133 achetée en 1989 :
10.5 ares (environ 64x16.5m) = notre maison d'habitation.

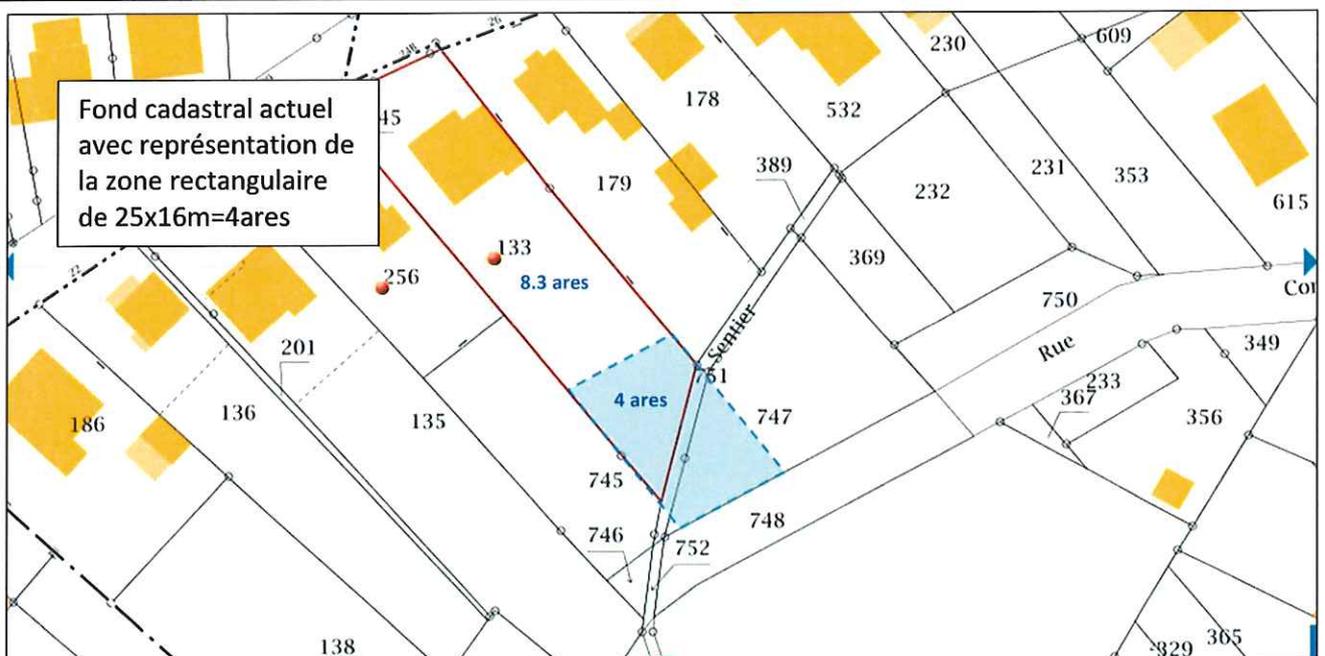
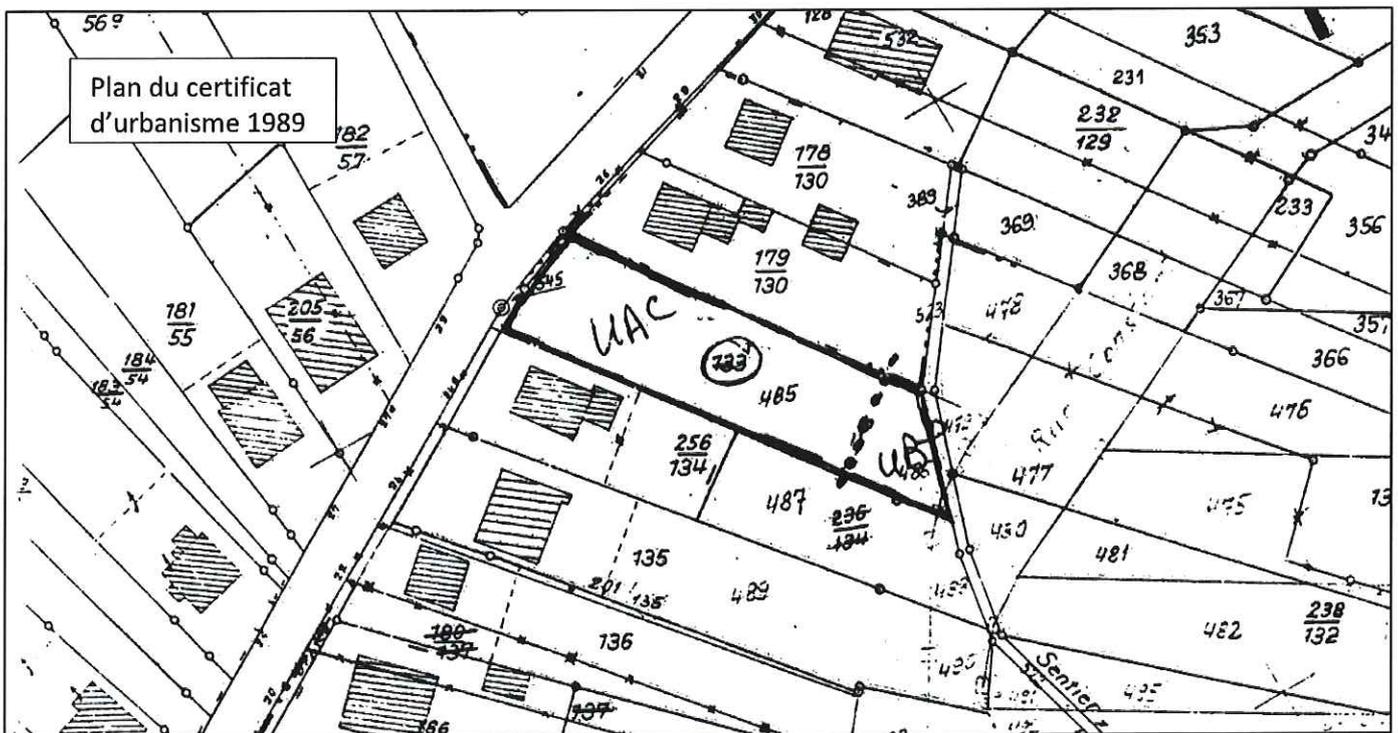
Notre représentation de l'historique des évolutions de limites de la zone du futur lotissement avec notre hypothèse de voiries



Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous vous faisons part de notre désaccord concernant la modification de limite 1AUb de la parcelle 133 de notre maison d'habitation pour les raisons suivantes :

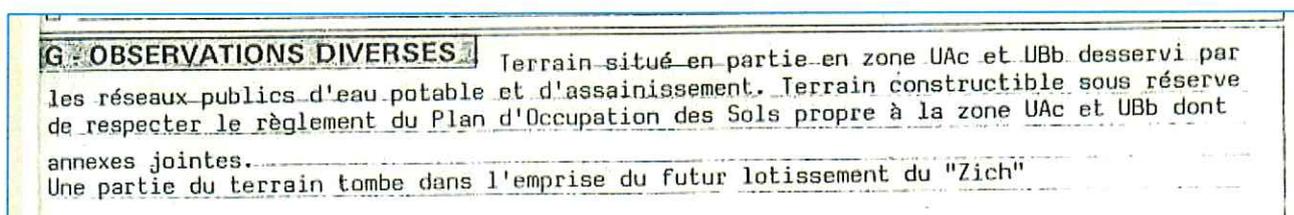
- Dans le dossier du PLU, aucun document ne permet de savoir quel sera l'impact de la classification en 1AUb en termes de risque d'expropriation et d'impact financier. Nous avons dessiné la représentation ci-dessus à partir des vues du cadastre et des plans du POS, du PLU 2006 et du PLU 2016.
- Le Rapport de présentation du PLU indique en page 262/452 :
« Le secteur 1AUb correspond à un espace interstitiel non aménagé au coeur de la zone urbaine ; cette zone était préalablement inscrite en zone UBb du POS ; le classement en zone 1AU vise à promouvoir une opération d'aménagement cohérente ». La seule indication UBb suppose que les parcelles situées en zone UAc ne sont pas concernées par le projet de PLU.
Les différences de tracés n'ont pas été expliquées et les propriétaires n'ont pas été informés ni consultés, mis à part la consultation publique qui s'est terminée le 10 juin 2016 et la réunion publique du 29 juin 2015 (la date et publicité de la réunion étaient peu propices à la participation et les plans n'étaient pas connus à cette date ; ils n'ont été publiés qu'en avril 2016). Le dossier de l'enquête publique actuelle n'apporte pas de nouveaux éléments.

- Les seules informations chiffrées dont nous avons eu connaissance, nous ont été données oralement par Monsieur le Maire, lors de notre réunion personnelle du 3 juin 2016 (voir compte-rendu en pièce jointe). Malgré notre demande, la limite n'a pas été modifiée alors que le PLU était encore au stade de la concertation
- La lecture du bilan de la concertation qui figure dans le dossier de l'enquête montre que deux demandes ont obtenu une réponse favorable, dont l'une pour 46 ares environ en zone Agricole constructible.
- Aucune autre parcelle n'est autant impactée par la zone 1AUb que la nôtre et, sauf erreur, cette limite avait fait l'objet d'un avis défavorable lors de l'enquête publique du PLU en aout 2006. Sur la représentation figurant ci-dessus, on observe qu'elle a été décalée plus favorablement dans le PLU de 2016 pour tous les autres propriétaires sauf pour nous.
- Nous osons espérer qu'il n'y a pas de parti-pris de la part de la mairie contre les propriétés de notre famille. La maison d'habitation de mon père, Heitz Antoine, 20 rue des remparts à Molsheim ayant déjà fait l'objet en 2013, sans aucune concertation ni information préalable, de la mise en place d'un ilot en face de l'entrée de garage qui en limite l'accès et qui en dévalorise la valeur immobilière.
- La limite de la zone 1AUb de notre parcelle 133 est modifiée dans le cadre du PLU. Cette modification n'est pas conforme au plan du certificat d'urbanisme délivré lors de l'acte d'achat de notre terrain en 1989.



- Le certificat d'urbanisme mentionne que la parcelle 133 est située en partie en zone UAc et UBb. La zone UBb a été représentée légèrement différente de celle du POS, par le service technique de la mairie, sur le plan du certificat d'urbanisme. Il est mentionné par ailleurs en page 3 annexe UBb du certificat d'urbanisme que la zone UBb se limite à une zone rectangulaire de 25x16m. On voit qu'il s'agit d'un triangle rectangle inscrit dans cette zone dont la surface mesure $(25 \times 16) / 2 = 2$ ares. Malheureusement, aucune cotation n'a pas été reportée sur le plan page 4.
- Nous avons reporté ci-dessus, (tel qu'expliqué verbalement par le service technique en 1989) ce rectangle sur le plan du cadastre actuel.
- La comparaison des 2 plans montre que la surface de la zone UAc (non concernée par le projet de PLU – voir page 1 de ce courrier) est comprise entre 8.3 et 8.5 ares. Nous joignons la totalité de notre certificat d'urbanisme afin de vous permettre d'en juger par vous-même.
- Pour faire le lien avec la future rue Constantin, il nous manque 1.8 ares que nous souhaitons acquérir par achat ou échange. Total 3.8 ares, que nous pouvons arrondir à 4 ares. Si en 1989 l'objectif de la mairie était de nous faire participer au frais de viabilisation à hauteur de 4 ares, l'objectif sera atteint sans modifier notre limite à l'emplacement prévu au PLU 2016.

Extrait page 1 du certificat d'urbanisme



Extrait annexe du certificat d'urbanisme page 3 concernant la zone UBb

Les constructions à usage d'habitation doivent être desservies par un réseau public d'alimentation en eau potable.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise à des prescriptions particulières.

5. Surface et forme des terrains

rectangle de 25 X 16 m

6. Implantation par rapport aux voies

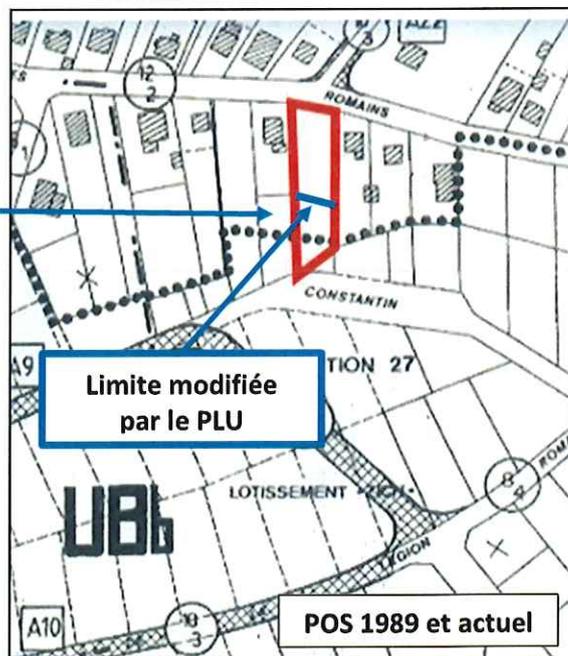
La construction :

peut être implantée à l'alignement ou en retrait de cet alignement

doit être implantée en retrait par rapport _____

à l'alignement de 4 mètres minimum

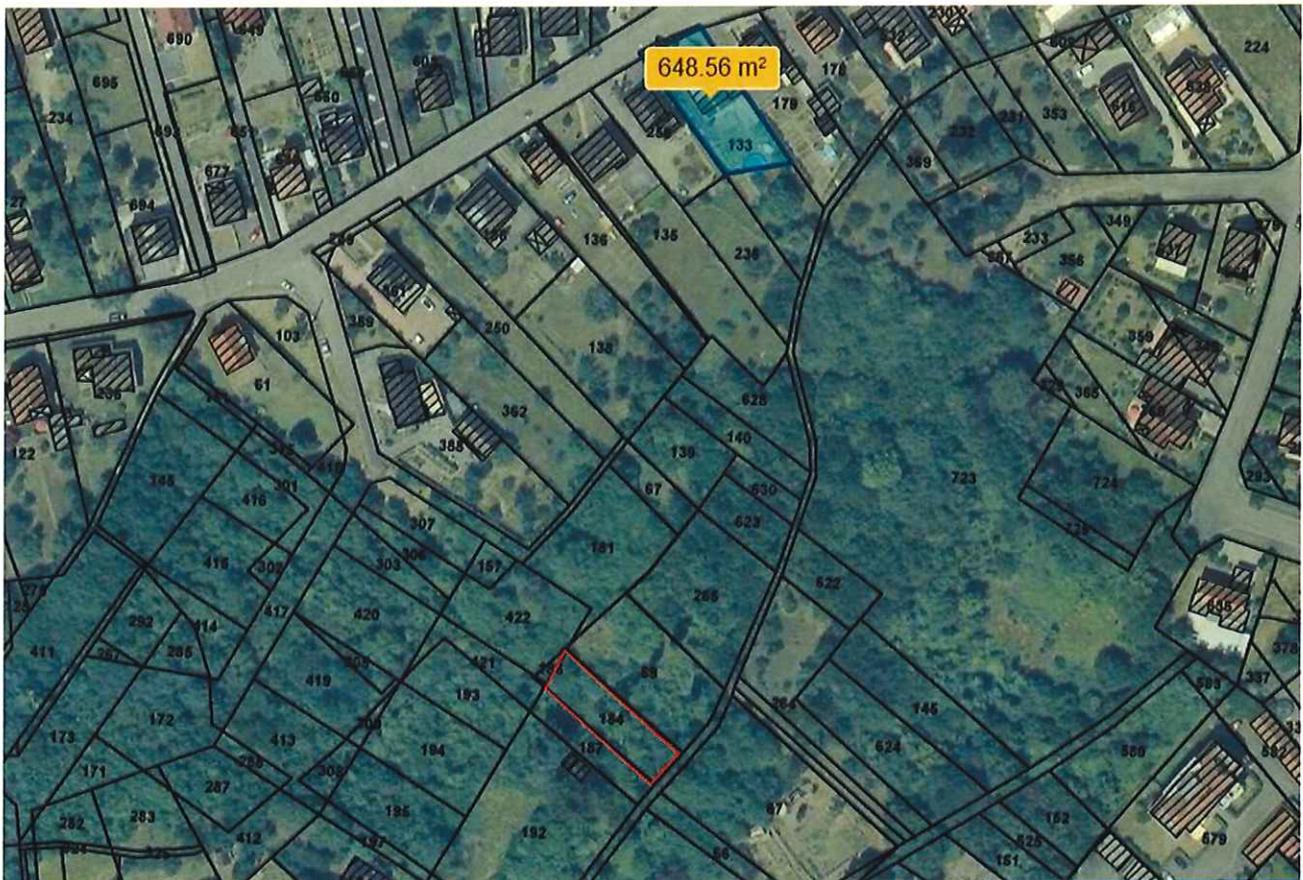
- Suivant les explications de la mairie, le nouveau tracé a été choisi par le service technique de la mairie parce que la parcelle 745 attenante _____ appartient à la mairie qui souhaitait aligner les limites pour prévoir des terrains de 6 à 7 ares. Ce motif ne nous semble pas suffisant pour contredire notre certificat d'urbanisme. La mairie ne nous a d'ailleurs jamais fait remarquer que l'explication de la nouvelle limite était issue de la page 3 de notre certificat d'urbanisme puisque $25 \times 16 = 4$ ares. Ce choix est arbitraire, un alignement avec le terrain à l'est aurait aussi pu être envisagé (Option retenue par le POS en 1989), et bien d'autres décrochements existent sur le projet de lotissement.



**Tableau de calcul des couts de viabilisation nous concernant suite aux données communiquées
par M. Furst lors de notre réunion du 3/6/2016**

	option paiement viabilité				option de la règle des 60% / 40%									
	(ares)	€ / are	€ x ares	option paiement surface totale parcelles 133+184 (ares)	(ares)	Surface cédée 40% (ares)	surface zone Ub p133 (ares)	apport de P133 60% de A (ares)	apport de p184 60% de 4,35 (ares)	surface totale obtenue (ares)	Surfac e totale nécess aire (ares)	reste (ares)	€ / are	€ x ares
Données utilisées :														
- prix d'achat par la mairie terrain Zich non viabilisé = 3 250 €/are														
- prix de vente par la mairie terrain Zich viabilisé = 25 800 €/are														
surface parcelle 133 habitat compris	10,50			10,5	10,50						10,50			
surface supplém.nécessaire accès rout	1,80	25 800	46 440		1,80						1,80			
parcelle 184				4,35		1,74								
surface totale	12,30			14,85	12,30						12,30			
Hypothèses de limites parcelle 133 :		(€)	(€)	(€)									(€)	(€)
noms des colonnes de calcul	A	B	C=AxB	C+98 093	D	E	F=10,5-D	G=Dx60%	H=60% x4,35	I=	J	K= I-J	L	M=KxL
pos UBb	1,30	22 550	29 315	127 408	1,30	0,52	9,20	0,78	2,61	12,59	12,30	0,29	25 800	7 482
certificat d'urbanisme de 1989	2,00	22 550	45 100	143 193	2,00	0,80	8,50	1,20	2,61	12,31	12,30	0,01	25 800	258
1AUb Plu 2016	4,00	22 550	90 200	188 293	4,00	1,60	6,50	2,40	2,61	11,51	12,30	-0,79	25 800	-20 382
parcelle 184	4,35	22 550	98 093		4,35	1,74								

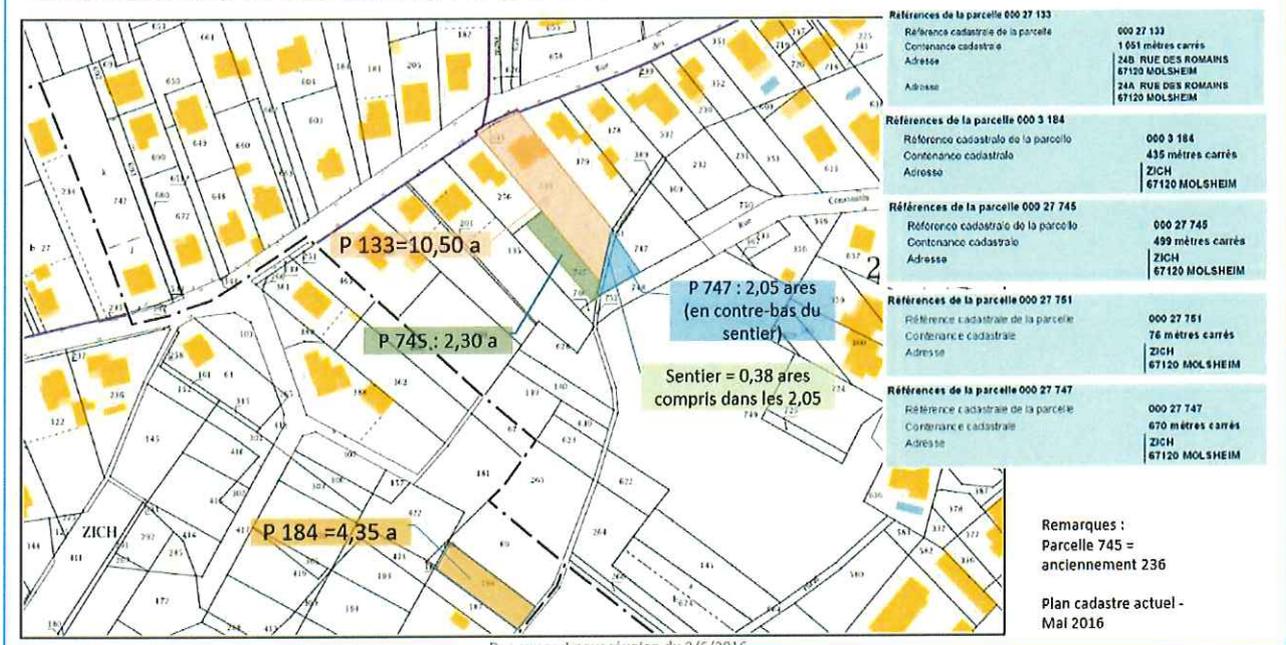
Vue géoportail.gouv de la surface restante parcelle 133 en cas d'approbation du PLU en l'état



- Cette limite réduirait la surface de notre terrain d'habitation à 6.5 ares au lieu de 10.5 ares actuellement et nous priverait de notre potager et verger (12 arbres fruitiers) si nous ne sommes pas en mesure de repayer notre terrain au cout de 4 ares x 22 550 € = 90 200 €, auxquels s'ajouteront encore environ 1.8 ares (46 440 €) pour accéder à la future rue Constantin.
Cout total de l'opération pour obtenir une parcelle viabilisée de 5.8 ares dont nous possédons déjà 4 ares (dont 2.7 ares en UAc au POS actuel) = 136 640 € pour 1.8 ares de terrain supplémentaires. (900 000 FF)
- En cas de maintien de la limite de la parcelle 133 telle que prévue dans le projet de PLU, et si nous souhaitons viabiliser 4.35 ares de la parcelle 184 pour la placer à coté de notre parcelle 133, le cout de l'opération serait de 188 000 € (1 237 000 FF).
Ce cout passerait à 143 000€ en cas de modification à 2 ares de la limite au lieu de 4 ares.

Vue cadastrale de la configuration souhaitée si nous pouvons conserver toutes nos surfaces

Echanger notre parcelle 184 contre une partie de vos parcelles 745 et 747



- Ces couts sont astronomiques et ne peuvent qu'inciter les propriétaires à céder leurs terrains à la mairie. D'autant plus, s'ils n'envisagent aucun projet de construction à moyen terme ni de revente, ce qui est notre cas.
- Nous n'acceptons pas la procédure de la mairie qui rachète des terrains de la zone du futur lotissement du Zich à 3 250€/are pour les revendre au même propriétaire à 25 800€/are
- De nombreux terrains sur le site du lotissement passent petit à petit de zone 1AUb à Ub, la procédure suivie est-elle vraiment équitable par rapport à notre cas ?
- Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir vérifier si le traitement de notre parcelle 133 dans le cadre du PLU est équitable par rapport aux autres propriétaires de la future zone 1AUb.
- Le fait de procéder petit à petit par tronçons d'environ 50m pour installer les voiries et réseaux risque d'augmenter le cout de la viabilisation, surtout pour les derniers propriétaires desservis
- Etant donné le nombre d'amorces de voiries, et la forme de certaines parcelles, on peut penser que la mairie a déjà établi le tracé des futures voiries mais les plans du projet de PLU ne montrent qu'un vague schéma de principe
- Une représentation des voiries sur les plans du projet de PLU nous semble indispensable pour la compréhension des nouvelles limites de zonage afin que les propriétaires concernés soient informés de l'impact du projet soumis à enquête
- Nous avons cru comprendre que le lotissement de la zone 1AUb serait un lotissement communal, ce qui est vraiment souhaitable, mais ce point ne figure pas dans le projet soumis à enquête. On imagine aisément le profit que chercherait à tirer un promoteur privé de l'emplacement du Zich.
- Une observation a d'ailleurs été portée dans le registre pour une demande de modification du règlement pour permettre les toits plats, ce qui n'est pas souhaitable étant donné l'emplacement de ce lotissement très proche du centre ancien.

Nous demandons que notre limite entre zone Ub et zone 1AUb de la parcelle 133 soit placée à la limite indiquée sur le plan de notre certificat d'urbanisme, soit environ 8.5 ares en zone Ub (=UAc de 1989) et que le cout de viabilisation pour les propriétaires historiques du Zich soit conforme aux prix du marché (et non pas 22 500€/are).

Nous souhaitons avoir un jour accès à la route et aux réseaux de la rue Constantin en bas de notre terrain d'habitation. Nous n'avons aucun projet de vente de la parcelle lorsqu'elle sera viabilisée, nous souhaitons la conserver pour notre usage (verger-potager-piscine) et éventuellement pour un terrain de construction pour nos enfants. Nous sommes d'accord pour payer un prix de viabilité normal, mais la façon de procéder de la mairie nous semble plus relever de l'annexion que de la juste répartition des couts.

Bien que nous espérions pouvoir conserver la totalité de nos 14.85 ares, en l'état actuel des données chiffrées dont nous disposons, nous avons demandé à la mairie, une promesse écrite, pour pouvoir, au moment de la création du lotissement, (suivant la règle des 60% / 40%), procéder « gratuitement » à la viabilisation du bas de notre parcelle 133 grâce à notre contribution de 2 ares pris sur la parcelle 133 et des 4.35 ares de la parcelles 184. Ainsi la totalité de notre parcelle 133 (10.5 ares) sera complétée par 1.8 ares d'accès à la future rue Constantin. De ce fait, il nous resterait un seul terrain de 12.3 ares entièrement viabilisés avec un accès Nord et Sud et nous renoncions à la parcelle 184 de 4.35 ares.

Nous sommes à ce jour sans réponse à cette demande déposée au secrétariat de M. Furst le 9/12/2016. La copie de notre demande figure en pièce jointe.

Pour conclure, nous observons que l'absence de connaissance du cout de viabilisation future, du tracé des voiries et du risque d'expropriation et l'ambiguïté de notre certificat d'urbanisme pourrait nous léser jusque sur notre terrain d'habitation, et de façon plus prononcée que les autres propriétaires, situation que le projet de PLU et les communications de la mairie n'ont pas réussi à éclaircir et encore moins à nous rassurer.

Nous vous remercions de la prise en compte de notre demande et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, nos salutations respectueuses.



Patrick Hutter

Pièces jointes :

- 1) Courriers électroniques du 9/12/2016 et du 7/6/2016 - pages 1 et 2
- 2) Pièces jointes au courrier du 9/12/2016 << Fichier: calculs cout viabilité 2016 12 09.xls >> 6 pages
- 3) Pièces jointes au courrier du 7/06/2016 << Fichier: Lotissement du Zich mail du 7 juin 2016.pdf >> 8 pages
- 4) Certificat d'urbanisme de la parcelle 133 – 11 janvier 1989 – 5 pages

Mait' bien reçu le
9.12.2016 au Cabinet

Monique Hutter

De: Monique Hutter <monique.hutter@wanadoo.fr>
 Envoyé: vendredi 9 décembre 2016 07:52
 À: Cabinet du Maire
 Objet: TR: Suite à notre rendez-vous du 3 juin 2016
 Pièces jointes: calculs cout viabilité 2016 12 09.xls

du Maire



Bonjour Monsieur Furst,

Nous regrettons que notre réunion du 3 juin 2016 n'ait pas abouti à la modification du tracé de la zone 1Aub pour notre parcelle d'habitation 133.

- La limite de la zone 1Aub de notre parcelle 133 est modifiée dans le cadre du PLU. Cette modification n'est pas conforme au certificat d'urbanisme délivré lors de l'acte d'achat de notre terrain en 1989 . (Conf Pièce jointe)
- Le nouveau tracé a été choisi par le service technique de la mairie parce que la parcelle 745 attenante appartient à la mairie qui souhaite aligner les limites pour prévoir des terrains de 6 à 7 ares. Ce motif ne nous semble pas suffisant pour contredire notre certificat d'urbanisme et d'autres décrochements existent sur le projet du lotissement.
- Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous allons inscrire notre refus de cette limite à 4 ares et demander la limite indiquée sur le plan de notre certificat d'urbanisme : environ 2 ares
- Aucune autre parcelle n'est autant impactée par la zone 1Aub que la nôtre et, sauf erreur, cette limite avait fait l'objet d'un avis défavorable lors de l'enquête publique du PLU en 2006. Elle a été décalée plus favorablement dans le PLU de 2016 pour tous les autres propriétaires sauf pour nous. Dans le bilan de la concertation, nous avons observé que 2 autres demandes à Molsheim ont obtenu un avis favorable lors de la consultation préalable au PLU de 2016.
- Nous osons espérer qu'il n'y a pas de parti-pris de la part de la mairie contre les propriétés de notre famille. La maison d'habitation de mon père, Heitz Antoine, 20 rue des remparts à Molsheim ayant déjà fait l'objet en 2013, sans concertation ni information préalable, de la mise en place d'un ilot en face de l'entrée de garage qui en limite l'accès.

Données utilisées:	option paiement viabilité				option de la règle des 60%/40%									
	option paiement surface totale parcelles 133+124	(ares)	€/are	€xares	Surface cédée 40%	surface zone Ub p133	apport de P133 60% de A	apport p124 60% de 4,35	surface totale obtenue	Surface totale nécess aire	reste	€/are	€xares	
- prix d'achat par la mairie terrain Zich non Viabilisé = 3 280 €/are														
- prix de vente par la mairie terrain Zich Viabilisé = 25 800 €/are														
surface parcelle 133 habitat compris	10,50			10,50	10,50					10,50				
surface supplém.nécessaire accès route	1,80	25 800	48 440		1,80					1,80				
parcelle 124				4,35		1,74								
surface totale	12,30			14,85	12,30					12,30				
Hypothèses de limites parcelle 133 :		(€)	(€)	(€)							(€)	(€)		
noms des colonnes de calcul	A	B	C=AxB	C+98 093	D	E	F=10,5.D	G=Dx60%	H=60% x4,35	I= F+G+H	J	K= L-J	L	M=KxL
pos UBp	1,30	22 550	29 315	127 408	1,30	0,82	9,20	0,78	2,61	12,59	12,30	0,28	25 800	7 482
certificat d'urbanisme de 1989	2,00	22 550	45 100	143 193	2,00	0,80	8,50	1,20	2,61	12,31	12,30	0,01	25 800	258
1Aub Pu 2016	4,00	22 550	90 200	183 293	4,00	1,60	6,50	2,40	2,61	11,51	12,30	-0,79	25 800	-20 382
parcelle 124	4,35	22 550	98 093		4,35	1,74								

Cette limite réduirait la surface de notre terrain d'habitation à 6.5 ares au lieu de 10.5 ares actuellement et nous priverait de notre potager et verger (12 arbres fruitiers) si nous ne sommes pas en mesure de repayer notre terrain

au cout de 4 ares x 22 550 € = 90 200 €, auxquels s'ajouteront environ 1.8 ares (46 440 €) pour accéder à la future rue Constantin.

Cout total de l'opération pour obtenir une parcelle viabilisée de 5.8 ares dont nous possédons déjà 4 ares (dont 2.7 ares en UAc au POS actuel) = 136 640 € pour 1.8 ares de terrain supplémentaires.(900 000 FF)

D'autre part, nous avons calculé les couts de viabilisation pour nos deux parcelles et sommes également arrivés à des montants astronomiques. Au moment de l'opération de viabilisation, nous ne sommes pas certains de pouvoir et souhaiter investir 188 000€ pour conserver l'intégralité de nos surfaces. (1 240 000 FF)

Comme déjà indiqué, nous n'avons aucun projet de vente de la parcelle viabilisée, nous souhaitons la conserver pour notre usage (verger-potager-piscine) et éventuellement pour un terrain de construction pour nos enfants.

Après mure réflexion, en l'état actuel des données dont nous disposons, bien que nous espérons toujours pouvoir conserver la totalité de nos surfaces (14.85 ares), nous nous permettons de vous demander une promesse écrite, pour au moins disposer d'une solution financièrement acceptable au moment de la création du lotissement.

Nous souhaitons recevoir, avant la fin de l'enquête publique, (au plus tard le 15/12/2016), un engagement écrit de la mairie pour pouvoir, au moment de la création du lotissement, (suivant la règle des 60% / 40%), procéder « gratuitement » à la viabilisation du bas de notre parcelle 133 grâce à notre donation de 0.8 ares pris sur la parcelle 133 et des 40% de 4.35 ares de la parcelles 184.

Ainsi la totalité de notre parcelle 133 (10.5 ares) sera complétée par 1.8 ares d'accès à la future rue Constantin. Il nous resterait alors un seul terrain de 12.3 ares entièrement viabilisé avec un accès Nord et Sud et nous renoncerions à la parcelle 184 de 4.35 ares. (Conf. Ligne surlignée dans le tableau ci-dessus)

Nous sommes disponibles pour un entretien à ce sujet,

Nous vous remercions d'avance de votre réponse et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations respectueuses.

Patrick et Monique Hutter

24b rue des Romains

67120 Molsheim

03 88 49 83 20

06 80 73 84 78

Merci de bien vouloir accuser réception de ce courriel.

De : Monique Hutter [mailto:monique.hutter@wanadoo.fr]

Envoyé : mardi 7 juin 2016 21:38

À : Cabinet du Maire <cmaire@molsheim.fr>

Objet : TR: Suite à notre rendez-vous du 3 juin 2016

Bonjour Monsieur Furst,

Nous vous remercions de nous avoir reçu le 3 juin 2016 au sujet de l'impact du projet de lotissement du Zich sur nos parcelles 133 et 184 et du temps consacré à cet entretien constructif.

Nous vous faisons parvenir les documents que nous avons préparés pour la réunion, ainsi qu'une page de compte-rendu de notre réunion.

Vous trouverez également nos observations concernant le tracé de la limite de la zone 1AUb et deux options de propositions d'échange de parcelles.

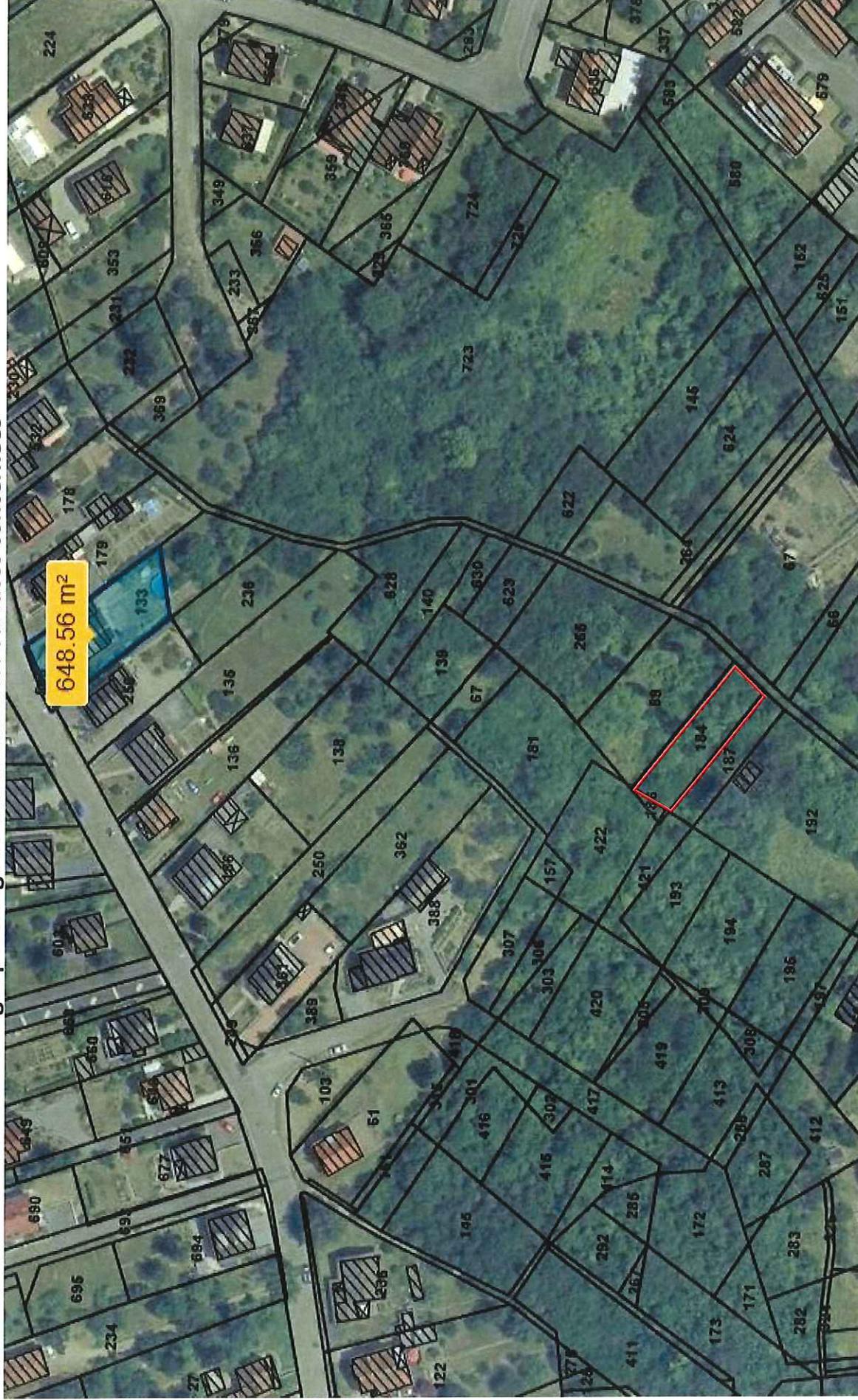
Comptant sur votre équité et restant à votre disposition pour toute information complémentaire, Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations respectueuses

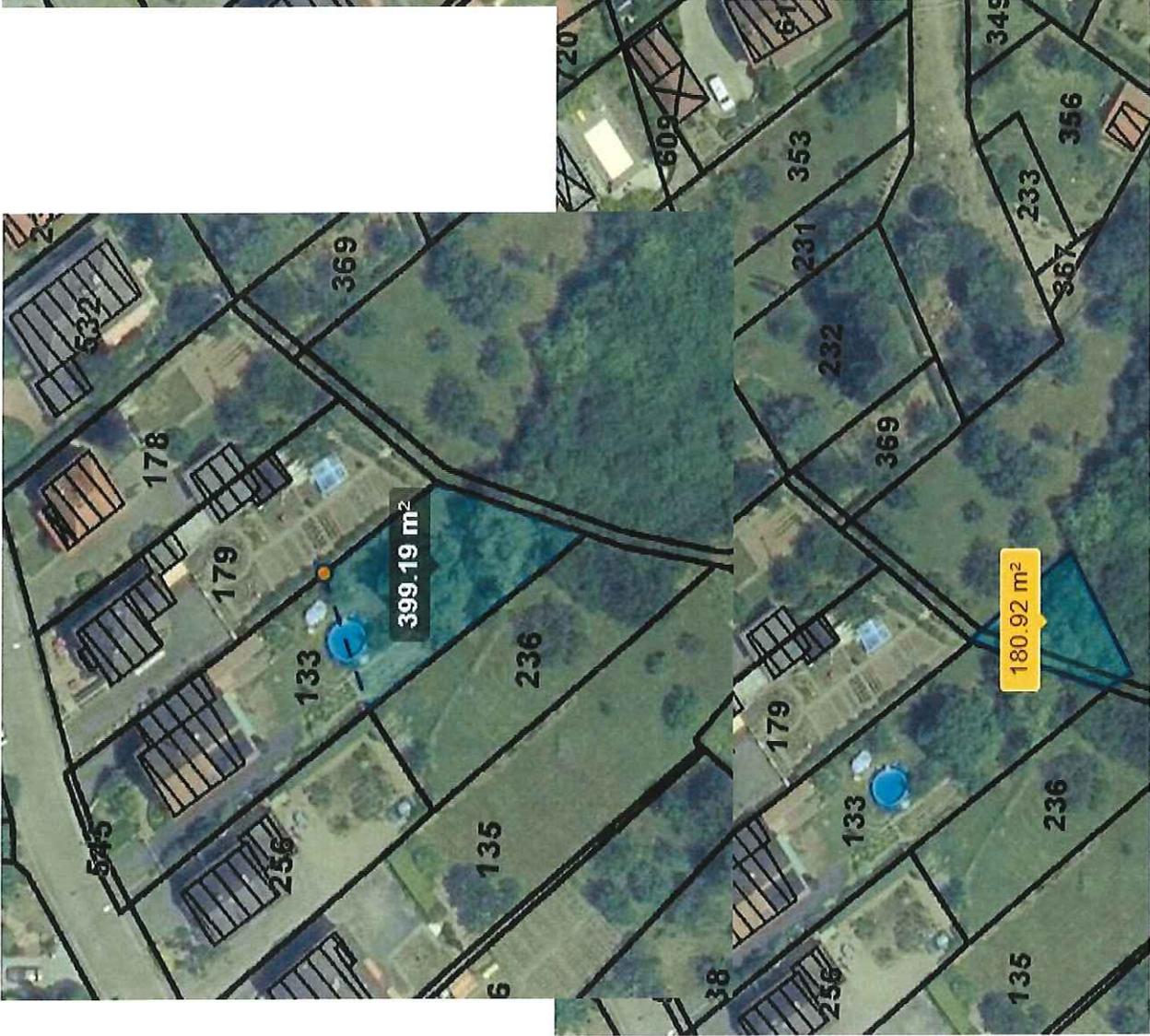
Patrick et Monique Hutter
24b rue des Romains
67120 Molsheim
03 88 49 83 20
06 80 73 84 78

<< Fichier: Lotissement du Zich mail du 7 juin 2016.pdf >>

	option paiement viabilité				option de la règle des 60% / 40%								
	(ares)	€/ are	€ x ares	option paiement surface totale parcelles 133+184 (ares)	Surface cédée 40% (ares)	surface zone Ub p133 (ares)	apport de P133 60% de A (ares)	apport de p184 60% de 4,35 (ares)	surface totale obtenue (ares)	Surface totale nécessaire (ares)	reste (ares)	€/ are	€ x ares
Données utilisées :													
- prix d'achat par la mairie terrain Zich non viabilisé = 3 250 €/are													
- prix de vente par la mairie terrain Zich viabilisé = 25 800 €/are													
surface parcelle 133 habitat compris	10,50			10,5						10,50			
surface supplém.nécessaire accès route	1,80	25 800	46 440							1,80			
parcelle 184				4,35	1,74								
surface totale	12,30			14,85						12,30			
Hypothèses de limites parcelle 133 :		(€)	(€)	(€)								(€)	(€)
noms des colonnes de calcul	A	B	C=AxB	C+98 093	D	E	F=10,5-D	G=Dx60%	H=60% x4,35	I = F+G+H	J	K= I-J	L M=KxL
pos UBb	1,30	22 550	29 315	127 408	1,30	0,52	9,20	0,78	2,61	12,59	12,30	0,29	25 800 7 482
certificat d'urbanisme de 1989	2,00	22 550	45 100	143 193	2,00	0,80	8,50	1,20	2,61	12,31	12,30	0,01	25 800 258
1AUb Plu 2016	4,00	22 550	90 200	188 293	4,00	1,60	6,50	2,40	2,61	11,51	12,30	-0,79	25 800 -20 382
parcelle 184	4,35	22 550	98 093		4,35	1,74							

Vues géoportail.gouv des différentes surfaces concernées

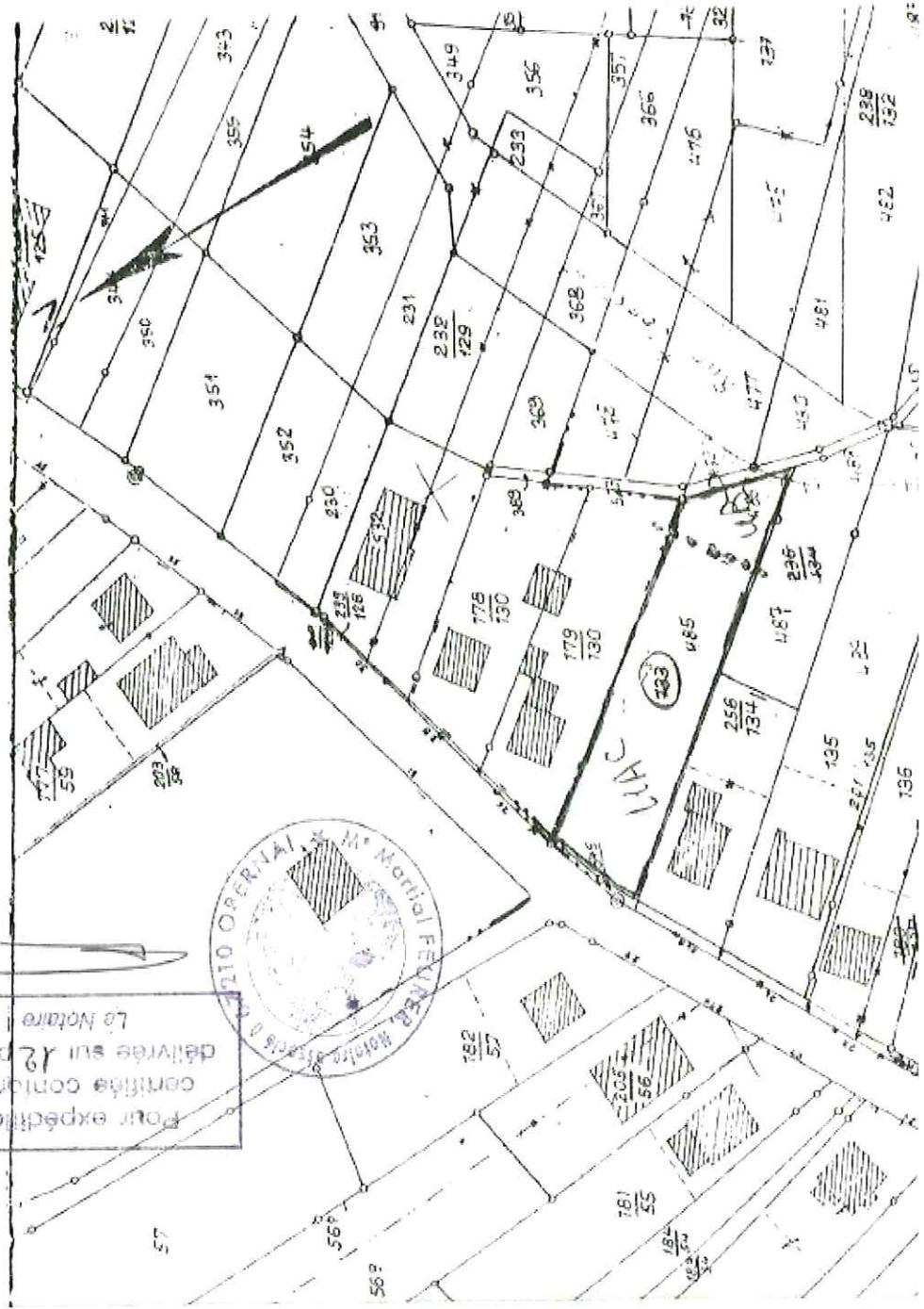




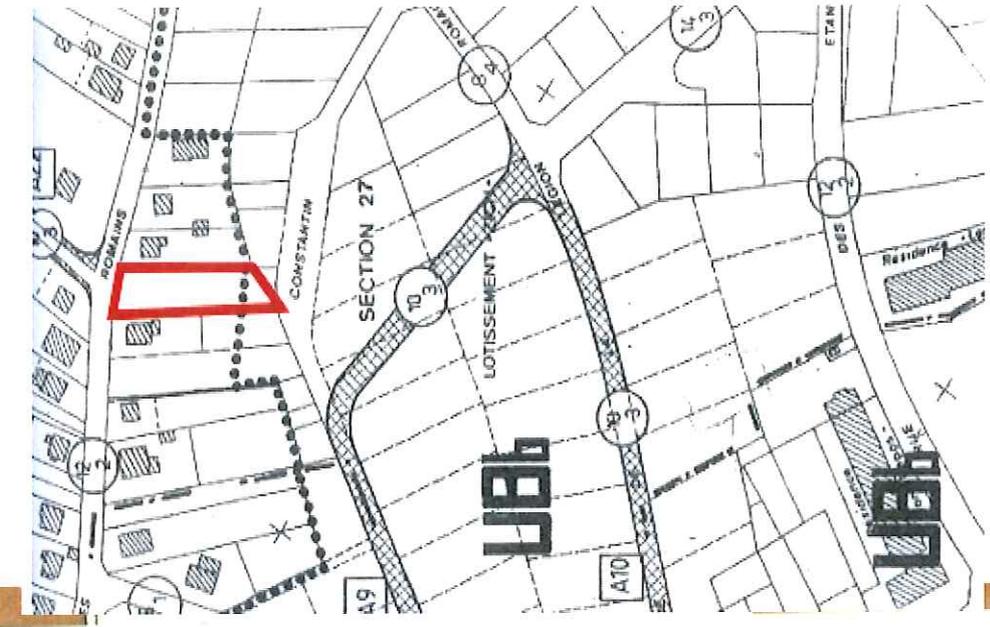
Certificat d'urbanisme de 1989

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS
 SERVICE DES AFFAIRES FONCIÈRES ET DOMANIALES
 CADASTRE
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
 DÉPARTEMENT : LA BASSE-NORMandie
 COMMUNE : MOLLEVILLE
 Section : 27
 Echelle : 1/1000
 Feuille : 103

Pour expédition
 certifiée conforme
 délivrée sur 12 pages
 Le Notaire

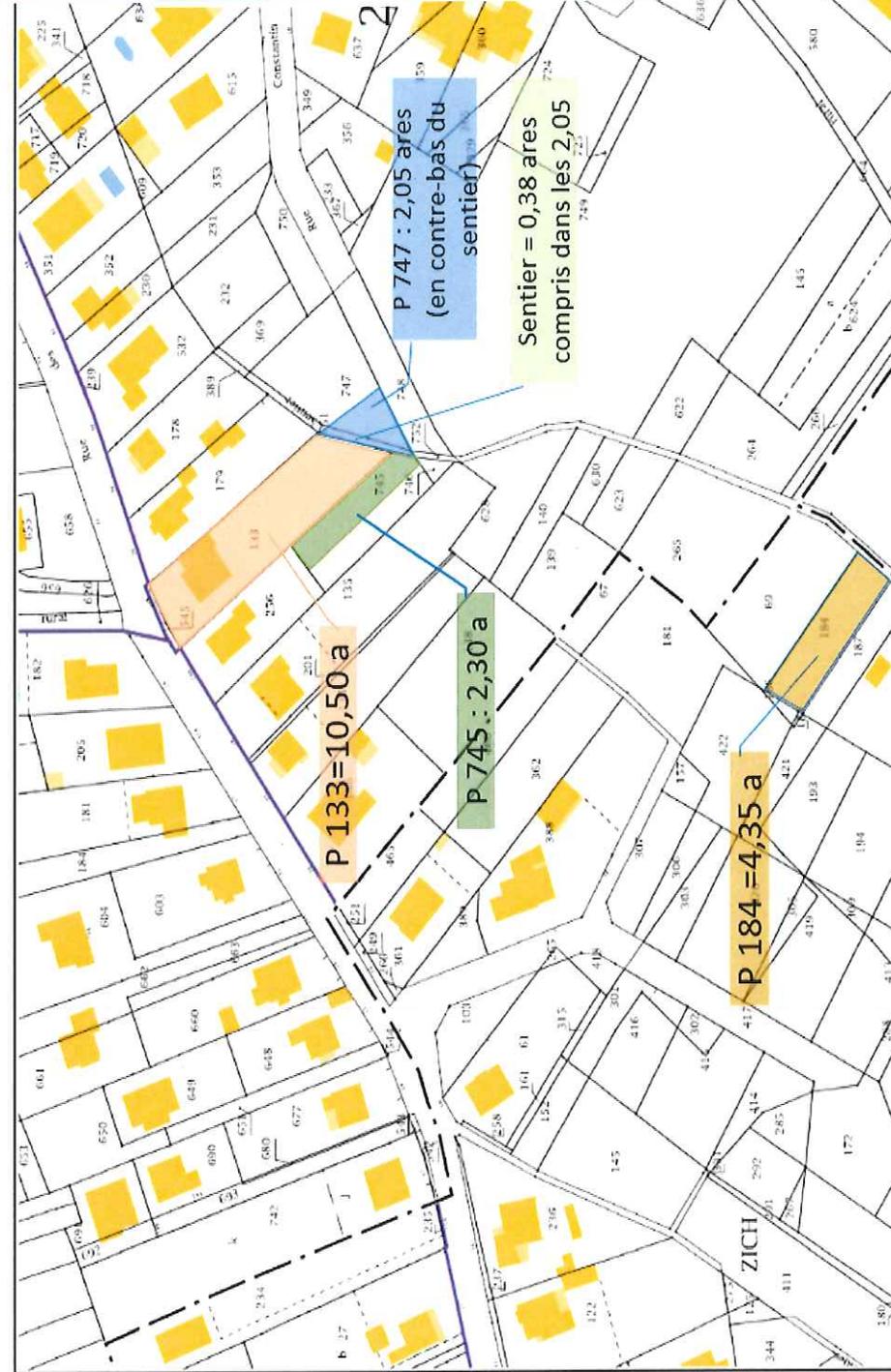


POS 1989 et actuel



Configuration souhaitée si nous conservons toutes nos surfaces

Echanger notre parcelle 184 contre une partie de vos parcelles 745 et 747



Références de la parcelle 000 27 133	Références de la parcelle 000 3 184	Références de la parcelle 000 27 745	Références de la parcelle 000 27 751	Références de la parcelle 000 27 747
Référence cadastrale de la parcelle 000 27 133	Référence cadastrale de la parcelle 000 3 184	Référence cadastrale de la parcelle 000 27 745	Référence cadastrale de la parcelle 000 27 751	Référence cadastrale de la parcelle 000 27 747
Contenance cadastrale 1 051 mètres carrés	Contenance cadastrale 435 mètres carrés	Contenance cadastrale 499 mètres carrés	Contenance cadastrale 76 mètres carrés	Contenance cadastrale 670 mètres carrés
Adresse 24B RUE DES ROMAINS 67120 MOLSHEIM	Adresse ZICH 67120 MOLSHEIM	Adresse ZICH 67120 MOLSHEIM	Adresse ZICH 67120 MOLSHEIM	Adresse ZICH 67120 MOLSHEIM

Remarques :
Parcelle 745 =
anciennement 236

Plan cadastre actuel -
Mai 2016

Réunion du 3 juin 2016

Projet de PLU de Molsheim

Impact du Lotissement du Zich sur les parcelles 133 et 184 de M et Mme Hutter

Personnes présentes : Laurent Furst – Jean-Sébastien Couzmin - Patrick Hutter – Monique Hutter

Sommaire :

Compte-rendu réunion du 3/6/2016

Notre requête et nos observations

Historique de la zone du lotissement du Zich et des limites de la parcelle 133

Propositions d'échange parcelle 184

Extraits du projet de PLU 2016 concernant le futur lotissement du Zich

Compte-rendu réunion du 3/6/2016

2

Informations données par Monsieur Furst :

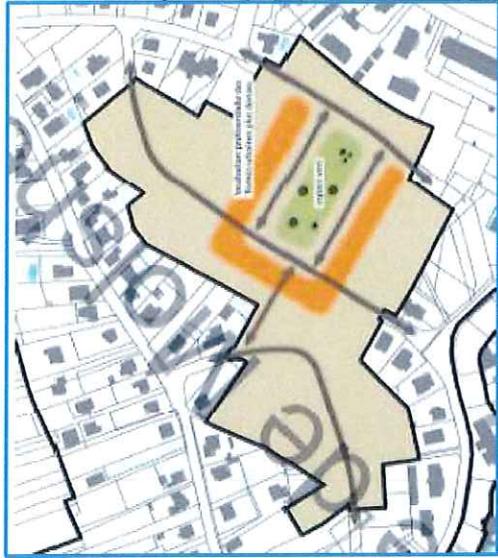
1. Le lotissement ne verra pas le jour avant 2 à 5 ans
2. La rue Constantin sera à 2 voies normales et non pas élargie comme prévue initialement au POS
3. Le projet de PLU n'indique pas le tracé des rues de la zone 1Aub même si certaines parcelles ont déjà été créées sur les plans du cadastre
4. La mairie possède actuellement 60% de la zone 1Aub
5. Les 40 % restants sont répartis entre différents propriétaires de terrains de tailles très variables
6. La mairie souhaite trouver des accords avec ces propriétaires pour des échanges ou des rachats sans faire appel à des procédures d'expropriation et attendra d'avoir la maîtrise foncière de l'ensemble de la zone pour construire le lotissement
7. En cas d'échange :
 - la parcelle d'origine est réduite d'environ 40% pour contribuer aux routes, espaces verts et couts de viabilisation
 - Ou la parcelle acquise suite à l'échange est assujettie aux couts de viabilisation qui ne sont pas connus pour l'instant
8. Un échange entre les parcelles 184 et 745 n'est pas conseillé pour l'instant, il vaut mieux attendre la réalisation du lotissement et des plans définitifs pour éviter de multiplier les frais et les éventuelles contributions aux routes etc
9. La viabilité est à payer au moment de la réalisation du lotissement. A défaut de paiement les parcelles pourraient être préemptées par la municipalité.
10. Le prix de rachat des parcelles non viabilisées en zone 1Aub proposé par la mairie est de 3 250€ /are
11. Actuellement le prix de vente par la mairie d'un terrain viabilisé est de 25 800 €/are
12. La limite de la zone 1Aub a été définie par le service technique. Pour la parcelle 133 elle a été placée à la limite du mur entre les parcelles 256 et 745 parce que la parcelle 745 appartient à la municipalité et que le service technique souhaite un alignement des limites pour la réalisation à terme de parcelles de 6 à 7 ares.
13. Les quelques immeubles du lotissement seront de 3 étages à toit pentus et seront construits au milieu de la zone, avant la mise en vente des terrains pour maisons individuelles

Notre requête et nos observations :

- Nous souhaitons un accès à la rue Constantin au bas de notre parcelle 133 (le haut étant notre habitation 24b rue des romains)
- Notre parcelle 184 de 4,35 ares est entièrement concernée par une voirie du futur lotissement
- Nous souhaitons le regroupement de nos deux terrains 133 et 184 tout en conservant toute leur surface. Cf les 2 options proposées pages suivantes
- Une promesse de regroupement pourrait-elle faire l'objet d'un document écrit de la mairie ?
- Nous n'avons pas de projet de vente, mais nous souhaitons conserver nos terrains et prévoir un terrain de construction pour nos enfants
- Existe-t-il des conditions de délais de construction après viabilisation, ou d'autres engagements ?
- Nous pensons que pour notre parcelle 133, la limite du projet de PLU 2016 est trop différente de celle de notre certificat d'urbanisme de 1989 et du POS. Cette limite avait fait l'objet d'un avis défavorable lors de l'enquête publique de 2006. Par rapport au projet de 2006, nous sommes la seule parcelle qui reste aussi impactée par le PLU de 2016 et cela mérite discussion. Nous ne souhaitons ni traitement de faveur, ni défaveur par rapport aux autres propriétaires. Nous nous en remettons à la décision de la municipalité concernant le tracé de cette limite.
- Nous souhaitons connaître les modalités de viabilité qui seront appliquées :
 - Si le montant de viabilité à payer s'élève à environ 6 000€/are, cela ne nous pose pas de problème de payer la viabilité du bas de notre parcelle 133 à la limite de la zone 1AUB ainsi que la viabilité de la surface de la parcelle échangée
 - Par contre, il nous paraîtrait injuste qu'un jour, la mairie nous propose 3 250€ par are et que, pour conserver les surfaces de nos parcelles 133 et 184, nous devions les racheter à 25 800€ l'are. A ce moment là, chaque m2 entrerait en ligne de compte, et sur les 14,86 ares cumulés de nos 2 parcelles, nous risquerions de ne pouvoir conserver que les 6,4 ares de notre maison d'habitation si la municipalité décidait de recourir à une procédure d'expropriation pour les terrains privés de la zone 1AUB
- Etant donné le caractère officiel du classement des zones et les conséquences à plus ou moins long terme de ce classement, nous pensons qu'une procédure d'échange et de concertation avec les propriétaires devrait être appliquée aux propriétés privées concernées par 40% de la zone 1AUB ou par des modifications de zonage. D'autant plus que ces propriétés sont des biens familiaux de très longue date situées à un emplacement attractif. Cette procédure pourrait figurer dans le projet de PLU.
- Le rapport de présentation du PLU indique que la zone 1AUB « était préalablement inscrite en zone UBb du POS » ce qui est inexact puisqu'une partie des parcelles étaient aussi inscrites en UAc. Les différences de tracé ne sont pas expliquées et les propriétaires n'ont pas été informés ni consultés, mis à part la consultation publique qui se termine le 10 juin 2016 et la réunion publique du 29 juin 2015 (les plans n'étaient pas connus à cette date)

Historique de la zone du lotissement du Zich et des limites de la parcelle 133

Projet de PLU 2016



Projet PLU 2016

Limite zone IAU1b
initiale issue du
POS zone UBb.
Tracé avant
enquête de 2006,

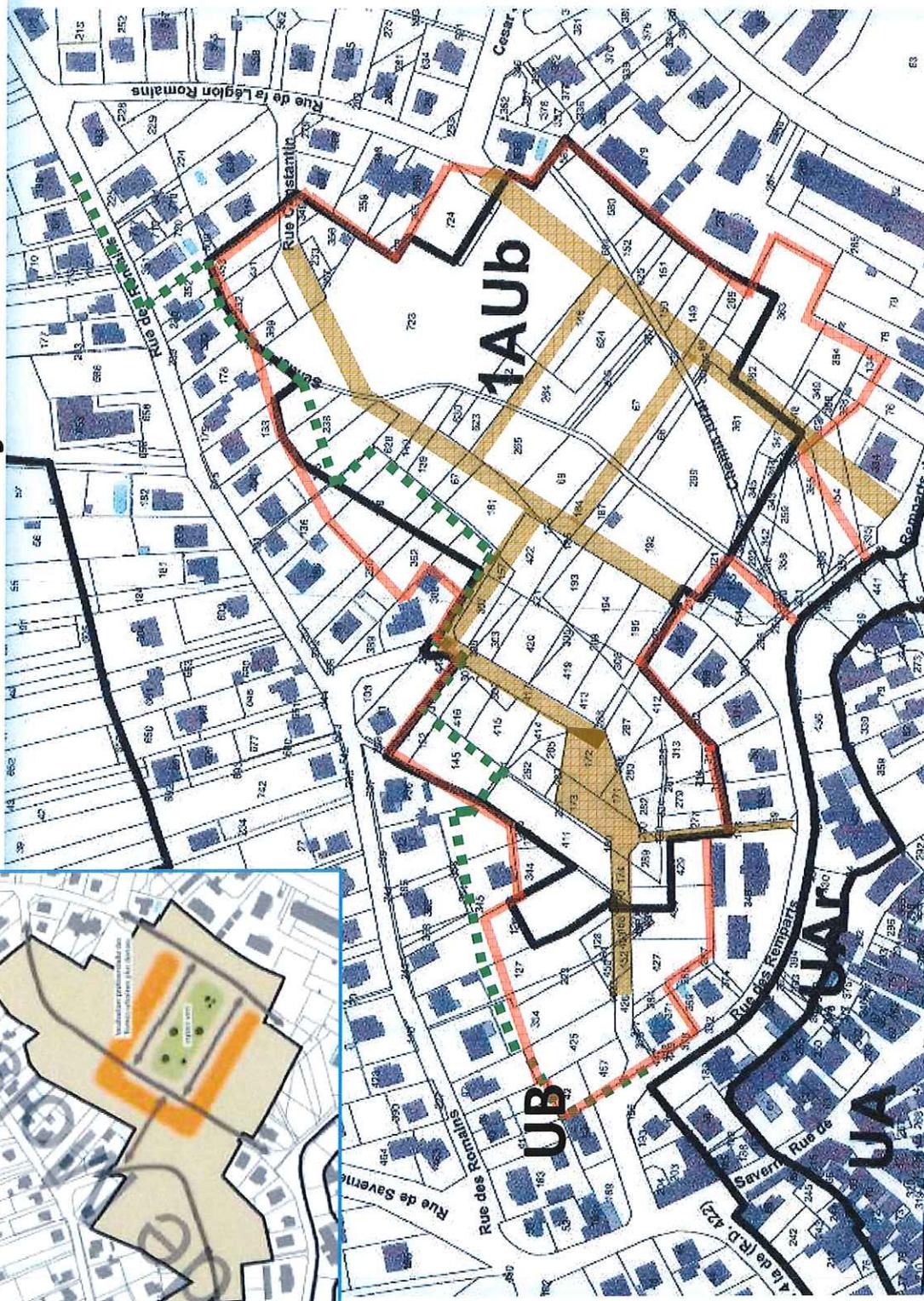


Projet 2006

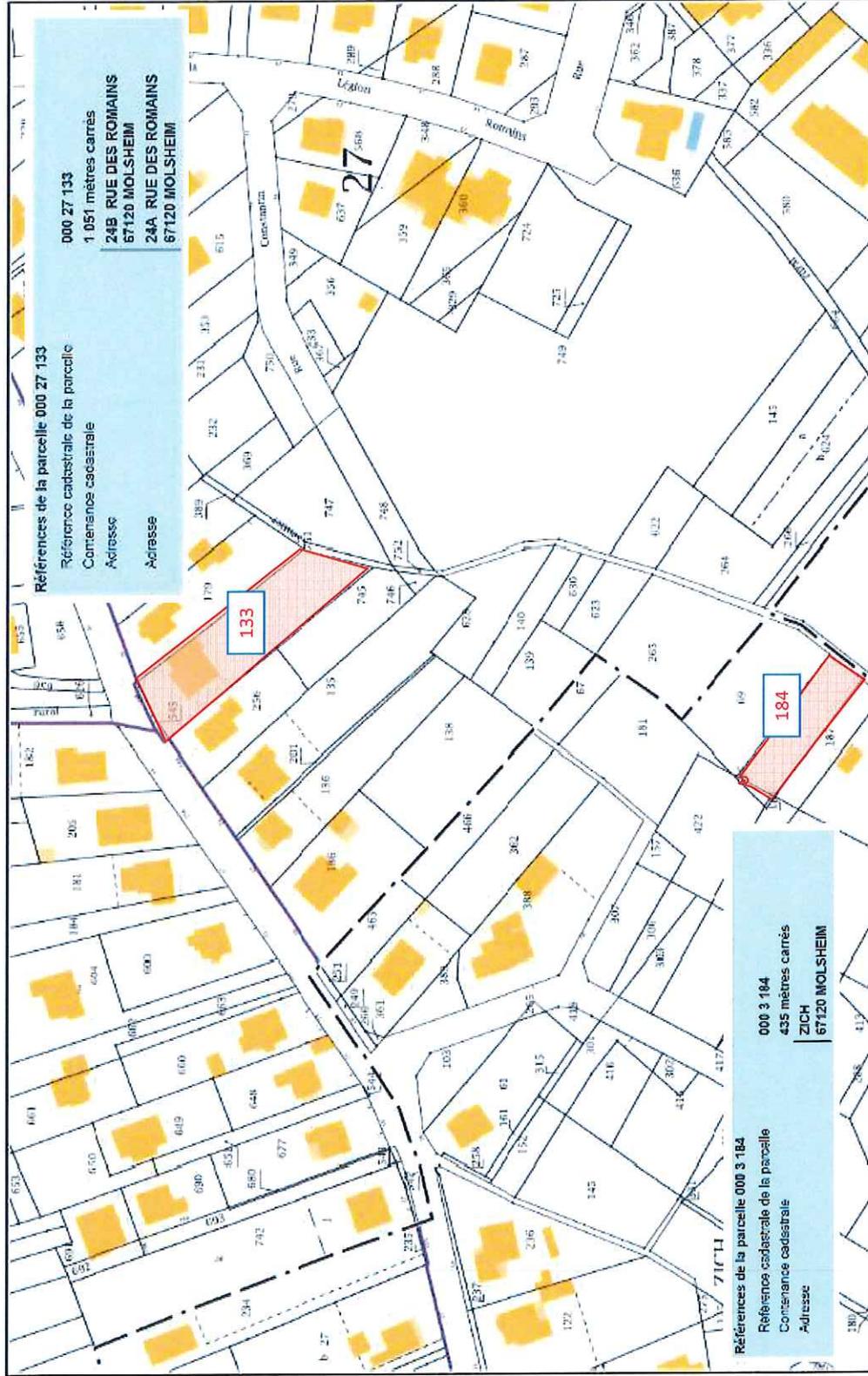
Limite zone
IAU1b modifiée
Avis défavorable
du Commissaire
Enquêteur



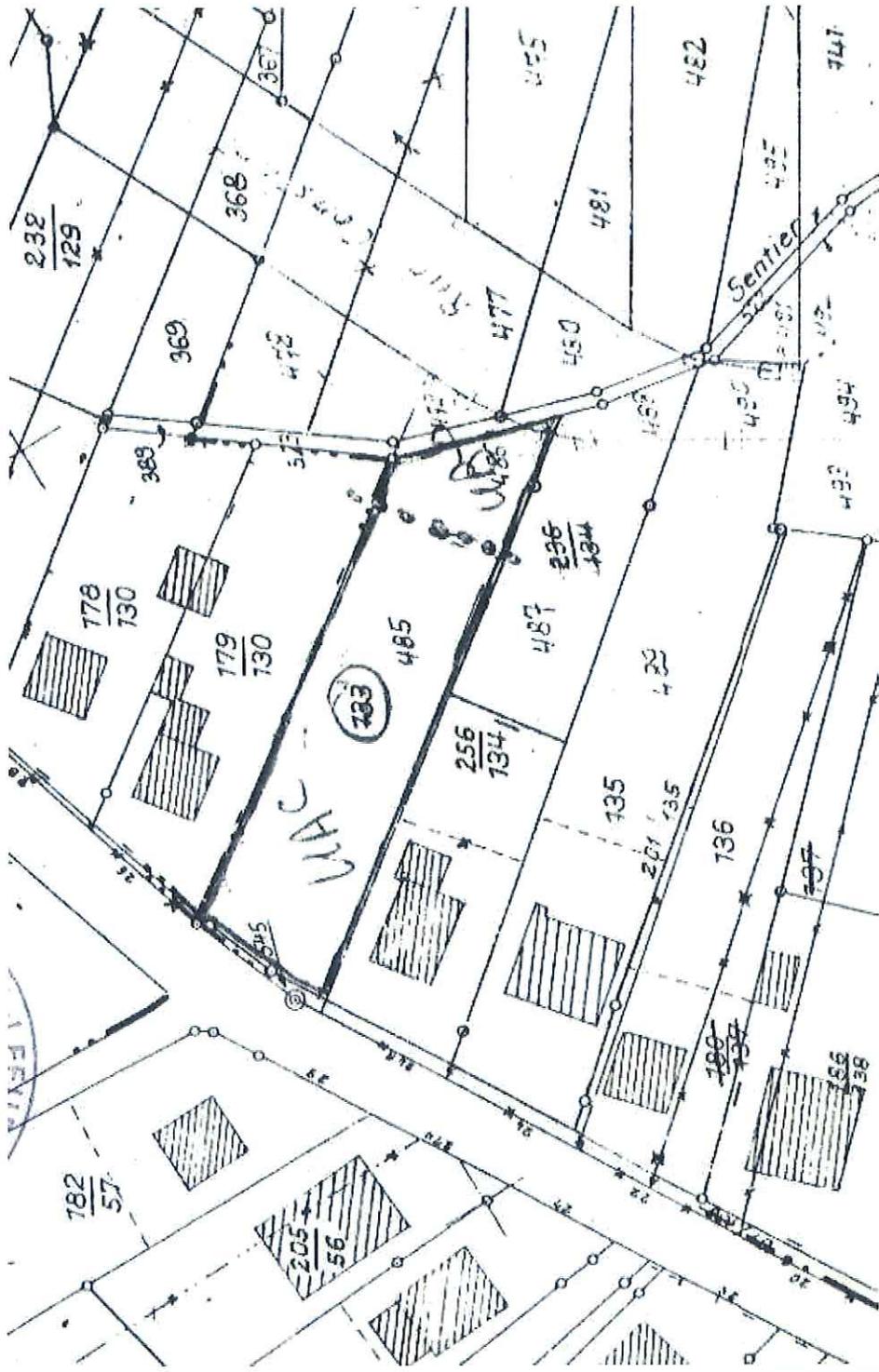
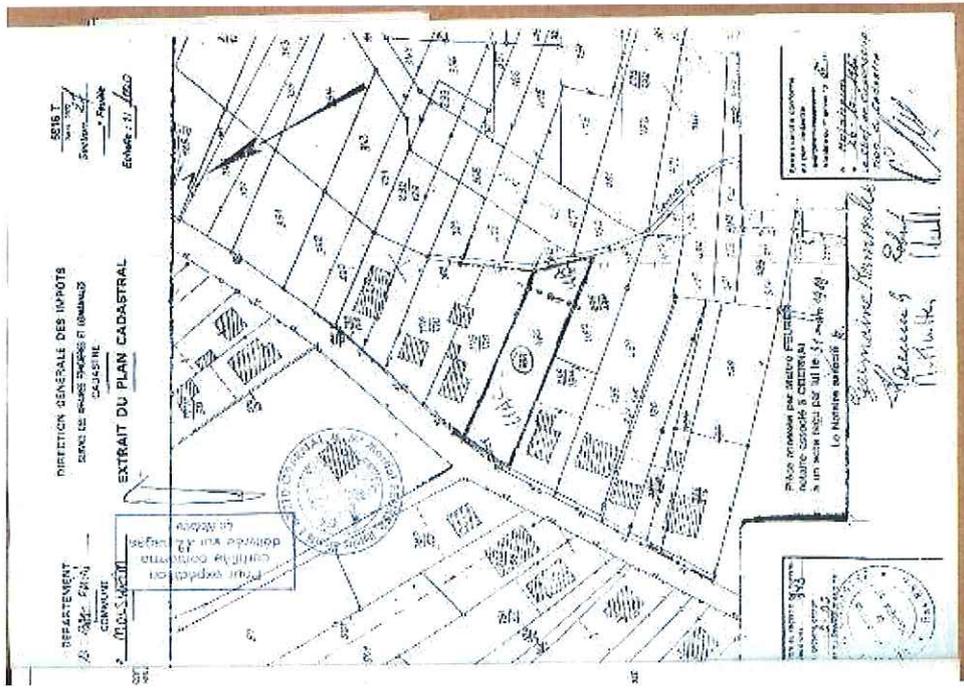
Hypothèse de
tracé des rues



Parcelles 133 et 184 – extrait cadastre mai 2016

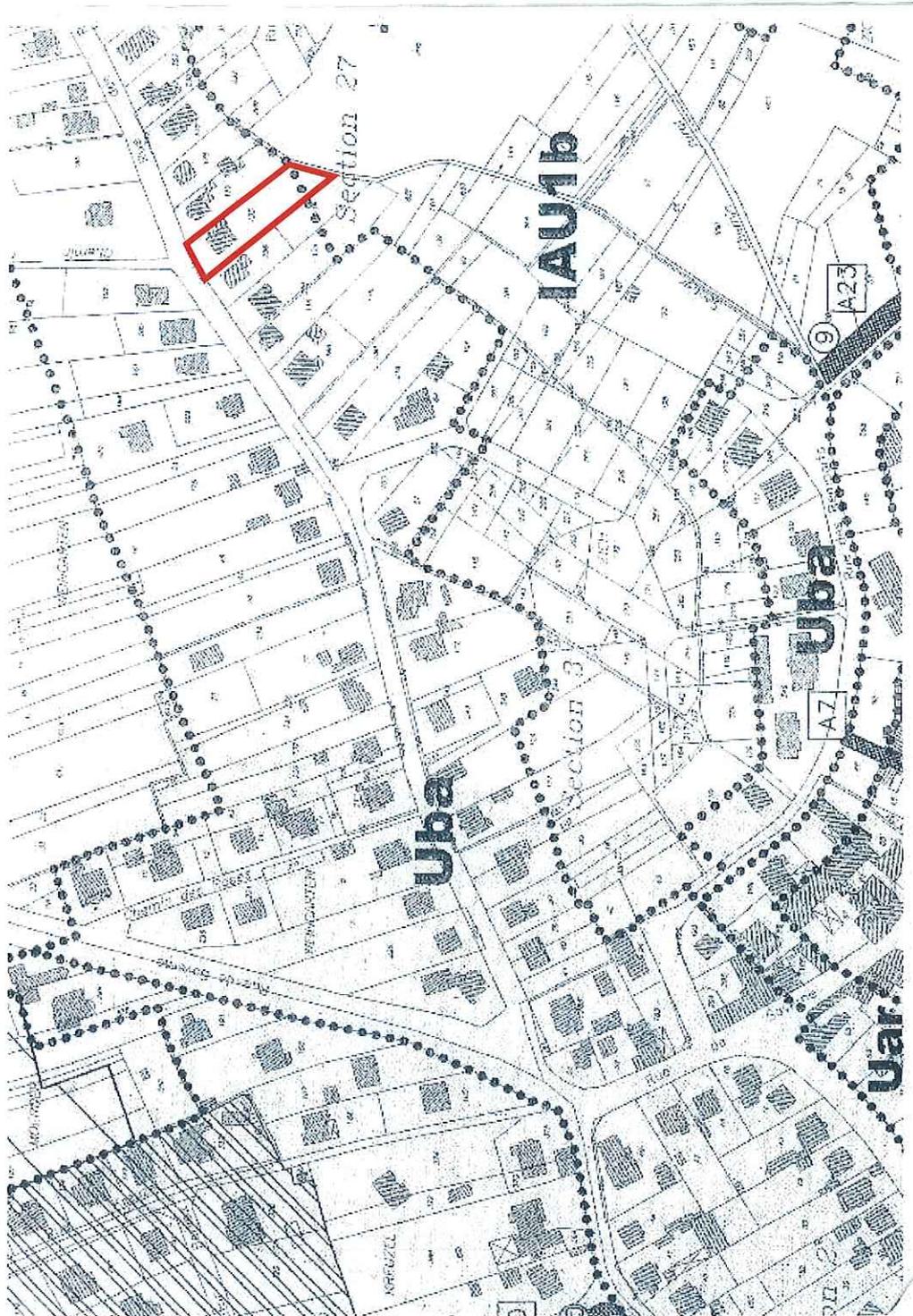


Certificat d'urbanisme du 11/01/1989 Acte d'achat parcelle 133 - 31/03/1989



Doc support pour réunion du 3/6/2016

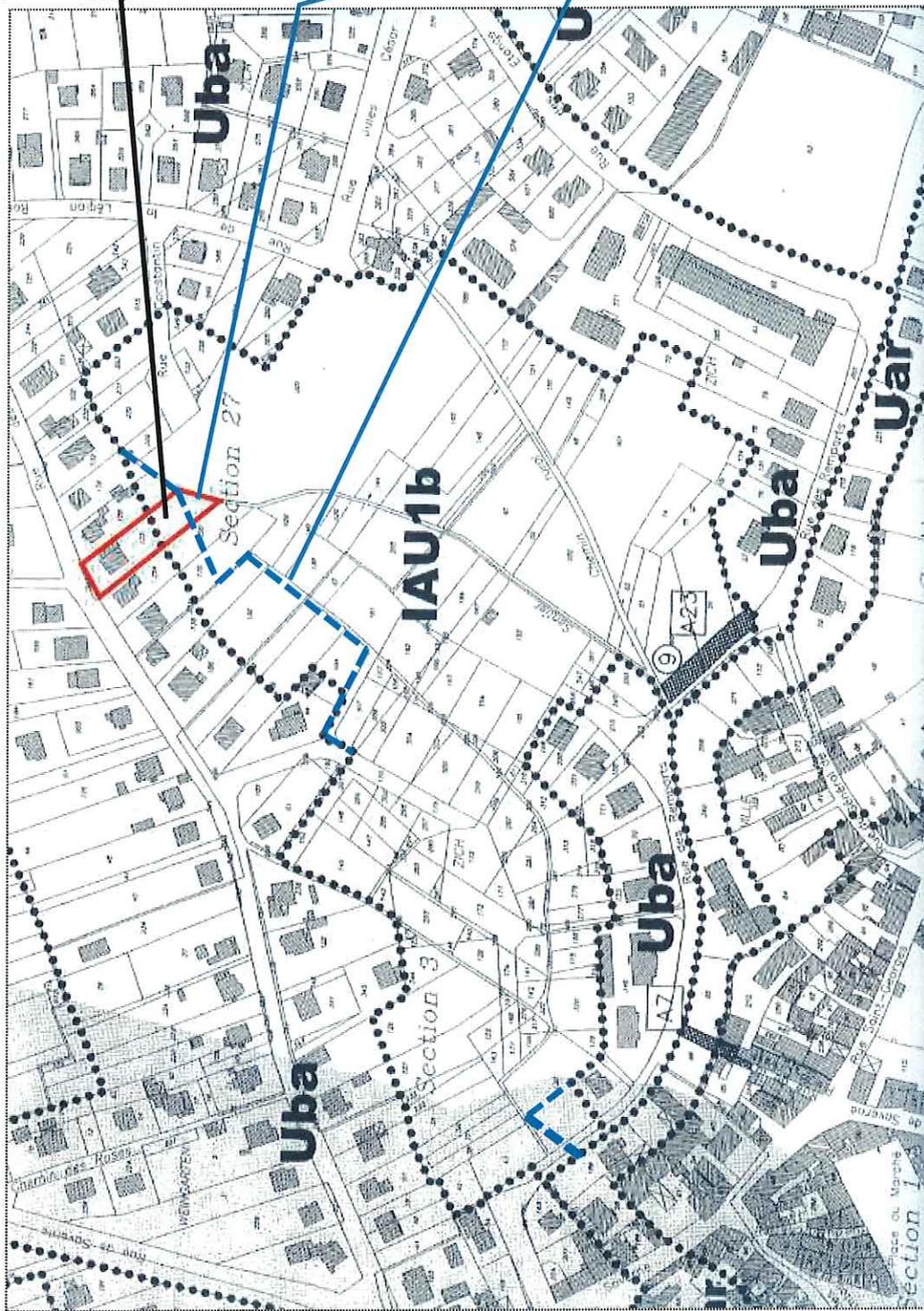
Projet de PLU 2006 sur la base du POS



Projet de PLU soumis à enquête publique en 2006

2006 Projet de
Limite zone
IAU1b modifiée.
Avis défavorable
du Commissaire
Enquêteur
.....

Limite zone IAU1b
initiale, issue du
POS zone UBb
- - - - -

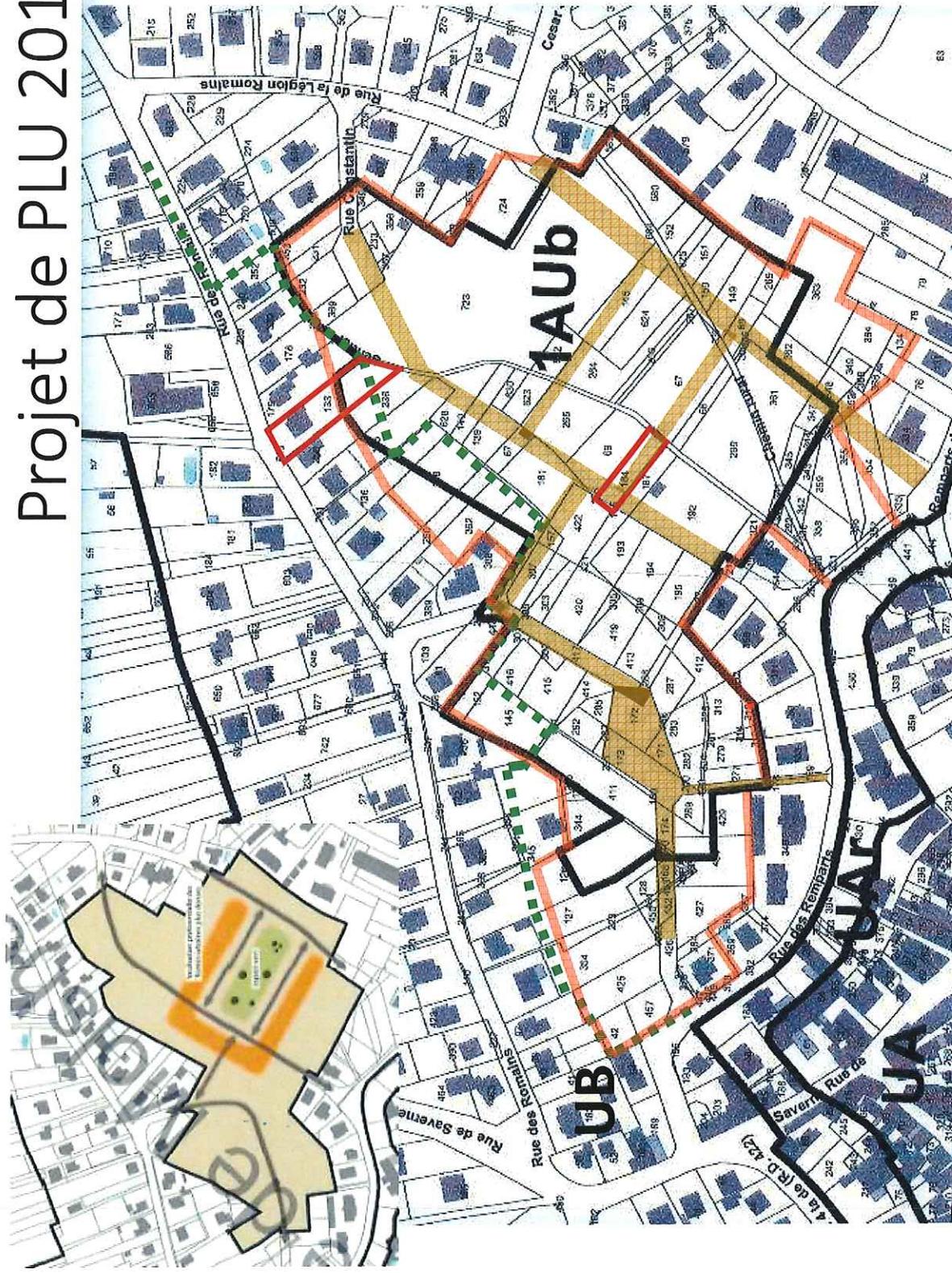


4,10 ares
passaient de
UAc et UBb
en IAU1b

1,70 ares
passaient de
UBb en
IAU1b

10 parcelles
étaient
concernées par
la nouvelle
limite

Projet de PLU 2016



Projet PLU 2016

Limite zone IAU1b
initiale issue du
POS zone UBb.

Tracé avant
enquête de 2006,

Projet 2006

Limite zone
IAU1b modifiée
Avis défavorable
du Commissaire
Enquêteur

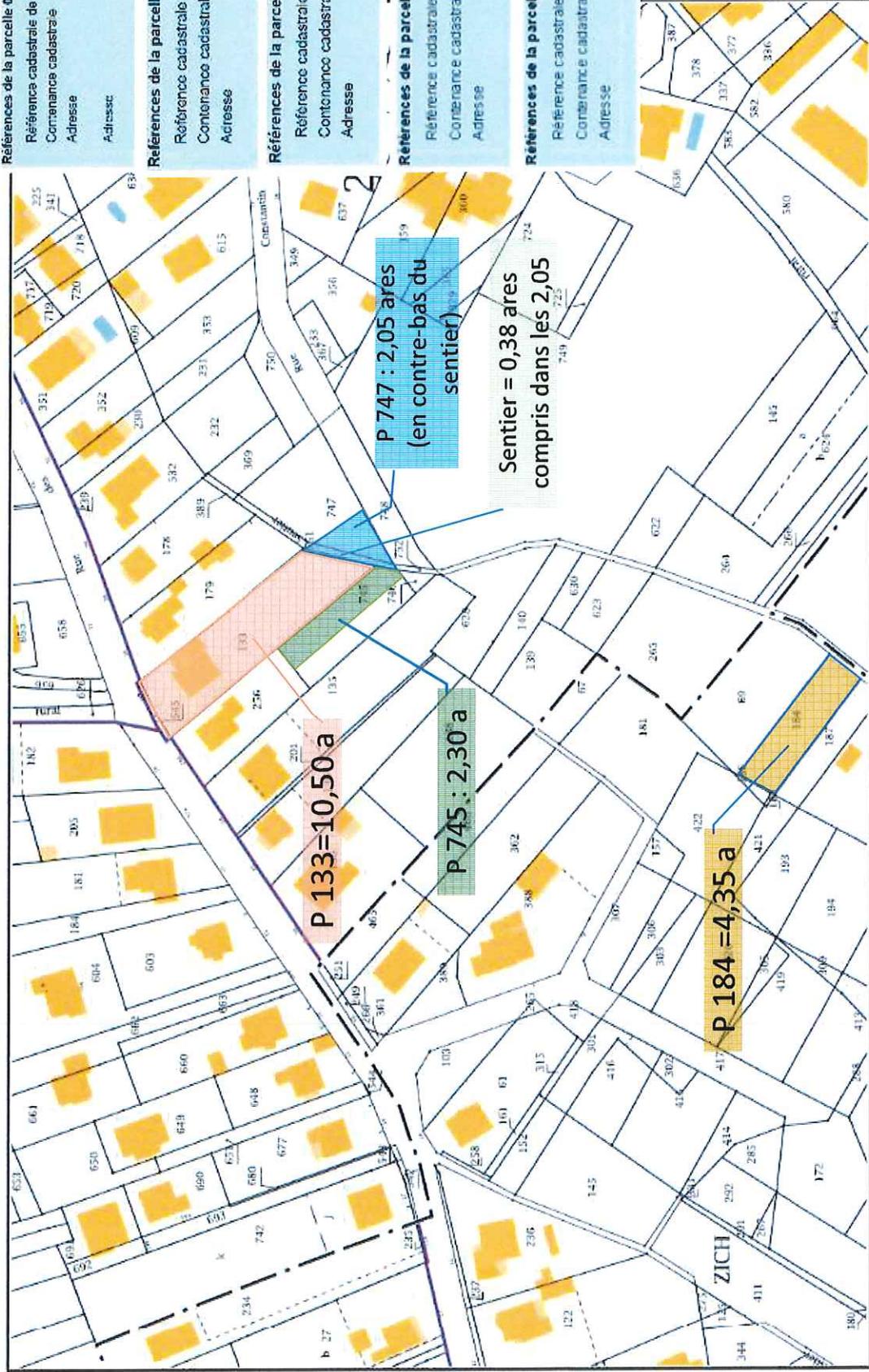
Parcelles Hutter

Hypothèse de
tracé des rues

Propositions d'échange parcelle Hutter 184

(parcelle transmise en 2008 par Heitz Antoine, père de Monique Hutter)

Option d'échange proposée par M. et Mme Hutter :
Echanger notre parcelle 184 contre une partie de vos parcelles 745 et 747



Références de la parcelle 000 27 133	000 27 133
Référence cadastrale de la parcelle	1 051 mètres carrés
Contenance cadastrale	24B RUE DES ROMAINS
Adresse	57120 MOLSHEIM
Adresse	24A RUE DES ROMAINS
Adresse	57120 MOLSHEIM
Références de la parcelle 000 3 184	000 3 184
Référence cadastrale de la parcelle	435 mètres carrés
Contenance cadastrale	ZICH
Adresse	57120 MOLSHEIM
Références de la parcelle 000 27 745	000 27 745
Référence cadastrale de la parcelle	499 mètres carrés
Contenance cadastrale	ZICH
Adresse	57120 MOLSHEIM
Références de la parcelle 000 27 751	000 27 751
Référence cadastrale de la parcelle	76 mètres carrés
Contenance cadastrale	ZICH
Adresse	57120 MOLSHEIM
Références de la parcelle 000 27 747	000 27 747
Référence cadastrale de la parcelle	670 mètres carrés
Contenance cadastrale	ZICH
Adresse	57120 MOLSHEIM

Remarques :
Parcelle 745 =
anciennement 236

Plan cadastre actuel -
Mai 2016

Demandes d'échanges précédentes entre parcelles 184 et 745 (anciennement 236)

- 15 mars 1994 – réponse négative du 15 juin 1994
- 28 avril 1998 – réponse négative du 18 mai 1998
- 19 septembre 2005 – réponse négative du 5 décembre 2005
- 5 avril 2006 – dans le cadre de l'enquête publique de 2006

Extraits du projet de PLU 2016 concernant le futur lotissement du Zich

Règlement du projet de PLU relatif au lotissement du Zich

16

- 1AU Zones d'extension à vocation d'habitation à court et moyen termes

- 1AUB Quartier du Zich

• Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. L'urbanisation de chacun des secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.
2. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
5. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
6. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

Rapport de présentation du PLU

Pas d'indication sur les modifications de limites entre POS et 1AUb ?

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DE LA CAPACITÉ DE CONSTRUCTION

3. Justification de la maîtrise de la consommation foncière

3.1. BESOINS LIES A L'HABITAT

Les besoins en logements de la ville pour les prochaines années sont liés :

- Au desserrement des ménages : l'hypothèse retenue vise à limiter celui-ci à 2 personnes par ménages, la ville souhaitant valoriser ses équipements et accueillir des familles. Sur cette base, la ville a besoin de 257 résidences principales supplémentaires ;
- A l'évolution démographique : la ville souhaite inscrire son développement dans le scénario médian envisagé par le SCOT de la Bruche, soit une évolution d'environ 0,6% par an induisant un besoin de 336 résidences principales.

Entre 2011 et 2030, la ville aurait ainsi besoin d'un millier de résidences principales supplémentaires.

En prenant en compte la réaffectation de la vacance à hauteur de 5% du parc, la mobilisation des capacités de renouvellement urbain et la production récente (18 logements entre 2012 et 2014), les besoins effectifs sont estimés entre 800 et 900 logements supplémentaires à produire entre 2015 et 2030.

Sur la base des données minimales visées par le SCOT, cette production nécessitera une emprise foncière d'environ 22 ha.

Afin de favoriser le comblement des dents creuses, la ville n'envisage de mobiliser plus de 100 logements d'aménagement qu'environ 15 ha (fraction du quartier des prés et aménagement du secteur du Zich qui s'inscrit intégralement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle) mais souhaite se donner les moyens de mettre en œuvre des outils de maîtrise foncière (droit de préemption urbain en particulier) sur une superficie supplémentaire d'environ 10 ha.

3.2. BESOINS LIES AUX ACTIVITES

La volonté communale n'est plus d'étendre les emprises actuelles mais d'optimiser le foncier disponible pour faciliter l'extension des entreprises sur site et permettre l'implantation ou la relocalisation d'entreprises sur des terrains aménagés mais aujourd'hui encore non occupés.

Dans cette perspective, les besoins d'emprise foncière pour le développement économique restent très marginaux.

3.3. BESOINS LIES A L'AGRICULTURE

A COMPLETER

2.1.2. Les zones A Urbaniser

a) LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des zones à caractère naturel ou agricole de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

Elle se divise en trois secteurs :

- Le secteur 1AUa qui vise à finaliser l'aménagement du quartier des Prés ;
- Le secteur 1AUb qui vise à aménager le quartier du Zich ;
- Le secteur 1AUc qui doit permettre d'aménager des terrains à bâtir de part et d'autre d'une rue existante.

Les principales évolutions par rapport au POS :

- Le secteur 1AUa reprend le secteur INA1b du POS tout en préservant le recul par rapport à la voie de contournement, à l'exception de l'extrémité Nord, où le recul de 100 mètres reste inconstructible mais pourrait accueillir des équipements de gestion des eaux pluviales ;
- Le secteur 1AUb correspond à un espace interstadial non aménagé au sein de la zone urbaine ; cette zone était préalablement inscrite en zone UBp du POS. Le classement en zone 1AU vise à promouvoir une opération d'aménagement cohésive ;
- Le secteur 1AUc correspond d'une part à une dent creuse (Moerdor) préalablement inscrite en zone UAg et une profondeur de 30 mètres au Nord de la rue Kurzwand, permettant l'implantation d'une rangée bâtie ; cette bande de terrain était préalablement intégrée à une zone de développement plus vaste qui a été réduite d'une part pour maîtriser le développement de la ville mais également pour répondre aux objectifs nationaux et régionaux de préservation du projet de SCOT de préservation des terres agricoles avec un potentiel agronomique ; or ces terrains sont inscrits en zone AOC viticole que le projet de SCOT préserve de toute urbanisation importante ;
- Dans le même objectif, les secteurs INA1a qui étaient inscrits pour un développement urbain à l'Ouest de la ville sont abandonnés, ils sont reclassés en zone UB lorsque des constructions y ont été implantées ou en zone agricole inconstructible lorsque les terrains ne sont supportés d'aucune construction ;
- Un secteur INA1a, au Sud du bras de la Bruche est abandonné et est redessiné en zone agricole inconstructible ;
- Une zone INA2 au Sud du contournement prévue au POS pour le développement de la zone d'activités est abandonnée, le contournement devant à l'exception des secteurs déjà réservés pour le développement des activités en place, constituer une limite physique au développement de la ville ;

M. HUTTER Patrick - 1 bis, rue de Bouxwiller 67000 STRASBOURG

CERTIFICAT D'URBANISME N° 067.300.88.H5697

Vu le motif de la demande, les renseignements fournis par le demandeur et les tableaux A, B et C ci-après

LE TERRAIN Adresse: Rue des Romains 67120 MOLSHEIM
Cadastré: Section 27 parcelles n° 133 Superficie: 1051 m²

EST Constructible Utilisable pour l'opération ci-après:
à condition de respecter les règles, conditions et formalités indiquées aux tableaux B, C, D, E, F, et G ci-dessous

A. DISPOSITIONS D'URBANISME
Nature des dispositions: Règlement National d'Urbanisme
 Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de STRASBOURG approuvé le 9 mars 1973
 Plans d'Occupation des Sols de MOLSHEIM prescrit public approuvé ~~en 1973~~ le 5/10/79
 Zone d'Environnement Protégé d _____ prescrite-publiée approuvée le _____
Situation du terrain au vu des dispositions ci-dessus: 1. ZONE URBAINÉ
2. SECTEUR UAa et Ubb
3. RESTRICTIONS OU INTERDICTIONS DE CONSTRUIRE (zone non aedificandi, espace boisé protégé, etc.) _____
4. EMBLEMES RÉSERVES (voirie, installations d'intérêt général, etc.) Cession gratuite de terrain pour l'élargissement de la rue des Romains (parcelle n° 545) conformément à l'article R-332-15 du Code de l'Urbanisme.

B. LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ Le terrain est situé dans:
 le périmètre de protection du MONUMENT HISTORIQUE
 le SITE CLASSÉ - INSCRIT A L'INVENTAIRE

C. ÉQUIPEMENTS PUBLICS	1. VOIRIE	2. EAU POTABLE	3. ASSAINISSEMENT	4. ÉLECTRICITÉ
desservi	OUI	OUI	OUI	OUI

D. RÈGLES À RESPECTER Ces règles (voir tableau A) sont consignées en annexe 1 ci-jointe.

E. CONDITIONS Juridiques:
Techniques: Terrain situé dans le périmètre de protection du Centre Radio-Électrique de MUTZIG
Financières: Sont exigibles dans la commune:
 la taxe locale d'équipement la participation pour raccordement à l'égout (art. 35-4 du Code de la Santé Publique)
 les participations de riverains (lois locales)
 la taxe départementale au bénéfice du CAUE

F. FORMALITÉS ADMINISTRATIVES Avant toute réalisation, les formalités ci-après sont à accomplir:
 permis de construire autorisation de lotissement
 permis de démolir arrêté d'alignement
 EN RAISON DE LA SITUATION DU TERRAIN (voir tableaux A et B), L'ACCORD DU REPRÉSENTANT DU MINISTRE CHARGÉ DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES SITES DEVRA ÊTRE REÇU PAR LE SERVICE QUI INSTRUIRA LA DEMANDE

G. OBSERVATIONS DIVERSES Terrain situé en partie en zone UAa et Ubb desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Terrain constructible sous réserve de respecter le règlement du Plan d'Occupation des Sols propre à la zone UAa et Ubb dont annexes jointes.
Une partie du terrain tombe dans l'emprise du futur lotissement du "Zich"

H. DÉLAI DE VALIDITÉ Les informations des tableaux A, C, D, E, F, et G du présent certificat ont une validité de douze MOIS à compter de la date ci-contre
MOLSHEIM
Fait à ~~Strasbourg~~, le 11 JAN. 1989
Préfet, Commissaire de la République,
par délégation:

REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

De MOLSHEIMZONE UA^c

Le terrain est situé dans une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettant d'admettre immédiatement ou à très court terme, des constructions à usage principal d'habitation, de services, de commerces et de bureaux, ainsi que leurs dépendances.

N.B. : Sont applicables les règles dont les cases correspondantes ont été cochées.

A- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Sont interdites les constructions de nature à :
- porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (installations classées ...)
 - porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des sites (affouillements ...)
 - imposer par leur importance à la commune des équipements hors de proportion avec ses ressources.

2. Nature des constructions autorisées sous conditions

- Les constructions qui seraient normalement interdites d'après la règle 1 ci-dessus peuvent toutefois être autorisées dans certains cas si elles respectent des prescriptions spéciales qui seront indiquées par le Directeur Départemental de l'Équipement _____

B- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL3. Accès et Voirie

- La construction doit correspondre par sa destination et son importance aux possibilités de desserte par la voie publique ou privée permettant d'accéder au terrain en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Des aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peuvent être prescrits.

4. Desserte par les réseaux

- Les constructions à usage d'habitation doivent être desservies par un réseau public d'alimentation en eau potable.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise à des prescriptions particulières.

5. Surface et forme des terrains

6. Implantation par rapport aux voies

La construction :

- peut être implantée à l'alignement ou en retrait de cet alignement
- doit être implantée en retrait par rapport _____

à l'alignement de 2 mètres ou selon ligne constructions existantes.

à l'axe de la route à grande circulation : 35 mètres pour les habitations, 25 mètres pour les autres constructions.

D

REGLES A RESPECTER

C.U. N°067 300 88 H5692

REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLSD e MOLSHEIM**ZONE U_{Bb}**

Le terrain est situé dans une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement ou à très court terme, des constructions à usage principal d'habitation, de services, de commerces et de bureaux, ainsi que leurs dépendances.

N.3. : Sont applicables les règles dont les cases correspondantes ont été cochées.

A- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

- Sont interdites les constructions de nature à :
- porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (installations classées ...)
 - porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des sites (affouillements ...)
 - imposer par leur importance à la commune des équipements hors de proportion avec ses ressources.

2. Nature des constructions autorisées sous conditions

- Les constructions qui seraient normalement interdites d'après la règle 1 ci-dessus peuvent toutefois être autorisées dans certains cas si elles respectent des prescriptions spéciales qui seront indiquées par le Directeur Départemental de l'Équipement _____

B- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**3. Accès et Voirie**

- La construction doit correspondre par sa destination et son importance aux possibilités de desserte par la voie publique ou privée permettant d'accéder au terrain en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Des aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peuvent être prescrits.

4. Desserte par les réseaux

- Les constructions à usage d'habitation doivent être desservies par un réseau public d'alimentation en eau potable.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise à des prescriptions particulières.

5. Surface et forme des terrains

- rectangle de 25 X 16 m

6. Implantation par rapport aux voies

La construction :

peut être implantée à l'alignement ou en retrait de cet alignement

doit être implantée en retrait par rapport _____

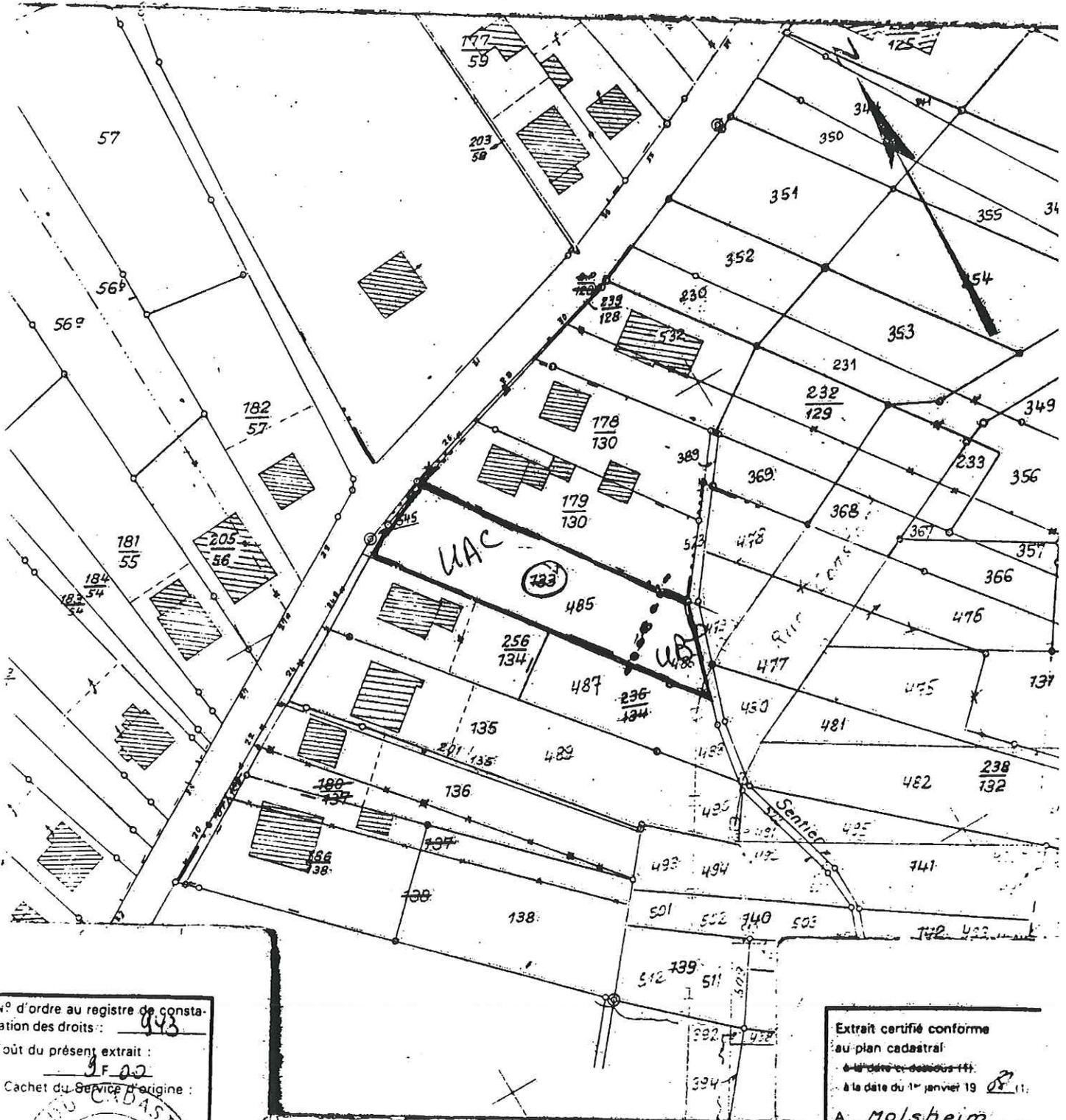
à l'alignement de 4 mètres minimum

à l'axe de la route à grande circulation : 35 mètres pour les habitations, 25 mètres pour les autres constructions.

DÉPARTEMENT
 de Bas-Rhin
 COMMUNE
 de Molsheim

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS
 SERVICE DES AFFAIRES FONCIÈRES ET DOMANIALES
 CADASTRE
 EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

6816 T
 (Sept 1970)
 Section: 27
 Feuille
 Echelle: 1/1000



N° d'ordre au registre de constatation des droits: 943
 Tout du présent extrait: 9 F 02
 Cachet du Service d'origine:

CADASTRE
 de
 MOLSHHEIM - 57
 Bas-Rhin

Extrait certifié conforme
 au plan cadastral
 de l'ordre et descriptif
 à la date du 1^{er} janvier 19 82 (1)
 A: Molsheim
 le 26-10-1982
 Le Chef de Circonscription
 du Cadastre

[Signature]

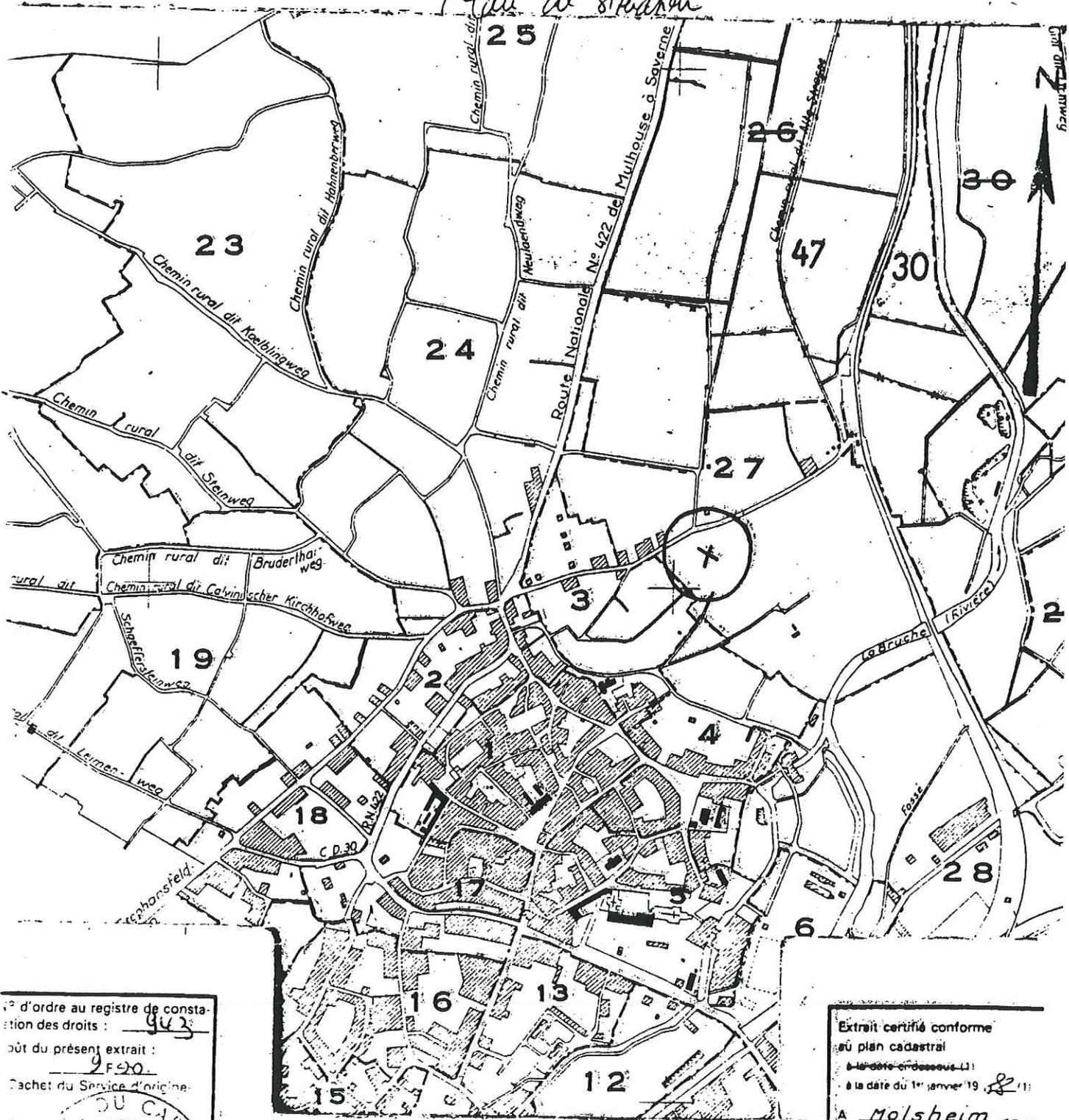
DÉPARTEMENT
 de BAS-RHIN
 COMMUNE
 de MOLSHEIM

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS
 SERVICE DES AFFAIRES FONCIÈRES ET DOMANIALES
 CADASTRE
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

6816 T
 (sept 1970)
 Section TA
 Feuille

Echelle : 1/10000

Plan de Situation



N° d'ordre au registre de constatation des droits : 943
 N° du présent extrait : 950
 Cachet du Service d'origine

CADASTRE
 MOLSHEIM

Extrait certifié conforme au plan cadastral
 à la date du 1^{er} janvier 1988
 A Molsheim
 le 3-11-1988
 Le Chef de Circonscription du Cadastre

[Signature]

Yaël Hubert

De: BAL Urbanisme - PPA [urbanisme.ppa@bas-rhin.fr]
Envoyé: jeudi 24 novembre 2016 16:25
À: Service Urbanisme
Objet: Enquête publique unique : observations à l'attention du commissaire enquêteur - Avis du Département
Pièces jointes: 2016_10_03_Molsheim_Arrêt_Rapport+ExtraitDélib_CP_du_3-10-2016.pdf; 2016_10_11_Courrier_Avis_CD.PDF

Monsieur le Maire,
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La Commission Permanente du Conseil Départemental, réunie le 3 octobre 2016, a émis l'avis du Département sur le projet arrêté de la commune de Molsheim.

Celui-ci vous a été adressé accompagné du rapport qui l'a motivé par courrier du 11 octobre 2016.

Toutefois, afin que cet avis puisse être valablement pris en compte dans le cadre de l'enquête publique en cours, vous trouverez ci-joint ce même avis ainsi que le rapport et le courrier vous les adressant.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement.

→ **Thierry TOUITOU**

Chargé de mission – Coordinateur Urbanisme PPA
MHADD – Secteur HABITAT
Mission - PPA

Conseil Départemental du Bas-Rhin



www.bas-rhin.fr



Strasbourg, le 11 octobre 2016

**Mission Habitat, Aménagement et
Développement Durable
Secteur Habitat**

Affaire suivie par : Thierry TOUTOU
Urbanisme – Mission PPA

Tél. : 03 88 76 66 08

Mél. : thierry.toutou@bas-rhin.fr

Monsieur Laurent FURST
Maire de la commune de Molsheim
Mairie
17, Place de l'Hôtel de Ville
67129 MOLLSHEIM CEDEX

Nos réf. : D16-0002344

Vos réf. :

Objet : Avis du Département du Bas-Rhin sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Molsheim

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis du Département sur le projet du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il a été arrêté par le Conseil Municipal le 24 juin 2016.

J'ai l'honneur de vous informer que la Commission Permanente du Conseil Départemental, réunie le 3 octobre 2016, a pris connaissance des dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme et a émis un avis favorable.

Sur les orientations en matière de développement urbain, le Département partage cette volonté de gestion du rythme d'urbanisation et de maîtrise foncière tant en extension du tissu urbain qu'en densification des quartiers déjà urbanisés contribuant ainsi à la préservation de la qualité du cadre de vie.

Concernant les orientations en matière d'habitat, le Département souscrit aux orientations retenues qui s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le Département déploie depuis 2009 via le Plan Départemental de l'Habitat.

En ce qui concerne les déplacements, le Département note que le réseau de pistes cyclables communal complète utilement la réalisation du réseau d'itinéraires cyclables structurants que le Département s'est engagé à réaliser dans le cadre du Plan Vélo 2020.

Concernant les enjeux environnementaux, le Département souscrit aux dispositions visant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques, et souhaite, concernant la protection du crapaud vert, que les dispositions réglementaires restent conformes à celles qui ont été actées au dossier de création de la zone d'activités Ecospace.



Concernant les risques, le Département approuve, dans le but d'assurer la préservation des biens et des personnes, la prise en compte du risque technologique et du risque d'inondation.

En ce qui concerne les emplacements réservés, le Département demande la suppression de l'emplacement réservé n° 6.

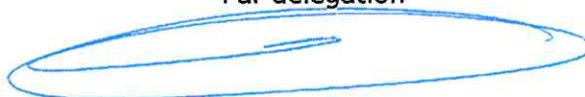
Les points évoqués ci-dessus sont développés dans le rapport qui accompagne le présent courrier.

Je reste bien entendu à votre écoute pour évoquer ce dossier.

Je vous prie, Monsieur le Maire, de recevoir mes meilleures salutations.

Bien respectueusement

Le Président du Conseil Départemental
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services
Par délégation



Christophe GARNIER

EXTRAIT
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Réunion du 3 octobre 2016

Sous la présidence de : Monsieur Frédéric BIERRY

Etaient
présents :

Monsieur Frédéric BIERRY, président

Monsieur Bernard FISCHER, Madame Laurence MULLER-BRONN, Madame Marie-Paule LEHMANN, Madame Michèle ESCHLIMANN, Monsieur Philippe MEYER, Madame Pascale JURDANT-PFEIFFER, Monsieur Etienne BURGER, Madame Danielle DILIGENT, Monsieur Marcel BAUER, Madame Isabelle DOLLINGER, Monsieur Etienne WOLF, vice-présidents

Madame Alfonsa ALFANO, Monsieur Olivier BITZ, Monsieur Vincent DEBES, Monsieur André ERBS, Madame Nathalie ERNST, Madame Catherine GRAEF-ECKERT, Madame Catherine GREIGERT, Monsieur Paul HEINTZ, Monsieur Jean-Louis HOERLE, Monsieur Denis HOMMEL, Madame Chantal JEANPERT, Madame Martine JUNG, Madame Suzanne KEMPF, Madame Stéphanie KOCHERT, Docteur Yves LE TALLEC, Madame Nathalie MARAJO-GUTHMULLER, Madame Frédérique MOZZICONACCI, Monsieur Serge OEHLER, Madame Françoise PFERSDORFF, Monsieur Denis SCHULTZ, Monsieur Marc SENE, Monsieur Yves SUBLON, Madame Nicole THOMAS, Madame Cécile DELATTRE VAN HECKE, Madame Christiane WOLFHUGEL, Monsieur Sébastien ZAEGEL, secrétaires

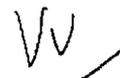
Procuration(s) :

Excusé(s) :

Monsieur Rémi BERTRAND, Monsieur Jean-Philippe MAURER, Madame Françoise BEY, Madame Françoise BUFFET, Monsieur Mathieu CAHN, Monsieur Thierry CARBIENER, Monsieur Eric ELKOUBY, Madame Nadine HOLDERITH-WEISS

Absent(s) :

Rapporteur : Madame Chantal JEANPERT



N° CP/2016/452 - Aménagement, habitat et urbanisme - 13
Proposition d'adoption d'un projet d'Avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Molsheim

La commission permanente, statuant par délégation et sur proposition de son président : Emet un avis favorable aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Molsheim, qui s'inscrivent en cohérence avec les enjeux du Département ;

- Concernant les orientations en matière de développement urbain :

Partage cette volonté de gestion du rythme d'urbanisation et de maîtrise foncière tant en extension du tissu urbain qu'en densification des quartiers déjà urbanisés contribuant ainsi à la préservation de la qualité du cadre de vie ;

- Concernant les orientations en matière d'habitat :

Souscrit aux orientations retenues qui s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le Département déploie depuis 2009 via le PDH ;

- Concernant les déplacements :

Note que le réseau de pistes cyclables communal complète utilement la réalisation du réseau d'itinéraires cyclables structurants que le Département s'est engagé à réaliser dans le cadre du Plan Vélo 2020 ;

- Concernant les enjeux environnementaux :

. Souscrit aux dispositions visant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques

. Souhaite, concernant la protection du crapaud vert, que les dispositions réglementaires restent conformes à celles qui ont été actées au dossier de création de la zone d'activités Ecospace ;

- Concernant les risques :

Approuve, dans le but d'assurer la préservation des biens et des personnes, la prise en compte du risque technologique et du risque d'inondation ;

- Concernant les emplacements réservés :
Demande la suppression de l'emplacement réservé n°6.

Pour extrait conforme :
Pour le Président
La Directrice des services de l'assemblée



Aurélie LACQUEMENT

Adopté à l'unanimité

Le Président,
Frédéric BIERRY

Accusé de réception N° : 067-226700011-20161003-lmc1103918-DE-1-1
Acte certifié exécutoire au : 10/10/16



Commission des dynamiques territoriales

13 - Aménagement, habitat et urbanisme

Proposition d'adoption d'un projet d'Avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Molsheim

Rapport n° CP/2016/452

Service gestionnaire :
L5 - Habitat

Résumé :

Le Département suit l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le territoire bas-rhinois, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme.

La Commune de Molsheim a finalisé son projet et, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis au Département, pour qu'il fasse connaître son avis, en tant que PPA.

Le rapport propose à la Commission Permanente de d'adopter le projet d'avis du Département sur ce projet de PLU.

Contexte

La Commune de Molsheim a prescrit l'élaboration de son PLU le 8 juin 2009 et a arrêté son projet de PLU le 24 juin 2016.

Proposition d'avis du Département

Le projet de PLU de Molsheim propose de modérer la croissance démographique et spatiale du territoire communal, qui doit jouer pleinement son rôle au sein du pôle urbain régional de Molsheim-Mutzig-Dorlisheim dans le territoire du SCoT de la Bruche ainsi qu'au sein de son intercommunalité. Le projet entend ainsi tout à la fois que le territoire de Commune de Molsheim retrouve une attractivité pour les ménages d'actifs, soutenir l'activité économique et œuvrer à la préservation d'un cadre de vie de qualité.

Dans son ensemble ce projet rencontre les enjeux du Département.

Quelques orientations du PLU méritent d'être soulignées et quelques observations complémentaires peuvent toutefois être apportées.

Concernant les orientations en matière de développement urbain

La Commune de Molsheim a choisi de limiter le développement de son urbanisation, en faisant le choix notamment de ne pas franchir la déviation et d'encadrer son évolution urbaine tout en préservant son rôle de pôle urbain.

Le Département souscrit à cette volonté de maîtrise foncière tant en extension du tissu urbain qu'en densification des quartiers déjà urbanisés et de gestion du rythme d'urbanisation à 12 000 habitants à l'horizon 2030.

Au titre de l'économie spatiale, il est à souligner qu'aucune zone d'extension dédiée à l'activité commerciale n'est créée, pérennisant ainsi la mixité des fonctions dans la

commune et encourageant la diffusion de certaines formes d'activités économiques dans les secteurs à dominante résidentielle, que le développement des activités artisanales et industrielles est privilégié dans les zones d'activités existantes, et que la démarche intercommunale de développement économique (zone ECOPARC) s'y trouve consolidée.

Le projet de PLU préserve par ailleurs la qualité du cadre de vie de Molsheim en valorisant les espaces naturels de proximité, en sauvegardant la qualité paysagère de ses entrées de ville auquel contribuera l'aménagement de la dénivellation du passage à niveau, en favorisant l'implantation de nouveaux espaces verts et, enfin, en intégrant à son développement urbain un réseau de mobilité douce en particulier cyclable.

Autant d'éléments qui contribuent à soutenir la vocation touristique (patrimoine culturel et historique de grande qualité, nombreux équipements hôteliers et de restauration, importante activité viticole) de la commune de Molsheim.

Concernant les orientations en matière d'habitat

En permettant à chaque catégorie de population de trouver à se loger dans des conditions répondant à ses ressources ainsi qu'à ses besoins, le projet de PLU s'attache à proposer, à hauteur 800 à 900 logements supplémentaires à l'horizon 2030, une offre diversifiée de logements et le maintien d'une répartition équilibrée entre les différentes typologies bâties : logement collectif, habitat intermédiaire (maisons en bande, maisons jumelées...) et maison individuelle.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le Département déploie depuis 2009 via le PDH (Plan Départemental de l'Habitat) à l'échelle des SCoTs (Schémas de Cohérence Territoriale), et notamment à l'échelle du SCoT de la Bruche.

Concernant les déplacements

Le réseau de pistes cyclables communal et intercommunal renforce le maillage existant afin d'assurer la continuité du réseau, favorise la création de liens physiques entre les différents quartiers de Molsheim avec le centre-ville, ainsi qu'avec les communes voisines, et facilite le rabattement permettant aux habitants de rejoindre la gare à bicyclette. Ce réseau complète utilement la réalisation du réseau d'itinéraires cyclables structurants que le Département s'est engagé à réaliser dans le cadre du Plan Vélo 2020.

Concernant les enjeux environnementaux

Il est proposé que le Département souscrive aux dispositions visant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques qui constituent les points d'ancrage du projet de la Commune de Molsheim.

Toutefois, concernant la protection du crapaud vert, il convient de rappeler que dans le dossier déposé auprès de l'Etat pour la zone Ecospace en 2007, il était fait obligation « d'utiliser des clôtures sans murets à la base (dits murs bahuts) pour tout ce qui concerne les implantations sur limites séparatives », « de créer des passages dans les clôtures à murs bahut qui sont obligatoires le long des emprises et des voies publiques en application du règlement du plan local d'urbanisme qui impose des clôtures à murs bahut », ainsi que « le maintien de 20% (ou 25% selon localisation) d'espaces verts sur la zone ».

Il est proposé que le Département demande que les dispositions réglementaires du PLU de Molsheim restent conformes à celles qui ont été actées dans le dossier de création de la zone d'activités Ecospace.

Il est proposé que le Département apporte également les précisions suivantes :

- Le Plan de Mise en Valeur de l'Environnement a été mis en place au titre de mesures compensatoires de la déviation, de la zone Ecospace, de l'aire des gens du voyage et de la gendarmerie et est co-porté par les villes de Molsheim, Mutzig, Dorlisheim et la Communauté de Communes,
- L'Espace Naturel Sensible de la Zone humide remarquable du Dachsteinerbach n'a pas encore été intégré dans les Espaces Naturels Sensibles départementaux,
- Il n'y a pas d'Espace Naturel Sensible prévu pour les collines calcaires,
- Le corridor écologique concerne aussi les Maculinea. Il conviendrait de bien intégrer cette espèce dans les prescriptions adoptées.

Concernant les risques

Dans le but d'assurer la préservation des biens et des personnes, il est proposé que le Département souscrive à la prise en compte du risque technologique et du risque d'inondation.

Concernant le risque inondation, et dans attente de l'approbation du PPRI, il est proposé que le Département note bien que le projet de PLU prend en compte le risque inondation sur la base des éléments cartographiques transmis.

Concernant les emplacements réservés

Il est proposé que le Département demande la suppression de l'emplacement réservé n°6.

La commission thématique des dynamiques territoriales du 5 septembre 2016 a émis un avis favorable sur cette proposition d'avis.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente, statuant par délégation et sur proposition de son président :

Emet un avis favorable aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Molsheim, qui s'inscrivent en cohérence avec les enjeux du Département ;

- Concernant les orientations en matière de développement urbain :

Partage cette volonté de gestion du rythme d'urbanisation et de maîtrise foncière tant en extension du tissu urbain qu'en densification des quartiers déjà urbanisés contribuant ainsi à la préservation de la qualité du cadre de vie ;

- Concernant les orientations en matière d'habitat :

Souscrit aux orientations retenues qui s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le Département déploie depuis 2009 via le PDH ;

- Concernant les déplacements :

Note que le réseau de pistes cyclables communal complète utilement la réalisation du réseau d'itinéraires cyclables structurants que le Département s'est engagé à réaliser dans le cadre du Plan Vélo 2020 ;

- Concernant les enjeux environnementaux :
- Souscrit aux dispositions visant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques
- Souhaite, concernant la protection du crapaud vert, que les dispositions réglementaires restent conformes à celles qui ont été actées au dossier de création de la zone d'activités Ecospace ;

- Concernant les risques :
Approuve, dans le but d'assurer la préservation des biens et des personnes, la prise en compte du risque technologique et du risque d'inondation ;

- Concernant les emplacements réservés :
Demande la suppression de l'emplacement réservé n°6.

Strasbourg, le 22/09/16

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Bierry', written in a cursive style.

Frédéric BIERRY

Yaël Hubert

De: Delphine PETER [delphine_peter@hotmail.fr]
Envoyé: mardi 6 décembre 2016 21:14
À: Service Urbanisme
Objet: Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur

Madame, Monsieur,

Par la présente, je me permets de vous solliciter dans le cadre de l'enquête publique en vue de l'approbation du plan d'occupation des sols de la ville de Molsheim.

Architecte de formation, je souhaite formuler une réserve concernant les dispositions applicables aux toitures.

Pour rappel, ces dernières doivent obligatoirement (hors sous-secteur Uah) être :

- soit à la Mansart,
- soit à deux pans de longueurs et pentes égales avec une pente comprise entre 40 et 52° - le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue de la construction.

Les toitures terrasse se limitent « aux constructions ayant une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 3 mètres et d'une surface maximum de 30 m² ou représentant au plus 10% de l'emprise au sol d'un bâtiment couvert, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants ».

Le vieillissement de la population et les normes d'accessibilité sont des critères primordiaux dans la conception de nos projets. En ce sens, ce n'est pas la personne qui doit s'adapter à son logement mais bien le contraire.

Dans le cadre de mon activité, nous sommes de plus en plus sollicités dans la conception de maison de plain-pied. La est tout l'enjeu de ces prochaines années, permettre aux personnes âgées et ou à mobilité réduite de pouvoir continuer à vivre chez eux.

Hors avec les dispositions applicables aux toitures décrites dans le PLU, les maisons dans leur conception doivent obligatoirement avoir un étage ou un comble. Dans le cas d'une maison conçu de plain pied cet étage représente de la surface inutilisable.

Quand est-il des maisons de plain pied ?

J'en reviens à l'objet de ma lettre, avec l'approbation du nouveau PLU l'usage des toitures terrasse sera très limité à Molsheim.

Ne serait-il pas possible d'assouplir ce règlement et d'autoriser des toitures plates dans la réalisation de maison se limitant à une hauteur de 3,50 M ?

Ces maisons à mon sens ne sont pas incompatibles avec le tissu architectural de la ville de Molsheim.

Lieu à la fois d'invention, de tradition et de complexité, une ville est en perpétuelle mutation. Des édifices peuvent y être insérés, enlevés, créés, adaptés et c'est en définitive ce qui participe à la poésie des lieux.

L'architecture est le miroir d'une société qui ne cesse d'évoluer et de se renouveler. Il ne faut pas muséifier une ville mais bien au contraire, l'enjeu est de trouver un usage en accord avec ses usagers.

Merci de l'attention que vous allez apporter à ma lettre,

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments respectueux.

Delphine PETER

27, rue du Climont
67120 Molsheim

Yaël Hubert

De: Pierre-Alexandre Chomilier [pa.chomilier@promogim.fr]
Envoyé: lundi 12 décembre 2016 15:22
À: Service Urbanisme
Objet: Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur

Bonjour,

La SCI EST (PROMOGIM) a signé une promesse de vente avec Monsieur et Madame FEIDT, propriétaires des parcelles cadastrées section 28 numéros 119 en partie, 123 en partie, 124, 125 en partie et 127 en partie et situées à MOLSHEIM, dans le but de réaliser une opération de promotion immobilière. Dans le cadre l'élaboration du futur PLU, ce terrain va être classé en zone UX. Nous souhaiterions que ce terrain soit classé en zone constructible afin d'étudier la réalisation de logements collectifs répondant aux mêmes caractéristiques que celles de notre opération voisine : c'est-à-dire la réalisation d'immeubles d'une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout de toiture ainsi que le même nombre de places de parking qui étaient nécessaires, soit une moyenne de 1,2 places de stationnement par logement.

Pierre-Alexandre Chomilier

Développeur foncier
52, route de Bischwiller
67300 SCHILTIGHEIM
Tél : 03.88.36.27.81 et 06.62.24.57.78



Yaël Hubert

De: Anne Vonesch [anne.vonesch@wanadoo.fr]
Envoyé: vendredi 16 décembre 2016 01:31
À: Service Urbanisme
Objet: Enquête publique Unique : Observations à l'attention du commissaire enquêteur
Pièces jointes: Vonesch Anne contribution enquetepublique PLU Molsheim 16décembre 2016.pdf

à l'attention de Monsieur André Charlier, commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire enquêteur,

veuillez trouver ci-joint ma contribution à l'enquête publique sur le PLU de Molsheim.

Cordialement,

Anne Vonesch
23 rue de la Tuilerie
67120 Ergersheim

Contribution à l'enquête publique du PLU de Molsheim

Remarques préliminaires :

Je laisse les remarques d'ordre technique et naturaliste, au nom d'Alsace Nature, à d'autres, en particulier Bruno Ulrich. Je dépose mes commentaires, en tant que vice-présidente d'Alsace Nature, sur la base de mon expérience personnelle.

Le ban de Molsheim est sinistré. En l'espace d'une génération, la quasi-totalité du ban en plaine, y compris les zones inondables, a été urbanisée (à part la partie très régulièrement inondée du côté des Mittelmatten). Molsheim est l'exemple même de l'urbanisation comme IL NE FAUT PAS LA FAIRE. Il n'y a guère d'endroit sans bruit de voitures.

Il y a environ 35 ans, Raymond Roth a publié ses magnifiques photos sous le titre « Le Ried de la Bruche, ce paradis perdu ». La beauté, la nature, la vie, ont cédé la place à la laideur des constructions industrielles. Je me souviens avoir lu à l'époque que soi-disant il n'y avait pas d'impact sur l'environnement, s'agissant que de prairies. Pourtant à l'époque déjà, ceux qui voulaient savoir, savaient que notre société de consommation commettait un crime contre la nature. Et il était parfaitement clair que nous allions vers la baisse, et encore la baisse, et encore la baisse, de la biodiversité et l'allongement des listes d'espèces menacées, et vers des pollutions diffuses menaçant jusqu'à notre santé.

C'est donc avec émotion et tristesse que j'écris cette contribution. J'étais engagée localement pour la protection de la nature à l'époque, et à l'époque de la naissance d'une législation environnementale sous Giscard d'Estaing nous avons cru qu'un Arrêté de protection de biotope pourrait sauver un Ried de la Bruche. Les élus l'ont empêché, et aujourd'hui il n'y a même pas de mesures agroenvironnementales « herbe » sur le Ried de la Bruche ; ce serait à mettre en place. Mais depuis, les élus vendent des terrains. Et pourtant, chômage, pauvreté, peur de l'avenir, se sont implantés dans le pays.

Remarques ciblées :

- 1) Au stade où on en est, les mesures palliatives passent par une gestion plus respectueuse de la biodiversité dans les zones urbanisées notamment les zones d'activité, ce qui ne relève pas directement d'un PLU. Toutefois il conviendrait de formuler pour les zones UX une contrainte de gestion du végétal favorable à la biodiversité originale du site. On parle bien de végétaux autochtones, alors laissons s'épanouir une biodiversité autochtone autant que possible entre les bâtisses, et limitons les clôtures.
- 2) Le corridor écologique le long de la contournante est franchement ridicule. On ne peut pas sérieusement cautionner cela. Premièrement, il faut d'abord un couloir écologique des deux côtés de la contournante, et deuxièmement il faut que ce couloir soit BEAUCOUP plus large, ce qui ne pose d'ailleurs aucun problème dans la mesure où on est en zone agricole.
- 3) Un endroit me chagrine particulièrement : c'est le lieu où, sur le plan, est inscrit le nom du lieu-dit « Molsheimer Hard », entre l'entreprise Merck à l'Est, et la contournante à l'Ouest.

C'est un endroit où se rencontrent l'esprit de notre culture (le trafic routier, la laideur - Mercedes en face -, les camions, le dépôt de matériaux et de déchets) et l'enchantement mystérieux d'un petit paradis sous respectivement derrière un talus. Un petit pré, une petite forêt. Un refuge pour la faune.

Je demande une chose : faites de cet endroit un sanctuaire.

Insérez une zone N, entre Merck et la contournante.

Pour vous donner encore une idée : mettez-y un symbole de la mémoire, en hommage à la nature, au Paradis perdu, à la « lueur d'espoir » dont parlait Raymond Roth à la fin de son livre, et pour demander pardon pour la cupidité humaine.

Un argument de poids est que cette zone est pour l'essentiel inondable. D'ailleurs le site de Merck est inondable.

Aussi, le corridor écologique Nord-Sud a impérativement, sous peine d'être ridicule et de ridiculiser le PLU, besoin de la totalité de la largeur de cette zone non construite, qui est un mosaïque de milieux ouverts et fermés. Ce couloir a son importance pour toutes les espèces, et le ban de Molsheim est très pauvre en corridors Nord-Sud.

- 4) La majeure partie de la zone UX au Sud-Est de Molsheim est inondable. Je l'ai vue sous l'eau, et cela se vérifie sur les planches du PPRI Bruche, téléchargeables. Ces zones d'activité qui ont détruit, ou qui détruisent encore, un Ried inondable, ne sont ni plus ni moins qu'un scandale. Cela concerne en particulier la route industrielle de la Hardt.
- 5) Aussi j'émetts des réserves quant à la zone UBT au niveau de la gare de Dachstein. Cette zone devrait rester naturelle, comme la zone N plus à l'ouest. Plus il y a de haies naturelles et de broussailles, mieux c'est pour la nature, et il n'y a pas lieu de rentrer avec des engins là-dedans.
- 6) Quant aux Mittelmatten et jusqu'à la limite Nord du ban au niveau de l'allée de platanes, j'aurais préféré voir cette grande zone en N plutôt qu'entièrement en A. Je suis reconnaissante pour cette zone de grande valeur paysagère et naturelle, qui mérite tout notre respect, tant elle est relictuelle (et la contournante a passé par là) : donc mettre en œuvre les moyens adéquats au niveau protection et gestion – pour préserver et enrichir l'existant.
- 7) Je souhaiterais que la frange Est du lotissement des Prés soit défini comme ceinture de prés et vergers, pour la qualité de vie.
- 8) La Maison de retraite du Krummbuechel devrait disposer d'un jardin et parc/verger, par respect pour les personnes.
- 9) il faudrait mettre en place une règle obligeant de mettre les Parkings en souterrain, ou par exemple sous des aires de jeux et espaces verts (comme cela se fait couramment en Suisse).

Le 15 décembre 2016

Anne Vonesch
vice-présidente d'Alsace Nature

Yaël Hubert

De: bruno ulrich [bruno.ulrich67@gmail.com]
Envoyé: vendredi 16 décembre 2016 17:07
À: Service Urbanisme
Objet: Enquête publique PLU
Pièces jointes: AN_PLU_Molsheim_20161216.pdf

Bonjour,

Comme convenue, je vous adresse, en complément de notre rencontre de ce matin, la contribution du groupe local d'Alsace Nature.

Avec mes salutations cordiales

Bruno ULRICH



Groupe local Bruche

Bruno ULRICH ou Anne VONESCH

bruno.ulrich67@gmail.com

anne.vonesch@wanadoo.fr

Siège social

8, rue Adèle Riton

67000 Strasbourg

Tél : 03.88.37.07.58

Fax : 03.88.25.52.66

siegeregion@alsacenature.org

www.alsacenature.org

Molsheim, le 16 décembre 2016

Monsieur André CHARLIER

Commissaire enquêteur

17 place de l'Hôtel de Ville

67120 MOLSHEIM

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, je vous adresse, au nom du groupe local d'Alsace Nature, fédération régionale agréée pour la protection de la nature et reconnue d'utilité publique, quelques observations relatives au projet de PLU de la commune de Molsheim.

Comme indiqué dans notre contribution lors de la phase de concertation, nous soulignons la qualité des documents réalisés et partageons globalement les orientations générales retenue dans le PADD, regrettant le décalage entre les intentions exprimées aujourd'hui et les pratiques observées lors du développement urbain antérieur.

Par rapport au projet présenté en 2006, nous notons l'évolution positive concernant la prise en compte de l'environnement (état initial notamment) et un rééquilibrage du développement urbain dans une logique de maîtrise de la consommation foncière.

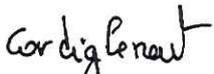
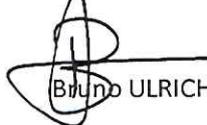
Nous regrettons néanmoins que nombres de nos remarques n'ai pas été prise en compte. Nous reformulons et complétons nos remarques et proposition d'amendements.

Comme lors de la phase de concertation préalable, nos observations, en annexe à ce courrier, portent notamment sur :

- La prise en compte du patrimoine naturel de la commune
- La déclinaison de trame verte et bleue
- Le développement des modes actifs de déplacement et l'intermodalité

Nous notons, que contrairement à la phase de concertation, l'ensemble des documents ont été accessible en ligne ce qui est de nature à favoriser la participation du public. Nous nous félicitons de cette évolution.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations les plus sincères.



Bruno ULRICH



Groupe local Bruche

Contact :

Bruno ULRI CH ou Anne VONESCH

bruno.ulrich67@gmail.com

anne.vonesch@wanadoo.fr

Enquête Publique PLU de MOLSHEIN

Note d'observations – 16 décembre 2016

Concernant la consommation foncière

Nous tenons à souligner que la volonté de « limiter fortement les développements de l'urbanisation » (PADD, p.18) relève d'un vœu de principe car l'essentiel de ce qui pouvait être urbanisé relativement facilement l'a été lors des décennies précédentes. Cette urbanisation, qui a été concentrée sur des zones à dominantes humides (un des écosystèmes les plus menacés), a été conduite dans le cadre d'une vision monofonctionnelle qui induit un gaspillage du foncier disponible et une augmentation des besoins de déplacements.

Nous relevons que la consommation foncière programmée dans le cadre du PLU correspond à plus de 30 % de l'enveloppe prévue pour l'ensemble de la Communauté de Communes de la région de Molsheim-Mutzig prévue dans le SCOT de la Bruche à l'horizon des 20 prochaines années. La question de la régulation et la répartition de cette enveloppe foncière au sein de la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig reste posée.

Concernant la prise en compte du patrimoine naturel de la commune

Situé, entre collines sous-vosgiennes et plaine alluviale de la Bruche la commune de Molsheim recèle un patrimoine biologique remarquable. Bien que près de 50 % du territoire de la commune de Molsheim soit urbanisé ou en voie de l'être, les enjeux en matière de biodiversité sont particulièrement forts.

Par ailleurs, la réalisation du contournement de Molsheim et des aménagements complémentaires, qui ont eu un impact important sur le maintien de la biodiversité locale, ont conduit à l'adoption d'un Plan de Mise en Valeur de l'Environnement (PMVE) au titre de mesures compensatoires. L'ensemble des mesures programmées aurait dû être opérationnel en 2009, mais force est de constater qu'en 2016, ce n'est toujours pas le cas !

En particulier, deux mesures du PMVE devraient, à notre sens, avoir une répercussion directe sur le projet de PLU :

- L'une concerne le maintien de continuité écologique pour le Crapaud vert (et plus généralement la petite faune). Or les engagements pris par la commune ne se retrouvent pas dans le projet de règlement des zones concernées (Zone UX). Cette obligation est également soulignée dans l'avis du Conseil Départemental du Bas-Rhin au titre des PPA.

Alsace Nature demande donc de modifier le règlement des zones UX en y intégrant l'obligation « d'utiliser des clôtures sans murets à la base (dits murs bahuts) pour tout ce qui concerne les implantations sur limites séparatives », « de créer des passages dans les clôtures à murs bahut qui sont

obligatoires le long des emprises et des voies publiques en application du règlement du plan local d'urbanisme qui impose des clôtures à murs bahut », ainsi que « le maintien de 20% (ou 25% selon localisation) d'espaces verts sur la zone ».

- L'autre est corrélative au projet de création d'un Espace naturels sensible (ENS) notamment au niveau des « Mittelmatten » et « Lange Matten ». Selon les engagements initiaux du PMVE, la délimitation de l'ENS aurait dû intervenir à l'automne 2008, or le projet est toujours à l'étude en 2016. La zone qui devrait, in fine, être retenue dans le périmètre ENS devrait logiquement être classée en zone N et recouvrir les zones inventoriées comme ZNIEFF.

Pour le moins, Alsace Nature demande que la ZNIEFF de type 1 (Dachsteinbach, ses rives et ried riverain - n°420007118) couvrant les « Mittelmatten » et « Lange Matten » soit classée en zone N. Ce reclassement permettra de rééquilibrer la proportion de zones naturelles et forestières qui dans le projet de PLU passe de 154,6 ha (POS) à 140,23 ha (p. 270 du Rapport de présentation).

Nous notons la présence d'habitats naturels remarquables au niveau de la zone d'extension des activités au lieu-dit « Molsheimer-Hard ». Nous regrettons que cette zone d'extension et de densification des activités industrielles ait été maintenue malgré des enjeux naturalistes importants. Nous serons particulièrement vigilants sur le respect du corridor écologique inscrit dans le plan de zonage et sur les mesures d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation qui devront être mis en œuvre en cas effectif d'urbanisation.

Nous avons souligné, lors de la concertation, l'absence d'un inventaire des arbres et alignement remarquable. Nous avons également suggéré le classement de l'alignement de Platanes le long de la D127 en Espace Boisé Classé (EBC). Lors d'une rencontre avec le Maire, il nous a été répondu qu'il s'était déjà engagé pour le maintien de cet alignement, qu'il n'y avait pas de volonté d'en modifier l'état, que toute contrainte supplémentaire était inutile et que le classement en EBC, très contraignant, ne permettrait pas d'engager un éventuel dessouchement lié à la mort d'un des arbres. Nous indiquons que le classement en EBC prévoit simplement le maintien en état boisée et que donc le dessouchement est possible s'il y a replantation ; qu'en l'absence de volonté actuelle de modification de l'état, rien ne garantit à moyen et long terme un maintien de cet alignement, que les mandats politiques évoluent et donc que la volonté actuelle de protection est sans portée réelle. Nous réitérons donc notre demande de classement en EBC de cet alignement pour garantir la volonté politique affichée de maintien de cet élément remarquable du paysage.

La déclinaison de la trame verte et bleue

Nous réitérons notre demande d'indiquer dans le rapport de présentation que la Bruche est l'un des éléments du corridor écologique national (CN11) qui assure la continuité entre le Massif Vosgien, la Plaine, le Rhin et la forêt noire. Nous regrettons que le recul d'implantation par rapport à la rivière soit fixé à 15 mètres contre les 15 préconisées par le SCOT.

Nous soulignons également que contrairement aux préconisations du SCOT¹, nous estimons qu'il n'y a pas de véritable déclinaison à l'échelle locale de la trame verte et bleue. Lors de la consultation publique nous avons proposé, entre autre, que le côté intérieur du contournement soit également pris en compte comme élément de la trame verte et bleue. Nous avons notamment suggéré la reconstitution, d'une haie en limite de la zone à urbaniser au niveau du quartier des près (1AUa).

Les OAP pourraient constituer un des cadres de la prise en compte des éléments de biodiversité. Malheureusement, celles-ci sont réduites au strict minimum et n'utilisent pas suffisamment les nouveaux outils mis en place par la loi (notamment coefficient de biodiversité). En particulier, il conviendrait pour l'OAP - quartier du Zich (secteur 1AUb) prévoir des orientations prenant en compte la présence d'espèces animale et végétales protégées, les arbres fruitiers et le rôle de corridor écologique intra-urbain.

¹ Le SCOT de la Bruche demande expressément que les « politiques locales d'urbanisme analysent et précisent, à leur échelle, le fonctionnement écologique et les enjeux en matière de biodiversité » et qu'elles « complètent en intégrant à cette politique de préservation et de restauration les éléments d'enjeux liés aux corridors écologiques locaux »

Concernant le développement des modes actifs de déplacement et l'intermodalité.

Nous notons un différentiel d'obligation réglementaire entre les obligations de création de parking selon les modes de déplacement. Pour les vélos, il est exigé la création d'espace de stationnement uniquement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Or pour les véhicules à moteur, cette obligation entre en vigueur pour toute création de logement de moins de 50 m² et une place supplémentaire par tranche de 50 m².

Alors que les enjeux liés aux changements climatiques et de la qualité de l'air deviennent de plus en plus prégnant, cette différence de traitement est incompréhensible. Globalement, nous estimons que le règlement du PLU relatif aux obligations de création de place de stationnement automobile sont trop élevées et, par là même, privilégie l'usage des véhicules automobiles.

Il conviendrait, au contraire, de renforcer les obligations en matière de création de place pour les modes doux et se référer aux ratios proposés par les experts (CEREMA) et, ainsi se rapprocher des préconisations du SCOT Bruche.