



Séance du 20 mars 2017

L'an deux mille dix sept

Le vingt mars

le Conseil Municipal de la Ville de MOLSHEIM, étant assemblé

en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après

convocation légale, sous la présidence de M. le Maire Laurent FURST

Nombre des membres
du Conseil Municipal élus :

29

Nombre des membres
qui se trouvent en fonctions:

29

Nombre des membres
qui ont assisté à la séance :

23

Nombre des membres
présents ou représentés :

28

Étaient présents : M. SIMON J., Mme JEANPERT C., M. WEBER J-M., Mme SERRATS R., M. STECK G., Adjoint

Mme BERNHART E., Me HITIER A., (sorti au point 18) Mmes HUCK D., DINGENS E., M. CHATTE V., Mme WOLFF C., MM. PETER T., MARCHINI P., SALOMON G., (arrivé au point 8) Mmes DEBLOCK V., SCHITTER J., CARDOSO C., MUNCH S., TETERYCZ S., ITERSHEIM C., DEVIDTS M-B., M. MUNSCHY M. (arrivé au point 5)

Absent(s) étant excusé(s) : HELLER D., Mme SITTER M., SABATIER P., HEITZ P., M. BOLAT A., LAVIGNE M.

Absent(s) non excusé(s) :

Procurator(s) : Me HITIER A. en faveur de Mme JEANPERT C. (à partir du point 18)
Mme HELLER D. en faveur de Mme BERNHART E.
Mme SITTER M. en faveur de M. WEBER JM.
M. SABATIER P. en faveur de Mme SERRATS R.
M. HEITZ P. en faveur de Mme MUNCH S.
M. LAVIGNE M. en faveur de M. FURST L.

N° 008/1/2017

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VUE DE SA
TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

VOTE A MAIN LEVEE

3 ABSTENTIONS

25 POUR

0 CONTRE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-21, L.153-22, L.153-23, R.153-20, R.153-21, R.113-1 ;
- VU le Schéma de cohérence territoriale de la Bruche, approuvé le 08/12/2016 ;
- VU le plan d'occupation des sols approuvé le 05/10/1979, et modifié les 16/09/1983, 25/05/1984, 06/06/1986, 13/03/1987, 18/03/1988, 30/06/1989, 02/07/2010, 01/07/2011, 17/02/2012, 15/02/2013 et 16/12/2013 ;
- VU les modifications simplifiées du plan d'occupation des sols approuvées le 26/03/2010 (modifications simplifiées n°1, n°2, n°3 et n°4) et le 11/02/2011 (modification simplifiée n°5) ;
- VU la délibération en date du 08/06/2009 prescrivant la révision du POS en PLU, précisant les objectifs de la commune et définissant les modalités de la concertation ;
- VU la délibération complémentaire à la prescription de la révision du POS en PLU en date du 27/03/2015 ;
- VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 22/06/2015 ;

- VU la consultation de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, en date du 12/10/2015 et sa réponse en date du 14/12/2015 ;
- VU la délibération du conseil municipal en date du 24/06/2016 relative au bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- VU l'arrêté en date du 10/10/2016 prescrivant l'enquête publique unique relative à la révision du POS en PLU et à la révision du zonage d'assainissement ;
- VU le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- VU les courriers des 7 et 13 mars 2017 de la Direction Départementale des Territoires ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire adjoint en charge de l'urbanisme qui :

- rappelle que :
 - le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'à la CDPENAF ;
 - le dossier arrêté, complété par les avis reçus, a fait l'objet d'une enquête publique du 14 novembre 2016 au 16 décembre 2016 ;
 - le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées en date du 23 janvier 2017 ;
 - Suite à cette enquête publique, le projet de plan local d'urbanisme peut être modifié pour tenir compte le cas échéant des avis des personnes publiques associées, de l'avis de la CDPENAF, des observations du public ainsi du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur,
- indique que les personnes publiques associées ont émis des avis favorables avec pour certaines des réserves et des recommandations visant à parfaire le dossier et la prise en compte des enjeux,
- précise que les remarques formulées lors de l'enquête publique visaient notamment des demandes d'adaptations réglementaires ou des corrections visant à modifier la constructibilité de certains terrains,
- présente l'avis favorable du commissaire enquêteur assorti de deux recommandations qu'il est proposé de suivre,
- présente, sur la base du tableau annexé à la présente délibération, les avis émis sur le projet, les observations du public, les conclusions du commissaire enquêteur et les changements à apporter au dossier ainsi que les motifs ayant conduit à proposer la prise en compte ou non des observations et requêtes.

Considérant que les observations des personnes publiques associées, de la CDPENAF et les résultats de l'enquête publique justifient d'apporter des changements au projet de plan local d'urbanisme, tels qu'exposés dans le tableau présenté et annexé à la présente délibération ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

DECIDE

- d'apporter des changements au projet de plan local d'urbanisme tels qu'exposés dans le tableau présenté et annexé à la présente délibération, qui ont notamment pour objet de :
 - répondre favorablement aux recommandations ;
 - modifier le rapport de présentation par l'ajout de compléments et de précisions qui ont été demandés, notamment sur :
 - l'amélioration de la lisibilité des cartes,
 - l'information sur les coulées de boues,
 - l'apport des éléments dans l'analyse paysagère,
 - le lien entre urbanisation et transports en commun,
 - la justification des orientations en matière de démographie,
 - le besoin en places de stationnement
 - la zone UBt,
 - les potentiels de densification,
 - le réseau cyclable
 - l'ENS et l'APB,
 - réduire la limite de la zone NL de l'APP autour du club house et des étangs et d'adapter le règlement des secteurs NL pour y limiter la constructibilité,

- supprimer les dispositions relatives aux ruchers et d'autoriser les Coopératives d'Utilisation de Matériel agricole Agréées (CUMA) en zone AC,
 - intégrer des orientations relatives à l'habitat, aux transports et déplacements dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au secteur du Moerder et reformuler l'OAP et la partie du Plan d'Aménagement et de Développement Durable PADD s'y référant,
 - préciser la nécessité de prendre en compte la présence de Tulipes sauvages dans l'OAP du Zich,
 - préciser dans les OAP, les principes d'aménagement pour assurer la fonctionnalité du corridor écologique en complément des dispositions réglementaires déjà prévues,
 - intégrer et de prendre en compte dans les pièces réglementaires du Porté à Connaissance (PAC) inondation transmis après arrêt PLU,
 - localiser les digues sur les plans de règlement,
 - corriger le périmètre de « protection feu » sur le plan de zonage et de modifier la partie du règlement correspondant,
 - modifier et compléter l'évaluation environnementale, les modalités de suivi des effets du PLU, préciser et distinguer les mesures qui relèvent de l'évitement, de la réduction ou de la compensation ;
 - localiser plus précisément les risques industriels et les risques naturels,
 - présenter l'articulation du PLU avec le SCoT de la Bruche approuvé le 8 décembre 2016 ;
 - apporter des précisions sur les habitats dédiés au Crapaud vert,
 - modifier la règle des clôtures en zone UX pour l'adapter au passage de la petite faune,
 - compléter les annexes du PLU avec les périmètres des deux zones de restriction d'usage de l'eau de la nappe phréatique,
 - supprimer l'emplacement réservé n°6 au bénéfice du Département du Bas-Rhin,
 - augmenter les hauteurs des constructions en zone UB (de 7, 50 à 9 mètres à l'égout et de 15 à 17 mètres au faitage),
 - renforcer l'obligation en matière de stationnement des vélos,
 - intégrer une obligation de maintien d'espaces perméables en complément des espaces verts prévus par la collectivité dans le règlement des zones UB et 1AU,
- d'approuver la révision du plan d'occupation des sols en 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** et d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- Les Dernières Nouvelles D'Alsace

La présente délibération sera :

- transmise à Madame le Sous-Préfet chargée de l'arrondissement de Molsheim, accompagnée du dossier réglementaire ;
- Publiée au recueil des actes administratifs de la commune ;
- Exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité indiquées ci-dessus ;
- Conformément à l'article R.113-1 du code de l'urbanisme, transmise à Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière - délégation régionale Alsace-Moselle.

PRECISE ENFIN QUE

Le plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture.



Pour extrait conforme,
Le Maire,

PLU de la Ville de Molsheim

Annexe à la délibération d'approbation du 20 mars 2017

Observations relatives aux avis des PPA sur le PLU arrêté

PPA	Remarques	Prise en compte de la remarque pour l'approbation	Exposés des motifs
Chambre d'agriculture	Avis favorable de la Chambre d'Agriculture sous réserve de la prise en compte des remarques formulées		
	Les dispositions d'aménagement pourraient être plus précises afin de garantir une mobilisation efficace et dirigée de ces espaces (densités minimales dans les OAP)	Non	Le code de l'urbanisme ne permet d'imposer des densités minimales que dans les secteurs à proximité des transports en commun. La remarque ne peut donc être prise en compte
	Préciser le règlement des secteurs NL en se référant aux destinations prévues par le code de l'urbanisme	Oui	Dans un objectif de préservation de l'espace naturel, la zone NL de l'APP est réduite autour du club house et de l'étang et le règlement est adapté pour fixer une limite de construction dans chaque secteur de zone N. Ces modifications prennent en compte aussi les avis de l'Etat et de la MRAE
	Compléter le RP avec la localisation des exploitations agricoles, des sorties d'exploitation et des sites de projets	Oui	Une carte de synthèse des réponses à la consultation des exploitations agricoles complète le rapport de présentation
	Préciser les dispositions relatives aux ruchers – Délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour les ruchers amateurs ; – Réglementer la volumétrie (emprise au sol et hauteur) ;	Oui	Les dispositions relatives aux ruchers sont supprimées pour se conformer aux dispositions réglementaires en zone agricole.
Autoriser les Coopératives d'Utilisation de Matériel agricole Agréées (CUMA) en zone AC	Oui	Le règlement est modifié pour prendre en compte les évolutions réglementaires intervenues depuis l'arrêt du PLU.	

PPA	Remarques	Prise en compte de la remarque pour l'approbation	Exposés des motifs
CCI Strasbourg et Bas-Rhin	<p>Avis favorable CCI Strasbourg et Bas-Rhin complété d'observations</p> <p>Autoriser en zone UX les habitations nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la desserte, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Que leur superficie n'exécède pas 100 m² habitables ; – Qu'elles soient intégrées ou attenantes au bâtiment d'activité sauf si des règlements de sécurité s'y opposent. 	Non	<p>Les dispositions réglementaires de ce document s'inscrivent dans le prolongement de la réglementation en vigueur dans le POS.</p> <p>La commune souhaite éviter les conflits d'usage et favoriser la vocation exclusive des zones à vocation d'activité, en conséquence le PLU répond à cet objectif.</p>
INAO	<p>Pas de remarque dans la mesure où il n'y a pas d'incidence directe sur l'AOC et les IGP concernées</p>	/	/
CC Région de Molsheim-Mutzig	<p>Aucune observation</p>	/	/
Chambre des Métiers d'Alsace	<p>Aucune observation</p>	/	/
CDPENAF	<p>Avis favorable sous réserve de limiter les possibilités de constructions en NL et de préciser les dispositions relatives à l'activité apicole.</p>		
<p>Délimiter les possibilités de construction en zone NL (règle différenciée pour chaque secteur, réduction de la surface de la zone et/ou limitation du nombre de bâtiments autorisés)</p>	Oui	Cf. réponse Chambre d'Agriculture	
<p>Préciser l'activité apicole permettant la construction d'un bâtiment dans la zone A</p>	Oui	Cf réponse Chambre d'Agriculture	

Services de l'Etat	<p>Avis favorable de l'état assorti d'une réserve et de quelques recommandations</p> <p>Apporter des précisions sur la croissance démographique annoncée dans le PADD et vérifier la cohérence avec les orientations du SCoT arrêté de la Bruche</p> <p>Faire figurer les digues sur les plans de zonage</p> <p>Cartographier les phénomènes de coulées de boue afin d'identifier les zones urbaines potentiellement exposées</p> <p>Intégrer le Porter à Connaissance du risque inondation</p> <p>Reformuler (p. 312) les modalités de prises en compte du risque d'inondation qui n'interdisent pas l'aménagement de la zone 1AUa</p> <p>Préciser la prévention des nuisances sonores aux interfaces des zones d'activité et des habitations</p> <p>Préciser l'exposition aux champs électromagnétiques liés aux lignes électriques à très haute tension</p> <p>Améliorer la lisibilité des cartes et renvoyer aux versions plus grandes figurant en annexe</p> <p>Expliciter la différence entre hiérarchisation des enjeux et synthèse des enjeux</p> <p>Analyse paysagère assez synthétique</p> <p>Compléter le diagnostic avec une carte de localisation des stationnements</p>	<p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Non</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p>	<p>Les justifications sont complétées.</p> <p>Un travail sur des données complémentaires vient préciser les éléments. L'évolution de la population Molsheimienne est liée aux facteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réinvestissement du bâti existant (renouvellement de la population) - Densification de la zone bâtie avec des constructions supplémentaires sur des parcelles déjà construites - Constructions neuves en cours - Zones d'extension <p>Le Porter à Connaissance sur le risque d'inondation a été transmis et réceptionné en Mairie le 8 juillet 2016, soit après l'arrêt du PLU qui date du 24 juin 2016 ; les éléments sont donc intégrés dans le document.</p> <p>Les informations sont complétées avec les éléments figurant dans le DICRIM et les modes de gestion mis en place par les exploitants viticoles.</p> <p>Le Porter à Connaissance sur le risque d'inondation a été transmis et réceptionné en Mairie le 8 juillet 2016, soit après l'arrêt du PLU qui date du 24 juin 2016 ; les éléments sont donc intégrés dans le document.</p> <p>Un travail de reformulation est réalisé pour prendre en compte les éléments du Porter à Connaissance.</p> <p>Le rapport de présentation est complété avec les éléments de justification nécessaires.</p> <p>Les lignes HT font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis des gestionnaires de la SUP. L'information figure dans le PLU au travers du plan des SUP.</p> <p>Un travail de reprise des cartographies est réalisé et l'annexe cartographique complétée avec des renvois dans le rapport de présentation.</p> <p>Le rapport de présentation est précisé.</p> <p>L'analyse est complétée au le rapport de présentation.</p> <p>Une cartographie des espaces de stationnement complète le rapport de présentation.</p>
--------------------	--	---	---

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOLSHEIM
Annexe à la délibération d'approbation du PLU – 20 mars 2017

Analyser plus finement le lien entre urbanisme et transport en particulier du fait de la présence de la gare	Oui	Une analyse plus fine des contraintes permet d'identifier les secteurs de densification possibles aux abords de la gare.
Moduler le diagnostic sur l'activité commerciale qui semble en declin	Oui	Le rapport de présentation est complété avec les éléments de l'étude menée dans le cadre du projet de FISAC.
Reformuler la phrase sur l'activité des femmes (p49)	Oui	Une reformulation est proposée.
Etayer l'utilisation du seuil de 5% de vacance comme seuil de tension du marché immobilier	Oui	Ce seuil est communément utilisé dans le cadre des études relatives à l'habitat. Une précision est proposée.
Chiffrer le potentiel de réutilisation des zones déjà bâties	Oui	Le diagnostic est complété avec des éléments relatifs aux opérations réalisées ces dix dernières années sur le territoire communal.
Justifier le classement du sous-secteur UB1	Oui	Le rapport de présentation est complété pour préciser les évolutions intégrées dans le PLU arrêté qui prend en compte la proximité de la gare de Dachstein (orientations du SCOT).
Compléter l'explication sur les hauteurs en zone UB	Oui	Les hauteurs maximales des constructions en UB sont revues à la hausse (de 7,50 à 9 mètres à l'égout et de 15 à 17 mètres au fatage) pour mieux marquer le caractère urbain de Molsheim. Les modalités d'application de la règle dans le rapport de présentation sont par ailleurs précisées. Ces adaptations font écho aux remarques formulées par le SCOT
Compléter l'OAP du quartier du Zich avec une carte de localisation de la Tulipe sauvage	Oui	Il est proposé de compléter l'OAP pour préciser la nécessité de prendre en compte la présence dans ce secteur de Tulipes sauvages.
Ajuster la rédaction de l'orientation relative aux zones viticoles pour tenir compte de la zone du Moerder	Oui	L'orientation du PADD est reformulée en ce sens.
Reformuler l'orientation du PADD relative à l'entrée de ville depuis Avolsheim en insistant sur l'amélioration de la qualité paysagère plutôt que sur sa sauvegarde	Non	L'entrée de ville a été reportée avec l'aménagement du contournement au niveau du giratoire et celui-ci bénéficie à cet endroit d'un traitement de qualité.
Limiter les possibilités de construction en zone NL	Oui	Cf. réponse Chambre d'Agriculture.
Ajuster les zones de risques générées par la société OSRAM en cohérence avec le Porter à Connaissance de l'Etat de 2001 et traduire les prescriptions dans le règlement des zones concernées.	Oui	Le PLU est adapté pour répondre à cette remarque. Le périmètre est adapté pour se conformer au Porter à Connaissance.
Clarifier la rédaction de l'exception relative aux hauteurs des constructions pour préciser si les bâtiments sont également concernés et justifier l'exception	Oui	Adaptation de règle des hauteurs en UB (cf. ci-dessus) et précision apportée au rapport de présentation.

	Justifier la nécessité de créer 2 places de stationnement par logement à partir de 50 m ² de surface de plancher	Oui	La ville bénéficie d'une gare bien desservie par le train, mais il n'existe pas de réseau de transport en commun local. Les Molsheimois utilisent donc encore majoritairement leur voiture pour leurs déplacements. Le fait de prévoir des espaces de stationnement sur le domaine privé évite une sur-occupation du domaine public qui nuit à l'usage des modes alternatifs à la voiture. Les justifications seront précisées.
	Analyser plus finement les limitations de constructibilité du fait des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et de hauteur.	Oui	Le rapport de présentation est complété.
	Compléter l'OAP relative au secteur du Moerder pour y intégrer des orientations relatives à l'habitat et aux transports et déplacements	Oui	L'OAP est complété pour répondre à cette remarque (desserte de préférence en bouclage de la partie Sud du site, prise en compte des besoins de déplacement piétonniers et cyclables, habitat individuel ou groupé en cohérence avec les abords du site).
MRAE (Avis sur la qualité de l'évaluation environnementale)	Le PLU prend bien en compte la majorité des enjeux environnementaux et se relève d'une lecture aisée. Des précisions peuvent être apportées. Localiser plus précisément les risques industriels et les risques naturels	Oui	Une cartographie complète précise l'ensemble des secteurs contraints.
	Présenter l'articulation du PLU avec le SCoT arrêté de la Bruche	Oui	Le SCOT venant d'être approuvé le 8 décembre 2016, le rapport de présentation est complété sur la base du document approuvé.
	Mieux justifier l'analyse des besoins en logements à l'échelle de la CCRMM	Non	L'ensemble des données disponibles ont été prises en compte dans le rapport de présentation.
	Préciser les modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement	Oui	Un tableau de suivi des indicateurs complète l'évaluation environnementale.
	Localiser précisément les dispositifs de franchissement et l'aménagement d'habitats dédiés au crapaud vert et traduire ces éléments par des protections dans le règlement	Oui	Les modalités de prise en compte du corridor écologique sont précisées dans les différentes pièces du PLU (modification des dispositions relatives aux clôtures dans le règlement, OAP sur l'aménagement du corridor écologique, ...).
	Prévoir une OAP pour la zone 2AU pour prendre en compte les arbres fruitiers traditionnels	Non	L'OAP sera définie au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.
	Corriger le rapport de présentation concernant l'APPB qui a été pris le 15 juin 2016	Oui	Le rapport de présentation est adapté pour prendre en compte cette remarque.
	Localiser les zones urbaines exposées au risque de coulées de boue (cf DICRIM – coulées de boue de 2008)	Oui	Cf réponse aux services de l'Etat

	Cartographier les zones inondables en fonction du niveau d'aléa et des digues	Oui	Cf réponse aux services de l'Etat
	Compléter les annexes avec les périmètres des deux zones de restriction d'usage de l'eau de la nappe phréatique	Oui	Les arrêtés préfectoraux concernés sont annexés au PLU approuvé.
	Compléter la carte des risques industriels avec l'ensemble des Informations (CPE, sites pollués, périmètres des risques)	Oui	Cf réponse aux services de l'Etat
	Justifier les critères de mobilisation et de densification des dents creuses	Oui	Cf réponse aux services de l'Etat
	Appréhender la limitation des extensions en termes d'équilibre et de solidarité territoriale à l'échelle intercommunale	Oui	Le rapport de présentation est complété.
	Préciser et distinguer les mesures qui relèvent de l'évitement, de la réduction ou de la compensation	Oui	Cette distinction est apportée au rapport de présentation.

Observations formulées dans le cadre de l'enquête publique

C = Courriel / L = Lettre / N = Note manuscrite dans le registre d'enquête publique

Enquête publique	Remarques	Prise en compte de la remarque pour l'approbation	Proposition de réponse
CD67 (C-1)	Demande la suppression de l'ER6 (route de Mutzig) Note la cohérence des orientations en matière d'habitat avec les enjeux de la politique territorialisée du PDH	Oui /	L'emplacement réservé au bénéfices du Département est supprimé. /
	Note que le réseau de pistes cyclables complète utilement le réseau d'itinéraires cyclables structurants du Plan Vélo 2020	Oui	Une cartographie du réseau des pistes cyclables vient compléter le rapport.
	Souhaite que les dispositions réglementaires concernant la protection du crapaud vert restent conformes à celles actées au dossier de création de la zone d'activités Ecoespace (clôtures, espaces verts)	Oui	Les dispositions réglementaires sont adaptées pour rendre les clôtures transparentes au passage du crapaud vert. Cf. réponse MRAE

Enquête publique	Remarques	Prise en compte de la remarque pour l'approbation	Proposition de réponse
	<p>La zone humide remarquable du Dachsteinbach n'a pas encore été intégrée dans les ENS départementaux</p> <p>Il n'y a pas d'ENS prévu pour les collines calcaires</p> <p>Le corridor écologique concerne aussi les Maculinea</p>	<p>Oui</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p>	<p>Le rapport de présentation est corrigé en conséquence.</p> <p>Le rapport de présentation est corrigé en conséquence.</p> <p>Les modalités de prise en compte du corridor écologique sont précisées dans les différentes pièces du PLU.</p>
SCOT de la Bruche (L5)	Il pourrait être intéressant d'adapter les règles du PLU afin de tenir compte des spécificités urbaines de la zone UB.	Oui	Il est proposé de revoir les hauteurs maximales dans la zone UB pour mieux marquer le caractère urbain de Molsheim.
N1 – L1	Demande que la parcelle 251 (zone UAr) soit constructible Demande l'autorisation de percer un passage à travers le rempart	Non	<p>La ville a historiquement soutenu la demande de ce propriétaire. Cela étant, son terrain se situant dans le périmètre soumis à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, tout projet y est systématiquement refusé par l'ABF.</p> <p>La ville est tenue par cet avis conforme.</p> <p>Le percement de son mur de clôture est soumis à une autorisation spécifique qui ne relève pas de la présente enquête publique.</p>
N6	Constata que la parcelle 211 (zone UAr) est inconstructible Demande l'autorisation de percer un passage à travers le rempart	Non	Le terrain est inconstructible sur prescription de l'ABF. Le percement du rempart (immeuble inscrit à l'inventaire des MH) doit faire l'objet d'une autorisation de la DRAC et ne relève pas de la présente enquête publique.
N2 – N3 – C3	Demande concernant les parcelles 119 (en partie), 123 (en partie), 124, 125 (en partie) et 127 (en partie) de la section 28, de classement en zone UB pour réaliser une opération immobilière et de modification des règles de hauteur et de stationnement	Non	Le PLU prend en compte la vocation à usage d'activité actuelle du terrain.

Enquête publique	Remarques	Prise en compte de la remarque pour l'approbation	Proposition de réponse
N4 – N5 – L13	Demande de maintien du classement des parcelles 64, 478, 294 et 78 de la section 47 en zone 1AU Demande de maintien du classement des parcelles 60, 456 et 479 de la section 47 en zone 1AU	Non	La ville est dans l'obligation de hiérarchiser son développement urbain : aménager le quartier du Zich et finaliser le quartier des Prés constituent des priorités avant d'engager une extension urbaine. De plus, la zone concernée (2AU) n'est aujourd'hui pas desservie par l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation (confirmé par le CU négatif délivré en 2012 à l'un des demandeurs). Néanmoins, le classement retenu marque la volonté de la ville d'urbaniser cette zone dans un second temps et l'inscription d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un giratoire d'accès à partir de la RD confirme cette volonté. Le projet de "maison des abeilles" est pour l'heure ajourné et ne fait l'objet d'aucune inscription dans le PLU, sous la forme de STECAL. Enfin, une partie des terrains (parcelle 78) est concernée par un emplacement réservé au profit de la ville pour étendre le cimetière et aménager ses abords.
L2 – L3 – L4	Demande de maintien du classement des parcelles 170 et 173 de la section 27 en zone UB Demande de maintien du classement de la parcelle 171 de la section 27 en zone UB Demande de maintien du classement de la parcelle 114 de la section 27 en zone UB	Non	Le projet de PLU prend en compte le Porter à Connaissance relatif aux zones inondables de la Bruche qui identifie les terrains en zones à risques et en application du PGRI, les terrains sont inconstructibles.
L6	Demande la modification des limites de la zone 1AUb en intégrant des terrains actuellement non viabilisés. S'oppose à la création de l'espace vert tel que prévu par les OAP dans le quartier du Zich Demande l'attribution d'un lot constructible	Non	La voirie et la viabilité des terrains concernés par la demande est en cours de réalisation et la constructibilité des terrains sera assurée au moment de l'approbation du PLU. L'urbanisation du quartier du Zich sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui conduira à un aménagement foncier des terrains dans l'empise de la zone 1AUb. Les OAP fixent les principes d'aménagement et notamment un espace vert central mais ne figent pas encore un schéma définitif. La ville a délimité un périmètre dans lequel elle envisage une opération, mais la procédure nécessaire à cette orientation n'est pas encore engagée.

Enquête publique	Remarques	Prise en compte de la remarque pour l'approbation	Proposition de réponse
L7	Intérêt pour une opération dans le quartier du Zich Demande de classement des parcelles 390/89 et 301/87 de la section 44 en zone NL (lieudit Stierkopf)	Non	La zone 1AU fera bien l'objet d'une opération d'ensemble justifiant un classement en zone à urbaniser. Quant au secteur du Stierkopf, l'évolution du classement est liée aux nouvelles dispositions réglementaires et la délimitation de secteurs NL relève de la définition de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) sur la base d'équipements existants ou projetés (avec une définition précise) et doit faire l'objet d'un avis de la CDPENAF. En l'absence de projet précis, un STECAL ne peut être délimité.
Association MVPV (L8 – L9) L10 – L11	Demande la modification de l'article 12 des zones UA, UB et 1AU pour imposer un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m ² par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher créée pour les logements et les bureaux Demande la modification de l'article 12 de la zone UX pour exiger un espace suffisant pour le stationnement des vélos pour toute entreprise ou commerce Demande que soient intégrées des obligations concernant le stationnement des vélos en zone UL Demande que les exigences en matière de stationnement automobile soient réduites Demande que soit intégrée la volonté de développement du réseau cyclable dans la partie Ouest et centrale de la ville Demande que des emplacements réservés soient prévus pour des liaisons piétonnes et cyclables sécurisées.	En partie	Concernant le stationnement des vélos dans l'habitat, les dispositions réglementaires prévues par le PLU sont adaptées tant au logement individuel qu'au logement collectif qui légalement ne peuvent faire l'objet de dispositions spécifiques entre individuel et collectif (respect des 9 catégories de constructions prévues par l'article R123-9 du code de l'urbanisme version 2015). En revanche, il est proposé d'adapter le projet de PLU pour intégrer des obligations en matière de stationnement des vélos pour les équipements et les zones d'activités ou commerciales. La ville bénéficie d'une gare bien desservie par le train. L'ensemble des Molsheimiens ne se déplace pas uniquement vers les destinations desservies par le train ou dans la ville et utilise majoritairement la voiture pour leurs déplacements. Le fait de prévoir des espaces de stationnement sur le domaine privé évite une sur-occupation du domaine public qui nuit à l'usage des modes alternatifs à la voiture. La compétence relative à l'aménagement des pistes cyclables relève de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig. La ville partage cependant l'objectif de développement des liaisons cyclables, mais ne peut pas le concrétiser à ce jour dans le document d'urbanisme au travers d'emplacements réservés en l'absence de projet arrêté. La ville dispose par ailleurs du droit de préemption urbain qui peut lui permettre de saisir des opportunités foncières pour réaliser cet objectif.

Enquête publique	Remarques	Prise en compte de la remarque pour l'approbation	Proposition de réponse
Association MWPV (L8 – L9) L10 – L11	Demande la réalisation d'accès sécurisés vers la gare, la mise en place d'un service de transport collectif vers la gare, la promotion du covoiturage, l'augmentation de la capacité de stationnement vélo à la gare, l'évaluation des besoins en matière de parkings pour les véhicules individuels	En partie	Autour de la gare, les collectivités régionale et départementale pilotent l'aménagement aussi bien en termes de stationnement que de sécurisation des cheminements doux. Le dénivelé du passage à niveau intègre l'aménagement de deux liaisons cyclables majeures dont le foncier est maîtrisé dans le périmètre de la gare. L'accès piétonnier et cyclable est donc une priorité. Une augmentation des capacités de stationnement des vélos est également prise en compte et une évaluation des besoins en termes de stationnement automobile a été réalisée par la Région. Enfin une station d'autopartage existe au niveau de la gare et des places de stationnement réservées au covoiturage sont prévues dans le cadre de l'aménagement de la gare. Le PADD n'a pas vocation à hiérarchiser les objectifs. La mise en place d'un transport en commun ne s'inscrit pas dans le cadre d'un PLU. Concernant le sentier du Zich, la ville a apporté une réponse spécifique par courrier, car le président de l'Association MWPV a également interpellé directement M. le Maire. Par ailleurs, l'IOAP relative à l'aménagement du quartier prévoit la création de liaisons piétonnes et cyclables sécurisées en périphérie du quartier. Le code de l'urbanisme ne prévoit la possibilité d'imposer une densité minimale que dans les secteurs à proximité des transports en commun. En zone UB et 1AU, des règles de maintien d'espaces perméables sont envisagées en complément des espaces verts prévus par la collectivité.
L12	Demande de pouvoir aménager le bâtiment existant (terrasse panoramique, casquette ...) sur la parcelle 218 en section 20	Non	La réglementation du PLU est conforme aux orientations du SCOT qui prévoient l'inconstructibilité stricte des zones AOC Grand Cru, LINAO consultée dans le cadre de la procédure du PLU n'a fait l'objet d'aucune observation.
L14	Demande de pouvoir bénéficier d'un accès à son terrain dans le cadre de l'opération d'aménagement du Zich, mais est en désaccord avec les limites entre la zone UB et 1AUB	Non	La zone 1AUB permet une urbanisation du terrain en assurant sa constructibilité dans le cadre d'un aménagement cohérent évitant une servitude de passage sur fond privé. Le demandeur souhaite qu'une parcelle de 4 ares soit desservie dans le cadre de l'aménagement du Zich. Le zonage permet de répondre à ce souhait.

Enquête publique	Remarques	Prise en compte de la remarque pour l'approbation	Proposition de réponse
C2	Demande que les règles relatives aux toitures soient assouplies pour les constructions de moins de 3,50 mètres de hauteur (possibilités de toitures plates)	Non	La ville souhaite préserver les caractéristiques architecturales alsaciennes.
C4	<p>Demande</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que soient formulées pour les zones UX une contrainte de gestion du végétal favorable à la biodiversité originale du site - Un corridor écologique des deux côtés de la voie de contournement et son élargissement - L'intégration d'une zone naturelle entre la société Merck et la voie de contournement - Le maintien en zone naturelle du secteur UBt - Le classement en zone N plutôt qu'en A du secteur des Mittelmaten - La définition comme ceinture de vergers et de prés de la frange Est du quartier des prés - Que la maison de retraite Krumbruechel dispose d'un jardin et parc/verger - L'obligation de mettre les parkings en souterrain 	En partie	<p>Il est proposé que le PLU soit amendé avec des prescriptions plus adaptées au passage de la petite faune concernant les clôtures en zone UX. Il est en revanche impossible d'interdire les clôtures en application du code civil.</p> <p>Les modalités de prise en compte du corridor écologique le long du contournement seront complétées. Les autres trames font l'objet de classement en zone agricole ou naturelle.</p> <p>Voir également réponses à Alsace Nature et aux services de l'Etat.</p> <p>L'urbanisation du secteur UBt répond à une orientation du SCoT afin de valoriser la proximité immédiate de la gare de Dachstein.</p> <p>Le jardin ou le verger de la maison de retraite ne relève pas de l'objet de l'enquête publique.</p> <p>La mise en souterrain des parkings n'est pas interdite par le PLU.</p>

Enquête publique	Remarques	Prise en compte de la remarque pour l'approbation	Proposition de réponse
<p>AL.SACE NATURE (C5)</p>	<p>Note l'évolution positive concernant la prise en compte de l'environnement et un rééquilibrage du développement urbain dans une logique de maîtrise de la consommation foncière</p> <p>Demande la prise en compte des dispositions du PMVE concernant le maintien de la continuité écologique pour le crapaud vert et le classement de la ZNIEFF de type 1 couvrant les Mittelmatlen et Lange Matlen en zone N</p> <p>Regrette le maintien en zone UX entre le site Merck et la voie de contournement</p> <p>Note l'absence d'un inventaire des arbres et alignements remarquables – suggère le classement en EBC de l'alignement de platanes le long de la RD127</p> <p>Demande la mention du corridor écologique national entre le Massif Vosgien, la Plaine, le Rhin et la Forêt Noire dans le rapport de présentation</p> <p>Demande une déclinaison locale de la trame verte et bleue</p> <p>Précise que les OAP pourraient constituer un cadre de la prise en compte des éléments de biodiversité</p> <p>Note la différence de traitement entre les obligations en matière de stationnement vélos et de stationnement automobile et trouve que les normes de stationnement automobile sont trop élevées</p>	<p align="center">En partie</p>	<p>Il est proposé que le PLU soit amendé avec des prescriptions plus adaptées au passage de la petite faune concernant les détroits en zone UX (cf. réponses ci-dessus)</p> <p>Les modalités de prise en compte du corridor écologique seront complétées (cf. réponse à la MRAe),</p> <p>Les terrains concernés par la ZNIEFF de type 1 ont aujourd'hui une vocation agricole. Le PLU assure au travers du classement en zone A l'inconstructibilité des terrains tout en prenant en compte la destination actuelle des terrains.</p> <p>L'état initial de l'environnement est complété avec l'inventaire des arbres remarquables. En revanche un classement en EBC des arbres d'alignement n'est pas souhaitable, il peut s'avérer très contraignant, gêner la bonne gestion du réseau départemental, voire même empêcher certains aménagements notamment en matière de sécurité.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété avec la mention du corridor national.</p> <p>La configuration spécifique de la ville de Molsheim fait que la ville constitue un espace urbanisé dense. Les trames locales se confondent avec les trames de niveau supérieur (trames régionale et nationale) et sont majoritairement traduites en zones agricoles et naturelles inconstructibles au plan de zonage.</p> <p>Concernant le stationnement, voir réponse aux observations de l'Association M/PV et L10 – L11.</p>

Recommandation du commissaire enquêteur

Avis favorable à la poursuite de la procédure tendant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de MOLSHEIM, assorti de deux recommandations.

Commissaire enquêteur	Recommandations	Prise en compte de la remarque pour l'approbation	Exposés des motifs
Recommandation 1	Dans le Rapport de Présentation, procéder à une rectification du Tableau d'évolution des superficies des zones (page 270/452) en y ajoutant au total des zones urbaines la superficie de la zone UL soit 14,07 ha.	Oui	Le tableau d'évolution des superficies des zones est précisé.
Recommandation 2	Préciser l'articulation du PLU avec le SCOT arrêté de la Bruche (remarque de la MRAE).	Oui	L'explication de l'articulation du PLU par rapport au SCOT est adaptée et complétée sur la base du SCOT approuvé le 8 décembre 2016.

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme -
approbation

Date de transmission de l'acte : 24/03/2017

**Date de réception de l'accusé de
réception :** 24/03/2017

Numéro de l'acte : 008-1-2017 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 067-216703009-20170320-008-1-2017-DE

Date de décision : 20/03/2017

Acte transmis par : Anne KRIEGER

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme