

DOSSIER N E22000040/67

# MODIFICATION N 1 DU PLU DE MOLSHEIM

---

ENQUÊTE DU 05/09 AU 07/10/2022



Jean Biewer  
Commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

<b>1. Préambule</b>	<b>3</b>
<b>2. Objet de l'enquête</b>	<b>3</b>
2.1 Contexte local	3
2.2 Modification N°1 du PLU	4
<b>3. Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>5</b>
3.1 Préparation de l'enquête publique	5
3.2 Publicité de l'enquête	5
3.3 Dossiers mis à l'enquête	6
3.4 Déroulement de l'enquête	7
3.4.1 Permanences	7
3.4.2 Personnes reçues pendant les permanences	7
3.4.3 Procès Verbal de synthèse	11
3.4.4 Avis des Personnes Physiques Associées (PPA).	12
3.4.5 Mémoire en réponse	12
<b>4. Conclusions pour la modification N°1 du PLU</b>	<b>13</b>
<b>4.1 Molsheim : cité historique</b>	<b>13</b>
<b>4.2 Objet de l'enquête</b>	<b>14</b>
<b>4.3 Avis de la MRAE</b>	<b>15</b>
<b>4.4 Avis des PPA</b>	<b>15</b>
<b>4.5. Questions, réponses, avis du commissaire enquêteur</b>	<b>15</b>
<b>4.6 CONCLUSIONS motivées</b>	<b>20</b>

## 1. Préambule

Par décision du 25 avril 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête concernant la demande de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MOLSHEIM. J'ai agi conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° URBA-1/2022 du 04 août 2022 ainsi que des textes légaux suivants :

Articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'Urbanisme

Code de l'environnement, articles LL.1232-1 et L.123-2, LL.123-3 à L.123-18 ainsi que des articles R.123-1 à R.123-27

## 2. Objet de l'enquête

### 2.1 Contexte local

Molsheim est une commune du Bas-Rhin située à environ 26 km de Strasbourg. Elle est le chef-lieu d'un arrondissement de près de 100 000 habitants. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021 cette commune comporte 9526 habitants. Avec près de 10 000 emplois sur la ville, Molsheim bénéficie d'une situation économique enviable. Pour parvenir à ce résultat, la ville s'est engagée dans un programme ambitieux d'accompagnement des entreprises. La zone « Ecoparc », pierre angulaire du projet, s'inscrit dans cette lignée. A ce jour, Molsheim peut s'enorgueillir de l'implantation d'entreprises prestigieuses internationales telles que MERCK, SAFRAN, ou encore MERCEDES-BENTZ et BUGATTI.

L'accessibilité routière de Molsheim est assurée *via* Dorlisheim par l'autoroute A352 en provenance de Strasbourg à l'est, par la route départementale 500 à 2x2 voies vers le sud en direction d'Obernai et de Sélestat et par la route nationale 420 vers l'ouest en direction de la vallée de la Bruche vers Schirmeck et Saint-Dié. Au nord, la route départementale 422 relie la ville à Saverne. C'est aussi l'itinéraire suivi par la route des vins d'Alsace vers Marlenheim.

Molsheim, ville historique et ville économique, est réputée pour son grand cru du Bruderthal. La Ville se niche aux pieds de coteaux s'élevant à près de 300 mètres. Cette altitude, alliée à un micro climat privilégié, crée de parfaites conditions pour la maturation du raisin. Classé parmi les meilleurs terroirs de l'Alsace, le **Bruderthal** possède

comme principaux cépages le Riesling et le Gewurztraminer. Le Pinot Gris et le Muscat y croissent eux aussi magnifiquement.

Ancienne cité épiscopale et universitaire, Molsheim est à la fois une ville historique, touristique et viticole proposant de nombreuses infrastructures économiques, sociales et culturelles. La Ville a su conserver et mettre en valeur les témoins de son glorieux passé. De l'Hôtel de la Monnaie à la Metzsig, en passant par le Parc des Jésuites et le Musée de la Chartreuse, chacun de ses monuments a retrouvé un second souffle de vie.

## **2.2 Objet de l'enquête**

Le territoire de la commune de MOLSHEIM est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2017.

Il s'agit de la première modification de droit commun de ce document. Les objectifs de cette modification sont les suivants :

- La création d'un secteur UXc au niveau du commerce « Carrefour contact » actuellement classé en UB. Le site de ce commerce est situé à l'interface entre des zones d'habitat pavillonnaire, des zones d'habitat collectif et le collège. Dans une période de forte pression foncière son classement en zone UB ne permet pas de garantir que ce site gardera sa vocation. Le classement en UXc sera plus adapté et permettra la mise en place d'activités économiques dans un secteur à dominante résidentielle située en dehors de la vieille ville. La création de ce secteur UXc s'accompagne de la mise en place d'emplacements réservés, en vue de finaliser le bouclage d'une piste cyclable, élargir un trottoir et intégrer au domaine public un parking existant le long de la rue Henri MECK.

- La commune de Molsheim a classé un vaste secteur autour du cimetière en zone UB afin de faciliter son aménagement ultérieur. Aujourd'hui ce classement n'est plus adapté. En effet, le classement en zone UB engendre de la spéculation foncière sur un espace dédié pour le moment à l'extension et l'aménagement des abords du cimetière. Le classement actuel peut potentiellement permettre la réalisation d'habitations dans un secteur qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement. Seule l'eau potable est présente, en adéquation avec les besoins techniques d'un cimetière. Ce n'est que dans le cadre de l'aménagement futur de la zone 2AU, que l'actuelle zone UB pourrait être desservie avec une liaison vers la STEP située au nord-est. Le reclassement en zone UE d'une partie de la zone UB va faire coïncider le zonage du PLU avec le projet d'aménagement du cimetière. Cela permettra d'affirmer la

vocation de la zone, qui sera dédiée à l'extension du cimetière approchant de sa capacité maximale, et à l'aménagement d'espaces de stationnement et de terrains de jeux. Par ailleurs, la partie restante de la zone UB sera reclassée en zone 2AU pour s'intégrer dans un projet d'aménagement d'ensemble prévoyant des modalités de desserte du secteur par les réseaux.

### **3.0 Organisation et Déroulement de l'enquête**

#### **3.1 Préparation de l'enquête publique**

Une première rencontre avec le maître d'ouvrage s'est tenue le jeudi 5 mai 2022 à 9h dans les locaux de la mairie de MOLSHEIM. Lors de cette entrevue, Monsieur Guy SCHMITT, directeur des services techniques, nous reçoit dans son bureau, ainsi que Madame C. ALBERTONI et Madame A. DOMBAL toutes les deux représentant l'ATIP (Agence territoriale d'Ingénierie Publique). Monsieur Thibaud DEBONN du cabinet Territoire-Plus, rédacteur du projet, est excusé. Nous avons discuté de la mise en place de l'enquête publique. Pour Monsieur SCHMITT il est nécessaire de reporter cette procédure en septembre 2022, le dossier n'étant pas encore entièrement finalisé. Le projet de modification du PLU de MOLSHEIM comprend 2 modifications qui me sont présentées par Monsieur SCHMITT et qui sont décrites ci-dessus. Le calendrier des permanences est établi d'un commun accord et l'enquête est programmée du 05/09/2022 à 9h au 07/10/2022 à 18h. Le siège de l'enquête est la mairie de MOLSHEIM.

La société Territoires-Plus m'avait fait parvenir par courrier électronique, en juillet 2022, sur ma demande, une partie des documents figurants dans le dossier. Ceux-ci m'avaient été présentés pendant cette réunion.

La commune de MOLSHEIM prend en charge la partie dématérialisée par la mise en place sur son site informatique du dossier consultable par le public, ainsi que de la mise en place des registres dématérialisés.

L'arrêté du maire de la commune de MOLSHEIM, du 04 août 2022 résume les différentes décisions prises pour la réalisation de cette enquête publique.

#### **3.2 Publicité de l'enquête**

Les publicités légales de cette enquête ont été faites, conformément à la législation en vigueur, par l'ATIP, dans les journaux suivant :

- DNA du 19/08/2022 et dans l'Est agricole et viticole à la même date.
- DNA le 09/09/2022 et dans l'Est agricole et viticole à la même date.

Les affichages ont été réalisés par la mairie de Molsheim dans ses panneaux d'affichage, ainsi que sur les lieux concernés par cette enquête. On peut noter que publicité de l'enquête a été faite dans les panneaux électroniques de la ville ainsi que dans les bulletins « Molsheim Infos » de septembre et octobre 2022(annexe N°1). Un constat d'huissier (annexe N°2) montre l'exactitude des affichages règlementaires. On peut donc considérer que la population a été suffisamment informée du déroulement de cette enquête. A titre d'exemple voilà la photo du panneau d'affichage au niveau du cimetière, prise lors de ma visite des lieux :



### 3.3 Dossiers mis à l'enquête

Le dossier d'enquête pour la modification N°1 du PLU de MOLSHEIM est complet et comporte les parties suivantes :

- Les avis des personnes publiques associées, ainsi que la décision de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale Grand Est de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette modification N°1.
- Une notice de présentation indiquant les éléments du PLU à modifier.
- Une notice explicative
- Le règlement écrit modifié
- Le règlement graphique modifié.

Ce dossier a été élaboré par le cabinet « territoire + » [REDACTED] [REDACTED] représenté par Monsieur Thibaud DEBONN, Urbaniste spécialisé en urbanisme réglementaire et opérationnel, Responsable secteur Est.

### 3.4 Déroulement de l’enquête

#### 3.4.1 Permanences

J’ai tenu les permanences prévues dans les locaux de la mairie de MOLSHEIM aux dates et heures fixées par l’arrêté du maire de cette commune.

J’ai ouvert et paraphé le registre: pour la modification N°1 du PLU de MOLSHEIM.

Les permanences se sont tenues aux dates et heures suivants :

- Le 05 septembre de 9h à 12h
- Le 15 septembre 2022 de 15h à 18h
- Le 28 septembre 2022 de 9h à 12h
- Le 07 octobre 2022 de 15h à 18h

#### 3.4.2 Personnes reçues pendant les permanences

On trouvera dans l’annexe 3 copie du registre, et en annexe 4 copie des courriers et mails reçus.

Lors de la première permanence, trois personnes sont venues consulter le dossier de la modification N°1 du PLU :

- Monsieur [REDACTED] propriétaire du terrain concerné par « Carrefour Contact ».
- Messieurs SCALTRITI et SCHAFFNER de la société immobilière NEXITY

M. [REDACTED] m’explique que le bail de Carrefour venait à échéance en 2023 et qu’il désirerait créer des possibilités d’habitation. Pour cela il a demandé à NEXITY d’étudier le projet. Cette société me présente et me commente le plan d’ensemble étudié. Ces personnes souhaitent rencontrer

Monsieur SCHMITT et Monsieur FURST, maire de Molsheim afin de bien comprendre les objectifs de la commune. Je leur promets d'intervenir dans ce sens et de transmettre leur demande.

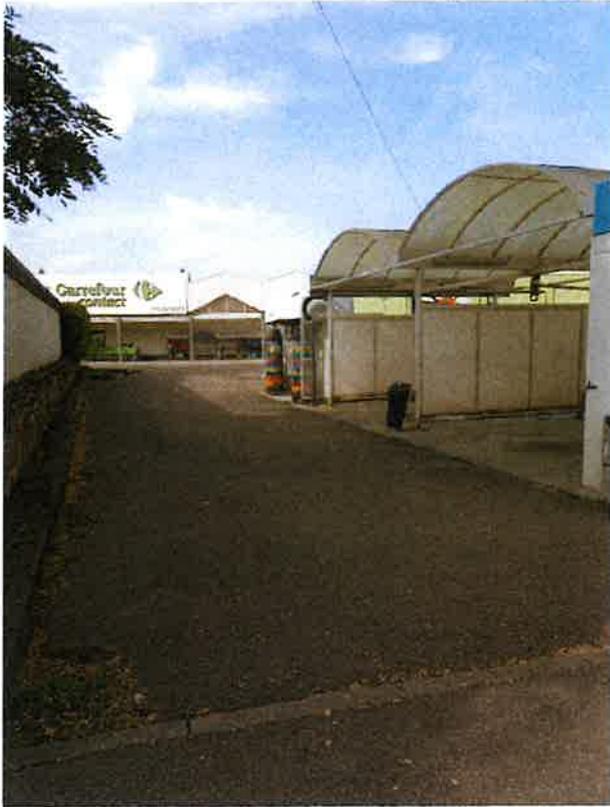
Ce dernier, a reçu les représentants de NEXITY qui lui ont présenté leur projet d'aménagement de la zone « Carrefour contact ». Monsieur FURST leur a présenté ce que prévoit la commune pour cette zone qui ne prévoit pas de densification des habitations.

Pendant la 2<sup>ème</sup> permanence, j'ai reçu un appel téléphonique de Mme [REDACTED] et une autre dame ([REDACTED]) qui m'ont promis un courrier et pétition (reçue le 5/10/2022) précisant leur demande pour la zone « carrefour contact ». Lors de cette permanence, M. [REDACTED] habitant MOLSHEIM et apiculteur, est venu voir et comprendre les modifications envisagées. Il n'a pas émis de remarque.

Après cette permanence, Monsieur le Maire de MOLSHEIM m'a reçu avec Monsieur SCHMITT, directeur des services techniques, et Madame Delphine ANDLAUER, responsable de l'urbanisme. Monsieur FURST m'a expliqué ses objectifs pour la ville de MOLSHEIM et en particulier pour la zone « carrefour contact ». Il ne désire pas une augmentation des habitants mais surtout le bien être de ceux-ci dans sa commune, et pour cela il veut éviter une densification des habitations mais créer des espaces verts, imposer des tuiles rouges pour rappeler le style de la vieille ville.

Le 20/09/2022, un anonyme, a inscrit une remarque dans le registre d'enquête : le reclassement du cimetière du ZICH en zone UE est une bonne chose, et il émet une suggestion concernant la hauteur des clôtures pour les zones UB. Ce point ne fait pas partie des préoccupations de ce dossier.

Avant de me rendre à la dernière permanence, je me suis rendu sur les lieux afin de bien visionner les problèmes évoqués, en particulier au niveau du « Carrefour Contact » :



de lavage

vue depuis la station



pavillonnaire depuis le parking

vue de la zone



Vue sur le collège prise depuis l'entrée du parking Carrefour Contact

On peut constater que la zone de Carrefour Contact sert de liaison entre une zone pavillonnaire et une zone d'immeubles. C'est un magasin qui a une utilité certaine pour la population proche.

Pour la 4<sup>ème</sup> et dernière permanence, quatre personnes s'étaient annoncées et 3 avaient pris rendez vous :

Monsieur [REDACTED], habitant [REDACTED] m'a remis un rapport de 8 pages et 8 photos concernant l'extension du cimetière( voir annexe 4). Il signale que la zone sud du cimetière est boisée et que l'extension aura un impact certain sur l'environnement. Il signale également que l'extension de l'emplacement réservé N°4 est constitué de parcelles appartenant à des propriétaires privés et qui sont dans l'extension de résidences principales et de maisons d'habitation situées rue des Romains. Il indique que l'extension du cimetière n'est pas justifiée et constate qu'avec l'extension prévue dans le PLU permet de multiplier par4 la surface actuelle du cimetière. Il fait également

référence aux remarques de la Collectivité Européenne Alsace qui avait été sollicitée dans le cadre des avis des PPA.

Monsieur SCHAFFNER de la société NEXITY qui me remet et commente une lettre de Monsieur [REDACTED] accompagnée d'un plan présentant les constructions prévues.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont venus demander des explications sur les zonages au niveau du cimetière. Ces personnes me présentent une note dactylographiée expliquant leur incompréhension du classement en 2AU de la zone classée en UB. Madame [REDACTED], habitante de [REDACTED] est venue pour le même problème et les mêmes questions présentées par Monsieur [REDACTED]

Madame [REDACTED] n'ayant pas pris rendez vous, est passée me voir mais sans demander d'explications complémentaires et sans inscription de remarque ni de question.

Le courrier électronique reçu le 5/10/2022, venant de [REDACTED] [REDACTED], fait des constats pour la zone « carrefour contact » et pose certaines questions et suggestions :

- Ajouter des emplacements réservés sur la parcelle « carrefour contact » dédiés à la création de places de parking.
- Elargir les trottoirs des rues KLING et du Chanoine GASS
- Interdire la circulation hors riverains dans l'impasse KLING
- Interdire le stationnement hors résident de véhicules en journée sur les rues KLING et du Chanoine GASS
- Achever la démolition du ralentisseur à l'entrée du Carrefour Contact ou le reconstruire suivant les normes en vigueur
- Consultation des riverains et de l'association « Molsheim à pied et à vélo » pour l'aménagement de l'extension de la piste cyclable.

Ce courrier est signé par 8 personnes

### 3.4.3 Procès Verbal de Synthèse

Le procès verbal de fin d'enquête (en date du 10 octobre 2022) a été remis à Monsieur FURST, maire de MOLSHEIM, en main propre (annexe 5), le 19 octobre 2022 de 16h à 17h. Une deuxième réunion s'est déroulée le 20/10/2022

de 9h30 à 11h, dans les locaux de la mairie de MOLSHEIM, en présence de messieurs SCHMITT, directeur des services techniques, Thibaud DEBONN, de la société TERRITOIRE+, et Mesdames Delphine ANDLAUER, responsable du service Urbanisme de la mairie de MOLSHEIM et Agathe FAUST de l'ATIP. La réunion était préparatoire à la rédaction du mémoire en réponse que TERRITOIRE+ rédigera. Les différentes questions posées ont été analysées et commentées.

#### 3.4.4 Avis des Personnes Physiques Associées (PPA).

La Chambre d'Agriculture d'Alsace n'a pas d'observations particulières à formuler.

La Mission régionale d'autorité environnementale a décidé, le 04 mai 2022, de ne pas soumettre la modification N°1 du PLU à une évaluation environnementale (n° MRAe 2022DKGE59), sous réserve, de privilégier pour les espaces de stationnement des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

La Collectivité Européenne Alsace n'a pas de remarque sur le fond mais suggère :

- Ajouter dans le tableau p.23 de la notice la superficie initiale de la zone 2AU
- Revoir la dénomination de l'ER4 pour l'adapter au projet
- Compte tenu de la géométrie complexe de la zone 2AU, préciser dans la notice les principales intentions

#### 3.4.5 Mémoire en réponse (annexe 6)

La commune de MOLSHEIM m'a fait parvenir électroniquement son mémoire en réponse le 28 octobre 2022. Il répond aux différentes questions qui ont été posées par les habitants de MOLSHEIMH.

Fin de la partie Rapport

## 4. CONCLUSIONS

L'enquête publique pour la modification N°1 du PLU de la commune de MOLSHEIM s'est déroulée du 05 septembre au 07 octobre 2022, dans des conditions satisfaisantes. Les publications réglementaires ont été réalisées dans deux journaux locaux : Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Est agricole et viticole. Les affichages ont été réalisés par la mairie de Molsheim dans ses panneaux d'affichage, ainsi que sur les lieux concernés par cette enquête. On peut noter que publicité de l'enquête a été faite dans les panneaux électroniques de la ville ainsi que dans les bulletins « Molsheim Infos » de septembre et octobre 2022(annexe n°1). Un constat d'huissier (pièce annexe N°2) montre l'exactitude des affichages règlementaires, ce que j'ai également constaté lors de la visite des lieux. On peut donc considérer que la population a été suffisamment informée du déroulement de cette enquête.

### 4.1 Molsheim : cité historique

La ville est officiellement créée en tant que cité du Saint-Empire romain germanique le 4 février 1220, par Frédéric II. Celui-ci mesure pleinement la situation stratégique de la ville à la sortie de la Vallée de la Bruche, et donc sur l'itinéraire permettant d'acheminer le sel depuis la Lorraine jusqu'en Alsace. Toutefois, cette fondation se fait illégalement, en spoliant l'évêque de Strasbourg de sa possession légitime, ce qui amène plaintes et différends. Dès le 25 août 1221, un premier arbitrage contraint l'empereur à restituer le droit de patronage au prélat ; le 5 mai 1223, un nouvel arrangement permet à l'évêque Berthold de Teck de récupérer certains droits et impôts sur la ville.

MOLSHEIM s'est développée au cours des siècles, d'abord par son activité viticole et religieuse ( Les jésuites sont présents au 16<sup>ème</sup> siècle en créant un séminaire), puis par une activité industrielle et artisanale importante à partir du début du 20<sup>ème</sup> siècle. En 1909, Ettore Bugatti fonde à l'emplacement de l'ancien moulin des Chartreux son usine automobile. Comptant à son apogée un millier d'ouvriers, celle-ci produit 7 500 voitures entre 1910 et 1947.

. A ce jour, Molsheim peut s'enorgueillir de l'implantation d'entreprises prestigieuses internationales telles que MERCK, SAFRAN, ou encore MERCEDES-BENTZ et BUGATTI. Aujourd'hui, MOLSHEIM compte presque dix mille habitants et possède pratiquement 10 000 emplois.

### 4.2 Objet de l'enquête

Il s'agit de la première modification de droit commun de ce PLU mis en place par délibération du conseil municipal du 20 mars 2017.

Cette modification N°1 du PLU de MOLSHEIM, comporte deux modifications de zonage :

- La création d'un secteur UXc au niveau du commerce « Carrefour contact » actuellement classé en UB. Le site de ce commerce est situé à l'interface entre des zones d'habitat pavillonnaire, des zones d'habitat collectif et le collège. Dans une période de forte pression foncière son classement en zone UB ne permet pas de garantir que ce site gardera sa vocation. La classement en UXc sera plus adapté et permettra la mise en place d'activités économiques dans un secteur à dominante résidentielle située en dehors de la vieille ville. La création de ce secteur UXc s'accompagne de la mise en place d'emplacements réservés, en vue de finaliser le bouclage d'une piste cyclable, élargir un trottoir et intégrer au domaine public un parking existant le long de la rue Henri MECK.

- La commune de Molsheim a classé un vaste secteur autour du cimetière en zone UB afin de faciliter son aménagement ultérieur. Aujourd'hui ce classement n'est plus adapté. En effet, le classement en zone UB engendre de la spéculation foncière sur un espace dédié pour le moment à l'extension et l'aménagement des abords du cimetière. Le classement actuel peut potentiellement permettre la réalisation d'habitations dans un secteur qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement. Seule l'eau potable est présente, en adéquation avec les besoins techniques d'un cimetière. Ce n'est que dans le cadre de l'aménagement futur de la zone 2AU, que l'actuelle zone UB pourrait être desservie avec une liaison vers la STEP située au nord-est. Le reclassement en zone UE d'une partie de la zone UB va faire coïncider le zonage du PLU avec le projet d'aménagement du cimetière. Cela permettra d'affirmer la vocation de la zone, qui sera dédiée à l'extension du cimetière approchant de sa capacité maximale, et à l'aménagement d'espaces de stationnement et de terrains de jeux. Par ailleurs, la partie restante de la zone UB sera reclassée en zone 2AU pour s'intégrer dans un projet d'aménagement d'ensemble prévoyant des modalités de desserte du secteur par les réseaux.

#### 4.3 Avis de la MRAE

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé, en date du 04/05/2022 (n° MRAe 2022DKGE59), de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette modification du PLU, sous réserve de privilégier, pour

les espaces de stationnement de la zone UE, des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

J'approuve cette réserve car elle est demandée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en vigueur pour la région Grand Est. Le SCOT dont dépend cette commune n'a pas encore intégré ces données

#### 4.4 Avis des PPA

La Chambre d'Agriculture d'Alsace n'a pas d'observations particulières à formuler.

La Collectivité Européenne Alsace n'a pas de remarque sur le fond mais suggère :

- Ajouter dans le tableau p.23 de la notice la superficie initiale de la zone 2AU
- Revoir la dénomination de l'ER4 pour l'adapter au projet
- Compte tenu de la géométrie complexe de la zone 2AU, préciser dans la notice les principales intentions de la commune.

Il est vrai que la commune prévoit « des aires de jeux » dans ce secteur ainsi que des parkings. Si une zone de parking existe déjà, une aire de jeux me paraît inhabituelle près d'un cimetière.

#### 4.5 Réponses aux questions posées, et avis du commissaire enquêteur

Afin de simplifier cette partie, je reprends si dessous les questions posées en noir ainsi que les réponses du maître d'ouvrage en rouge, avec mes avis et commentaires en bleu :

Lors de la première permanence tenue à Molsheim, 3 personnes sont venues consulter le dossier mis à l'enquête pour la modification de la zone « Carrefour Contact », il s'agit de messieurs ██████████, propriétaire de cette zone, SCALTRITI et SCHAFFNER de la société immobilière NEXITY. M. ██████████ m'explique que le bail de Carrefour venait à échéance en 2023 et qu'il désirait créer des possibilités d'habitation. Pour cela il a demandé à NEXITY d'étudier le projet. Cette société me présente et me commente le plan d'ensemble étudié. Ces personnes souhaitent rencontrer Monsieur SCHMITT et Monsieur FURST, maire de Molsheim afin de bien comprendre les objectifs de

la commune. Ce dernier, a reçu les représentants de NEXITY qui lui ont présenté leur projet d'aménagement de la zone « Carrefour contact ». Monsieur FURST leur a présenté ce que prévoit la commune pour cette zone qui ne prévoit pas de densification des habitations.

**Le classement en zone UXc à vocation commerciale pérennise l'utilisation et l'exploitation actuelles du site.**

La Commune souhaite pérenniser le commerce actuel dans son volume et sa surface répondant à une nécessité de chalandise du quartier. En effet, celui-ci est à forte densité de population, composé principalement de bâtiments collectifs (quartier Henri Meck, du Muehlweg, du Saint Odile), et constitue également un lieu de vie pour les 2000 élèves de Molsheim (Lycée et Collège Henri Meck / Collège Bugatti). Il est donc primordial de conserver et développer les services de proximité de ce pôle stratégique d'intérêt commercial et de vie.

Il existe également, depuis plus de 20 ans, une station de lavage côté rue Sainte Odile dont la pérennité n'est plus à remettre en question eu égard au service rendu à la population. Le stationnement existant sur l'unité foncière répond actuellement à ces usages et permettra également de pérenniser et favoriser le commerce dans ce secteur. La Commune n'est pas opposée au développement de ce commerce ni à l'adjonction de services complémentaires à la personne (médecin, kiné, ...), en étage, permettant de mutualiser le stationnement. Le pôle central de ce magasin, desservi par des nombreuses liaisons piétonnes et cyclables, correspond à l'évolution démographique de la population, répond également à sa zone d'influence et de chalandise et permettra aussi son développement.

Avis du commissaire enquêteur : La proposition faite par M. [REDACTED] et la société NEXITY entraîne une densification des habitations et une diminution des places de parking disponibles (voir pièce N°2 des courriers reçus). Il est dommage que le propriétaire ne soit pas présent lors de cette réunion avec monsieur le Maire de MOLSHEIM. Celui-ci est d'accord pour la création d'un nouveau bâtiment à vocation commerciale en rez-de-chaussée, et une vocation médicale en étage. L'élimination de places de parking est impensable dans

cette zone surtout en période scolaire. La modification du zonage permettra de maintenir un commerce et d'éviter une densification des habitations

Le 20/09/2022, un anonyme, a inscrit une remarque dans le registre d'enquête : le reclassement du cimetière du ZICH en zone UE est une bonne chose, et il émet une suggestion concernant la hauteur des clôtures pour les zones UB.

**Réponse : Sans objet par rapport à la présente procédure de modification du PLU, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.**

**Avis du commissaire enquêteur : la proposition faite par cette personne devra être traitée lors d'une révision ou prochaine modification du PLU.**

Pour la 4<sup>ème</sup> et dernière permanence, quatre personnes s'étaient annoncées et 3 avaient pris rendez vous :

Monsieur [REDACTED] habitant [REDACTED], m'a remis un rapport de 8 pages et 8 photos concernant l'extension du cimetière. Il signale que la zone sud du cimetière est boisée et que l'extension aura un impact certain sur l'environnement. Il signale également que l'extension de l'emplacement réservé N°4 est constitué de parcelles appartenant à des propriétaires privés et qui sont dans l'extension de résidences principales et de maisons d'habitation situées rue des Romains. Il indique que l'extension du cimetière n'est pas justifiée et constate qu'avec l'extension prévue dans le PLU permet de multiplier par 4 la surface actuelle du cimetière. Il fait également référence aux remarques de la Collectivité Européenne Alsace qui avait été sollicitée dans le cadre des avis des PPA.

**Réponse : Le projet d'extension a été étudié en tenant compte des disponibilités existantes dans les cimetières de la Ville (Route de Dachstein et Zich) et des obligations incombant aux communes afin de pouvoir donner sépulture à leurs défunts.**

**Pour rappel, l'article L2223-2 du CGCT précise que « le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année » à savoir une réserve stratégique de 40 ares.**

Réponse : Actuellement, le cimetière route de Dachstein ne dispose plus de nouvelles concessions. 80 concessions sont actuellement encore disponibles au cimetière du Zich sachant que la moyenne annuelle de concessions mise à disposition est de 58 nouvelles concessions exigeant une extension de ce cimetière à court et moyen terme.

Compte-tenu des éléments précédents, l'emprise foncière de la zone UE (environ 2,29 ha), prévue dans le cadre de la présente modification, permet d'envisager l'inhumation de ses défunts pour une période de 13 à 17 ans.

L'extension de l'emplacement réservé n°4 en zone 2AU (environ 2,82 ha) va justement permettre de répondre aux besoins au-delà de cette période initiale de 13 à 17 ans et de doubler le cimetière actuel.

Cette extension inclue également une surface de stationnement complémentaire d'environ 45 ares.

L'objectif est d'éviter toute urbanisation à proximité immédiate du cimetière pour permettre un développement et des extensions sans contrainte ultérieure.

Il est primordial d'anticiper au plus tôt les problématiques d'acquisition foncière puisque ces dernières peuvent être longues et la Ville préfère éviter d'avoir recours à une expropriation via DUP.

Le reclassement de la zone d'extension future en zone UE correspondant à l'emplacement réservé, actuellement classée en zone 2AU, nécessitera une révision du PLU après constatation et bilan de l'évolution des demandes de nouvelles concessions qui pourra s'effectuer lors d'une prochaine élaboration du document d'urbanisme.

*Avis du commissaire enquêteur : l'article L.2223\_2 du Code Général des Collectivités Territoriales indique : « Le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année.*

*Le site cinéraire destiné à l'accueil des cendres des personnes décédées dont le corps a donné lieu à crémation comprend un espace aménagé pour leur dispersion et doté d'un équipement mentionnant l'identité des défunts, ainsi qu'un columbarium ou des espaces concédés pour l'inhumation des urnes. »*

Dans son dossier (annexe N°4), M. [REDACTED] indique que le cimetière n'est pas saturé et que l'extension de celui-ci n'est pas justifiée. Ors les chiffres officiels présentés par la commune (annexe7) démontrent que pour les 5480m<sup>2</sup> existants avec 415 tombes, seulement 80 emplacements sont disponibles. Avec un nombre moyen d'inhumation annuel de 58, sans extension on ne couvre pas les 2 prochaines années. Les chiffres présentés montrent que l'extension de l'emplacement réservé N°4 permettra de répondre aux besoins pour au moins les 13 prochaines années. Cette extension est donc nécessaire pour couvrir les besoins futurs.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont venus demander des explications sur les zonages au niveau du cimetière. Ces personnes me présentent une note dactylographiée expliquant leur incompréhension du classement en 2AU de la zone classée en UB. Madame [REDACTED], habitante de [REDACTED] est venue pour le même problème et les mêmes questions présentées par Monsieur [REDACTED]

Réponse :Le classement actuel en zone UB était accompagné d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière, témoignant de la volonté communale de réserver cet espace à l'extension des équipements existants. Le reclassement en UE et 2AU s'inscrit dans cette logique.

Le classement initial en zone UB n'était pas pertinent tant du point de vue des projets communaux sur ce site que de la réalité des réseaux et voiries, puisque ceux-ci ont été dimensionnés pour la gestion du cimetière et donc insuffisants pour une zone d'extension d'habitat.

Extrait rapport de présentation – PLU 20/03/2017 – page 275

#### b) LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune ; il s'agit de terrains non desservis par les réseaux mais sur lesquels la ville souhaite envisager une urbanisation à long terme et pour lesquels elle prévoit un raccordement futur aux réseaux.

Elle 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 de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

L'ancienne zone UB jouxtant la zone 2AU répond aux mêmes critères de desserte que la zone 2AU et n'est donc pas desservie justifiant ainsi son reclassement de UB en 2AU.

Le classement en UE du cimetière s'explique par le faible besoin en matière de desserte puisque seul un branchement en eau est nécessaire pour le cimetière.

Le bâtiment « rucher école » que M. [REDACTED] appelle la « maison des apiculteurs », n'est pas desservi par les réseaux et a une accessibilité via un chemin rural.

Lotir cette zone 2AU nécessiterait des aménagements conséquents (création d'un nouveau raccordement à la STEP, rond-point sur la RD 30, voiries de desserte, et l'ensemble des autres réseaux nécessaires à un développement d'habitat). Cette seule analyse entraîne le classement de ce secteur en 2AU et nécessitera une réflexion d'ensemble adaptée au site.

De plus, la proximité de la station d'épuration, située à moins de 170 m, génère de nombreuses nuisances olfactives qui impacteraient fortement d'éventuels habitants.

Avis du commissaire enquêteur : compte tenu du manque de réseau d'assainissement il paraît cohérent de ne pas maintenir en UB une zone non desservie par le réseau d'assainissement. Il faudra une étude complète d'assainissement pour rendre cette zone urbanisable. Le classement en 2AU est entièrement justifié.

Madame [REDACTED], n'ayant pas pris rendez vous, est passée me voir mais sans demander d'explications complémentaires et sans inscription de remarque ni de question.

Le courrier électronique reçu le 5/10/2022, venant de [REDACTED] fait des constats pour la zone « carrefour contact » et pose certaines questions et suggestions :

- Ajouter des emplacements réservés sur la parcelle « carrefour contact » dédiés à la création des places de parking.  
Réponse : Carrefour Contact propose du stationnement sur l'ensemble des espaces extérieurs hors emprise foncière du magasin.  
Il n'y a donc plus de possibilité de créer du stationnement public

sachant que ceux existants répondent aux besoins actuels du commerce. La volonté de la Commune est néanmoins de liasonner l'ensemble des pistes cyclables et créer des trottoirs répondant aux normes pour les personnes à mobilité réduite justifiant les emplacements réservés proposés.

Avis du commissaire enquêteur : Voir mon avis pour la demande de M. [REDACTED] plus haut . C'est un quartier où il manque des places de parking pendant les périodes scolaires et je suggère qu'une étude soit menée pour résoudre ce problème.

- Elargir les trottoirs des rues KLING et du Chanoine GASS

Réponse : Sans objet par rapport à la présente procédure, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.

Avis du commissaire enquêteur : la proposition faite par ces personnes devra être traitée lors d'une révision ou prochaine modification du PLU.

- Interdire la circulation hors riverains dans l'impasse KLING

Réponse : Sans objet par rapport à la présente procédure, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.

- Avis du commissaire enquêteur : la proposition faite par ces personnes devra être traitée lors d'une révision ou prochaine modification du PLU.

- Interdire le stationnement hors résident de véhicules en journée sur les rues KLING et du Chanoine GASS

Réponse : Sans objet par rapport à la présente procédure, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.

- Achever la démolition du ralentisseur à l'entrée du Carrefour Contact ou le reconstruire suivant les normes en vigueur

Réponse : Sans objet par rapport à la présente procédure, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.

Consultation des riverains et de l'association « Molsheim à pied et à vélo » pour l'aménagement de l'extension de la piste cyclable.

Réponse : Sans objet par rapport à la présente procédure ,pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.

Avis du commissaire enquêteur : la proposition faite par ces personnes devra être traitée lors d'une révision ou prochaine modification du PLU. L'extension de la piste cyclable ainsi que l'élargissement des trottoirs sont absolument nécessaires : problème de sécurité dont la commune serait responsable

Afin d'apporter des réponses aux attentes de vos concitoyens, je vous prierais de me faire connaître votre position motivée par rapport à leurs remarques et questions. Pour la modification de zone « carrefour contact » est-il possible de trouver un compromis avec le propriétaire de ce terrain ?

:La volonté de la Commune est de maintenir le commerce dans sa volumétrie existante car celle-ci répond à la demande du quartier environnant. La Commune n'est pas opposée à la création de services à la personne, en étage au-dessus du magasin existant permettant également de mutualiser le stationnement et conserver la dimension humaine et sociale. Un avant-projet, dans ce sens, est existant, répond à une forte volonté communale et respecte le cadre de vie des Molshémiens. Monsieur [REDACTED] était informé de ce projet.

Avis du commissaire enquêteur :il paraît évident que l'on ne pourra pas mettre des maisons d'habitations à la place des parkings existants mais un accord pourrait aboutir au niveau d'un commerce avec un étage « maison médicale » pour médecins et professions paramédicales..

#### 4.6 Conclusions motivées

Le SCOT de la Bruche, approuvé le 08 décembre 2016, est le document en vigueur sur le périmètre des Communautés de Communes de la région de Molsheim-Mutzig et de la vallée de la Bruche.

Les élus du Conseil régional du Grand Est, réunis le 22 novembre 2019 en séance plénière sous la présidence de Jean Rottner, ont adopté « **Grand Est**

**Territoires** », le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Grand Est.

Si le PLU de la ville de MOLSHEIM est conforme aux règles du SCOT, ce dernier n'a pas encore intégré les règles du SRADDET. Aussi je ne pourrais qu'encourager la demande de la MRAe.

Les modifications envisagées ne sont pas concernées par les risques inondation (PPRI de la BRUCHE) ni par les règles édictées par le SAGE Nappe-Rhin. La modification N° 1 du PLU n'a aucune incidence sur les monuments historiques de la vieille ville, par contre une attention particulière devra être apportée au niveau de l'extension du cimetière : possibilité de présence de vestiges protohistoriques ? Il pourrait être intéressant de prendre l'avis de la société d'histoire et d'archéologie de MOLSHEIM.

Considérant que les 2 modifications du PLU de la ville de MOLSHEIM sont les suivantes :

1. Le classement de la zone CARREFOUR Contact en UXc actuellement classé en UB. Le propriétaire de ce terrain avec l'aide de la société NEXITY désire construire des habitations ainsi qu'un commerce alors que l'objectif de la commune est de ne conserver qu'un commerce surmonté de services médicalisés. Mon avis est de ne pas faire d'habitations supplémentaires dans un endroit qui manque de places de parkings (voir la pétition des personnes habitants la rue KLING). Il est également indispensable de compléter les pistes cyclables et d'élargir certains trottoirs de cette zone pour sécuriser le passage des élèves du collège voisin.. La commune, par la mise en place d'emplacements réservés, a prévu d'améliorer la sécurité de cette zone.
2. Les changements de zonage au niveau du cimetière du ZICH devront permettre une extension de ce cimetière. Trois personnes sont venues contester le changement de zonage de UB en 2AU de terrains voisins du cimetière. Ors ces terrains ne sont pas concernés par l'assainissement, inexistant actuellement. Le classement de ces terrains en 2AU est justifié par ce fait. Une personne est venue indiquer que le classement en UE du cimetière est une bonne chose, alors qu'une autre personne est venue contester l'extension de ce cimetière. Ors l'extension de celui-ci est devenue nécessaire. Avec un

nombre moyen d'inhumation annuel de 58, sans extension on ne couvre pas les 2 prochaines années. Les chiffres présentés montrent que l'extension de l'emplacement réservé N°4 permettra de répondre aux besoins pour au moins les 13 prochaines années. Cette extension est donc nécessaire pour couvrir les besoins futurs. Mes recherches sur le passé historique de la zone du ZICH m'ont appris que des vestiges protohistoriques avaient été découverts à certains endroits de cette zone.

Compte tenu des différents éléments évoqués ci-dessus, des réponses fournies par la commune ainsi que mes positions par rapport aux questions posées (voir 4.5), **j'émet un avis FAVORABLE assorti d'une réserve et 2 recommandations :**

- Réserve : pour les aires de stationnement de la zone UE éviter les techniques d'imperméabilisation des sols
- Recommandation 1 : application des règles du SRADDET pour le site « carrefour Contact » lors de sa transformation..
- Recommandation 2 : prendre contact avec la société d'histoire et d'archéologie pour savoir si des vestiges protohistoriques peuvent être présents au niveau du cimetière du ZICH.

 le 03/11/2022



Jean Biewer

## **ANNEXES**

<b>Annexe 1 : copie « Molsheim info », certificat</b>	<b>2</b>
<b>Annexe 2 : constat d'huissier</b>	<b>6</b>
<b>Annexe 3 : copie du registre</b>	<b>28</b>
<b>Annexe 4 : courriers reçus</b>	<b>41</b>
<b>Annexe 5 : Procès verbal de synthèse</b>	<b>58</b>
<b>Annexe 6 : réponses au PV</b>	<b>62</b>
<b>Annexe 7 : cimetièrè Zich</b>	<b>69</b>

## **Annexe 1**

### Enquête publique

#### Avis d'enquête publique - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal n° URBA - 1/2022 du 4 août 2022, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Molsheim pour une durée de 33 jours consécutifs, soit du **lundi 5 septembre 2022 à 9h au vendredi 7 octobre 2022 à 18h**.

Les caractéristiques principales du projet sont :  
La création d'un secteur UXc au niveau du "Carrefour Contact" actuellement classé en UB  
Le reclassement en UE du secteur du cimetière actuellement classé en UB

Jean Biewer, Ingénieur des industries chimiques, en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Strasbourg. Le siège de l'enquête sera la Mairie de Molsheim. Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la Mairie de Molsheim-17 place de l'Hôtel de Ville 67129 Molsheim et accessible pendant toute la durée de l'enquête au Service technique/urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Molsheim soit du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h15. Ouverture exceptionnelle les **jeudi 15 septembre et vendredi 7 octobre jusqu'à 18h**.

Le commissaire enquêteur sera présent en mairie de Molsheim

- lundi 05/09/2022 de 9h à 12h
- jeudi 15/09/2022 de 15h à 18h
- mercredi 28/09/2022 de 9h à 12h
- vendredi 07/10/2022 de 15h à 18h

Avant toute venue à l'une des permanences du commissaire enquêteur, il est recommandé de prendre contact avec la mairie de Molsheim (03 88 49 58 58) qui communiquera un créneau horaire pour limiter l'affluence du public.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignants sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 17 place de l'Hôtel de Ville 67129 Molsheim
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse [modif-plu-n1@molsheim.fr](mailto:modif-plu-n1@molsheim.fr) - L'objet du message devra comporter la mention "Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur"

Lorsqu'une observation est déposée sur le registre d'enquête publique, elle sera rendue publique et pourra être consultée depuis le site internet et le registre papier de l'enquête publique ou rester anonyme.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie de Molsheim pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet : [www.molsheim.fr](http://www.molsheim.fr) pendant la même durée.

L'autorité responsable du projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme est la commune de Molsheim représentée par son Maire, Laurent Furst et dont le siège administratif est situé 17 place de l'Hôtel de Ville 67129 Molsheim. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

### Élection de la reine du raisin

Le Comité des Fêtes de Molsheim cherche des candidates à l'élection de la Reine du Raisin 2022 qui aura lieu le **samedi 8 octobre 2022** à 20h à l'Hôtel de la Monnaie.

Cette élection est ouverte aux jeunes filles de 16 à - de 25 ans, deux passages en robe (pas de passage en maillot de bain).

Les inscriptions sont possibles jusqu'au 1 octobre 2022 :

- par courriel: [comfete.molsheim@orange.fr](mailto:comfete.molsheim@orange.fr)
- par courrier : Comité des Fêtes de Molsheim  
17 Route de Dachstein – 67120 Molsheim

### Cyclimoov

#### Réparation, recyclage et transformation de vélos en vélos électriques

Sans rendez-vous

Après dépôt du vélo une estimation du prix des réparations est faite puis la réparation est faite sur place. Essai sur place de vélos transformés en VAE

- De 16h à 20h au parc des Jésuites  
(allée de la petite Sorbonne)
- Vendredis 9 et 23 septembre 2022
- Vendredis 7 et 21 octobre 2022
- Vendredis 4 et 18 novembre 2022

Infos : [www.cyclimoov.com](http://www.cyclimoov.com) - 03 69 61 61 61

### Le Dôme - Mutzig

- Concert D'Bloos Band : 18 septembre
- Concert des Worlds Apart : 30 septembre
- Concert Michael Jones : 1<sup>er</sup> octobre
- Bernadette et Jean-Claude «Le meilleur du best of» : 9 octobre
- Kizumba festival : 21-23 octobre
- Halloween : 31 octobre
- Antonia de Rendinger : 11 novembre
- Laurent Baffy : 13 novembre
- Elmer Food Beat : 18 novembre
- Paradis des Sources : 2-4 décembre
- Big Bog : 16 décembre
- Jour J Heure H : Johnny Hallyday RockN Roll Show 17 décembre



[www.ledome-mutzig.fr](http://www.ledome-mutzig.fr)

### La Scène Le Rohan - Mutzig

- Manuela Gross dans Une bonne lecture avec moi : samedi 3 septembre
- Cosson et Ledoublée dans Un con peut en cacher un autre - Présentation de la saison : samedi 24 septembre
- L'ensemble vocal OPUS dans Un deux trois Action : samedi 8 octobre
- Socrate, le maire et nous : samedi 15 octobre
- Voyage au cœur du Blues avec Véronique Gayot : vendredi 21 octobre
- Road trip - Plein gaz sur la 66 : samedi 5 novembre
- Un beau salaud : 11-12, 18-19 novembre
- Le complexe de la fougère: samedi 3 décembre
- Archéologie moderne de Noël : vendredi 16 décembre

<https://www.villedemutzig.fr>

**Le Dôme - Mutzig**

- Antonia de Rendinger : 11 novembre
- Laurent Baffy : 13 novembre
- Elmer Food Beat : 18 novembre
- Paradis des Sources : 2-4 décembre
- Big Bog : 16 décembre
- Jour J Heure H : Johnny Hallyday
- RockN Roll Show 17 décembre

[www.ledome-mutzig.fr](http://www.ledome-mutzig.fr)



**La Scène Le Rohan - Mutzig**

- Road trip - Plein gaz sur la 66 : samedi 5 novembre
- Un beau salaud : 11-12, 18-19 novembre
- Le complexe de la fougère: samedi 3 décembre
- Archéologie moderne de Noël : vendredi 16 décembre

<https://www.villedemutzig.fr>

**Enquête publique**

**Avis d'enquête publique -  
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Par arrêté municipal n° URBA - 1/2022 du 4 août 2022, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Molsheim pour une durée de 33 jours consécutifs, soit du **lundi 5 septembre 2022 à 9h au vendredi 7 octobre 2022 à 18h**.

Les caractéristiques principales du projet sont :  
La création d'un secteur UXc au niveau du "Carrefour Contact" actuellement classé en UB  
Le reclassement en UE du secteur du cimetière actuellement classé en UB

Jean Biewer, Ingénieur des industries chimiques, en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Strasbourg. Le siège de l'enquête sera la Mairie de Molsheim.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la Mairie de Molsheim - 17 place de l'Hôtel de Ville 67129 Molsheim et accessible pendant toute la durée de l'enquête au Service technique/urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Molsheim soit du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h15.  
**Ouverture exceptionnelle les jeudi 15 septembre et vendredi 7 octobre jusqu'à 18h.**

**Le commissaire enquêteur sera présent en mairie de Molsheim :**  
- mercredi 28/09/2022 de 9h à 12h  
- vendredi 07/10/2022 de 15h à 18h

**Avant toute venue à l'une des permanences du commissaire enquêteur, il est recommandé de prendre contact avec la mairie de Molsheim (03 88 49 58 58) qui communiquera un créneau horaire pour limiter l'affluence du public.**

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :  
- soit en les consignants sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie  
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 17 place de l'Hôtel de Ville 67129 Molsheim  
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse [modif-plu-n1@molsheim.fr](mailto:modif-plu-n1@molsheim.fr) - L'objet du message devra comporter la mention "Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur"

Lorsqu'une observation est déposée sur le registre d'enquête publique, elle sera rendue publique et pourra être consultée depuis le site internet et le registre papier de l'enquête publique ou rester anonyme.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie de Molsheim pendant un an après la date de clôture de l'enquête.  
Ils seront également publiés sur le site internet : [www.molsheim.fr](http://www.molsheim.fr) pendant la même durée.

L'autorité responsable du projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme est la commune de Molsheim représentée par son Maire, Laurent Furst et dont le siège administratif est situé 17 place de l'Hôtel de Ville 67129 Molsheim. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

## Associations

**Tennis Club Molsheim-Mutzig**

**Stage semi intensif** ouvert à tous les enfants à partir de 4 ans  
9h-10h30 ou 10h30-12h : tennis (les horaires seront déterminés en fonction du nombre et du niveau des participants)  
Jeux et activités ludiques  
Tournoi et challenge sportif avec remise de prix  
Semaine complète (5 jours) : 60 €  
A la carte (prix par jour) : 15 €

Infos : José Roda 06 62 53 49 70 - [joseroda.fft@gmail.com](mailto:joseroda.fft@gmail.com)

**Stage intensif** ouvert à tous les enfants à partir de 7 ans  
10h30-12h : tennis  
12h-13h30 : déjeuner tiré du sac ou acheté au club (8€/repas)  
13h30-16h : matchs homologués et jeux sportifs  
16h30 : goûter et fin du stage  
Semaine complète (5 jours) : 140 €  
A la carte (prix par jour) : 30 €

Inscriptions en ligne : [www.tc-molsheimmutzig.fr](http://www.tc-molsheimmutzig.fr)

**Association Little Trees**

L'association Little Trees propose des ateliers utilisant comme support la pédagogie de Maria Montessori dans un milieu bilingue.

**Les ateliers :**  
- de 3 à 12 ans : ateliers le mercredi (semaines impaires de 9h30 à 11h30, les semaines paires de 14h à 16h30) et le samedi (de 9h30-11h30) en anglais pour ceux qui le souhaitent les semaines paires (10 €/h)  
- **Accompagnement personnalisé** (pour les enfants en Instruction En Famille, soutien scolaire) sur demande (20€/h).

Renseignements : <http://little-trees-montessori.com>, inscription au 06 76 76 63 57 ou [littletreesmolsheim@gmail.com](mailto:littletreesmolsheim@gmail.com) ou au 17 rue Ernest Friederich

 = Manifestation/entrée gratuite

VILLE DE MOLSHEIM  
- 67120 -



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET/OU DE MISE EN LIGNE

Je soussigné, Laurent FURST Maire de la Commune de Molsheim

Certifie par la présente avoir procédé :

- à l’affichage de l’avis d’enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU du 19 août 2022 au 7 octobre 2022 inclus.
- à la mise en ligne, sur le site internet de la mairie de Molsheim, de l’avis d’enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU du 19 août 2022 au 7 octobre 2022 inclus.
- à la mise en ligne, sur le site internet de la mairie de Molsheim, du dossier d’enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU du 4 septembre 2022 au 7 octobre 2022 inclus.
- à la mise à disposition du public du dossier d’enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU sur un poste informatique à la mairie de Molsheim pendant toute la durée de l’enquête publique, soit du 5 septembre 2022 au 7 octobre 2022 inclus.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Molsheim, 19 octobre 2022



Le Maire,  
  
Laurent FURST

## Annexe 2

SCP Alain PAULET et Anthony GUTMAN

Huissiers de Justice Associés

11 rue de la Commanderie  
67120 MOLSHEIM

Tél : 03.88.38.14.29  
Fax : 03.88.49.33.38  
apag@huissier-justice.fr  
huissiers-molsheim.fr

# PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-DEUX ET LE DIX-NEUF AOÛT**

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-DEUX ET LE SEIZE SEPTEMBRE**

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-DEUX ET LE DIX OCTOBRE**

**À la requête de :**

COMMUNE DE MOLSHEIM, 17 Place de l'Hôtel de Ville MOLSHEIM (67120), pris en la personne de son maire, Monsieur Laurent FURST y domicilié en cette qualité.

**Lequel me fait exposer préalablement par :**

Madame Delphine ANDLAUER, Service Urbanisme

Que selon arrêté municipal n°URBA 1/2022 du 04 août 2022, la commune de Molsheim organise une enquête publique qui se déroulera en Mairie de Molsheim du lundi 05/09/2022 à 09h00 au vendredi 07/10/2022 à 18h00 et qui est relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Molsheim.

Que cet avis d'enquête publique va être affiché en Mairie de Molsheim sur panneau extérieur et panneau intérieur mais également sur deux autres sites concernés par cette modification à savoir:

- Au niveau du Carrefour Contact 2 Rue du Député Maire Gérard Lehn

-Au cimetière ZICH.

Que ces avis d'enquête publique ont été affichés conformément à la Loi.

Qu'à toutes fins utiles et pour la sauvegarde de ses droits elle me requiert à l'effet de me rendre sur place procéder à toutes constatations quant à l'affichage de cet avis d'enquête publique dans les différents sites concernés et de celles-ci dresser procès-verbal de constat."

Ceci étant exposé et déférant à cette réquisition,

Je, Alain PAULET, Huissier de Justice associé au sein de la SCP Alain PAULET et Anthony GUTMAN, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de MOLSHEIM (67120), y demeurant 11, Rue de la Commanderie, soussigné

CERTIFIE m'être rendu le Vendredi 19 Août 2022 :

**Au niveau du Carrefour Contact**

2, Rue du Député maire Gérard Lehn à MOLSHEIM (67120) où étant j'ai pu constater la présence de l'affichage "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" dont un exemplaire est joint en annexe.

Côté Rue :

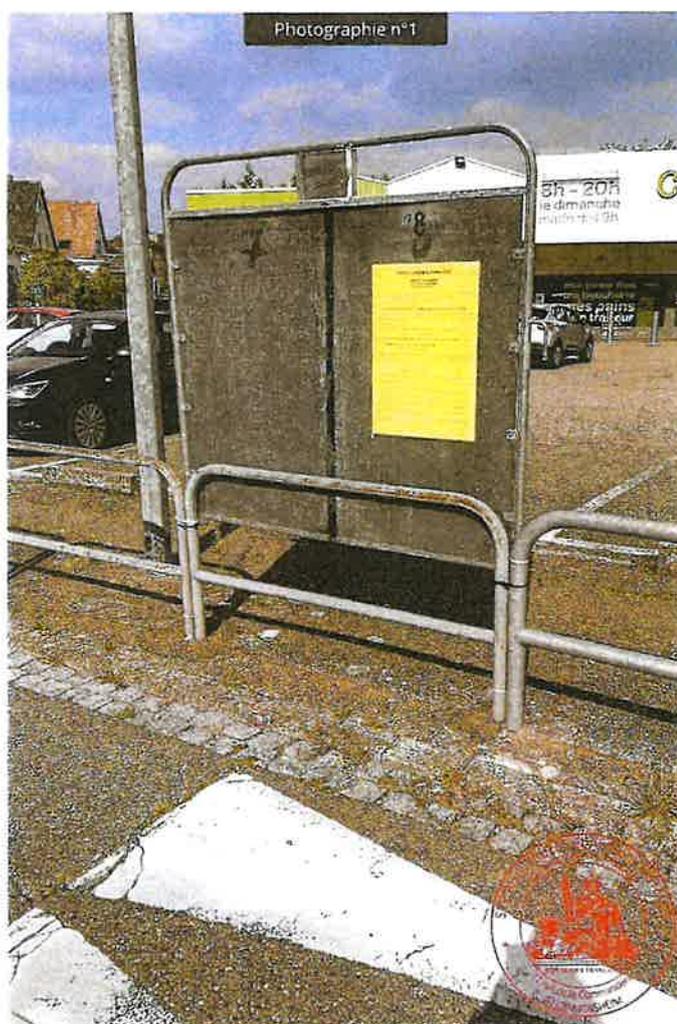


CERTIFIE m'être rendu le Vendredi 19 Août 2022 :

Au niveau du Carrefour Contact

2, Rue du Député maire Gérard Lehn à MOLSHEIM (67120) où étant j'ai pu constater la présence de l'affichage "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" dont un exemplaire est joint en annexe.

Côté Rue :



Côté parking:



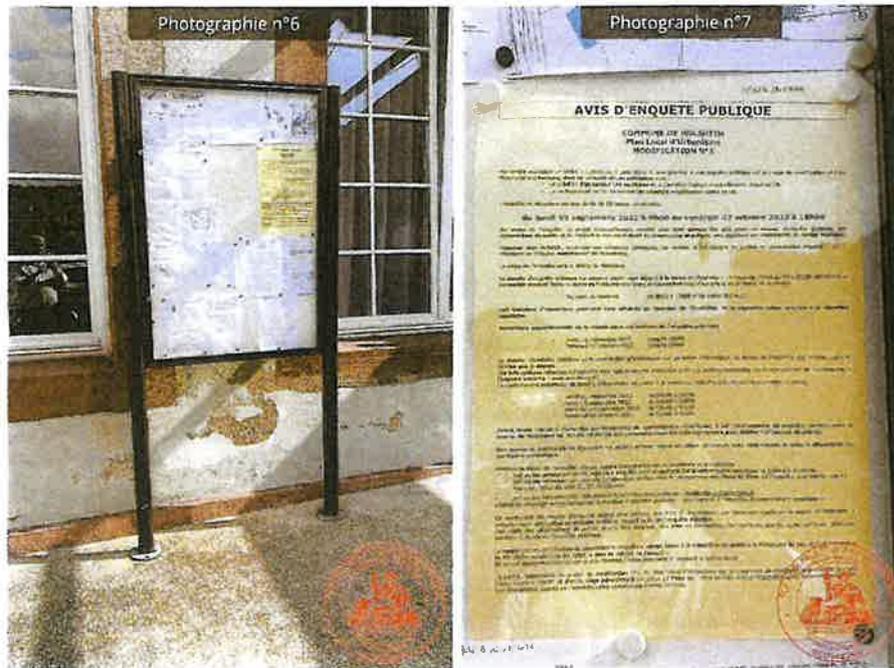
J'ai pu en outre constater que cet avis visible depuis la voie publique.



Mairie :

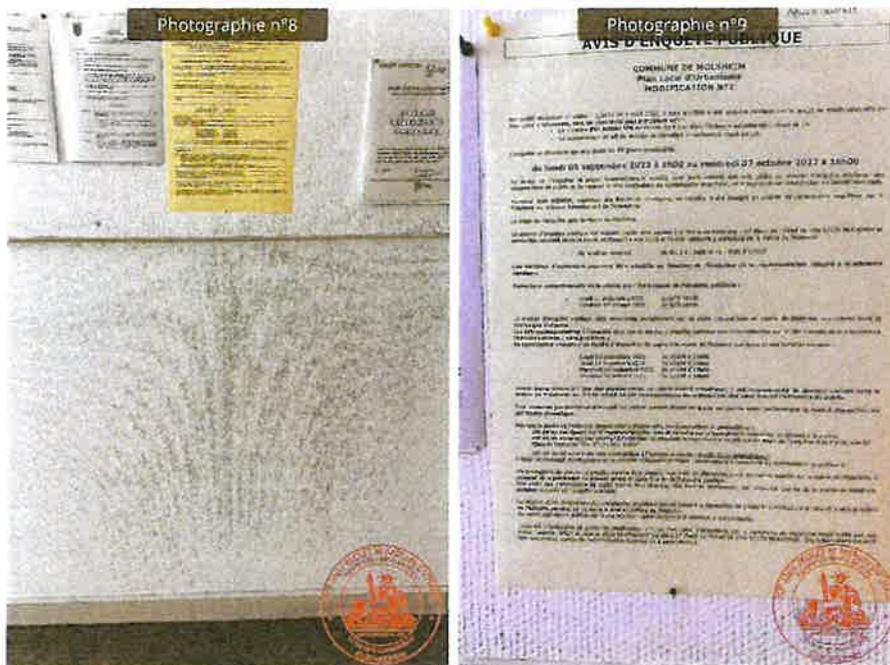
Panneau extérieur:

J'ai pu constater la présence de l'affichage "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE".

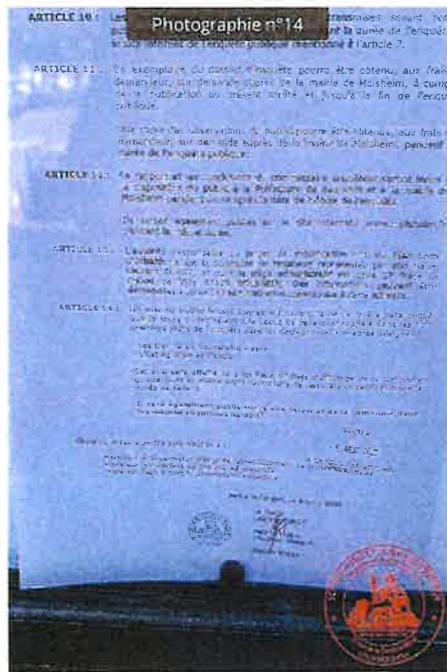
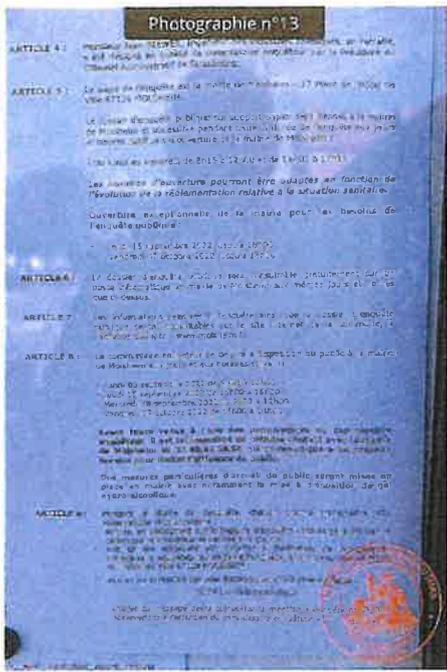


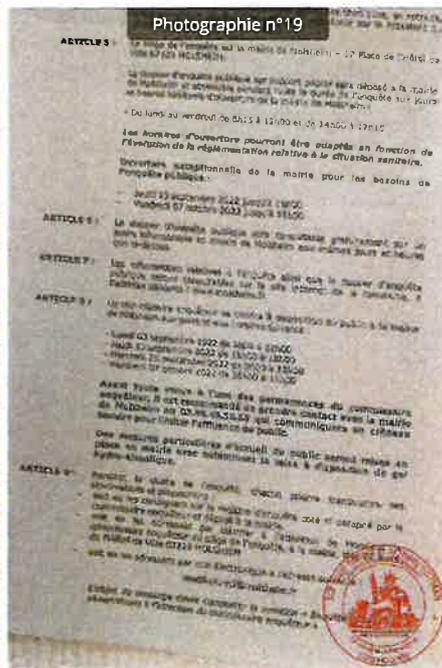
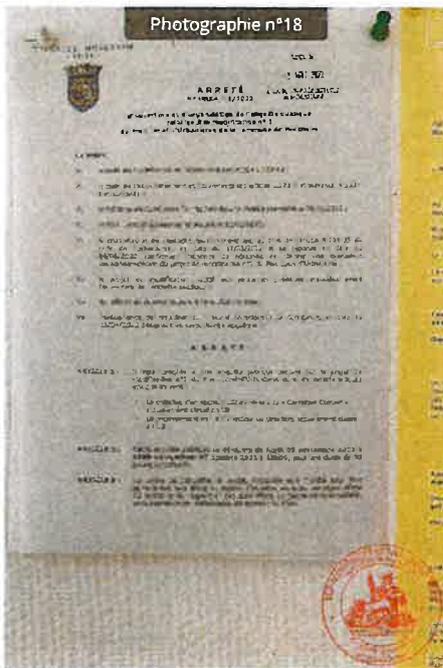
Panneau intérieur :

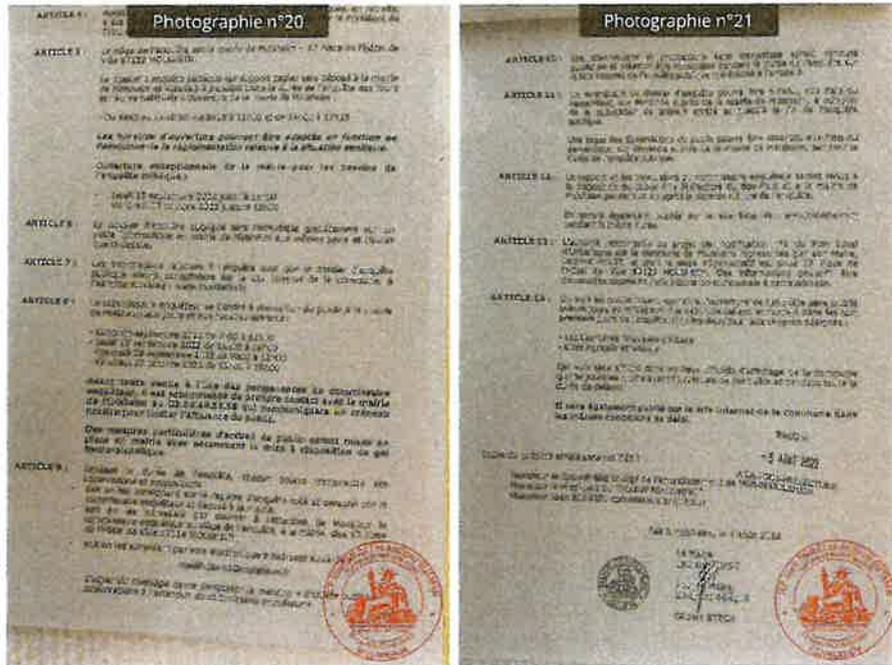
J'ai pu constater la présence de l'affichage "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE".





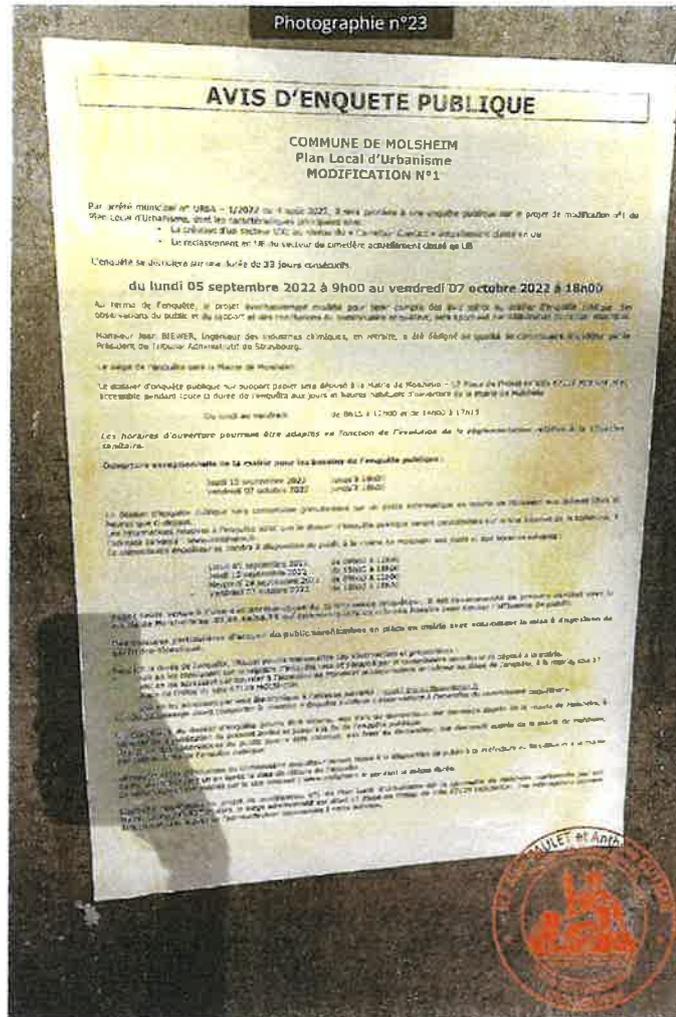








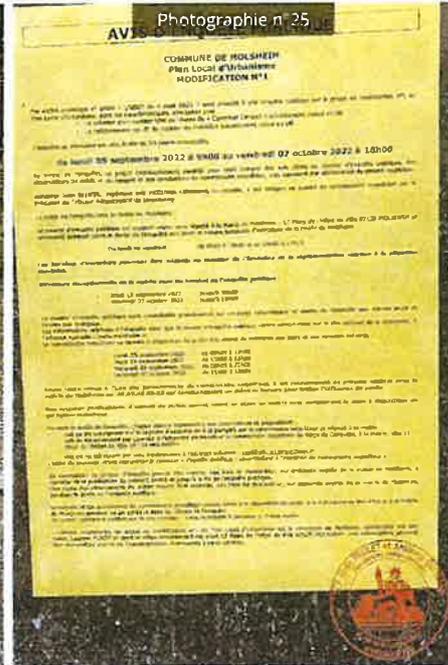
Coté Parking:



J'ai pu en outre constater que cet affichage est visible depuis la voie publique.

Cimetière du Zich:

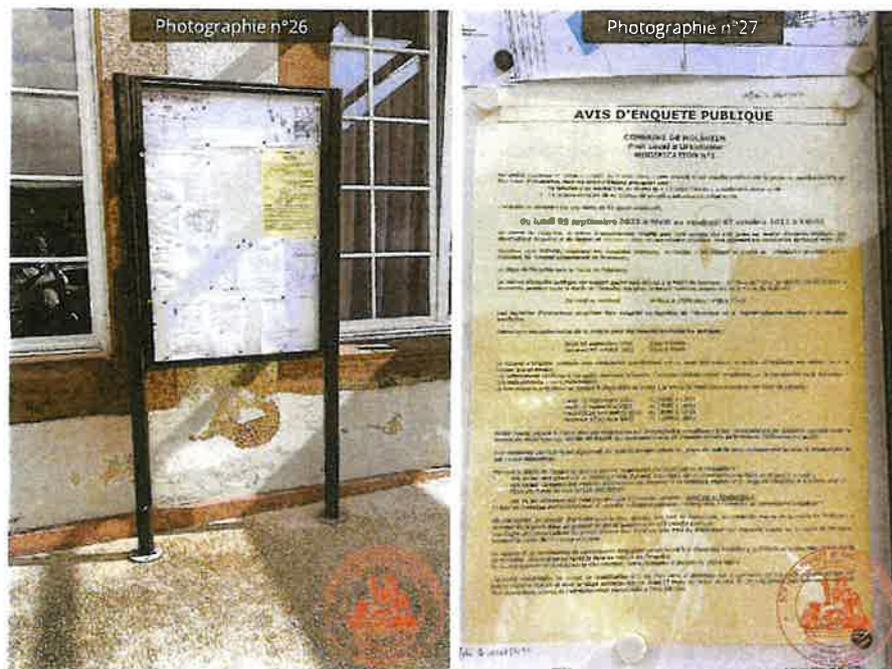
j'ai pu constater la présence de l'affichage "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" visible depuis la voie publique.



**Mairie de Molsheim :**

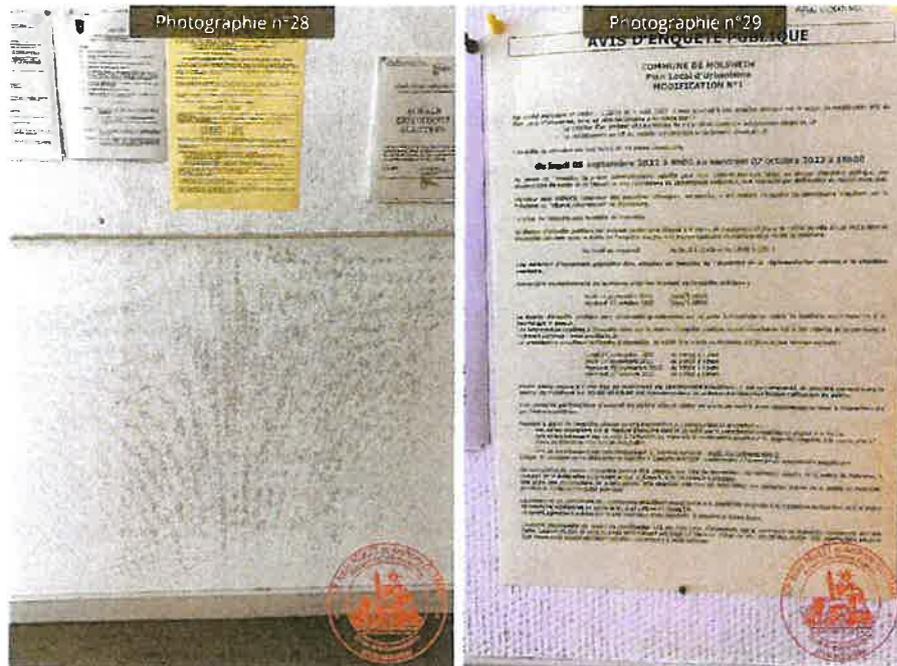
j'ai pu constater la présence de l'affichage "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" .

Panneau extérieur:



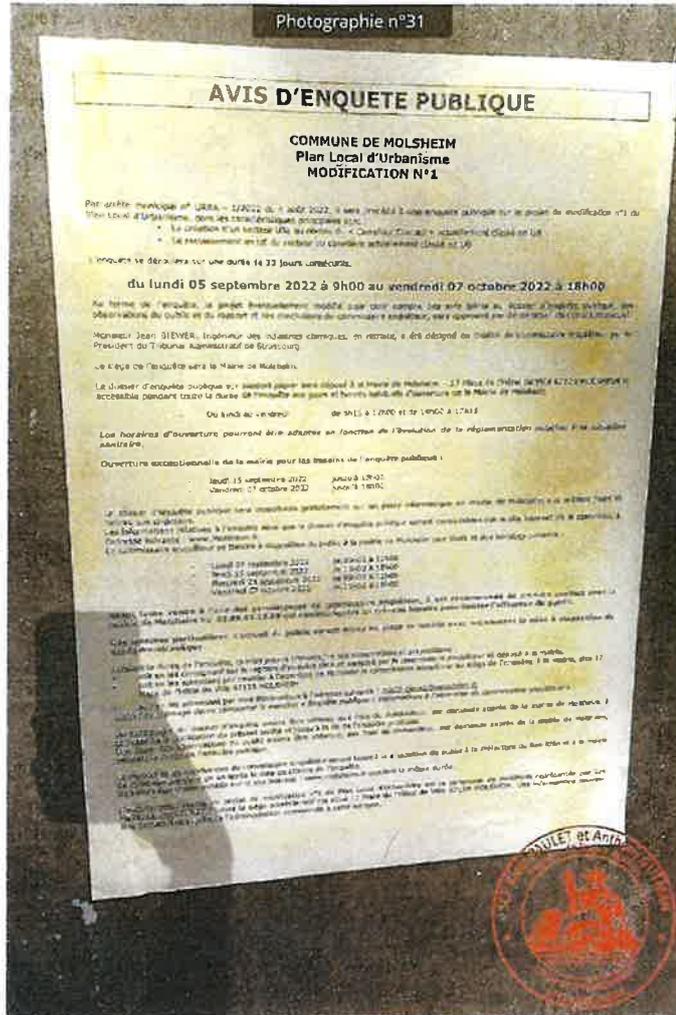
Panneau intérieur:

J'ai pu constater la présence de l'affichage "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE",





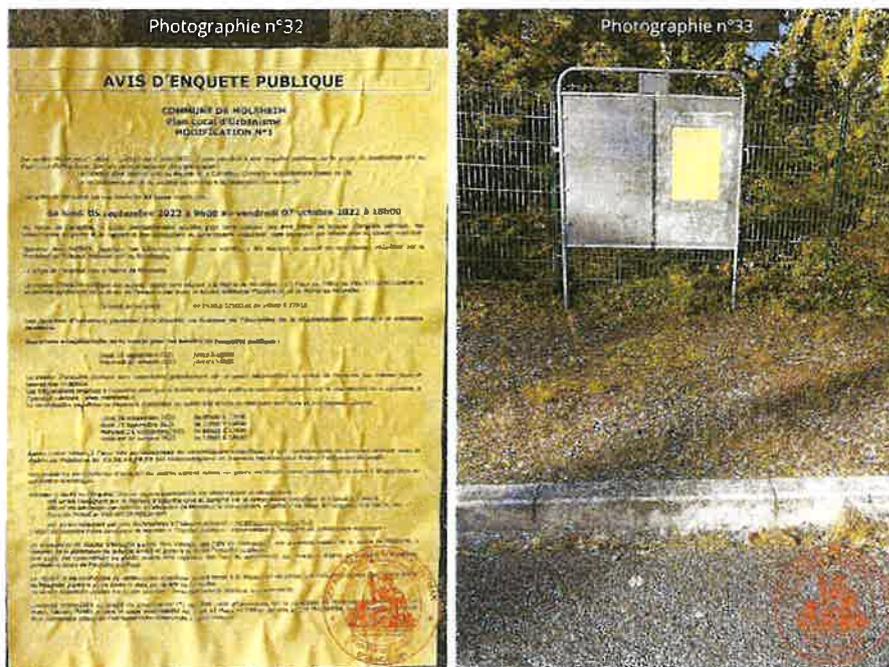
Côté parking:



J'ai pu en outre constater que cet affichage est visible depuis la voie publique.

**Cimetière du Zich:**

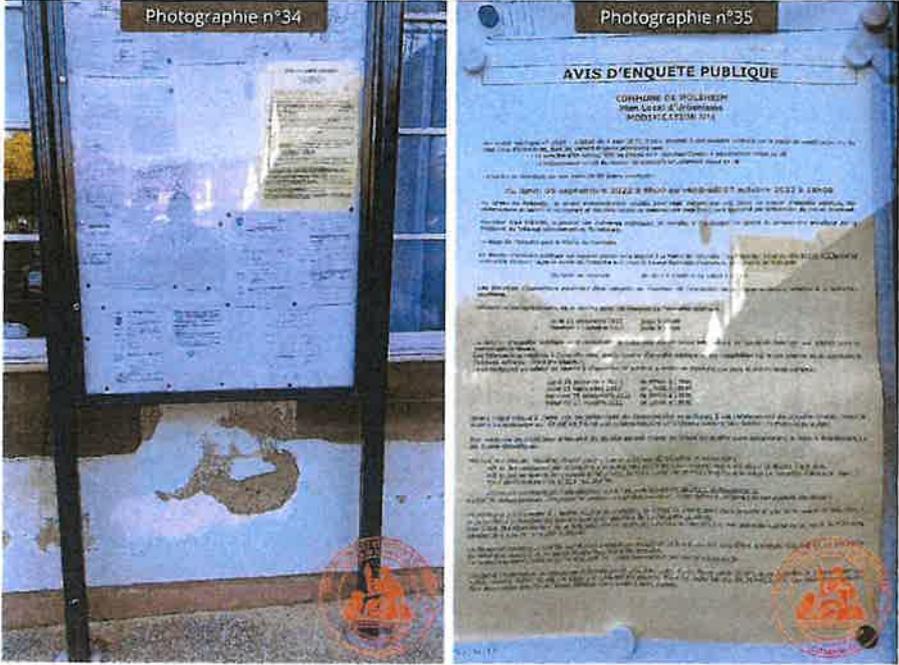
J'ai pu constater la présence de l'affichage "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" visible depuis la voie publique.



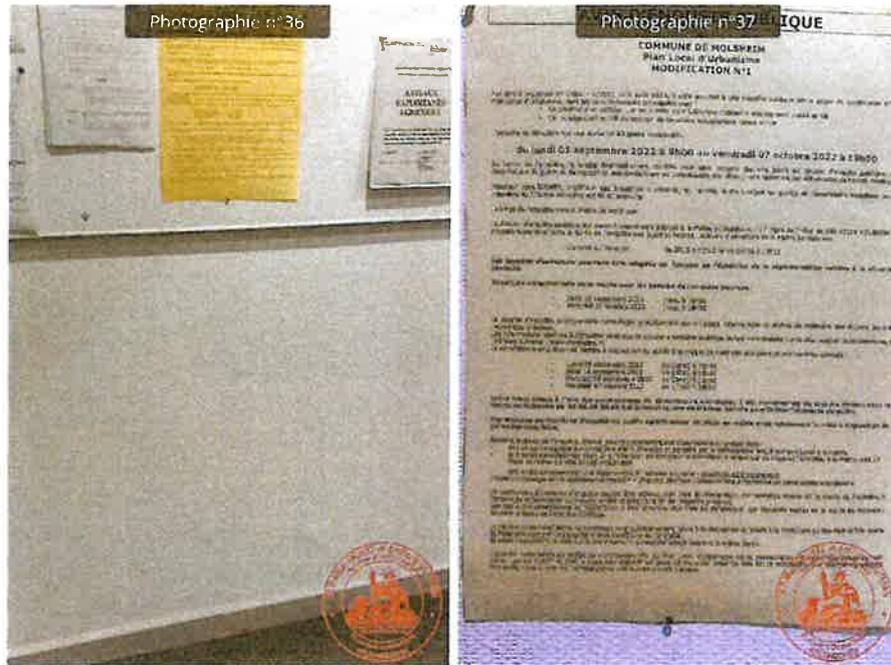
**Mairie :**

J'ai pu constater la présence de l'affichage "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" .

**Panneau extérieur:**



Panneau intérieur :

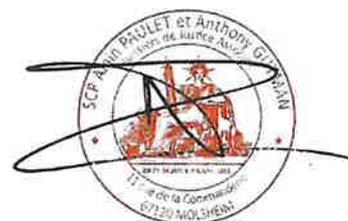


Telles sont les constatations faites les Vendredi 19 Août 2022 , Vendredi 16 Septembre 2022 et Lundi 10 Octobre 2022 ,

2, Rue du Député Maire Gérard Lehn, Cimetière du Zich et en marie de Molsheim à MOLSHEIM (67120), avec 34 photographies et de ce qui précède je rédige le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

<b>Coût de l'Acte</b>	
Arrêté du 28 février 2020	
Émoluments HT	300,00€
<b>Sous-Total HT</b>	<b>300,00€</b>
TVA 20,00%	60,00€
<b>Total TTC</b>	<b>360,00€</b>

L'Huissier de Justice soussigné  
**Maître Alain PAULET**





Scannez ce QR Code pour vérifier l'authenticité  
de ce Procès-Verbal de constat.



Lien vers le processus de verification :  
<https://app.legatus.fr/verificateur-authenticite/4c59e7ec79bf74fbccc9c50e2aafc396af4d4b1070a98ed06346df9a065a0>

## ANNEXE 3

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Modification N°1 du PLU de Molsheim

**Arrêté d'ouverture de l'enquête :**

arrêté n° URBA - 1/2022 en date du 04 Août 2022 de

M. le Maire de : Molsheim,

M. le Préfet de :

**Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :**

M. Biewer Jean qualité Ingénieur

Membres titulaires : M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Membres suppléants : M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

**Durée de l'enquête :** date(s) d'ouverture : du 05 septembre 2022 au 07 octobre 2022

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : Mairie de Molsheim

Autres lieux de consultation du dossier : \_\_\_\_\_

**Registre d'enquête :**

comportant huit 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 :

**Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :**

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : la mairie de Molsheim.

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 05 septembre 2022 de 9h à 12h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les 15 septembre 2022 de 15h à 18h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les 28 septembre 2022 de 9h à 12h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les 07 octobre 2022 de 15h à 18h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

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

17

PREMIERE JOURNEE

Le 05 septembre de 9h heures 00 à 12h heures

Observations de M<sup>lle</sup>

Reçu Mrs [redacted] propriétaire des terrains (S&L) concernés par le changement de garage UB en UIC, ainsi que Mrs P. Scoltriki et Yann Schaffner de la société Mexity -



Deuxième permanence le 15/09/2022 de 15h à 18h30

Jean Biewer

Commissaire enquêteur  
Ingénieur de l'Urbanisme

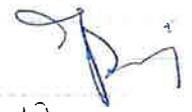
Reçu ce jour un appel téléphonique de Mme [redacted] et une autre dame qui m'a prêté un courrier (avec une éventuelle pétition) concernant la zone "Corseaux contact". Il semblerait que cette zone connaît des problèmes de stationnement et de circulation.

Reçu Mr. [redacted], habitant Molsheim venu voir et comprendre les modifications.

Jean Biewer

Commissaire enquêteur  
Ingénieur de l'Urbanisme

Réunion avec Mr Furst, maire de Molsheim à 18h



Fin de réunion à 19h10



Pour prendre en considération vos remarques, veuillez les sur le présent registre ou à l'adresse suivante : M. le Commissaire enquêteur

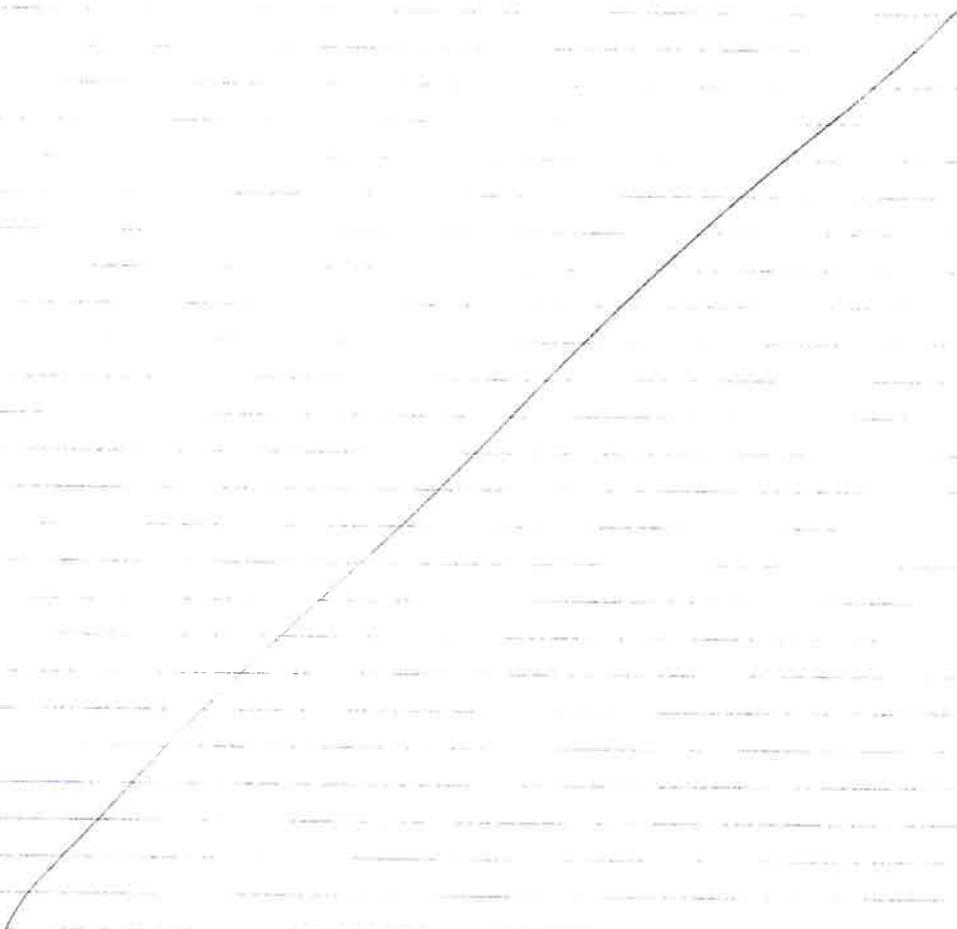
Le redressement des coteurs du Zich de zone UB en UE est une bonne mesure de préservation du site.

L'évolution de l'article 10 UB sur la hauteur des clôtures séparatives sera à revoir par rapport au terrain de Nolstein et environs : soit ramener la hauteur de 1,50m à 1,80m ou 2m pour respecter l'intimité de tout va chacun.

20/05/2022

Lu le 23/09/2022, date de la 3<sup>ème</sup> permanence de 9h à 12h.

J.B.



**Delphine Andlauer**

---

**De:** [REDACTED]  
**Envoyé:** mercredi 5 octobre 2022 19:45  
**À:** Modification\_Plu\_N1  
**Objet:** enquête publique: observations à l'attention du commissaire enquêteur  
**Pièces jointes:** Photo\_2022-10-05\_192544.pdf

Ci-joint le document à l'attention du commissaire enquêteur, concernant a modification du plu du carrefour

Bien à vous

**REÇU**

**- 5 OCT. 2022**

**MAIRIE DE MOLSHEIM**

Jean Biewer  
Commissaire enquêteur  
Mairie de Molsheim

REÇU

- 5 OCT. 2022

Page 1/5

MAIRIE DE MOLSHEIM

Monsieur le Commission enquêteur  
Mairie de Molsheim  
17 Place de l'Hôtel de Ville  
67 129 MOLSHEIM

Molsheim, le 27 septembre 2022

**Objet : Enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Molsheim**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous, le collectif des riverains du secteur « Carrefour contact », avons l'honneur de vous soumettre nos observations et propositions, dans le cadre de la proposition de reclassement du secteur en UXc (actuellement UB).

- **Les motivations du classement en UXc plutôt qu'en UB : la construction d'un nouveau complexe d'habitations et de commerce(s) ?**

Les catégories UB et UXc sont définies dans le règlement du PLU de Molsheim, à la page 6, tels que : UB correspond aux « développements urbains récents » et UXc à une « zone [d'activité] à vocation commerciale ».

Nous, en tant que collectif de riverains de la zone « Carrefour contact », accueillons favorablement l'objectif énoncé dans la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale du Grand Est du 04/05/2022 de « pérenniser la vocation commerciale du site, en cohérence avec l'objectif du PADD visant à permettre la diffusion d'activités économiques dans les secteurs à forte dominante résidentielles en dehors de la vieille ville ».

Comme le souligne la notice de présentation du projet de modification du PLU, « [l]e site du « Carrefour Contact » est situé à l'interface entre des zones d'habitat pavillonnaire, des zones d'habitat collectif et le collège<sup>1</sup>. Il s'agit du principal site à vocation commerciale de proximité dans ce secteur concentrant une importante population. ». Le maintien d'un commerce de proximité est en effet primordial, pour la vie de notre quartier, ainsi que pour les riverains qui rencontrent des difficultés à se déplacer et/ou ne possèdent pas de moyens de locomotion, notamment pour les populations vieillissantes du quartier.

Par conséquent, le choix de classer le secteur en UXc, plutôt qu'en UB, selon notre compréhension, devrait permettre d'empêcher toute implantation de nouvelles habitations : « [d]ans une période de forte pression foncière, son classement en zone UB ne permet pas de garantir que le site gardera sa vocation. ».

<sup>1</sup> Il s'agit en réalité du complexe scolaire Henri Meck, situé en face du secteur concerné, qui regroupe l'un des plus grands lycées du département, ainsi qu'un collège. Le lycée propose de plus deux formations post-bac (BTS). Le seul collège accueille 350 élèves, plus de 1 000 élèves au lycée, et un peu plus de 100 étudiants pour les BTS.

Cependant, après discussion avec vous, Monsieur le Commissaire enquêteur, et les informations que nous avons récoltées, il serait possible qu'un promoteur immobilier ait pour projet de transformer le site en construisant des habitations, au-dessus du ou des commerces. Or, le bâtiment actuel abritant le Carrefour contact ne semble pas pouvoir supporter la construction de logements supplémentaires sur sa structure.

Nous nous interrogeons donc sur ce projet, sa faisabilité, les travaux potentiels qui pourraient être mis en œuvre, ainsi que les finalités et les conséquences pour les riverains. Le reclassement du secteur en Uxc ne doit pas, selon nous, avoir pour objectif de faciliter la vente du terrain à un promoteur ou tout acquéreur souhaitant la construction d'un nouveau complexe d'habitations et de commerces, ce qui semble en effet impossible sous statut UB actuel.

- Prolongement de la piste cyclable : des installations supplémentaires sont nécessaires

Nous saluons la création de nouveaux emplacements réservés, permettant enfin de prolonger la piste cyclable débouchant en face du secteur « Carrefour contact », ainsi que l'élargissement du trottoir.

Extrait du règlement graphique modifié :

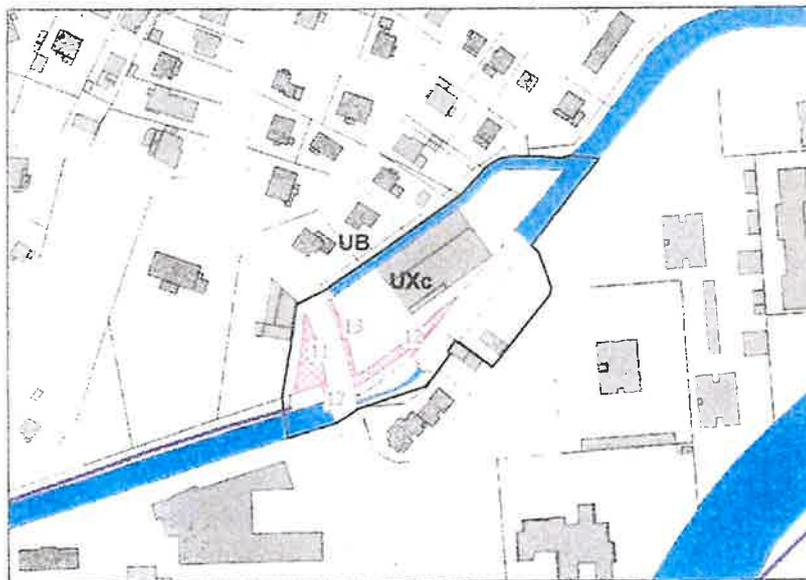


Figure 1 – Légende :

- 11 : Intégration d'espaces de stationnement dans le domaine publique
- 12 : Création d'une piste cyclable
- 13 : Elargissement d'un trottoir

Jean Biewer  
Commissaire enquêteur

Nous avons une proposition supplémentaire à exprimer au regard du prolongement de la piste cyclable : il est nécessaire d'ajouter des infrastructures adaptées pour traverser la rue du Député Maire Gérard Lehn. De même, l'emplacement réservé n°12, présenté dans le règlement graphique modifié, ne semble pas prolonger la piste cyclable suffisamment pour lui permettre de rejoindre la piste cyclable déjà existante le long de la Rue Sainte-Odile. Il est nécessaire, dans le cadre de la promotion des mobilités douces, inscrite dans le PADD, d'assurer la sécurité et la continuité de cette piste cyclable dans son intégralité. S'il n'est pas possible de prolonger l'emplacement réservé n°12 sur le PLU, nous demandons à la Mairie de prévoir les infrastructures nécessaires à l'atteinte des objectifs énoncés plus haut.

- **Problématique du stationnement et de la sécurité des piétons aux abords du secteur**

De même, nous restons sceptiques quant aux places de stationnement prévues par le projet de modification du PLU. L'emplacement réservé n°11 est une bonne nouvelle, il permet en effet d'assurer des places de parking dans le long-terme. En revanche, il ne s'agit pas là de la création de nouvelles places de stationnement, dans la mesure où ces dernières sont déjà existantes.

Si le zonage UB contraint la création d'une place de stationnement pour la création d'un logement de moins de 50 m<sup>2</sup>, puis d'une place supplémentaire pour la création d'un logement au-delà de 55m<sup>2</sup> (règlement du PLU de Molsheim), le zonage UXc n'impose aucune obligation. La seule obligation de réalisation d'aires de stationnement est la suivante : « [d]es aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques. ». Cette obligation nous paraît trop vague, et ne sera pas en mesure d'absorber l'augmentation du trafic routier, et du besoin de stationnement, engendré par un potentiel projet d'augmentation des commerces et/ou d'un bâtiment mixte logements/commerce(s).

La parcelle actuelle accueillant le Carrefour contact, ainsi que la zone de lavage, comprend actuellement de nombreuses places de parking, qui ne suffisent cependant pas pour absorber les besoins en places de stationnement actuels (voir les photos des rues adjacentes et environnantes pour le constater, en Annexes). La proposition de modification du PLU ne propose pas, en effet, d'emplacement réservé sur ladite parcelle, permettant de nous assurer que les places de stationnement actuelles seront conservées.

Il est donc envisageable, dans le cas d'un projet de démolition et de construction d'un nouveau complexe de commerces et/ou de logements, que les places de stationnement actuelles soient supprimées. Le règlement du PLU de la commune de Molsheim prévoit en effet un minimum de 5 mètres entre l'implantation de constructions et les limites séparatives du terrain. Or, si le terrain était optimisé pour couvrir le plus de surface au sol possible, lesdites places de parking se verraient drastiquement réduites.

De même, la cité scolaire Henri Meck, qui accueille plus de 1450 élèves, ainsi que le personnel nécessaire, engendre une hausse du trafic routier selon le rythme scolaire (7h30-8h, 11h45-14h00, 16h30-17h30). Des besoins en stationnement augmentent également selon ce rythme scolaire, car des parents, proches, auto-écoles, viennent se garer pour chercher des collégiens, lycéens, étudiants. Il est également nécessaire de pouvoir assurer la sécurité des scolaires, étudiants, personnels et familles qui se concentrent à certaines heures sur le secteur du Carrefour contact. L'emplacement réservé n°11 ne suffit généralement pas à accueillir tout le monde, dont une certaine proportion se reporte au niveau des places de stationnement actuellement offertes par le Carrefour contact.



Annexes (1-3)





②



③

---

**Les pages 12 à 18 du registre ont été  
encollées une 2<sup>ème</sup> fois avec le même texte**

1<sup>er</sup> journée le 7/10/2022

Reçu M<sup>me</sup> [REDACTED] venue discuter de l'extension  
du cimetière.

Reçu M. [REDACTED] [REDACTED] qui m'a  
remis un rapport de 8 pages et huit photos pour l'extension  
du cimetière (Pièce N°1)

Reçu M. Yann Schaffner, de la société Mexity,  
qui m'a remis un courrier de 2 pages et plan pour  
la modification concernant caveaux (Pièce N°2)

Reçu [REDACTED] et M<sup>d</sup> [REDACTED]  
qui m'ont remis une note cartographique 1/1000 (Pièce N°3)

Le 07 octobre 2022 à 13h heures

Le délai étant expiré.

Je, soussigné(e), Jean Biewer déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant trois jours consécutifs, du 05 septembre 2022 au 07 octobre 2022 de \_\_\_\_\_ heures à \_\_\_\_\_ heures et de \_\_\_\_\_ heures à \_\_\_\_\_ heures

Les observations ont été consignées au registre par \_\_\_\_\_ personnes (pages n° 5 à 18).

En outre, j'ai reçu 3 lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre

1 lettre en date du 6 octobre 2022 de M. [redacted]

2 lettre en date du mon dossier reçu le 7/10/2022 de M. [redacted]

3 lettre en date du 7 octobre 2022 de M. [redacted] et [redacted]

4 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

5 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

6 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

signature

[Signature]

INVESTISSEMENT PUBLIC

## Annexe 4

[REDACTED]  
67120 MOLSHEIM  
[REDACTED]

Monsieur Jean BIEWER  
Commissaire Enquêteur

Molsheim, le 6 octobre 2022

**Objet : Avis d'enquête publique – Modification n°1 du PLU de la Ville de Molsheim**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur, à la suite de l'ouverture de l'enquête publique visant la révision du PLU de la Ville de Molsheim, et notamment s'agissant du reclassement du secteur du cimetière du ZICH, à porter à votre connaissance les observations liées à ce projet, que vous trouverez en annexe, adressées par courrier électronique.

Je vous remercie de m'en accuser réception et me permettrai de les commenter lors de notre rendez-vous du 7 octobre prochain à 15 heures dans les locaux de la Mairie de la Ville de Molsheim.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

*Reçu le 7/10/2022*

Jean Biewer  
Commissaire enquêteur



**Sur l'aspect environnemental**

Il est considéré que la modification envisagée du zonage du PLU est sans conséquence négative sur l'environnement.

Cette décision va à l'encontre de la réalité du terrain puisque, photographies aériennes à l'appui, une partie de la zone située au sud du cimetière du ZICH est boisée d'arbres fruitiers et de petits bosquets, et autres arbres de petite taille.

De facto, le projet a pour le moins, et sur les parcelles au sud du cimetière du ZICH, un impact certain.



**La présentation du classement du secteur du cimetière.**

Selon la notice explicative en sa page 13, la ville de Molsheim fait valoir ce qui suit :

*« La commune de Molsheim a classé un vaste secteur autour du cimetière en zone UB afin de faciliter son aménagement ultérieur. Aujourd'hui ce classement n'est pas adapté. En effet, le classement en zone UB engendre de la spéculation foncière sur un espace dédié pour le moment à l'extension et l'aménagement des abords du cimetière. Le classement actuel peut potentiellement permettre la réalisation d'habitations dans un secteur qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement. Seule l'eau potable est présente, en adéquation avec les besoins techniques d'un cimetière. Ce n'est que dans le cadre de l'aménagement futur de la zone 2AU, que l'actuelle zone UB pourrait être desservie avec une liaison vers la STEP située au nord-est.*

*Le reclassement en zone UE d'une partie de la zone UB va faire coïncider le zonage du PLU avec le projet d'aménagement du cimetière. Cela permettra d'affirmer la vocation de la zone, qui sera dédiée à l'extension du cimetière approchant de sa capacité maximale, à l'aménagement d'espaces de stationnement et de terrains de jeux.*

*Par ailleurs, la partie restante de la zone UB sera reclassée en zone 2AU pour s'intégrer dans un projet d'aménagement d'ensemble prévoyant des modalités de desserte du secteur par les réseaux.*

*Enfin, l'emplacement réservé n°4 sera étendu à l'ensemble du projet d'aménagement du cimetière dont une partie est toujours classée en 2AU. Ce classement sera revu dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification du PLU. »*



**Sur le secteur maintenu en zone 2AU et extension de l'emplacement réservé n°4  
(voir plan coloré en vert page 13).**

Le débat de la révision en secteurs réservés des parcelles maintenues en zone 2AU visant extension de l'emplacement réservé n°4 et annoncé en vert en page 13 de la notice explicative en lien avec l'enquête actuelle n'apparaît d'aucune utilité.

Il s'agit ici de parcelles appartenant à des propriétaires privés qui sont dans l'extension de la résidence principale et des maisons d'habitation sises Rue des Romains.

Il s'agit ici de vergers qui ne font l'objet d'aucune spéculation foncière, contrairement aux éléments apportés par la Ville de Molsheim en ce projet.

Cette zone n'a donc pas vocation :

- à entrer dans une spéculation foncière actuelle comme l'entend la Ville de Molsheim.
- à une extension du cimetière visant, en l'absence d'utilité publique, des parcelles liées à des résidences principales actuelles déjà classées en zone 2AU, sans nécessité de réservation.

Il s'agit donc de retirer la partie en question du projet, qui d'une part, n'entre dans aucune des considérations du fondement de révision actuel du PLU, ni d'ailleurs dans l'extension future du cimetière, au vu d'une zone réservée bien plus importante que la simple extension probable et future dudit cimetière du ZICH.

Par ailleurs ce passage de la présentation page 13 mérite éclaircissement d'autant plus qu'il est fait état d'une révision future, laquelle ???

*Enfin, l'emplacement réservé n°4 sera étendu à l'ensemble du projet d'aménagement du cimetière dont une partie est toujours classée en 2AU. Ce classement sera revu dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification du PLU. »*



### Sur l'extension du cimetière

Le cimetière du ZICH, créé il y a plus de 25 ans, n'est aujourd'hui nullement saturé.

Le nombre de décès sur la Ville de Molsheim, eu égard à sa population, et par ailleurs les statistiques du nombre de personnes enterrées au cimetière en question (y compris dans les urnes funéraires après crémation), est de loin de permettre une saturation future du cimetière actuel dans son périmètre fixé à ce jour.

L'extension et la réserve envisagée déjà par le passé est aujourd'hui nettement suffisante pour permettre, dans le futur, une extension dudit cimetière, sans qu'il ne soit nécessaire de réserver encore une fois, sur le projet en question, les parcelles appartenant aux propriétaires privés, dont le lieu d'habitation se situe Rue des Romains.

Un maintien en zone 2AU dans le futur, sans réservation desdites parcelles, ne met nullement en cause le projet actuel de révision du PLU quant au classement du secteur du cimetière du ZICH.

Il s'agit ni plus ni moins que de retirer lesdites parcelles de ce projet en ce qui concerne leur réservation et de les maintenir en zone 2AU et ce, en considération des projets futurs de la Ville de Molsheim sur la zone considérée.

L'emplacement réservé sur la partie verte de la page 13 du projet est donc sans objet.

Il s'agit donc de retirer de la réserve envisagée les parcelles cadastrales :

- Section 27-N°573,
- Section 27-N°572,
- Section 27-N°71,
- Section 27-N°70,
- Section 27-N°632,
- Section 27-N°631,
- Section 27-N°675,
- Section 27-N°673,

sous réserve de validation quant à la numérotation des parcelles considérées.

Pour cela, se référer au règlement graphique de la notice explicative de révision du PLU page 15 et suivantes.



**Sur la spécificité qui serait en lien de la modification du PLU actuel par rapport à l'extension du cimetière du ZICH.**

S'agissant des parcelles listées ci-dessus, il n'y aucune utilité à étendre le cimetière du ZICH vers les propriétés visées en question attenantes à la résidence principale des particuliers.

La réserve déjà pratiquée dans le PLU d'origine et l'extension envisagée vers la partie des champs et propriétés non loties étant parfaitement suffisante à l'extension du cimetière qui, il est rappelé, n'est aujourd'hui nullement saturé.

Le cimetière actuel comporte un peu plus de 200 tombes, sans compter la partie réservée aux urnes funéraires prenant par nature moins de superficie.

D'une part, une meilleure gestion de la superficie du cimetière et une possible extension, hors les parcelles visées supra, apparaît suffisante dans l'avenir pour répondre aux besoins de la population et le nombre de décès statistiquement envisageables.

Selon les statistiques issues du site INSEE, le nombre de décès maximum domiciliés sur Molsheim a atteint son pic durant la pandémie de 2020, soit 293 décès en 2020.

La moyenne habituelle du nombre de décès se situe aux alentours de 235 à 250.

Tous les décès en question et en fonction des diverses confessions ne sont cependant pas liés à une mise en terre au cimetière du ZICH.

Par conséquent, si l'on prend la superficie réservée dans le cadre du projet de PLU, hors la zone verte reproduisant les parcelles visées supra, nous constatons que la réservation déjà pratiquée à ce jour par le PLU actuel page 14 suffit amplement à multiplier par quatre la surface et la superficie actuelle du cimetière du ZICH.

Or, lorsque l'on sait que ledit cimetière n'est nullement aujourd'hui à saturation, comme le prouvent les images photographiques aériennes annexées à la présente, il n'y a aucune utilité encore une fois à réserver davantage de surfaces que celles actuelles, entre autres en prenant en compte, selon la page 13 de la notice explicative, la zone « verte » reproduisant les parcelles considérées.



Sur l'objet nouveau de la zone réservée

En l'occurrence et comme le rappelle l'avis du 21 mars 2022 émanant de la Collective Européenne d'Alsace sous la signature de Monsieur TOUITOU, Chef de projet aménagement de l'urbanisme, il est clairement ciblé ici une volonté de la Ville de Molsheim de ne plus viser seulement l'extension du cimetière du ZICH, mais de se « réserver » une zone foncière qui, selon l'approche de l'objectif nouveau de ce PLU serait l'aménagement d'espaces de stationnement et de terrains de jeux.

On ne voit pas en quoi cet objet nouveau pourrait viser les parcelles considérées ci-dessus et actuellement attenantes aux propriétés loties et bâties des propriétaires de la Rue des Romains (n°41,39,37).

↳ Mettre ici des espaces de jeux sur un périmètre proche des maisons d'habitation, voire des emplacements de stationnement, apparaît parfaitement impossible.

S'il devait y avoir de nouvelles places de stationnement, elles seraient forcément liées d'une part, au possible accès au cimetière, que ce soit sur le parking du ZICH actuel, en face de la station d'épuration, ou sur le chemin rural, sous réserve d'aménagement en section 47-N°664 du cadastre (source cadastre de Molsheim).

Prévoir des emplacements de terrains de jeux, voire de stationnement en plein milieu d'une zone d'habitation est donc incohérent et, par ailleurs, source de nuisances.

Par ailleurs, et au titre des parcelles concernées, le projet en question entraîne une inégalité des propriétaires de la Rue des Romains par rapport à la situation envisagée, **ceux n'étant pas concernés** par la zone réservée pouvant, selon les dires de la Ville de Molsheim, poursuivre une éventuelle « spéculation » foncière, dès lors que leur propriété est située entre le 31 et le n° 35 de la Rue.

↳ Là encore, le retrait de la zone mise en vert page 13 de la notice explicative paraît s'imposer en ce qui concerne son retrait de la zone réservée.



**Sur la limite nord de la zone réservée actuelle**

Curieusement, et en limite nord de la zone réservée, la section 52-N°2 (source cadastre Ville de Molsheim), appartenant sauf erreur à la Ville de Molsheim, n'est pas intégrée dans le périmètre, ce qui est sujet à interrogation sur la probité du projet par rapport au fait de réserver désormais une zone nouvelle étendue au terrain jouxtant les résidences principales et habitations des citoyens de Molsheim de la Rue des Romains concernée.

[REDACTED]

En conclusion, le maintien en zone 2AU sans réservation des parcelles ci-dessous :

- Section 27-N°573,
- Section 27-N°572,
- Section 27-N°71,
- Section 27-N°70,
- Section 27-N°632,
- Section 27-N°631,
- Section 27-N°675,
- Section 27-N°673,

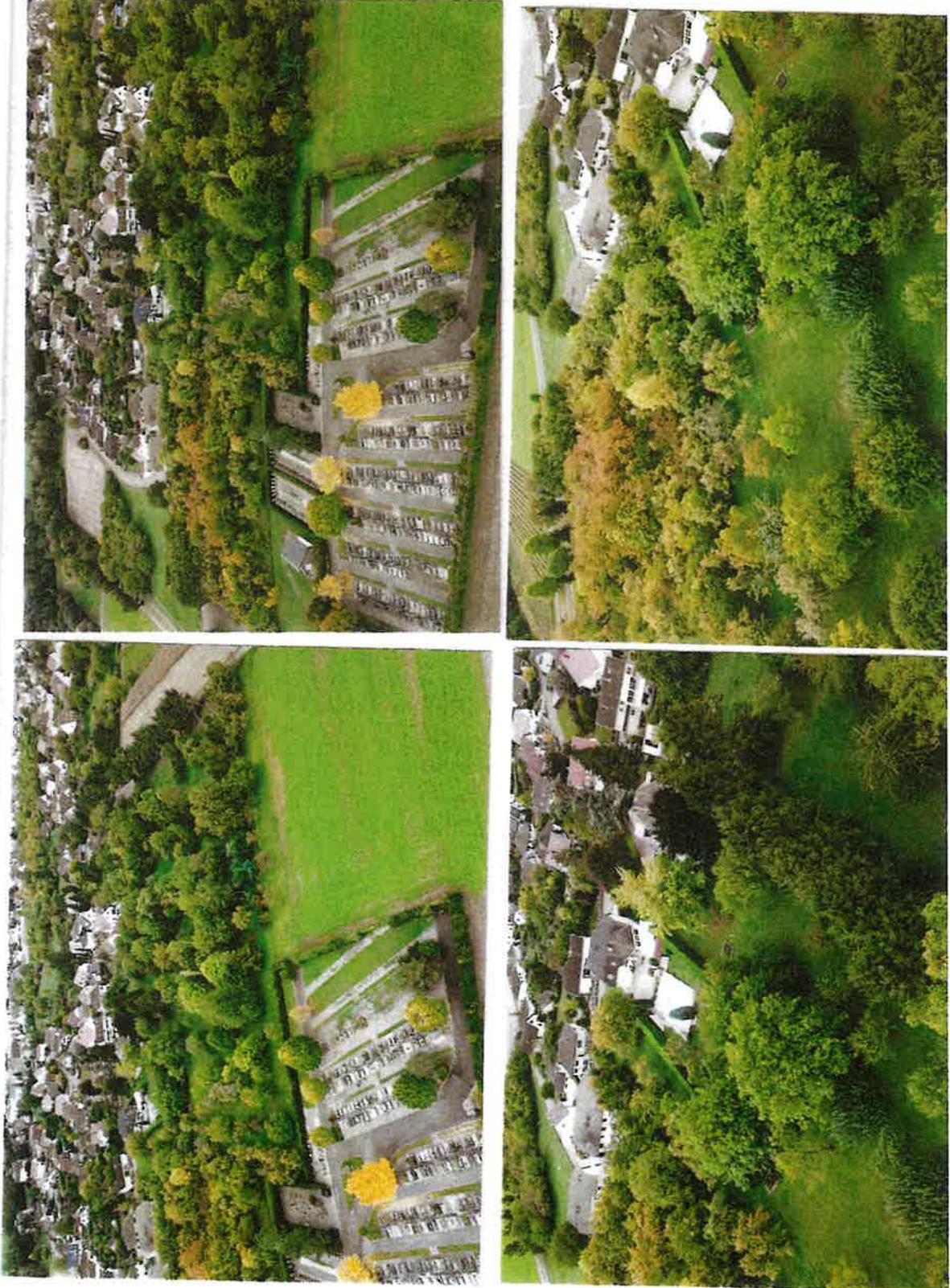
en maintien de ladite zone 2AU, apparaît cohérent, puisqu'il s'agit là d'une zone existante à la périphérie immédiate de zone AU n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, avec une ouverture à urbanisation à échéance lointaine, entraînant nécessité de la doter d'équipements de viabilité suffisants.

Il n'y a donc pas lieu de déclasser les terrains visés ci-dessus en ce qui concerne leur positionnement en zone 2AU, mais en tout état de cause et pour les raisons évoquées ci-dessus, de les extraire de la zone réservée envisagée, en l'absence d'utilité de ce projet et de par les conséquences et problématiques évoquées.

Fait à Molsheim, le 6 octobre 2022

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] : Section 27-N°573, Section  
27-N°572, Section 27-N°71, Section 27-  
N°70, Section 27-N°632

Il est joint à la présente observation établie dans le cadre de l'enquête publique, les photos aériennes de la zone concernée, avec plus particulièrement celle de la zone sud du cimetière concernée.



PIACCESS  
191643





**Courrier** [REDACTED]



*P. de N°2*

*remis par M. Yann Schaffner  
Sti Nexity*

MAIRIE DE MOLSHEIM  
Monsieur le Commissaire-Enquêteur  
17 Place de l'Hôtel de Ville  
67129 MOLSHEIM

Objet :  
Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Molsheim

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous adressons le présent courrier pour faire suite à notre dernière rencontre qui s'est tenue le 5 septembre 2022, correspondant au premier jour de votre permanence relative à la modification du PLU en mairie.

Comme nous avons pu vous le préciser, nous avons été surpris de cette démarche unilatérale. En effet, nous n'avons pas été informés par la collectivité de cette volonté de modifier le PLU, et par la même impacté de manière significative les capacités constructives de notre propriété située 2 rue du Député Maire Gérard LEHN sur laquelle se trouve actuellement le Carrefour Contact.

La valorisation de notre foncier a fait l'objet d'une étude approfondie depuis plusieurs mois par notre partenaire sur ce dossier, à savoir la société Nexity Immobilier Résidentiel. Cette dernière a en effet imaginé un projet mixte comprenant en rez-de-chaussée du commerce et du logement en accession à la propriété dans les étages. Après avoir demandé à ladite société d'intégrer les nouvelles contraintes présentes au projet de modification de PLU, il nous semble tout à fait possible de rendre compatible notre projet commun avec les attentes de la collectivité sur ce site. Le projet modifié a donc intégré l'ensemble des emplacements réservés, des commerces en rez-de-chaussée ainsi qu'un complément de surface destinée à des professions libérales (médicales).

*reçu le 7/10/2022*  
*[Signature]*

MAIRIE DE MOLSHEIM  
17 PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE  
67129 MOLSHEIM

[www.grumbach-immobilier.com](http://www.grumbach-immobilier.com)

siège social : 10 rue de la République - 67000 STRASBOURG | Tél : 03 88 39 52 10 | Fax : 03 88 41 26 12 | Particulier : 03 88 39 52 11  
04 88 41 26 11 | 03 88 39 52 12 | 03 88 41 26 13 | 03 88 41 26 14 | 03 88 41 26 15 | 03 88 41 26 16 | 03 88 41 26 17 | 03 88 41 26 18 | 03 88 41 26 19 | 03 88 41 26 20  
Carte professionnelle et transactions n°1442114 de validité par la Préfecture du Bas Rhin

*Votre partenaire en immobilier d'entreprise*

Jean Biewer  
Commissaire enquêteur



Fa. 2022 N°2

Dès lors, nous souhaiterions que vous puissiez, en tant que commissaire enquêteur, comprendre notre démarche et émettre un avis favorable quant au maintien de notre propriété en zone UB du PLU avec complément des emplacements réservés et de l'obligation de proposer des surfaces commerciales.

Notre partenaire est en capacité de travailler avec la collectivité dans le cadre d'une co-construction un projet ambitieux et compatible avec l'ensemble des attendus (CF étude de capacité ci-jointe).

Dans cet objectif, nous avons souhaité déposer un certificat d'urbanisme pour cristalliser les règles d'urbanisme sur lesquelles notre projet a été initié.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre parfaite considération.

Signature  
Date  
Nom et Prénom

Guy GRUMBACH  
Directeur Général

P.J. :  
Etude de Capacité

[www.grumbach-immobilier.com](http://www.grumbach-immobilier.com)

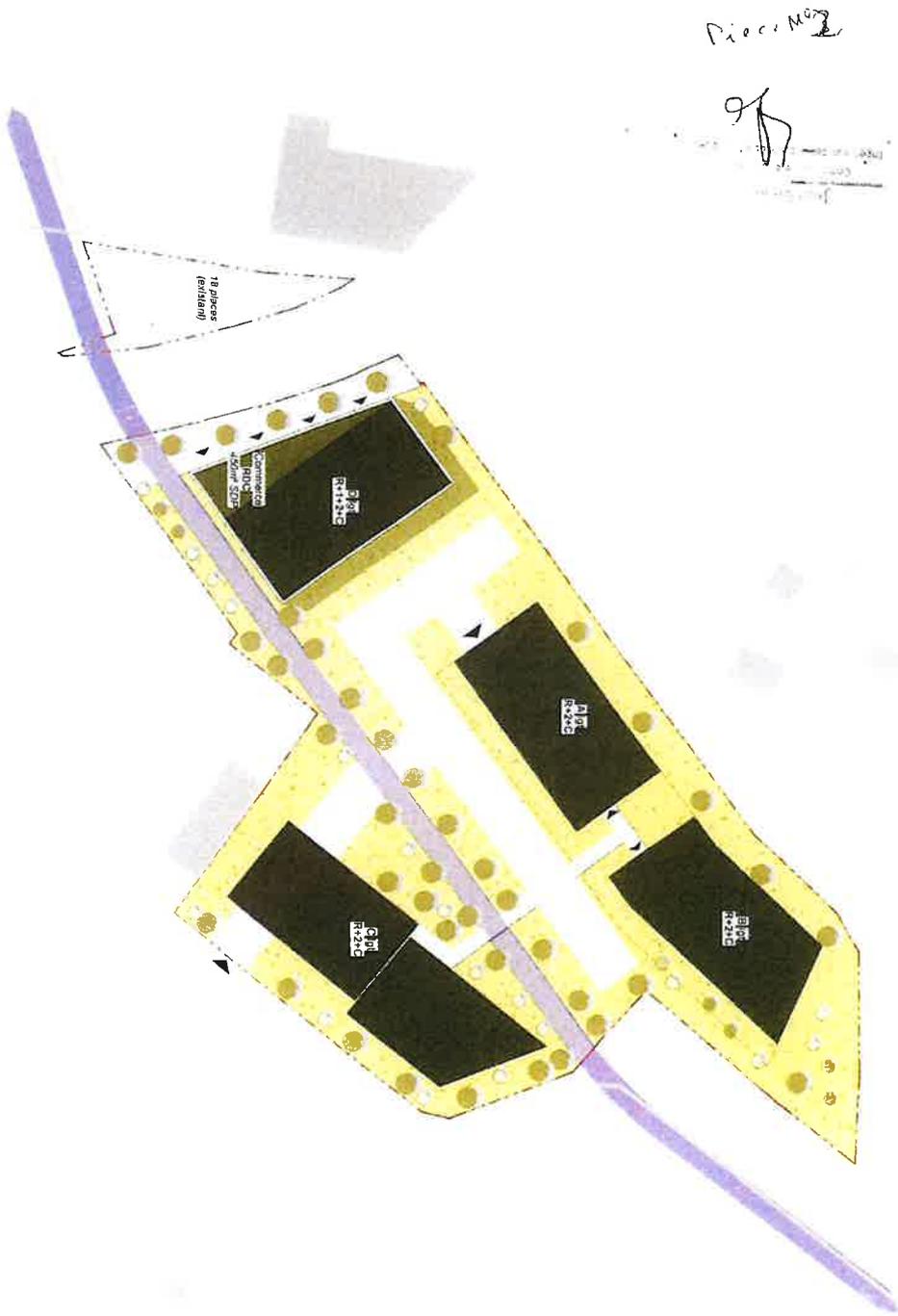
siège social : local 204 quai 67109 STRASBOURG | Tel : 03 83 39 52 10 | Fax : 03 86 40 26 12 | Portable : 06 81 33 19 83  
45 bis route de 67110 DUDERSHEIM | P.O. Box 50000 | 67011 STRASBOURG | Cedex 11 | N°TIC : A 49174 | 0475253  
Carte professionnelle Transactions n°344/2006 délivrée par la Préfecture du Bas Rhin

Votre partenaire en immobilier d'entreprise

Jean Biewer  
Commissaire enquêteur

DD

PROVISOIRE 22/09/2022 | SITE Cardifair Centre 67120 Molsheim | Plan Masse A | 1/500



## Courrier [REDACTED]

Parcelle N°3

Le 7 octobre 2022

Ce projet de modification n°1 du PLU ne nous satisfait pas car il propose de transformer une zone urbaine UB en 2 zones : une nouvelle zone urbaine UE destinée à l'agrandissement du cimetière et une autre zone 2AU classée à urbaniser. Avant de poursuivre l'analyse du projet, il est à remarquer l'imprécision des plans joints au dossier qui ne permettent pas de lire les numéros des parcelles concernées par ces changements ! Ceci peut créer des confusions qui ne sont pas acceptables de la part de professionnels, sauf à vouloir entretenir une certaine ambiguïté.

Autant le classement d'une partie de cette zone UB en UE nous semble légitime pour étendre l'aménagement du cimetière, autant le déclassement de tout le reste de la zone en 2AU représente une énorme perte de valeur pour les terrains concernés.

Il est présenté ceci dans la page 13 de la notice explicative :

*Par ailleurs, la partie restante de la zone UB sera reclassée en zone 2AU pour s'intégrer dans un projet d'aménagement d'ensemble prévoyant des modalités de desserte du secteur par les réseaux.*

Ce déclassement est incompréhensible puisqu'il a déjà été possible, dans ce secteur, d'implanter la maison des apiculteurs. Ce bâtiment bénéficie d'une voirie d'accès et de tous les raccordements aux réseaux d'eaux et d'électricité. Il représente donc un précédent qui bénéficie à certains propriétaires de terrains et pas aux autres habitants de Molsheim propriétaires des parcelles voisines ! Ce n'est pas acceptable !

Nous demandons donc que la zone UB non concernée par le classement en zone UE reste en l'état en zone UB.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Parcelle section 47 n° 78 & n° 294

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Parcelle section 47 n° 333

Reçu le 7/10/2022  
[Signature]

## **Annexe 5 : PV de synthèse**

Jean Biewer

10 octobre 2022

Commissaire enquêteur

À Monsieur Laurent FURST  
Maire de MOLSHEIM

**Objet** : Enquête publique concernant la modification N° 1 du PLU pour la commune de MOLSHEIM

Monsieur le Maire,

L'enquête publique mentionnée dans l'objet ci-dessus, s'est déroulée du 05 septembre 2022 à 9h au 07 octobre 2022 à 18h, soit pendant 33 jours consécutifs.

Pendant cette période, dix personnes sont venues me rencontrer pour les modifications envisagées du PLU de votre commune..

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal du 04 août 2022, et les 4 permanences ont été tenues sans difficultés particulières.

Les publicités légales de cette enquête ont été faites conformément à la législation en vigueur dans les journaux suivant :

Jean Biewer  
Commissaire enquêteur

- DNA du 19/08/2022 et dans l'Est agricole et viticole à la même date.
- DNA le 09/09/2022 et dans l'Est agricole et viticole à la même date.

Les affichages ont été réalisés par la mairie de Molsheim dans ses panneaux d'affichage, ainsi que sur les lieux concernés par cette enquête. On peut noter que publicité de l'enquête a été faite dans les panneaux électroniques de la ville ainsi que dans les bulletins « Molsheim Infos » de septembre et octobre 2022.

Une première rencontre avec le maître d'ouvrage s'est tenue le jeudi 5 mai 2022 à 9h dans les locaux de la mairie de MOLSHEIM. Lors de cette entrevue, Monsieur Guy SCHMITT, directeur des services techniques, nous reçoit dans son bureau, ainsi que Madame C. ALBERTONI et Madame A. DOMBAL toutes les deux représentant l'ATIP (Agence territoriale d'Ingénierie Publique). Monsieur Thibaud DEBONN du cabinet Territoire-Plus, rédacteur du projet, est excusé. Nous avons discuté de la mise en place de l'enquête publique. Pour Monsieur SCHMITT il est nécessaire de reporter cette procédure en septembre 2022, le dossier n'étant pas encore entièrement finalisé. Le projet de modification du PLU de MOLSHEIM comprend 2 modifications qui me sont présentées par Monsieur SCHMITT :

- Modification du zonage de la zone du « Carrefour Contact » passant de UB en UXc, avec créations de zones réservées afin de finaliser une piste cyclable et de conforter un parking existant.
- Le reclassement en UE du secteur du cimetière actuellement classé en UB.

La société Territoires- Plus m'a fait parvenir, par courrier électronique, début juillet 2022, une partie des documents figurants dans le dossier.

Lors de la première permanence tenue à Molsheim, 3 personnes sont venues consulter le dossier mis à l'enquête pour la modification de la zone « Carrefour Contact », il s'agit de messieurs [REDACTED] propriétaire de cette zone, SCALTRITI et SCHAFFNER de la société immobilière NEXITY. M. [REDACTED] m'explique que le bail de Carrefour venait à échéance en 2023 et qu'il désirait créer des possibilités d'habitation. Pour cela il a demandé à NEXITY d'étudier le projet. Cette société me présente et me commente le plan d'ensemble étudié. Ces personnes souhaitent rencontrer Monsieur SCHMITT et Monsieur FURST, maire de Molsheim afin de bien comprendre les objectifs de la commune. Ce dernier, a reçu les représentants de NEXITY qui lui ont présenté leur projet d'aménagement de la zone « Carrefour contact ». Monsieur FURST leur a présenté ce que prévoit la commune pour cette zone qui ne prévoit pas de densification des habitations.

Pendant la 2<sup>ème</sup> permanence, j'ai reçu un appel téléphonique de Mme [REDACTED] et une autre dame ([REDACTED]) qui m'ont promis un courrier et pétition (reçue le 5/10/2022) précisant leur demande pour la zone « carrefour contact ». Lors de cette permanence, M. [REDACTED] habitant MOLSHEIM et apiculteur, est venu voir et comprendre les modifications envisagées. Il n'a pas émis de remarque. Après cette permanence, Monsieur le Maire de MOLSHEIM m'a reçu avec Monsieur SCHMITT, directeur des services techniques, et Madame Delphine ANDLAUER, responsable de l'urbanisme. Monsieur FURST m'a expliqué ses objectifs pour la ville de MOLSHEIM et en particulier pour la zone « carrefour contact ». Il ne désire pas de densification des habitations mais surtout le bien être des habitants de sa commune.

Le 20/09/2022, un anonyme, a inscrit une remarque dans le registre d'enquête : le reclassement du cimetière du ZICH en zone UE est une bonne chose, et il émet une suggestion concernant la hauteur des clôtures pour les zones UB.

La 3<sup>ème</sup> permanence a été tenue le 28/09/2022. Personne n'est venu me rencontrer pendant cette permanence.

Pour la 4<sup>ème</sup> et dernière permanence, quatre personnes s'étaient annoncées et 3 avaient pris rendez vous :

Monsieur [REDACTED] m'a remis un rapport de 8 pages et 8 photos concernant l'extension du cimetière. Il signale que la zone sud du cimetière est boisée et que l'extension aura un impact certain sur l'environnement. Il signale également que l'extension de l'emplacement réservé N°4 est constitué de parcelles appartenant à des propriétaires privés et qui sont dans l'extension de résidences principales et de maisons d'habitation situées rue des Romains. Il indique que l'extension du cimetière n'est pas justifiée et constate qu'avec l'extension prévue dans le PLU permet de multiplier par 4 la surface actuelle du cimetière. Il fait également référence aux remarques de la Collectivité Européenne Alsace qui avait été sollicitée dans le cadre des avis des PPA.

Monsieur SCHAFFNER de la société NEXITY qui me remet et commente une lettre de Monsieur [REDACTED] accompagnée d'un plan présentant les constructions prévues.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont venus demander des explications sur les zonages au niveau du cimetière. Ces personnes me présentent une note dactylographiée expliquant leur incompréhension du classement en 2AU de la zone classée en UB. Madame [REDACTED] habitante de [REDACTED] est venue pour le même problème et les mêmes questions présentées par Monsieur [REDACTED]

Madame [REDACTED] n'ayant pas pris rendez vous, est passée me voir mais sans demander d'explications complémentaires et sans inscription de remarque ni de question.

Le courrier électronique reçu le 5/10/2022, venant de [REDACTED] fait des constats pour la zone « carrefour contact » et pose certaines questions et suggestions :

- Ajouter des emplacements réservés sur la parcelle « carrefour contact » dédiés à la création des places de parking.
- Elargir les trottoirs des rues KLING et du Chanoine GASS
- Interdire la circulation hors riverains dans l'impasse KLING
- Interdire le stationnement hors résident de véhicules en journée sur les rues KLING et du Chanoine GASS
- Achever la démolition du ralentisseur à l'entrée du Carrefour Contact ou le reconstruire suivant les normes en vigueur
- Consultation des riverains et de l'association « Molsheim à pied et à vélo » pour l'aménagement de l'extension de la piste cyclable.

Afin d'apporter des réponses aux attentes de vos concitoyens, je vous prierais de me faire connaître votre position motivée par rapport à leurs remarques et questions. Pour la modification de zone « carrefour contact » est il possible de trouver un compromis avec le propriétaire de ce terrain ?

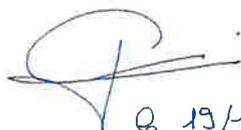
Afin de pouvoir finaliser mon rapport et de vous donner mon avis motivé pour les deux modifications que vous envisagez pour votre PLU, je vous prierais de m'adresser votre mémoire en réponse dans un délai raisonnable.

Légalement vous disposez de 15 jours pour me fournir vos réponses, qui sont attendues pour le 28 octobre 2022 si possible.



Jean BIEWER  
Commissaire enquêteur

Reçu en main propre  
Le maire de Molsheim



le 19/10/2022

Remis en main propre



19/10/2022

## **Annexe 6 : Réponses au PV**

Les réponses du maître d'ouvrage ont été inscrites en **rouge sur le pv**

Jean Biewer

10 octobre 2022

Commissaire enquêteur

À

Monsieur Laurent FURST

Maire de MOLSHEIM

**Objet** : Enquête publique concernant la modification N° 1 du PLU pour la commune de MOLSHEIM

Monsieur le Maire,

L'enquête publique mentionnée dans l'objet ci-dessus, s'est déroulée du 05 septembre 2022 à 9h au 07 octobre 2022 à 18h, soit pendant 33 jours consécutifs.

Pendant cette période, dix personnes sont venues me rencontrer pour les modifications envisagées du PLU de votre commune..

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal du 04 août 2022, et les 4 permanences ont été tenues sans difficultés particulières.

Les publicités légales de cette enquête ont été faites conformément à la législation en vigueur dans les journaux suivant :

- DNA du 19/08/2022 et dans l'Est agricole et viticole à la même date.
- DNA le 09/09/2022 et dans l'Est agricole et viticole à la même date.

Les affichages ont été réalisés par la mairie de Molsheim dans ses panneaux d'affichage, ainsi que sur les lieux concernés par cette enquête. On peut noter que publicité de l'enquête a été faite dans les panneaux électroniques de la ville ainsi que dans les bulletins « Molsheim Infos » de septembre et octobre 2022.

Une première rencontre avec le maître d'ouvrage s'est tenue le jeudi 5 mai 2022 à 9h dans les locaux de la mairie de MOLSHEIM. Lors de cette entrevue, Monsieur Guy SCHMITT, directeur des services techniques, nous reçoit dans son bureau, ainsi que Madame C. ALBERTONI et Madame A. DOMBAL toutes les deux représentant l'ATIP (Agence territoriale d'Ingénierie Publique). Monsieur Thibaud DEBONN du cabinet Territoire-Plus, rédacteur du projet, est excusé. Nous avons discuté de la mise en place de l'enquête publique. Pour Monsieur SCHMITT il est nécessaire de reporter cette procédure en septembre 2022, le dossier n'étant pas encore entièrement finalisé. Le projet de modification du PLU de MOLSHEIM comprend 2 modifications qui me sont présentées par Monsieur SCHMITT :

- Modification du zonage de la zone du « Carrefour Contact » passant de UB en UXc, avec créations de zones réservées afin de finaliser une piste cyclable et de conforter un parking existant.
- Le reclassement en UE du secteur du cimetière actuellement classé en UB.

La société Territoires- Plus m'a fait parvenir, par courrier électronique, début juillet 2022, une partie des documents figurants dans le dossier.

Lors de la première permanence tenue à Molsheim, 3 personnes sont venues consulter le dossier mis à l'enquête pour la modification de la zone « Carrefour Contact », il s'agit de messieurs [REDACTED], propriétaire de cette zone, SCALTRITI et SCHAFFNER de la société immobilière NEXITY. M. [REDACTED] m'explique que le bail de Carrefour venait à échéance en 2023 et qu'il désirait créer des possibilités d'habitation. Pour cela il a demandé à NEXITY d'étudier le projet. Cette société me présente et me commente le plan d'ensemble étudié. Ces personnes souhaitent rencontrer Monsieur SCHMITT et Monsieur FURST, maire de Molsheim afin de bien comprendre les objectifs de

la commune. Ce dernier, a reçu les représentants de NEXITY qui lui ont présenté leur projet d'aménagement de la zone « Carrefour contact ». Monsieur FURST leur a présenté ce que prévoit la commune pour cette zone qui ne prévoit pas de densification des habitations.

Le classement en zone UXc à vocation commerciale pérennise l'utilisation et l'exploitation actuelles du site.

La Commune souhaite pérenniser le commerce actuel dans son volume et sa surface répondant à une nécessité de chalandise du quartier. En effet, celui-ci est à forte densité de population, composé principalement de bâtiments collectifs (quartier Henri Meck, du Muehlweg, du Saint Odile), et constitue également un lieu de vie pour les 2000 élèves de Molsheim (Lycée et Collège Henri Meck / Collège Bugatti). Il est donc primordial de conserver et développer les services de proximité de ce pôle stratégique d'intérêt commercial et de vie.

Il existe également, depuis plus de 20 ans, une station de lavage côté rue Sainte Odile dont la pérennité n'est plus à remettre en question eu égard au service rendu à la population. Le stationnement existant sur l'unité foncière répond actuellement à ces usages et permettra également de pérenniser et favoriser le commerce dans ce secteur. La Commune n'est pas opposée au développement de ce commerce ni à l'adjonction de services complémentaires à la personne (médecin, kiné, ...), en étage, permettant de mutualiser le stationnement. Le pôle central de ce magasin, desservi par des nombreuses liaisons piétonnes et cyclables, correspond à l'évolution démographique de la population, répond également à sa zone d'influence et de chalandise et permettra aussi son développement.

Pendant la 2<sup>ème</sup> permanence, j'ai reçu un appel téléphonique de Mme [REDACTED] et une autre dame ([REDACTED]) qui m'ont promis un courrier et pétition (reçue le 5/10/2022) précisant leur demande pour la zone « carrefour contact ». Lors de cette permanence, M. [REDACTED] habitant MOLSHEIM et apiculteur, est venu voir et comprendre les modifications envisagées. Il n'a pas émis de remarque. Après cette permanence, Monsieur le Maire de MOLSHEIM m'a reçu avec Monsieur

SCHMITT, directeur des services techniques, et Madame Delphine ANDLAUER, responsable de l'urbanisme. Monsieur FURST m'a expliqué ses objectifs pour la ville de MOLSHEIM et en particulier pour la zone « carrefour contact ». Il ne désire pas de densification des habitations mais surtout le bien être des habitants de sa commune.

Le 20/09/2022, un anonyme, a inscrit une remarque dans le registre d'enquête : le reclassement du cimetière du ZICH en zone UE est une bonne chose, et il émet une suggestion concernant la hauteur des clôtures pour les zones UB.

**Sans objet par rapport à la présente procédure de modification du PLU, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.**

La 3<sup>ème</sup> permanence a été tenue le 28/09/2022. Personne n'est venu me rencontrer pendant cette permanence.

Pour la 4<sup>ème</sup> et dernière permanence, quatre personnes s'étaient annoncées et 3 avaient pris rendez vous :

Monsieur [REDACTED] habitant [REDACTED] m'a remis un rapport de 8 pages et 8 photos concernant l'extension du cimetière. Il signale que la zone sud du cimetière est boisée et que l'extension aura un impact certain sur l'environnement. Il signale également que l'extension de l'emplacement réservé N°4 est constitué de parcelles appartenant à des propriétaires privés et qui sont dans l'extension de résidences principales et de maisons d'habitation situées rue des Romains. Il indique que l'extension du cimetière n'est pas justifiée et constate qu'avec l'extension prévue dans le PLU permet de multiplier par 4 la surface actuelle du cimetière. Il fait également référence aux remarques de la Collectivité Européenne Alsace qui avait été sollicitée dans le cadre des avis des PPA.

**Le projet d'extension a été étudié en tenant compte des disponibilités existantes dans les cimetières de la Ville (Route de Dachstein et Zich) et des obligations incombant aux communes afin de pouvoir donner sépulture à leurs défunts.**

Pour rappel, l'article L2223-2 du CGCT précise que « le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année » à savoir une réserve stratégique de 40 ares.

Actuellement, le cimetière route de Dachstein ne dispose plus de nouvelles concessions. 80 concessions sont actuellement encore disponibles au cimetière du Zich sachant que la moyenne annuelle de concessions mise à disposition est de 58 nouvelles concessions exigeant une extension de ce cimetière à court et moyen terme.

Compte-tenu des éléments précédents, l'emprise foncière de la zone UE (environ 2,29 ha), prévue dans le cadre de la présente modification, permet d'envisager l'inhumation de ses défunts pour une période de 13 à 17 ans.

L'extension de l'emplacement réservé n°4 en zone 2AU (environ 2,82 ha) va justement permettre de répondre aux besoins au-delà de cette période initiale de 13 à 17 ans et de doubler le cimetière actuel.

Cette extension inclue également une surface de stationnement complémentaire d'environ 45 ares.

L'objectif est d'éviter toute urbanisation à proximité immédiate du cimetière pour permettre un développement et des extensions sans contrainte ultérieure.

Il est primordial d'anticiper au plus tôt les problématiques d'acquisition foncière puisque ces dernières peuvent être longues et la Ville préfère éviter d'avoir recours à une expropriation via DUP.

Le reclassement de la zone d'extension future en zone UE correspondant à l'emplacement réservé, actuellement classée en zone 2AU, nécessitera une révision du PLU après constatation et bilan de l'évolution des demandes de nouvelles concessions qui pourra s'effectuer lors d'une prochaine élaboration du document d'urbanisme.

Monsieur SCHAFFNER de la société NEXITY qui me remet et commente une lettre de Monsieur [REDACTED] accompagnée d'un plan présentant les constructions prévues.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont venus demander des explications sur les zonages au niveau du cimetière. Ces personnes me présentent une note dactylographiée expliquant leur incompréhension du classement en 2AU de la zone classée en UB. Madame [REDACTED], habitante de [REDACTED] est venue pour le même problème et les mêmes questions présentées par Monsieur [REDACTED]

Le classement actuel en zone UB était accompagné d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière, témoignant de la volonté communale de réserver cet espace à l'extension des équipements existants. Le reclassement en UE et 2AU s'inscrit dans cette logique.

Le classement initial en zone UB n'était pas pertinent tant du point de vue des projets communaux sur ce site que de la réalité des réseaux et voiries, puisque ceux-ci ont été dimensionnés pour la gestion du cimetière et donc insuffisants pour une zone d'extension d'habitat.

Extrait rapport de présentation – PLU 20/03/2017 – page 275

#### b) LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune ; il s'agit de terrains non desservis par les réseaux mais sur lesquels la ville souhaite envisager une urbanisation à long terme et pour lesquels elle prévoit un raccordement futur aux réseaux.

Elle 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 de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

L'ancienne zone UB jouxtant la zone 2AU répond aux mêmes critères de desserte que la zone 2AU et n'est donc pas desservie justifiant ainsi son reclassement de UB en 2AU.

Le classement en UE du cimetière s'explique par le faible besoin en matière de desserte puisque seul un branchement en eau est nécessaire pour le cimetière.

Le bâtiment « rucher école » que M. [REDACTED] appelle la « maison des apiculteurs », n'est pas desservi par les réseaux et a une accessibilité via un chemin rural.

Lotir cette zone 2AU nécessiterait des aménagements conséquents (création d'un nouveau raccordement à la STEP, rond-point sur la RD 30, voiries de desserte, et l'ensemble des autres réseaux nécessaires à un développement d'habitat). Cette seule analyse entraîne le classement de ce secteur en 2AU et nécessitera une réflexion d'ensemble adaptée au site.

De plus, la proximité de la station d'épuration, située à moins de 170 m, génère de nombreuses nuisances olfactives qui impacteraient fortement d'éventuels habitants.

Madame [REDACTED] n'ayant pas pris rendez vous, est passée me voir mais sans demander d'explications complémentaires et sans inscription de remarque ni de question.

Le courrier électronique reçu le 5/10/2022, venant de [REDACTED] fait des constats pour la zone « carrefour contact » et pose certaines questions et suggestions :

- Ajouter des emplacements réservés sur la parcelle « carrefour contact » dédiés à la création des places de parking.  
Carrefour Contact propose du stationnement sur l'ensemble des espaces extérieurs hors emprise foncière du magasin. Il n'y a donc plus de possibilité de créer du stationnement public sachant que ceux existants répondent aux besoins actuels du commerce. La volonté de la Commune est néanmoins de liasonner l'ensemble des pistes cyclables et créer des trottoirs répondant aux normes pour les personnes à mobilité réduite justifiant les emplacements réservés proposés.
- Elargir les trottoirs des rues KLING et du Chanoine GASS  
Sans objet par rapport à la présente procédure, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.

Interdire la circulation hors riverains dans l'impasse KLING

Sans objet par rapport à la présente procédure, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.

- Interdire le stationnement hors résident de véhicules en journée sur les rues KLING et du Chanoine GASS

Sans objet par rapport à la présente procédure, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.

- Achever la démolition du ralentisseur à l'entrée du Carrefour Contact ou le reconstruire suivant les normes en vigueur

Sans objet par rapport à la présente procédure, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.

Consultation des riverains et de l'association « Molsheim à pied et à vélo » pour l'aménagement de l'extension de la piste cyclable.

Sans objet par rapport à la présente procédure, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.

Afin d'apporter des réponses aux attentes de vos concitoyens, je vous prierais de me faire connaître votre position motivée par rapport à leurs remarques et questions. Pour la modification de zone « carrefour contact » est-il possible de trouver un compromis avec le propriétaire de ce terrain ?

La volonté de la Commune est de maintenir le commerce dans sa volumétrie existante car celle-ci répond à la demande du quartier environnant. La Commune n'est pas opposée à la création de services à la personne, en étage au-dessus du magasin existant permettant également de mutualiser le stationnement et conserver la dimension humaine et sociale. Un avant-projet, dans ce sens, est existant, répond à une forte volonté communale et respecte le cadre de vie des Molshémiens. Monsieur [REDACTED] était informé de ce projet.

## Annexe 7

CIMETIERE DU ZICH		Nombre	Occupés	Disponible	Surface globale	Surface /unité
Tombes		415	335	80	5480,00 m <sup>2</sup>	13,20 m <sup>2</sup>
Cavurnes		41	33	8	180,00 m <sup>2</sup>	4,39 m <sup>2</sup>
Columbariums		95	91	4	600,00 m <sup>2</sup>	6,32 m <sup>2</sup>
<b>CIMETIERE ROUTE DE DACHSTEIN</b>						
Tombes		1867		0	10519,00 m <sup>2</sup>	5,63 m <sup>2</sup>
<b>DECES - MOYENNE ANNUELLE</b>						
Surface UE		58				
Surface parking		22 900,00m <sup>2</sup>				
Cimetière existant		5 200,00m <sup>2</sup>				
Réserve minimum obligatoire L2223-2		8 360,00m <sup>2</sup>				
Columbarium à créer sur 15 ans		3 829,40m <sup>2</sup>				
Extension réelle UE disponible tombes		1 421,05m <sup>2</sup>				
Extension réelle UE disponible cavurnes		4 089,55m <sup>2</sup>				
		400,00m <sup>2</sup>				
<b>Nombre moyen d'inhumation annuelle au Zich</b>						
Tombes	CGCT L2223-2	surface	Année			
NC		23	303,71 m <sup>2</sup>	13 ans		
NC		6	26,34 m <sup>2</sup>	15 ans		
NC		15	94,74 m <sup>2</sup>			
NC		2	0			
			13 ans			