

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**



Nombre des membres
du Conseil Municipal élus :

29

Nombre des membres
qui se trouvent en exercice :

29

Nombre des membres
qui ont assisté à la séance :

22

Nombre des membres
présents ou représentés :

28

Séance du 20 décembre 2022

L'an deux mille vingt deux

Le vingt décembre

le Conseil Municipal de la Ville de MOLSHEIM, étant en session
en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après
convocation légale, sous la présidence de M. le Maire Laurent FURST

Étaient présents : M. HEITZ P., Mme JEANPERT C., MM. STECK G.,
HELLER M., Mme WAGNER-TONNER C., Adjoint
Mmes WOLFF C., DINGENS E., JOERGER-PIVIDORI M., M. MARCHINI P.,
Mmes GIACONA-WANTZ S., MM. DERUWEZ Y-L., HITIER N., Mme BAILLY
V., M. BACKERT C., Mme TUSHA A., MM. LAVIGNE M., CELEPCI A., Mme
PIETTRE M-B., M. PETER T., Mme DEBLOCK V., M. GILARDOT A.

Absent(s) étant excusé(s) : Mme TETERYCZ S., M. ENGEL J., Mmes ZIMINSKI T.,
RISBEC S., DIETRICH A., MM. ORSAT F., WEBER J-M.,

Absent(s) non excusé(s) :

Procuration(s) : Mme TETERYCZ S. en faveur de M. FURST L.
M. ENGEL J. en faveur de M. HEITZ P.
Mme ZIMINSKI T. en faveur de Mme WAGNER-TONNER C.
Mme RISBEC S. en faveur de Mme TUSHA A.
Mme DIETRICH A. en faveur de Mme JEANPERT C.
M. WEBER J-M. en faveur de Mme PIETTRE M-B.

REÇU le
- 6 JAN. 2023
À LA SOUS-PRÉFECTURE
de MOLSHEIM

N° 133/6/2022

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°1 - APPROBATION

VOTE A MAIN LEVEE

0 ABSTENTION
28 POUR
0 CONTRE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.153-20 et R.153-21 ;
- VU le Schéma de Cohérence Territoriale Bruche-Mossig approuvé le 08/12/2021 ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/03/2017 ;
- VU la consultation de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, en date du 17/03/2022 et son avis en date du 04/05/2022 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;
- VU la délibération du conseil municipal en date du 28/06/2022 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
- VU le projet de modification notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- VU l'arrêté en date du 04/08/2022 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme ;
- VU le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Monsieur le Maire expose aux membres du conseil municipal :

Les points de la modification n°1 du PLU ayant pour objets :

- 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.

Ce projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été transmis aux personnes publiques associées et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du 5 septembre 2022 au 7 octobre 2022. Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie de Molsheim ; le dossier d'enquête publique était consultable en mairie et sur internet. Le commissaire enquêteur a recensé six observations du public, qu'il a analysées avant d'émettre un avis favorable au projet de PLU assorti d'une réserve et des deux recommandations suivantes :

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

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, pour répondre aux avis et observations en lien avec les points de la modification et sans remettre en cause l'économie générale du dossier. Le détail des avis recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

Entendu l'exposé du Maire,

Considérant que les résultats de l'enquête publique justifient les changements du projet de modification du plan local d'urbanisme tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe ;

SUR PROPOSITION DES COMMISSIONS REUNIES du 15 novembre 2022 ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE

- D'apporter les changements suivants au projet de modification du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique, conformément au tableau joint en annexe :

Mise en cohérence de la notice de présentation avec les changements énumérés ci-dessous :

- Ajout de justifications complémentaires au point n°2 sur l'emplacement réservé n°4 et sur l'article 12 du règlement de la zone UE relatif aux obligations imposées en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Changements apportés au règlement :

- Intégration de dispositions réglementaires à l'article 12 de la zone UE relatif aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, en réponse à la réserve émise par le commissaire enquêteur ;

APPROUVE

- la modification n°1 du plan local d'urbanisme conformément au dossier annexé à la présente.

DIT QUE

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.
Elle sera transmise, accompagnée du dossier correspondant, à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Molsheim.

Elle fera en outre l'objet d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- **Dernières Nouvelles d'Alsace**

Le plan local d'urbanisme modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture. Il sera en outre publié sur le Géoportail de l'urbanisme.

Le Maire,



Pour extrait conforme,



Le secrétaire de séance,



REÇU le
- 6 JAN. 2023
À LA SOUS-PRÉFECTURE
de MOLSHEIM

COMMUNE DE MOLSHEIM
MODIFICATION N°1 DU PLU

REÇU le
- 6 JAN. 2023
À LA SOUS-PRÉFECTURE
de MOLSHEIM

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de PLU

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU et aux consultations qui l'ont précédées.

A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :

- A. Décision de la MRAE en date du 04/05/2022
- B. Avis de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 21/03/2022
- C. Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 14/06/2022

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
A	Pour les aires de stationnement de la zone UE, privilégier des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.	Sans objet	Le commissaire enquêteur approuve cette recommandation.	Cette recommandation est prise en compte et se traduit par l'intégration de dispositions réglementaires à l'article 12 de la zone UE. Ainsi, les nouvelles aires de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales. ⇒ La notice de présentation et le règlement seront complétés.
B	1° Ajouter dans le tableau page 23 de la notice, la surface initiale de la zone 2AU 2° Revoir la dénomination de l'emplacement réservé 4 pour l'adapter au projet 3° Mieux préciser les intentions de la commune pour le point de modification n°2 concernant le cimetière	Sans objet	La commune prévoit des aires de jeux et des parkings dans ce secteur. Une aire de jeux lui semble inhabituelle près d'un cimetière.	1° La surface initiale des zones 2AU est présentée en page précédente dans la notice. 2° La dénomination de l'emplacement réservé est « extension du cimetière du Zich », ce qui est adapté au projet. 3° Les justifications sont étoffées au sein de la notice de présentation. ⇒ La notice de présentation est complétée.
C	Pas de remarque	Sans objet	Sans objet	Sans objet

B – Suites données aux observations formulés par le public durant l'enquête publique :

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
1	Donner des possibilités de réaliser des habitations dans le cadre du projet d'aménagement de la zone « Carrefour contact ».	<p>Le classement en zone UXc à vocation commerciale pérennise l'utilisation et l'exploitation actuelles du site.</p> <p>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 2 000 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.</p> <p>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.</p>	Cette proposition 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.	⇒ Pas de modification du PLU
2	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 proposition faite par cette personne devra être traitée lors d'une révision ou prochaine modification du PLU.	⇒ Pas de modification du PLU
3	Opposition au projet d'extension du cimetière et de l'emplacement réservé n°4	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.	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.	⇒ Pas de modification du PLU

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cette extension inclue également une surface de stationnement complémentaire d'environ 45 ares.</p> <p>L'objectif est d'éviter toute urbanisation à proximité immédiate du cimetière pour permettre un développement et des extensions sans contrainte ultérieure.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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. »</p> <p>Dans son dossier (annexe N°4), cette observation 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 démontrent que pour les 5480m2 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.</p>	
4	<p>Opposition au reclassement en zone 2AU des terrains classés actuellement en zone UB</p>	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p>	<p>⇒ Pas de modification du PLU</p>

		<p>ceux-ci ont été dimensionnés pour la gestion du cimetière et donc insuffisants pour une zone d'extension d'habitat.</p> <p>Extrait rapport de présentation – PLU 20/03/2017 – page 275</p> <p>b) LA ZONE 2AU</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le bâtiment « rucher école » que M. Vogt appelle la « maison des apiculteurs », n'est pas desservi par les réseaux et a une accessibilité via un chemin rural.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
5	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 liaisonner l'ensemble des pistes cyclables et créer des trottoirs répondant aux normes pour les personnes à mobilité réduite justifiant les emplacements réservés proposés.	C'est un quartier où il manque des places de parking pendant les périodes scolaires. Le commissaire enquêteur suggère qu'une étude soit menée pour résoudre ce problème.	⇒ Pas de modification du PLU
6	Elargir les trottoirs des rues KLING et du Chanoine GASS. Interdire la circulation hors riverains dans	Sans objet par rapport à la présente procédure, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.	La proposition faite par ces personnes devra être traitée lors d'une révision ou prochaine modification du PLU.	⇒ Pas de modification du PLU

	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.			
7	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.	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.	⇒ Pas de modification du PLU

C – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions datées du 03/11/2022, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU assorti d'une recommandation et d'une réserve.

N°	Réserve du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Municipal	Exposé des motifs
1	Pour les aires de stationnement de la zone UE, éviter les techniques d'imperméabilisation des sols.	Cette réserve est prise en compte et se traduit par l'intégration de dispositions règlementaires à l'article 12 de la zone UE. Ainsi, les nouvelles aires de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.	Cette disposition est légitime au regard des orientations portées par les documents cadres tels que le SRADDET et plus globalement par la Loi Climat, en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et de retour direct des eaux de pluie au milieu récepteur.

N°	Recommandation du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Municipal	Exposé des motifs
1	Application des règles du SRADDET pour le site carrefour contact lors de sa transformation	Sans objet pour la présente procédure	La demande est à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du site carrefour. Elle ne peut être intégrée à la présente modification.
2	Prendre contact avec la société d'histoire et d'archéologie pour savoir si les vestiges protohistoriques peuvent être présents au niveau du cimetière du Zich.	Sans objet pour la présente procédure	La demande est sans lien avec la présente modification. Néanmoins, la commune pourra prendre contact, en temps utile, avec la société d'histoire et d'archéologie.

Le projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal tient compte des propositions exposées dans le présent document.