Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 4 et création de 6 périmètres délimités des abords de monuments historiques

Recueil des observations reçues par mail en vertu de l'article R.123-13 du Code de l'environnement
(AmenagementDuTerritoireEtPojetsUrbains@strasbourg.eu)

TOME 3

Enquête publique
6 octobre 2023

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu
Site internet : www.strasbourg.eu

Mathieu A.

Suite à ma visite ce jour à la permanence au centre administratif, voici les éléments à prendre en compte :
L'extension du périmètre de la ceinture verte est insuffisante, il faut y inclure tout l'îlot Saint-Urbain dans le quartier de Neudorf (avec comme limite Sud inclue dans le périmètre étendu l'avenue Jean-jaurès et ses 4 alignements d'arbres)
On le remarque aisément sur les plans disponibles : le périmètre proposé laisse cette "dent creuse" au nord du Neudorf, quartier déjà particulièrement en manque d'espaces verts et d'arbres, qui étouffe sous la pression du stationnement motorisé envahissant le moindre recoin d'espace public disponible.
Le patrimoine arboré de cette dent creuse de l'îlot Saint-Urbain est aujourd'hui insuffisamment recensé / protégé.
Par exemple le square de la ménagerie, les arbres de l'école de la Musau, cet érable d'environ 40 ans https://www.openstreetmap.org/node/11037806939 (sur la parcelle du 47 rue du Markstein, qui bénéficie à tout le coeur d'îlot : 37-39-45-47-49 rue du Markstein et 16-18 rue de la Kurvau) sont aujourd'hui hors périmètre, mais devraient y être intégrés.
De plus, il y a déjà plusieures années des arbres ont été coupés sur le parking situé entre le n°28 et le n°24 rue de la Kurvau. Il n'y a aujourd'hui aucune obligation de replanter pour les propriétaires (information confirmée par la police du bâtiment) : celà montre bien le déficit de protection actuelle dans cette zone du patrimoine arboré.
Cette protection étendue favoriserait également de futurs projets de végétalisation du quartier, comme la possibilité de transformer en parc la section de la rue Saint-Urbain déjà mise en impasse (entre les numéros 33 et 43 côté Nord / 26 et 40 côté Sud).
Il est essentiel de mieux protéger cette zone du Neudorf, et d'étendre le périmètre proposé pour la ceinture verte dans le cadre de cette modification du PLU car celà ne se reproduira pas de sitôt !
Bien cordialement,

179_EP_M4-PDA_MAIL_EMS

Wilhelmine F.

Madame, Monsieur,
Je vous contacte au sujet des modifications du PLU et de la proposition de mettre en place de nouveaux périmètres PDA au sein de l'agglomération. Je suis actuellement étudiante habitant à Strasbourg, et si j'ai eu la « chance » de chercher un appartement à Strasbourg en mai 2020, quand la pandémie avait limité le nombre de demandeurs de logements, j'ai des amis qui n'ont pas eu cette chance et ont maintenant du mal à trouver un logement adapté à de petits foyers jeunes (une ou deux personnes) à Strasbourg. C'est pour cela que je m'interroge concernant l'impact de ces nouvelles décisions sur la production de nouveaux logements à Strasbourg et dans le centre de l'agglomération.
Concernant les périmètres PDA (surtout ceux à Strasbourg et Schiltigheim), rendraient-ils la création de nouveaux logements dans ces périmètres plus difficiles, ou les faciliterait-ils par rapport aux règles de co-visibilité actuellement en vigueur ? Dans les espaces où il y a peu de terrains propices à la construction de nouveaux logements, cela ne devrait pas être un enjeu trop important. Mais par exemple pour le secteur proposé à Schiltigheim quelle conséquence cela aurait-il sur le redéveloppement des anciennes industries proches du futur tram, et qui serait par conséquent parfait pour des ménages ne pouvant ou souhaitant pas entretenir une voiture avec tous les frais que cela engendre ?
En ce qui concerne l'inclusion de logements dans le quartier du Wacken, je soutiens cette initiative qui renforcera l'attractivité du quartier en en faisant un endroit vivant à toute heure. Je me pose la question : pourquoi ne pas faire de même pour l'Espace Économique Européen, qui dispose d'une importante réserve foncière (parkings et espaces verts privatifs et peu ou pas paysagés) ? Puisqu'il se situe à proximité d'une ligne de BHNS, de futures extensions au réseau cyclable et de nombreux emplois, il pourrait être pertinent de lui attribuer les mêmes règles qu'au quartier Wacken-Archipel, surtout au regard de sa faible densité actuelle.
En sortant de la lecture des modifications prévues, j'ai une dernière inquiétude : la notion de « rééquilibrage » des HLM signifie-t-elle que Strasbourg, Schiltigheim et les autres communes proches du centre-ville vont se détourner du bâti locatif ? Dans une grande ville universitaire attractive comme Strasbourg, il faut s'assurer que les habitants aux revenus modestes puissent se permettre d'y habiter, pas uniquement à ceux qui peuvent se permettre d'acheter un maison. Chaque logement qui n'est pas construit à proximité des transports, des services et des pistes cyclables du centre sera à la place construit en deuxième ou troisième couronne périurbaine où les habitants continueront de dépendre de la voiture. J'espère que l'Eurométropole continuera de se développer de manière à faciliter les mobilités propres et à rester accessible financièrement.
Bien à vous,

180_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Daniel G.

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Le projet de modification N°4 du PLU de l'Eurométropole de STRASBOURG m'amène à vous faire les observations suivantes, à propos du projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'Eurométropole de STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM, des espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et des emplacements réservés (ER).

Habitant au N° 47 de la rue du Strengfeld, je suis directement impacté par l'EPCC projeté entre la rue du Dr. Schweitzer et la rue du Strengfeld. La limite Sud de cette coulée verte passe au ras de la façade arrière de notre maison (Cf. documents joints), rendant inconstructibles 1,5 ares des 6 ares de notre terrain ! Que ce soit dans le cas d'une éventuelle vente ou lors de notre succession, notre propriété perd énormément de sa valeur, surtout si la Commune fait usage de son droit de préemption !

Il est inadmissible que nous ou nos enfants soyons spoliés par la création d'un EPCC derrière chez nous, du fait que la Commune cherche maintenant à corriger ses erreurs passées d'aménagement de son territoire en proposant de créer des espaces verts chez les particuliers et à leur détriment. Ce serait trop facile. En effet, depuis des années, rentabilité oblige, la Commune fait ou laisse aménager les nouveaux quartiers en optimisant les surfaces, sans se soucier du cadre de vie et du bien-être de leurs futurs habitants et de la population en général.
J'ajouterais que tous les particuliers concernés par ces EPCC n'ont pas attendu pour verdir leur propriété et que tout autour de MUNDOLSHEIM, notamment sur la colline, il est possible de profiter de la nature, à moins que la Commune n'aie des projets d'urbanisation inavoués, qu'elle sortira de son chapeau le moment venu...

En ce qui concerne les emplacements réservés (ER), je vous fais remarquer que lors de la création du lotissement du Strengfeld, dans les années 1988 à 1990, une liaison piétonnière avec la rue du Dr. Schweitzer avait été prévue entre les N° 25 et 27. Cette liaison était inscrite au POS, mais bizarrement, lors de la vente des deux propriétés de la rue du Dr. Schweitzer impactées , il y a une dizaine d'années environ, rien n'a été fait. Pourquoi ? L'amorce de cette liaison est toujours en cul de sac et les habitants du lotissement du Strengfeld, en plus de 30 ans, s'en sont accommodés.
Dans ces conditions, je ne vois pas quel est l'intérêt aujourd'hui de vouloir créer ces deux liaisons pour lesquelles, à ma connaissance, il n'y a aucune demande.

En conclusion, je vous prie de bien vouloir noter que je suis fermement opposé à ce projet injuste de modification du PLU et plus particulièrement à la création d'une part :
- des EPCC entre la rue du Strengfeld et les rues du Dr Schweitzer et du Professeur Bellocq et d'autre part,
- des deux ER entre la rue du Strengfeld et la rue du Professeur Bellocq.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

SM33
N6

181_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Solange G.

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Le projet de modification N°4 du PLU de l'Eurométropole de STRASBOURG m'amène à vous faire les observations suivantes, à propos du projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'Eurométropole de STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM, des espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et des emplacements réservés (ER).

Habitant au N° 47 de la rue du Strengfeld, je suis directement impactée par l'EPCC projeté entre la rue du Dr. Schweitzer et la rue du Strengfeld. La limite Sud de cette coulée verte passe au ras de la façade arrière de notre maison (Cf. documents joints), rendant inconstructibles 1,5 ares des 6 ares de notre terrain ! Que ce soit dans le cas d'une éventuelle vente ou lors de notre succession, notre propriété perd énormément de sa valeur, surtout si la Commune fait usage de son droit de préemption !

Il est inadmissible que nous ou nos enfants soyons spoliés par la création d'un EPCC derrière chez nous, du fait que la Commune cherche maintenant à corriger ses erreurs passées d'aménagement de son territoire en proposant de créer des espaces verts chez les particuliers et à leur détriment. Ce serait trop facile. En effet, depuis des années, rentabilité oblige, la Commune fait ou laisse aménager les nouveaux quartiers en optimisant les surfaces, sans se soucier du cadre de vie et du bien-être de leurs futurs habitants et de la population en général.
J'ajouterais que tous les particuliers concernés par ces EPCC n'ont pas attendu pour verdir leur propriété et que tout autour de MUNDOLSHEIM, notamment sur la colline, il est possible de profiter de la nature, à moins que la Commune n'aie des projets d'urbanisation inavoués, qu'elle sortira de son chapeau le moment venu...

En ce qui concerne les emplacements réservés (ER), je vous fais remarquer que lors de la création du lotissement du Strengfeld, dans les années 1988 à 1990, une liaison piétonnière avec la rue du Dr. Schweitzer avait été prévue entre les N° 25 et 27. Cette liaison était inscrite au POS, mais bizarrement, lors de la vente des deux propriétés de la rue du Dr. Schweitzer impactées , il y a une dizaine d'années environ, rien n'a été fait. Pourquoi ? L'amorce de cette liaison est toujours en cul de sac et les habitants du lotissement du Strengfeld, en plus de 30 ans, s'en sont accommodés.
Dans ces conditions, je ne vois pas quel est l'intérêt aujourd'hui de vouloir créer ces deux liaisons pour lesquelles, à ma connaissance, il n'y a aucune demande.

En conclusion, je vous prie de bien vouloir noter que je suis fermement opposée à ce projet injuste de modification du PLU et plus particulièrement à la création d'une part :
- des EPCC entre la rue du Strengfeld et les rues du Dr Schweitzer et du Professeur Bellocq et d'autre part,
- des deux ER entre la rue du Strengfeld et la rue du Professeur Bellocq.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

SM33
N6

182_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Gérard G.

Madame La Présidente,

Après avoir pris connaissance des éventuelles modifications du PLU n°4 de Mundolsheim, je me permets de vous faire part des objections suivantes :

CHEMINS A CREER

- Concernant la création de chemins entre la rue du prof. BELLOCQ et la rue du Strengfeld ce chemin va engendrer des nuisances sonores au niveau des riverains directs de ces chemins du fait du passage et de l'utilisation de motos, mobylettes scooters, cette création va également entrainer l'abattage d'arbres, de haies et de fruitiers existants dans lesquels nichent des oiseaux, les écureuils et chauve-souris.
- La perte de l'intimité des riverains dans un quartier résidentiel, ces chemins n'ayant aucunes utilités pour les résidents de la rue du Strengfeld, ni du prof. Bellocq et que la création de ces chemins n'émanant pas des résidents de ces 2 rues, les pistes cyclables existantes sont suffisantes pour ne pas en créer de nouvelles.

EPCC coulées vertes.

- La création d'EPCC entrainera un impact à la baisse sur le prix du foncier et donc de la valeur du bien immobilier
- Un déclassement du patrimoine immobilier passant de 40 000€ l'are constructible à 50 € l'are.
- Impossibilité de créer une construction qui est destinée à être transmis aux enfants.
- Pourquoi ne pas avoir conservé un espace vert derrière la mairie en lieu et place des parkings minéralisées.

COMMUNICATION DE LA MAIRIE ET DE L'EUROMETROPOLE

Cette dernière est plus qu'opaque pourquoi ? que veut on cacher aux habitants ?

Les réunions des 5 et 12 septembre dernier n'ont pas apportées de réponses claires aux questions posées par les participants donnant l'impression que l'on veut cacher la réalité et finalité du projet et les véritables projets de la commune sous couvert d'écologie.

La mairie n'a fait aucune communication dans les 5 derniers comptes rendus.

Les plans projetés lors des réunions sont différents de ceux figurant sur internet et de plus ne sont pas conformes à la réalité

Suite à la construction d'un bassin de rétention au niveau de la Souffel, ZONE N1 ET N6 ce zonage sera-t-il modifié pour permettre la construction de nouveaux bâtiments et logements « dit sociaux » ?

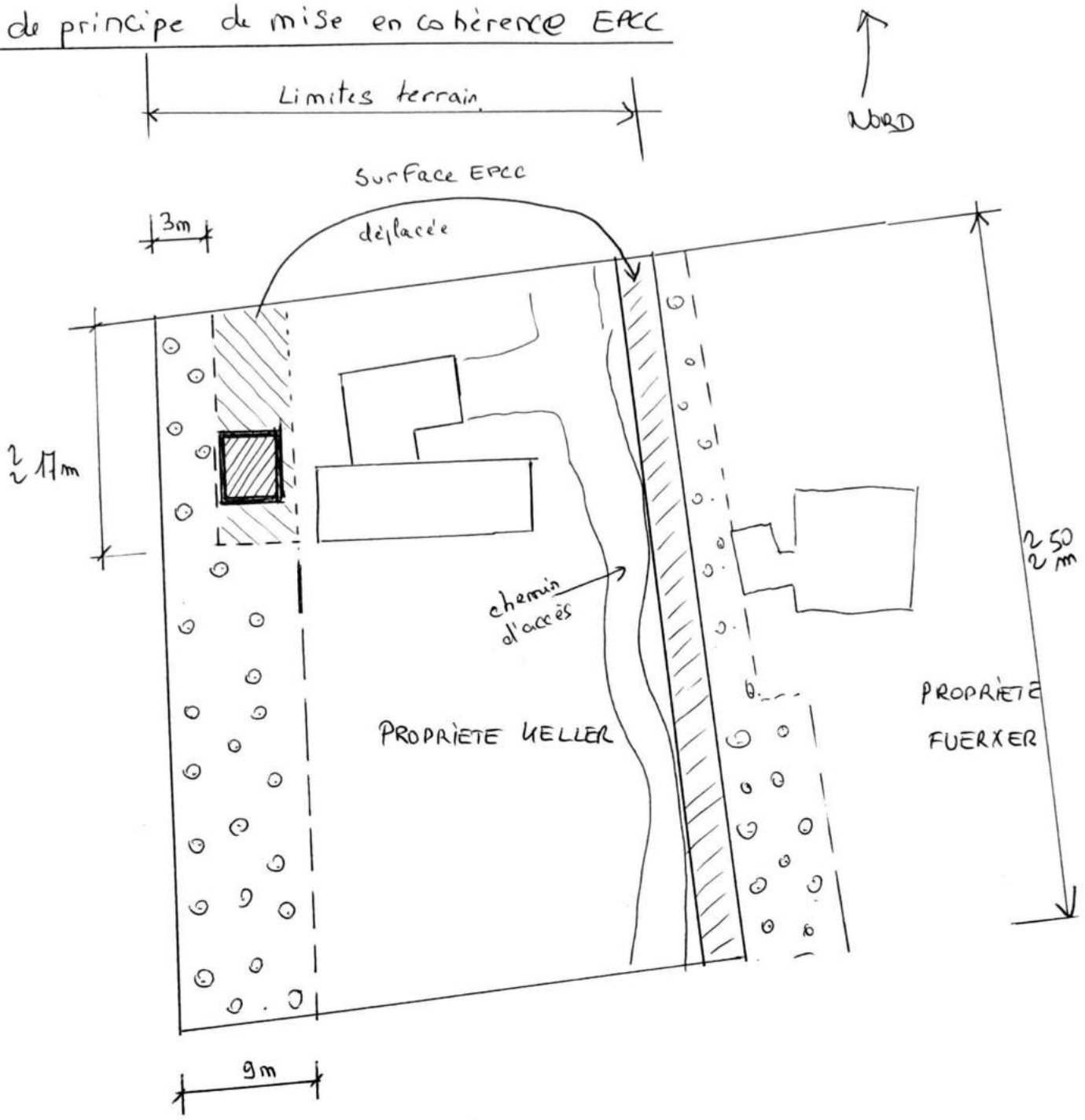
183_EP_M4-PDA_MAIL_OBH

Jean K.

Monsieur le Président de la commission d'enquête publique concernant la modification numéro 4 du PLU de l'Eurometropole,

Je souhaite que la modification en cours d'enquête publique prenne en compte la mise en cohérence de l'EPCC touchant ma propriété au 40 c chemin des Sarments à Oberhausbergen.
En effet cet EPCC a été mis en place sans tenir compte de la construction d'une véranda dont le permis de construire a été obtenu antérieurement. Il conviendrait donc d'assurer la cohérence de cet EPPC avec cette construction .
Pour cela la surface à modifier serait à déplacer en surface équivalente sur la limite Est du terrain (bande plantée entre chemin d'accès et limite de propriété) et cela viendrait renforcer en épaisseur l'EPCC touchant la parcelle adjacente.
Veuillez agréer,monsieur le Président, mes cordiales salutations.
Jean Keller
Ps: deux pièces jointes
- PC obtenu en 2021 antérieur à la modification 3 du PLU
-plan de principe de l'adaptation à faire pour la mise en cohérence

Schema de principe de mise en cohérence EPCC



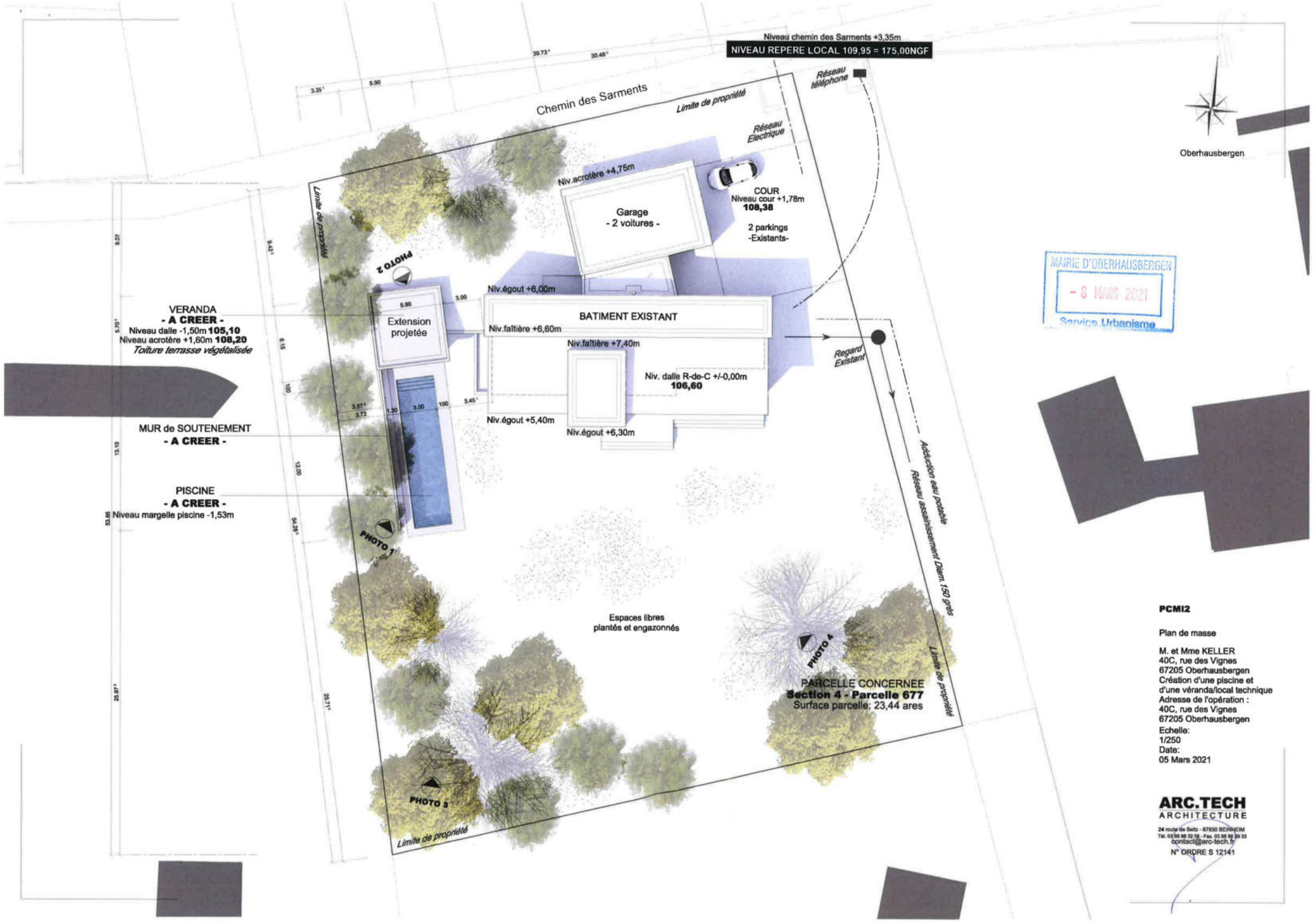
Nota : les cotes avec étoile* sont approximatives et sont à confirmer par un plan à l'échelle

- EPCC OUEST modifié sur $(9-3) \times 17^{*} = 102\ m^2$
- création par transfert surface équivalente sur limite EST de 102 m²

soit $50\ m^{*}$ sur 2 m = 100 m² sur la bande plantée le long du chemin.

le 27.9.2023

JEAN KELLER.



PCMI2

Plan de masse

M. et Mme KELLER
40C, rue des Vignes
67205 Oberhausbergen
Création d'une piscine et
d'une véranda/local technique
Adresse de l'opération :
40C, rue des Vignes
67205 Oberhausbergen
Echelle:
1/250
Date:
05 Mars 2021

ARC.TECH
ARCHITECTURE
24 route de Seltz - 67930 BEINHEIM
Tél. 03 88 86 32 58 - Fax. 03 88 86 39 33
contact@arc-tech.fr
N° ORDRE S 12141

184_EP_M4-PDA_MAIL_LAM

René K.

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du PLU,

Veuillez trouver ci-joint deux courriers ainsi que leurs annexes, portant sur les

- Point n°31 lié au 20 rue de Mundolsheim à Lampertheim
- Point n°35 lié au lieu-dit Weiermatten, rue de Mundolsheim à Lampertheim.

Vous remerciant par avance de l'attention portée à mes demandes,
Veuillez recevoir Madame la Présidente mes sincères salutation

KLEIN René

5 rue des Vergers

67450 LAMPERTHEIM

Lampertheim, le 25 septembre 2023

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du PLU et sur la création de six périmètres délimités des abords

Service Aménagement du territoire et projets urbains Ville et Eurométropole de Strasbourg, 1 Parc de l'Etoile, 67076 STRASBOURG Cedex,

Objet : Paysage et cadre de vie_ Point n°31 de la note de présentation _Commune de Lampertheim,

Madame,

Après vérification du bien fondé de mes demandes auprès des membres représentants la commission d'enquête qui se sont tenus à disposition pour nous recevoir, je vous sollicite donc afin de procéder à la correction de certains points proposés dans la modification du PLU n°4

- Point n°1 : je sollicite la correction de la zone UCA6 7mET de la propriété n°20 rue de Mundolsheim suivant le plan annexé et cela dans un souci de cohérence et d'équité par rapport aux parcelles limitrophes.

- Point n°2 : le classement de ce bâtiment n'est pas justifié et ne peut être classé au même titre que l'est la maison alsacienne en colombage présente sur la même parcelle.

  En effet, seule la structure en front de rue est constituée en partie d'une structure à colombage.

  L'arrière du bâtiment au même titre que l'amorce du rez-de-chaussée d'une partie du bâtiment en front de rue, est un assemblage de béton et/ou de briques rouges enduites nécessaires aux bâtiments secondaires, de type étable à cochons, dépourvus de poutres en bois pouvant marquer le caractère et le style alsacien à colombage.

  Il est également à rappeler que ce bâtiment de type étable, n'est pas visible depuis la rue du fait de la présence des grands pans des façades principales situées en limite de propriété et fermant totalement le visuel à l'intérieur de la propriété. (voir annexe 1)

  Par ailleurs, il a été constaté que ce point a été modifié depuis la concertation initiale.

Je vous remercie par avance de tenir compte de ma demande de modification de ces deux points, recevez Madame l'expression de mes sincères salutations

René Klein

- ANNEXE 1 –

1. Vue proche depuis la rue de Mundolsheim – 67450 LAMPERTHEIM

2. Vue lointaine depuis la rue de Mundolsheim – 67450 LAMPERTHEIM

3. Vue depuis l'intérieur de la parcelle privée – vue sur l'étable

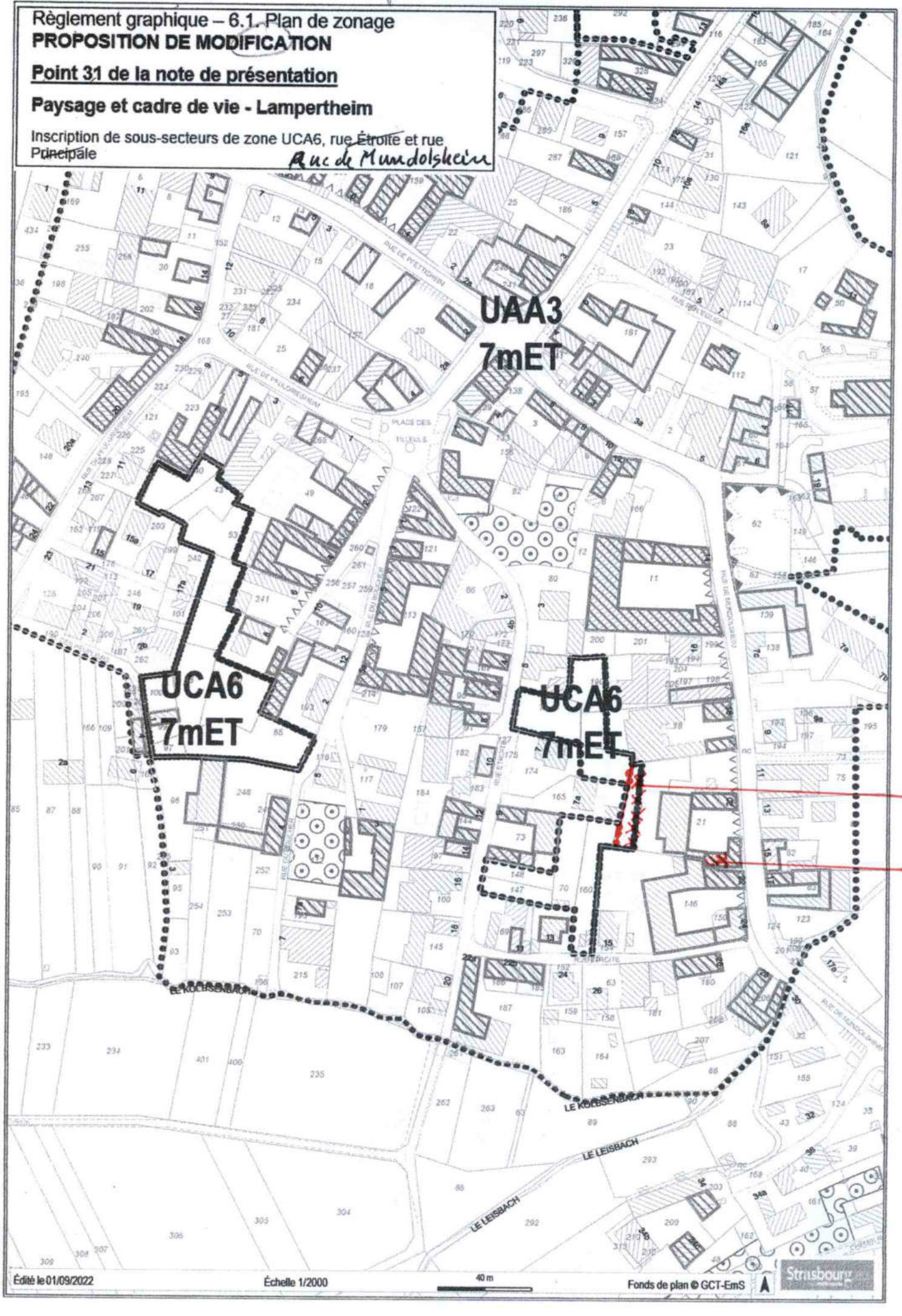
P. 356

Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage
PROPOSITION DE MODIFICATION

Point 31 de la note de présentation

Paysage et cadre de vie - Lampertheim

Inscription de sous-secteurs de zone UCA6, rue ~~Étroite~~ et rue Principale
Rue de Mundolsheim



KLEIN René

5 rue des Vergers

67450 LAMPERTHEIM

Lampertheim, le 25 septembre 2023

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du PLU et sur la création de six périmètres délimités des abords

Service Aménagement du territoire et projets urbains Ville et Eurométropole Strasbourg, 1 Parc de l'Etoile, 67076 STRASBOURG Cedex,

Objet : Paysage et cadre de vie_ Point n°35 de la note de présentation _Commune de Lampertheim,

Madame,

Après vérification du bien fondé de mes demandes auprès des membres représentants la commission d'enquête qui se sont tenus à disposition pour nous recevoir, je vous sollicite donc afin de procéder à la modification des limites données à l'EPCC suivant le plan annexé ;

En effet, à cet endroit (lieu-dit Weihermatten) se trouve un compteur d'eau de la SDEA toujours actif et dont les factures sont toujours payées à ce jour (copie facture ci-jointe du 23.03.2023).

Ce réseau d'eau permettait à l'époque d'alimenter les vestiaires de l'ancien terrain de football et a été maintenu actif dans l'objectif de rester une parcelle toujours constructible. Ce changement de limites viendrait en contradiction avec les équipements existants en place.

Vous remerciant par avance de tenir compte de ma demande de modification de ce point,

Recevez Madame l'expression de mes sincères salutations

René Klein

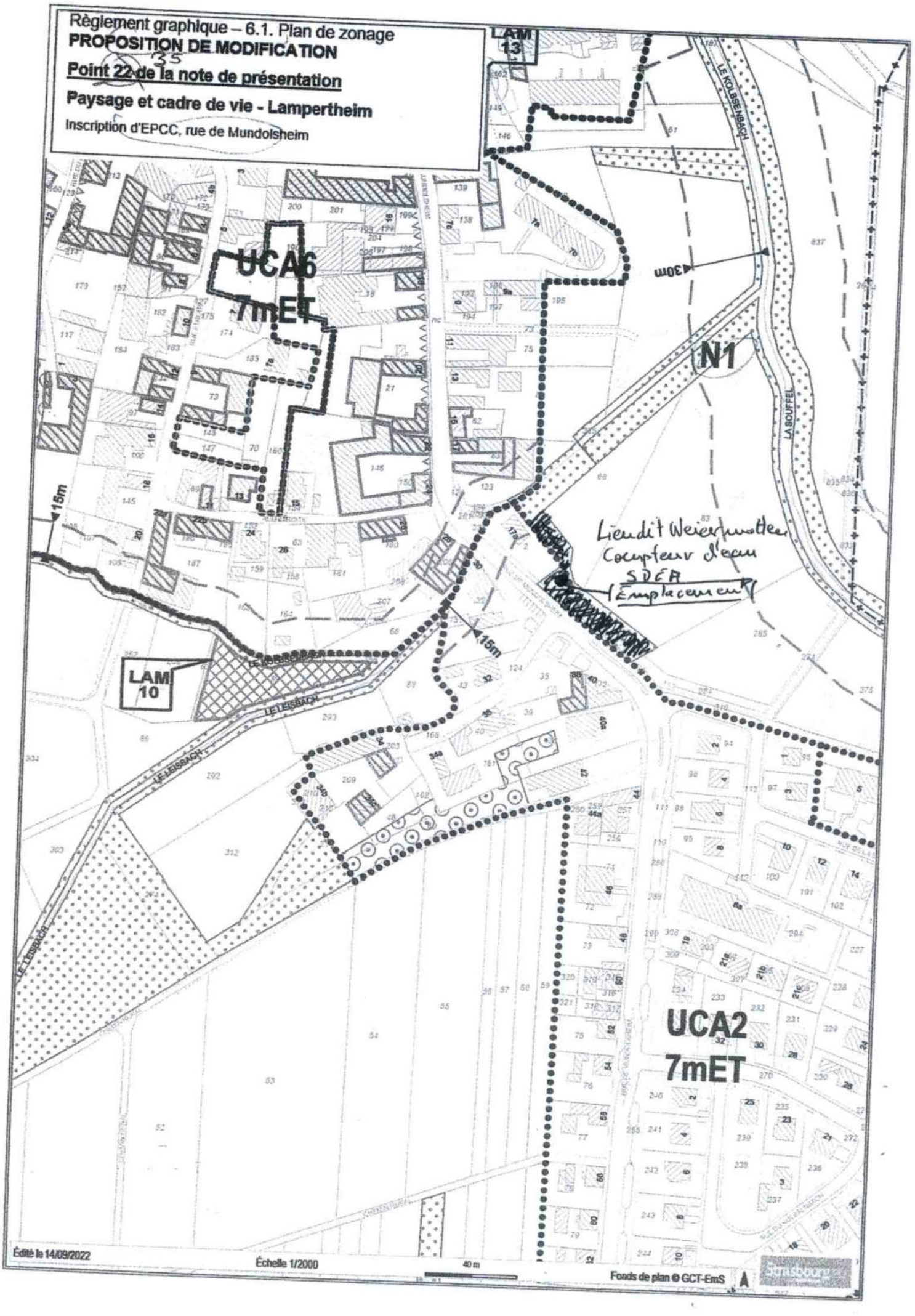
Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage

PROPOSITION DE MODIFICATION

Point 22 de la note de présentation

Paysage et cadre de vie - Lampertheim

Inscription d'EPCC, rue de Mundolsheim



SDEA

Strasbourg eu

Réf à rappeler **N° du contrat/client : 34528146**
Occupant : M OU MME KLEIN RENE

Lieu desservi : RUE DE MUNDOLSHEIM
TERRAIN LIEUDIT WEIERMATTEN
67450 LAMPERTHEIM

SDEA ALSACE MOSELLE - ESPACE EUROPEEN DE L'ENTREPRISE
SCHILTIGHEIM CS 10020
67013 STRASBOURG CEDEX

1 rue de Rome
Espace Européen de l'Entreprise
Schiltigheim - CS10020
67013 STRASBOURG CEDEX
www.sdea.fr

4261-005773-0012-0

M OU MME KLEIN RENE
BOHN MARIE LOUISE
5 RUE DES VERGERS
67450 LAMPERTHEIM

Une question sur votre abonnement/votre facture
Contactez le SDEA du lundi au vendredi
de 7h30 à 17h30 au : 03 88 19 29 99
courriel : accueil.clients@sdea.fr

Une question sur le paiement de votre facture
Contactez le Service de Gestion Comptable
Strasbourg et Eurométropole
1 Parc de l'Etoile - CS 71022
67070 Strasbourg cedex
03 68 98 51 98
courriel :
sgc.strasbourg-ems@dgfip.finances.gouv.fr

Pour les urgences techniques 24h/24 - 7j/7
tel : 03 88 19 97 09

Facture n° 20231E6725600000685 du 23/03/2023

Consommation du 06/08/2022 au 15/03/2023

Voici la présentation simplifiée de votre facture — **Détail au verso**

Votre consommation facturée	**0 m³**
	Montants
Total eau + redevances Agence de l'Eau	12,76
Total de la facture	**12,76**

Votre prochaine facture : août 2023.

Somme prélevée le 19/05/2023 **12,76 €**

N° SIRET : 246 700 488 00017
TVA Intracommunautaire : FR7R246700488
Identifiant Chorus Pro : 6725600000685OMEGA23

Le montant sera prélevé sur le compte 10278 01013 00020650****** -
Domiciliation : CCM LA SOUFFEL - Titulaire : KLEIN RENE

Emetteur : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG
Exercice : 2023/1
N° facture : 6725600000685 J
Montant : **12,76 €**
Prélevé sur le compte 10278 01013 00020650******
Domiciliation : CCM LA SOUFFEL

Date de prélèvement : 19/05/2023
Mandat de prélèvement SEPA :
ICS : FR36EAU006831
RUM : FR36EAU006831-11735-11036
BIC : CMCIFR2A
IBAN : FR76 1027 8010 1300 0206 50** ***

M OU MME KLEIN RENE
BOHN MARIE LOUISE
5 RUE DES VERGERS
67450 LAMPERTHEIM

185_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Léa M.

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Je vous prie de trouver en pièce jointe un courrier d'observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg au nom et pour le compte de Madame Brigitte S. épouse B., propriétaire d'un terrain situé 27 rue de Bussière à 67000 STRASBOURG. Madame S. et son époux nous lisent en copie.

Ce courrier est accompagné de trois annexes que vous trouverez également en pièces jointes.

Je précise par ailleurs que l'ensemble des documents ont été déposés en main propre par mes mandants lors de la permanence du 29 septembre dernier.

Vous en souhaitant bonne réception, et restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Meilleures salutations,

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Service Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 4

REGLEMENT GRAPHIQUE

Extraits des PLANS DE ZONAGE

STRASBOURG

Dossier d'enquête publique
Septembre 2023

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

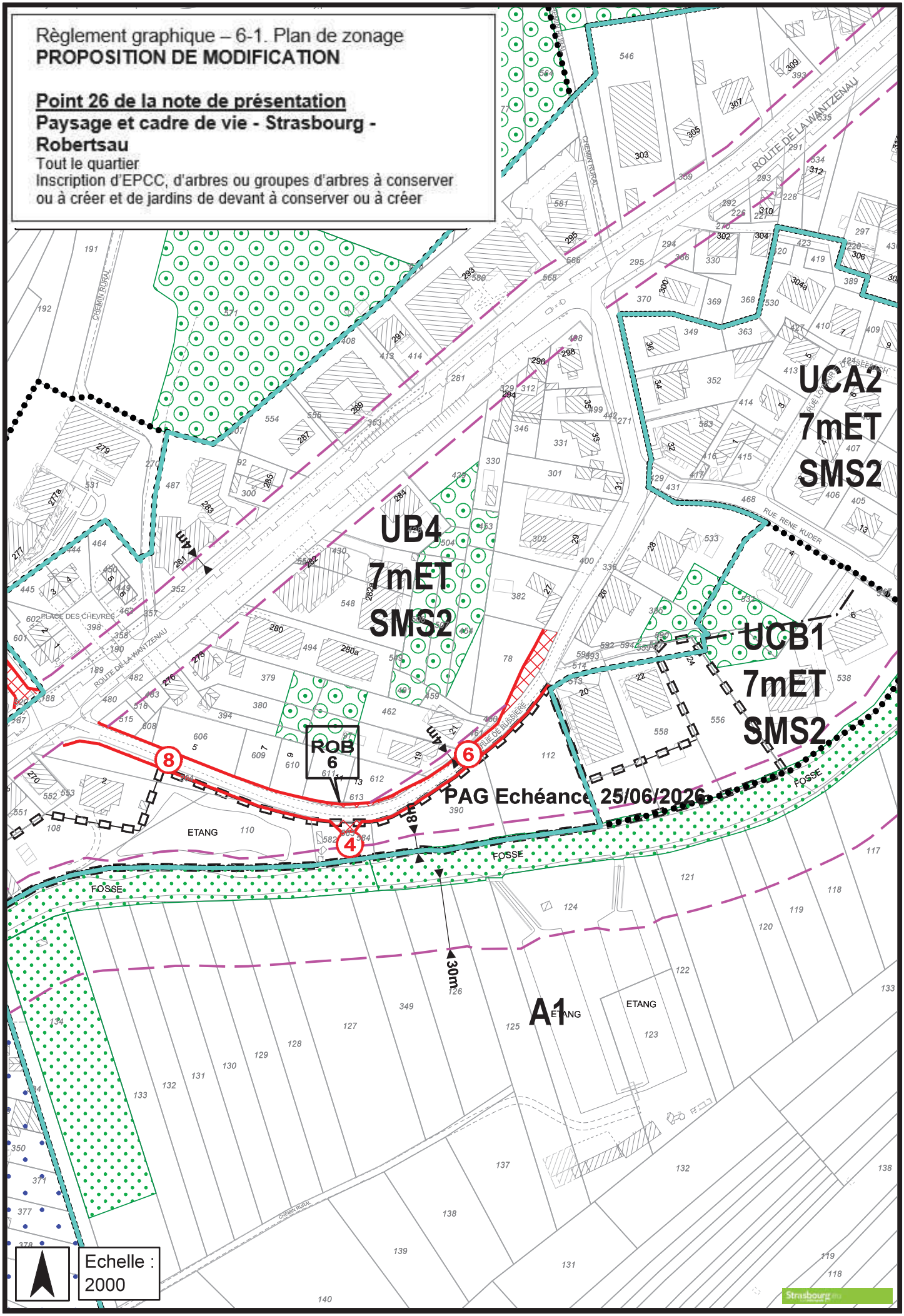
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu
Site internet : www.strasbourg.eu

Règlement graphique – 6-1. Plan de zonage
PROPOSITION DE MODIFICATION

Point 26 de la note de présentation
Paysage et cadre de vie - Strasbourg - Robertsau
Tout le quartier
Inscription d'EPCC, d'arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et de jardins de devant à conserver ou à créer



Léa MOUREY

AVOCATE AU BARREAU DE STRASBOURG

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Concertation préalable
Modification n° 4 du PLU
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX

Strasbourg, le 22 décembre 2022

Courrier transmis par voie électronique : AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu
Et par voie postale (LRAR)

OBJET : Observations dans le cadre de la concertation préalable portant sur le « projet » de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg au titre des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme

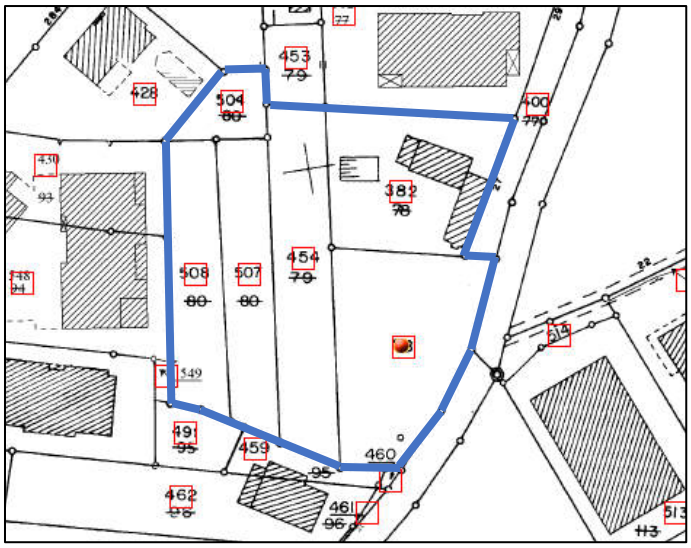
Madame, Monsieur,

Par la présente, je vous informe être le Conseil de :

Madame Brigitte SCHWARTZ épouse BUHLER
Demeurant 250 route de la Wantzenau
67000 STRASBOURG

A la suite du décès de son père survenu au mois d'octobre 2020, ma mandante a hérité d'un terrain situé 27 rue de Bussière à 67000 STRASBOURG, cadastré Section CN parcelles n° 78, 382, 454, 504, 507 et 508 :

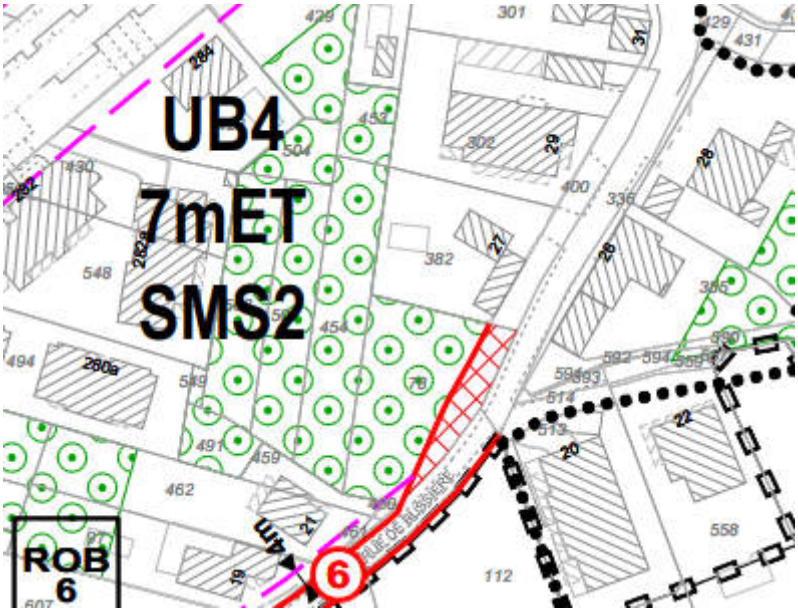
9 Place de Haguenau
67000 STRASBOURG
Tél : 03 88 14 16 09
Case 321
lea.mourey.avocat@gmail.com



Le terrain est actuellement constructible, situé en zone classée UB4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg, zone urbaine à vocation mixte.

Précisons d'ores et déjà que l'acquisition de la parcelle n° 508 par le père de ma mandante datait du mois de juin 2018, par une vente conclue avec l'Eurométropole de Strasbourg au prix fort de 40 000 euros l'are.

Le projet de modification n° 4 du PLUi prévoit la délimitation de l'ensemble du terrain de ma mandante par la trame « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC), à l'exception de la parcelle 382 qui comporte une maison à usage d'habitation :



L'ensemble du terrain – à l'exception de la parcelle n° 382 – deviendrait alors inconstructible au titre de l'article 1.4 du Titre II du règlement du PLUi.

A ce titre, le projet appelle plusieurs remarques et réserves de la part de ma mandante :

1. Si la parcelle n° 507 abrite bien quelques hêtres remarquables, les parcelles n° 78 et 454 ne présentent pas les mêmes caractéristiques d'un point de vue écologique et paysager.

En effet, la parcelle n° 78 n'est pas arborée, à l'exception de quelques sapins dépérissant qui la bordent, présentant une fragilité mécanique et un risque de rupture en cas de vents forts.

La parcelle n° 454 comporte seulement quelques arbres fruitiers provenant d'un ancien verger, également vieillissant et fragilisés.

Lesdites parcelles ne correspondent pas aux types d'espaces identifiés au sein de la note de présentation pour être repérés en EPCC et ECCE, à savoir :

> *« - les linéaires de ripisylve accompagnant le réseau hydrographique ;*
> *- les talus plantés, par exemple le long des infrastructures ferroviaires ;*
> *- les promenades végétalisées, squares et espaces verts de proximité ;*
> *- les cœurs d'îlots végétalisés, notamment dans les secteurs d'habitat collectif ;*
> *- les parcelles ou parties de parcelles fortement arborées ;*
> *- les espaces plantés associés aux ouvrages et tracés militaires »*

La délimitation de ces parcelles en EPCC, à tout le moins la parcelle n° 78, apparaît ainsi disproportionnée au regard de leurs caractéristiques.

2. La délimitation desdites parcelles en EPCC, en particulier la parcelle n° 78, est par ailleurs fortement préjudiciable à la situation de ma mandante.

De première part, l'inconstructibilité qui en découle entraîne une dépréciation significative de son patrimoine immobilier, d'autant que, nous le rappelons, la parcelle n° 508 avait fait l'objet d'une acquisition au prix fort auprès de l'Eurométropole de Strasbourg peu de temps avant le projet de modification n° 4 de son PLUi.

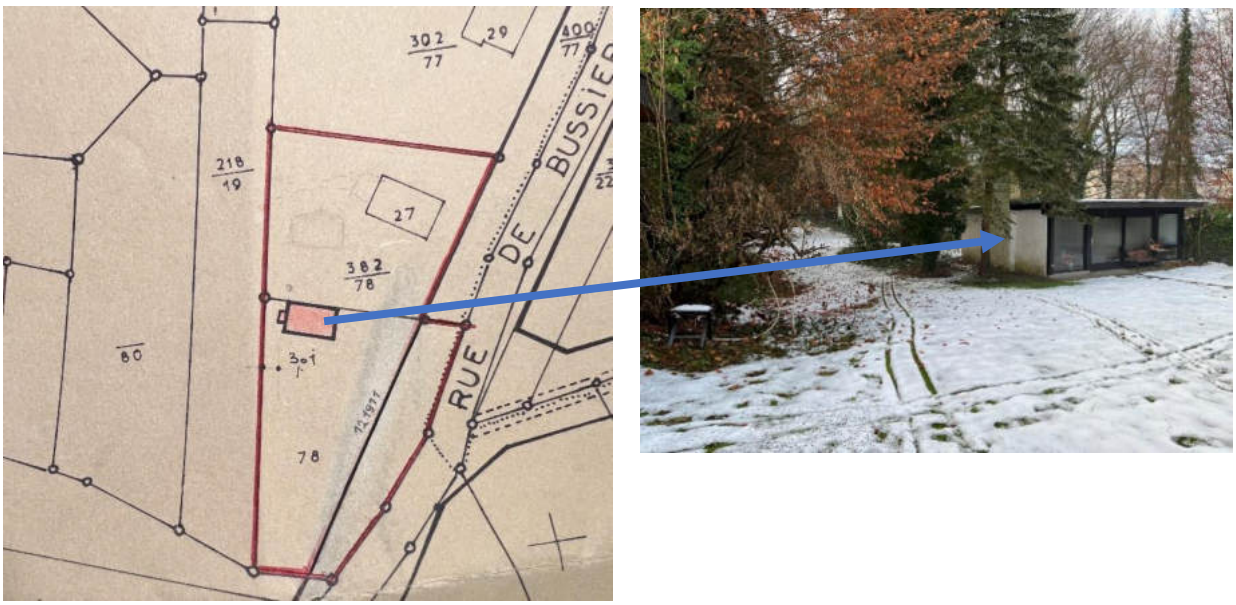
De deuxième part, ma mandante et son époux, qui ont à cœur de pérenniser ce patrimoine familial, souhaitent habiter la maison d'habitation principale située sur la parcelle n° 382 et construire pour leurs deux enfants deux petites maisons individuelles sur la parcelle n° 78.

Cette opération n'impliquerait aucune coupe ou abattage d'arbre. Elle assurerait au contraire, une fois la parcelle habitée, un entretien et une valorisation de sa végétation et garantirait la préservation du caractère des lieux avoisinants et des paysages. Ma mandante souhaite en effet dans le cadre de son projet conserver le caractère bucolique du terrain et renforcer sa végétation.

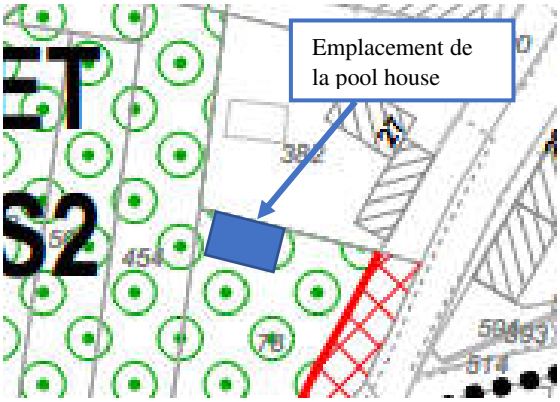
Nous insistons sur le fait qu'il n'est en aucun cas question d'édifier un ou plusieurs immeubles collectifs mais bien deux maisons individuelles et familiales d'une superficie d'environ 200 m² chacune, ce à quoi ma mandante est disposée à s'engager.

En l'état, la modification n° 4 du PLUi, en ce qu'elle délimite un EPCC au niveau de la parcelle n° 78, ne permet plus à ma mandante de mener à bien ce projet salutaire.

De troisième et dernière part, le terrain abrite une « pool house » d'une superficie d'environ 40 m², située intégralement sur la parcelle n° 78 :



Plan issu du projet de construction



Il est constant que la fraction de la parcelle 78 sur laquelle est implantée la pool house ne présente pas les caractéristiques justifiant l'identification d'un secteur à protéger au titre de la trame EPCC en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Nous rappelons en effet que la localisation d'un tel secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché.

Il apparaît donc nécessaire, *a minima*, de réduire l'EPCC identifié sur le terrain appartenant à ma mandante de sorte que celui-ci n'inclue pas la pool house.

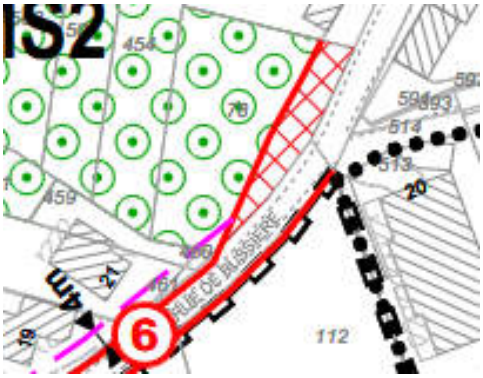
En outre, ma mandante a pour projet d'effectuer des travaux de rénovation de la pool house afin d'y faire son atelier et de procéder éventuellement à un agrandissement qui pourra se faire au niveau de la parcelle n° 382. Cette opération nécessitera probablement une reconstruction après démolition.

Un raccordement de la construction au réseau d'assainissement impliquerait par ailleurs d'effectuer des travaux au niveau de la parcelle n° 78 (dans un périmètre distant de plus ou moins 6 mètres à compter de la limite avec la parcelle n° 382).

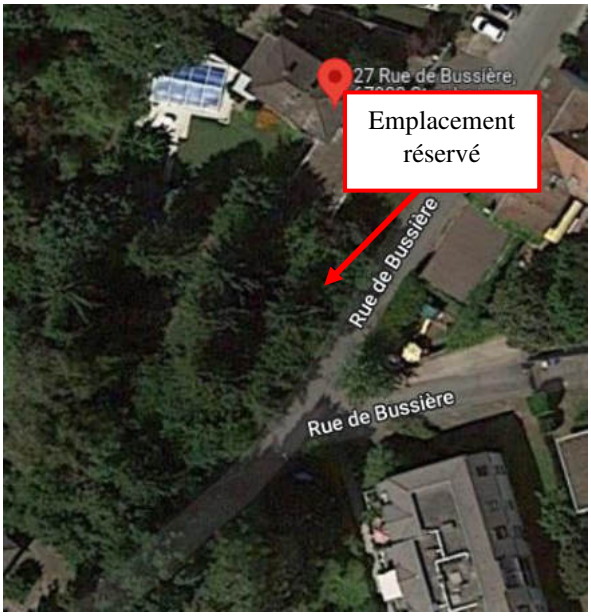
Le projet de modification n° 4 du PLUi est une fois encore de nature à entraver le projet de ma mandante

Il s'agirait alors de procéder à une réduction de l'EPCC envisagé en y excluant l'intégralité de la parcelle n°78 ou, *a minima*, en y excluant la moitié sud de la parcelle n° 78, de sorte que l'EPCC ne couvre pas la pool house ainsi que l'espace nécessaire pour procéder aux travaux de raccordement.

3. Enfin, la désignation de l'ensemble du terrain de ma mandante en EPCC (exceptée la parcelle n° 382), dont la délimitation est à revoir ainsi que démontré ci-dessus, entre en parfaite contradiction avec l'emplacement réservé qui grève une partie de la parcelle n° 78 en vue de l'agrandissement de la chaussée :



Cet emplacement réservé se situe en effet sur la partie la plus arborée de la parcelle, en bord de route :



Rappelons en effet que la parcelle n° 78 est déboisée et n'est arborée qu'en ses bordures.

Vous noterez qu'un déboisement de cette fraction de terrain en vue d'une bétonnisation va directement à l'encontre des raisons motivant la désignation d'un EPCC.

Cette zone constitue par ailleurs un écran végétal créant un tampon acoustique et visuel entre le terrain de ma mandante et les futurs 30 logements qui devraient être construits rue de Bussière, projet qui par ailleurs est contesté par les riverains puisqu'il implique notamment de raser une partie du bois de Bussière.

Ainsi, la suppression de l'emplacement réservé, ou sa réduction significative à une distance d'environ un mètre de la voie publique, permettrait à ma mandante d'entretenir cette fraction de parcelle et de procéder à un reboisement significatif, en parfaite cohérence avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages.

***

Pour conclure, la désignation d'un EPCC sur l'ensemble du terrain appartenant à ma mandante à l'exception de la parcelle n° 382 apparaît disproportionnée et préjudicie fortement à sa situation. Celle-ci supporterait une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif général poursuivi.

Un compromis permettrait de limiter la dépréciation de son bien et de mener à bien son projet familial de construction de deux maisons individuelles et de rénovation de la pool house. Ce projet est en parfaite cohérence avec le caractère des lieux et garantira un entretien des parcelles et une valorisation de leur végétation. L'abandon du terrain, dont les arbres sont pour la plupart en fin de vie, conduirait à l'inverse à un état de friche, peu cohérent avec le statut d'EPCC.

Une réduction de l'EPCC est en tout état de cause nécessaire afin d'y exclure la « pool house ».

Ma mandante sollicite en conséquence :

- La réduction de l'EPCC en le limitant aux parcelles n° 507 et 508 ;

- A minima, la réduction de l'EPCC en le limitant aux parcelles n° 507, 508 et 454, ou, à défaut, l'exclusion de la moitié sud de la parcelle n° 78 de l'EPCC ;

- En tout état de cause, la suppression de l'emplacement réservé qui grève la parcelle n° 78, à tout le moins sa forte réduction, afin de procéder au reboisement significatif de cette zone.

A défaut, une compensation financière devra être envisagée.

Ma mandante et moi-même restons à votre entière disposition pour de plus amples informations ainsi que pour nous entretenir à ce sujet, si besoin lors d'une réunion avec vos services.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Léa MOUREY
Avocate

28

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 12 mai 2023

Modification n°4 du PLU : bilan de la concertation.

Numéro E-2023-1

1. Contexte de la modification n°4 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été adopté par délibération le 16 décembre 2016. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une procédure de révision, adoptée en septembre 2019.

La vision prospective du territoire, présentée au sein du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est fixée à l'horizon 2030/2035. Ce document fixe les orientations générales en matière d'habitat, de déplacements, d'économie, d'agriculture ou encore d'environnement sur l'ensemble du territoire métropolitain. Sans remettre en cause les orientations générales, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est amené à évoluer.

Evolutions en faveur de la qualité du cadre de vie, de l'adaptation au changement climatique, de la transition énergétique du territoire, nouveautés législatives et règlementaires, actualités des projets, évaluation des outils du PLU sont autant de motifs qui conduisent l'Eurométropole à engager une quatrième modification du PLU.

À moyen terme, le PLU fera l'objet d'une procédure de révision. La démarche de projet de territoire métropolitain amorcée en 2022 vise à définir avec les communes les enjeux et objectifs de cette révision. Cette démarche se poursuivra jusqu'en 2023 par des ateliers de travail avec les maires des communes de l'Eurométropole.

2. Bilan de la concertation

Le projet de modification 4 du PLU de l'Eurométropole, qui a été soumis à concertation préalable, compte 189 points. Les thématiques abordées sont les suivantes : l'environnement, le paysage et le cadre de vie, les mobilités, l'habitat, l'économie et les équipements publics.

La présente délibération fait suite à la délibération E-2022-1237 du Conseil de l'Eurométropole définissant les modalités de la concertation en date du 4 novembre 2022,

Numéro	Auteur de l'observation	Commune concernée	Réponse formulée par l'Eurométropole de Strasbourg
			de jardin soit de 3,50 mètres dans la zone UCA4, à l'instar des autres constructions autorisées à s'implanter en limites séparatives dans cette zone. Il est donc proposé dans la zone UCA4, comme le suggère la commune de Fegersheim, d'augmenter la hauteur des abris de jardin en limites séparatives à 3,50 mètres afin de faire concorder les hauteurs de toutes les constructions autorisées à s'implanter sur les limites séparatives.Il convient de préciser que la commune de Fegersheim a également formulé dans son courrier une demande d'évolution concernant la proposition de reclassement de la rue de la Liberté en zone UB6. Toutefois, la commune ayant retiré sa demande, ce point de modification est maintenu tel que présenté dans le dossier soumis à concertation préalable.
089_CONCERTATION_M4_MAIL_STG	Léa MOUREY	Strasbourg	L'observation porte sur l'opposition à l'inscription d'un nouvel EPCC sur un coeur d'îlot entre de la rue de Bussière et la route de la Wantzenau, compte-tenu de sa taille trop conséquente. Il est proposé dans la demande une réduction de son emprise, pour ménager une emprise constructible le long de la rue de Bussière. Après analyse, et compte-tenu des éléments exposés par l'Eurométropole dans la note de présentation de la modification n°4, il semble cohérent de revenir légèrement sur le tracé initialement proposé pour le nouvel EPCC sur ce coeur d'îlot, afin de ménager un meilleur équilibre entre les objectifs de protection du végétal d'une part et des possibilités constructibles en front de rue d'autre part. Aussi, l'Eurométropole est favorable, pour donner partiellement suite à la demande, de réduire une partie de l'emprise proposée pour l'EPCC dans la mesure où cela concilie un équilibre entre la possibilité de densification dans le tissu urbain existant à l'appui notamment de l'emplacement réservé inscrit rue de Bussière et la préservation de la nature en ville, en cohérence avec les objectifs du PLU. Suite à la phase de concertation il est ainsi proposé de réduire l'EPCC le long de la rue de Bussière sur la parcelle 78 et une partie de la 454, d'une profondeur allant de 20 à 30m depuis la rue, tout en conservant la trame de l'EPCC à l'arrière du terrain, sur la partie la plus densément boisée.
090_CONCERTATION_M4_REGINT_STG	MACHTINGER PhilippeReprésentant de l'Atelier de quartier Robertsau-Wacken	Strasbourg	Sans objet. Ce complément précise simplement que la contribution a été envoyée par mail

Léa MOUREY

AVOCATE AU BARREAU DE STRASBOURG

Madame la Présidente de la commission d'enquête
en charge de l'enquête publique sur la modification n° 4 du PLU et sur la création de six périmètres délimités des abords
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX

Strasbourg, le 29 septembre 2023

Courrier transmis par voie électronique *: AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu*
Et par dépôt en main propre lors de la permanence du 29 septembre 2023 *au Centre administratif – EMS – salle 462 4e étage – 12h00 à 14h00*

OBJET : Observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLU de l'EMS et sur la création de six périmètres délimités des abords proposés par l'Architecte des Bâtiments de France

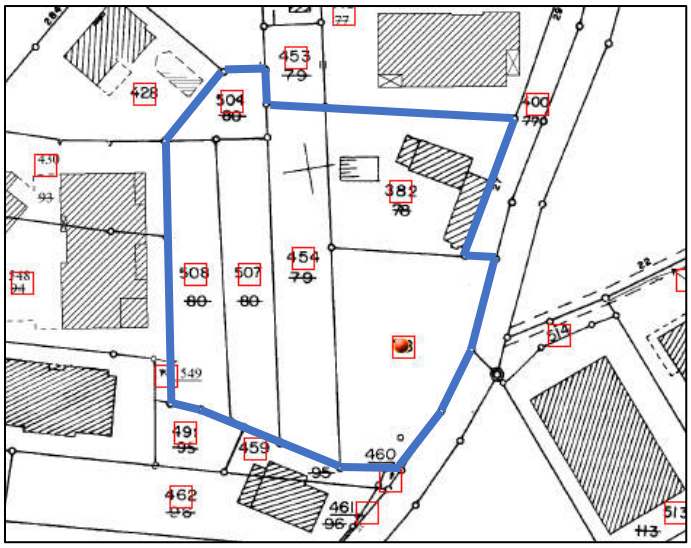
Madame la Présidente de la Commission d'Enquête,

Par la présente, je vous informe être le Conseil de :

Madame Brigitte SCHWARTZ épouse BUHLER
Demeurant 250 route de la Wantzenau
67000 STRASBOURG

A la suite du décès de son père survenu au mois d'octobre 2020, ma mandante a hérité d'un terrain situé 27 rue de Bussière à 67000 STRASBOURG, cadastré Section CN parcelles n° 78, 382, 454, 504, 507 et 508 :

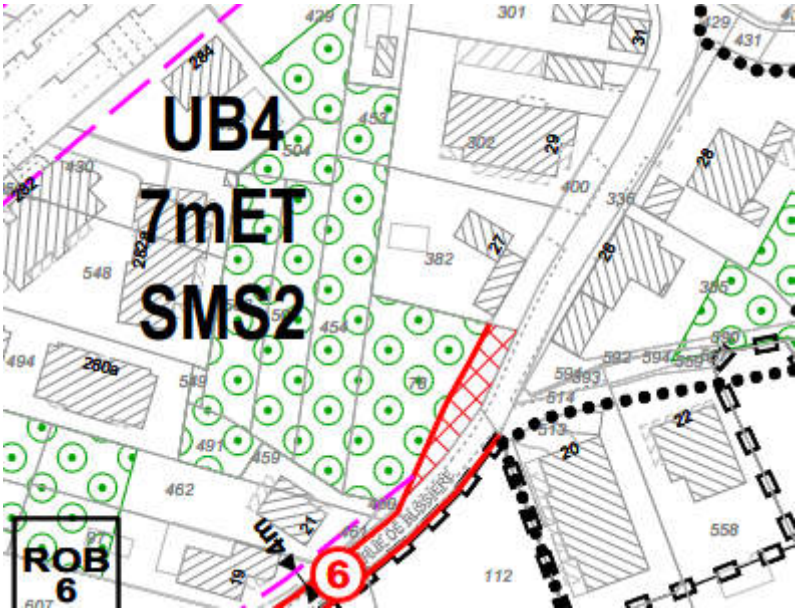
4 rue de Copenhague
63000 STRASBOURG
Tél : 03 88 19 21 10
lea.mourey.avocat@gmail.com



Le terrain est actuellement constructible, situé en zone classée UB4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg, zone urbaine à vocation mixte.

Précisons d'ores et déjà que l'acquisition de la parcelle n° 508 par le père de ma mandante datait du mois de juin 2018, par une vente conclue avec l'Eurométropole de Strasbourg au prix fort de 40 000 euros l'are.

Le projet de modification n° 4 du PLUi prévoyait initialement la délimitation de l'ensemble du terrain de ma mandante par la trame « *espace planté à conserver ou à créer* » (EPCC), à l'exception de la parcelle 382 qui comporte une maison à usage d'habitation :



L'ensemble du terrain – à l'exception de la parcelle n° 382 – devenait alors inconstructible au titre de l'article 1.4 du Titre II du règlement du PLUi.

<u>Ma mandante a fait valoir ses observations au stade de la concertation préalable qui s'est tenue en application des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.</u>

Son courrier vous est produit en pièce jointe de la présente.

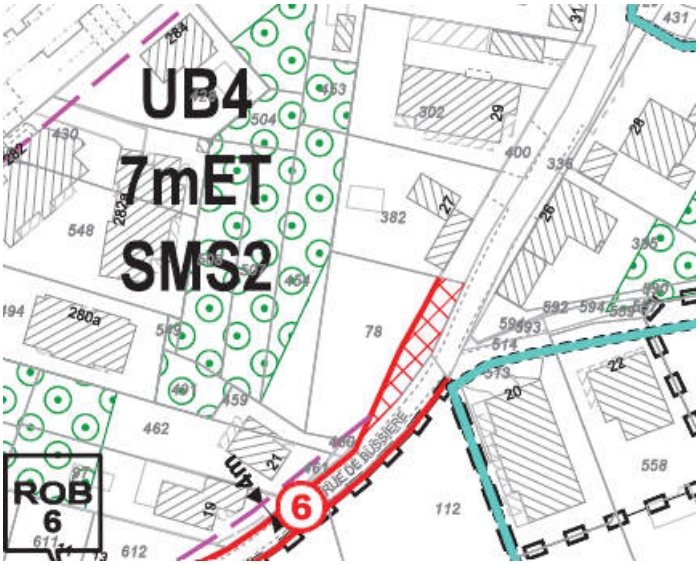
<u>Annexe n° 1</u> : courrier d'observations dans le cadre de la concertation préalable en date du 22 décembre 2022

Elle exposait à ce titre des arguments en faveur de la réduction de l'EPCC sur son terrain ainsi que de la suppression de l'emplacement réservé qui grève la partie de son terrain en front de rue.

<u>Sa position a emporté en partie la conviction de l'EMS qui, suite à la phase de concertation, propose de réduire l'EPCC le long de la rue de Bussière sur la parcelle 78 et une partie de la 454, d'une profondeur allant de 20 à 30 m depuis la rue, tout en conservant la trame de l'EPCC à l'arrière du terrain, sur la partie la plus densément boisée.</u>

<u>Annexe n° 2</u> : Extrait du bilan de la concertation préalable

La traduction graphique de cette modification est reproduite ci-dessous :



<u>Annexe n° 3</u> : extrait du règlement graphique du dossier d'enquête publique

Si ma mandante accueille bien entendu favorablement la réduction de l'EPCC au niveau de la parcelle n° 78 et d'une partie de la parcelle n° 454, elle entend toutefois maintenir ses demandes initiales au stade de l'enquête publique menée par vos soins.

Il sera donc abordé dans un premier temps la question de l'EPCC, et dans un second temps la question de l'emplacement réservé.

I. Sur la question de l'EPCC grevant une partie du terrain de Mme SCHWARTZ

1.

L'EPCC est un outil de préservation de certains espaces végétalisés, régi par les dispositions de l'article L. 151- 23 du Code de l'urbanisme qui dispose :

> *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger* ***pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation****. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
>
> *Il peut localiser, dans les zones urbaines,* ***les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger*** *et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Selon la note de présentation de la modification n° 4, les EPCC sont identifiés d'une part pour leur aspect paysager, d'autre part pour des motifs d'ordre écologique en ce qu'ils rendent un certain nombre de services écosystémiques (*voir pages 133 et 134 de la note de présentation du dossier d'enquête publique*).

En l'espèce, si la parcelle n° 507 abrite bien quelques hêtres remarquables, les parcelles n° 78 et 454 ne présentent pas les mêmes caractéristiques d'un point de vue écologique et paysager.

En effet, la parcelle n° 78 n'est pas arborée, à l'exception de sapins qui la bordent en front de rue.

La parcelle n° 454 comporte seulement quelques arbres fruitiers provenant d'un ancien verger, également vieillissant et fragilisés.

La délimitation de ces parcelles en EPCC apparaît dès lors disproportionnée au regard de leurs caractéristiques.

Par conséquent, il apparaît légitime et en cohérence avec le parti retenu pour l'aménagement du territoire de l'EMS de supprimer l'EPCC au niveau des parcelles n° 78 et n° 454.

2.

A tout le moins, ma mandante accueille favorablement la proposition de l'EMS de réduire l'EPCC en y excluant l'entièreté de la parcelle n° 78 et une partie de la parcelle n° 454, et entend, pour la parfaite information de la Commission d'enquête, reproduire au stade de l'enquête publique les observations qu'elle a déjà formulées lors de la concertation préalable en ce qui concerne la parcelle n° 78, dont un classement en EPCC lui serait fortement préjudiciable :

De première part, l'inconstructibilité qui en découlerait entraînerait une dépréciation significative de son patrimoine immobilier, d'autant que, nous le rappelons, la parcelle n° 508

avait fait l'objet d'une acquisition au prix fort auprès de l'Eurométropole de Strasbourg peu de temps avant le projet de modification n° 4 de son PLUi.

De deuxième part, ma mandante et son époux, qui ont à cœur de pérenniser ce patrimoine familial, souhaitent habiter la maison d'habitation principale située sur la parcelle n° 382 et construire pour leurs deux enfants deux petites maisons individuelles sur la parcelle n° 78.

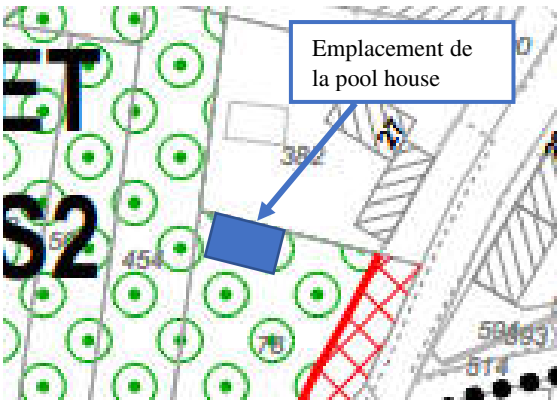
Cette opération n'impliquerait aucune coupe ou abattage d'arbre. Elle assurerait au contraire, une fois la parcelle habitée, un entretien et une valorisation de sa végétation et garantirait la préservation du caractère des lieux avoisinants et des paysages. Ma mandante souhaite en effet dans le cadre de son projet conserver le caractère bucolique du terrain et renforcer sa végétation.

Nous insistons sur le fait qu'il n'est en aucun cas question d'édifier un ou plusieurs immeubles collectifs mais bien deux maisons individuelles et familiales d'une superficie d'environ 200 m² chacune.

La délimitation d'un EPCC au niveau de la parcelle n° 78 ne permettrait plus à ma mandante de mener à bien ce projet salutaire.

De troisième et dernière part, le terrain abrite une « pool house » d'une superficie d'environ 40 m², située intégralement sur la parcelle n° 78 :

Plan issu du projet de construction



Il est constant que la fraction de la parcelle 78 sur laquelle est implantée la pool house ne présente pas les caractéristiques justifiant l'identification d'un secteur à protéger au titre de la trame EPCC en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Nous rappelons en effet que la localisation d'un tel secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché.

En outre, ma mandante a pour projet d'effectuer des travaux de rénovation de la pool house afin d'y faire son atelier et de procéder éventuellement à un agrandissement qui pourra se faire au niveau de la parcelle n° 382. Cette opération nécessitera probablement une reconstruction après démolition.

Un raccordement de la construction au réseau d'assainissement impliquerait par ailleurs d'effectuer des travaux au niveau de la parcelle n° 78 (dans un périmètre distant de plus ou moins 6 mètres à compter de la limite avec la parcelle n° 382).

Une délimitation d'un EPCC au niveau de la parcelle n° 78 serait ainsi de nature à entraver le projet de ma mandante

****

Par conséquent, Mme SCHWARTZ accueille favorablement la proposition de l'EMS aux fins de réduction de l'EPCC, et maintient néanmoins ses demandes tenant à la suppression de l'EPCC sur l'intégralité des parcelles n° 78 et 454.

II. <u>Sur la question de l'emplacement réservé grevant une partie du terrain de Mme SCHWART en front de rue</u>

Un emplacement réservé n° 6 grève une partie de la parcelle n° 78 :

Ledit emplacement a pour objet l'élargissement de la rue de Bussière, y compris une amorce de voie vers la zone A1 :

ROB	**6**	Elargissement de la rue de Bussière, y compris une amorce de voie vers la zone A1.	Eurométropole de Strasbourg	6,02

Or, cet emplacement réservé se situe sur **<u>la partie la plus arborée de la parcelle</u>**, en bord de route :

Rappelons en effet que la parcelle n° 78 est déboisée et n'est arborée qu'en ses bordures.

<u>Cette zone constitue, non seulement un îlot de fraîcheur ainsi qu'un réservoir de biodiversité sur le terrain de ma mandante, mais également un écran végétal créant un tampon acoustique et visuel la préservant des futurs 30 logements qui devraient être</u>

construits rue de Bussière, projet qui par ailleurs est contesté par les riverains puisqu'il implique de raser une partie du bois de Bussière.

Le maintien d'un emplacement réservé au niveau de cet alignement d'arbre apparaît en parfaite contradiction avec les objectifs retenus par l'EMS dans sa politique d'aménagement du territoire.

Voir notamment, extrait de l'OAP thématique « *La nature en ville, sur tout le territoire* » :

> *« La nature en ville sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est une des composantes structurantes du développement du territoire, notamment pour sa contribution à la qualité du cadre de vie de l'agglomération.* ***Au-delà des enjeux de fonctionnement écologique identifiés grâce à la Trame verte et bleue, elle est nécessaire à l'accompagnement de la " ville dense " et participe en ce sens au bien-être des habitants****.*
>
> *Cette " nature urbaine " est support d'espaces de respiration, de calme, de lien social et de loisirs, offrant aux habitants un grand nombre d'espaces verts de proximité, de lieux de rencontre et d'événements. Cette offre reste à compléter pour permettre à tous les territoires de bénéficier d'espaces de respiration facilement accessibles ainsi que d'un cadre de vie le plus agréable possible.* ***Outre la préservation de la biodiversité, elle assure également de nombreux services environnementaux*** *: confort climatique des habitants, gestion des eaux pluviales à la parcelle... »*

C'est dans la poursuite de cet objectif que l'EMS entend inscrire dans son PLU un certain nombre d'EPCC au niveau de parcs publics, espaces collectifs et jardins privés, des arbres ou groupes d'arbres ainsi que des jardins de devant.

Dans le cas d'espèce, la désignation d'un emplacement réservé aux fins de l'agrandissement de la chaussée au niveau d'une rangée d'arbres âgés de plusieurs dizaines d'années contrevient directement à l'objectif de préservation et de valorisation de la nature en ville.

Par ailleurs, le maintien de cet emplacement réservé, qui conduira nécessairement à l'abattage de l'ensemble des arbres constituant l'écran végétal, ferait perdre tout intérêt au projet de construction et de valorisation du végétal de ma mandante, qui se verrait dès lors contrainte de céder son bien. Une vue directe sur les 30 futurs logements en projet entraîne irrémédiablement une forte dépréciation du terrain.

En outre, rien ne justifie aujourd'hui le maintien de ce emplacement réservé, inscrit depuis de nombreuses années dans le plan local d'urbanisme alors même qu'un agrandissement de la chaussée à cet endroit ne s'avère pas nécessaire.

Ainsi, la suppression de l'emplacement réservé, ou, à tout le moins, sa réduction significative à une distance d'environ un mètre de la voie publique, permettrait à ma mandante d'entretenir et de valoriser cette fraction de parcelle et de procéder à un reboisement significatif de cette bande, en parfaite cohérence avec les objectifs d'aménagement du territoire ainsi que son projet de construction en front de rue.

Il est en effet précisé que le projet de ma mandante intègrerait bien évidemment la valorisation de cette frange arborée.

<u>Ma mandante sollicite par conséquent la suppression de l'emplacement réservé qui grève la parcelle n° 78, à tout le moins sa forte réduction.</u>

****

Ma mandante et moi-même restons à votre entière disposition pour de plus amples informations.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie de croire, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour Madame Brigitte SCHWARTZ épouse BUHLER

Léa MOUREY
Avocate

<u>PIECES JOINTES :</u>

<u>Annexe n° 1</u> : courrier d'observations dans le cadre de la concertation préalable en date du 22 décembre 2022

<u>Annexe n° 2</u> : Extrait du bilan de la concertation préalable

<u>Annexe n° 3</u> : extrait du règlement graphique du dossier d'enquête publique

186_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Yannick S.

Madame bonjour, veuillez trouver en piece jointe ma lettre de mecontentement au projet PLU 4.

Bonne reception

Objet : Enquete publique , modification du PLU 4 a Mundolsheim
REFUS TOTAL !

Madame , bonjour

Suite a la reunion du 12.09.2023 au sujet de la modification du PLU 4, je vous fait part de mon opposition.
Les chemins (E.R) sont une veritable aberation qui entraineront des nuisances sonores , (mobylettes, scooter...) ainsi que des problemes de securite (rodeo) et une augmentation des cambriolages. De plus, ni les pompiers, ni les ambulances et gendarmes ne pourront y acceder. Surtout qu'il n'y a pas d'eclairage la nuit !!!

Aucun habitant de Mundolsheim n'est favorable a ces chemins . Mr Reinhardt (ancien maire de notre commune) avait evite cela pour la securite de tous. Donc aucune utilite publique !

J'ai egalement vu sur le plan qu'il y avait une coulee verte au fond de mon jardin ! Ce qui devalue mon foncier de 40 000 l'are constructible a 50€ l'are non constructible. C'est une spoliation de l'heritage de mes enfants. Une atteinte au droit de propriete !
C'est le travail de toute notre vie qui est denigre, aneanti. En outre nous avons contracte un emprunt sur la totalite du bien !
Drole de projet social que d'appauvrir nos enfants !

Autre question : Comment ont ete dessine ces coulees vertes ? De facon aleatoire ? Pourquoi certains quartiers sont epargnes ? Qu'en est-il de l'exemplarite de nos elus ? Ce n'est pas aux habitants de payer ni aujourd'hui, ni demain la betonisation a outrance de Mundolsheim.
Nos impots fonciers ont deja augmente de 8% cette annee ! Tous ces projets agraveront encore plus notre budget deja difficilement en equilibre vu l'inflation galopante .
Et ce sont encore une fois les impots de tous les habitants qui augmenteront.

Il y a 4 endroits ou faire de beaux parcs arbores a Mundolsheim : l'ancien stade de foot du Climont, la colline du Fort et les zones N1+ N6 , alors pourquoi les faire dans les proprietes des habitants ? De meme pourquoi l'arriere de la mairie , ou de nombreux arbres ont ete abattus pour faire une esplanade minerale n'a pas ete classee EPCC ? Quel drole de projet ecologique !

Comprenez notre colere , celle des habitants de Mundolsheim. J'espere que notre village sera apaise dans un futur proche.

En vous remerciant, Madame, je vous adresse mes salutations distinguees.

187_EP_M4-PDA_MAIL_EMS

Bonjour,

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Je représente la société Akuo.

Nous vous contactons dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg, en tant qu'entreprise missionnée par les communes d'Illkirch-Graffenstaden et d'Eschau pour développer, financer, construire et exploiter des centrales solaires photovoltaïques flottantes sur d'anciennes gravières situées à Illkirch-Graffenstaden et Eschau.

Notre remarque s'applique à la pièce n°07 de la M4 : le Règlement ECRIT - CHAPITRE XXIV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N - Article 2-10.2 qui précise :

"10.2. Dans le sous-secteur de zone N7b
Sont admises les constructions et les installations, à condition :
-
- de respecter un recul de 40 m depuis les berges."

Le recul systématique de 40 mètres proposé par rapport aux berges ne nous paraît pas pertinent. Une note détaillée, jointe à notre présente contribution (et disponible sur ce lien), détaille notre argumentaire, en s'appuyant sur les études d'impact environnemental des projets d'Eschau et d'Illkirch-Graffenstaden ainsi que sur nos connaissances et retours d'expérience liés à la technologie du solaire photovoltaïque flottant.

Nous proposons que la distance minimale d'écartement par rapport aux berges **soit établie au cas par cas**, à travers l'étude d'impact environnemental (obligatoire pour ce type de projet) ; selon les caractéristiques du plan d'eau et de la biodiversité s'y développant.

Cordialement,

Modification N°4 du PLU Eurométropole de Strasbourg

Note relative à la suppression du recul de 40 mètres depuis les berges des parcs photovoltaïques flottants en zone N7b

Contact

Matthieu Vulvin
Développement de projets AWEO

Akuo - 121, avenue des Champs-Elysées

+33 7 76 09 37 73

vulvin@akuoenergy.com

1. Contexte

Dans le cadre de la modification N°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, une mesure d'évitement concernant la mise en place des projets photovoltaïques lacustres (flottants) a été proposée (zonage N7b) : celle-ci prévoit une distance minimale de 40 mètres entre les plateformes flottantes accueillant les modules photovoltaïques et les berges des plans d'eau. Si une distance minimale aux berges doit effectivement être respectée en anticipation des potentiels impacts environnementaux, **l'établissement de cette distance à 40 mètres est, en revanche, problématique.**

Producteur français indépendant d'énergie renouvelable, Akuo est le pionnier du photovoltaïque flottant en France, une technologie aujourd'hui maitrisée par l'entreprise, avec notamment l'inauguration en 2019 de la plus grande centrale flottante d'Europe à Piolenc dans le Vaucluse. Depuis cette date, ce sont trois autres projets flottants qui ont été mis en service en France par Akuo. Nous disposons donc d'une expérience dans le développement de ces projets ainsi que de premiers retours sur les différents impacts qu'ont ces projets sur l'environnement.

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, Akuo porte deux projets photovoltaïques flottants sur d'anciens sites d'extraction de matériaux alluvionnaires aujourd'hui en eau : les plans d'eau d'Illkirch-Graffenstaden et d'Eschau II.

L'objectif de cette note est double :

- Expliquer comment se déclinent les enjeux environnementaux associés aux projets photovoltaïques flottants et leurs liens avec la distance aux berges des projets.
- **Argumenter sur le caractère inadapté de cette distance minimale d'écartement des berges, fixées à 40 mètres, en détaillant comment cela a été défini pour les projets d'Illkirch et d'Eschau**

2. Les enjeux environnementaux des projets photovoltaïques flottants

Une distance « tampon » de 40 mètres entre les berges et les premières installations flottantes a été proposée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg, pour le zonage n7b, dédié au solaire flottant. L'objectif initial de la mesure de recul par rapport aux berges est de réduire les impacts environnementaux des projets flottants.

Les relevés environnementaux que nous avons pu réaliser sur nos différents projets photovoltaïques flottants montrent bien une concentration des enjeux liés aux oiseaux et aux chiroptères sur les berges. Les enjeux sur la vie aquatique sont localisés au niveau des premiers mètres immergés (la présence d'habitats au sein des herbiers aquatiques). Les berges des plans d'eau accueillent donc les principaux enjeux écologiques de ces plans d'eau.

Cependant, la nature de ces enjeux et la distance aux berges à partir de laquelle ils deviennent plus faibles varient fortement d'un projet à un autre :

- **Les enjeux environnementaux liés aux projets photovoltaïques flottants dépendent fortement de la valeur écologique des différents plans d'eau et de leurs classements écologiques**. En effet, les différents zonages (Natura 2000, ZNIEFF, Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, …) nous renseignent sur la valeur écologique des différents sites. Ainsi, certains de ces zonages sont rédhibitoires pour accueillir des projets photovoltaïques flottants, par la richesse écologique qu'ils accueillent. Dans ce cas, les enjeux environnementaux sont indépendants de la distance aux berges du projet.

- **La distance aux berges à partir de laquelle les enjeux environnementaux deviennent plus faibles est variable et dépend de la nature des plans d'eau**. Les herbiers aquatiques (ou plus généralement la végétation riveraine), qui concentrent les enjeux liés à la vie aquatique, se développent différemment selon le plan d'eau. L'activité présente sur le plan d'eau, la luminosité reçue, les pentes, influencent fortement leur développement. Or, ces caractéristiques sont propres à chaque site. La luminosité, par exemple, est fortement réduite en fonction de la profondeur et de la turbidité du plan d'eau.

- Par exemple, nos retours d'expérience sur certains projets montrent que se rapprocher d'une berge afin de maintenir une distance supérieure plus importante avec l'autre berge pourrait avoir un intérêt écologique. Cela est notamment pertinent pour les projets où une des deux berges a été exploitée et présente donc des enjeux écologiques et environnementaux faibles.

Nous avons donc pu relever des distances aux berges fortement variables sur nos différents projets à partir desquelles les enjeux liés à la vie aquatique sont réduits.

Ainsi, bien que les enjeux environnementaux soient plutôt localisés au niveau des berges, l'intensité de ces enjeux et le recul à prendre par rapport à celles-ci pour éviter des impacts varient selon les projets et les caractéristiques du plan d'eau.

3. Le choix des distances aux berges sur nos projets flottants

Une évaluation des enjeux environnementaux est absolument nécessaire pour chaque projet. Cette évaluation provient de relevés sur la biodiversité (faune/flore/habitats), spécifiques à chaque site, réalisée dans le cadre du volet naturel de l'étude d'impact environnemental. Le recul des structures flottantes aux berges doit être déduit des conclusions de cette étude.

L'Eurométropole de Strasbourg, en tant que personne publique associée, dispose de l'étude d'impact environnemental des projets d'Illkirch et d'Eschau car elle a été consultée durant l'instruction des permis de construire des deux projets. En ce sens, elle dispose déjà des éléments nécessaires à l'appréciation de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux. Pour rappel, au titre de l'article R-122-2 du code de l'environnement, la procédure d'autorisation d'urbanisme des projets d'Illkirch et d'Eschau fera également l'objet d'une consultation de la MRAe, qui s'assurera également de la bonne prise en compte de l'environnement par le projet.

Illkirch et Eschau

Les plans d'eau sur lesquels sont portés les projets d'installation de centrales lacustres sont issus de l'exploitation alluviale de granulats, et sont donc anthropisés. Il en résulte une grande diversité des berges qui les constituent, tant sur les plans topographique/bathymétrique qu'écologique.

Les sites d'exploitation en fin de vie sont soumis à une remise en état final, prévue dans le dossier de demande d'autorisation d'exploiter. Au titre de la remise en état final, des aménagements écologiques (types hauts-fonds ou talus sous eau en pente douce) favorables à la biodiversité peuvent être prévus. L'éloignement des structures flottantes doit alors être prescrit pour maximiser les potentialités de ces aménagements et la distance arbitraire de 40 mètres peut s'avérer insuffisante ponctuellement.

D'autres zones en revanche peuvent être laissées en forte pente, voire faire l'objet de mesures géotechniques (type empierrement) pour en garantir la stabilité. Dans un tel cas, le substrat est peu propice au développement de la flore et les profondeurs rapidement atteintes bloquent la photosynthèse. Il en résulte une absence de biodiversité, bien avant d'atteindre une distance à la berge de plusieurs dizaines de mètres. **Les distances de recul des structures flottantes aux berges peuvent localement varier au sein d'un même projet, selon les sensibilités identifiées, c'est le cas pour les projets d'Illkirch et d'Eschau**.

Eschau

L'exemple du projet d'Eschau II est intéressant : des plongeurs ont fait le tour des berges pour relever la présence d'herbiers aquatiques. En lien avec les fortes pentes du plan d'eau, **les herbiers ont été relevés uniquement dans les premiers mètres immergés** du fait du manque de lumière (cf. Figure 1).

En effet, à 25 mètres des berges, la profondeur du plan d'eau d'Eschau est en tout point supérieure à 10 mètres, ce qui réduit d'environ 86% l'intensité lumineuse reçue par rapport à la surface.

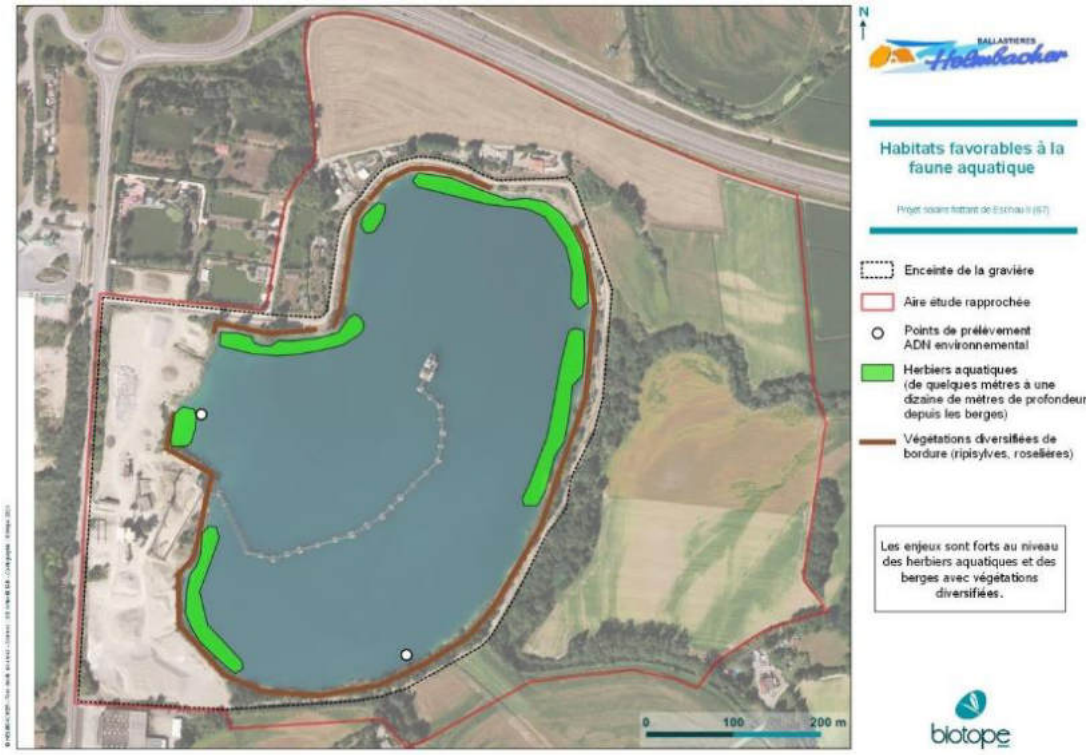


Figure 1 - Carte des habitats favorables à la faune aquatique – Eschau II

Une étude similaire a été réalisée sur notre projet d'Illkirch-Graffenstaden. Des observations d'herbiers et prélèvement d'ADNe réalisées en bateau (cf. Figure 2) ont permis de montrer **l'absence de zones favorables d'herbiers et d'habitats favorables à plus de 30 mètres des berges du plan d'eau**.

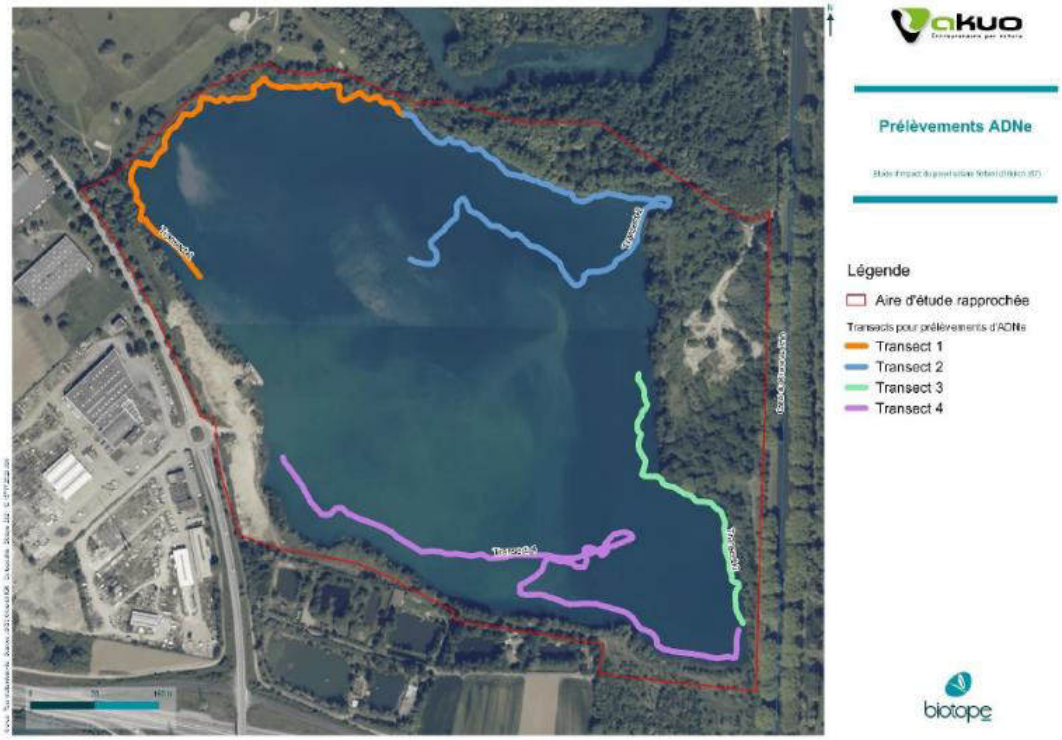


Figure 2 : Carte des observations des habitats et espèces aquatiques – Illkirch-Graffenstaden

Ce sont ces relevés, complétés par ceux réalisés pour les autres taxons (avifaune, chiroptères, insectes…) qui nous ont permis de mettre au point nos mesures d'écartement des berges sur ces projets, **à savoir 25 mètres pour le projet d'Eschau II** (mais **jusqu'à plus de 60 mètres** ou Nord/Ouest du plan d'eau, pour respecter l'aménagement écologique prévu dans le dossier d'autorisation d'exploiter par la société Helmbacher) et **30 mètres pour celui d'Illkirch-Graffenstaden** (mais **jusqu'à 60 mètres** sur la portion sud du plan d'eau, compte tenu de l'activité de comblement des berges menée par la société Trabet notamment).

En complément, il est important de noter que la distance moyenne aux berges d'un projet est plus élevée que sa distance minimale aux berges. Pour prendre l'exemple du projet d'Eschau II, le respect d'une distance de 25 mètres aux berges conduit à une distance moyenne aux berges de 40 à 50 mètres. Cela provient de la nécessité de constituer des « blocs » de modules flottants. A contrario, il n'est pas possible d'enlever les « blocs flottants » les plus proches des berges sans amputer une grande partie de la puissance du projet.

4. Conclusion - Impact de la mesure de recul de 40 mètres

En conclusion, face aux différents enjeux environnementaux d'un projet photovoltaïque flottant, l'étude de ses impacts et de l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction mises en place doit être réalisée **une étude au cas par cas**.

Une mesure stricte sur une distance de 40 mètres aux berges aurait deux effets potentiellement négatifs :

- **Réduire fortement la taille de projets où l'évaluation des enjeux environnementaux et des mesures d'évitement proposées montre la possibilité de se rapprocher des berges**. Dans ce cas, appliquer une distance aux berges de 40 mètres réduirait fortement les économies d'échelle nécessaires au développement de projets photovoltaïques dans les régions moins ensoleillées, sans pour autant être justifié d'un point de vue environnemental. Ainsi, dans les cas concrets d'Illkirch-Graffenstaden et d'Eschau, la viabilité économique ne serait plus assurée (pour des projets en instruction et dont l'équilibre économique a déjà été établi lors des appels d'offres portés par les communes).
- **Fixer une zone d'implantation des projets sans prendre en compte les enjeux environnementaux locaux et les mesures mises en place.**

Enfin, il est important de noter que **la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement évaluent pour chaque projet l'efficacité des mesures proposées, à la lumière des études faune-flore (article R-122-2 du code de l'environnement).** La procédure complète prévue pour ce type de projet (étude d'impact environnemental, consultation des personnes publiques associées, dont la MRAe), permet de construire des mesures adaptées à chaque projet et à son environnement local. C'est bien en suivant cette procédure que nous avons fixé des distances aux berges différentes pour nos deux projets sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Par conséquent, **nous sommes défavorables à l'implantation d'une mesure de distance minimale aux berges de 40 mètres** qui impacterait fortement le développement de projets photovoltaïques lacustres et l'atteinte des objectifs en énergies renouvelables de l'Eurométropole de Strasbourg. **Il apparaît nécessaire de procéder à une évaluation au cas par cas, tel que prévu dans le cadre de l'évaluation environnementale** à laquelle est soumis chaque projet de cette ampleur, de la distance « tampon » à préserver par rapport aux berges d'un plan d'eau.

190_EP_M4-PDA_MAIL_ENT

Maxime A.

Madame DAMBACH,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint copie d'un courrier adressé ce jour à Mme IMBS, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg, relatif au projet de modification n°4 du PLU de l'EMS.

Je reste à votre disposition pour toute question.

Cordialement,

Entzheim, le 2 octobre 2023

Objet : Modification N°4 du PLU

Madame la Présidente,

Comme vous le savez, le ministère des Armées a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) auprès de développeurs de projets photovoltaïques pour la mise à disposition de son foncier en vue d'implanter une centrale photovoltaïque sur le site de la zone de desserrement de Strasbourg. Le projet porté par EDF Renouvelables a été désigné lauréat pour ce site. Cependant, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg n'étant pas compatible avec la réalisation d'un parc photovoltaïque sur la zone concernée (zone UXe1), EDF Renouvelables a formulé auprès de l'EMS une demande d'engagement de procédure de mise en compatibilité du PLU avec son projet.

Bien que la zone en question se trouve en dehors de l'emprise de la concession aéroportuaire, la société Aéroport de Strasbourg Entzheim, exploitante de la plateforme, reste attentive aux évolutions pouvant impacter le bon fonctionnement opérationnel de son activité. En outre, la réglementation européenne impose à l'exploitant d'aérodrome d'apporter une attention toute particulière sur l'environnement proche de sa plateforme afin d'éviter la création de toute source de risque aéronautique potentiel.

Après avoir consulté le projet de modification n°4 du PLU, les équipes de l'Aéroport ont pu constater que ce document prévoit l'ajout d'un « espace boisé à créer ou à conserver » en limite Est du site (limitrophe avec l'aéroport de Strasbourg-Entzheim, parcelles 419 et 420 de la section 6 ENTHZEIM).

Aussi, il me semble important de porter à votre connaissance les éléments suivants :

- En matière de sûreté tout d'abord, l'implantation de cet espace boisé en bordure immédiate de la plateforme aéroportuaire ne permet pas de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2018 (arrêté prescrivant les mesures de police applicables sur l'aéroport), tout particulièrement l'article 27 de ce texte, qui prévoit qu'une bande dégagée de 3 mètres soit respectée de part et d'autre de la clôture, cette bande devant restée dégagée de tout obstacle y compris des branches en surplomb. En

outre, la présence d'une zone boisée à cet emplacement, quand bien même un espacement suffisant serait laissé vis-à-vis de la clôture, ne pourra que générer des difficultés pour l'entretien de la bande des 3 mètres (développement de végétation...).

- En matière de sécurité aéronautique, conformément aux dispositions du Règlement européen N°139/2014, les éléments suivants doivent être pris en compte :
    - D'une part, l'emplacement prévu pour cette zone boisée n'est pas compatible avec les contraintes induites par les servitudes aéronautiques qui seront percées très rapidement par les arbres. Cela imposera une obligation d'entretien permanente et d'abatage systématique des plantations au fur et à mesure de leur croissance ;
    - D'autre part, cet espace boisé constitue une augmentation du risque animalier, en particulier le péril aviaire, car il constitue évidemment une zone potentielle de refuge pour diverses espèces. Bien évidemment, le risque animalier est un aspect particulièrement sensible des obligations de l'exploitant en matière de sécurité aéronautique, ce dernier ayant pour obligation de s'assurer que ce risque n'est pas aggravé par l'évolution de l'environnement immédiat de la plateforme.

Ainsi, la présence de cette zone boisée en limite de l'aéroport modifie défavorablement l'habitat animalier et aviaire à proximité de la piste, est incompatible avec les servitudes aéronautiques et avec les contraintes applicables au site en matière de sûreté. Par conséquent, il me semble nécessaire que le projet de modification n°4 du PLU soit modifié afin de supprimer l'ajout d'un « espace boisé à créer ou à conserver » en limite Est du site.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que la société Aéroport de Strasbourg travaille actuellement sur divers projets de développement du photovoltaïque sur son emprise. Je sollicite donc de votre part la possibilité de profiter de la modification n°4 du PLU pour bénéficier, de la même façon que pour la zone de desserrement de l'Armée, d'une mise en conformité des documents d'urbanisme avec ces projets à venir.

Vous remerciant d'avance de l'attention que vous porterez à la présente et restant à votre disposition pour toute question, je vous prie d'agréer, Mme la Présidente, l'expression de mes sincères salutations.

226_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Olivier W.

Bonjour,

Vous trouverez en PJ, le courrier de mes parents ainsi que le mien concernant nos remarques sur les modifications n° 4 du PLU.

Nous habitons au 59 rue du Docteur Schweitzer à Mundolsheim et sommes sur le trajet d'un des deux chemins prévus entre la rue du Dr. Schweitzer et la rue du Strengfeld.

Merci de me confirmer la prise en compte de nos courriers à verser à l'enquête publique faite auprès des habitants de Mundolsheim.

Je reste à votre disposition pour toute question.
Cordialement.

Madame la Présidente de la commission d'enquête sur
la modification n°4 du PLU.
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1, Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX

Madame,

Je soussigné Olivier WERSINGER, souhaite également vous faire part de mes remarques et mon désaccord, sur les modifications du PLU N° 4 que vous envisagez, et qui me concerne directement.

En effet, mes parents qui vous ont également écrit (leur courrier est en annexe du mien), pour vous indiquer leur désaccord sur le passage que vous envisagez de creuser chez nous.

J'ai acheté ma maison, il y a une dizaine d'années. La maison étant grande, j'ai proposé à mes parents qu'ils viennent habiter chez moi quand la vie ne serait plus possible dans leur maison du Sundgau. Ils étaient contents de la proposition et d'accord pour venir le moment venu.
Aussi, j'ai aménagé un appartement de 70 m2 pour eux, et fais installer une salle de bain aux normes pour des personnes à mobilité réduite.

Ce moment est arrivé en novembre 2019 juste avant le Covid, ce qui était une chance. On connait l'impact du Covid sur les personnes âgées qui peuvent être isolées.

Notre quartier est calme et ne le sera plus quand le passage sera fait entre les rues du Docteur Schweitzer et du Strengfeld. C'est du telle évidence.

Que l'on prévoie des passages avant la construction de maisons, pour promouvoir la fluidité des déplacements piétons ou en vélo, c'est une bonne idée, mais une fois les maisons construites, il s'agit d'une aberration parce qu'il va falloir casser ce qui a été construit !!

Je vous rappelle que la Mairie avait prévu de faire un passage un peu plus loin dans l'impasse de la rue Bellocq, mais elle n'a pas récupéré la bande de terrain quand le propriétaire a construit. Aujourd'hui un garage a été construit empêchant tout passage ! Pourquoi ne pas être allé au bout de l'idée du passage entre les deux rues à ce moment-là ? (Voir le plan avec les pointillés rouges).

J'ai les mêmes arguments que mes parents concernant l'opposition au projet. Vous les retrouverez dans leur courrier en annexe.

Je rajouterai quelque chose de très important.
J'ai fait le choix d'accueillir mes parents dans ma maison. Je leur mets à disposition un appartement, ainsi qu'une bande de terrain de deux ares, dans un quartier très calme de Mundolsheim.

Peu de gens font ce choix d'accueillir leurs parents très âgés chez eux, pour qu'ils aient une fin de vie agréable dans un cadre calme, avec de la verdure, des plantations. De plus, ils sont entourés par leur famille avec deux de leurs fils qui habitent à Mundolsheim.

Je valide les arguments de mes parents :

-Le projet de faire passer sur mon terrain, un sentier pour les piétons, les vélos, les scooters … est inadapté. Est-ce que quelqu'un est venu sur place, voir l'environnement choisi ? On imagine facilement les nuisances sonores et autres déchets qui seront éparpillés sur ce sentier et dans les propriétés.

-Quand on voit l'impact qu'aurait ce chemin chez moi, et chez mes voisins, on se dit vraiment que personnes n'est venu voir sur place !!

-Des personnes malintentionnées pourront facilement accéder à nos maisons pour visiter nos maisons. Dans notre société, les agressions gratuites et autres actes de malveillance, envers les personnes de tout âge sont courantes. Vous savez pertinemment que la civilité, le respect de l'autorité sont des valeurs qui ont disparu chez bon nombre de citoyens.

-Ma mère m'a dit que certainement ils partiraient si votre projet allait au bout. Cela m'attriste car cela va à l'encontre de ce qui était prévu ici.
En ce qui me concerne, je devrais aussi envisager de partir à la retraite, si la qualité de vie se dégradait.

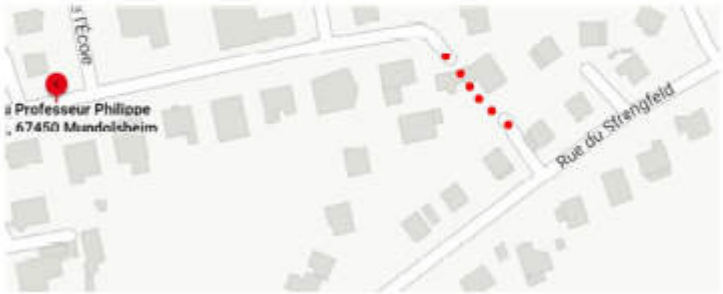
Cette consultation publique a pour but de connaitre la position de habitants.
Je suis résolument contre les modifications que vous souhaitez initier dans le quartier SCHWEITZER/STRENGELD.

Tous les propriétaires de notre quartier sont mécontents. Entendez-nous ! Je pense qu'il serait judicieux et sensé d'abandonner ce projet et de réfléchir à des alternatives plus audibles.

Dans l'attente d'une information allant dans le sens de notre demande, je vous prie d'agréer, **Madame**, mes salutations distinguées.

Le cadre de vie actuel ne doit pas changer, par respect pour les propriétaires qui se sont donné du mal pour acheter, rénover leur maison, et par respect pour nos anciens qui doivent vivre dans un cadre paisible et agréable.

1er schéma : Le projet initial mais abandonné !!!



2ième schéma : En violet, le même projet initial du 1er schéma.

En pointillé rouge, le sentier qui passe chez moi et chez mes voisins.

Madame la Présidente de la commission d'enquête sur
la modification n°4 du PLU.
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1, Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX

Madame,

Je soussignée Nicole WERSINGER AULLEN, souhaite vous faire part de nos remarques et notre désaccord de mon époux et moi, sur les modifications du PLU N° 4 que vous envisagez, et qui nous concernent directement.

Avec mon époux Paul WERSINGER, nous sommes un couple de grands séniors âgés de 84 et 81 ans.
Notre fils Olivier WERSINGER, habite dans la même maison que nous, au 59 rue du Docteur Schweitzer à Mundolsheim.
Il a mis à notre disposition un appartement dans sa maison, ainsi qu'une bande de terrain de deux ares, dans un quartier très calme de Mundolsheim.

C'est pour ces raisons que nous avons choisi de venir habiter chez lui à Mundolsheim pour nos vieux jours. Nous profitons depuis novembre 2019, de cette qualité de vie, et nous avons aménagé ces deux ares de terrain avec une cabane en bordure de la propriété, qui risquerait d'être supprimée.

Si nous avons quitté notre maison de Muespach dans la Haut-Rhin, de 7 pièces sur 26 ares, c'est que nous avons trouvé des avantages à choisir Mundolsheim, à savoir :

-Proximité avec notre fils Olivier, mais aussi avec notre fils Philippe qui habite également à Mundolsheim. Vous êtes sensible à l'intergénérationnel, sachez que c'est ce que nous vivons chaque jour, dans notre appartement avec nos fils à proximité.

-Nous apprécions le calme de l'endroit, les voisins sympathiques, le petit square, une qualité de vie qui ressemble à celle vécue de 1960 à 2019 à la campagne dans le Sundgau.

Aussi, vous comprendrez aisément, que le projet de faire passer un sentier pour les piétons, les vélos, les scooters … est très controversé, malvenu et peu adapté à l'environnement que vous avez choisi. On imagine facilement les nuisances sonores et autres déchets qui seront éparpillés sur ce sentier et dans les propriétés.

De plus, il sera aisé pour des personnes malintentionnées de passer au-dessus des murs pour visiter les maisons. Dans notre société, la situation est déjà bien tendue en ce qui concerne les agressions gratuites et autres actes de malveillance, envers les personnes de tout âge.
Vous savez pertinemment que la civilité, le respect de l'autorité sont des valeurs qui ont disparu chez bon nombre de citoyens.

Vous comprendrez aisément que nous devrons certainement quitter cet endroit, si votre projet venait à se concrétiser.

Ce projet va détériorer la qualité de vie des habitants, va nous impacter au niveau de la perte de terrain, de la refonte des espaces fleuris qui égayent nos journées, du déplacement de notre cabane de jardin, de la fuite des oiseaux qui viennent se nourrir sur les mangeoires que nous avons installées.

L'on a créé un espace de vie où il fait bon vivre que nous apprécions quotidiennement. L'idée de garder une vie harmonieuse pour les habitants n'est-elle pas une priorité du PLU ? En tout cas pour nous, c'est une priorité.

De plus, nos deux voisins ont des piscines dont l'une va devoir être enlevée, et l'autre aura un sentier qui passera très près de celle-ci.

Nous invitons les initiateurs de ce projet à venir sur place, et à regarder dans chaque propriété l'impact de ce projet, avant de décider de notre avenir et de notre quiétude en se basant uniquement sur des plans et des vues aériennes.

Aux différentes réunions dans la commune sur ce projet de modification du PLU, vous nous avez fortement conseillé de donner notre avis par écrit, pour qu'il en soit tenu compte. Sinon, pourquoi le demander ?

C'est ce que je fais par la présente, mon époux, nos fils et moi, sommes clairement opposés à ce projet de sentier entre la rue du Docteur Schweitzer et la rue du Strengfeld.

Compte tenu du désagrément généré auprès de la totalité des propriétaires de notre quartier, je pense qu'il serait judicieux et sensé d'abandonner ce projet et de réfléchir à des alternatives plus crédibles.

Dans l'attente d'une information sur l'annulation de ce projet de passage, je vous prie d'agréer, **Madame**, nos salutations distinguées.

Voici quelques remarques :

Vous envisagez de passer de part et d'autre de la clôture ci-dessous :

Vous trouverez sur cette photo, la configuration de notre espace vert touché par votre « passage ».

-Notre banc installé bien au calme
Les perchoirs pour les oiseaux que nous nourrissons, avec du passage ils ne viendront plus.
-la cabane où mon époux bricole …

Il s'agirait pour vous de :

-détruire la clôture en métal et PVC
-détruire la clôture en bois
-détruite le portail de la propriété et deux piliers en grès des Vosges.
-détruire la dalle ainsi que la cabane de jardin.
-détruire l'accès au gaz.

Finalement beaucoup de travaux pour rien avec tous les inconvénients évoqués.

L'idée est de tout le temps faciliter la vie des gens, du coup tout est acquis et ils n'ont plus d'efforts à faire. Actuellement, les gens font le tour pour aller au cœur du village et cela fonctionne. La politique de niveler les citoyens par le bas n'est pas la solution.

Nous sommes contre ce passage et souhaitons que l'ambiance désagréable qui règne cesse, par le retrait du projet de passage sur notre terrain.

227_EP_M4-PDA_MAIL_STG

A l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU

Madame la Présidente,

Veuillez trouver ci-joint le courrier du Groupement des Usagers des Ports de Strasbourg (GUP) daté de ce jour et formalisé dans le cadre de l'enquête publique en cours portant sur la modification n°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il complète les observations adressées par notre Groupement à Madame la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg le 6 février 2023 et dont nous vous prions de trouver également une copie attachée à ce message.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement.

Mme la Présidente de la commission d'enquête
en charge de l'enquête publique sur la
modification n°4 du PLU
Service Aménagement du territoire et projets
urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1, Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG

Strasbourg, le 2 octobre 2023

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Le Groupement des Usagers des Ports de Strasbourg (GUP) est une association qui fédère plus de 80 entreprises présentes dans les différentes circonscriptions du Port autonome de Strasbourg ou qui utilisent les services y sont proposés.

Depuis de nombreuses années, le GUP accompagne les évolutions de la zone portuaire de Strasbourg et de ses espaces environnants, en s'efforçant de sensibiliser les porteurs de projets aux enjeux de fonctionnement et aux conditions de développement des entreprises dans le système urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 16 décembre 2016 fait actuellement l'objet d'une quatrième modification qui comporte 206 points qui concernent l'ensemble des communes sur le périmètre territoire métropolitain.

Parmi les évolutions projetées dans le cadre de cette procédure, un point a plus particulièrement retenu notre attention et que nous souhaitons exprimer dans le cadre de l'enquête publique qui se déroule jusqu'au 6 octobre 2023.

Il concerne le projet d'implantation d'un futur équipement d'intérêt collectif et services publiques au sein du secteur Starlette – site du Triangle (point 126 de la modification, pages 394 et suivant de la note de présentation du dossier d'enquête publique).

Groupement des Usagers des Ports de Strasbourg
gup@strasbourg.port.fr - 03 88 21 74 30
1 rue du Port du Rhin - CS 80407 – F-67002 Strasbourg cedex
Association de droit local inscrite au Registre des Associations du Tribunal d'Instance de Strasbourg Volume : 82 Folio n°176
SIRET : 753 624 741 00033

Dans le cadre de la concertation préalable à la présente enquête publique, le GUP a adressé un courrier à Madame la Présidente de l'Eurométropole en date du 6 février 2023 pour détailler les raisons qui fondent l'opposition exprimée par ses membres au projet d'implantation d'un collège envisagé par la Ville de Strasbourg.

La note de présentation du dossier d'enquête publique fait état de l'actualisation des réflexions concernant l'évolution de ce site mais maintien néanmoins la possibilité d'y implanter d'un collège : « la création d'un nouveau collège, en lien avec le développement urbain de l'axe Heyritz-Kehl fait l'objet de discussion entre la Ville et la Collectivité européenne d'Alsace. La localisation définitive n'est, à ce stade, pas actée entre les deux collectivités. Ainsi le site identifié constitue un site d'implantation potentiel pour le futur collège. Mais il pourrait accueillir également un gymnase ou autre équipement public, si un autre site devait être choisi par la Ville et la CEA pour l'implantation du collège » (page 394).

Pour les raisons développées dans notre courrier du 6 février, le GUP souhaite que les différentes pièces du PLU soient modifiées de sorte à exclure toute possibilité d'implantation d'un équipement public susceptible de générer la présence d'un nombre important de personnes sur ce site situé à proximité de la sortie de la trémie de la rue du Péage / Liaison inter-port (LIP).

En outre, la note de présentation précise que des études préalables ont été réalisées pour évaluer si le site est adapté pour créer un équipement recevant du public en garantissant la santé environnementale et la sécurité publique. Les expertises réalisées dans ce cadre sont synthétisées dans un tableau « bilan avantages / inconvénients » qui inclue notamment des données relatives à la qualité de l'air modélisées par ATMO Grand Est en 2017 et 2018. Ainsi, elles ont été conduites sur la base de scenarii d'implantation qui ont évolué et qui ont précédé la mise en service effective de la liaison inter-port intervenue en avril 2022. L'ensemble de ces données n'étant pas annexé au projet de modification n°4 du PLU, il nous est impossible d'apprécier leur portée par rapport aux récentes options projetées par la collectivité ni le référentiel des normes réglementaires utilisé pour caractériser la qualité de l'air.

Enfin, le projet de reclassement de la zone UDz5 en UE1a couvre les parcelles 215 et 216 occupées par la Villa Rhein Fischer. Celle-ci constitue un élément patrimonial remarquable de l'histoire du port de Strasbourg. De ce fait, sa destination future mériterait de notre point de vue de maintenir une vocation économique en lien avec les entreprises de l'espace portuaire.

En vous remerciant par avance de la prise en compte de ces observations, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes salutations distinguées.

R Aloird

Régine ALOIRD
Présidente

PJ :

- *Courrier du GUP du 6 février 2023 à l'attention de Madame la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg*

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG
Madame la Présidente
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX

Strasbourg, le 6 février 2023

Objet : Projet de modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg et projet d'implantation d'un collège sur le secteur Starlette – Triangle

Madame la Présidente,

En ce début d'année, le Groupement des Usagers des Ports de Strasbourg (GUP) a pris connaissance du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg ayant fait l'objet d'une procédure de concertation préalable qui s'est clôturée le 23 décembre 2022.

Ce quatrième volet traduit les ambitions et les enjeux d'évolution du cadre réglementaire qui organise le développement du territoire métropolitain et influence les espaces urbains et portuaires qui intéressent plus particulièrement les membres de notre Groupement.

Plusieurs points retranscrits dans la notice de présentation et les documents annexes du projet de modification n°4 ont interpellé le GUP, nous motivant à fixer sans tarder une rencontre avec la direction de la SPL Deux Rives et les services compétents de l'Eurométropole que nous avions récemment sollicités concernant des enjeux d'accessibilité.

Nos échanges du 16 janvier 2023 ont confirmé notre principale inquiétude liée à la mise en service à horizon 2028 d'un ensemble scolaire de plus de 6 000 m² visant à accueillir 600 collégiens franco-allemands sur le secteur Starlette – Triangle, au droit de la trémie de la rue du Péage et de la Villa Rhein Fischer sur des emprises appartenant au Port autonome de Strasbourg (PAS).

Le point n°119 du projet de la modification n°4 du PLUi précise le contexte dans lequel intervient ce projet, visant une concertation à laquelle le GUP, pourtant représentatif de la voix des entreprises voisines, n'a pas été invité à prendre part : « En septembre 2020, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont entrepris un processus de reprise du projet de la ZAC des Deux Rives avec de nombreux séminaires et comités de pilotage qui ont permis d'identifier les évolutions que les collectivités souhaitent apporter au projet. Cette démarche a abouti à une évolution du Plan guide de la ZAC, validée par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg en janvier et février 2022 ».

Au-delà du besoin de créer de nouveaux équipements et services publics pour accompagner les développements urbains en cours dont nous comprenons le fondement, nous regrettons les motivations qui ont conduit la maitrise d'ouvrage à retenir ce site d'implantation.

Plusieurs raisons justifient notre opposition ferme à ce projet et renvoient à différentes échelles de réflexion.

Les parcelles concernées par le projet de reclassement en zone UE1 sont ceinturées par des infrastructures routières et ferroviaires structurantes pour le fonctionnement de l'ensemble de la plateforme portuaire et soutenir le renforcement de sa vocation multimodale. Ces réseaux supportent également des trafics liés aux différentes activités présentes dans l'espace portuaire.

La liaison inter-port (LIP), qualifiée Rue du Péage dans la section qui nous intéresse, a été dimensionnée et mise en service le 11 avril 2022 pour garantir un équilibre fonctionnel entre les renouvellements urbains opérés à l'échelle de la ZAC des Deux Rives et des conditions indispensables d'accessibilité aux entreprises de la zone portuaire, en particulier celles situées au Nord de l'Avenue du Rhin. La rue du Péage est ainsi l'unique accès routier adapté à la circulation des poids-lourds qui dessert le Port aux Pétroles de Strasbourg, le Terminal conteneurs Nord tri-modal exploité par la société RET et les entreprises situées au nord de la rue du Port du Rhin (Malteries Soufflet, Les Moulins Advens, BMW, NLMK, Transports Chalot…). Les volumes des trafics routiers sur cet axe se situent actuellement entre 500 et 600 poids-lourds par jour.

L'implantation d'un ensemble scolaire en proximité directe de ces infrastructures entrainerait ainsi un risque élevé de rompre un équilibre déjà fragile en cloisonnant des adolescents dans un équipement certes orienté vers les nouvelles opérations en cours d'aménagement mais également exposé aux effets induits par les trafics environnants (risques liés au transport de matières dangereuses et au franchissement de voies ferrées exploitées, exposition aux émissions sonores générées par les trains de marchandises).

En corollaire, cette situation pourrait à terme réinterroger la vocation de ces infrastructures et fragiliser la pérennité des activités portuaires qui leur sont associées, en dépit d'un contexte global qui nous conforte dans la nécessité d'organiser stratégiquement la massification des trafics de marchandises et la réindustrialisation de nos territoires.

Enfin, une telle implantation viendrait selon nous en totale contradiction avec les orientations retranscrites dans le Contrat de développement Ville-Port en cours de signature entre la Région Grand Est, la Ville et le Port autonome de Strasbourg.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à ces observations, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments distingués.

Régine ALOIRD
Présidente

Copies :
- *Monsieur le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace*
- *Madame la Présidente du Port autonome de Strasbourg*
- *Monsieur le Président de la SPL Deux Rives*
- *Monsieur le Président de la CCI Alsace Eurométropole*

228_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Pierre B.

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-joint un document contenant mes remarques agrémentées de quelques illustrations, et de le verser au dossier relatif à l'Enquête Publique en cours s'agissant des modifications n° 4 du PLU (Mundolsheim).

Je vous remercie également de bien vouloir accuser réception de ce courriel et de me confirmer la prise en compte de ma demande.

Bien cordialement,

Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique,

Ce courrier s'inscrit dans le cadre de la modification n°4 du PLU de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG. Son objet est de vous présenter mes observations concernant le projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM, **l'emplacement réservé n°15 devant relier la rue du Strengfeld à la rue du Docteur Schweitzer**.

La liste des emplacements réservés du dossier d'enquête publique indique que la création de cet emplacement réservé aurait pour objet la « Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Strengfeld et la rue du Docteur Schweitzer ».

Dans la note de présentation de la modification (point 86 de la note de présentation, pages 273 et suivantes) il est indiqué que :

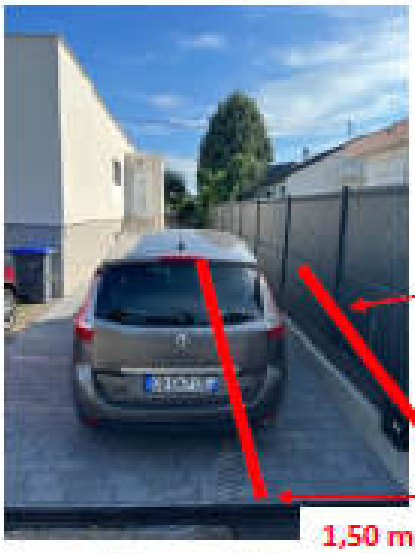
« Il est ainsi proposé d'inscrire deux emplacements réservés d'une largeur de 3 m, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédiés à l'aménagement de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer. »

Ci-après, un extrait du règlement graphique matérialisant l'inscription dudit emplacement réservé :

Il est indéniable que l'inscription de cet emplacement réservé (ou ces emplacements réservés) portera une atteinte disproportionnée au droit de propriété des riverains frappés par le projet d'inscription de cet emplacement réservé au regard de l'objectif annoncé, à savoir « la desserte du secteur Sud du ban de la Commune » alors que ledit secteur sud ne concernera, en réalité, au mieux qu'une trentaine de foyers.

A titre d'illustration de l'atteinte disproportionnée au droit de propriété que j'évoque ci-dessus, voilà les impacts que ce projet aurait sur mon terrain :

1- Entrée et place de parking : le chemin va littéralement « passer chez moi ».



2- Avec vue directe sur la salle à manger

3- Le chemin longerait la piscine pour laquelle le permis de construire m'a été accordé il y a 3 ans à peine. La piscine vient d'être construite. Le chemin « Emplacement Réservé » va donc longer la plage de piscine

Cela n'a pas de sens et je doute fort que les auteurs de ce projet ne se soient jamais rendus sur place pour constater l'impact réel sur les propriétés existantes. Pour information, ce même « Emplacement Réservé » impactera encore davantage la propriété de mon voisin Nicolas Schmitt, puisque l'« Emplacement Réservé n°13 » passera carrément sur les margelles de sa piscine. Incroyable, mais vrai.

Au vu de ce qui précède je ne peux que vous inviter à émettre un avis défavorable ou à assortir de réserves sur ce point votre avis appelé à être rendu.

Vous êtes évidemment la bienvenue, ainsi que quiconque de vos services, à venir voir le projet « in situ ». Je suis convaincu que l'atteinte disproportionnée à la propriété liée à la matérialisation du tracé de cet Emplacement Réservé n°13 vous paraîtra alors évidente.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes.

Je vous prie d'agréer Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

229_EP_M4-PDA_MAIL_LWA

Paul K.

Bonjour
Mr S. m'a demandé de vous envoyer directement notre courrier.
Le voici en P.J.
Cordiales salutations

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique pour la modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg, nous voulons soutenir la volonté de la commune de La Wantzenau et de l'Association de protection de la Nature « Wantzenau Wolfert Wasserrat » de protéger la rive de l'étang Wolfert en zone N° 7. En effet ces rives ainsi que l'étang accueillent une richesse avifaunistique comprenant environ une soixantaine d'espèces dont pas moins de 36 connues comme nicheuses. Ces dernières sont toutes protégées hormis les espèces de canards chassables qui fréquentent l'étang.

La couverture végétale des rives de l'étang fait partie de ce que l'on considère comme trame verte et bleue qui permet une continuité pour les déplacements de ces espèces et leur conservation. Cette ripisylve permet également d'avoir une eau de qualité grâce à la filtration des racines végétales. Enfin les roseaux, comme la ripisylve, attirent des espèces qui sont actuellement en forte régression. Nous ne décrirons que les plus importantes comme la Rousserolle effarvatte (*Acrocephalus scirpaceus*), le Bruant des roseaux (*Emberiza schoeniclus),* la Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*) ou encore le Pic vert (*Picus viridis*).

A l'époque où l'on parle de plus en plus de biodiversité il est important de préserver ces lieux qui en font la richesse et qui accueillent toutes ces espèces.

En vous remerciant de bien vouloir prendre en considération les différents arguments que je viens de vous présenter je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

230_EP_M4-PDA_MAIL_HOE

Véronique L.

Madame la Présidente,
Madame et Messieurs les Membres titulaires de la Commission d'enquête,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-attaché un courrier d'observations et ses annexes que je souhaite verser au dossier d'enquête publique portant sur la modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg.
Je représente les intérêts de la société xxxx, propriétaire d'une unité foncière à HOENHEIM.
Je vous remercie de prendre en considération ces observations et d'y apporter réponse après avoir consulté la collectivité publique.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Madame et Messieurs les membres titulaires de la Commission d'Enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

Amélie **BOURDIN**
Avocat - Médiateur

Marie **TOGNAZZI**
Avocat - Médiateur

Véronique **LANG**
Avocat

Associés

En partenariat avec
Anaïs **FUCHS**
Clarisse **ROCHETTE MONNOURY**
Aurélie **CROSNIER LECONTE**

Avocats

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête
En charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU
Et sur la création de six périmètres délimités des abords
SERVICE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES PROJETS URBAINS
VILLE ET EUROMETROPOLE DE STRASBOURG
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX

Strasbourg le 3 octobre 2023,

Madame la Présidente,
Madame et Messieurs les membres titulaires de la commission d'enquête,

Je représente les intérêts de la société 7 Group, en sa qualité de propriétaire d'une unité foncière affectée par la modification n°4 du PLU. Cette unité foncière est située sur la commune de HOENHEIM et est constituée des parcelles Section 16 n° 97, 98, 99, 100, 110, 142, 157, 160, 170, 171, 172, 173, 174, 178, 179, 180 et 182.

Ces parcelles faisaient partie de la friche ADLER (ex-fabricant de radiateurs), inoccupée depuis 2010, régulièrement squattée et vandalisée, finalement acquise en 2020 par la société 7 Group (*via ses filiales).* Sur une fraction du foncier déconstruit et dépollué aux frais de la société 7 Group, ont été réalisés en 2022 des bâtiments à destination commerciale. S'y sont installées les enseignes GRAND FRAIS, BASIC FIT et BURGER KING, venant compléter l'offre commerciale déjà présente sur les parcelles voisines (SUPER U, LIDL, MCDONALD'S).

Le terrain est desservi par la route de la Wantzenau et bordé au nord par la voie ferrée en surplomb de plusieurs mètres (ligne Strasbourg – Lauterbourg). A proximité immédiate se situe le terminus de la ligne de tramway (station Hœnheim Gare) et la caserne des pompiers (cf *annexe1*).

L'extrait cadastral ci-après permet de localiser ces parcelles :

AARPI LIBRAE AVOCATS
32 Allée de la Robertsau 67000 STRASBOURG
03.67.10.43.55
Case 288
v.lang@librae-avocats.fr
www.librae-avocats.fr

Lors des échanges menés en amont de l'acquisition avec la commune de HOENHEIM et l'EMS au sujet du devenir de cette friche industrielle sa vocation commerciale avait été confirmée. Le potentiel de surface commerciale pouvant y être réalisé était de 2500m² mais à ce jour la société 7 Group n'a réalisé que 950m².

En effet, alors qu'elle avait initialement confirmé cette destination commerciale globale, ce qui a fondé l'engagement financier par la société 7 Group consistant à acquérir, démolir et dépolluer la friche ADLER, l'EMS a finalement décidé de modifier en partie la destination du secteur lors de la précédente évolution du PLU. L'évolution présentée lors de la modification n°4 soumise à enquête publique reste défavorable à la société 7 Group, ce qui motive la présente demande de modification du projet de PLU soumis à enquête publique :

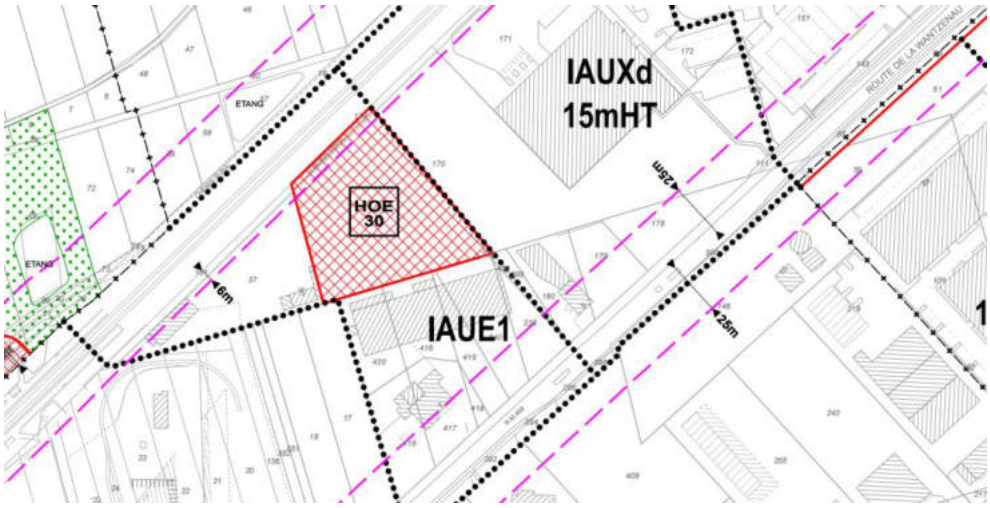
I. La partie ouest de cette emprise, propriété de la société 7 Group s'est trouvé classée en secteur IAUE (vocation d'équipements publics ou collectifs), au surplus en partie affectée par un emplacement réservé et une OAP communale (*cf annexe 2*) postérieurement à son acquisition par la société 7 Group. Il ressort de ces servitudes d'urbanisme actuellement en vigueur (avant la modification objet de la présente enquête) :

- Que les parcelles S16 n° 180 et 182 classées en secteur IAUE1 sont en réalité inconstructibles car toutes entières grevées d'un emplacement réservé au profit de l'EMS : ER n° HOE 30, « création d'équipements en lien avec le pôle d'échanges multimodal » pour une superficie de 44,81 ares.

- Que le secteur IAUE ne permet que la réalisation d'équipements publics ou d'intérêts collectifs ;

- Qu'une OAP communale est également opposable aux parcelles appartenant à la société 7 Group (OAP Commune de HOENHEIM, « secteur route de la Wantzenau ») : cette OAP précise que le site est destiné à une activité économique et à des équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Il faut préciser que les parcelles séparant l'emplacement réservé de la route de la Wantzenau et qui sont bâties appartiennent à la collectivité publique (actuellement occupée par un atelier de réparation automobile).



La société 7 Group a eu plusieurs échanges avec les représentants de la ville de HOENHEIM et de l'EMS afin d'obtenir la suppression de cet emplacement réservé et de ce classement rendant impossible la valorisation du reliquat du foncier issu de la friche ADLER.

Ces demandes n'ont pas abouti notamment car il s'agissait de stopper le développement commercial dans ce secteur (en considération des orientations du SCOT et de l'ouverture des nouveaux commerces sur la zone commerciale nord).

Les conséquences de ces décisions sont financièrement lourdes pour la société 7 Group : son engagement dans l'acquisition et la réhabilitation de la friche ADLER a été décidé en conséquence du potentiel constructible de la zone. A ce jour, la société 7 Group est toujours propriétaire d'une fraction de cette friche qu'elle ne peut plus désormais valoriser car grevée de servitudes d'urbanisme tendant vers la réalisation d'équipements publics en lien avec les transports.

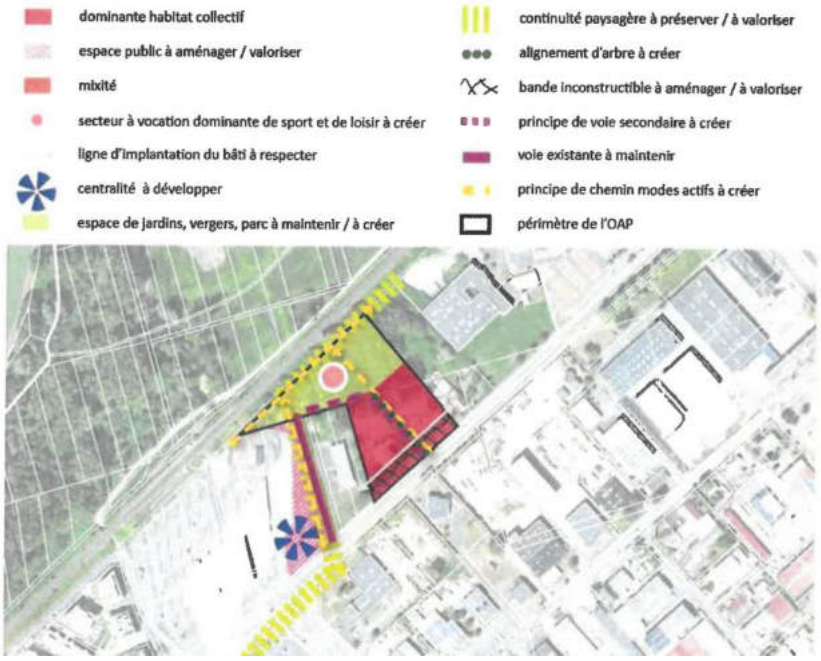
II. Le projet de modification n°4 soumis à enquête publique comporte une évolution des servitudes d'urbanisme, mais celles-ci sont toujours défavorables à la société 7 Group (*annexe 3*).

Il est désormais envisagé de modifier la vocation de l'OAP communale, l'emprise de l'emplacement réservé n° 30 et les limites du zonage :

- Le projet d'OAP communale prévoit de modifier une nouvelle fois la destination du secteur :

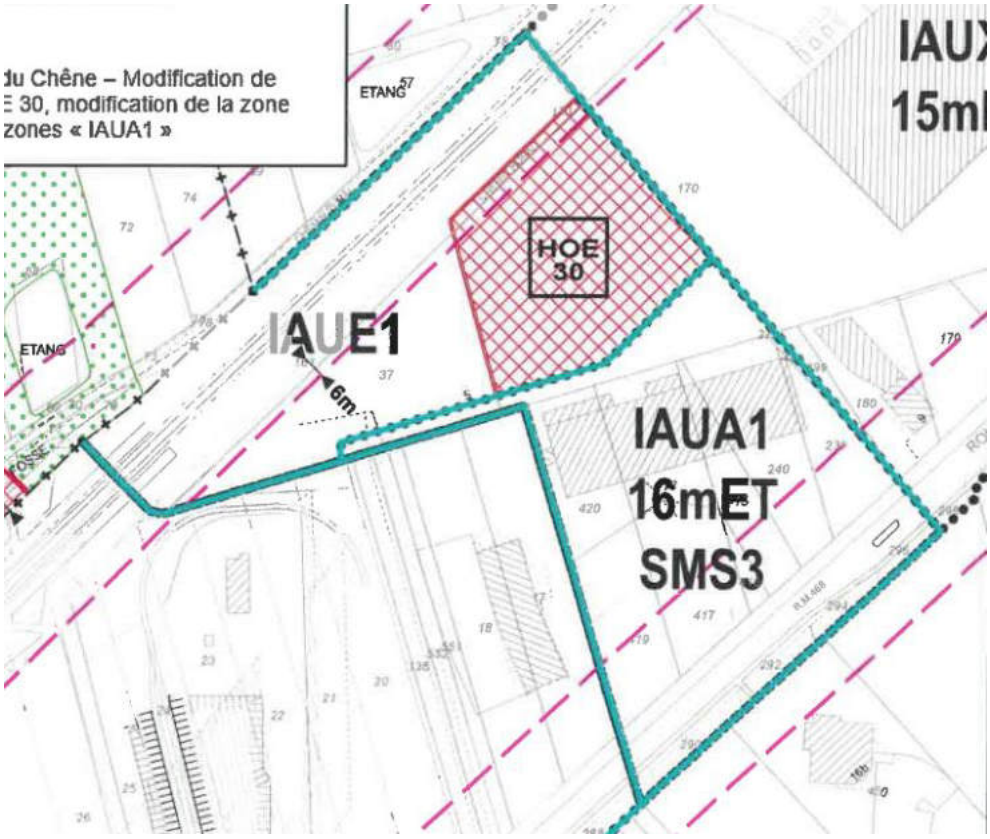
Les deux emprises du secteur ont vocation à accueillir du logement collectif avec une proportion de 35% minimum de logements sociaux.

Concernant le secteur localisé le long de la route de la Wantzenau, un espace vert à vocation d'espace sportif et de loisir, possiblement complété de jardins familiaux, devra être aménagé le long du talus ferroviaire. Cet espace proposera un terrain de sport ouvert et des agrès sportifs. Ces aménagements permettront de créer une transition végétalisée entre les aménagements résidentiels le long de la route de la Wantzenau et la voie ferrée.



- L'emplacement réservé sur les parcelles 180 et 182 demeure mais est légèrement réduit dans son emprise, et sa vocation évolue : il est prévu désormais de créer un espace public ;

- Le zonage évolue : la partie avant de l'OAP destinée à accueillir des logements est classée en secteur IAUA1, la partie arrière demeure en secteur IAUE1, ne pouvant accueillir que les équipements publics ou d'intérêt collectif.



Si le projet de modification est approuvé en l'état par l'EMS, la société 7 Group est dans l'incapacité de valoriser son foncier alors qu'elle a accepté, à la demande de l'EMS/de la commune d'HOENHEIM de ne pas déposer d'emblée un permis de construire portant sur les 2500 m² de surface commerciale, ce que la réglementation d'alors permettait.

Son effort de requalification de la friche ADLER (déconstruction, désamiantage, dépollution) restera à sa charge sans pouvoir être compensé financièrement par la valorisation en construction neuve du reliquat du foncier.

Seul un angle très restreint de la parcelle est classé en secteur IAU A1, dans une telle proportion qu'il ne peut pas être valorisé.

Enfin, le projet envisagé par la nouvelle OAP pour ce secteur n'est pas exempt de critiques :

- En première page de l'OAP, il est mentionné que « *l'état sanitaire des sols de l'emprise du site localisé le long de la route de la Wantzenau devra faire l'objet d'une attention particulière en phase pré-opérationnelle* » ; la société 7 Group qui a porté la dépollution de la friche ADLER confirme que l'état sanitaire des sols nécessite cette attention. Pour autant, le projet d'OAP, en contradiction avec cette précaution, affirme que la partie arrière du secteur pourra accueillir des jardins familiaux ;

- Il est prévu en cette partie arrière, outre des jardins familiaux, de réaliser un espace à vocation de loisirs et sportifs, entre les aménagements résidentiels à l'avant et le talus de la voie ferrée. Des photographies en annexe montrent la localisation de cet espace de loisirs (*annexe 4*).

  Il ne paraît pas pertinent de prévoir des aménagements à usage de loisirs à l'arrière des habitations, en contrebas du talus ferroviaire : cet espace enclavé, abrité des regards va être propice aux regroupements bruyants, trafics et incivilités. Situé à l'arrière des commerces voisins, les tentations vont être grandes de dégrader les biens. Au surplus, il ne paraît pas pertinent, au regard de la sécurité publique, de réaliser une aire de jeux en contrebas d'un talus ferroviaire dépourvu de protection interdisant l'accès aux voies.

- L'OAP et la réserve sont dédiés à un projet public mais affectent un foncier privé : comme l'on sait qu'un emplacement réservé peut rester en place de longues années sans que le projet ne soit mis en œuvre, cela abouti à geler, sans indemnisation, toute possibilité de valoriser ce foncier pour la société 7 Group : invendable, inexploitable, inconstructible alors qu'à l'avant sur les parcelles publiques, la création de logement n'est pas prête d'aboutir puisque les locaux existants accueillent un garage en activité. Ce foncier appartenant à la société 7 Group va par conséquent pendant de longues années également demeurer en l'état et grever son bilan d'aménageur.

III. Il est par conséquent demandé de ne pas approuver en l'état le projet de PLUi concernant le secteur de la route de la Wantzenau à Strasbourg et de faire évoluer l'OAP dans un sens qui permettra une requalification équilibrée de ce secteur, qui poursuive l'effort de réhabilitation de la friche ADLER initié par la société 7 Group.

Ainsi, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé n°30 et de faire évoluer le projet d'OAP dans le sens qui suit :

- Permettre la réalisation de logements sur tout le secteur en étendant le zonage IAU A1 à son ensemble ;

- Au besoin, organiser en périphérie des cheminements verts, espaces verts équilibrés sur les parties arrière et avant de l'OAP afin de réaliser une opération de logements sur l'ensemble de la superficie de l'OAP : cela répondra à l'opération réalisée il y a quelques années à peine de l'autre côté du terminus du tram, également le long de la voie ferrée. C'est également une orientation qui sera en cohérence avec la présence des transports en commun et des commerces, ce qui permettra de limiter l'usage de la voiture tout en terminant d'aménager ce secteur, que l'AOP présente comme flou à l'heure actuelle.

- Il peut également être envisagé de permettre d'accueillir de l'activité commerciale comme l'avait autorisé l'EMS à hauteur de 1550 m^2 restants et comme le permettait le PLU avant ses modifications et révisions.

Telles sont les demandes formulées pour le compte de la société 7 Group que je vous remercie de bien vouloir prendre en considération.

Veuillez agréer, Madame la présidente, Madame et Messieurs les membres titulaires de la commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

Véronique LANG
Avocat

Annexe 1 : extrait cadastral annoté
Annexe 2 : extrait PLU actuel
Annexe 3 : modifications proposées soumise à enquête publique
Annexe 4 : photographies du secteur.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Annexe 1

Département :
BAS RHIN

Commune :
HOENHEIM

Section : 16
Feuille : 000 16 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

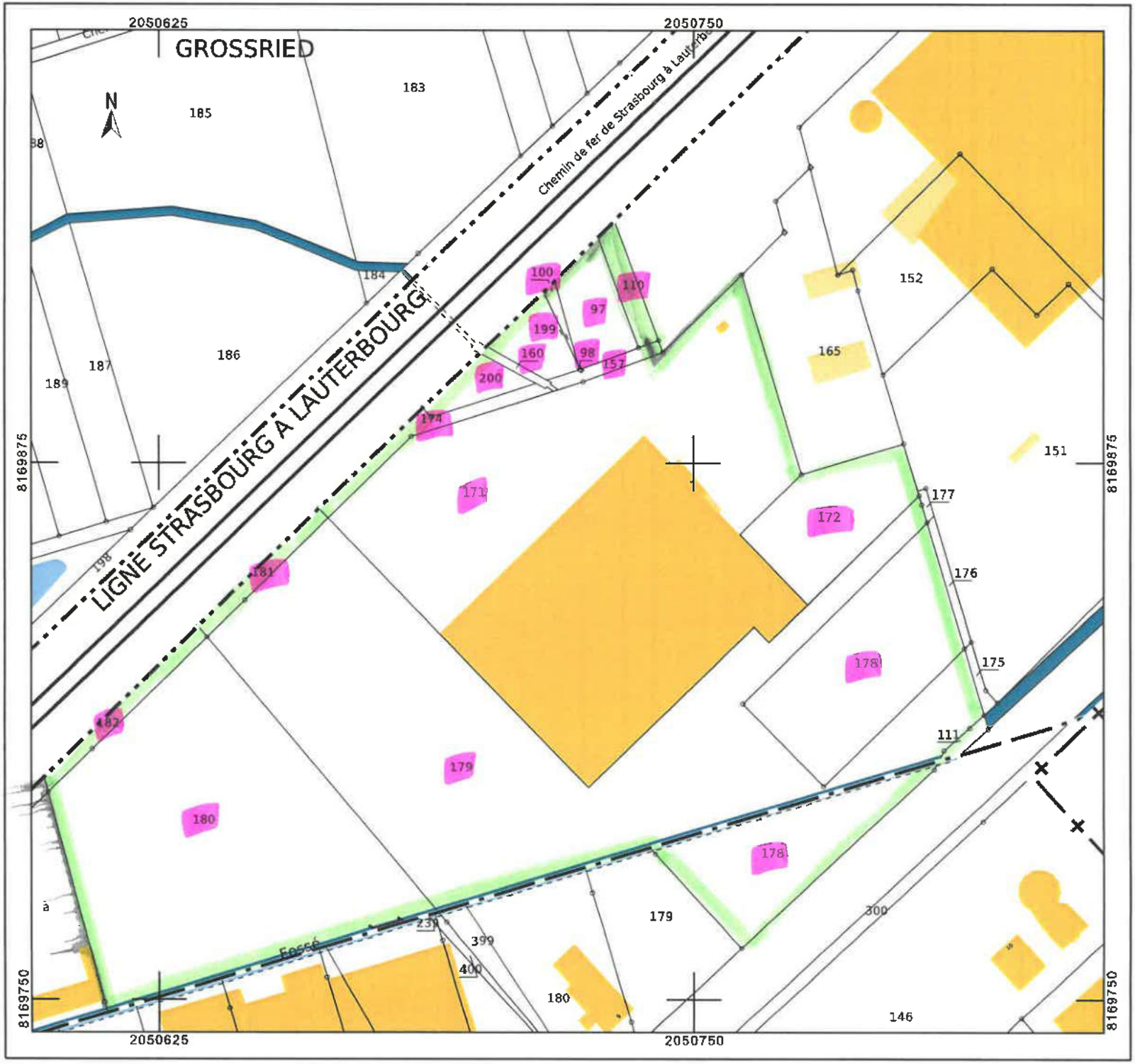
Date d'édition : 03/10/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC STRASBOURG
10 rue Simonis BP L 67028
67028 STRASBOURG CEDEX 1
tél. 03.90.41.20.49 -fax
ptgc.bas-rhin@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

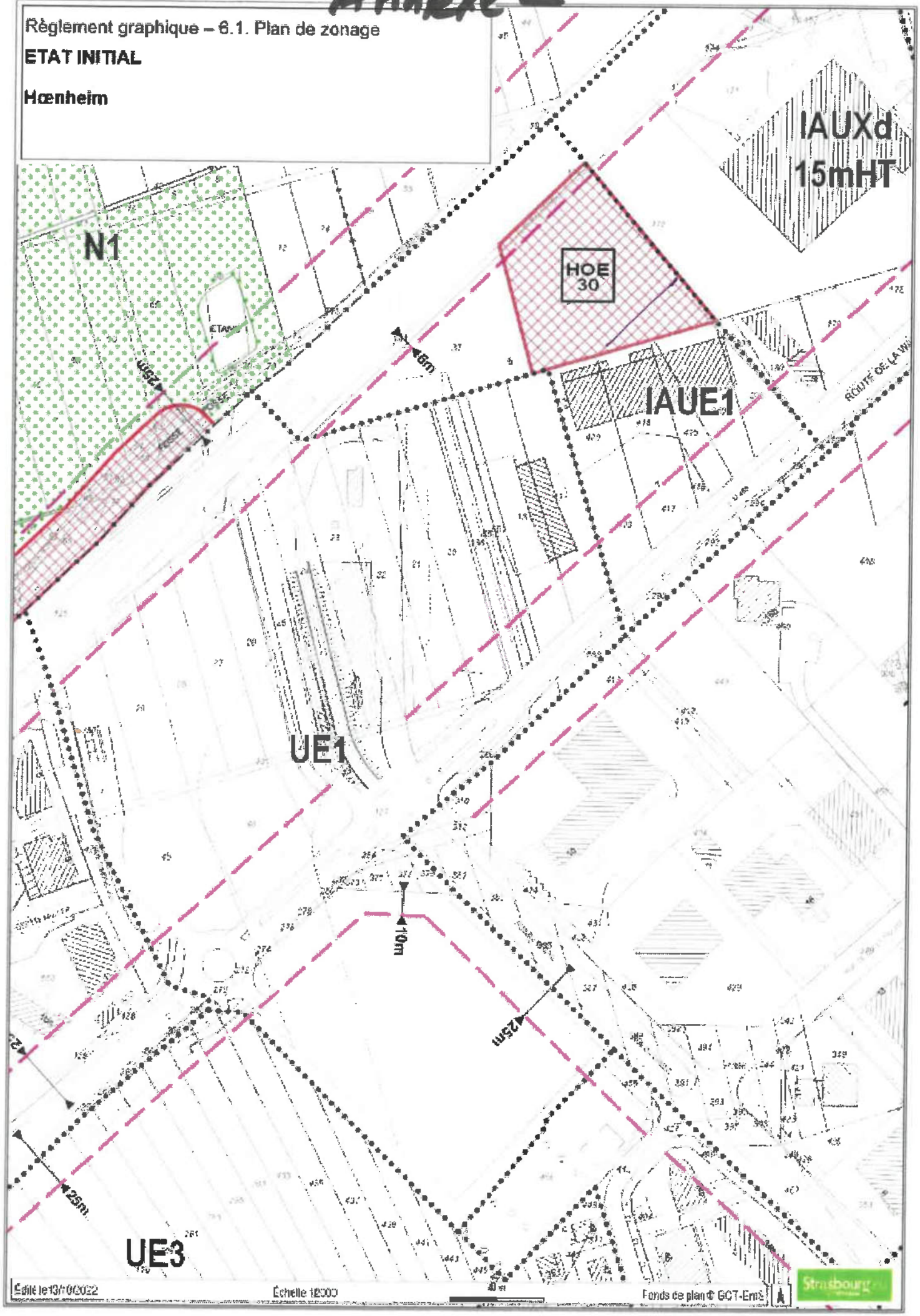


Annexe 2

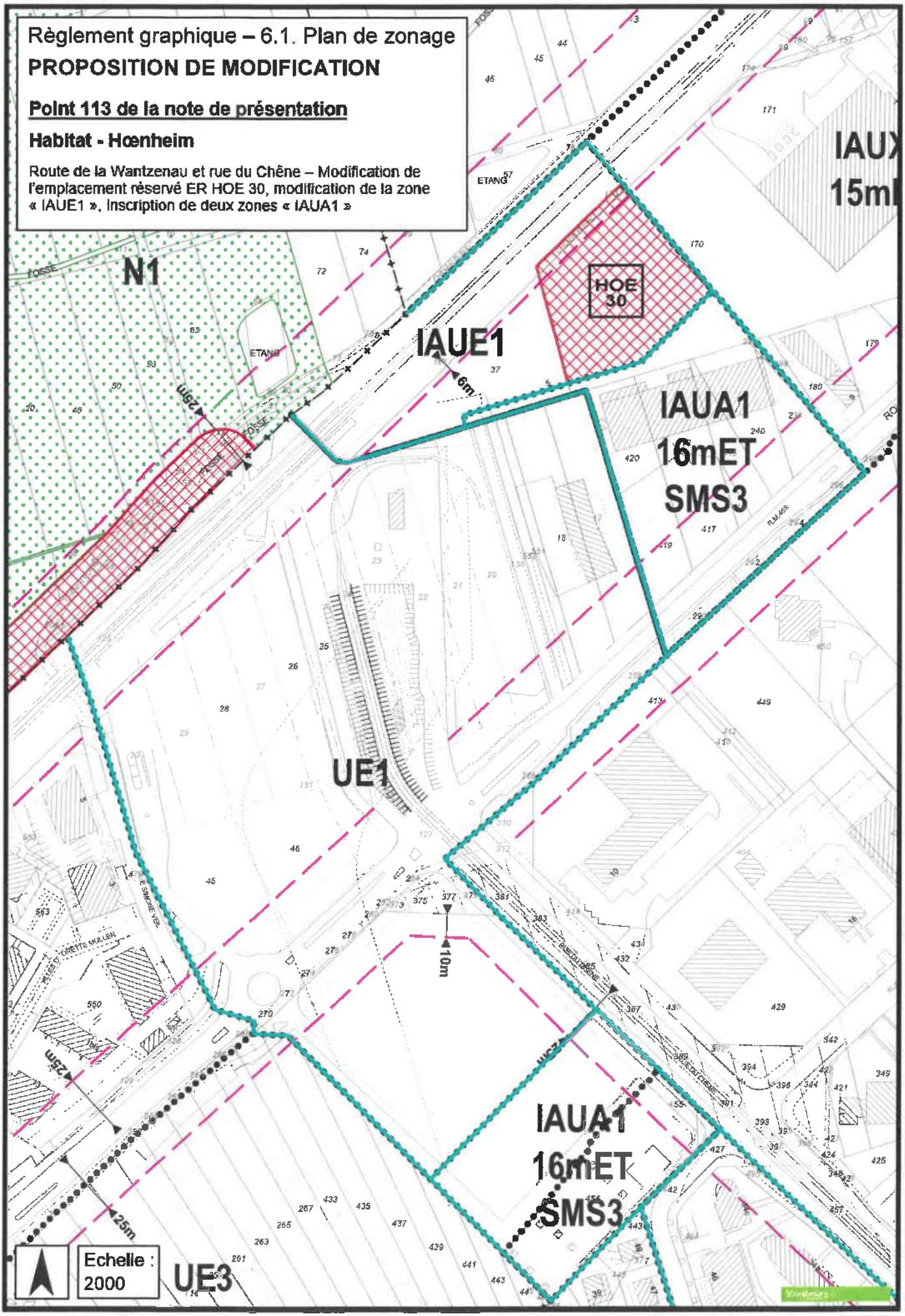
Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage

ETAT INITIAL

Hœnheim



Annexe 3


Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage
PROPOSITION DE MODIFICATION
Point 113 de la note de présentation
Habitat - Hœnheim
Route de la Wantzenau et rue du Chêne – Modification de l'emplacement réservé ER HOE 30, modification de la zone « IAUE1 », inscription de deux zones « IAUA1 »
N1
HOE 30
IAUE1
6m
IAUA1
16mET
SMS3
UE1
10m
IAUA1
16mET
SMS3
UE3
25m
Echelle : 2000

Annexe 4

Google Maps

1 Rue de l'Innovation

talus ferroviaire, vue sur la zone dédiée à l'espace de loisirs

Date de l'image : mars 2023 © 2023 Google

Google Maps

9 M468

vue des parcelles appartenant à la collectivité et devant accueillir des logements (partie avant de l'OAP)

Date de l'image : févr. 2023 © 2023 Google

231_EP_M4-PDA_MAIL_LAM

Hubert R.

Bonjour

Comme on en a parlé mercredi, ci-dessous l'adresse à laquelle vous pouvez envoyer le mail (avant jeudi prochain) :

AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu

Merci d'avance,
Bonne journée,

Un message simple comme celui-là serait à mon avis cohérent :

Objet : **modification n°4 du PLU**

Bonjour,

Observation concernant le Secteur d'extension NORD/OUEST du NIEFERNTHAL
Je me permets de formuler mon opposition aux modifications envisagées à la parcelle n°839 section 29 à LAMPERTHEIM, intégralement classée en zone IAUA2.
Il n'est pas logique de vouloir en modifier le zonage en IIAU, pour en fermer l'urbanisation .
La ville de LAMPERTHEIM doit pouvoir accueillir de nouvelles personnes qui seraient heureuses d'y habiter dans les prochaines années.
C'est l'intérêt de la commune et de ses habitants.
De plus il est clairement indiqué dans le PLU et l'OAP, que le terrain est identifié comme un secteur destiné à accueillir un quartier mixte à dominante résidentielle.
Merci pour la bonne prise en compte de ma remarque,

232_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Violaine S.

Madame la Présidente du Conseil de la commission d'enquête,

Je sollicite votre bienveillance pour vous exprimer mon inquiétude concernant les projets envisagés dans le PLU n°4 de Mundolsheim.
Ce plan m'impacte directement car il propose en outre une coulée verte ainsi qu'un chemin de mobilité douce le long de ma maison (chemin) et derrière celle-ci (coulée verte).
Le chemin passerait entre mes voisins (n°33) et nous (n°35). Ma parcelle ne fait que 460 mètres carrés. Le chemin de mobilité douce ne ferait que 2 mètres de large, me prenant 1 mètre le long de mon petit terrain.
Je m'inquiète pour les problèmes de sécurité que cela pourrait engendrer (cambriolages, incivisme, insalubrité, nuisances sonores…) pour notre famille et spécialement pour mon petit de 3 ans.
Nous avons acquis cette maison il y a 2 ans, après avoir vécu en appartement, pour le bien de Jules, un petit garçon né pendant le COVID.

Cette maison, certes modeste, est l'aboutissement d'une femme qui a grandi en HLM en région parisienne, et qui voulait offrir une vie paisible à son enfant.
C'est pourquoi, nous avons acheté cette maison au fond d'une impasse, avec de chouettes voisins qui ont également un garçon avec qui Jules joue au foot et au basket. Au fond de notre impasse. Sans déranger quiconque.
Au fil du temps, nous avons sympathisé avec nos voisins, qui savent que Jules fait du vélo dans l'allée et qui roulent à 2 à l'heure quand ils rentrent chez eux. Je sais que mon petit est surveillé avec bienveillance du coin de l'œil par les voisins et ça me rassure. Jules va volontiers chez les voisins pour (tenter) de mettre des paniers de basket, voir où se cachent les chats du coin, ou empreinter les jouets de son petit voisin, sans demander la permission, avec l'innocence de ses 3 ans, qui lui assure que les adultes qui l'entourent veillent sur lui.
Parce que c'est ça de vivre dans une impasse. C'est créer du lien, échanger, venir en pantoufles chez l'autre pour papoter. C'est cueillir la vie avec légèreté, en toute sécurité, avec notre famille élargie.
Aujourd'hui, je vis avec la crainte d'un avenir incertain pour mon fils, qui héritera d'une maison sans terrain, ni place de parking (nous en avons une pourtant, mais en me prenant 1 mètre de large, la liaison envisagée me poussera à me garer dans la rue du Strengfeld, déjà étroite). Quant à mon garage, bah, je devrai trouver une façon de m'en servir pour autre chose.
Mon terrain est si petit que la liaison piétonne sera collée à ma porte d'entrée. Sympa pour les passants qui apprécieront sans doute nos tranches de vies pour avoir désormais l'habitude de vivre la porte ouverte.
Je précise aussi qu'aucunement le chemin pourra être à 3 mètre de ma maison (encore une fois, le terrain est petit).
Ce projet de chemin casserait cette vie si douce que j'ai mis 38 ans à construire. Cette vie que j'ai pu m'offrir à coup de petits boulots au Mcdo, Pizza Hut et plus tard, des boulots qui ne payent pas (longues études en sciences humaines). Mais c'est la vie qui me convient. Le projet d'une vie que je voulais offrir à Jules, prête à m'endetter sévèrement sur 15 ans et à supporter des remboursements mensuels importants pour m'en débarrasser.
La forme du chemin m'interpelle également. Ce zigzag, qui, en terme d'ergonomie spatiale, est une aberration (voir ci-dessous).

Déjà, dans les faits, je ne suis même pas sûre qu'un vélo ait l'emprise pour tourner à gauche et à droite (je rappelle que le chemin ne ferait que 2 mètres de large) mais en plus, pour que cela se fasse, il faudrait que nous soyons 5 voisins à vendre en même temps, qu'ils cassent la superbe piscine de M. B. (construite cet été au n°57 rue du Docteur Albert Schweitzer), pour en plus, ne même pas arriver au pôle intergénérationnel et se trouver à 210 mètres d'un autre chemin (prévu par le PLU), sachant qu'un vrai chemin, à mi-chemin des liaisons envisagées au PLU n°4 a été déjà prévu entre le 25 et 27 rue du Strengfeld !!
Le voici en photo + shéma :

Ce projet de chemin (côté maison) et de coulée verte (derrière la maison) fait qu'une grande partie de mon petit terrain sera préempté en cas de vente. Comment pourrais-je rembourser mon prêt ? Comment pourrais-je me regarder en face si ne faisais pas mon possible pour empêcher ces modifications qui ruineraient l'héritage de mon fils ?
Je n'ai pas le pouvoir de changer les choses. Je peux tout au plus semer un grain de sable dans ce projet, à mon niveau. Tenter de vous convaincre que modifier l'existant est paradoxal dans ce cas précis, puisque si le meilleur est à venir, il conviendrait de l'envisager de façon pérenne, en amont, dans un projet d'aménagement. Ou du moins, se servir de l'existant, comme ce chemin entre le 25 et le 27 rue du Strengfeld.

J'espère vraiment que mon courrier retiendra votre attention et que vous noterez qu'il y a du bon à avoir une vision écologique, participative et apaisée. Ce n'est pas le cas aujourd'hui.

Et vous, que feriez-vous à ma place ?

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente du Conseil de la commission d'enquête, l'expression de ma considération distinguée.

233_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Mme Myriam J. Mr Fabien J.

Madame La Présidente de la Commission d'Enquête,

Vous trouverez en pièce jointe, notre requête concernant la proposition de ''chemins Vert''
A Mundolsheim 67 450.
Nous restons ouverts à tout échange avec vous afin que toutes les parties soient apaisées.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Madame La présidente, nos très sincères salutations.

AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@stras-bourg.eu

Objet: Enquête Publique- Modificationdu PLU 4 à MUNDOLSHEIM
REFUS CATEGORIQUE

Mundolsheim, le 3 octobre 2023

Madame, La Présidente,

Je sollicite votre Haute Bienveillance ,

Nous avons assisté à la réunion du 12 septembre 2023 concernant " **Mofification du PLU 4** ".
L'échange était tellement opaque que les personnes présentes **N'ONT RIEN COMPRIS!!**
A la question: Que deviennent les jardins ouvriers, des zones N1 et N6 ? **PAS DE REPONSE CLAIRE et SATISFAISANTE !!**
Les jardins nourrissent de nombreuses familles... Seront ils expulsés?
Les jardins seront ils **rasés?**

Nous sommes en COLERE ! Il y a de quoi !
La Mairie souhaite aménager des chemins vert **s' imposer** sur des propriétés PRIVEES baties ce qui permettra si cela est vôté de prendre aux différents propriétaires une partie **conséquente** de terrain qu'ils ONT ACHETE ET PAYE UN JOUR!!
On parle de végétaliser... le stade de foot derrière la Mairie était vert jusqu'à ce qu'il soit décidé d'y faire construire des logements et parkings, MAIS nous, propriétaires concernés par de futurs CHEMINS VERT possédont des arbres , arbres fruitiers, haies etc et NOUS DEVRIONS LAISSER PLACE à des sentiers recouverts de quoi ? "Seringues, cacas de chiens, mégauts de cigarettes et tout autre sorte de détritus!! A ceci j'ajoutera **l'INSECURITE** car ces chemins à l'abri des regards serviront aux dealers, agressions, cambriolages et que sais je encore!...
Tout ce qui a fait la beauté de nos quartiers Disparaîtra... De lourdes conséquences pour notre FAUNE ET FLORE... Ce serait un CRIME d'abattre des arbres centenaires!
VOUS ainsi que toutes les personnes qui s'associeront à cette décision serez COUPABLES!!
Pour toutes ces raisons, nous disons NON comme le précédent MAIRE!
NON au coulées vertes CEPCC! NON aux chemins E. R!
Nous formulons l'espoir que la raison l'emporte sur les idées farfelues que certaines personnes s 'autorisent, s'octroient tout cala parce qu'ils pensent avoir tous les droits!!

Vous remerciant d'avance de l'attention que vous porterez à notre requête, veuillez agréer, Madame La Présidente de la Commission d'Enquête, nos très sincères salutations.

234_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Raymonde B.

Bonjour,
j'ai rempli le formulaire en ligne qui n'accepte cependant pas les plans. C'est la raison pour laquelle je joins la version Word qui contient le plan pour compléter notre demande.

Cordialement

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête

En charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU

Et sur la création de six périmètres délimités des abords

SERVICE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES PROJETS URBAINS

VILLE ET EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

1 Parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG CEDEX

Madame la Présidente,

Madame et Messieurs les membres titulaires de la commission d'enquête publique

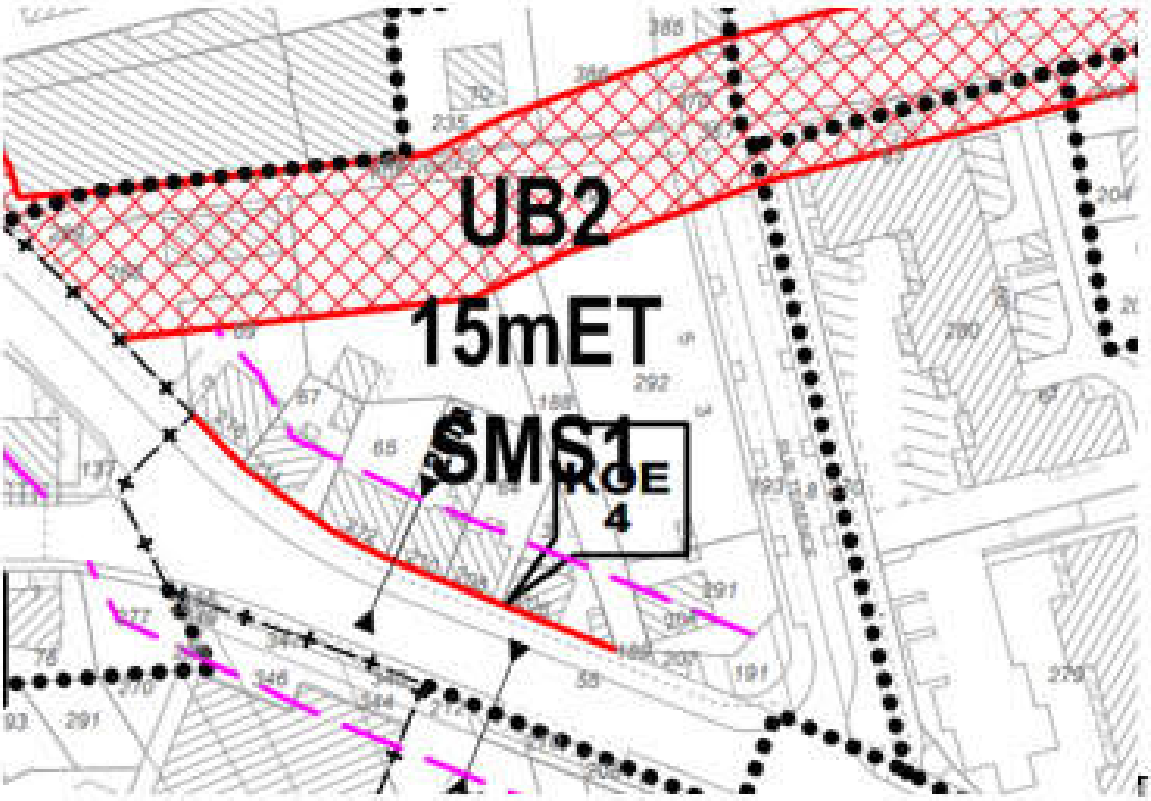
Je souhaite déposer sur le registre d'enquête publique des observations pour le compte de Madame Raymonde BAECHEL née LIENHARDT en sa qualité d'usufruitière, Messieurs Marc et Eric BAECHEL en leur qualité de nus propriétaires de l'unité foncière sise à STRASBOURG, 216 Route de Romains et composée des parcelles cadastrées Section MP, n°188, 1, 268, 69.

Nous sommes actuellement en cours de discussion amiable avec la Direction des Espaces Publics de l'EMS dans le cadre du projet d'extension ouest de la ligne de Tramway vers WOLFISHEIM.

L'EMS souhaite acquérir une fraction de notre unité foncière pour les besoins de la station de tram, rue Virgile. En revanche, en partie avant de notre propriété, sur la route des romains, l'EMS n'a pas besoin de foncier.

Le PLU actuel comporte une ligne d'inconstructibilité sur notre parcelles (tirets roses) qui empêche toute construction.

Or dans le cadre des échanges amiables avec l'EMS, il est prévu que les garages actuellement implantés côté rue Virgile sur la fraction de l'unité foncière que la collectivité souhaite acquérir soient reconstruits côté route de Romains. Or cet accord amiable ne pourrait pas être mis en oeuvre si la servitude de recul devait être maintenue.



¶

Je·demande·par·conséquent·la·suppression·de·la·servitude·de·recul·de·25·m·située·devant·le·216·Route·des·Romains·à·Strasbourg·(parcelle·section·MP·n°·69·et·268)·car·à·défaut·l'accord·amiable·en·passe·d'être·conclu·avec·l'EMS·ne·pourra·pas·être·mis·en·œuvre.¶

Puisque·le·tracé·du·tram·nous·exproprie·d'une·grande·partie·de·notre·terrain·et·nous·prive·de·5·garages,·si·cette·marge·de·recul·n'est·pas·supprimée,·nous·ne·pouvons·pas·restituer·les·garages·sur·une·autre·partie·du·terrain·sans·hypothéquer·gravement·la·valorisation·du·reste·de·notre·terrain·et·sa·fonctionnalité.¶

Je·vous·remercie·par·conséquent·de·prendre·en·considération·cette·demande·et·d'y·apporter·réponse·après·avoir·pris·soin·de·consulter·la·collectivité·publique.¶

Veuillez·agréer,·Madame·la·Présidente,·Madame·et·messieurs·les·membres·titulaires·de·la·commission·d'enquête,·l'expression·de·nos·salutations·distinguées.¶

¶

235_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Nicolas P.

Madame la Présidente,

Par la présente, nous vous prions de trouver ci-joint deux courriers par lesquels nous manifestons notre opposition à la modification N°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

1. Au projet d'inscription d'un ER intitulé Mun 14 sur la Commune de Mundolsheim.
2. Au projet d'inscription d'un EPCC grevant 50% de notre parcelle actuelle.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir nous accuser réception des présentes.

Cordialement

Mundolsheim, le 2 octobre 2023

Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique,

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG nous sommes amenés à vous présenter les observations suivantes s'agissant du projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM les emplacements réservés n° 14 et n°15.

En effet, le projet de règlement graphique consultable sur le dossier d'enquête publique permet de constater qu'il est prévu d'inscrire, deux emplacements réservés entre la rue du Professeur Philippe Bellocq et la rue du Strengfeld, ainsi qu'entre la rue du Docteur Schweitzer et la rue du Strengfeld.

Pour une meilleure visualisation vous trouverez, ci-après, un extrait du règlement graphique matérialisant l'inscription desdits emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés du dossier d'enquête publique indique que la création de ces emplacements réservés aurait pour objet la création de liaisons piétons-cycles entre la rue de

Strengfeld et la rue du Professeur Bellocq ainsi qu'entre la rue du Docteur Schweitzer et la rue du Strengfeld.

Dans la note de présentation de la modification (point 86 de la note de présentation, pages 275 et suivantes) il est indiqué que :

« La commune de Mundolsheim souhaite faciliter l'accès à la zone d'équipements localisée au centre de la commune depuis le Sud de son ban. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 »

« Pôle majeur d'équipements de la commune avec la présence de la mairie, d'une école de musique, d'une école maternelle, d'une place publique et d'un pôle intergénérationnel (en cours de construction) etc. Il attire de nombreux flux intra-communaux.

À ce stade, les aménagements de voiries ne permettent pas de relier directement le pôle d'équipements au Sud du ban communal. Pour y remédier, la commune souhaite réserver des emprises dédiées à l'aménagement de liaisons piétons-cycles plus directes.

Il est ainsi proposé d'inscrire deux emplacements réservés d'une largeur de 3 m, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédiés à l'aménagement de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer. »

Il convient de relever que l'inscription de ces emplacements réservés portera une atteinte disproportionnée au droit de propriété des riverains frappés par le projet d'inscription de ces emplacements réservés au regard de l'objectif annoncé, à savoir « la desserte du secteur Sud du ban de la Commune » alors que ledit secteur sud ne concernera, en réalité, au mieux qu'une trentaine de foyers.

L'inscription de ces emplacements réservés aura, de fait, pour effet de rendre pratiquement inconstructible les terrains des administrés frappés par l'inscription de ces emplacements réservés, et à tout le moins d'en diminuer drastiquement les possibilités d'usage par lesdits administrés.

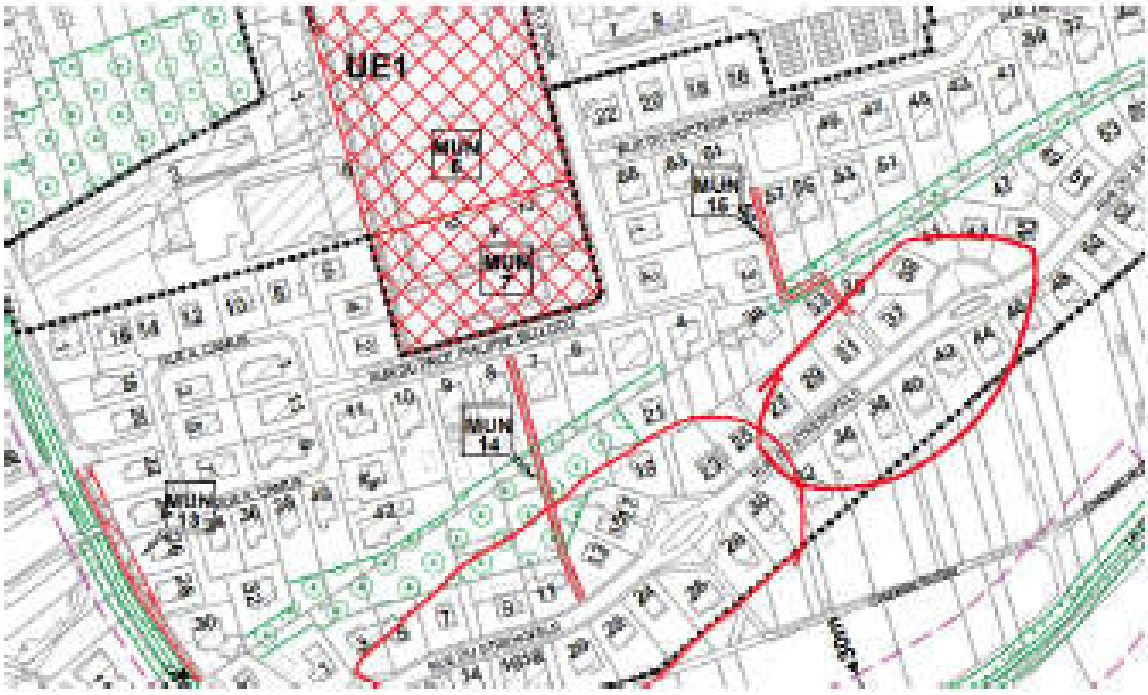
De plus, c'est l'évidence même que dans l'hypothèse de la réalisation de l'opération projetée, les riverains auront à subir des nuisances, du fait de la circulation amenée à y être autorisée, une insécurité certaine (risque de cambriolages) et des risques d'incivilités y afférents (trafic, rodéos de véhicules deux roues...etc), et bien évidemment d'une perte d'intimité alors qu'au jour des présentes les terrains appelés à être grevés par ces emplacements réservés ont – du fait notamment des règles d'urbanisme applicables ! – la même configuration avec les constructions situées dans la marge de recul par rapport à la voie publique et le jardin, havre de paix et de tranquillité, en fond de parcelle.

Il apparaît par ailleurs, pour le moins contradictoire, que la Commune souhaite tout à la fois, sanctuariser pour partie lesdits jardins en y inscrivant un « Espace planté à conserver ou à créer » et dans le même temps, annoncer son intention d'y ériger une voie qui sera nécessairement minéralisée et de nature à porter atteinte aux espaces naturels et à la biodiversité cela viendra ainsi nécessairement diviser ce qui est pourtant identifié, par ailleurs, comme un réservoir de biodiversité.

Cela n'a pas de sens.

De la même manière, les objectifs affichés d'une prétendue volonté de desservir le ban sud de la Commune ne semble, là encore, répondre à aucun véritable besoin et aucune véritable logique.

Tout d'abord, l'extrait de plan ci-après annoté matérialise les foyers (cerclés de rouge) qui seraient susceptibles de véritablement bénéficier de ces emplacements réservés



J'entends également préciser, qu'au jour des présentes, la zone située au sud de la rue du Strengfield (identifiée N6) est une zone naturelle, toujours identifiée en tant que telle dans le projet de règlement, de sorte qu'il n'y a manifestement, dans le futur, aucun risque d'accroissement du besoin en matière de déplacement piéton / cycle pour cette partie du ban communal.

Les zones situées à l'est et l'ouest des zones identifiées pourront, quant à elle, continuer à faire usage des voies communales existantes, et c'est bien la volonté des personnes concernées.

Par ailleurs, la vue en plan ci-après démontre, que toute la partie sud-ouest du ban communal aura bien plus à gagner, en termes de temps de trajet – qui plus est à pied ou à vélo – d'utiliser les voies d'ores et déjà existantes pour accéder à la zone de services.

Extrait plan mappy voies cyclables Mundolsheim

La rue de Strasbourg qui est une artère importante pour la commune accueille déjà une piste cyclable et dessert le ban sud de la Commune, avec une jonction d'ores et déjà existante, et sécurisée, via le chemin bordant le cimetière, qu'il serait aisé de « connecter » à la zone de service étant précisé que la rue de la Souffel qui borde la rivière du même nom est à sens unique (du nord au sud) sauf pour les cyclistes qui peuvent utiliser cette rue dans les deux sens de circulation.

Le besoin auquel la commune semble vouloir se référer pour justifier la création de cet emplacement réservé est donc, en l'état, inexistant, et qui plus est totalement déconnecté d'une véritable possibilité existante de réaliser un aménagement global sécurisé.

Qui plus est, réaliser en lieu et place de cette hérésie en matière écologique et de flux de transports, un axe sécurisé situé autour des zones de circulation sécurisée existante pour les piétons et cycles (via la rue de Strasbourg notamment) permettrait non seulement un raccordement des flux des bans Nord et Sud de la Commune mais également de renforcer le raccordement au réseau de transports en commun.

De plus, si les usagers n'empruntent pas la rue Albert Camus, il sera aisé de créer une voie piétons cycle dédiée, raccordant la rue de la Souffel à la zone de services sur les parcelles appartenant à la commune et accueillant l'école et le gymnase de l'école.

En l'état, ces emplacements réservés ne répondent à aucun besoin véritable, portent atteinte au respect de la biodiversité et de la propriété privée, et apparaissent résolument illogiques en matière d'organisation de flux et de raccordements aux réseaux piétons / cycles et de transports en communs.

Enfin, l'inscription de ces emplacements réservés est prévue au droit de constructions existantes ou en cours (piscines, garages, carports...), ainsi qu'en lieu et place d'une végétation dense (haies végétales imposantes), et d'arbres centenaires pour certains. L'exemple du carport prévu sur notre propriété ainsi que la végétation dense existante en attestent (voir document annexe).

Au vu de ce qui précède je ne peux que vous inviter à émettre un avis défavorable ou à assortir de réserves sur ce point votre avis appelé à être rendu.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes.

Je vous prie d'agréer Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

7 rue du professeur Philippe Bellocq
Projet de construction d'un carport
Photos de l'existant (végétation très dense et arbres centenaires)

7 rue du professeur Philippe Bellocq
Projet de construction d'un carport
Insertion

Situation existante

Situation projetée

Construction d'un carport en limite séparative

Volet paysager

Maître d'ouvrage

Lieu de construction

Atelier dessins

MS concept

Bureau d'Etudes

Format A3

Date

Echelle

DPMI 06-1

Déclaration préalable de travaux

7 rue du professeur Philippe Bellocq
Projet de construction d'un carport
Autorisation obtenue le 1er septembre 2023

Mairie de Mundolsheim

République Française
Département du Bas-Rhin

Commune de Mundolsheim

24 rue du Général Leclerc - BP 41080 - 67452 Mundolsheim Cedex
Tél. : 03 88 20 91 70 - Fax : 03 88 20 19 87
communication@mundolsheim.fr

ATTESTATION DE NON OPPOSITION
RELATIVE A UNE DECLARATION PREALABLE

déclaration déposée le 08/08/2023		dossier n° DP 67300 23 V0079
		Dépôt affiché en Mairie le 16/08/2023
par :	SCI BELLOCQ	
N° de SIRET :	84036087800026	
représentée par :	Monsieur FISTER Nicolas	
demeurant :	7 rue du Professeur Philippe Bellocq MUNDOLSHEIM	
sur un terrain sis :	7 Rue du Professeur Philippe Bellocq 67450 MUNDOLSHEIM	nature du projet : la construction d'un carport avec toit végétalisé

LA MAIRE DE MUNDOLSHEIM

Vu la déclaration préalable ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, articles R.421-1 et suivants ;
Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016 modifié et révisé ;

ATTESTE qu'il n'est pas fait opposition aux travaux déclarés.

Fait le 1er septembre 2023

Pour le Maire et par délégation,
Gérard CONRAD

Adjoint au Maire

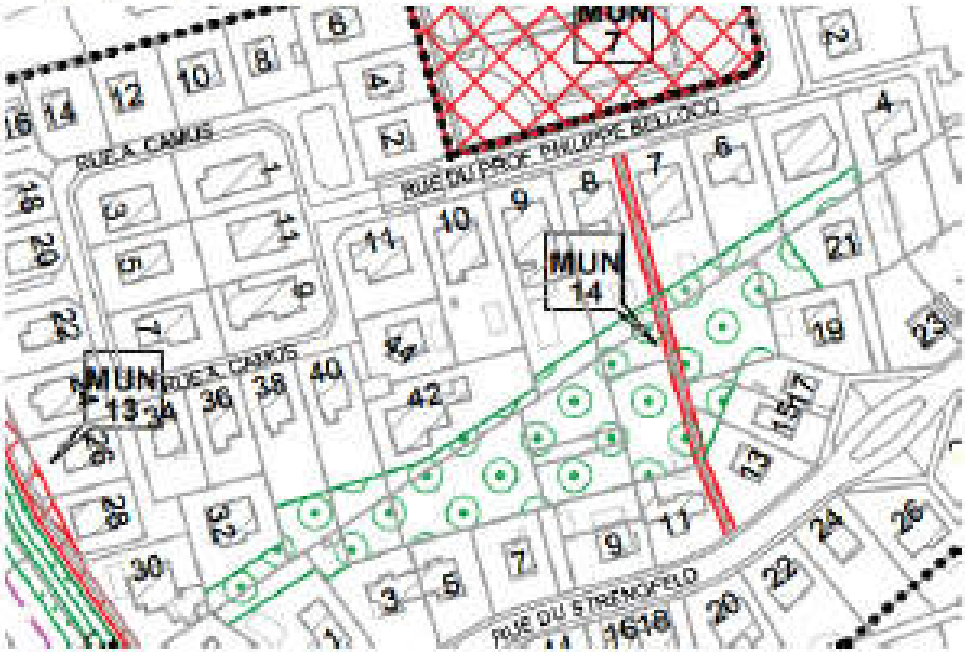
Mundolsheim, le 2 octobre 2023

Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique,

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG je suis amené à vous présenter les observations suivantes s'agissant du projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM des espaces plantés à conserver ou à créer (ci-après EPCC).

Est ici visé l'emprise relative à la création d'espaces plantés à conserver ou à créer entre la rue du Strengfeld et la rue du Professeur Philippe Bellocq.

En effet, le projet de règlement graphique laisse apparaître la création de l'EPCC suivant :



Au sein de la notice de présentation jointe au dossier d'enquête publique, il est indiqué s'agissant de la volonté de créer cette zone d'EPCC :

« La commune de Mundolsheim possède plusieurs espaces végétalisés. Dans le cadre de la présente procédure, la commune a procédé à un premier repérage qui a permis d'identifier 8 cœurs d'îlot et arrières de jardins végétalisés qu'elle souhaite préserver. Afin de garantir leur préservation, il est

proposé de les inscrire en EPCC. Ces espaces sont localisés à plusieurs endroits de la commune : à l'arrière de la rue du Cerf, de la rue du Climont, de la rue de la Gare, de la rue du Général Leclerc, de la rue de la Poste, de la rue Saint-Thomas et de la rue du Strengfeld. La préservation de ces cœurs d'îlot et arrières de jardins permet de garantir le maintien d'espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune. »

De la même manière l'évaluation environnementale de la modification 4 du PLUi nous indique que l'un des points répondant aux objectifs de cette modificatif est relatif à :

*« à l'**environnement** en renforçant la place de la nature en ville tout en contribuant à la qualité de vie des habitants (création de plusieurs hectares d'Espace Planté à Conserver ou à Créer sur de nombreuses communes).) ; »*

Cf. Evaluation environnementale, page 24

Tout d'abord, il convient de relever, que curieusement, alors que la Commune exprime une volonté de créer des zones d'EPCC destinées à garantir des espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune, il n'a inscrit, ce type d'inscription, sur aucune zone accueillant d'ores et déjà des équipements publics dont la commune (à l'exception de l'est de l'espace du Climont) et qui sont pourtant directement implantés au cœur des zones résidentielles et qui pourraient donc profiter au plus grand nombre.

Il apparaît donc être pour le moins inéquitable, et dommageable, que la commune fasse le choix de reporter le poids de la création de ces zones et des contraintes y afférentes sur ses seuls administrés.

La lutte pour la préservation de la biodiversité et la création d'îlots de fraicheurs pour répondre à la multiplication et au prolongement des épisodes caniculaires devrait pourtant être au coeur de la politique d'aménagement de la commune qui fait pourtant le choix d'en faire assumer sa globalité à ses administrés.

Cela est contreproductif et profondément injuste pour les administrés.

Vous observerez ainsi, que la commune qui disposait d'une très importante réserve foncière en plein centre de la commune *(sur l'ancien stade)* n'introduit aucun EPCC sur ce parcellaire, alors même qu'il s'agissait d'un emplacement situé en plein centre de la commune de Mundolsheim qui permettait de répondre aux objectifs définis par la commune et aurait permis de créer un îlot végétalisé accessible à tous.

Ce report de la charge de la création ou du maintien des espaces plantés sur les administrés porte une atteinte grave au droit de propriété des différents administrés subissant ladite inscription.

Il apparaît, sur ce point, nécessaire de rappeler que la libre disposition de ces terrains constructibles est d'ores et déjà très fortement encadrée par les règles du PLUi qui limitent tout à la fois l'emprise au sol des constructions *(y compris les constructions enterrées)* et définit un pourcentage de terrain devant être destiné à la réalisation de plantations en pleine terre.

Or, la prise de connaissance du projet de règlement permet de relever que les règles de constructions applicables sur les terrains grevés par les EPCC sont de nature à rendre, en pratique, quasi inconstructible les espaces non bâtis grevés par ces emplacements.

En effet, le projet de règlement indique, dans les dispositions générales, à l'article 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières que sont autorisés sur les zones EPCC :

« Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » :
- les espaces d'agréments et circulations réservés aux piétons cheminements perméables ;
- les accès aux constructions ;
- les gloriettes / abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
- les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'unité foncière concernée ;
- les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public ;
- les opérations inscrites en emplacement réservé.
Tout arbre supprimé au sein de la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » doit être compensé dans la proportion minimale de 1 pour 1.

En d'autres termes, ces terrains qui ont été acquis au prix de l'are constructible ou pour lesquels des droits de succession ont été réglés sur la base de la valeur constructible de ces terrains, ont désormais une valeur proche du néant puisque dans les faits à l'exception des gloriettes et d'abris de jardin ou des bassins de piscine, il ne sera plus possible d'utiliser ces terrains.

A l'heure où la lutte contre l'étalement urbain a été érigé en priorité il est manifeste que l'inscription d'EPCC sur la totalité de certaines parcelles ne répond pas à cet objectif puisque cela aura nécessairement pour conséquence, de contraindre, dans le futur, d'ouvrir à l'urbanisation des zones non constructibles pour répondre au besoin de logement.

En outre, les administrés de la commune sont également, de ce fait, privés de toute possibilité d'envisager de permettre à leurs descendants ou ascendants d'y construire leur résidence ce qui réduira à néant toute perspective de maintenir le caractère intergénérationnel de cette zone résidentielle de la commune de Mundolsheim (voir annexe projet d'implantation d'une petite habitation pour l'un de nos parents).

Si la volonté de la commune de créer un régime protecteur pour les zones plantées est une orientation qui, dans son principe, peut être saluée, il n'en reste pas moins que l'inscription d'EPCC ne peut avoir pour effet, de fait, de rendre totalement inconstructible certaines parcelles.

Si l'on observe la répartition de l'EPCC visé l'on peut également s'interroger sur la répartition du zonage de ces emplacements sur les différentes parcelles, comment peut il être justifié que certaines parcelles soient intégralement grevées par de telles contraintes là ou d'autres parcelles ne sont pas touchées ou alors à la marge ?

En outre, cette inscription a un caractère résolument punitif pour les administrés soucieux de végétaliser ou de favoriser la biodiversité sur leur terrain puisque désormais, faute pour eux d'y avoir laissé prospérer des arbres, arbustes et haies de nature à favoriser la présence des oiseaux et insectes pollinisateurs, ces derniers se voient, en réalité pénalisés.

Comment peut-il par ailleurs être justifié que ces contraintes d'urbanisme viennent à grever seulement une partie du territoire de la commune de Mundolsheim, là où d'autres parties du ban communal, elles également situées en zone ouverte à l'urbanisation ne se voient nullement frappées par de telles contraintes ?

Dès lors, il apparaît résolument nécessaire que les délimitations des EPCC soient plus respectueuses du droit de propriété.

A titre d'exemple, il pourrait être envisagé, qu'une superficie maximale de l'EPCC, qui ne saurait excéder celles des espaces devant faire l'objet d'aménagement paysager en pleine terre soit définie, que la commune qui dispose de plusieurs parcelles dans des zones destinées à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs supporte également, pour partie, cet objectif, que les zones destinées à l'urbanisation future (zones IAU) soient également, pour partie, grevées par des EPCC.

A titre personnel, notre propriété est composée de deux parcelles sises 7 rue du Professeur Bellocq, composée des parcelles cadastrées section 5 n° 770 et 861, qui composent une unité foncière totale de 1.625 m².

Pour une meilleure visualisation, vous trouverez ci-après un extrait de plan issu du site Géoportail :

Le projet de modification du PLUi prévoit d'inscrire un EPPC qui grève la totalité de la parcelle section 5 n° 861, et qui empiète sur la parcelle section 5 n° 770, pour une superficie totale de près de 795 m².

Ci-après, l'extrait du projet de règlement graphique avec matérialisation de l'EPPC appelé à être créé et calcul de sa superficie :

Près de la moitié de la superficie de notre unité foncière sera, de fait, rendue pratiquement inconstructible puisqu'à l'exception de certaines constructions annexes *(gloriettes et bassins de piscine)*, aucune construction n'est tolérée sur l'emprise de l'EPPC.

L'emprise de l'EPPC est résolument disproportionnée.

Qui plus est, vous relèverez également, que l'EPPC dont l'inscription est prévue, grève, pour partie, le bassin et la plage de la piscine de notre maison ainsi qu'une construction annexe, ce qui n'a manifestement pas de sens au regard de l'objectif annoncé de préservation d'espaces végétalisés.

C'est l'évidence même que nous n'avons pas vocation à détruire ces aménagements pour y créer un espace végétalisé.

De plus, cette inscription apparaît également particulièrement contreproductive sur le plan du bilan carbone auquel nous ferions face si nous souhaitions, en l'état du projet de modification du PLUi, prévoir une extension de notre habitation.

En effet, du fait de l'emprise disproportionnée de l'EPPC nous n'aurions d'autre choix que de procéder à la démolition intégrale du bassin de piscine, pour le remplacer par un bâtiment (puisque celui-ci est pour sa majeure partie situé hors de l'emprise de l'EPPC), et de déplacer intégralement le bassin de la piscine sur l'EPPC (qui autorise un bassin de piscine représentant 10% de la superficie de l'EPPC), tout ceci en raison d'une prétendue volonté de préserver des espaces végétalisés.

Le résultat serait donc une parfaite antithèse de la théorie défendue dans la note de présentation de la modification du PLUi, puisque cette modification aurait pour effet d'alourdir significativement le bilan carbone d'une opération d'extension par rapport aux règles aujourd'hui applicables qui ne nécessiterait

nullement de procéder à la démolition de constructions d'ores et déjà réalisées alors même que la Commune prétend vouloir agir contre le réchauffement climatique.

En l'état la proposition de zonage des EPCC sur le territoire de la commune de Mundolsheim est manifestement entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et de nature à provoquer une grave rupture d'égalité entre les différents administrés et propriétaires de la commune.

Vous ne pourrez donc, dans ces conditions, qu'émettre un avis défavorable ou faire état de réserves sur les délimitations de ces EPCC.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes.

Je vous prie d'agréer Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

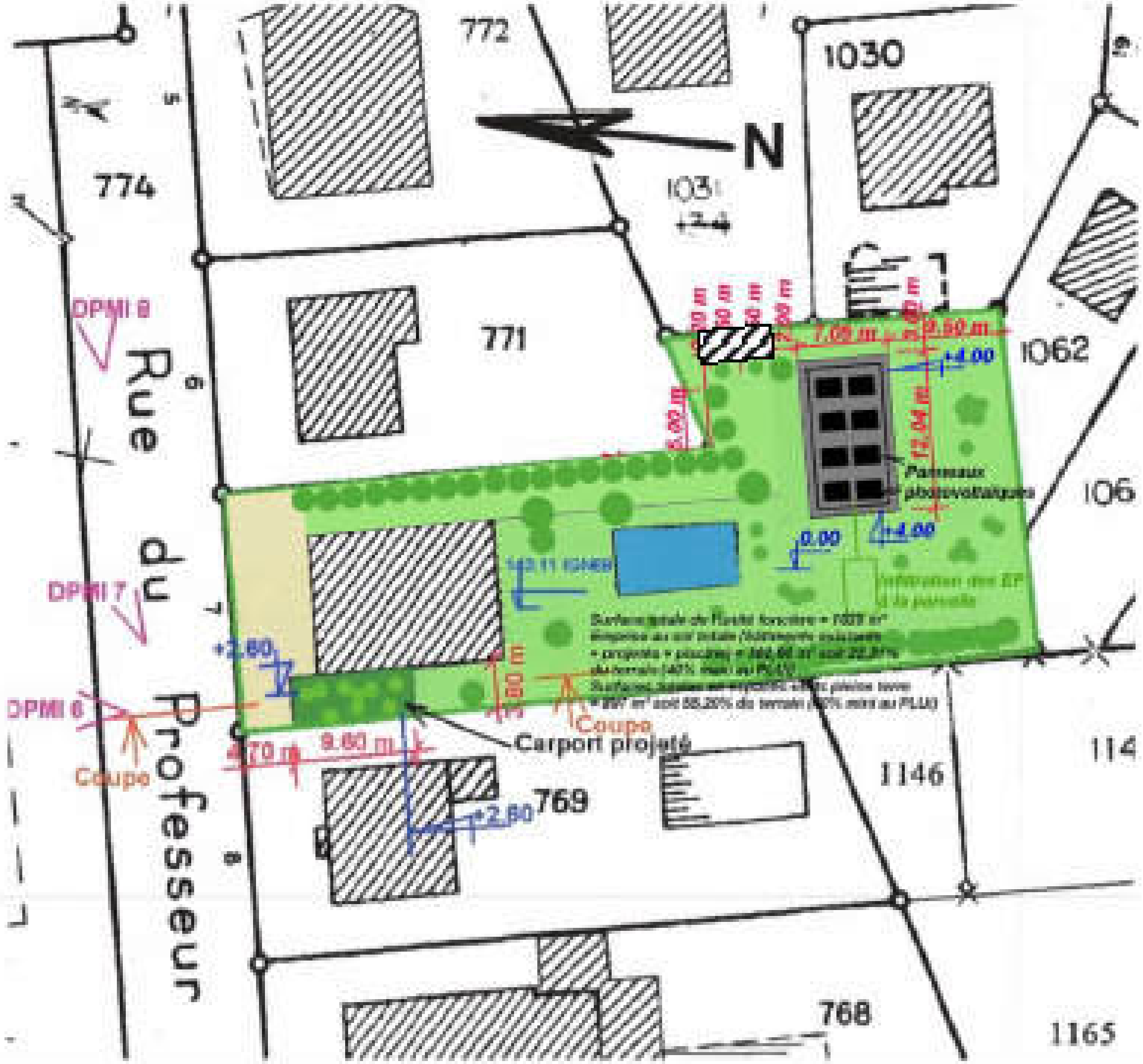
Projet d'implantation d'un logement toit plat d'environ 70m2 de type « tiny house »

Bâti existant

Piscine

Implantation potentielle

Projet d'implantation d'un logement toit plat d'environ 70m2 de type « tiny house »



Construction d'une maison d'habitation en second rang

Plan de masse

Maître d'ouvrage

Lieu de construction

Atelier associés

Etudes et Conceptions

Permis de construire

Format	A 3
Date	
Echelle	1/200

PCMI 02

Illustrations exemples de « tiny house »

236_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

M-F W.

Madame,
Suite aux différentes réunions du 5 et 12 septembre 2023 je vous fais part de mon REFUS du PLU 4.

Les explications opaques durant les réunions ont fait naître plus de questions que de réponses

E.R.
Les chemins (ER) ont été abandonnés par le précédent maire, pour une question de sécurité puisque ni les ambulances, ni les pompiers, ni le gendarmes ne pourront y circuler ! Sans compter les nuisances sonores (scooter, les risques de trafic de drogue…) L'éclairage public étant éteint la nuit ces chemins entraineraient un risque accru de cambriolages.
Alors pourquoi vouloir en créer, de surcroît sur des propriétés privées. Pourquoi inquiéter à ce point la population !

En conséquence, je m'oppose aux chemins, non au E.R.

EPCC
En ce qui concerne les EPCC, pourquoi certains habitants devraient compenser la bétonisation à outrance de certains quartiers et pourquoi certains quartiers sont épargnés ? Est-ce là l'exemplarité de nos élus ?
IL est à noter, qu'à mes yeux les coulées vertes (EPCC) sont une véritable spoliation des biens des habitants de Mundolsheim et une grave atteinte au droit de propriété. Cela entrainera une spoliation d'un bon nombre d'enfants lors de leur héritage ! Quel détonant projet social !
D'autre part je constate que le stade derrière la mairie a vu l'enlèvement de nombreux arbres, avec la bétonisation - construction du pôle intergénérationnel et pavage d'une grande partie du terrain – étonnant pour une Eurométropole verte ! cet ancien terrain de foot aurait fait un magnifique EPCC !

En ce qui concerne le zone M1 etM6 quel est l'avenir de ces terrains suite à la construction du bassin de rétention ? il semblerait que ce bassin soit construit pour étancher la zone européenne de l'entreprise et non Mundolsheim (si j'ai bien compris ce que Mme la Maire a énoncé pendant la réunion du 5 septembre). Est ce à dire que lors de violents orages, et le débordement du bassin ces zones soient entièrement inondées ? Quel est l'avenir des jardins ouvriers qui nourrissent des familles moins aisées ? et qui constituent à eux seuls un EPCC ?

Tous ces projets ne me semble d' aucune utilité publique, sont coûteux , nuisent à la tranquillité des habitants de Mundolsheim et je constate que cette année encore les impôts fonciers ont à nouveau fortement augmenté.

En conséquence je m'oppose aux EPCC

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées

237_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Agnès et Emmanuel O.

Madame la présidente de la commission d'enquête,

Nous sommes propriétaires de la parcelle CO259, au 61 rue de l'Angle à Strasbourg (Roberstau). Nous jouissons dans les faits de la parcelle CO261 qui est attenante à notre parcelle. La parcelle CO261 est grévée d'une servitude d'urbanisme au PLU en vue de la réalisation d'une route reliant la rue de l'Angle à la rue d'Ambroise. D'après nos renseignements, cette servitude grève cette parcelle de longue date.

La création d'une route sur cette parcelle aurait plusieurs inconvénients. Tout d'abord une telle route passerait très près de notre maison (61), des 59 bis et ter de la rue de l'Angle, et encore plus près du 59 (à peine 2 mètres). Il serait également nécessaire d'abattre plusieurs grands arbres et de bétonner la parcelle CO261, qui est actuellement entièrement végétalisée. La création de cette route aurait aussi pour effet de faire disparaître la place actuellement piétonne située sur la parcelle CO607 du cadastre, qui est un lieu de convivialité important (les enfants du quartier y jouent, et les voisins s'y retrouvent plusieurs fois par ans pour des fêtes de voisinage). Finalement, le passage tel qu'il existe actuellement est emprunté par de nombreux cyclistes, qui profitent d'un trajet sans aucune circulation automobile.
De plus, la rue d'Ambroise est accessible depuis la rue de l'Angle par la rue d'Ussé à 50m au nord de la parcelle CO261 qui fait l'objet de ce courrier, et par la rue Ernest Lehr à 50m au sud. La circulation dans le quartier est toujours fluide.
L'intérêt d'une route reliant la rue d'Ambroise à la rue de l'Angle via la parcelle CO261 ne nous apparait donc pas évidente avec le peu de données dont nous disposons.

Nous vous serions donc reconnaissants d'actualiser votre position sur la création de cette route, et dans le cas où ce projet serait abandonné, de lever la servitude d'urbanisme concernant la parcelle CO261.

Nous vous remercions de prendre cette demande en considération.
Respectueusement,

238_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

M et Mme Michel M.

Madame le Présidente de la commission d'enquête,
Suite aux réunions du 5 et du 12 septembre 2023 au sujet du PLU N°4, nous vous faisons part de notre opposition. Les explications de Madame la Maire et des représentants de l'Euro métropole ne nous ont pas convaincus. Beaucoup de questions sans réponses claires !
Quel est leur projet ? Quel est leur but ?
Que vont devenir les zones N1 et N6 ? à moyen ? ou long terme ? Pas de réponse concrète !
Un grand bassin est en cours de construction pour réguler l'eau lors de gros orages pour assécher à terme la zone N1 et N6. Ces zones sont à ce jour non constructibles du fait des lignes "haute tension" et de sa zone très inondable.
Quel est le projet de la mairie quand ces deux zones seront asséchées ? A nouveau bétonner ?? Alors qu'aujourd'hui, nous profitons d'un cadre très verdoyant comme au climont et sur la colline.
Pourquoi faire des EPCC dans les propriétés privées ? Les EPCC sont une spoliation, c'est une atteinte au droit de propriété. La mairie veut également faire des chemins (E.R=emplacement réservé) contre l'avis des habitants de notre quartier. Pourquoi ?
Il y a 35 ans un début d'impasse a été goudronnée entre le n°25 et le n°27 de la rue du Strengfeld. La SAREST à l'époque nous a informé que dès la vente du terrain à l'arrière du N°27 et la vente de la maison derrière le N°25, les terrains seraient préemptés pour finaliser le passage. Rien n'a été fait, pourquoi ?? Alors que le chemin était tout tracé !

Les habitants de la rue du Strengfeld ne sont pas demandeurs des chemins que vous envisagez de faire sur leurs terrains privés...
Pourquoi l'imposer à des propriétaires qui verraient leur jardin réduit ? Il faudra abattre des arbres pour créer ces E.R. Projet incohérent pour une mairie qui se dit se préoccuper d'écologie et de biodiversité.
La construction d'une gendarmerie est en projet entre Mundolsheim et Niederhausbergen. Cet emplacement ne serait t'il pas propice à des petits collectifs futurs comme cela est déjà le cas rue du Haldenbourg ?
Avec une vue sur le beau parc arboré et espace de jeux existants ou sur la colline.
Nous espérons, Madame la présidente de la commission d'enquête, que notre village retrouvera une sérénité après l'abandon de vos futurs projets.
D'avance nous vous en remercions et vous adressons, Madame la présidente de la commission d'enquête, nos sincères salutations.

En complément, ci joint quelques photos de la zone N1 et N6 lors d'orages...

239_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Luc E.

Madame, Bonjour.

Je vous écris ce courrier pour vous faire part de mes inquiétudes et observations vis-à-vis du projet de modification n°4 du PLU pour la commune de Mundolsheim. En effet, habitant au n°14 de la rue Saint-Thomas, directement concerné par le projet d'EPCC, je suis particulièrement impacté par ce projet qui ne répond absolument pas aux besoins des habitants de la commune et qui n'est pas d'utilité publique.

L'an dernier, mes parents ont décidé de diviser leur terrain du numéro 14 en 3 parties et d'en faire donation, une partie à ma sœur, Pauline Ettlinger, et une partie à moi-même. Nous avons ainsi entamé plusieurs projets afin de pouvoir vivre à côté de nos parents et donc rester ensemble au fil des ans.

Comme vous pouvez le voir sur votre plan de la modification n°4 du PLU de Mundolsheim, le projet des EPCC concerne minimum 70% de mon terrain que je viens d'acquérir, le rendant ainsi complétement inutilisable pour mon projet de construction de maison.

Vous trouverez en annexe, le plan de masse des 3 terrains, avec une idée de mon projet de construction pour les prochaines années (le terrain sur la droite du plan, représenté en jaune). En bleu est indiqué la zone concernée par le projet d'EPCC, et vous pouvez donc le voir recouvre la majorité de mon terrain. Pourtant, lors des réunions d'information de la mairie et de l'Eurométropole, il avait été expressément indiqué que les zonages des EPCC étaient répartis équitablement selon les terrains, ce qui, vous en conviendrez, n'est absolument pas le cas ici.

Je voudrais ainsi vous demander de retirer les EPCC sur nos terrains respectifs afin que nous puissions continuer nos projets et pouvoir rester à côté de nos parents pour pouvoir les aider plus tard. Mes parents qui ont d'ailleurs investi sur ces terrains durant une bonne partie de leur vie, pour pouvoir,

entre autres, nous en faire don pour l'avenir. L'investissement de toute une vie qui serait ruiné par ce projet de modification n°4 du PLU et d'EPCC.

Ce projet d'EPCC n'est moralement pas apte à se poursuivre, sans compter la valeur financière des terrains impactés (en incluant bien entendu les droits de succession que mes parents ont payés plus les frais de notaires pour l'acquisition du terrain).

Merci de reconsidérer ce projet en supprimant les EPCC sur le terrain numéro 14 de la rue Saint-Thomas, afin que nous puissions continuer nos projets de famille.

Je reste bien entendu à disposition pour tout complément d'information ou documents qui seraient nécessaire pour la modification de ce projet.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Mme la Présidente de la commission d'enquête

Ville et Eurométropole de Strasbourg

Service Aménagement du territoire et projets urbains

1 parc de l'Étoile

67076 Strasbourg Cedex

Objet : Enquête publique – Modification n°4 du PLU

Mundolsheim, le 01 octobre 2023

Madame,

Je vous écris ce courrier pour vous faire part de mes inquiétudes et observations vis-à-vis du projet de modification n°4 du PLU pour la commune de Mundolsheim. En effet, habitant au n°14 de la rue Saint-Thomas, directement concerné par le projet d'EPCC, je suis particulièrement impacté par ce projet qui ne répond absolument pas aux besoins des habitants de la commune et qui n'est pas d'utilité publique.

L'an dernier, mes parents ont décidé de diviser leur terrain du numéro 14 en 3 parties et d'en faire donation, une partie à ma sœur, Pauline Ettlinger, et une partie à moi-même. Nous avons ainsi entamé plusieurs projets afin de pouvoir vivre à côté de nos parents et donc rester ensemble au fil des ans.

Comme vous pouvez le voir sur votre plan de la modification n°4 du PLU de Mundolsheim, le projet des EPCC concerne minimum 70% de mon terrain que je viens d'acquérir, le rendant ainsi complétement inutilisable pour mon projet de construction de maison.

Vous trouverez en annexe, le plan de masse des 3 terrains, avec une idée de mon projet de construction pour les prochaines années (le terrain sur la droite du plan, représenté en jaune). En bleu est indiqué la zone concernée par le projet d'EPCC, et vous pouvez donc le voir recouvre la majorité de mon terrain. Pourtant, lors des réunions d'information de la mairie et de l'Eurométropole, il avait été expressément indiqué que les zonages des EPCC étaient répartis équitablement selon les terrains, ce qui, vous en conviendrez, n'est absolument pas le cas ici.

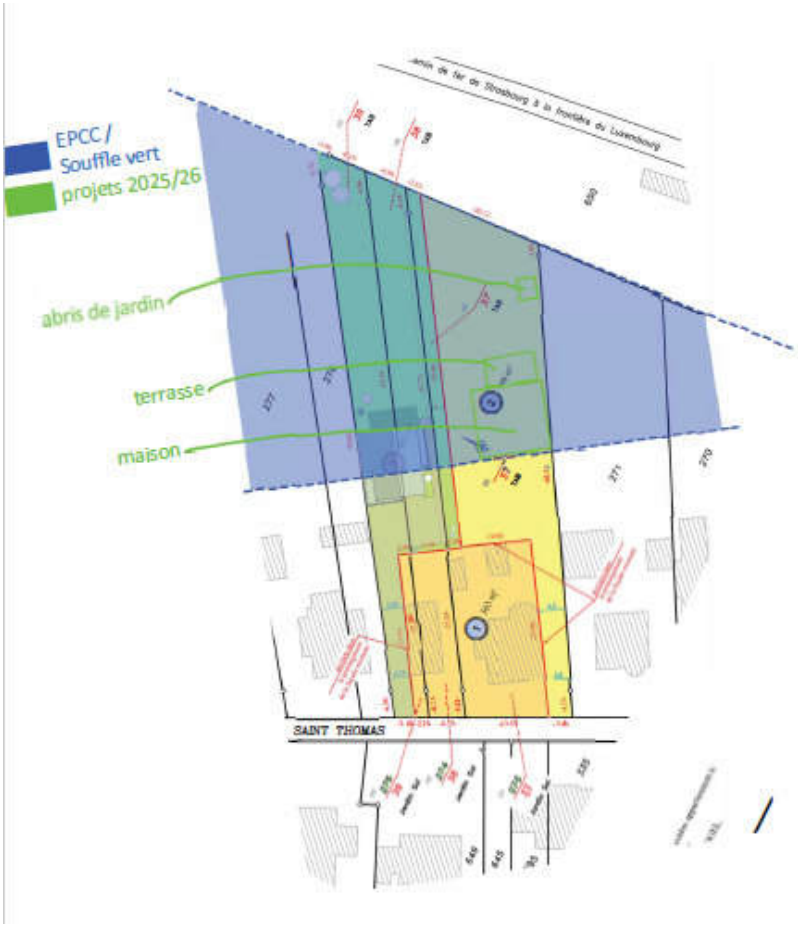
Je voudrais ainsi vous demander de retirer les EPCC sur nos terrains respectifs afin que nous puissions continuer nos projets et pouvoir rester à côté de nos parents pour pouvoir les aider plus tard. Mes parents qui ont d'ailleurs investi sur ces terrains durant une bonne partie de leur vie, pour pouvoir, entre autres, nous en faire don pour l'avenir. L'investissement de toute une vie qui serait ruiné par ce projet de modification n°4 du PLU et d'EPCC.

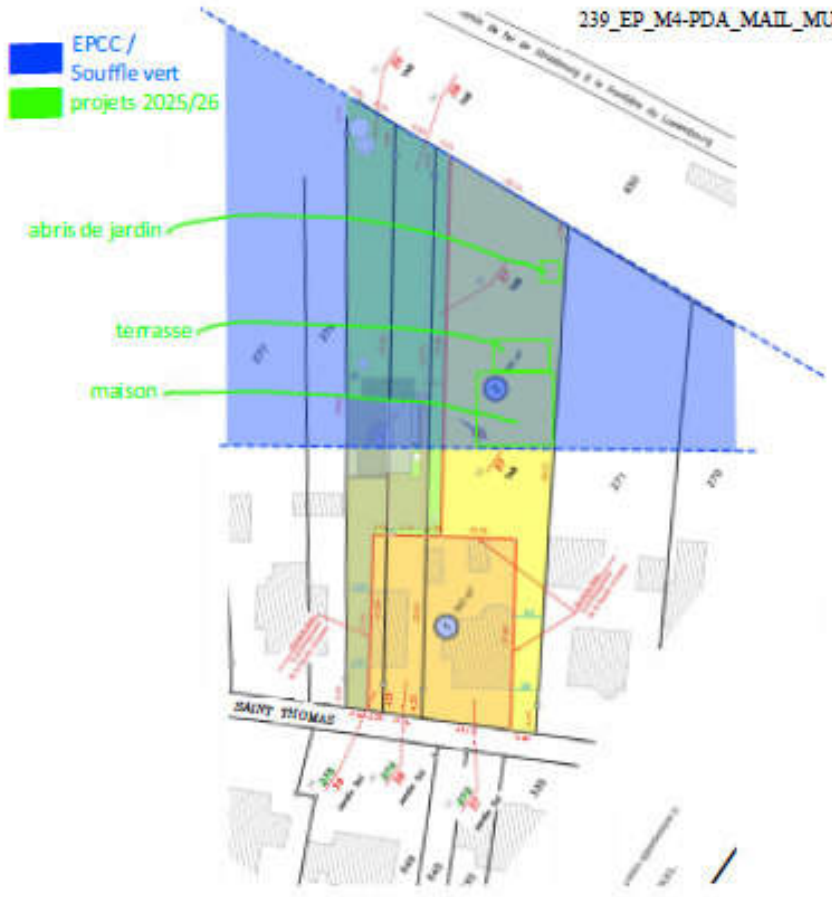
Ce projet d'EPCC n'est moralement pas apte à se poursuivre, sans compter la valeur financière des terrains impactés (en incluant bien entendu les droits de succession que mes parents ont payés plus les frais de notaires pour l'acquisition du terrain).

Merci de reconsidérer ce projet en supprimant les EPCC sur le terrain numéro 14 de la rue Saint-Thomas, afin que nous puissions continuer nos projets de famille.

Je reste bien entendu à disposition pour tout complément d'information ou documents qui seraient nécessaire pour la modification de ce projet.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.


EPCC /
Souffle vert
projets 2025/26
abris de jardin
terrasse
maison
SAINT THOMAS


EPCC /
Souffle vert
projets 2025/26
abris de jardin
terrasse
maison
SAINT THOMAS

240_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Nicolas M.

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Habitant de la Robertsau, j'ai pris connaissance des modifications du PLU pour le quartier. Les modifications me paraissent cohérentes avec les objectifs annoncés par l'Eurométropole. J'apprécie le classement en PDA du Château de Pourtalès qui permettra de mieux contrôler l'urbanisme dans la zone.

Je n'ai pas vu de réponses aux avis de la MRAe (il me semblait que c'était obligatoire), ni à l'avis de Madame la Préfète. Ces deux avis étant particulièrement étayés, il conviendra de vérifier que des réponses y ont été apportées par l'Eurométropole.

Cordialement

241_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Cedric P.

Bonjour,

Vous trouverez en PJ notre courrier concernant notre avis sur le projet cité en objet.

Bien cordialement

Madame la Présidente de la commission d'enquête
Service aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1, Place de l'étoile
67076 STRASBOURG Cedex

Fait à Mundolsheim le 2 octobre 2023

Objet : Modification du PLUi N°4 / MUNDOLSHEIM

Madame, Monsieur,

Nous sommes impactés par la modification du PLUi N°4 sur notre terrain par la création d'un EPCC, et nous souhaiterions vous faire part de nos observations.

Les explications concernant ce projet lors des deux réunions publiques à la mairie de MUNDOLSHEIM les 5 et 12 septembre 2023 n'ont pas réussi à nous rassurer concernant les intentions de ce projet.

En effet il a été expliqué que ces EPCC auraient pour objectifs de préserver des espaces verts dans nos jardins, la perméabilité des sols et également éviter les risques de construction de seconde voire troisième ligne sur des propriétés disposant de grands terrains. Sur ces seuls arguments le projet semblait être séduisant et nous aurions pu y être favorable.

Néanmoins, nous avons relevé à la page 147 point 27 du dossier d'enquête public que vous faite référence à la création d' espaces de circulation dédiés à la marche avec ces EPCC. Ce point avait d'ailleurs été évoqué lors de la première réunion d'information publique du 5 septembre puis démenti à la réunion du 12 septembre 2023. Il s'agit ici d'un point sur lequel nous sommes bien évidemment défavorable. Nous ne souhaitons

pas d'un lieu de passage public entre nos jardins d'autant plus que la mitoyenneté de nos jardins a permis de faire des rencontres conviviales avec nos voisins de la rue du Strengfeld et créer des liens intergénérationnels. Nos jardins sont des lieux de calme et arboré abritant une forte biodiversité.

De plus la création de cette coulée verte en plein milieu des habitations déjà existantes ne se justifie pas puisqu'à l'arrière de la rue du Strengfeld (sur toute la longueur de la rue) il y a d'immenses champs arborés et non constructibles.

D'autres parts, nous nous interrogeons des conséquences financières sur notre bien en cas de vente de celui-ci. Les élus n'ont pas vraiment pu nous apporter des arguments rassurants sur ce point. Les terrains deviendraient non constructibles et seraient valorisés au prix de la terre agricole. Ce qui ne correspond pas à notre prix d'achat.

Nous souhaitons également vous faire part de notre perplexité quant au projet de création des deux servitudes MUN14 et MUN15 dont nous ne comprenons pas l'intérêt d'engager des dépenses d'argent publics. En effet aucun habitant de la rue du Strengfeld ne semblait en avoir fait la demande. Celles-ci se trouvent donc imposées sans nécessité.

Nous émettons donc un avis défavorable au projet de modification du PLUi N°4 concernant la création d'un EPCC sur notre terrain et vous remercions par avance de bien vouloir le considérer.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

242_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Manuel S.

Bonjour,

Lors de mes observations sur le site internet de l'Eurométropole je n'ai pas réussi à intégrer les plans.
Je me permets de vous renvoyer le fichier complet en pdf.

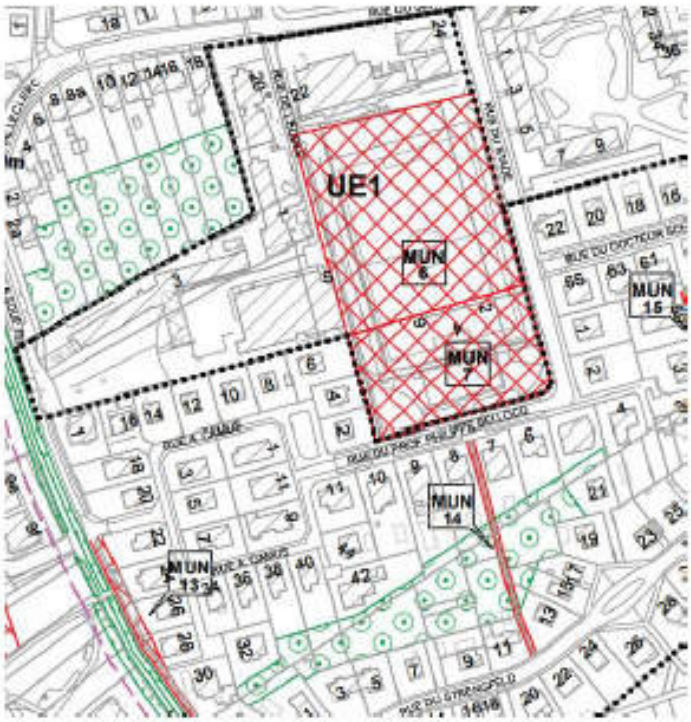
Bien cordialement,

Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique,

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG je suis amené à vous présenter les observations suivantes s'agissant du projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM les emplacements réservé Rue de la Souffel.

En effet, le projet de règlement graphique consultable sur le dossier d'enquête publique permet de constater qu'il est prévu d'inscrire, un emplacement réservé n°13 au niveau de la rue de la Souffel.

Pour une meilleure visualisation vous trouverez, ci-après, un extrait du règlement graphique matérialisant l'inscription dudit emplacement réservé :



La liste des emplacements réservés du dossier d'enquête publique indique que la création de cet emplacement réservé aurait pour objet l'élargissement de la rue de la Souffel.

Dans la note de présentation de la modification (point 86 de la note de présentation, pages 275 et suivantes) il est indiqué que :

« La commune de Mundolsheim souhaite faciliter l'accès à la zone d'équipements localisée au centre de la commune depuis le Sud de son ban. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 »

« Pôle majeur d'équipements de la commune avec la présence de la mairie, d'une école de musique, d'une école maternelle, d'une place publique et d'un pôle intergénérationnel (en cours de construction) etc. Il attire de nombreux flux intra-communaux.

À ce stade, les aménagements de voiries ne permettent pas de relier directement le pôle d'équipements au Sud du ban communal. Pour y remédier, la commune souhaite réserver des emprises dédiées à l'aménagement de liaisons piétons-cycles plus directes.

Il est ainsi proposé d'inscrire deux emplacements réservés d'une largeur de 3 m, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédiés à l'aménagement de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Baillocq et Albert Schweitzer. »

Il convient de relever que l'inscription de ces emplacements réservés porteront une atteinte disproportionnée au droit de propriété des riverains frappés par le projet d'inscription de cet emplacement réservé au regard de l'objectif annoncé, à savoir « la desserte du secteur Sud du ban de la Commune » alors que ledit secteur sud ne concernera, en réalité, au mieux qu'une trentaine de foyers.

L'inscription de cet emplacement réservé aura, de fait, pour effet de rendre pratiquement inconstructible les terrains des administrés frappés par l'inscription de cet emplacement réservé, et à tout le moins d'en diminuer drastiquement les possibilités d'usage par lesdits administrés.

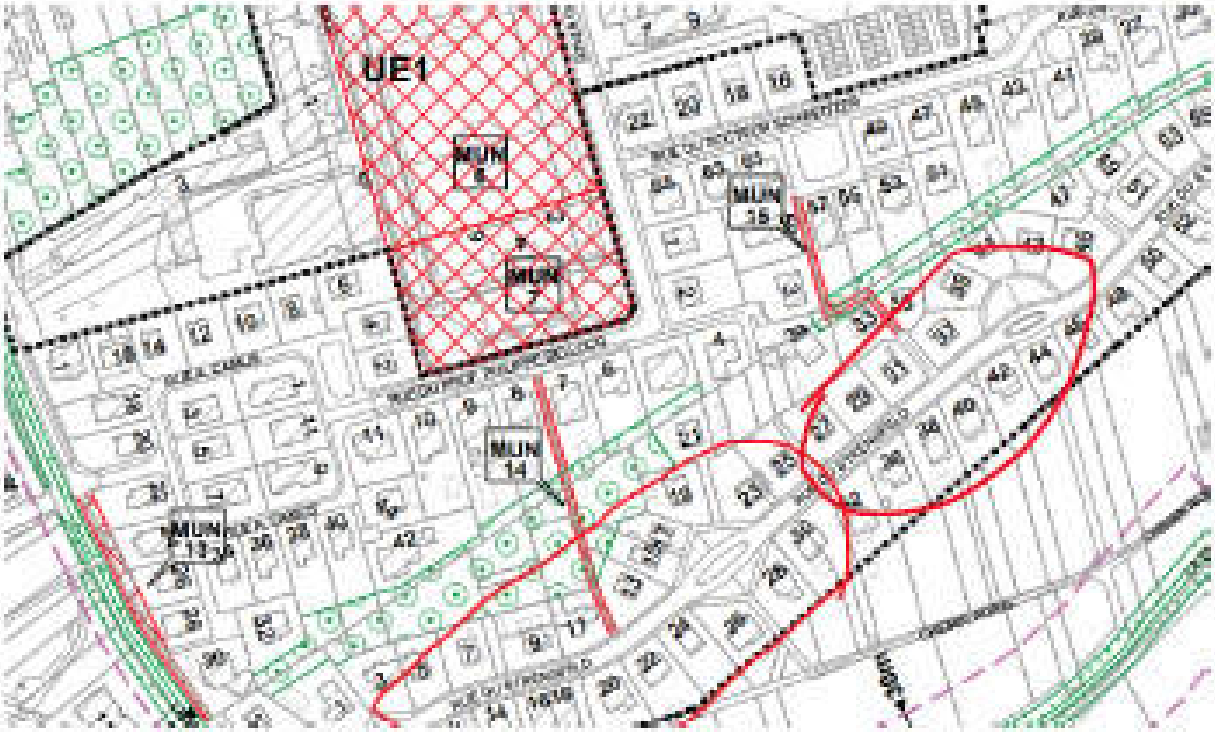
De plus, c'est l'évidence même que dans l'hypothèse de la réalisation de l'opération projetée, les riverains auront à subir des nuisances, du fait de la circulation amenée à y être autorisée, et des risques d'incivilités y afférents (trafic, rodéos en véhicules deux roues...etc), et bien évidemment d'une perte d'intimité alors qu'au jour des présentes les terrains appelés à être grevé par cet emplacement réservé ont – du fait notamment des règles d'urbanisme applicables ! – la même configuration avec les constructions situées dans la marge de recul par rapport à la voie publique et le jardin, havre de paix et de tranquillité, en fond de parcelle.

Il apparaît par ailleurs, pour le moins contradictoire, que la Commune souhaite tout à la fois, sanctuariser pour partie lesdits jardins en y inscrivant un « Espace planté à conserver ou à créer » et dans le même temps, annoncer son intention d'y ériger une voie qui sera nécessairement minéralisée et de nature à porter atteinte aux espaces naturels et à la biodiversité cela viendra ainsi nécessairement diviser ce qui est pourtant identifié, par ailleurs, comme un réservoir de biodiversité.

Cela n'a pas de sens.

De la même manière, les objectifs affichés d'une prétendue volonté de desservir le ban sud de la Commune ne semble, là encore, répondre à aucun véritable besoin et aucune véritable logique.

Tout d'abord, l'extrait de plan ci-après annoté matérialise les foyers (cerclés de rouge) qui seraient susceptibles de véritablement bénéficier de ces emplacements réservés



J'entends également préciser, qu'au jour des présentes, la zone située au sud de la rue du Strengfield, est une zone naturelle, toujours identifiée en tant que telle dans le projet de règlement, de sorte qu'il n'y a manifestement, dans le futur, aucun risque d'accroissement du besoin en matière de déplacement piéton / cycle pour cette partie du ban communal.

Les zones situées à l'est et l'ouest des zones identifiées pourront, quant à elle, continuer à faire usage des voies communales existantes, et c'est bien la volonté des personnes concernées.

Par ailleurs, la vue en plan ci-après démontre, que toute la partie sud-ouest du ban communal aura bien plus à gagner, en termes de temps de trajet – qui plus est à pied ou à vélo – d'utiliser les voies d'ores et déjà existantes pour accéder à la zone de services.

Extrait plan mappy voies cyclables Mundolsheim

La rue de Strasbourg qui est une artère importante pour la commune accueille déjà une piste cyclable et dessert le ban sud de la Commune, avec une jonction d'ores et déjà existante, et sécurisée, via le chemin bordant le cimetière, qu'il serait aisé de « connecter » à la zone de service étant précisé que la rue de la Souffel qui borde la rivière du même nom est à sens unique (du nord au sud) sauf pour les cyclistes qui peuvent utiliser cette rue dans les deux sens de circulation.

Le besoin auquel la commune semble vouloir se référer pour justifier la création de cet emplacement réservé est donc, en l'état, inexistant, et qui plus est totalement déconnecté d'une véritable possibilité existante de réaliser un aménagement global sécurisé.

Qui plus est, réaliser en lieu et place de cette hérésie en matière écologique et de flux de transports, un axe sécurisé situé autour des zones de circulation sécurisée existante pour les piétons et cycles (via la rue de Strasbourg notamment) permettrait non seulement un raccordement des flux des bans Nord et Sud de la Commune mais également de renforcer le raccordement au réseau de transports en commun.

De plus, si les usagers n'empruntent pas la rue Albert Camus, il sera aisé de créer une voie piétons cycle dédiée, raccordant la rue de la Souffel à la zone de services sur les parcelles appartenant à la commune et accueillant l'école et le gymnase de l'école.

En l'état, cet emplacement réservé ne répond à aucun besoin véritable, porte atteinte au respect de la biodiversité et de la propriété privée, et apparait résolument illogique en matière d'organisation de flux et de raccordements aux réseaux piétons / cycles et de transports en communs.

Au vu de ce qui précède je ne peux que vous inviter à émettre un avis défavorable ou à assortir de réserves sur ce point votre avis appelé à être rendu.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes.

Je vous prie d'agréer Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

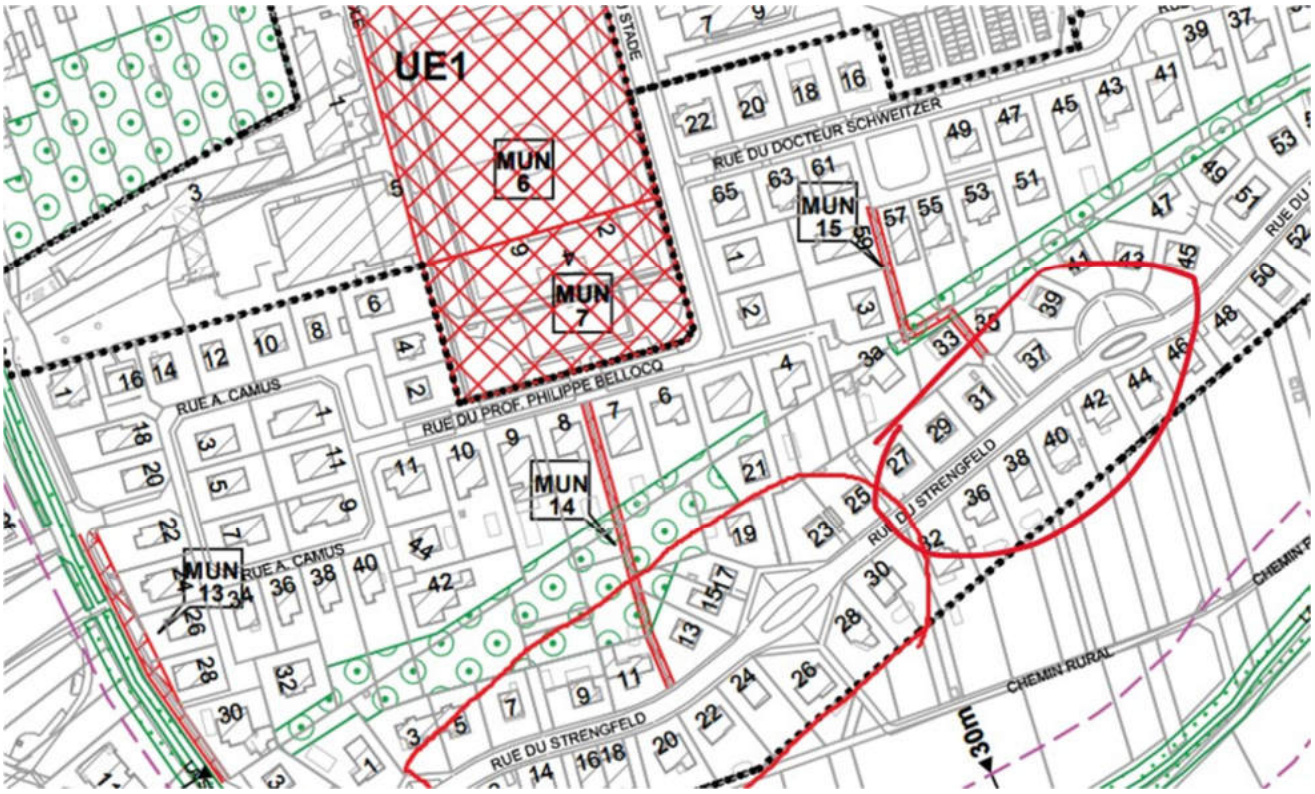
Christophe A.

Madame la Présidente du Conseil de la commission d'enquête,
Je sollicite votre bienveillance pour vous exprimer mon inquiétude concernant les projets envisagés dans le PLU n°4 de Mundolsheim.
Ce plan m'impacte directement car il propose une coulée verte ainsi qu'un chemin de mobilité douce le long de ma maison (chemin MUN 15) et derrière celle-ci (coulée verte).

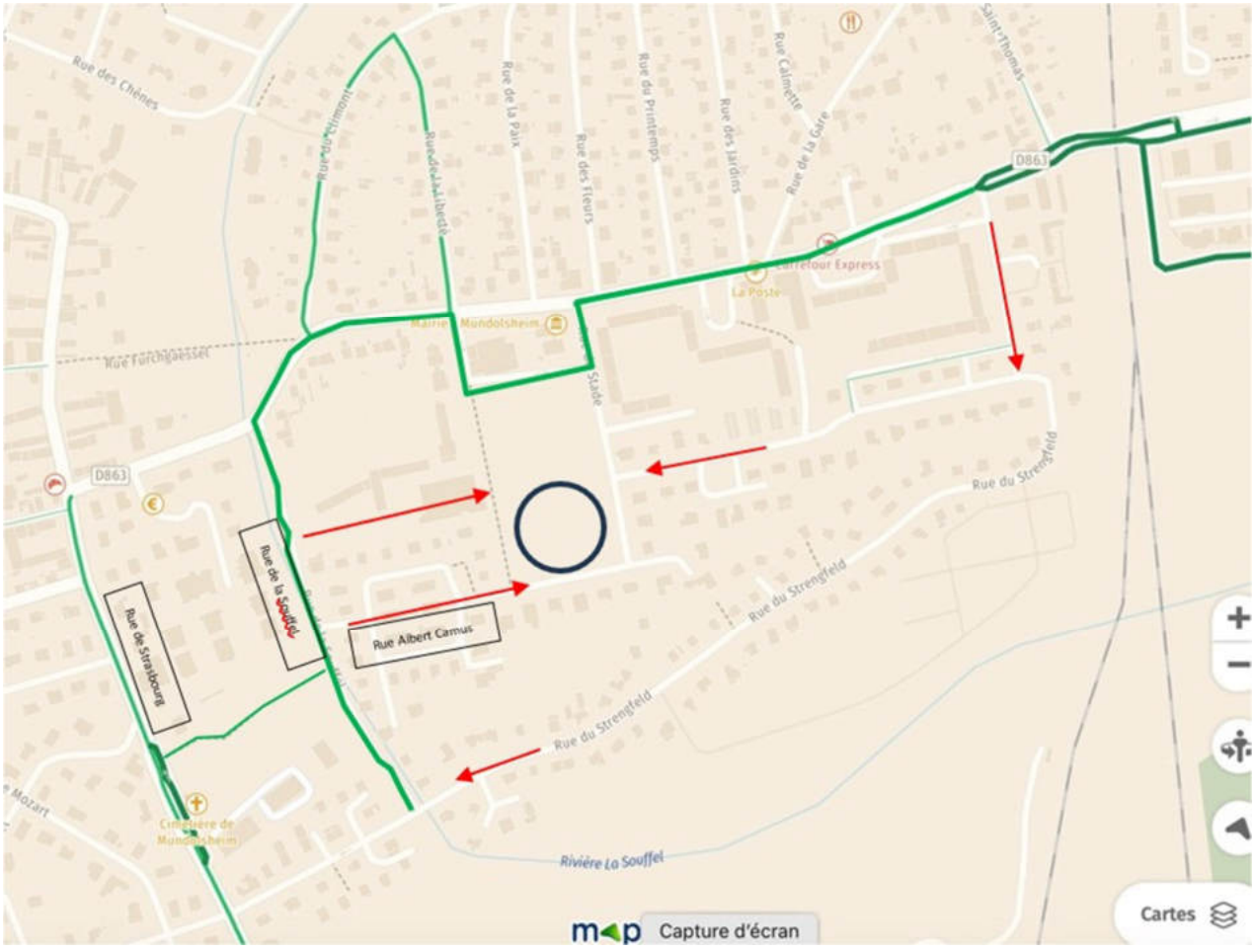
Chemin envisagé (MUN 15) :

Le chemin passerait entre mes voisins (n°33) et nous (n°35). Ma parcelle ne fait que 460 mètres carrés. Le chemin de mobilité douce ne ferait, certes, que 2 mètres de large mais prendrai donc 1 mètre sur mon petit terrain.
Créer ce chemin me parait injuste au regard de l'objectif annoncé dans la note de présentation de la modification (point 86 de la note de présentation, pages 275 et suivantes), à savoir « la desserte du secteur Sud du ban de la Commune » alors que ledit secteur sud ne concernera, en réalité, au mieux qu'une trentaine de foyers.

Dans ce même texte, il est même précisé que " Pôle majeur d'équipements de la commune avec la présence de la mairie, d'une école de musique, d'une école maternelle, d'une place publique et d'un pôle intergénérationnel (en cours de construction) etc. Il **attire de nombreux flux intra-communaux**.
À ce stade, les aménagements de voiries ne permettent pas de relier directement le pôle d'équipements au Sud du ban communal. **Pour y remédier, la commune souhaite réserver des emprises dédiées à l'aménagement de liaisons piétons-cycles plus directes**."
Serait-ce donc à nous, pauvres citoyens de payer le prix d'une urbanisation excessive pour avoir eu le malheur, la "malchance" d'avoir acheté une maison au fond d'une impasse ?
Ne pensez-vous pas que la prétendue volonté de desservir le ban sud de la Commune ne semble répondre à aucun véritable besoin ni véritable logique ?
Ci-après, l'extrait de plan annoté matérialise les foyers (cerclés de rouge) qui seraient susceptibles de véritablement bénéficier de ces emplacements réservés :



Tout simplement parce que des pistes cyclables existent bel et bien pour relier différents points vers le nouveau pôle :



Enfin, je me permets d'apporter une solution, qui n'a, étonnamment, pas été suggérée par la mairie : la continuité de ce chemin déjà existant entre le 25 et 27 rue du Strengfeld. Il a l'avantage d'être déjà construit pour la partie Strengfeld. Charge à la commune de finaliser ce chemin côté rue du Professeur Philippe Bellocq :

J'ai eu la chance de grandir dans une petite maison non loin d'ici, à Souffelweyersheim. Mes parents, de la classe moyenne comme on dit, n'avaient pas les moyens de s'offrir une grande maison, un grand terrain et ont du faire le sacrifice de construire au bord d'une route passante et surtout « d'un petit chemin », comme je l'ai appelé toute mon enfance. Je sais donc parfaitement ce que cela peut engendrer : du bruit, jour et nuit, des déchets gracieusement laissés par les passants, les curieux, les mal élevés, parfois pire.
Après plus d'une décennie en région parisienne j'ai pris la décision de revenir vivre en Alsace tout en continuant à travailler à plus de 500KM de mon domicile. Je souhaitais me rapprocher des mes parents mais aussi retrouver le calme et la quiétude de notre belle région. Me voilà aujourd'hui, quelques années plus tard, avec une petite famille, une petite maison et une vie paisible. Une vie simple, une vie heureuse dans un quartier à cette image. Nous ne sommes là que depuis deux petites années mais nous connaissons déjà tous les voisins et participons activement à la vie de ce quartier qui nous accueilli à bras ouverts. Notre petit garçon, Jules, âgé de 3 ans, peut ainsi déjà jouer dehors dans notre petite impasse car nous savons parfaitement que tous le connaissent et que nous connaissons tout le monde.
A Paris, j'ai vécu dans une rue tenue par les dealers, je travaille encore aujourd'hui à quelques pas de la tristement célèbre « colline du crack », je sais que nous sommes privilégiés. Cependant, malgré un simple Bac ES, je sais aussi que j'ai travaillé dur depuis 24 ans (j'en ai 43 aujourd'hui) pour offrir cette vie à ma famille. Si ce projet devait aboutir, il y aurait évidemment la perte financière, dû à la perte de terrain, mais surtout cette impression d'avoir été arnaqué, et personnellement d'avoir échoué. Comme tout le monde, nous ne souhaitons qu'offrir la meilleure vie possible à notre fils, le meilleur avenir possible. Ces mots, ces plaintes, vous paraitrons peut-être futiles et démesurées mais nous tentons, dans les règles, de défendre notre bien être aussi bien matériel que psychologique.
Nous ne possédons qu'une voiture pour deux, nous nous déplaçons principalement à vélo, en train et en covoiturage, nous pratiquons le tri sélectif, … En résumé nous ne sommes aucunement opposés à l'écologie et encore moins à une urbanisation plus verte, si l'on peut dire. Cependant ce chemin biscornu (et accessoirement sans véritable possibilité d'être réalisé de façon sécurisé), cette coulée verte invasive ne semblent n'avoir de sens que dans l'esprit de ceux qui en ont décidé leur création sans aucune discussion ni concertation.

Je vous remercie sincèrement d'avoir pris le temps de lire ces quelques lignes. Je ne sais pas si elles auront du poids mais visiblement nous n'avons pas d'autres moyens de faire entendre nos voix de simples citoyens.
Au vu de ce qui précède je ne peux que vous inviter à émettre un avis défavorable ou à assortir de réserves sur ce point votre avis appelé à être rendu.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente du Conseil de la commission d'enquête, l'expression de ma considération distinguée.

244_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Marc B.

Bonjour,
j'ai rempli le formulaire en ligne qui n'accepte cependant pas les plans. C'est la raison pour laquelle je joins la version Word qui contient le plan pour compléter notre demande.
Cordialement

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête

En charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU

Et sur la création de six périmètres délimités des abords

SERVICE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES PROJETS URBAINS

VILLE ET EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

1 Parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG CEDEX

Madame la Présidente,

Madame et Messieurs les membres titulaires de la commission d'enquête publique

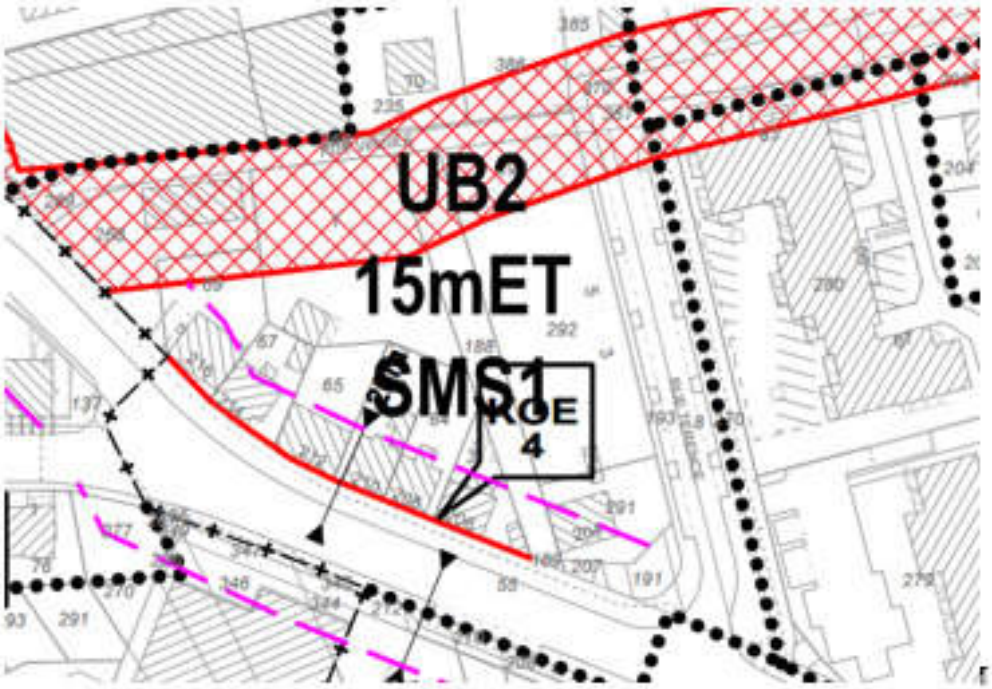
Je souhaite déposer sur le registre d'enquête publique des observations pour le compte de Madame Raymonde BAECHEL née LIENHARDT en sa qualité d'usufruitière, Messieurs Marc et Eric BAECHEL en leur qualité de nus propriétaires de l'unité foncière sise à STRASBOURG, 216 Route de Romains et composée des parcelles cadastrées Section MP, n°188, 1, 268, 69.

Nous sommes actuellement en cours de discussion amiable avec la Direction des Espaces Publics de l'EMS dans le cadre du projet d'extension ouest de la ligne de Tramway vers WOLFISHEIM.

L'EMS souhaite acquérir une fraction de notre unité foncière pour les besoins de la station de tram, rue Virgile. En revanche, en partie avant de notre propriété, sur la route des romains, l'EMS n'a pas besoin de foncier.

Le PLU actuel comporte une ligne d'inconstructibilité sur notre parcelles (tirets roses) qui empêche toute construction.

Or dans le cadre des échanges amiables avec l'EMS, il est prévu que les garages actuellement implantés côté rue Virgile sur la fraction de l'unité foncière que la collectivité souhaite acquérir soient reconstruits côté route de Romains. Or cet accord amiable ne pourrait pas être mis en œuvre si la servitude de recul devait être maintenue.



¶

Je·demande·par·conséquent·la·suppression·de·la·servitude·de·recul·de·25·m·située·devant·le·216·Route·des·Romains·à·Strasbourg·(parcelle·section·MP·n°·69·et·268)·car·à·défaut·l'accord·amiable·en·passe·d'être·conclu·avec·l'EMS·ne·pourra·pas·être·mis·en·œuvre.¶

Puisque·le·tracé·du·tram·nous·exproprie·d'une·grande·partie·de·notre·terrain·et·nous·prive·de·5·garages,·si·cette·marge·de·recul·n'est·pas·supprimée,·nous·ne·pouvons·pas·restituer·les·garages·sur·une·autre·partie·du·terrain·sans·hypothéquer·gravement·la·valorisation·du·reste·de·notre·terrain·et·sa·fonctionnalité.¶

Je·vous·remercie·par·conséquent·de·prendre·en·considération·cette·demande·et·d'y·apporter·réponse·après·avoir·pris·soin·de·consulter·la·collectivité·publique.¶

Veuillez·agréer,·Madame·la·Présidente,·Madame·et·messieurs·les·membres·titulaires·de·la·commission·d'enquête,·l'expression·de·nos·salutations·distinguées.¶

¶

245_EP_M4-PDA_MAIL_ACH

Jessica B.

Objet : Point n°1 de la modification n°4 du PLUi de l'EMS

Madame, Monsieur,

En notre qualité de conseil de Madame et Monsieur H., nous vous prions de trouver ci-joint un courrier à l'attention de Madame la Présidente, accompagné des pièces annoncées.

Vous en souhaitant bonne réception.

Olszak & Levy
AVOCATS
STRASBOURG-METZ-PARIS-LYON

Nicolas OLSZAK
Avocat au Barreau de Paris
Spécialiste en droit des successions
Spécialiste en droit public

Maxence LEVY
Avocat au Barreau de Metz
Spécialiste en droit public

Anne-Sophie DEBUS
Avocat au Barreau de Strasbourg
Master II droit économique de l'Union Européenne

Anna VALLEJO
Avocat au Barreau de Lyon
Master II en droit public des affaires

Jean-Christophe SERRA
Avocat au Barreau de Strasbourg
Master II droit public et sciences politiques

ASSOCIÉS

Benoît HORN
Avocat honoraire
Spécialiste en droit immobilier et droit des sociétés
Consultant

Pauline HAMM
Avocat au Barreau de Metz
Master II droit des contrats publics

Jean-François GRÈZE
Avocat au Barreau de Strasbourg
Master II en droit immobilier

Élise FROMONT
Avocat au Barreau de Lyon
Master II histoire, théorie et pratique des Droits de l'Homme

secretariat@olszak-levy.com
www.olszak-levy.com

cases palais
Strasbourg : 134
Metz : D400
Lyon : 1283

Commission en charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU et sur la création de six périmètres délimités des abords
À Monsieur ALTHUSSER
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex

Strasbourg, le 4 octobre 2023,

Objet : Point n°1 de la modification n°4 du PLUi de l'EMS

Madame la Présidente,

J'interviens en qualité de conseil de Madame Irène HALBWAX et de Monsieur Jean Marie HALBWAX, propriétaires des terrains cadastrés section 1 n°4, 7, 129/0005 et 131/0006 au lieudit MUEHLMATTEN PRES sur le territoire de la commune d'Achenheim.

Alors qu'ils étaient en contact avec Monsieur le Maire d'Achenheim en vue d'un éventuel classement de leur terrain en zone IAU, mes clients ont découvert qu'il était envisagé de déclasser le terrain en zone naturelle (pièce n°1).

Dans le cadre de la concertation préalable à la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (ci-après PLUi), Monsieur et Madame HALBWAX ont fait part des motifs qui s'opposent à un tel déclassement et devraient au contraire conduire à une évolution du zonage en faveur de la zone IAU.

Par la présente, je souhaite faire valoir les observations suivantes.

*

1. En premier lieu, d'après la note de présentation de la modification n°4 du PLUi de l'EMS, le déclassement des terrains appartenant à Monsieur et Madame HALBWAX en zone naturelle inconstructible serait justifié par un triple motif.

a. Le déclassement des terrains appartenant à Monsieur et Madame HALBWAX en zone naturelle inconstructible serait d'abord justifié par l'aléa inondation identifié au PPRI de la Bruche (note de présentation de la modification n°4, p.36) :

> **1. Commune d'ACHENHEIM – Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone de réserve foncière en zone naturelle, rue de la Bruche**
>
> a. Présentation – Explications – Justifications
>
> Située au centre Sud-Est du village, la zone de réserve foncière (IIAU) destinée à une urbanisation à dominante résidentielle est située à proximité de la Bruche. Cette zone est concernée par un aléa d'inondation identifié au Plan de prévention du risque d'inondation de la Bruche (PPRI de la Bruche).
>
> Au regard des enjeux de prévention et de lutte contre le risque inondation, les collectivités ne souhaitent pas urbaniser ce secteur. Il s'agit, en cohérence avec le Plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) Rhin Meuse, de :
>
> - ne pas aggraver le risque ;
> - d'éviter l'exposition de nouvelles populations et de leurs biens à un risque naturel ;
> - de préserver des zones d'expansion des crues dans la logique de solidarité Amont/Aval au sein d'un bassin versant.

Or, <u>d'une part,</u> il ressort du règlement écrit du PLUi qu'un tel motif n'est pas au nombre de ceux permettant de justifier du classement d'un secteur en zone N (règlement écrit du PLUi, p.4) :

> **4. Les zones Naturelles et Forestières _ « zones N »**
>
> Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs à protéger en raison soit :
> - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
> - de leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

<u>D'autre part</u>, d'après le PPRI en vigueur, le terrain appartenant à Monsieur et Madame HALBWAX est classé, pour l'essentiel, en zone d'aléa bleu clair (carte d'aléa du PPRI de la Bruche, planche n°3) :

Cette zone correspond à une « *zone urbanisée touchée par des aléas faibles à moyens* » dans laquelle s'applique un principe d'autorisation sous condition.

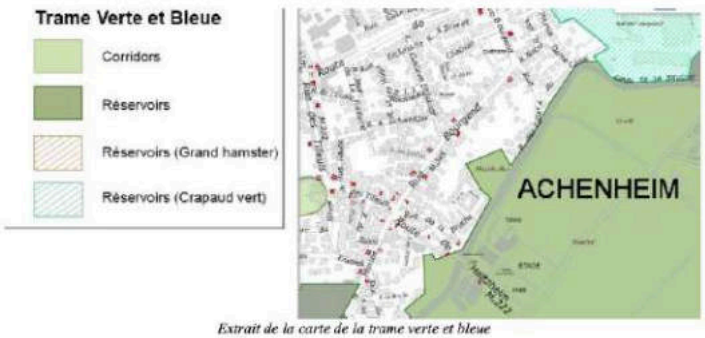
Ainsi, le classement des parcelles de Monsieur et Madame HALBWAX en zone naturelle inconstructible apparaît hors de proportion avec l'aléa identifié dans le PPRI de la Bruche.

Le motif du classement de ces parcelles est d'autant moins valable que les parcelles adjacentes, également intégralement classées en zone d'aléa bleu clair, ont pu bénéficier d'autorisations d'urbanisme entre 2017 et 2020, durant l'élaboration du PPRI de la Bruche prescrite par l'arrêté préfectoral du 28 juin 2011 et alors donc que l'aléa était déjà identifié (pièce n°2).

Dès lors, le risque lié à l'aléa inondation de ce terrain ne peut valablement justifier d'un déclassement en zone naturelle inconstructible.

b. Toujours d'après la note de présentation de la modification n°4 du PLUi de l'EMS, le déclassement des terrains de Monsieur et Madame HALBWAX serait justifié par la trame verte et bleue (TVB) identifiée sur ce secteur (note de présentation de la modification n°4, p. 37) :

De plus, ce secteur est compris dans un réservoir écologique de la Trame verte et bleue. Le site est concerné par une strate arborée et arbustive caractéristique des zones humides comme des saules et peupliers, ce qui donne au site un intérêt écologique.



Extrait de la carte de la trame verte et bleue
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'objectif de sa préservation vise à donner toute leur place aux espaces naturels en s'appuyant sur la préservation du patrimoine naturel et paysager existant.

Au regard de la combinaison de ces enjeux, ce secteur est le moins propice à l'échelle de la commune pour une urbanisation future. Ainsi, il est proposé de préserver ce site en bordure du canal de toute artificialisation des sols qui pourrait aggraver le risque en amont ou aval et être impactant pour la biodiversité.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue du PLUi de l'EMS qualifie en effet les parcelles en cause d'éléments constitutifs de continuités écologiques (OAP TVB du PLUi de l'EMS, Plan partie Centre-Ouest, p. 63) :

Toutefois, la délimitation de la trame verte et bleue est ici manifestement dépourvue de cohérence.

Les parcelles de Monsieur et Madame HALBWAX sont les seules concernées par la trame verte et bleue sur cette rive du canal.

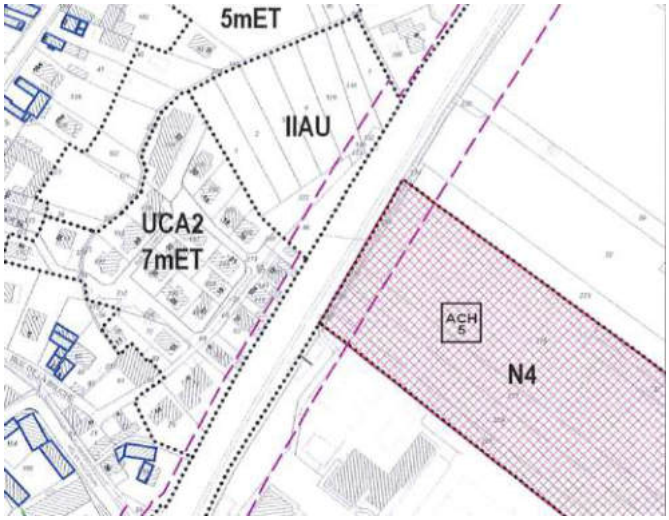
L'intégration de ces parcelles au sein de la trame verte et bleue, alors qu'elles sont isolées de l'ensemble plus vaste situé sur l'autre rive, entre en contradiction avec la notion même de *continuité écologique*.

Il ne saurait en effet y avoir de continuité d'un côté à l'autre du canal, qui constitue indéniablement un obstacle à la libre circulation des espèces biologiques.

Au surplus et en tout état de cause, il convient de souligner que l'identification d'une trame verte et bleue n'emporte pas automatiquement classement des parcelles concernées en zone naturelle, dont la protection est assurée par ailleurs et notamment, par l'OAP TVB susvisée.

Dans ces conditions, le classement en zone naturelle inconstructible de ces terrains n'est pas davantage justifié à ce titre.

Plus encore, il convient de souligner que les parcelles situées au Sud du terrain de Monsieur et Madame HALBWAX, classées en zone naturelle, sont concernées par un emplacement réservé et sont *in fine* destinées à accueillir des équipements sportifs et de loisirs :



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - ACHENHEIM

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)
ACH	1	Création du Contournement Ouest de Strasbourg.	Etat	311,2
ACH	2	Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Achenheim.	Eurométropole de Strasbourg	14,04
ACH	3	Elargissement de la rue Stoskopf, au croisement de la rue Schweitzer.	Eurométropole de Strasbourg	0,79
ACH	4	Création d'une aire de stationnement, rue du Moulin.	Commune d'Achenheim	1,25
ACH	5	Réalisation d'équipements de sport et de loisirs.	Commune d'Achenheim	229,0
ACH	6	Aménagement et entretien des étangs.	Commune d'Achenheim	83,77
ACH	7	Création d'un cheminement doux entre la route de Strasbourg et la rue du Collège	Eurométropole de Strasbourg	5,93

[Extrait du règlement graphique du PLUi]

Au regard de cet emplacement réservé, l'argumentaire de l'EMS est là encore aberrant et empreint de malhonnêteté intellectuelle : le déclassement des parcelles est en effet justifié par la volonté de préserver le patrimoine naturel existant alors que, sur l'autre rive, un terrain de 229 ares, actuellement classé en zone naturelle et au cœur de la TVB, est réservé par l'EMS pour un projet d'équipements de sport et de loisirs et sera donc urbanisé.

Les justifications apportées par l'EMS pour modifier le classement des parcelles de Monsieur et Madame HALBWAX ne tiennent pas.

Un tel classement serait dès lors manifestement illégal et erroné.

c. Enfin, il ressort de la note de présentation de la modification n°4 du PLUi de l'EMS que le déclassement des terrains de Monsieur et Madame HALBWAX serait encore justifié au regard de l'objectif national d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (note de présentation de la modification n°4, p.37) :

> La commune d'Achenheim partage l'ambition de l'Eurométropole de Strasbourg de lutte et de prévention contre le risque d'inondation. D'autres communes mènent le même type de réflexions et pourraient, à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU, également proposer de reclasser certaines réserves foncières en zone agricole ou naturelle. Cette dynamique, à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, s'inscrit par ailleurs, dans la perspective de l'objectif national d'atteindre le Zéro artificialisation nette en 2050.

Or, contrairement à ce que tente de faire valoir l'EMS, le classement de ce terrain en zone naturelle ne s'inscrit aucunement dans l'esprit des exigences légales et réglementaires de la Loi Climat et Résilience.

En effet, l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme fixe depuis lors comme objectif aux collectivités publiques de lutter contre l'artificialisation des sols, avec à terme un objectif d'absence d'artificialisation nette.

L'article L. 101-2-1 du même code précise que l'atteinte de ces objectifs résulte notamment de la maîtrise de l'étalement urbain et de l'optimisation de la densité des espaces urbanisés.

Or, dans ce cadre, un des principaux leviers consiste à favoriser la constructibilité des « dents creuses », espaces non construits entourés de parcelles bâties et situés dans l'enveloppe urbaine.

Il ressort ainsi de la jurisprudence que le classement en zone AU d'un terrain situé en continuité d'une zone urbanisée est compatible avec ces objectifs (CAA de Paris, 10 juin 2021, n°20PA00109).

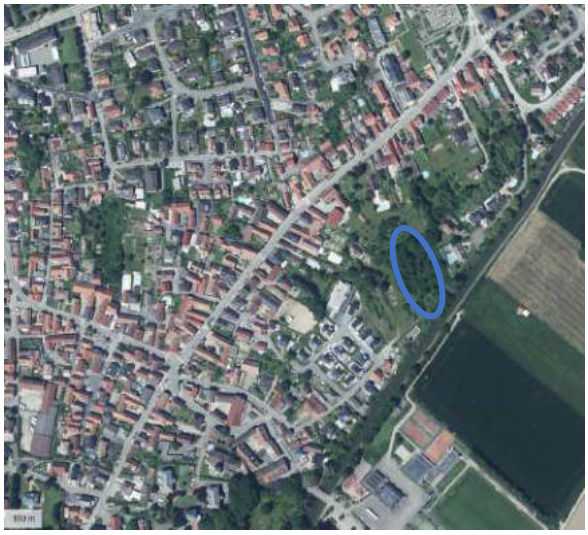
Dans le même sens, le PADD du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg fixe une orientation claire visant à prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine (PADD, pp. 28 et 56).

Il prévoit à ce titre que l'objectif de maîtrise de la consommation foncière se décline notamment en permettant l'urbanisation d'espaces non bâtis mais situés dans le tissu urbain (PADD, p.56) :

> *« La maîtrise de la consommation foncière s'appuie également sur une optimisation des capacités constructibles des espaces urbanisés, portée par : […] l'urbanisation des espaces non bâtis situés dans le tissu urbain, notamment lorsqu'ils ne présentent pas de sensibilité environnementale et ne remplissent pas une fonction d'espace de « respiration » pour les habitants »*

Le terrain de Monsieur et Madame HALBWAX répond précisément à ces caractéristiques :

- Les parcelles en cause sont situées dans le tissu urbain de la commune d'Achenheim :



[Extraits Géoportail]

- Elles sont bordées, de part et d'autre, de parcelles abritant des lotissements d'habitation :

[Extrc it Google Maps]

L'essentiel des parcelles implantées au Nord est également bâti.

Ce terrain, non bâti, est ainsi situé dans le tissu urbain de la Commune d'Achenheim.

Dès lors, classer ces parcelles en zone naturelle au motif que cette dynamique s'inscrirait dans la perspective de l'objectif national d'atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050 revient à tordre le sens des objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience.

Il est indéniable, à travers ces vues, que les parcelles de Monsieur et Madame HALBWAX constituent l'archétype de la « dent creuse », à savoir un terrain de faible emprise entouré de parcelles bâties, que le législateur incite à urbaniser précisément dans l'objectif de densifier et de maîtriser l'étalement urbain.

Son urbanisation participerait ainsi de l'objectif du PADD de maîtrise de la consommation foncière et plus largement des objectifs prévus aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme.

Dès lors, la solution contraire envisagée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole, visant à classer ces parcelles en zone N inconstructible, entre en contradiction avec les objectifs du PADD dudit PLUi, mais également avec l'esprit et les objectifs des dispositions de la Loi Climat et Résilience.

2. En second lieu, il faut insister sur le fait que Monsieur et Madame HALBWAX sont *in fine* les seuls à subir, sur leur foncier, les contraintes d'urbanisme tirées du risque inondation et de la trame verte et bleue, auparavant partagées avec l'ensemble des voisins.

Comme exposé ci-avant, l'ensemble des parcelles voisines ont effet pu être construites, y compris très récemment (permis d'aménager et de construire obtenus entre 2017 et 2020), en dépit du risque inondation et de la nécessité de préserver les continuités écologiques avancés par l'EMS (pièce n°2).

Il est ainsi indéniable que ces contraintes urbanistiques opposées à Monsieur et Madame HALBWAX masquent en réalité des considérations purement politiques.

En ce sens, il est signalé à la commission d'enquête ainsi qu'à l'Eurométropole de Strasbourg que le classement de leur parcelle en zone N fait peser sur eux une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi, de nature à leur ouvrir droit à indemnisation en application de la jurisprudence *Bitouzet* (Conseil d'État, 3 juillet 1998, n°158592, publié au recueil Lebon).

3. En dernier lieu, il est constant que les caractéristiques de ce terrain doivent conduire à le classer non en zone N mais en zone IAU.

Il est en effet desservi par l'ensemble des réseaux, comme en atteste la notice descriptive du dossier de demande de permis de construire déposé pour la construction d'un immeuble de logements rue de la Bruche qui mentionne « *les réseaux existants présents sur le terrain ou en limite* » (pièce n°3).

En vertu de l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, la zone IAU comporte les secteurs dans lesquels les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le rapport de présentation du PLUi de l'EMS dispose en ce sens que (rapport de présentation, p.18) :

Les **zones à urbaniser (AU)** sont des zones **destinées à être ouvertes à l'urbanisation**, qui se partagent entre deux catégories.

- Les zones **IAU**, celles pour lesquelles les voies publiques et les réseaux sont existants à leur périphérie immédiate et en capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles à venir. Leur urbanisation est prévue à court ou moyen termes.
- Les zones **IIAU**, celles à la périphérie immédiate desquelles les voies publiques et les réseaux sont absents ou n'ont pas une capacité suffisante pour permettre la desserte des nouvelles constructions. Elles constituent des réserves foncières et leur urbanisation est prévue à plus long terme.

En application de ces dispositions, le juge administratif considère ainsi qu'est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, le classement en zone naturelle

d'une parcelle desservie par les réseaux et située dans l'enveloppe bâtie d'un secteur urbanisé :

> *« 14. Considérant que le parti retenu par les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune consiste à concentrer l'urbanisation de la commune sur le bourg afin d'en assurer la centralité tout en préservant le caractère naturel et champêtre du territoire communal ; que le projet d'aménagement et de développement durable prévoit à cet effet que l'urbanisation des principaux villages de la commune consistera à combler les « dents creuses » ; que le rapport de présentation indique notamment que l'essentiel des possibilités de développement urbain sera circonscrit au bourg de la commune ; qu'il ressort des pièces du dossier, en particulier des plans et des photographies, que la partie nord de la parcelle cadastrée section XXX donne sur la voie desservant le terrain, est desservie par les réseaux et s'inscrit en continuité de l'enveloppe bâtie d'un secteur urbanisé puisque des constructions sont implantées sur les terrains jouxtant cette portion de la parcelle côté est, nord et ouest ; que, par ailleurs, la partie nord de la parcelle cadastrée section XXX était précédemment classée en zone UC de l'ancien plan d'occupation des sols communal ainsi qu'il résulte des extraits du plan de zonage produits par la commune ; qu'ainsi le classement de la totalité de cette parcelle n° 435 en zone naturelle est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ; qu'il s'en suit que le maire devait, sur ce point, saisir le conseil municipal de la demande d'abrogation du document d'urbanisme communal qui lui était présentée ; »* (TA de Nantes, 28 août 2014, n°1305046)

Plus encore, le juge administratif considère que le maintien en zone IIAU d'un terrain répondant aux conditions d'ouverture à l'urbanisation, de sorte qu'il aurait dû être classé en zone IAU, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation :

> *« 5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et notamment des plans produits à l'instance, que, contrairement aux allégations de la commune, le terrain concerné est desservi par une voie publique et par les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement ; qu'en outre, il est constant que la station d'épuration communale, de capacité limitée lors de l'approbation du plan local d'urbanisme, dispose désormais d'une capacité suffisante pour faire face à l'extension de l'urbanisation ; que , dans ces conditions, la zone 2 AUa de Kermoarel répondait à la date de la décision litigieuse aux conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par les dispositions précitées de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme ; que le maintien de son classement en zone AUa du plan local d'urbanisme est par suite entaché d'erreur manifeste d'appréciation ; que, par ailleurs, le motif avancé par le maire de Saint-Père-en-Retz pour rejeter la demande présentée par Mme C..., fondé, comme il a été dit ci-dessus, sur la circonstance qu'il n'était pas souhaitable que le prix des terrains du secteur de Kermoarel puisse servir de référence à ceux de la ZAC communale, demeure étranger à des considérations d'urbanisme et, par suite, ne pouvait légalement justifier la décision litigieuse, alors même qu'il aurait été inspiré par un souci de bonne gestion des finances publiques, ; qu'il suit de là que la décision contestée du 30 septembre 2010 est entachée d'illégalité ; »* (CAA de Nantes, 28 février 2014, n°12NT03208)

Ainsi, compte tenu des caractéristiques des parcelles appartenant à Monsieur et Madame HALBWAX dont la desserte par les réseaux est établie, il apparaît que le classement en zone N envisagé doit être écarté au profit d'un classement en zone IAU.

*

En conséquence de ces observations, j'ai l'honneur de solliciter la commission d'enquête aux fins qu'elle émette une réserve forte quant au classement des parcelles de Monsieur et Madame HALBWAX en zone naturelle et qu'elle invite la collectivité, dans un souci de cohérence, à les classer en zone IAU.

* *
*

Telles sont les observations dont nous souhaitions vous faire part.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Nicolas OLSZAK
Avocat

Pièces jointes :

1. Projet de zonage
2. Arrêté PC 067 001 16 R0033
3. Notice descriptive PC 067 001 16 R0033

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Service Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 4

REGLEMENT GRAPHIQUE

Extraits des PLANS DE ZONAGE

ACHENHEIM

Dossier d'enquête publique
Septembre 2023

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu
Site internet : www.strasbourg.eu

LEGENDE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
PLAN DE ZONAGE

ZONAGE

Limite commune

Limite de quartier

Limite de zone

UB3 Désignation de la zone

SMS1 Désignation du secteur pour la mixité sociale
(cf. réglement écrit)

STL1 Désignation de servitude de taille de logement
(cf. réglement écrit)

12mET Hauteur maximale autorisée des constructions à l'égout de toiture

15mHT Hauteur maximale autorisée des constructions hors tout

Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservé et emprise

BIS 24 Désignation de l'emplacement réservé : indication commune/quartier et numéro
(cf. liste des emplacements réservés)

Emplacement réservé pour la mixité sociale

BIS H1 Désignation de l'emplacement réservé pour mixité sociale : indication commune/quartier H et numéro
(cf. liste des emplacements réservés)

Tracé de principe des futures voies et emprise

AUTRE DISPOSITION

Projet d'Aménagement Global

REPERAGE GRAPHIQUE

Espace contribuant aux continuités écologiques

Espace planté à conserver ou à créer

Jardin de devant à conserver ou à créer

Alignement d'arbres à conserver ou à créer

Arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer

5m
5m
Marge de recul et cote

Bande constructible et cote

Ensemble d'intérêt urbain et paysager

Bâtiment exceptionnel

Bâtiment intéressant

Ensemble de façades remarquables

Clôture soumise à dispositions particulières

Ligne de construction

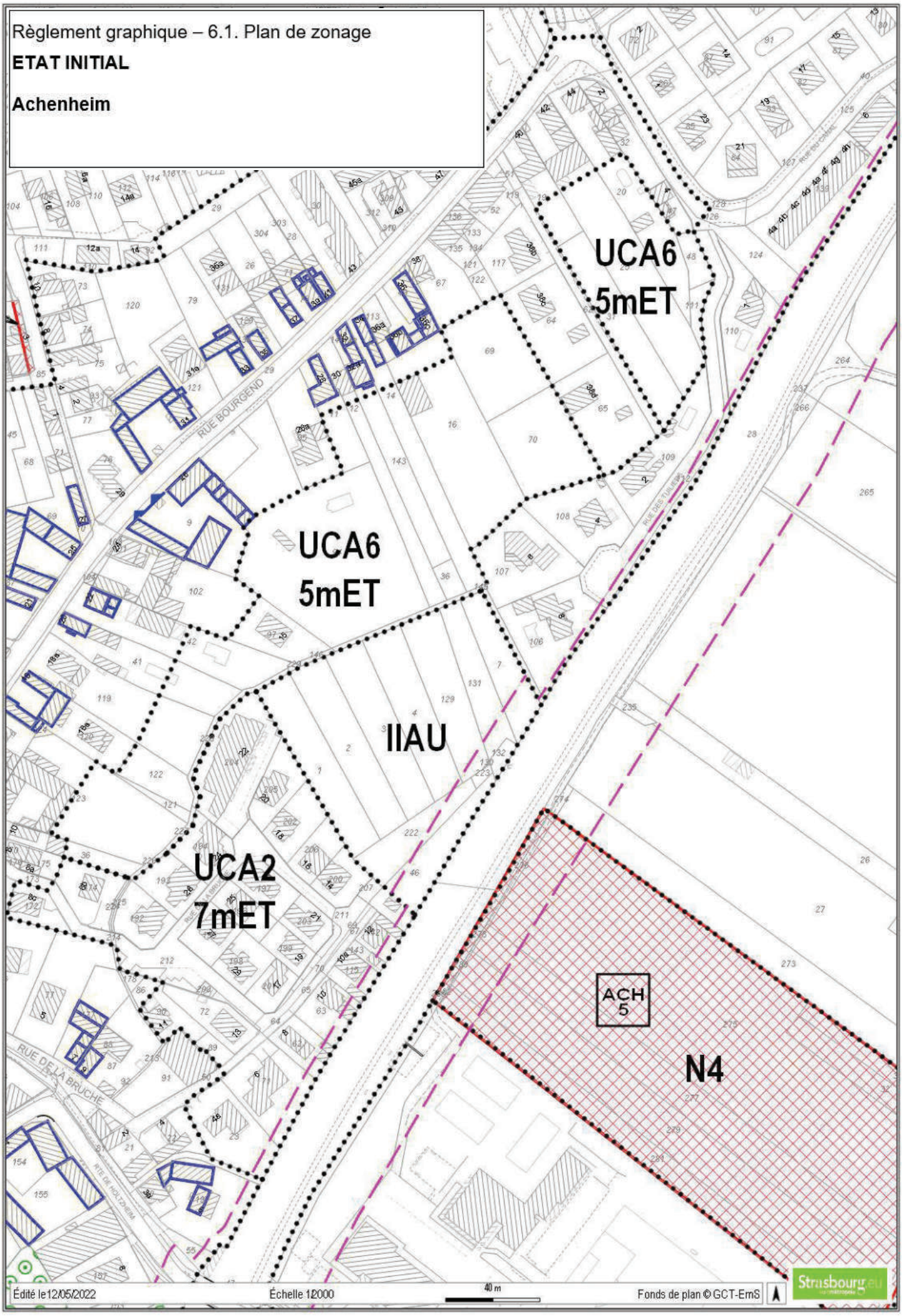
157 m
Secteur de point de vue et côte altimétrique de construction

Nota1 : certains éléments de la légende peuvent ne pas figurer sur le plan
Nota2 : veuillez penser à consulter les autres plans ou cartes du document, notamment ceux présents en annexe du PLU

Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage

ETAT INITIAL

Achenheim



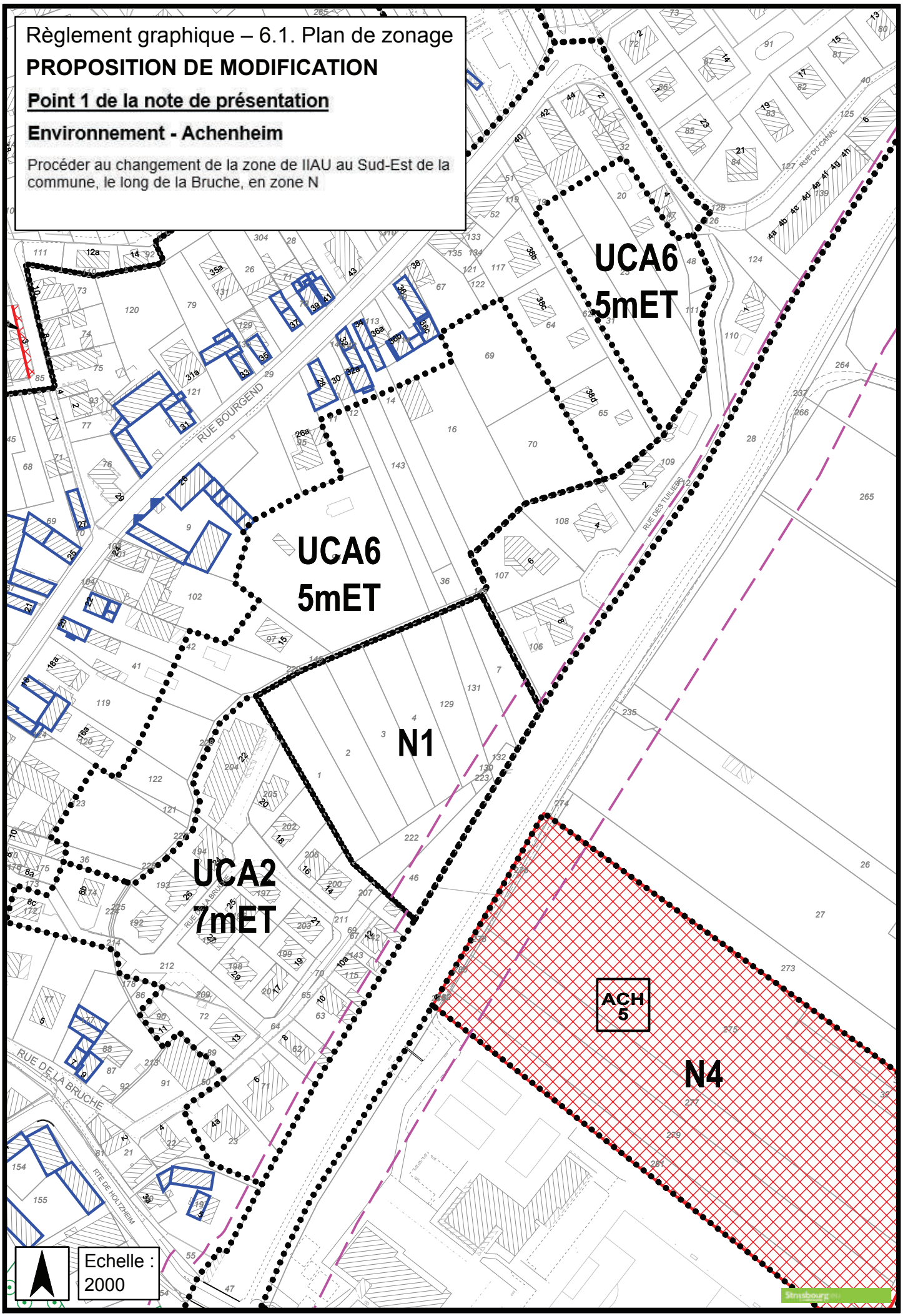
Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage

PROPOSITION DE MODIFICATION

Point 1 de la note de présentation

Environnement - Achenheim

Procéder au changement de la zone de IIAU au Sud-Est de la commune, le long de la Bruche, en zone N



DEPARTEMENT DU BAS RHIN
COMMUNE de ACHENHEIM

PERMIS DE CONSTRUIRE
(délivré par Le Maire au nom de la Commune)

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

déposée le : **14/12/2016**

dossier n° : **PC 067 001 16 R0033**

par : **SCCV MUEHLMATTEN**
demeurant : 2 PETITE RUE DE L'EGLISE
67000 STRASBOURG

Surface de plancher : **812 m²**

représentant : M. LECLERCQ THOMAS

terrain sis : **LOT 13**
LOTISSEMENT LES MUEHLMATTEN

pour : **la construction d'un collectif de 13 logements**

ARRÊTÉ N° 2017 / 023

Le Maire,

VU la demande de Permis de construire susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/12/2013,
VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrit le 17/12/2015,
VU le lotissement « Les Muehlmatten » autorisé le 18/03/2015, modifié le 20/08/2015 et le 02/08/2016
VU les pièces complémentaires fournies le 16/01/2017,
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la DDT - Service de l'Environnement et de la Gestion des Espaces - en date du 30/01/2017,
VU les copies des avis susvisés jointes au dossier,

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour la demande susvisée **sous les réserves suivantes:**

- Un garde-corps règlementaire devra être mis en place.

- Les végétaux seront de types rustiques, locaux, apportant aux usagers et futurs habitants des couleurs et des variations marquant de manière significative la succession des saisons.

- Les places de stationnement extérieurs seront traitées obligatoirement par un revêtement stable, tel que enrobés, pavés, pavés filtrant, béton structuré...de couleur grise ou anthracite.

ARTICLE 2 : Le projet portant sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à autorisation ou à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre 1er du livre II du code de l'environnement, l'autorisation ne peux pas, conformément à l'article L425-14 du code de l'urbanisme, être mise en œuvre avant la délivrance de l'autorisation mentionnée au I de l'article L214-3 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 : Les frais de branchement sont à la charge du constructeur.

Information :
Fiscalité : Le bénéficiaire de la présente autorisation est redevable de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive qui seront établies et liquidées par les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département (la Direction Départementale des Territoires) dans les conditions prévues aux articles L.331-19 et L.331-20 du code de l'urbanisme.
Le raccordement aux réseaux est obligatoire. Une demande préalable est à faire à la mairie.
Conformément au décret n° 91-1147 du 14/01/1991 vous êtes tenu de déposer une demande de renseignements sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles d'ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution qui vous permettra d'obtenir des exploitants d'ouvrages dès le stade de l'élaboration d'un projet, des renseignements sur l'existence éventuelle d'ouvrages afin que les travaux envisagés puissent être exécutés, en toute sécurité. Les noms et adresses des exploitants susceptibles d'être concernés, ainsi que les formulaires de demande sont disponibles en Mairie.
Les clôtures devront faire l'objet d'une déclaration préalable séparée du présent permis de construire.

.../...

ACHENHEIM, le 15 février 2017
Le Maire,

Raymond LEIPP

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s).

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

NOTICE DESCRIPTIVE DE PERMIS DE CONSTRUIRE / PC4

ENTRE LE
15 JAN. 2017
MAIRIE D'ACHENHEIM

« Le domaine des Peupliers »
CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS
Rue de la Bruche – 67204 ACHENHEIM - Section 2 – lotissement Muehlmatten - LOT n°13

1° Présentation du terrain :

- Située au Sud-Est de la commune de Achenheim.
- Le terrain concerné par l'opération est le Lot n°13 du lotissement Muehlmatten, anciennement occupé par un terrain de foot et accessible depuis la rue de la Bruche.
- Le terrain est actuellement à l'état naturel et ne présente pas de pente significative.
- La typologie avoisinante accuse un environnement résidentiel.

2° Présentation du projet :

- Implantation, orientation

Le projet est implanté en retrait des limites séparatives ce qui permet de faire le tour du bâtiment pour en assurer l'entretien.
L'accès à la parcelle se fait par l'angle sud-est. Une voirie de 6m de large sera créée pour desservir les garages (9 places) et les 12 places de stationnement extérieures répondant ainsi aux besoins en stationnement du projet.
La forme de la parcelle a conduit à la création d'un bâtiment assez en longueur pour optimiser l'espace. L'ensemble des logements dispose d'un accès à l'extérieur avec une terrasse ou un balcon qui s'ouvre, pour la plupart, sur le jardin à l'ouest. Les balcons serviront aussi de masque solaire et de protection pour les logements aux niveaux inférieurs.
Le projet présente une compacité singulière qui répond aux principes de conception bioclimatique avec, dans la mesure du possible, des appartements disposant d'une double orientation lorsque ceux-ci ne sont pas orientés au sud.

- Fonctionnement général

Le bâtiment propose 13 logements destinés à la vente allant du T1 au T4, il dispose d'un local vélo, un local poubelle et un local partagé donnant directement sur la voie d'accès.
L'entrée se fait par l'Est et est identifiée grâce au traitement différencié de la façade en zinc.
La volonté de s'intégrer dans le paysage, d'en assurer la continuité et de créer un lien avec l'environnement proche s'accompagnera d'un traitement des espaces verts particulièrement soigné.
Les jardins privatifs seront engazonnés et les séparatifs entre parcelles plantés de haies arbustives.
Le projet nécessite un remblaiement assez important au vu des risques d'innondabilité du secteur. Néanmoins, les remblais se limiteront au strict besoin du projet. Des arbres et arbustes permettront d'assurer l'intimité des usagers et/ou la protection solaire des façades exposés. Les arbres et plantations du projet seront choisis pour assurer une diversité de l'écosystème tout en puisant dans un répertoire d'essences locales ou décoratives.
Les circulations communes carrossables seront minéralisées.

- Matériaux et choix architecturaux

Le projet propose une architecture sobre qui vise à assurer une bonne pérennité des matériaux de façade.

VU POUR ACCORD, sous réserve de l'observation des conditions particulières stipulées à l'arrêté.
Achenheim, le 15 FEV. 2017
Le Maire
Mairie de ACHENHEIM (Bas-Rhin)
Raymond LEIPP

Structure : - Béton ou maçonnerie avec isolation par l'extérieur - Ossature Bois pour carport au sud **Revêtements extérieur :** - Enduit minéral : teinte blanc cassé - Socle au rdc en façade Est : bardage horizontal ou enduit rainuré - Façade Est sur entrée et circulation verticales : bardage zinc prépatiné à joints debout - Garde-corps en serrurerie : barreaux verticaux teinte sombre	**Couverture :** - toiture terrasse : étanchéité bicouche ou protection lourde **Menuiseries Extérieures :** - châssis PVC + volets roulants et/ou BSO : teinte anthracite **Clôture:** - néant

- Les réseaux techniques seront raccordés sur les réseaux existants présents sur le terrain ou en limite.

Emprise foncière : 13,62ares Nombre total de logements : 13 Nombre de logements par type :1P x 2 2P x3 3P x7 4P x1	Emprise au sol : 592m² (soit 43% du terrain) COS : 0,60 Espaces Verts : 341m² (soit 25% du terrain) Terrasses au rdj (perméable) : 54m² Surfaces imperméables (accès et stationnements extérieurs) : 479m² Local Vélos : 14m² (soit 2% de la SP) Local Poubelles : 13m²

Fait à Strasbourg, le 11 janvier 2017

SCCV MUEHLMATTEN
2, petite rue de l'Eglise
67000 STRASBOURG

NATURA Concept –
Bertrand FRITSCH
118, rue Lieland
67310 TRAENHEIM

Eric B.

Bonjour,

j'ai rempli le formulaire en ligne qui n'accepte cependant pas les plans. C'est la raison pour laquelle je joins la version Word qui contient le plan pour compléter notre demande.

Cordialement

Madame-la-Présidente-de-la-Commission-d'Enquête¶

En-charge-de-l'enquête-publique-sur-la-modification-n°4-du-PLU¶

Et-sur-la-création-de-six-périmètres-délimités-des-abords¶

SERVICE-AMENAGEMENT-DU-TERRITOIRE-ET-DES-PROJETS-URBAINS¶

VILLE-ET-EUROMETROPOLE-DE-STRASBOURG¶

1-Parc-de-l'Etoile¶

67076-STRASBOURG-CEDEX¶

¶

¶

Madame-la-Présidente,¶

Madame-et-Messieurs-les-membres-titulaires-de-la-commission-d'enquête-publique¶

¶

¶

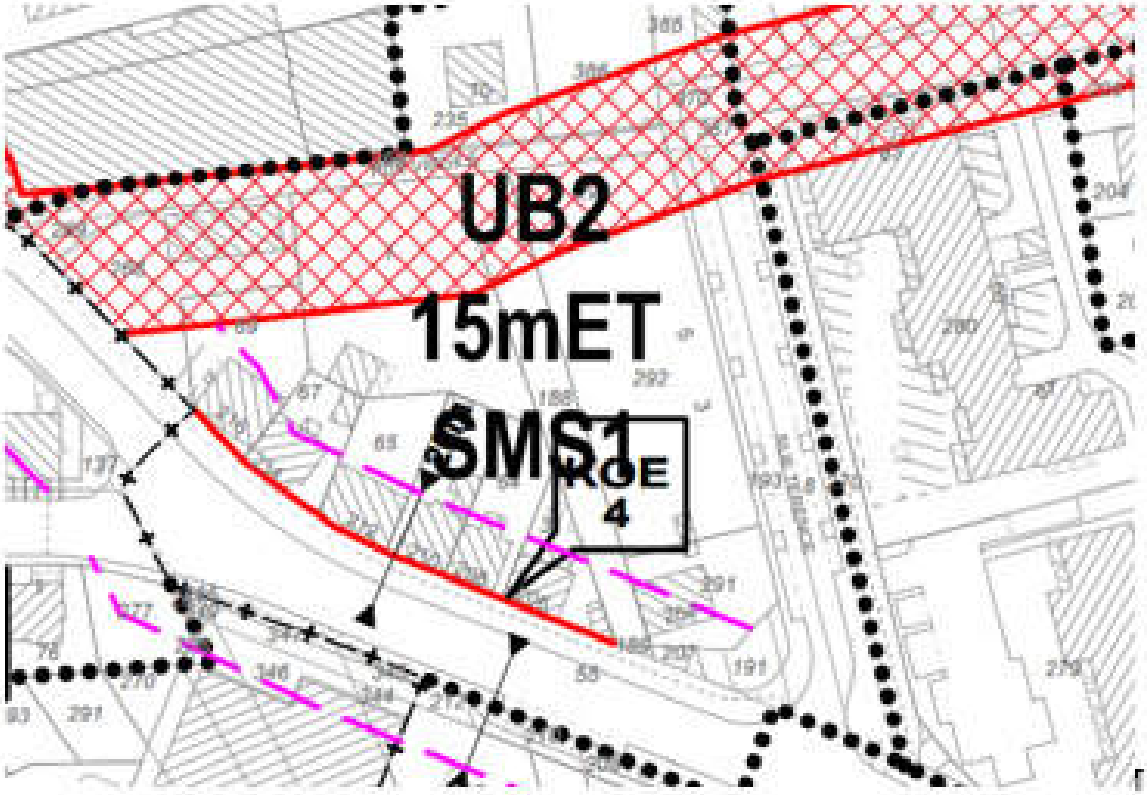
Je-souhaite-déposer-sur-le-registre-d'enquête-publique-des-observations-pour-le-compte-de-Madame-Raymonde-BAECHEL-née-LIENHARDT-en-sa-qualité-d'usufruitière,-Messieurs-Marc-et-Eric-BAECHEL-en-leur-qualité-de-nus-propriétaires-de-l'unité-foncière-sise-à-STRASBOURG,-216-Route-de-Romains-et-composée-des-parcelles-cadastrées-Section-MP,-n°188,-1,-268,-69.¶

Nous-sommes-actuellement-en-cours-de-discussion-amiable-avec-la-Direction-des-Espaces-Publics-de-l'EMS-dans-le-cadre-du-projet-d'extension-ouest-de-la-ligne-de-Tramway-vers-WOLFISHEIM.¶

L'EMS-souhaite-acquérir-une-fraction-de-notre-unité-foncière-pour-les-besoins-de-la-station-de-tram,-rue-Virgile.-En-revanche,-en-partie-avant-de-notre-propriété,-sur-la-route-des-romains,-l'EMS-n'a-pas-besoin-de-foncier.¶

Le-PLU-actuel-comporte-une-ligne-d'inconstructibilité-sur-notre-parcelles-(tirets-roses)-qui-empêche-toute-construction.¶

Or-dans-le-cadre-des-échanges-amiables-avec-l'EMS,-il-est-prévu-que-les-garages-actuellement-implantés-côté-rue-Virgile-sur-la-fraction-de-l'unité-foncière-que-la-collectivité-souhaite-acquérir-soient-reconstruits-côté-route-de-Romains.-Or-cet-accord-amiable-ne-pourrait-pas-être-mis-en-œuvre-si-la-servitude-de-recul-devait-être-maintenue.¶



¶

Je·demande·par·conséquent·la·suppression·de·la·servitude·de·recul·de·25·m·située·devant·le·216·Route·des·Romains·à·Strasbourg·(parcelle·section·MP·n°·69·et·268)·car·à·défaut·l'accord·amiable·en·passe·d'être·conclu·avec·l'EMS·ne·pourra·pas·être·mis·en·œuvre.¶

Puisque·le·tracé·du·tram·nous·exproprie·d'une·grande·partie·de·notre·terrain·et·nous·prive·de·5·garages,·si·cette·marge·de·recul·n'est·pas·supprimée,·nous·ne·pouvons·pas·restituer·les·garages·sur·une·autre·partie·du·terrain·sans·hypothéquer·gravement·la·valorisation·du·reste·de·notre·terrain·et·sa·fonctionnalité.¶

Je·vous·remercie·par·conséquent·de·prendre·en·considération·cette·demande·et·d'y·apporter·réponse·après·avoir·pris·soin·de·consulter·la·collectivité·publique.¶

Veuillez·agréer,·Madame·la·Présidente,·Madame·et·messieurs·les·membres·titulaires·de·la·commission·d'enquête,·l'expression·de·nos·salutations·distinguées.¶

¶

247_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Raphaël G.

Madame la Présidente de la commission d'enquête publique,

Je vous communique en pj mon courrier concernant mes observations dans la cadre de l'enquête publique.

Je vous serais gré de m'en accuser bonne réception.

Bien cordialement

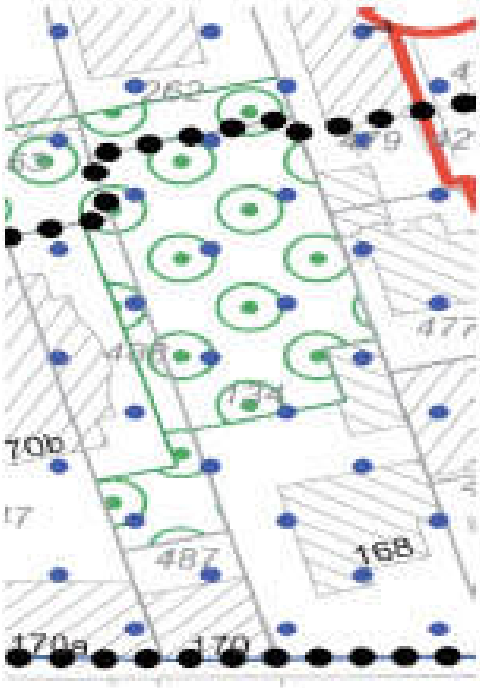
Commune concernée : Strasbourg

Objet de la remarque : modification n°4 du PLU

Madame la Présidente de la commission d'enquête publique,

Je suis propriétaire de la parcelle Section MN 134 /25 au 168 Route des Romains à Strasbourg Koenigshoffen.

Le point 26 de la note de présentation implante un EPPCC sur la moitié de mon terrain de 13,86 ares



Je suis opposé à ce passage en EPCC sur 7 ares pour les raisons suivantes :

- Le terrain concerné n'est pas arboré (photos jointes ci-après)
- La surface est suffisante pour y implanter une habitation tout en respectant le quota d'espaces verts, allant dans le sens de la volonté politique actuelle de densification urbaine
- Les lieux ont été acquis en tenant de cette valeur vénale constructible et avec un projet familial à la clé (maison en seconde ligne de plain pied pour parents dépendants), ce changement du PLU réduirait à néant les projets de toute une famille depuis 3 ans et l'équilibre financier de l'opération n'y survivrait pas.

Pour ces motifs, je vous serais gré de prendre favorablement en considération ma requête et supprimer ces espaces en EPCC.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la commission d'enquête publique, mes sincères salutations.

341_EP_M4-PDA_MAIL_GEI

Renaud M.

Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique,

Vous trouverez en annexe aux présentes les observations que je présente pour le secteur de la commune de GEISPOLSHEIM pour le compte des consorts C. accompagnées des annexes mentionnées dans les observations.

Je double cet envoi d'un envoi par lettre recommandée avec AR.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique, l'expression de mes salutations distinguées.

LE DISCORDE | DELEAU
AVOCATS ASSOCIÉS

Eric Le Discorde
Spécialiste en droit immobilier
DESS droit des affaires - DJCE

Nicolas Deleau
DESS droit immobilier

Adeline Hahn-Rollet
DESS droit des affaires - DJCE

Renaud Metzger
MASTER II droit public des affaires

Marie Papin
MASTER II droit de l'Union européenne
MASTER II management des organismes sociaux

Successeurs de
Philippe Hoepffner
Avocat Honoraire

Caroline AMMAR
MASTER II droit des affaires

Léa Mourey
MASTER II droit de l'environnement, des territoires et des risques

En partenariat avec
Ghislain Benhessa
Docteur en droit public
Lauréat en droit constitutionnel
Lauréat en droit administratif
MASTER II en philosophie

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR

Madame la Présidente de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLUI
Service Aménagement du territoire et projets urbain
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX

Schiltigheim, le 4 octobre 2023

RM/EF
CAGNINA / PLUI
5399780

OBJET : OBSERVATIONS CONCERNANT LA MODIFICATION n°4 DU PLUI – Commune de GEISPOLSHEIM

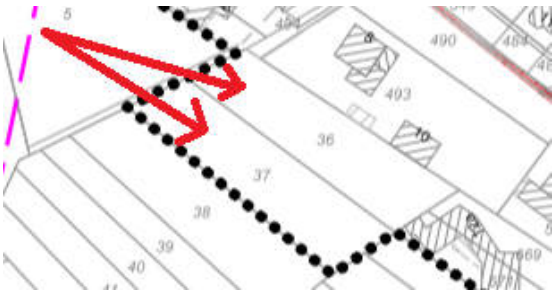
Madame la Présidente,

Je vous informe être le conseil de Madame Lucia CAGNINA et de Monsieur Marc CAGNINA, copropriétaires indivis de deux parcelles cadastrées section 49 n° 36 et 37, sises rue de l'Ehn à GEISPOLSHEIM, pour le compte de mes clients je suis amené à présenter les observations suivantes.

1.

Connaissance prise du projet de modification n°4 du PLUI, mes clients ont eu la surprise de constater, que la Commune de GEISPOLSHEIM prévoyait d'inscrire, sur la totalité de leurs parcelles, un « Espace planté à conserver ou à créer » *(ci-après EPCC).*

Au jour des présentes, le PLUI actuel, hormis le classement de ces terrains en zone UCA 3 ne contient pas de prescriptions particulières relatives à un tel classement (les parcelles concernées sont fléchées pour une meilleure identification) :



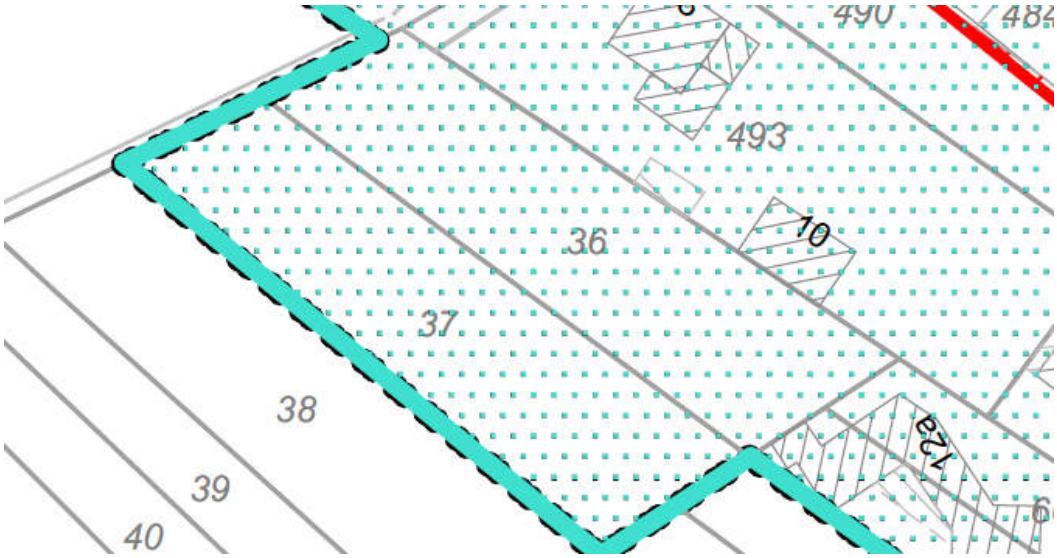
Adresse postale :
BP 20020
67014 Strasbourg Cedex

Siège social :
Espace Européen de l'Entreprise
4 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél : +33 (0)3 88 19 21 10
Fax : +33 (0)3 88 81 21 53
Mail : contact@D-avocats.com

www.D-avocats.com

Le projet de modification du PLUI indique, dans le cadre de la planche 30 relative au « Paysage et cadre de vie – Geispolsheim », qui est pourtant censée recenser exclusivement les propositions de modification relatives à « l'inscription d'outils règlementaires sur les constructions repérées au titre du patrimoine bâti » l'inscription d'un EPCC grevant l'intégralité de ces parcelles.

Or, curieusement, la planche 26b qui doit repérer l'instauration d'EPCC à GEISPOLSHEIM est totalement muette sur ce point.



Cette présentation n'a manifestement pas le mérite de l'intelligibilité.

Par ailleurs, il n'est aucunement fait état de cette modification dans les extraits de plan de zonage au format A4 consultables dans le dossier d'enquête publique qui concernent la commune de GEISPOLSHEIM.

2.

Il convient également de relever que la notice de présentation de la modification n°4 du PLUI indique, dans la section relative à l'inscription d'EPCC, pour les zones UCA (page 139 de la notice de présentation) :

Geispolsheim :

- Zones UCA :

La commune de Geispolsheim souhaite préserver certains espaces végétalisés au sein des zones UCA, sur son territoire. Les zones UCA disposant en effet d'un potentiel constructible conséquent en densification, la commune a pour objectif d'y maintenir des espaces de respiration.

Ainsi, dans les zones UCA à Geispolsheim-Village comme à Geispolsheim-Gare, des EPCC sont instaurés en cœur d'îlot, en bordure de zone AU et en fond de jardin. Le repérage des EPCC apparait dans les plans A0 du présent dossier de modification.

Il convient de préciser que, dans le quartier de la Gare, deux zonages UCA3, présentant une hauteur de 5 mET et couvrant des cœurs d'îlot situés rue du Vieux Moulin et rue des Vosges, sont modifiés. Si des EPCC sont instaurés au cœur de ces secteurs, le cœur d'îlot situé rue du Vieux Moulin conserve son zonage UCA3, tandis que celui situé rue des Vosges est reclassé en UCA6.

Il convient également d'indiquer que le cœur d'îlot situé rue des Suédois, le long du fossé, fait l'objet d'un changement de zonage. Aujourd'hui zoné en UCA3 et présentant une hauteur de 5 mET, il est proposé de classer ce secteur en UCA6 5 mET. En effet, cet espace végétalisé situé le long du fossé, est localisé au sein d'un corridor écologique, justifiant ainsi cette évolution de zonage.

Il est donc établi que les propositions de repérage des EPCC doivent se retrouver dans les plans A0 y afférents.

Or, comme cela a été précisé ci-avant, la planche A0 présentant la proposition de modification pour le repérage des EPCC ne fait nullement état de la création de l'EPCC précité.

J'ignore s'il s'agit d'une erreur matérielle affectant la composition du dossier d'enquête publique, ou s'il s'agit d'une manœuvre délibérée visant à tromper le public appelé à présenter ses observations.

Quoiqu'il en soit, vous ne pourrez, au regard de ces éléments, que constater qu'en définitive, le projet de modification n°4 du PLUI soumis à l'enquête publique ne permet manifestement pas une consultation loyale du public quant à l'inscription de cet EPCC, si tant est que la Commune entende l'inscrire.

A titre informatif, l'analyse comparative pour la commune de GEISPOLSHEIM des planches 26b et 30 qui portent respectivement sur le repérage des EPCC et les propositions de modification du règlement pour les règles de protection du patrimoine bâti laissent apparaître de graves dissonances concernant l'emprise des EPCC.

Il conviendra donc que le règlement arrêté après consultation du public au travers de votre enquête publique ne comprenne pas de repérage d'un EPCC sur les terrains de mes clients, puisqu'en définitive, cette modification, du fait de son absence d'indication dans les documents adéquats et au regard des différences entre les emprises des EPCC dans le plan adéquat et le plan de protection du patrimoine, ne peut être considérée comme ayant été soumise à l'enquête publique.

Cette irrégularité s'agissant de la composition du dossier d'enquête publique devra vous amener à prendre une position ferme de nature à exclure toute ambiguïté pour la poursuite de la procédure de modification du PLUI.

3.

Au-delà du caractère irrégulier de la composition du dossier d'enquête publique qui démontre des manœuvres quelque peu cavalières de la part de la Commune de GEISPOLSHEIM, mes clients nourrissent également le sentiment d'être les victimes d'un détournement de pouvoir.

A cet égard, un rappel de l'historique et de l'acharnement procédural dont mes clients sont l'objet du fait de la Commune de GEISPOLSHEIM apparaît nécessaire.

Au cours de l'année 2019, mes clients se sont rapprochés de la société ACTIM, qui porte un projet de création d'immeubles collectifs.

En conséquence, un compromis authentique de vente a été régularisé entre mes clients et la société ACTIM.

Par la suite, le notaire a effectué les formalités relatives à la régularisation de la déclaration d'intention d'aliéner (eu égard au droit de préemption urbain), formalité réceptionnée par la commune de GEISPOLSHEIM le 1er décembre 2020.

Je précise qu'eu égard à la carence de logements sociaux sur le territoire de la commune de GEISPOLSHEIM, l'exercice du droit de préemption a été délégué au Préfet du Bas-Rhin selon arrêté préfectoral du 22 décembre 2017.

Ultérieurement, la société HABITAT DE L'ILL, société coopérative d'HLM, à qui la Préfète du Bas Rhin a délégué l'exercice de son droit de préemption a préempté le bien à une somme très inférieure à la somme proposée par la société ACTIM, selon décision du 12 février 2021.

Cf. Annexe 1 – Décision de préemption

Je précise que cette décision de préemption a fait l'objet d'un recours contentieux et qu'aux termes d'un jugement rendu le 28 septembre dernier, le Tribunal Administratif de STRASBOURG a annulé la décision de préemption.

Cf. Annexe 2 – Jugement TA

Néanmoins le parcours procédural de mes clients ne s'est pas arrêté là.

4.

En raison du fait que l'offre d'acquisition présentée par la société HABITAT DE L'ILL était très inférieure au prix de vente convenu entre les consorts CAGNINA et la société ACTIM, le juge de l'expropriation a été saisi.

Aux termes d'un jugement rendu le 12 novembre 2021, le juge de l'expropriation a fixé un prix de cession plus en adéquation avec les prix du marché.

Cf. Annexe 3 – Jugement TJ STRASBOURG

Néanmoins, les consorts CAGNINA ont encore été soumis à l'obstination de la société HABITAT DE L'ILL d'acquérir à vil prix leur bien, puisque la société HABITAT DE L'ILL a interjeté appel de cette décision, dans le seul et unique but de dévaluer la valeur du bien préempté.

5.

Par ailleurs, les consorts CAGNINA, conscients des difficultés rencontrées avec la Commune de GEISPOLSHEIM et la société HABITAT DE L'ILL, ont régularisé une première demande de certificat d'urbanisme opérationnel le 3 novembre 2020 pour la construction de deux immeubles collectifs.

Cette demande a donné lieu à l'octroi d'un certificat d'urbanisme en date du 18 janvier 2021.

Cf. Annexe 4 – CU 2021

Ultérieurement, en date du 8 juillet 2022, le précédent certificat arrivant à expiration, mes clients ont sollicité un nouveau certificat d'urbanisme, qui a, cette fois-ci, donné lieu à une décision de refus d'un certificat d'urbanisme.

Cf. Annexe 5 – Décision refus CU

Cette décision qui fait état du prétendu caractère enclavé du terrain correspond, sur l'essentiel des points à l'argumentaire que développe la société HABITAT DE L'ILL dans ses écritures contentieuses à hauteur de Cour pour tenter de minorer le prix de cession du bien préempté.

Cf. Annexe 6 – Conclusions CA HABITAT DE L'ILL

Il est donc manifeste que la Commune de GEISPOLSHEIM, et le bailleur social privilégie sur le territoire de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG œuvrent de concert, dans le seul but de minorer la valeur vénale du bien de mes clients.

Et l'inscription de l'EPCC (qui n'est nullement justifiée comme cela sera démontré ultérieurement) n'est qu'une nouvelle tentative artificielle de réduire la valeur vénale du bien de mes clients.

Alors même que mes clients étaient bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme opérationnel, et que la société ACTIM s'était vue délivrer un permis de construire pour réaliser l'opération de construction des immeubles collectifs sur un terrain situé en zone UCA 3 et donc parfaitement constructible pour réaliser des constructions à vocation d'habitat, l'inscription d'un EPCC réduira à néant la constructibilité de ce bien.

En effet, vous n'êtes pas sans ignorer que les seules constructions admises, dans le projet de règlement, en espaces identifiés en EPCC sont les suivantes :

12. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » :
    - les espaces d'agréments et ~~circulations réservés aux piétons~~ cheminements perméables ;
    - les ***accès*** aux ***constructions*** ;
    - les gloriettes / abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
    - les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'***unité foncière*** concernée ;
    - les aménagements, ***installations*** ou ***constructions*** nécessaires au fonctionnement d'un espace public ;
    - les opérations inscrites en emplacement réservé.

    Tout arbre su***PPRI***mé au sein de la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » doit être compensé dans la proportion minimale de 1 pour 1.

Cf. Article 2 des dispositions applicables à toutes les zones du projet de règlement

Il va sans dire que cette inscription d'un EPCC **n'est que la conséquence d'un grave détournement de pouvoir commis par la commune de GEISPOLSHEIM** qui cherche à s'attirer les faveurs d'un bailleur social afin de minorer artificiellement le prix de cession d'un bien, dans le seul but d'influer sur le sens d'une procédure judiciaire en cours *(fixation du prix de cession devant le juge de l'expropriation à hauteur de Cour).*

De tels agissements sont tout à fait intolérables et ne répondent à aucun des objectifs affichés par la modification n°4 du PLUI.

6.

L'illustration du caractère particulièrement infamant de cette manœuvre résulte également de la parfaite inadéquation de l'inscription d'un EPCC sur le bien propriété de mes clients.

L'outil EPCC est ainsi décrit dans la notice de présentation de la modification n°4 du PLUI :

« Rappels de l'outil « Espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) :

L'EPCC est un outil de préservation de certains espaces végétalisés, régi par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il apparait dans le règlement graphique du PLU pour identifier en milieu urbain :

- des espaces végétalisés ponctuels (espaces boisés) ou linéaires (trame boisée) ;
- des parcs ;
- des coeurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins.

Ces espaces sont identifiés, d'une part, pour leur aspect paysager. Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie des habitants puisqu'ils bénéficient à la qualité des espaces publics, à la valorisation du patrimoine local et à l'attractivité du territoire.

D'autre part, les espaces couverts par des EPCC sont identifiés pour des motifs d'ordre écologique en ce qu'ils rendent un certain nombre de services écosystémiques. Ils contribuent ainsi à l'adaptation aux changements climatiques, à l'amélioration du confort thermique et au maintien et au renforcement de la nature en ville sous toutes ses formes dans le but de :

- renforcer et créer des oasis de fraîcheur au sein des zones urbanisées ;

- réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain qui crée des situations d'inconfort thermique concomitantes de pics de pollution ;

- préserver des espaces d'infiltration afin de prévenir les épisodes d'inondation et de préserver le cycle de l'eau ;

- augmenter la vitesse des vents ralentie par la morphologie du bâti, et ainsi améliorer la ventilation dans les secteurs très minéralisés ;

- améliorer la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière pour s'adapter aux évènements pluvieux plus fréquents ;

- améliorer le bien-être de la population et des usagers du territoire.

L'EPCC est un outil graphique auquel sont associées des règles contenues dans le règlement écrit (article 2 12°) et régissant les constructions, installations et aménagements dans ces espaces repérés. Y sont autorisés sous conditions :

- les constructions de faibles ampleur (gloriettes de jardin, bassins des piscines…) ;

- les aménagements mineurs (cheminements, accès…) ;

- ainsi que les opérations inscrites en emplacement réservé.

La suppression d'un arbre dans ces espaces doit être obligatoirement compensée.

Il convient de préciser que les règles relatives aux EPCC contenues dans le règlement écrit du PLU sont précisées. Cette modification fait l'objet d'un point spécifique développé à la suite de ce point, dans la partie « Eurométropole de STRASBOURG - Règlement écrit : précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal (ECCE, EPCC, jardins de devant) ».

Cf. Notice de présentation de la modification n°4 du PLUI, pages 133 et 134

Les objectifs affichés pour procéder à l'inscription des EPCC sont donc les suivants :

- renforcer et créer des oasis de fraîcheur au sein des zones urbanisées ;

- réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain qui crée des situations d'inconfort thermique concomitantes de pics de pollution ;

- préserver des espaces d'infiltration afin de prévenir les épisodes d'inondation et de préserver le cycle de l'eau ;

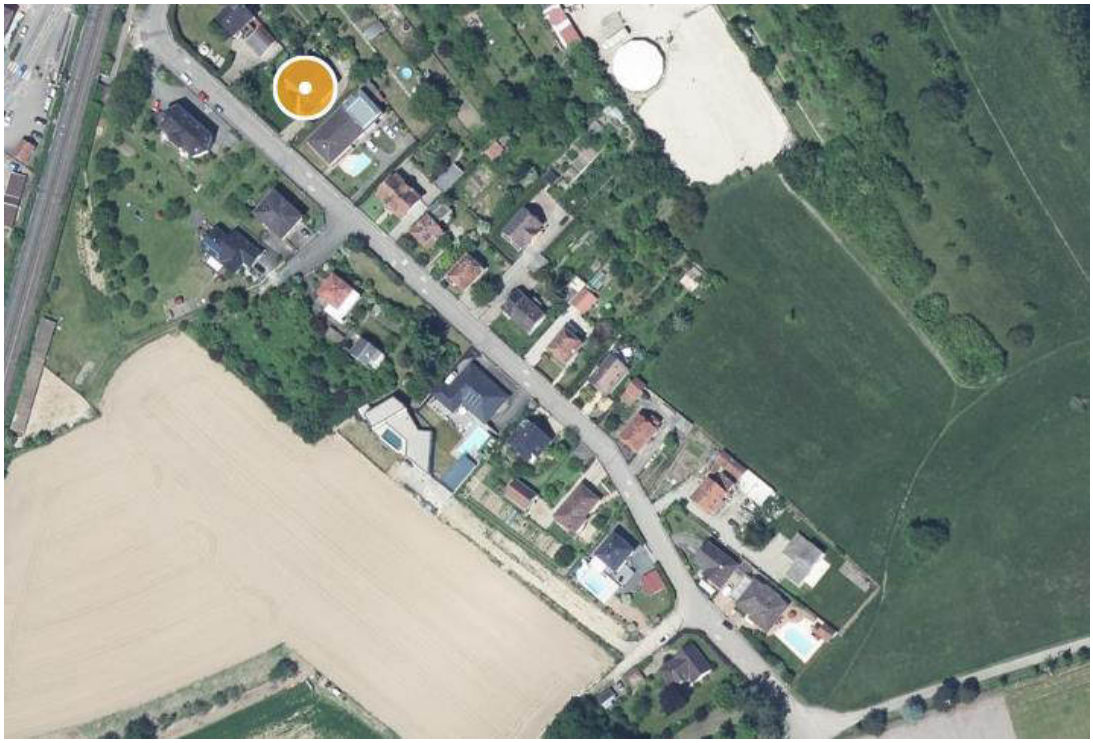
- augmenter la vitesse des vents ralentie par la morphologie du bâti, et ainsi améliorer la ventilation dans les secteurs très minéralisés ;

- améliorer la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière pour s'adapter aux évènements pluvieux plus fréquents ;

- améliorer le bien-être de la population et des usagers du territoire.

En l'espèce, la « zone » de la rue de l'Ehn est ceinturée, d'une part, par une zone naturelle, et d'autre part, par une zone agricole, ce qui apparaît très distinctement sur le projet de règlement graphique (l'extrait ci-après illustré est celui du plan d'identification du patrimoine à protéger qui permet une meilleure identification des parcelles concernées puisque ce plan fait état de l'inscription de l'EPCC) :

La vue aérienne du site depuis Geoportail est la suivante :



Cette zone urbanisée de la commune de GEISPOLSHEIM n'est nullement englobée par une zone à vocation d'habitat, mais directement par une zone naturelle et une zone agricole de sorte que cet EPCC ne peut nullement avoir pour objet de créer un « oasis de fraicheur » en zone urbanisée.

Eu égard au fait que cette zone n'est pas urbanisée de manière dense, l'inscription de cet EPCC ne peut nullement avoir pour objet une prétendue volonté de lutter contre le phénomène d'ilot de chaleur urbain.

Cet EPCC ne répond pas plus à une quelconque volonté de préserver les espaces d'infiltrations des eaux pluviales, puisque non seulement, les règles de construction du PLUI limitent d'ores et déjà l'emprise au sol maximale des constructions (40% en zone UCA3) et défini un pourcentage d'espaces à maintenir en pleine terre (40% en zone UCA3) de sorte qu'il existe déjà des règles de nature à préserver la capacité d'infiltrations des sols.

De plus, et c'est l'évidence même, cette zone urbanisée est ceinturée par des cultures agricoles et par une zone naturelle qui ont une capacité d'infiltration des eaux pluviales sans aucune commune mesure avec toute zone urbanisée que ce soit.

L'inscription de l'EPCC ne répond donc pas plus à cet objectif.

Concernant l'objectif affiché de permettre d'accélérer la circulation des vents ralentis par le bâti, le bon sens et la configuration des lieux permettent aisément de percevoir que cette zone urbanisée de la commune de GEISPOLSHEIM, ceinturée de terres agricoles et d'une zone naturelle ne peut nullement souffrir de ce phénomène.

De la même manière, l'objectif annoncé de vouloir améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière n'a, dans le cas d'espèce, pas de sens, puisque non seulement des règles de nature à limiter l'imperméabilisation des sols existent d'ores et déjà, et surtout la configuration des lieux permet de constater qu'à aucun moment cette zone urbaine n'aura à compenser de déficits de fonds voisins en matière d'infiltration des eaux pluviales puisque les surfaces voisines *(sur une très grande échelle)* sont des surfaces offertes à la nature.

Enfin, l'objectif annoncé de vouloir améliorer le bien être de la population et des usagers du territoire ne justifie pas plus l'inscription de cet EPCC, cette zone urbaine de la commune de GEISPOLSHEIM bénéficiant déjà d'un environnement des plus privilégiés avec une implantation à proximité immédiate de terres agricoles et d'espaces naturels et ce dans un village situé au cœur de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

7.

Il résulte de tout ce qui précède que l'inscription d'un EPCC qui grèverait le bien de mes clients ne permet pas de répondre aux objectifs annoncés par la modification n°4 du PLUI et répond, en réalité, à des objectifs extérieurs à ceux d'intérêts généraux définis dans le cadre de la modification n°4 du PLUI.

Etant par ailleurs rappelé, que manifestement le dossier d'enquête publique souffre de graves carences sur l'inscription de l'EPCC querellé *(cf. point 2 des présentes)* qui ne pourront que vous conduire à considérer que le public n'a pu être consulté de manière régulière sur ce point.

Vous ne pourrez dès lors que rendre un avis défavorable sur cette proposition de modification, ou le cas échéant, faire état de vos plus vives réserves.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la commission d'enquête publique, l'expression de mes salutations distinguées.

Renaud METZGER
AVOCAT
metzger@d-avocats.com

PJ :

Annexe 1 – Décision de préemption

Annexe 2 – Jugement TA

Annexe 3 – Jugement TJ STRASBOURG

Annexe 4 – CU 2021

Annexe 5 – Décision refus CU

Annexe 6 – Conclusions CA HABITAT DE L'ILL

reçu le
13/02/2021

habitat de l'ill

Madame Lucia CAGNINA
48, rue Eugène Delacroix
67206 MITTELHAUSBERGEN

LR n° 1A 192 013 1384 0

Illkirch-Graffenstaden, le 12 Février 2021

N/Réf. : LK/EB/AR

Objet : Préemption des biens immobiliers sis Rue de l'Ehn – Lieudit « Kratz » à 67118 GEISPOLSHEIM – Offre d'acquérir -

Madame,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.210-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R.302-14 à R.302-26 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune de Geispolsheim ;

Vu l'arrêté du 9 Février 2021 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'organisme Habitat de l'Ill en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) réceptionnée en mairie de GEISPOLSHEIM le 1er Décembre 2020 relative à la cession de deux parcelles situées rue de l'Ehn – Lieudit « Kratz » - à 67118 GEISPOLSHEIM, à savoir :

- La parcelle cadastrée Section 49 n°36 d'une superficie totale de 891 m²
- La parcelle cadastrée Section 49 n°37 d'une superficie totale de 917 m²

Considérant que l'acquisition de ces biens permettra la réalisation de logements sociaux, contribuant ainsi à atteindre les objectifs de rattrapage de la commune afin de disposer de 25 % minimum du nombre de résidences principales en logements sociaux ;

Considérant que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme :

Nous vous informons vouloir nous porter acquéreur desdits biens immobiliers au prix de vente de 300.000,00 € (trois cent mille euros), frais de notaire en sus.

T 03 88 66 40 16
accueil@habitatdelill.fr
www.habitatdelill.fr

7 rue Quintenz BP 90115
67403 ILLKIRCH CEDEX

Société coopérative d'H.L.M.
Siret : 778 770 198 00027
N° Ident. TVA intracom. :
FR 34 778 770 198 APE 6820 A

Membre de
HABITAT RÉUNI La force du logement social
quali hlm La qualité de service en actions et en preuves

A compter de la réception de la présente, vous disposez, conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, d'un délai de deux mois pour nous faire part de votre décision.

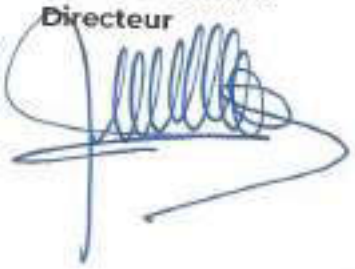
En cas d'accord sur le prix de vente, un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois conformément à l'article R.213-12 du code de l'urbanisme et le règlement de la vente interviendra dans les quatre mois conformément à l'article L.213-14 du même code.

Le transfert de propriété devra intervenir à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Nous notifions parallèlement au Préfet du Bas-Rhin, au notaire et à la société mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir les biens immobiliers, que nous exerçons notre droit de préemption délégué au prix de vente susvisé, conformément à l'article L.213-2 du code de l'urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Laurent KOHLER
Directeur



PJ : arrêté préfectoral

PRÉFET
DU BAS-RHIN
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

ARRÊTÉ
portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'organisme Habitat de l'Ill en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme pour l'acquisition du bien situé rue de l'Ehn – Lieudit « Kratz » à Geispolsheim

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L. 210-1 ;

VU l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune de Geispolsheim ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner relative à la cession du bien situé rue de l'Ehn – Lieudit « Kratz » à Geispolsheim, reçue en mairie de Geispolsheim en date du 1 décembre 2020 ;

VU la visite du bien situé rue de l'Ehn – Lieudit « Kratz » à Geispolsheim en date du 18 janvier 2021 ;

CONSIDERANT que l'acquisition du bien situé rue de l'Ehn – Lieudit « Kratz » à Geispolsheim par l'organisme Habitat de l'Ill participe à la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation ;

SUR proposition du directeur départemental des territoires ;

ARRETE

Article 1 : L'exercice du droit de préemption pour l'acquisition du bien défini à l'article 2 est délégué à l'organisme Habitat de l'Ill en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme. Le bien acquis contribuera à la réalisation des objectifs fixés dans le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg en cohérence avec les objectifs déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 : Le bien concerné par le présent arrêté se situe rue de l'Ehn – Lieudit « Kratz » à Geispolsheim. Références cadastrales : section 49 n°36 + section 49 n°37.

Article 3 : La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- soit, directement, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Strasbourg (par courrier adressé au 31, avenue de la Paix, BP 51 038, 67 070 STRASBOURG Cedex ou via l'application « télérecours » : https://telerecours.fr) ;
- soit, préalablement, d'un recours administratif gracieux auprès de la Madame la Préfète du Bas-Rhin ou hiérarchique auprès du Ministre en charge du logement. Dans ce cas, la décision de rejet du recours préalable, expresse ou tacite – née du silence de l'administration à l'issue du délai de deux mois à compter de la réception du recours administratif préalable – peut faire l'objet, avec la décision contestée, d'un recours contentieux dans les conditions indiquées ci-dessus.

Article 4 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Bas-Rhin et le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

STRASBOURG, le 9 février 2021
Pour la préfète et par délégation,
La responsable du service habitat

Brigitte OFFNER

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG

N° 2104983, 2104984

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Lucia CAGNINA
M. Jean CAGNINA
M. Marc CAGNINA

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Strasbourg

M. Arnaud Lusset
Rapporteur

(7ème chambre)

M. Victor Pouget-Vitale
Rapporteur public

Audience du 7 septembre 2023
Décision du 28 septembre 2023

68-02-01-01
C

Vu la procédure suivante :

I. Par une requête et un mémoire, enregistrés le 19 juillet 2021 et le 7 août 2023 sous le n° 2104983, Mme Lucia Cagnina, M. Jean Cagnina et M. Marc Cagnina, représentés par la SELARL Soler-Couteaux et associés, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 9 février 2021 par lequel la préfète du Bas-Rhin a délégué l'exercice du droit de préemption à la société Habitat de l'Ill pour l'acquisition de leur bien situé rue de l'Ehn, lieudit « Kratz » à Geispolsheim ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent, dans le dernier état de leurs écritures, après avoir abandonné les moyens tirés de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'absence d'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, que la décision est illégale en ce qu'elle a été prise au-delà du délai de deux mois prévu par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 23 juin 2023, la préfète du Bas-Rhin conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

II. Par une requête et un mémoire, enregistrés le 19 juillet 2021 et le 7 août 2023 sous le n° 2104984, Mme Lucia Cagnina, M. Jean Cagnina et M. Marc Cagnina, représentés la SELARL Soler-Couteaux et associés, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 12 février 2021 par laquelle le directeur de la société Habitat de l'Ill a décidé d'exercer son droit de préemption délégué sur leur bien situé rue de l'Ehn, lieudit « Kratz », à Geispolsheim, ensemble la décision implicite de rejet de leur recours gracieux formé contre cette décision de préemption ;

2°) de mettre à la charge de la société Habitat de l'Ill la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent, dans le dernier état de leurs écritures, après avoir abandonné les moyens tirés de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'absence d'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, que la décision est illégale en ce qu'elle a été prise au-delà du délai de deux mois prévu par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 26 juin 2023, la société Habitat de l'Ill, représentée par Me Lang, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 000 euros soit mise à la charge des consorts Cagnina au titre l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 23 juin 2023, la préfète du Bas-Rhin conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de M. Lusset, rapporteur ;
- les conclusions de M. Pouget-Vitale, rapporteur public,
- les observations de Me Huck, avocat de Mme Lucia Cagnina, M. Jean Cagnina et M. Marc Cagnina,
- les observations de Me Hsina, qui substitue Me Lang, avocate de la société Habitat de l'Ill.

Considérant ce qui suit :

1. Mme Lucia Cagnina, M. Jean Cagnina et M. Marc Cagnina sont propriétaires indivisaires à Geispolsheim de deux parcelles situées rue de l'Ehn cadastrées section 49 n°36 et n°37, d'une superficie respectivement de 891 m2 et 917 m2. Ils ont signé une promesse de vente de ces biens à la SARL ACTIM pour un montant de 575 000 euros et la commune de Geispolsheim a réceptionné une déclaration d'intention d'aliéner ces biens le 1er décembre 2020. La préfète du Bas-Rhin, à qui l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens susceptibles d'être affectés à la réalisation de logements sociaux a été transféré en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, a délégué, par un arrêté du 9 février 2021, l'exercice du droit de préemption pour les parcelles en cause à la société Habitat de l'Ill, société coopérative d'habitations à loyer modéré. Enfin, par une décision du 12 février 2021, le directeur de la société Habitat de l'Ill a décidé d'exercer son droit de préemption sur ces parcelles. Le recours gracieux des requérants contre cette dernière décision ayant été implicitement rejeté, Mme Lucia Cagnina, M. Jean Cagnina et M. Marc Cagnina demandent au tribunal d'annuler l'ensemble de ces décisions.

2. Les requêtes enregistrées sous les numéros 2104983 et 2104984 introduites par les requérants présentent à juger des questions connexes et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un même jugement.

Sur la légalité de l'arrêté du 9 février 2021 par lequel la préfète du Bas-Rhin a délégué l'exercice du droit de préemption à la société Habitat de l'Ill :

3. Les requérants ne peuvent utilement soutenir que la décision en litige, par laquelle la préfète du Bas-Rhin a délégué l'exercice du droit de préemption à la société Habitat de l'Ill, a été prise au-delà du délai de deux mois prévu par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, ces dispositions n'étant applicables qu'aux seules décisions d'exercer le droit de préemption.

4. Il résulte de ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêté de la préfète du Bas-Rhin du 9 février 2021.

Sur la légalité de la décision du 12 février 2021 par laquelle le directeur de la société Habitat de l'Ill a décidé d'exercer son droit de préemption délégué :

5. Aux termes de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de la décision attaquée : « *Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa [lire quatrième] du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière (…). / Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le délai est suspendu à compter de la*

réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. / Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner. / Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret (...)

6. Aux termes de l'article D. 213-13-4 du même code : « *La demande de la visite du bien visée à l'article D. 213-13-1 indique les références de la déclaration prévue à l'article L. 213-2. Cette demande reproduit, en caractères apparents, les dispositions de l'article L. 213-2 et celles des articles D. 213-13-2 et D. 213-13-3. Elle mentionne le nom et les coordonnées de la ou des personnes que le propriétaire, son mandataire ou le notaire peut contacter pour déterminer les modalités de la visite. Elle indique que la visite doit être faite en présence du propriétaire ou de son représentant et du titulaire du droit de préemption ou de la personne mandatée par ce dernier.* ».

7. Il résulte de ces dispositions que les propriétaires qui ont décidé de vendre un bien susceptible de faire l'objet d'une décision de préemption doivent savoir de façon certaine, au terme du délai de deux mois imparti au titulaire du droit de préemption pour en faire éventuellement usage, le cas échéant prorogé par une demande unique de communication de documents ou une demande de visite du bien, s'ils peuvent ou non poursuivre l'aliénation entreprise. Dans le cas où le titulaire du droit de préemption décide de l'exercer, les mêmes dispositions, combinées avec celles des articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales, imposent que la décision de préemption soit exécutoire au terme du délai de deux mois, le cas échéant prorogé, c'est-à-dire non seulement prise mais également notifiée au propriétaire intéressé, ou à son mandataire, et transmise au représentant de l'Etat. La réception de la décision par le propriétaire intéressé, ou son mandataire, et par le représentant de l'Etat dans le délai de deux mois, éventuellement prorogé, à la suite respectivement de sa notification et de sa transmission, constitue, par suite, une condition de la légalité de la décision de préemption.

8. Il est constant que la déclaration d'intention d'aliéner leur bien souscrite par les requérants a été reçue par la mairie de Geispolsheim le 1er décembre 2020. La préfète du Bas-Rhin, à qui le droit de préemption a été transféré en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, avait ainsi, en principe, jusqu'au 1er février 2021 pour prendre une décision de préemption. Il ressort des pièces du dossier que le titulaire du droit de préemption a adressé aux propriétaires le 11 janvier 2021 un courrier demandant à visiter ce bien. Toutefois, il est constant que cette demande de visite ne comporte pas la reproduction en caractères apparents des dispositions de l'article L. 213-2 ni celles des articles D. 213-13-2 et D. 213-13-3 exigée par l'article D. 213-13-4 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, cette demande, qui ne respecte pas les conditions formelles posées par le législateur et le pouvoir réglementaire, n'a pas eu pour effet, contrairement à ce que soutient la préfète du Bas-Rhin, de suspendre le délai de deux mois prévu par les dispositions précitées, lequel constitue une garantie substantielle pour

les propriétaires. Il s'ensuit que les requérants sont fondés à soutenir que la décision de préemption en litige, en date du 12 février 2021, a été prise au-delà du délai de deux mois prévu par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et qu'elle est, de ce fait, illégale.

9. Il résulte de ce tout qui précède que Mme et Messieurs Cagnina sont fondés à demander l'annulation de la décision du directeur de la société Habitat de l'Ill du 12 février 2021 portant exercice du droit de préemption sur leurs parcelles.

Sur les frais liés au litige :

10. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui n'est pas la partie perdante dans la requête n° 2104983, la somme que les requérants demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

11. Il y a lieu de mettre à la charge de la société Habitat de l'Ill, dans l'instance n° 2104984, le paiement de la somme de 1 500 euros à verser aux requérants au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces mêmes dispositions font en revanche obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants qui ne sont pas, dans cette instance, la partie perdante, la somme que la société Habitat de l'Ill demande au titre des frais liés au litige.

D E C I D E :

Article 1 : La décision du directeur de la société Habitat de l'Ill du 12 février 2021 portant exercice du droit de préemption est annulée.

Article 2 : La société Habitat de l'Ill versera une somme de 1 500 euros aux requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative dans la requête n°2104984.

Article 3 : La requête n°2104983 est rejetée.

Article 4 : Les conclusions de la société Habitat de l'Ill dans l'instance n° 2104984 présentées au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à Mme Lucia Cagnina, M. Jean Cagnina et M. Marc Cagnina, à la préfète du Bas-Rhin, au ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et à la société Habitat de l'Ill.

Délibéré après l'audience du 7 septembre 2023, à laquelle siégeaient :

M. Richard, président,
M. Lusset, premier conseiller,
Mme Anne-Lise Eymaron, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 28 septembre 2023.

Le rapporteur, Le président,

A. LUSSET M. RICHARD

La greffière,

J. BROSÉ

La République mande et ordonne à la préfète du Bas-Rhin, en ce qui la concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,

N° RG 21/00007

N° Portalis
DB2E-W-B7F-KLLU

MINUTE N°

copie exécutoire par LRAR à :
- Sté HABITAT de l'ILL
- Me Véronique LANG
- Me David GILLIG
-Cre du Gouvernement,

copie conforme par LS à :
- Mme la Préfète du Bas-Rhin

Le

Le Greffier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE COLMAR

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE STRASBOURG

JURIDICTION DES EXPROPRIATIONS DU BAS-RHIN

Jugement du 12 Novembre 2021

Nous, Anne RHODE, Vice-Présidente au siège du Tribunal judiciaire de STRASBOURG, Juge de l'Expropriation du Département du Bas-Rhin, désignée par ordonnance de Madame la Première Présidente de la Cour d'appel de Colmar en date du 03 octobre 2018, reçue le 11 octobre 2018, en conformité des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, assistée de Madame Dominique PHEULPIN, Greffier désignée par le Directeur des services de greffe judiciaires, conformément aux dispositions de l'article R. 211-5 du même Code,

ENTRE

DEMANDERESSE :

Société HABITAT DE L'ILL, Société coopérative d'habitation à loyer modéré d'Illkirch-Graffenstaden, immatriculée au registre des associations sous le n° 2/18 volume III, folio n°61, SIREN n° 778.770.198.00027, prise en la personne de son représentant légal
sise 7 rue Quintenz
67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN
représentée par Me Véronique LANG, avocat au barreau de STRASBOURG

DÉFENDEURS :

Madame Lucia CAGNINA
48 rue Eugène Delacroix
67206 MITTELHAUSBERGEN

Monsieur Marc CAGNINA
13 rue Camille Claus
67206 MITTELHAUSBERGEN

Monsieur Jean CAGNINA
9 rue Joseph Massol
67206 MITTELHAUSBERGEN

tous représentés par Maître David GILLIG de la SELARL SOLER-COUTEAUX & ASSOCIÉS, avocats au barreau de STRASBOURG

en présence de :

Monsieur Nicolas WASSONG, Inspecteur des Finances Publiques,
désigné par Décision du Directeur Régional des Finances Publiques du Grand Est et du département du Bas-Rhin en date du 16 septembre 2020,
Commissaire du gouvernement,

DÉBATS :

Dans les locaux du Tribunal Judiciaire de Strasbourg, à l'audience du 13 Septembre 2021

avons rendu le jugement suivant :

Exposé du litige

Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA sont propriétaires d'un bien immobilier situé rue de l'Ehn à Geispolsheim, sur la parcelle cadastrée section 49 n°36 et 37 lieudit "Kratz", de 1 808 m².

Il s'agit de deux parcelles en nature de pré, non bâties. Pour une description plus précise des lieux, il conviendra de se reporter au procès-verbal du 2 juillet 2021, annexé à la présente décision.

Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA ont adressé une Déclaration d'Intention d'Aliéner le bien mentionné ci-dessus, au prix de 575 000 € hors frais d'acte notarié, à la mairie de Geispolsheim, qui l'a réceptionnée le 1er décembre 2020.

La Préfet du Bas-Rhin a délégué l'exercice du droit de préemption pour l'acquisition du bien des consorts CAGNINA à la société Habitat de l'Ill par arrêté du 9 février 2021.

La société Habitat de l'Ill a exercé son droit de préemption par une décision du 12 février 2021 au prix de 300 000 €.

Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA ont refusé cette proposition par courrier reçu le 19 mars 2021 par la société Habitat de l'Ill.

Par une requête reçue le 1er avril 2021, la société Habitat de l'Ill a saisi le juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Strasbourg en vue de la fixation d'une date de transport sur les lieux et d'audience.

Par un mémoire déposé concomitamment, la société Habitat de l'Ill sollicite la fixation du prix du bien de Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA à un montant de 300 000 € au plus.

Par des écritures datées du 19 mai 2021, 1er juillet 2021 et 8 septembre 2021, Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA demandent au juge de l'expropriation de déclarer la requête en fixation de prix irrecevable. Il sollicitent la fixation du prix à 575 000 € et la condamnation de la société Habitat de l'Ill à lui payer une somme de 3 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et au paiement des dépens de la procédure.

Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA font principalement valoir que :
- le mémoire de saisine de la juridiction en vue de la fixation du prix leur a été notifié tardivement en violation des articles R 213-11 du code de l'urbanisme et R 311-10 du code de l'expropriation,
- leur mémoire a été adressé dans le délai de l'article R 311-11 du code de l'expropriation qui en outre n'est assorti d'aucune sanction,
- les parcelles litigieuses, qui constituent une unité foncière, se situent dans un quartier résidentiel pavillonaire, sont pour partie stabilisées par du gravier compacté et sont désservies par une voie recouverte d'enrobée par une servitude de passage,
- les réseaux sont à proximité immédiate des parcelles,
- les parcelles litigieuses étaient classées à la date de référence, le 2 novembre 2019, en zone UCA3 du PLU soit en zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel,
- les parcelles litigieuses doivent être qualifiées de terrain à bâtir,
- en considération des prix pratiqués sur le marché immobilier local pour des parcelles comparables, le prix figurant dans la DIA d'un montant de 575 000 € soit 31 803 € de l'are apparaît parfaitement jutifié.

Par des conclusions datées du 21 juin 2021 et 17 août 2021, la société Habitat de l'Ill réitère son offre d'un montant de 300 000 € au plus.

La société Habitat de l'Ill fait principalement valoir que :
- les écritures des consorts CAGNINA sont tardives n'ayant pas été déposées dans le délai de l'article R311-11 du code de l'expropriation,
- le non respect de l'obligation prévue par l'article R311-10 n'est plus sanctionné par l'irrecevabilité de la demande,
- les parcelles litigieuses sont en nature de pré, plantées d'arbres et non entretenues,
- la date de référence est le 2 novembre 2019 et à cette date, les biens étaient situés en zone UCA3 du PLU,
- les parcelles ne peuvent recevoir la qualité de terrain à bâtir car elles ne sont pas desservies par une voie d'accès ni par les réseaux,
- que la valeur proposée de 16 670 € de l'are correspond à une valeur de terrains en situation privilégiée.

Par des conclusions datées du 21 juin 2021, le Commissaire du Gouvernement propose un prix de 271 200 €.

Il fait valoir que la date de référence est le 2 novembre 2019, que les parcelles ne peuvent être considérées comme un terrain à bâtir car elles ne sont pas accessibles depuis la voie publique et ne sont pas desservies par les réseaux, que les termes de comparaison retenus mettent en évidence un prix moyen de 29 469 € l'are et qu'il y a lieu de pratiquer un abattement de 50 % sur le prix du marché au regard de l'état d'enclave des parcelles litigieuses.

A l'audience du 13 septembre 2021, les parties ont développé les éléments de leurs mémoires, en application des dispositions de l'article R 311-20 du Code de l'expropriation.

Motifs de la décision

L'article L213-4 du code de l'urbanisme, dispose que "*A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi*".

Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation, en application des dispositions de l'article L213-4, 3ème alinéa, du code de l'urbanisme.

Le prix des biens est évalué selon les règles définies par les articles L321-1 à L322-12 et R322-1 à R322-5 du code de l'expropriation, en application des dispositions de l'article L 331-2 du même code.

En matière de préemption, le juge fixe le prix d'acquisition en considération de la consistance matérielle et juridique des biens et de leur valeur à la date du jugement.

Sur la recevabilité des conclusions des consorts CAGNINA

L'article R311-11 du code de l'expropriation dispose que le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 311-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse.

Le délai de l'article R311-11 du code de l'expropriation n'est pas imparti à peine d'irrecevabilité et la société Habitat de l'Ill a pu répliquer aux conclusions des consorts CAGNINA de sorte qu'il n'y a pas lieu de les écarter des débats et de les dire tardives.

Sur la recevabilité de la requête en fixation de prix

L'article R 213-11 du code de l'urbanisme dispose que si le titulaire du droit de préemption estime que le prix mentionné à l'article R. 213-10 (b) est exagéré, il peut, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation par lettre recommandée adressée au secrétariat de cette juridiction. Une copie, en double exemplaire, du mémoire du titulaire du droit de préemption est jointe à la lettre adressée au secrétariat de la juridiction. Le propriétaire doit en être informé simultanément. Il est ensuite procédé comme il est dit aux articles R. 311-9 à R. 311-32 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'article R 311-10 du code de l'expropriation dispose que le demandeur notifie simultanément à la partie adverse une copie du mémoire. Si le demandeur est l'expropriant, la copie de son mémoire reproduit en caractères apparents les dispositions des articles R. 311-11, R. 311-12, du premier alinéa de l'article R. 311-13 et de l'article R. 311-22.

Ces articles ne prévoient pas que l'obligation du demandeur de notifier son mémoire au défendeur au plus tard à la date de la saisine du juge est édictée à peine d'irrecevabilité (Cass. 3e civ., 29 mars 2018, n° 17-10.997).

En conséquence, la requête en fixation du prix présentée par la société Habitat de l'Ill sera jugée recevable.

Sur les éléments préalables à la détermination du prix

- *Sur le droit applicable et la situation d'urbanisme :*

Selon les dispositions des articles L213-6 et L213-4 du code de l'urbanisme, la date de référence à prendre en compte en matière d'expropriation est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le POS et définissant la zone dans laquelle est situé le bien.

En l'espèce, il s'agit du plan local d'urbanisme, approuvé 16 décembre 2016 modifié le 2 novembre 2019 par délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2019.

- *Sur la consistance du bien :*

Il s'agit d'une unité foncière formée des parcelles section 49 n°36 et 37 de forme sensiblement rectangulaire et de surface plane. Sa contenance est de 18,08 ares.

Ces deux parcelles en nature de pré sont agrémentées d'arbres et ne sont pas bâties. Elles sont situées dans un quartier résidentiel pavillonaire et sont désservies par un chemin privé, la rue de l'Ehn étant située à une trentaine de mètres de l'entrée permettant d'y accéder.

Enfin, à la date de référence, elles étaient située en zone UCA3, la zone UCA identifiant les secteurs principalement résidentiels à dominante d'habitat individuel.

Les caractéristiques du bien permettent de dégager :

- des éléments de plus-value : terrain situé au sein de l'Eurométropole de Strasbourg, superficie importante, en zone constructible pour de l'habitation, situation dans un quartier résidentiel,

- des éléments de moins-value : accès via un chemin privé, absence de viabilisation.

- *Sur la qualification du bien :*

L'article L 322-3 du code de l'expropriation dispose que la qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.

En l'espèce, les parcelles objets du présent litige sont situées dans un secteur désigné comme constructible par le plan d'occupation des sols.

Si la qualification de terrain à bâtir est contestée par la société Habitat de l'Ill ainsi que par le commissaire du gouvernement, c'est en raison de son accessibilité depuis la voie publique et de son absence de desserte par les réseaux.

Concernant l'accessibilité du terrain depuis la voie publique, le transport sur les lieux a permis de relever que l'accès aux parcelles se fait via une voie privée, majoritairement recouverte d'enrobé puis de concassé. Cette voie privée est carrossable jusqu'au portail permettant l'accès aux parcelles litigieuses.

Les consorts CAGNINA produisent un protocole d'accord transactionnel daté du 21 mai 2021 conclu avec la société ACTIM et Mme Alice STUTZ veuve WENGER aux termes duquel est établie une servitude de passage grevant les parcelles cadastrées section 47 n°492/43, 494/44 et 304 au profit des parcelles section 49 n°36 et 37.

Cette servitude de passage n'existait pas à la date de référence de sorte que le terrain devait être considéré comme enclavé.

Toutefois, l'état d'enclave n'est pas en lui-même suffisant pour considérer qu'il n'existe pas d'accès à la voie publique et écarter la qualification de terrain à bâtir. Il faut rechercher si cet accès existe effectivement ou non.

Or, il résulte du protocole transactionnel susvisé que "jusqu'à ce jour, les parcelles de l'indivision CAGNINA sont desservies par l'usage d'une servitude de passage toléré par Madame Alice Wenger".

Les consorts CAGNINA produisent par ailleurs un courrier daté du 27 août 2002 aux termes duquel le maire de la commune de GEISPOLSHEIM autorise sur les parcelles litigieuses le stockage de matériaux de construction pendant la durée d'un chantier.

Ces éléments démontrent qu'un accès aux parcelles litigieuses existait bien avant la date de référence et s'est poursuivi jusqu'à la signature du protocole.

Concernant la desserte par les réseaux, l'article L 322-3 du code de l'expropriation exige que les réseaux soient à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Ainsi, qu'il n'est pas nécessaire que les voies et réseaux soient au droit de la propriété concernée. Des réseaux situés à quelques mètres (10, 20 ou 40 mètres) sont, en règle générale, considérés comme situés à proximité immédiate.

Le transport sur les lieux a permis de constater que les parcelles sont situées à environ trente mètres de la rue de l'Ehn.

Or, il résulte des plans du réseau d'assainissement que les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'assainissement sont situés rue de l'Ehn.

Les parcelles litigieuses sont également contigües de parcelles contruites supportant des immeubles d'habitation et en conséquence raccordées au réseau électrique.

C'est ce qu'a constaté le service des domaines dans son avis aux termes duquel la viabilisation est présente à partir de l'angle de la rue de l'Ehn et du chemin privé, la distance entre cet angle et le début de l'emprise est de 36,85 m, distance calculée à partir de l'outil Icade.

Dès lors, tous les réseaux sont à proximité immédiate des parcelles litigieuses conformément aux exigences de l'article L 322-2, 2° du code de l'expropriation.

Concernant la dimension des réseaux, il y a lieu de relever que les parcelles litigieuses, sur les côtés nord-est et sud-est, sont bordées de parcelles construites supportant des maisons/immeubles d'habitation et qu'elles sont situées dans en zone UCA 3.

Ainsi que le relève le commissaire du gouvernement, "la zone UCA identifie les secteurs principalement résidentiels à dominante d'habitat individuel. Ce zonage couvre les secteurs d'habitat pavillonaire existants et vise à permettre à ces formes pavillonaires d'évoluer (...). Il permet d'optimiser les droits à construire, tout en tenant compte du confort et de l'intimité des résidents".

L'article R 151-18 du code de l'urbanisme prévoit par ailleurs que peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les construction à implanter.

Au regard de ces éléments, la dimension des réseaux rue de l'Ehn apparaît adaptée à la capacité de construction des parcelles litigieuses.

En conséquence, les parcelles litigieuses doivent être qualifiées de terrain à bâtir.

- *Sur la méthode et les surfaces :*

La méthode consistant à comparer le bien à évaluer à des cessions de biens équivalents qui ont eu lieu dans la période récente sur le marché immobilier local sera retenue.

Le Commissaire du Gouvernement expose une surface de 1 808 m². En l'absence de contestation, ces surfaces seront adoptées.

- *Sur la situation locative :*

Le bien n'est pas loué. Le prix sera fixé en valeur libre.

Sur la détermination du prix

- *Sur le prix :*

La société Habitat de l'Ill se fonde sur l'avis des domaines aux termes duquel l'ensemble immobilier est évalué à la somme de 271 000 € HT ainsi que sur une attestation de valeur établie par le maire de GEISPOLSHEIM le 26 juillet 2021 aux termes de laquelle le prix moyen et régulier des terres communales constaté via les déclaration d'intention d'aliéner est de 7 500 € l'are pour des terrains à bâtir non viabilisés (prix d'acquisition lotissement Le Meunier au quartier gare).

L'attestation du maire de GEISPOLSHEIM ne peut être retenue dans la mesure où aucune vente précise n'est évoquée. Il n'est pas possible de déterminer quelles parcelles ont été vendues, si elles étaient comparables aux parcelles objet du présent litige ni quand les cessions sont intervenues. A retenir le prix fixé dans cette attestation, le prix des parcelles litigieuses devrait être fixé à la somme de 135 600 €, somme sur laquelle aucune des parties ne s'accorde.

L'avis des domaines devra être écarté dans la mesure où il ne fait référence à aucune vente, où l'évaluateur n'a pas retenu la qualification de terrain à bâtir et où il a indiqué que la valeur de 271 000 € tenait compte d'un accès uniquement possible à partir d'une voie privée sans servitude inscrite au livre foncier.

Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA se réfèrent aux termes de comparaison suivants :

- la déclaration d'intention d'aliéner portant sur la somme de 575 000 € soit 31 803 €/are,
- la vente en date du 25 août 2016 de la parcelle section 14 n°339 d'une surface de 741 m² située à ENTZHEIM au prix de 244 530 € soit 33 000 € l'are,
- la vente en date du 1er août 2017 des parcelles section 4 n°311 et 315 (zone UCA2) d'une surface de 5,71 ares situées à NIEDERHAUSBERGEN pour un prix de 200 000 euros soit 35 026 € l'are,
- la vente en date du 10 octobre 2018 des parcelles section 2 n°223 et 248 d'une surface de 1 123 m² située à GEISPOLSHEIM au prix de 307 423 € soit 27 375 € l'are,
- la vente en date du 7 décembre 2018 de la parcelle section 33 n°761 d'une surface de 2 394 m² située à ENTZHEIM au prix de 720 000 € soit 30 075 € l'are,
- la vente en date du 4 avril 2019 de la parcelle section 2 n°182 d'une surface de 600 m² située à GEISPOLSHEIM au prix de 196 000 € soit 32 666 € l'are (terme en commun avec le commissaire du gouvernement),
- la vente en date du 3 mars 2020 des parcelles section 2 n°77/14 et 77a/14 d'une surface de 16,37 ares situées à ENTZHEIM pour un prix de 530 000 € soit 32 376 € l'are.

Il n'y a pas lieu de retenir la vente réalisée à NIEDERHAUSBERGEN s'agissant de deux marchés immobiliers différents au nord et au sud de l'Eurométropole. A contrario, les termes de référence à ENTZHEIM et à LIPSHEIM, communes proches de GEISPOLSHEIM, seront retenus.

Le Commissaire du Gouvernement propose les termes de comparaison suivants :

Date	Commune	Surface (ares)	Prix	Valeur €/are	Zone PLU
17/02/17	GEISPOLSHEIM	4,18	125 040 €	29 914 €	UCA3
07/04/17	GEISPOLSHEIM	4,09	100 000 €	24 450 €	UCA3
27/04/17	GEISPOLSHEIM	3,35	108 000 €	32 239 €	UCA3
15/01/18	GEISPOLSHEIM	9,74	178 000 €	18 275 €	UCA3
31/05/18	GEISPOLSHEIM	1,97	85 000 €	43 147 €	UCA3
04/04/19	GEISPOLSHEIM	6	196 000 €	32 667 €	UCA3
22/10/19	GEISPOLSHEIM	5,94	152 000 €	25 589 €	UCA3

Il retient une valeur moyenne de 29 469 €.

En ajoutant aux termes de comparaison du commissaire du gouvernement, les termes de comparaison des consorts CAGNINA (à l'exception de la vente de parcelles à NIEDERHAUSBERGEN), la valeur moyenne de l'are s'élève à 30 344,25 €.

Le prix de 30 345 € l'are sera retenu au regard des éléments de plus-value et de moins-value retenus dans la présente décision.

En conséquence, le prix des parcelles litigieuses sera fixé à la somme arrondie de 548 638 €, soit 18,08 ares x 30 345 €.

Sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

L'équité commande d'allouer à Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA une somme de 3 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, somme au paiement de laquelle la société Habitat de l'Ill est condamnée.

Sur les dépens

La société Habitat de l'Ill supporte les dépens, conformément aux dispositions de l'article L312-1 du Code de l'expropriation.

PAR CES MOTIFS

Statuant par décision mise à disposition, par jugement contradictoire et en premier ressort ;

ANNEXE à la présente décision le procès-verbal de transport du 2 juillet 2021 ;

FIXE à 548 638 € (cinq-cent-quarante-huit-mille et six-cent-trente-huit euros), frais de notaire en sus, le prix d'acquisition du bien appartenant à Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA situé rue de l'Ehn à GEISPOLSHEIM, sur les parcelles cadastrées section 49 n°36 et 37 lieu-dit "Kratz" ;

CONDAMNE la société Habitat de l'Ill à payer à Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA une somme de 3 000 € (trois mille euros) sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la société Habitat de l'Ill au paiement des dépens de la présente procédure ;

Dominique PHEULPIN — Anne RHODE

Greffier — Juge

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE GEISPOLSHEIM

6 rue du Maire François Nuss – BP 30433 GEISPOLSHEIM – **67412 ILLKIRCH CEDEX**
TÉL. 03 90 29 72 72 – FAX 03 88 68 65 45
e-mail : mairie@geispolsheim.fr – internet : www.geispolsheim.fr

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

Possibilité de réaliser une opération déterminée : la construction de deux logements collectifs
(art. L410-1b du Code de l'Urbanisme)

Dossier	N° CU 67152 20 V0099 Déposé le 03/11/2020 Ref. :
Terrain	Kratz 67118 GEISPOLSHEIM
	Cadastre (sections et numéros) : **490036 490037**
	Surface (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) : **1808,00 m²**
Demandeur	**Madame CAGNINA Lucia** 48 rue Eugène Delacroix 67206 MITTELHAUSBERGEN

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération, la construction de deux immeubless collectifs, est réalisable (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans les cadres ci-après).

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé par la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016, révisé et modifié ;
Zone : UCA3

Dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un document d'urbanisme (art. R111-1 du Code de l'Urbanisme)

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple

SERVITUDES ADMINISTRATIVES ou D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Servitudes relatives à une zone de remontée de la nappe phréatique non débordante et non concernée par le risque de débordement des cours d'eau. La cote piézométrique atteinte par la nappe phréatique en événement centennal demeure sous la cote du terrain naturel. Principe d'autorisation. Les constructions sont soumises à certaines prescriptions.

OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, une autorisation d'urbanisme nécessitera l'avis ou l'accord du Ministre ou de son délégué chargé : ☐ des monuments historiques ☐ des sites ☐ autre

Le PLUi est consultable sur le site :
https://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/planification-territoriale/plu/reglement-du-plu-communautaire

EQUIPEMENTS PUBLICS			
Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desserte suffisante		
Eau potable	Desserte suffisante		
Electricité			
Voirie	Desserte suffisante		

TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles seront assises et liquidées après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les renseignements ci-dessous n'ont en conséquence qu'un caractère indicatif.

Taxes
[X] Taxe d'aménagement
[X] Redevance d'archéologie préventive

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable
[X] Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)
[X] Participations exigibles en ZAC (art. L.311-4)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le projet définitif devra respecter les dispositions du PLUi relatives à la zone concernée

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R 410-19 du Code de l'Urbanisme.

Fait à GEISPOLSHEIM, le 18 janvier 2021

Le Maire,

Jean-Michel SCHAEFFER

MAIRIE DE GEISPOLSHEIM Bas - Rhin

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE : Si une commande de permis de construire est déposée dans le délai de 18 MOIS à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives en vigueur de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, mentionnés par ledit certificat, ceux-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite des servitudes d'utilité publique qui n'ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des dispositions indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des Tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE GEISPOLSHEIM

6 rue du Maire François Nuss – BP 30433 GEISPOLSHEIM – **67412 ILLKIRCH CEDEX**
TÉL. 03 90 29 72 72 – FAX 03 88 68 65 45
e-mail : mairie@geispolsheim.fr – internet : www.geispolsheim.fr

CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF

Possibilité de réaliser une opération déterminée : la construction d'immeubles
(art. L410-1b du Code de l'Urbanisme)

Dossier	N° CU 67152 22 V0071 Déposé le 08/07/2022 Ref. :
Terrain	rue de l' Ilm 67118 GEISPOLSHEIM
	Cadastre (sections et numéros) : **490036 490037**
	Surface (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) : **1808,00 m²**
Demandeur	Madame CAGNINA Lucia 48 rue Eugène DELACROIX 67206 MITTELHAUSBERGEN

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération, la construction d'immeubles, n'est pas réalisable.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Zone relative à la norme stationnement (art. 12) : zone 5
- Secteur de mixité sociale SMS3 pourcentage de logement locatif social à produire 35%
- Plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016 modifié et révisé
- Zone UCA3
- Hauteur maximale des constructions autorisée : 7 m (égout de toiture)

Dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un document d'urbanisme (art. R111-1 du Code de l'Urbanisme)

DROIT DE PREEMPTION

- Le terrain est concerné par le Droit de préemption urbain simple

SERVITUDES ADMINISTRATIVES ou D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : circulation aérienne
- PPRi Eurométropole "remontée de nappe" approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2018 Zone jaune foncé - Remontée de nappe non débordante - Zone constructible sous conditions soumise à un règlement à consulter au lien suivant : Politiques publiques -> Environnement, prévention des risques naturels et technologiques -> risques -> risques d'inondation -> PPRI approuvés -> Eurométropole de Strasbourg (http://www.bas-rhin.gouv.fr/index.php/content/download/36311/240894/file/Bruche-PPRi-EMS-reglement-VF-web.pdf),

OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, une autorisation d'urbanisme nécessitera l'avis ou l'accord du Ministre ou de son délégué chargé : ☐ des monuments historiques ☐ des sites ☐ autre

EQUIPEMENTS PUBLICS			
Réseaux	**Nature desserte**	**sera desservi par**	**vers le**
Assainissement			
Eau potable			
Electricité			
Voirie			

Votre contact : LENTZ Esther ✉ urbanisme@geispolsheim.fr
Dossier n° : CU 67152 22 V0071

TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles seront assises et liquidées après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les renseignements ci-dessous n'ont en conséquence qu'un caractère indicatif.

Taxes

[X] Taxe d'aménagement

[X] Redevance d'archéologie préventive

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

[X] Participations pour équipements publics exceptionnels (article L332-8)

[ ] Participations exigibles en ZAC (art. L311-4)

MOTIFS DE LA DECISION NEGATIVE DU CERTIFICAT D'URBANISME ET OBSERVATIONS

Service Eau Potable :

Il faudra obtenir au préalable à toute demande, un droit de passage notarié et d'entretien des réseaux et véhicules de la part des propriétaires des parcelles de l'impasse. Les branchements s'arrêteront à la limite du domaine public/privé, à votre charge de prévoir les prolongations jusqu'à votre parcelle.

Service Assinissement :

Il vous faudra obtenir au préalable à toute demande un droit de passage notarié et d'entretien des réseaux et véhicules de la part des propriétaires des parcelles de l'impasse. Les branchements s'arrêteront à la limite du domaine public/privé, à votre charge de prévoir les prolongations jusqu'à votre parcelle.

Service défense extérieure contre l'incendie (DECI) :

Il n'y a pas de poteau incendie public à moins de 150 ml. Une DECI privé devra être prévu pour validation du projet.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R 410-19 du Code de l'Urbanisme.

Fait à GEISPOLSHEIM, le 17 août 2022

Pour Le Maire,
L'adjoint chargé de l'Urbanisme

Philippe SCHAAL

MAIRIE DE GEISPOLSHEIM
Bas - Rhin

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

COUR D'APPEL DE COLMAR

Tél : 03.89.20.89.03
Chambre : Chambre 10

Reçu le 23/2/2022

RG N° : N° RG 22/00102 - N° Portalis DBVW-V-B7G-HXVW

APPELANTE

Société HABITAT DE L'ILL
assistée de Me Marion POLIDORI, avocat au barreau de COLMAR

INTIMES

Mme Lucia CAGNINA
M. Marc CAGNINA
M. Jean CAGNINA
COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

LRAR

Dans l'affaire ci-dessus référencée et conformément aux dispositions de l'article R 311-26 du Code de l'expropriation, j'ai l'honneur de vous notifier les conclusions de Me Polidori en date du 17 mars 2022, conseil de l'appelante .

Si vous souhaitez répliquer aux conclusions ci-dessus visées, **je vous rappelle que conformément aux articles R 311-9 et R 311-27 du Code de l'expropriation, "les parties sont tenues de constituer avocat. L'Etat, les régions, les départements, les communes et leurs établissements publics peuvent se faire assister ou représenter par un fonctionnaire ou un agent de leur administration."**

COLMAR, le 21 Mars 2022
Le greffier de la chambre de l'expropriation

Marion POLIDORI

AVOCAT A LA COUR

Docteur en Droit Public

REÇU
Le 17 MARS 2022
Le Greffier de la 2ème Chambre Civile

Colmar, le 17 mars 2022

COUR D'APPEL
10ème Chambre Civile
68000 COLMAR

MP214
HABITAT DE L'ILL/CAGNINA
RG 10 22/00102

CONCLUSIONS D'APPEL

POUR :

La société HABITAT DE L'ILL - SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION A LOYER MODERE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, société coopérative à responsabilité limitée régie par les lois locales sur les associations coopératives, inscrite au Registre des associations sous le n° 2/18 volume III, folio n° 61, SIRENE 778 770 198 00027, dont le siège social est situé 7 rue Quintenz, 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN Cedex, représentée par son Président en exercice Monsieur Thibaud PHILIPS, lui-même représenté par le Directeur de la société, Monsieur Laurent KOHLER dûment habilité en vertu des délégations consenties,

Demanderesse et Appelante
Me POLIDORI

CONTRE :

1) **Madame Lucia CAGNINA,** demeurant 48 rue Eugène Delacroix à 67206 MITTELHAUSBERGEN,

2) **Monsieur Marc CAGNINA,** demeurant 13 rue Camille Claus à 67206 MITTELHAUSBERGEN,

3) **Monsieur Jean CAGNINA,** demeurant 9 rue Joseph Massol à 67206 MITTELHAUSBERGEN,

En leur qualité de propriétaires indivisaires d'une unité foncière constituée des parcelles cadastrées Section 49 n° 36 et 37 lieudit « KRATZ » , rue de l'Ehn à 67118 GEISPOLSHEIM,

Défendeurs et Intimés
Tous représentés en 1ère instance par Maître David GILLIG de la SELARL SOLER-COUTEAUX & ASSOCIES, Avocat au barreau de Strasbourg

EN PRESENCE DE :

Madame ou le Monsieur le Commissaire du Gouvernement près la juridiction de l'expropriation par délégation de Monsieur le Directeur régional des Finances publiques, Direction régionale des Finances publiques du Grand Est et du Département du Bas-Rhin, France Domaine, 4 place de la République, CS51002, 67070 STRASBOURG CEDEX

28 rue Voltaire- 68000 COLMAR 33 (0)3 89 24 66 07 33 (0)3 89 41 14 15 polidorimarion@gmail.com

Au nom et pour le compte de la **Société HABITAT DE L'ILL**, l'Avocat soussigné a l'honneur de présenter les observations suivantes :

I. LES FAITS :

A. L'indivision CAGNINA est propriétaire de deux parcelles non bâties sises rue de l'Ehn à 67118 GEISPOLSHEIM. Ces parcelles sont cadastrées Section 49 n° 36 et 37, lieudit « Kratz ».

Les consorts CAGNINA ont souhaité vendre ces parcelles actuellement à usage de verger et ont trouvé acquéreur en la personne de la SARL ACTIM.

Afin de purger la condition suspensive relative au droit de préemption urbain, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) a été établie par la SCP LEFRANC et MATHIEU, Notaires, et a été réceptionnée en Mairie de GEISPOLSHEIM le 1er décembre 2020. Cette DIA fait état de ce que les indivisaires ont trouvé un acquéreur pour ces parcelles pour un montant de 575 000 euros, frais d'acte notarié en sus (***Annexe 1***).

B. La commune de GEISPOLSHEIM a fait l'objet d'un arrêté de carence par décision du préfet en date du 22 décembre 2017 sur le fondement de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. En pareilles circonstances, le code de l'urbanisme organise le transfert au bénéfice du préfet du département de l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens susceptibles d'être affectés à la réalisation de logements sociaux.

C'est la raison pour laquelle, suite à la réception de la DIA, la demande de visite du bien a été adressée par les services de la Préfecture aux indivisaires par courriers en date du 11 janvier 2021 (***Annexe 2***). La demande de visite ayant été acceptée (***Annexe 3***), elle se déroule le 18 janvier 2021 et donne lieu à l'établissement d'un constat contradictoire (***Annexe 4***).

Par arrêté en date du 9 février 2021, la Préfète du Bas-Rhin délègue l'exercice du droit de préemption pour ces parcelles à la société HABITAT DE L'ILL, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATIONS A LOYER MODERE (***Annexe 5***).

C. Le service des Domaines est consulté par la Préfète du Bas-Rhin le 21 décembre 2020 et rend son avis le 19 janvier 2021 (***Annexe 6***). La valeur des parcelles est estimée à 271 200 euros.

La commune de GEISPOLSHEIM est couverte par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG dont la dernière modification est entrée en vigueur le 2 novembre 2019. Les parcelles sont classées en zone UCA du PLUI. Le droit de préemption urbain est en vigueur sur les zones U et AU du PLUI.

II. LA PROCEDURE :

A. Par décision en date du 12 février 2021, HABITAT DE L'ILL décide d'exercer son droit de préemption délégué sur ces deux parcelles à un prix différent de celui figurant dans la DIA, à savoir 300 000 euros (***Annexe 7***).

Cette décision est notifiée aux vendeurs, à leur mandataire, au représentant de l'Etat dans le Département et à l'acquéreur évincé.

Par un courrier daté du 18 mars 2021 réceptionné par la société HABITAT DE L'ILL le 19 mars 2021, l'indivision CAGNINA conteste la légalité de la décision de préemption et indique expressément maintenir son prix de vente à hauteur de 575 000 euros. Il est précisé que les vendeurs acceptent que la juridiction de l'expropriation soit saisie afin de fixer le prix du bien ***(Annexe 8)***.

B. La société HABITAT DE L'ILL a saisi le 1er avril 2021 le juge de l'expropriation afin de se voir adjuger, dans le dernier état de ses conclusions, le dispositif suivant :

JUGER RECEVABLE la requête en fixation de prix formée par la société HABITAT DE L'ILL,

FIXER à 300 000 euros au plus le prix des parcelles cadastrées Section 49 n° 36 et 37 lieudit « KRATZ » à GEISPOLSHEIM

METTRE les frais et dépens à charge de HABITAT DE L'ILL

C. Selon jugement RG 21/00007 en date du 12 novembre 2021 le juge de l'expropriation près le Tribunal Judiciaire de STRASBOURG statuait comme suit :

PAR CES MOTIFS

Statuant par décision mise à disposition, par jugement contradictoire et en premier ressort ;

ANNEXE à la présente décision le procès-verbal de transport du 2 juillet 2021 ;

FIXE à 548 638 € (cinq-cent-quarante-huit-mille et six-cent-trente-huit euros), frais de notaire en sus, le prix d'acquisition du bien appartenant à Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA situé rue de l'Ehn à GEISPOLSHEIM, sur les parcelles cadastrées section 49 n°36 et 37 lieu-dit "Kratz" ;

CONDAMNE la société Habitat de l'Ill à payer à Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA une somme de 3 000 € (trois mille euros) sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la société Habitat de l'Ill au paiement des dépens de la présente procédure ;

III. APPEL :

La société HABITAT DE L'ILL a interjeté appel de cette décision le 20 décembre 2021 dans les termes suivants :

> L'Avocat soussigné déclare par les présentes se constituer et occuper pour la défense des intérêts de la **Société HABITAT DE L'ILL** et en son nom interjeter appel jugement du Jugement du Tribunal Judiciaire de STRASBOURG, Juridiction des expropriations du BAS-RHIN, en date du 12 novembre 2021, n° RG 21/00007, dont il sollicite l'annulation, l'infirmation ou à tout le moins la réformation, en ce qu'il a :
>
> - **ANNEXE** à la présente décision le procès-verbal de transport du 2 juillet 2021,
>
> - **FIXE** à 548 638 € (cinq-cent-quarante-huit-mille et six-cent-trente-huit euros), frais de notaire en sus, le prix d'acquisition du bien appartenant à Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA situé rue de l'Ehn à GEISPOLSHEIM, sur les parcelles cadastrées section 49 n ° 36 et 37 lieu-dit "Kratz" ,
>
> - **CONDAMNE** la société Habitat de l'Ill à payer à Mme Lucia CAGNINA, M. Marc CAGNINA et M. Jean CAGNINA une somme de 3 000 € (trois mille euros) sur le fondement des dispositions de l 'article 700 du code de procédure civile ;
>
> - **CONDAMNE** la société Habitat de l'Ill au paiement des dépens de la présente procédure.

Il sera fait droit à l'appel de la société HABITAT DE L'ILL, ce dernier étant bien fondé.

C'est en l'état que se présente ce dossier par devant la Cour.

IV. DISCUSSION :

La décision contestée fixe à hauteur de 548 638 euros le prix d'acquisition des parcelles sises à GEISPOLSHEIM Section 49 n° 36 et 37, lieu-dit « Kratz » appartenant à l'indivision CAGNINA.

La société HABITAT DE L'LL a préempté ces biens à hauteur de 300 000 euros (***annexe 7***), allant au-delà de l'évaluation retenue par le service des Domaines dans son avis du 19 janvier 2021 (***annexe 6***), tandis que les consorts CAGNINA indiquaient dans la déclaration d'intention d'aliéner avoir trouvé un acquéreur pour un montant de 575 000 euros (***annexe 1***).

La société HABITAT DE L'ILL estime que la juridiction de première instance a méconnu les dispositions de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation en retenant la qualification de terrain à bâtir pour ces parcelles, alors que :

- A la date de référence, les parcelles sont enclavées
- A la date de référence, les parcelles ne sont pas desservies par un accès juridiquement fondé ni par les réseaux publics.

Dès lors le montant du prix fixé en retenant des termes de comparaison de terrain à bâtir est erroné.

Statuant à nouveau, la Cour retiendra que les parcelles Section 49 n° 36 et 37 lieu-dit « Kratz » à GEISPOLSHEIM ne peuvent pas recevoir la qualification de terrain à bâtir, les conditions de l'article L.322-3 du code de l'expropriation n'étant pas réunies.

Ces parcelles peuvent en revanche être considérées comme bénéficiant d'une situation privilégiée, à proximité du secteur immédiatement constructible, raison pour laquelle le somme de 300 000 euros a été proposée dans la décision de préemption du 12 février 2021.

La Cour fera droit à la demande de la société HABITAT DE L'ILL de voir fixer à 300 000 euros le prix des parcelles à évaluer.

A. Sur la consistance des biens préemptés :

La décision de préemption concerne deux parcelles cadastrées Section 49 n° 36 et 37 lieudit « KRATZ » à GEISPOLSHEIM.

Elles sont constitutives d'une unité foncière d'une superficie de 1808 m².

Les parcelles sont en nature de pré et plantées d'arbres, de végétation spontanée à raison du défaut d'entretien desdites parcelles.

Il a pu être constaté lors de la vue des lieux qui s'est déroulée le 2 juillet 2021 que le portail en place à l'entrée de la parcelle 36 n'a pas pu être ouvert car le terrain est envahi par une végétation sauvage.

En effet de nombreux arbustes et herbes à croissance spontanée empêchent la visite des parcelles.

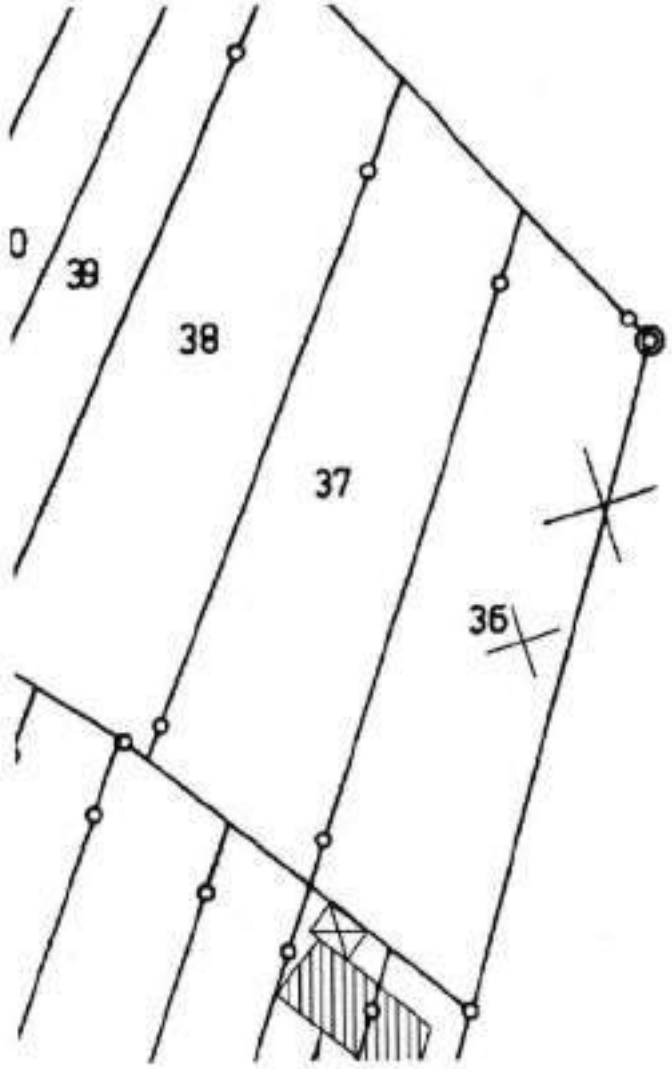
Le bien est libre de toute occupation.

La rue de l'Ehn est distante de près de 30 m de l'unité foncière, séparée de ladite rue par des parcelles privées n'appartenant pas à l'indivision CAGNINA.

L'accès à ces parcelles se fait au moyen d'un passage recouvert pour partie d'enrobé, pour partie de concassé sur les parcelles privées voisines.

Les parcelles ne sont pas viabilisées.

L'extrait cadastral ci-après montre que les deux parcelles ont une surface quasi-rectangulaire :



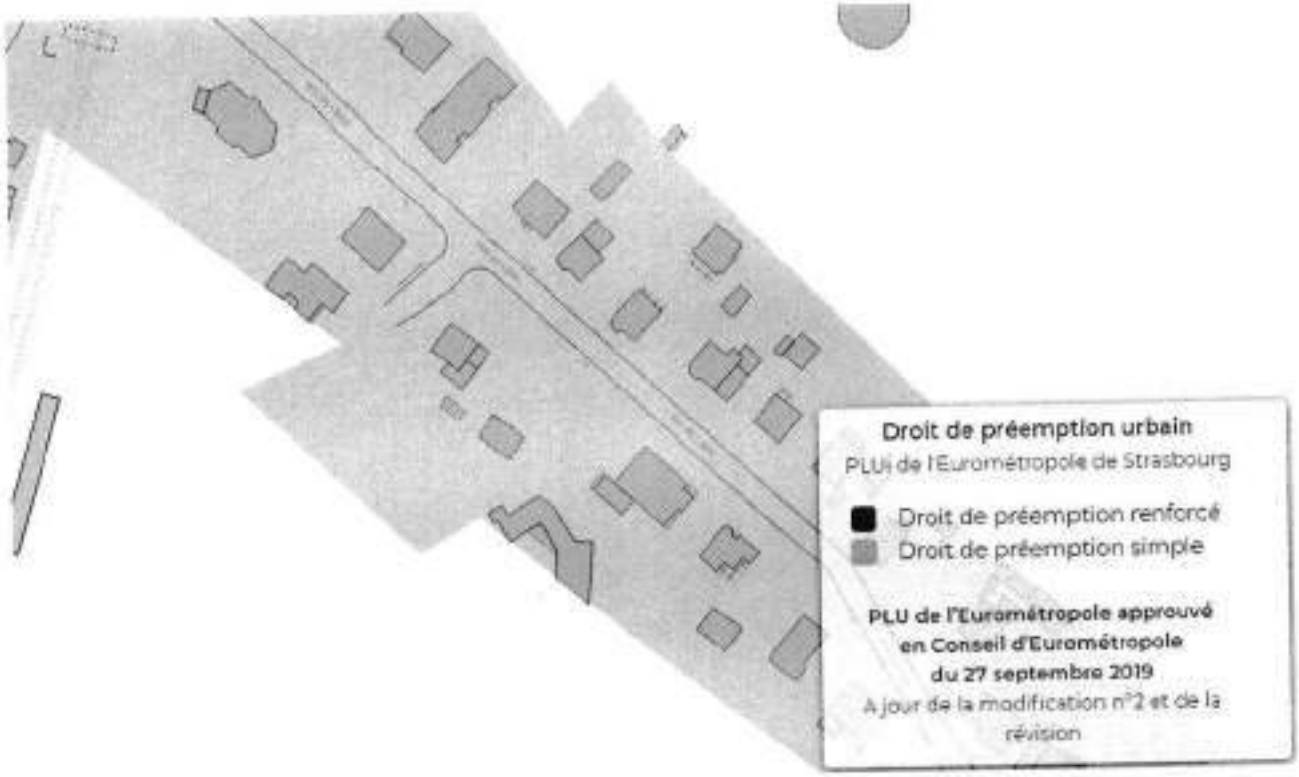
B. Sur la date de référence :

Aux termes des articles L.213-4 et L.213-6 du code de l'urbanisme, la date de référence à prendre en compte pour fixer le prix du bien situés en zone de préemption urbaine est établie à « ***la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ;*** »

En l'espèce les biens ayant fait l'objet de la décision de préemption du 12 février 2021 sont soumis au droit de préemption urbain, de sorte qu'il y a lieu de se référer aux procédures d'évolution du PLU de l'Eurométropole de STRASBOURG.

Le droit de préemption urbain a été institué par délibération du 16 décembre 2016 sur les zones U et AU du territoire métropolitain. Le périmètre du droit de préemption urbain figure parmi les annexes du PLUI de l'EUROMETROPLE.

Il ressort du plan joint en annexe 11 que les parcelles cadastrées Section 49, n° 36 et 37 sont bien incluses dans le périmètre du droit de préemption urbain. Un extrait agrandi de ce plan est ci-après inséré (source open-data EUROMETROPOLE DE STRASBOURG).



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG a été approuvé le 16 décembre 2016 et la dernière modification affectant la zone dans laquelle est situé le bien est intervenue le 27 septembre 2019, cette modification étant devenue exécutoire le 2 novembre 2019.

C'est par conséquent au 2 novembre 2019 qu'il convient d'arrêter la date de référence, cette date ayant été effectivement retenue par le premier juge.

La Cour se placera à cette date de référence pour apprécier si les parcelles en cause méritent de recevoir la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation.

C. Sur la méconnaissance par le premier juge des dispositions de l'article L.322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les parcelles à évaluer ne pouvant recevoir la qualification de terrain à bâtir :

Les parcelles Section 49, n°36 et 37 sises à GEISPOLSHEIM ne peuvent pas recevoir la qualité de terrains à bâtir et être évaluées comme telles dès lors qu'elles ne répondent pas à la définition qu'en donne l'article L.322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci-après reproduit :

« La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à

proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2. »

Les conditions posées par cet article L.322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont cumulatives : **dès que l'une des conditions fait défaut, le bien à qualifier ne peut recevoir cette qualification et doit être évalué selon son usage effectif (Cass, 3e civ. 25 avril 1990, AJDI 1990, p 778).**

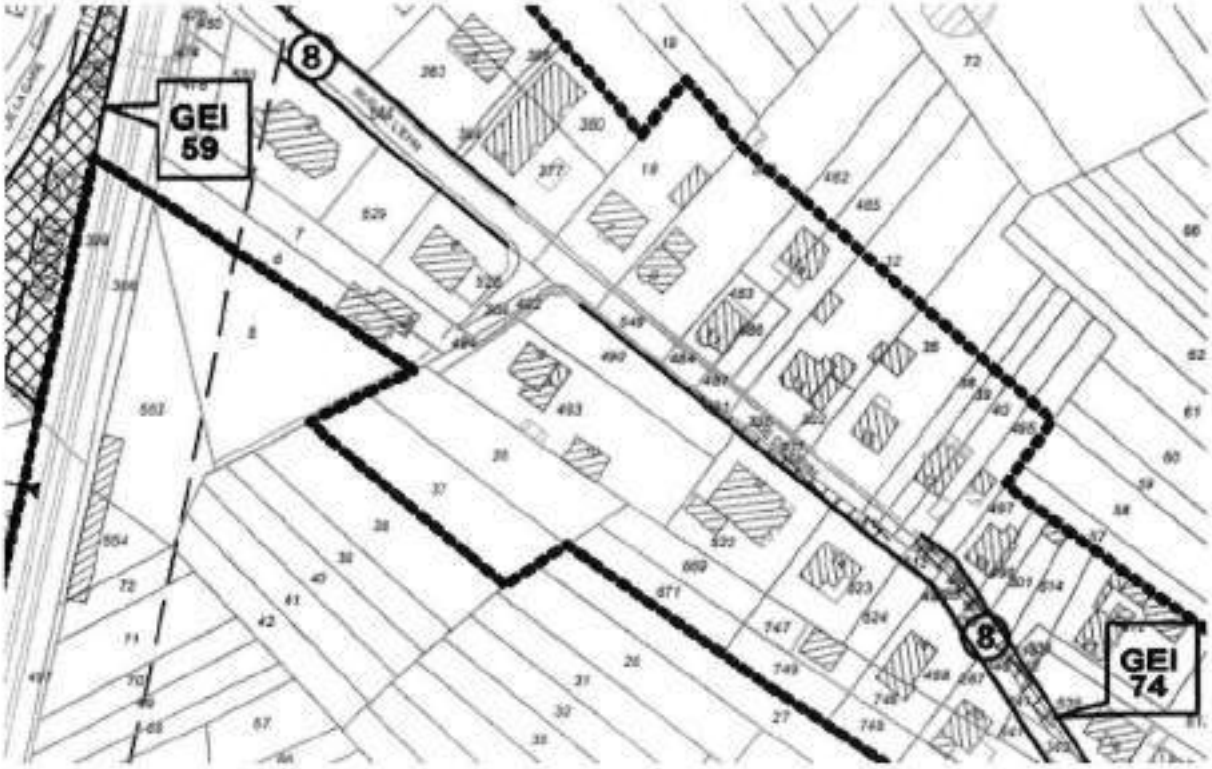
Au cas d'espèce, les parcelles appartenant aux consorts CAGNINA sont certes situées en secteur constructible du PLUi, en revanche elles ne bénéficient pas des conditions de desserte telles qu'exigées par l'article L.322-3 2° du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique à la date de référence du 2 novembre 2019.

Le premier juge a méconnu les dispositions de cet article L.322-3 du code de l'expropriation et a commis une contradiction des motifs en retenant :

- **Au titre de la consistance du bien, des éléments de moins-value : accès via un chemin privé et absence de viabilisation ;**
- **Qu'à la date de référence les parcelles doivent être considérées comme enclavées ;**
- **Au titre de la qualification des parcelles qu'elles remplissent les conditions exigées pour bénéficier de la qualification de terrain à bâtir ;**

1. Les parcelles sont situées en secteur UCA3 du PLUI

Est produit en **annexe 12** l'extrait du règlement graphique du PLUI applicable à ces parcelles, ci-après agrandi :



A cette date de référence, les biens objet de la préemption étaient situés en zone UCA3 du PLUi : il s'agit d'une zone constructible de la commune selon le document d'urbanisme.

2. Les parcelles ne sont pas desservies par une voie d'accès ni par les réseaux à la date de référence :

C'est à la date de référence qu'il convient de se placer pour apprécier si les conditions de desserte sont réunies (Cass. 3e civ., 31 mai1995, AJPI, p. 52 ; Cass. 3e civ. 19 juin 1996, AJPI, 1996, p.1028).

Ci-dessous, un extrait parcellaire présentant le chemin rural d'une part, les parcelles privées 494 et 492 d'autre part menant à l'unité foncière à évaluer à partir de la rue de l'Ehn (source : cadastre.gouv) :

2.1. Au 2 novembre 2019, aucune servitude de passage n'existe au profit des consorts CAGNINA pour accéder à leurs parcelles enclavées.

Les deux parcelles cadastrées Section 49, n° 36 et 37, ne sont pas desservies par une voie d'accès à la date de référence : ces parcelles sont desservies uniquement par le chemin rural à l'amorce de la rue de l'Ehn et par un chemin privé appartenant à des propriétaires riverains (parcelles 492 et 494) et aucun droit de passage dûment inscrit au Livre Foncier n'existe.

Les parcelles sont juridiquement enclavées ainsi que le relève le premier juge.

Pourtant le juge de l'expropriation estime dans sa décision du 12 novembre 2021 que l'état d'enclave ne suffit pas à écarter la qualification de terrain à bâtir, décidant qu'il y a lieu de rechercher si un accès effectif existe ou non, au motif qu'une tolérance de passage était accordée jusqu'à la signature du protocole d'accord intervenue le 21 mai 2021 avec les propriétaires riverains et de l'autorisation d'usage des parcelles délivrée par la commune de GEISPOLSHEIM en 2002.

Ce faisant, le premier juge a inexactement qualifié les faits.

- L'autorisation de stockage des matériaux délivrée en 2002 ne pouvait aucunement avoir pour conséquence d'autoriser un passage sur un fonds privé n'appartenant pas à la commune de GEISPOLSHEIM : cette autorisation (**annexe 21**) est délivrée à la SCI FUTURA et non aux consorts CAGNINA et surtout, elle ne se prononce qu'au regard de la réglementation d'urbanisme affectant la parcelle ainsi qu'au caractère temporaire de l'autorisation accordée.

- Aucun droit juridiquement protégé ne garantissait le droit de passage avant l'intervention du protocole le 21 mai 2021, dont l'exécution est au demeurant soumis à des conditions suspensive (**annexe 22**)

En déduisant de ces éléments qu'une tolérance de passage pouvait être retenue et qu'elle était suffisante à établir l'accès aux parcelles enclavées, le premier juge a conféré à l'autorisation de la commune et au protocole d'accord une portée qu'ils n'ont pas : la seule possibilité tolérée de passer sur une parcelle ne saurait être retenue comme conférant un accès au sens de l'article L.322-3 du code de l'expropriation.

C'est ce que juge la Cour de Cassation de façon constante.

Pour exemple, dans une espèce où la parcelle à évaluer est située en seconde ligne, derrière une parcelle avec laquelle elle ne constitue pas une unité foncière, et alors que l'expropriée ne justifie pas d'une servitude de passage permettant d'accéder au moyen d'un véhicule, la Cour de cassation confirme la décision de la Cour d'Appel ayant écarté la qualification de terrain à bâtir (Cass, 3e civ. 15 mars 2018, n°17-13.586, ***annexe 18***) :

« Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que, si la parcelle cadastrée [...] disposait d'un accès à la voie publique, il n'était pas possible d'accéder, avec un véhicule automobile, par cette parcelle, dont le devant était presque entièrement occupé par les bâtis, au terrain constitué par le lot n° 23, situé à l'arrière, et retenu que, la SCI ne justifiant pas, à la date de référence, d'un titre lui permettant de passer de façon pérenne sur le terrain voisin pour y accéder, la qualification de terrain à bâtir ne pouvait être retenue pour ce lot, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision; »

L'arrêt que la Cour de Cassation confirme a été rendu par la Cour d'Appel de Paris le 15 décembre 2016 (n° 16/07155) et constate expressément que l'accès au sens de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation s'entend d'un accès carrossable et pérenne :

« Considérant que la qualification de terrain à bâtir est réservée aux terrains qui, à la date de référence, sont à la fois desservis par des réseaux (voie d'accès, électricité, eau potable) et situés dans un secteur désigné comme constructible par le plan d'urbanisme ;

Considérant que la voie d'accès s'entend de la possibilité pérenne d'accéder au terrain en cause ; de sorte qu'une simple tolérance, non consacrée par un titre, n'est pas suffisante pour considérer que cette condition est satisfaite ;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas discuté que si la parcelle AI 152 dispose d'un accès à la voie publique, il n'est pas possible d'accéder par cette parcelle, avec un véhicule automobile, au terrain constitué par le lot 23, situé à l'arrière, le devant de la parcelle étant presque entièrement occupé par les bâtis ;

Considérant qu'il n'est pas justifié par l'appelante de l'existence, à la date de référence, d'un titre lui permettant d'utiliser de façon pérenne, pour y passer avec un véhicule, le terrain voisin de la SNCF, à tel point qu'il apparaît que celle-ci a mis fin ultérieurement à ce qui constituait une simple tolérance, révocable par conséquent à tout moment ; »

Ou encore, CA PARIS, 23 janvier 2020, n° 18/14319 :

« 1. Sur la qualification juridique des parcelles
Le premier juge a écarté la qualification de terrain à bâtir, les parcelles n'étant pas à la date de référence desservies par une voie adaptée à la circulation automobile et les réseaux existants n'étant pas à leur proximité immédiate à l'exception de la parcelle BE 110, et les parties et le commissaire du gouvernement s'accordant pour dénier à ces parcelles la qualification de terrain à bâtir, y compris pour la parcelle BE 110.

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le terrain était accessible par un passage de plusieurs mètres en forme de coude, carrossable sur toute sa longueur depuis la voie publique s'exerçant sur les parcelles EO 401 et 378, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ; »

Concernant les parcelles privées 494 et 492, les consorts CAGNINA produisent en (**annexe 22**) un protocole d'accord transactionnel signé le 20 mai 2021 avec leur propriétaire, Madame Alice STUTZ représentée par son tuteur légal, Monsieur Roland HIPP.

Il ressort de ce document que contrairement à ce qu'affirment les consorts CAGNINA ils n'ont jamais été titulaires d'une quelconque servitude de passage sur ces parcelles afin d'accéder à leur propriété jusqu'à la signature de cet accord.

L'on apprend en effet que les consorts CAGNINA ont dû saisir le Tribunal afin de faire établir cette servitude : l'on peut lire en page 5 de cet accord transactionnel (**annexe 22**) que leur demande consistait à contraindre le tuteur de Madame STUTZ à *« se prononcer sur la possibilité de faire acter une servitude conventionnelle au profit des parcelles cadastrées Section 49 n°36 et 37, Lieudit Kratz, rue de l'Ehn, à 67118 GEISPOLSHEIM »*

Le contexte judiciaire autour de ce droit de passage révèle ainsi que contrairement à ce qui est affirmé depuis toujours par les consorts CAGNINA, aucune tolérance de passage ne leur a jamais été consentie par le passé, et donc à la date de référence.

Ce n'est que depuis le 20 mai 2021 que ce droit de passage est reconnu, et encore, sa prise d'effet et sa mise en œuvre étant consenties sous conditions suspensives.

Dès lors la Cour ne pourra que constater que la condition de desserte des parcelles par une voie fait défaut.

2.2. Au 2 novembre 2019, aucune servitude de branchement ou d'enfouissement n'existe au profit des consorts CAGNINA pour raccorder leurs parcelles enclavées.

Au regard des réseaux, si ceux-ci sont présents rue de l'Ehn, les consorts CAGNINA n'établissent pas disposer d'une autorisation des propriétaires voisins leur permettant de faire passer les branchements sur ou dans le tréfonds de leur parcelles.

A la date de référence aucune tolérance ni aucun droit de passage des réseaux n'est établi.

C'est à tort que le premier juge a considéré que les parcelles des consorts CAGNINA se situent à proximité immédiate des réseaux sans s'assurer que le raccordement effectif à ces réseaux était bien possible à la date de référence.

Le juge de l'expropriation s'est contenté de vérifier que les réseaux ne sont pas trop éloignés mais n'a pas pris en compte le fait que les consorts CAGNINA ne sont titulaires d'aucun droit leur permettant de faire passer les raccordements sur/sous les parcelles privées 494 et 492 ni sur/sous le chemin rural propriété de la commune de GEISPOLSHEIM.

Enfin, le juge de l'expropriation s'est expressément fondé sur le fait que les parcelles sont classées en zone UCA et sur l'article R .151-18 du code de l'urbanisme qui dispose que les secteurs classés en zone urbaine ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ce qui là encore constitue une violation de l'article L.322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- Sur ce dernier point en effet, les dispositions du code de l'urbanisme relatives à la qualification des zones urbaines ou à urbaniser ne suffisent pas à établir l'existence de la desserte par les réseaux, ainsi que le juge la Cour de Cassation :

Une cour d'appel qui a souverainement retenu que les parcelles en cause n'étaient pas effectivement desservies par les réseaux électrique, d'eau potable et d'assainissement et exactement jugé qu'une telle desserte ne pouvait se déduire du seul classement des parcelles en zone AU du PLU, peut à bon droit en déduire qu'elles ne peuvent être qualifiées de terrains à bâtir (Cass. 3e civ., 12 juill. 2018, n° 17-21.084, n° 761 F-D).

- Ensuite, la lecture du protocole d'accord contient l'aveu de cette desserte insuffisante au regard de la constructibilité (extrait p.3 et 4) tant que n'est pas consentie cette servitude de passage sur les parcelles 494 et 492 :

En effet, selon l'article 3.1 des dispositions du règlement du PLUi de l'EMS applicable à toutes les zones :

> *« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères ».*

En l'état, la desserte du fonds appartenant aux consorts CAGNINA se fait par le biais du chemin rural, qui s'avère être une voierie recouverte d'enrobé, parfaitement entretenue.

Néanmoins l'emprise du chemin rural est insuffisante pour assurer la desserte du fonds des consorts CAGNINA dans les conditions prévues par les règlements applicables.

Il est nécessaire pour les besoins de la construction qu'un accès puisse se faire sur les parcelles cadastrées Section 47 Numéro 492/43, 494/44 et 304.

Le protocole d'accord ne porte que sur une servitude conventionnelle de passage au sens de l'article 3.1 du règlement du PLU ; il n'est nullement fait mention des prescriptions de l'article 4 du règlement du PLUI applicable à toutes les zones qui imposent des raccordements souterrains pour permettre la constructibilité (annexe 19), dont extrait ci-après :

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Réseau de distribution d'eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

2.1.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.

3. Réseau électrique

Le raccordement aux réseaux électriques doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.
En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Ainsi, s'agissant des modalités du droit de passage obtenu par les consorts CAGNINA par ce protocole d'accord, elles ne portent que sur un passage à pied ou à véhicule tel que visé par l'article 3 du PLU ; en aucun cas la convention transactionnelle ne prévoit la pose de canalisations enterrées.

Il n'existe bien entendu pas non de telle autorisation à la date de référence, faute de quoi les consorts CAGNINA s'en seraient prévalus.

• Surtout, le raccordement souterrain doit également emprunter le chemin rural propriété de la commune de GEISPOLSHEIM : or là encore aucune autorisation de raccordement empruntant cette parcelle communale n'a été délivrée.

En conséquence, si les réseaux circulent sous et sur la rue de l'Ehn à plus de 40 m des parcelles à évaluer, il n'est pas établi à la date de référence que le raccordement effectif à ces réseaux est possible :

- Car les consorts CAGNINA ne disposent à la date de référence d'aucune autorisation de passage aérien ou souterrain sur/ sous les parcelles 494 et 492 des branchements qui seraient nécessaires, le protocole d'accord du 21 mai 2021 ne prévoyant au demeurant nullement cette autorisation ;
- Car à la date de référence les consorts CAGNINA ne disposent à la date de référence d'aucune autorisation de passage aérien ou souterrain au droit du chemin rural appartenant à la commune de GEISPOLSHEIM.

Dès lors que seule la desserte effective en réseaux des parcelles doit être retenue, il est établi que cette condition fait défaut. Or la Cour de cassation exige que le raccordement aux réseaux doive être direct (Cass, 3e civ 29 mai 1979, bull civ, 1979 III 119)

Statuant à nouveau la Cour censurera le jugement de première instance et écartera la qualification de terrain à bâtir pour les parcelles Section 49, n°36 et 37.

Ainsi, au sens de l'article L.322-3 du code de l'expropriation, les parcelles à évaluer ne revêtent pas la qualité de terrain à bâtir, et doivent être évaluées uniquement selon leur usage effectif : il s'agit de prés plantés d'arbres et arbustes en friche et libres de toute occupation.

Cependant la proximité des réseaux confère à ces parcelles une situation privilégiée (Cass, 3e civ.14 février 1996, bull civ, III 44).

C. Sur la fixation du prix :

Le premier juge a retenu une valeur de 548 638,00 euros, soit un prix à l'are de 30 345,00 euros, correspondant à une valeur de terrain à bâtir.

Le terrain étant placé en situation privilégiée mais ne pouvant être qualifié de terrain à bâtir, ce montant sera censuré.

Le service des Domaines a été saisi par la Préfète du Bas-Rhin le 21 décembre 2020 et a rendu son estimation le 19 janvier 2021. L'ensemble immobilier est évalué à hauteur 271 200 euros HT, en deçà du prix proposé dans la DIA de 575 000 euros.

La société HABITAT DE L'ILL a proposé de préempter ce bien pour un montant de 300 000 euros en se référant à cette évaluation et tenant compte de la situation privilégiée des parcelles.

En conséquence de ce qui précède, la société HABITAT DE L'ILL demande à ce que le prix des parcelles cadastrées Section 49, n° 36 et 37 lieudit « Kratz » à GEISPOLSHEIM soit fixé au plus à la valeur de 300 000 euros.

En première instance le commissaire du gouvernement a produit des termes de comparaison portant sur des mutations de parcelles situées en zone UCA3 du PLU

REF EXT	DATE	COMMUNE	RUE	SECT	N° PLAN	SURFACE (ares)	PRIX €	VALEUR €/ are	ZONE PLU
6816	17/02/17	GEISPOLSHEIM	rue des Gaulois	49	733/281	4,18	125 040 €	29 914 €	UCA3
9511	07/04/17	GEISPOLSHEIM	rue des Prés	47	597-598-600-601	4,09	100 000 €	24 450 €	UCA3
10196	27/04/17	GEISPOLSHEIM	rue des Gaulois	49	734/281	3,35	108 000 €	32 239 €	UCA3
41	15/01/18	GEISPOLSHEIM	rue des Vosges	31	234/85-765/85	9,74	178 000 €	18 275 €	UCA3
110	31/05/18	GEISPOLSHEIM	rue du Maréchal Foch	33	483/84	1,97	85 000 €	43 147 €	UCA3
86	04/04/19	GEISPOLSHEIM	23 rue des Cigognes	2	182/82	6	196 000 €	32 667 €	UCA3
132	22/10/19	GEISPOLSHEIM	42 rue de la Gare	30	907/276	5,84	152 000 €	25 999 €	UCA3
							MOYENNE :	29 482 €	
							MEDIANE :	29 914 €	

L'absence d'accès direct et l'absence d'autorisation de passage pour les raccordements aux réseaux emportant l'absence de qualification de terrain à bâtir, un abattement de 50% sur les valeurs ressortant des termes de comparaison doit être appliqué, ce qui porte le montant à l'are à 15 000 euros.

En proposant un montant de 300 000 euros l'autorité préemptrice a largement tenu compte de la situation privilégiée de l'unité foncière d'une contenance de1808 m² en portant le prix à l'are à 16 670 euros.

Il est produit en annexe 20 une attestation de valeur établie par M. le Maire de GEISPOLSHEIM : cette attestation est établie sur la base des prix moyens et réguliers constatés à GEISPOLSHEIM via les déclarations d'intention d'aliéner réceptionnées en Mairie :

> Attestons que le prix moyen et régulier des terres communales constaté via les Déclarations d'Intention d'Aliéner est le suivant :
>
> - Terrain à bâtir non viabilisé : 7 500,- € l'are (prix acquisition lotissement Le Meunier au quartier Gare)
> - Terrain constructible viabilisé : entre 30 000,- et 35 000,- € l'are
> - Terrain agricole A (selon qualité de la terre) : entre 80,- et 150,- € l'are
> - Terrain naturel N : entre 35,- et 50,- € l'are

Il sera constaté que la somme de 300 000 euros proposée pour une superficie de 1808 m² correspond à une valeur à l'are de 16 670 euros là où les échanges de terrains à bâtir non viabilisés se situent à 7 500 de l'are.

Le montant de 300 000 euros sera par conséquent retenu pour fixer le prix des parcelles S49, n° 36 et 37 commune de GEISPOLSHEIM et la Cour infirmera sur ce point le jugement rendu en première instance.

V. Sur les frais et dépens

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la société HABITAT DE L'ILL les dépens à hauteur d'appel dès lors que la décision de première instance sera réformée.

Il est demandé la condamnation des consorts CAGNINA à verser à la société HABITAT DE L'ILL un montant de 3000,00 euros au titre de l'article 700 du CPC.

PAR CES MOTIFS

PLAISE A LA COUR

Vu les articles, L .321-1 et suivants du code de l'expropriation,
Vu la jurisprudence

DECLARER l'appel de la société HABITAT DE L'ILL recevable et bien fondé,

En conséquence,

INFIRMER le jugement RG 21/00007 en date du 12 novembre 2021 rendu par le juge de l'expropriation du Bas-Rhin notamment en ce qu'il qualifie de terrain à bâtir au sens de l'article L.322-3 du code de l'expropriation les parcelles S49 n°36 et 37 sises à GEISPOLSHEIM et en ce qu'il fixe à un montant de 548638 euros le prix des parcelles S49 n°36 et 36 sises à GEISPOLSHEIM

Et statuant à nouveau,

QUALIFIER les parcelles S49 n° 36 et 37 comme étant située en situation privilégiée et ne revêtant pas la qualification de terrain à bâtir en application de l'article L.322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

FIXER à 300 000 euros au plus le prix des parcelles cadastrées Section 49 n° 36 et 37 lieudit « KRATZ » à GEISPOLSHEIM

En tout état de cause,

REJETER l'ensemble des demandes, fins et prétentions de Madame Lucia CAGNINA, de Monsieur Marc CAGNINA et de Monsieur Jean CAGNINA

REJETER toutes conclusions contraires de Madame ou Monsieur le Commissaire du Gouvernement

CONDAMNER Mme Lucia CAGNINA, M Marc CAGNINA, M JEAN CAGNINA solidairement à verser à la société HABITAT DE L'ILL une somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

CONDAMNER Mme Lucia CAGNINA, M Marc CAGNINA, M JEAN CAGNINA aux entiers frais et dépens de première instance et d'appel

SOUS TOUTES RESERVES

Pour l'appelante

Avocat à la Cour

PJ. : Bordereau de communication des pièces versées aux débats

Marion POLIDORI

AVOCAT A LA COUR

Docteur en Droit Public

Colmar, le 17 mars 2022

BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIECES

dans l'affaire

MP214
HABITAT DE L'ILL/CAGNINA
RG 10 22/00102

De Me POLIDORI à Me

Annexe 1 : Déclaration d'intention d'aliéner

Annexe 2 : Courrier de demande de visite du bien

Annexe 3 : Acceptation de la visite par Madame CAGNINA

Annexe 4 : Constat contradictoire de visite

Annexe 5 : Arrêté Préfectoral portant délégation du droit de préemption au profit de HABITAT DE L'ILL

Annexe 6 : Avis des Domaines

Annexe 7 : Décision de préemption en date du 12 février 2021

Annexe 8 : Courrier du 18 mars 2021 portant refus de la contre-proposition et autorisation de saisir la juridiction de l'expropriation

Annexe 9 : Extrait du registre des associations coopératives

Annexe 10 : Extrait du registre des délibérations du Conseil d'Administration 27 septembre 2020

Annexe 11 : Carte du droit de préemption urbain

Annexe 12 : Extrait du règlement graphique du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Annexe 13 : Preuve de dépôt du mémoire de saisine au greffe 1er avril 2021

Annexe 14 : Courriers de notification de la requête aux propriétaires indivisaires et Commissaire du Gouvernement

28 rue Voltaire- 68000 COLMAR 33 (0)3 89 24 66 07 33 (0)3 89 41 14 15 polidorimarion@gmail.com

Annexe 15 : Décision de consignation, récépissé et preuve de virement des fonds

Annexe 16 : Courriers de notification de l'ordonnance de vue des lieux et preuve de réception

Annexe 17 : Courriers de notification des éléments de consignation et preuve de réception.

Annexe 18 : Cass.3e civ. 15 mars 2018 ; CA paris 15 décembre 2016

Annexe 19 : Article 4 du règlement écrit du PLUI applicable à toutes les zones

Annexe 20 : Attestation de valeur du Maire de GEISPOLSHEIM

Annexe 21 : Autorisation délivrée à la SCI FUTURA 27 août 2002

Annexe 22 : protocole d'accord produit en première instance par les consorts CAGNINA

Annexe 23 : jugement RG21/0007 12 novembre 2021

Avocat à la Cour

Le présent acte est notifié
à
Colmar, le
Avocat à la Cour

343_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Paul K.

Madame la présidente,

Par la présente, nous vous prions de trouver ci-joint un courrier par lequel nous manifestons notre opposition à la modification N°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :
1.Au projet d'inscription des ER sur la commune de Mundolsheim.
2.Au projet d'inscription des EPCC sur les parcelles de la commune de Mundolsheim

Nous vous remercions par avance de bien vouloir nous accuser réception de la présente.

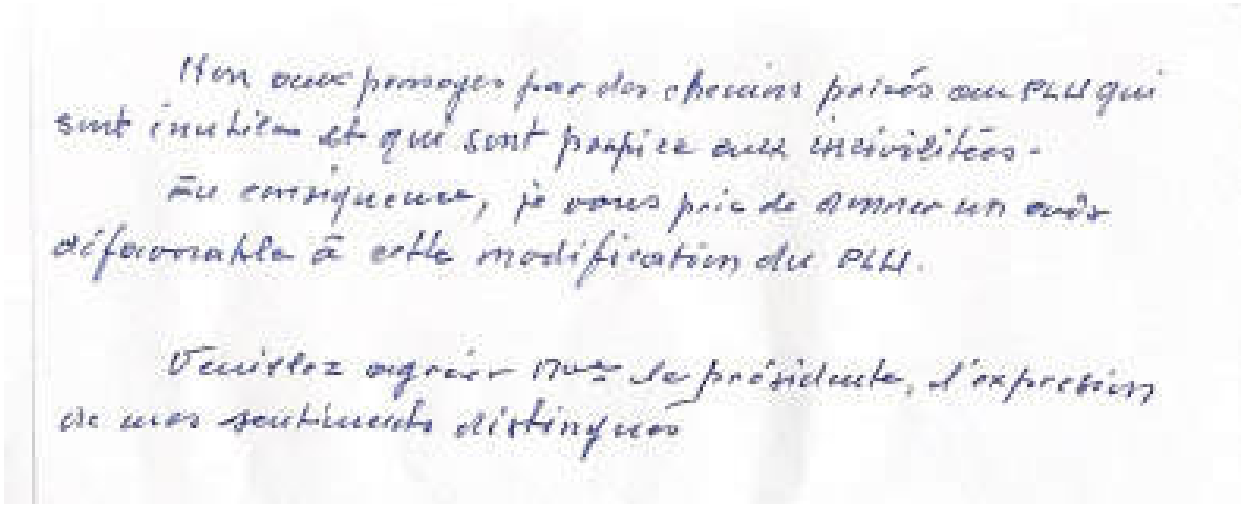
Cordialement,

Objet : enquête publique modification du PLU à Mundolsheim

Madame la présidente de la commission d'enquête publique.

Je suis un ancien habitant de Mundolsheim, j'habite la commune depuis 1968. J'ai acheté le terrain sur une zone pavillonnaire. J'avais en face de ma maison un terrain de foot entouré d'arbres. Ces arbres ont été abattus et un grand ensemble de bâtiments ont été construit sur une zone dite pavillonnaire. Actuellement j'ai en face de moi un bâtiment gris ainsi qu'une clôture de même couleur. Par contre côté mairie plusieurs dizaines d'arbres ont été plantés. Le bien vivre à Mundolsheim, mentionné sur un bulletin d'information appartient donc au passé. Je suis déçu.

Par ailleurs concernant le PLU je souhaite informer nos élus municipaux ainsi que ceux de l'Eurométropole qu'ils ne sont pas propriétaires de nos terrains durement acquis pour une vie de travail. On ne démolit pas le travail d'une vie avec un PLU qui ne convient pas. Donc NON à ce PLU que je considère comme une spoliation du bien d'autrui et une atteinte aux droits de propriété pour un bon nombre d'administrés


Non aux passages par des chemins privés au PLU qui sont inutiles et qui sont propices aux incivilités.

En conséquence, je vous prie de donner un avis défavorable à cette modification du PLU.

Veuillez agréer Mme la présidente, l'expression de mes sentiments distingués

344_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Dominique S.

Madame la présidente de la commission d'enquête.

Je vous adresse cette pièce jointe pour marquer ma désapprobation suite à l'enquête publique modification N°4 du PLU de Mundolsheim.
Sincères salutation

Objet : Enquête public, modification du P.L.U. à Mundolsheim
Refus total du P.L.U.

Madame la présidente de la commission d'enquête.
J'ai assisté à la réunion du 12 Septembre 2023, la communication de la mairie et du représentant de l'Eurométropole ont été très opaque ! Beaucoup de questions et pas de réponses nettes et précises.
J'ai bien compris que le tracé de l'EPCC (coulée verte) que je vais avoir au fond du jardin, deviendra à terme un chemin peut être cyclable. Ce qui pour nous est une aberration, car ce chemin sera encloisonné entre le talus du chemin de fer et les murets des propriétés et vue la conjoncture actuelle chichement éclairé la nuit. Ceci permettra à des gents peu scrupuleux de faire du trafic en tout genre, réunion de mobylettes avec le bruit et les nuisances comme bouteilles, mégots, papiers et autres ainsi que des pénétrations sauvages dans les propriétés, c'est pour ça que j'ai posé des claustras.
Je refuse que ma propriété soit dévaluée de 40000€ l'are à 50€ l'are non constructible. C'est une atteinte au droit de la propriété et ceci sans aucune utilité publique.
Le précédent maire avait soigneusement évité de créer des chemins pour la sécurité des habitants, alors pourquoi vouloir en imposer. Les habitants ne veulent ni coulées vertes (EPCC) ni chemins (E.R.).
Le Climont, les zones N1 et N6 serait les emplacements idéaux pour faire de parcs ombrés, des EPCC. Alors pourquoi faire peser l'urbanisation folle de la mairie sur les épaules des habitants ; Pourquoi ne pas avoir fait un EPCC derrière la mairie ?
Vraiment ce projet est incohérent. Sur le dernier bulletin mensuel de Mundolsheim, il est bien mentionné que des étudiant auront le sujet d'étude, le climont entre autres, donc le travail avance avec encore du bétonnage.
Mundolsheim est un village et c'est notre village et doit le rester. Nous ne voulons pas devenir une banlieue de Strasbourg sans air avec que du béton. Serions-nous des habitants de seconde zone ? est ce que Madame le maire n'est -elle pas le représentant des habitant ? alors pourquoi travaille t'elle contre ces propres électeurs ? aurait-elle des ambitions plus étendues ailleurs nous nous posons sérieusement la question ?
J'espère, Madame, que vous saurez faire entendre raison à notre Maire, et que la tranquillité et la joie de vivre reviendront dans notre village.
Le village est révolté. Je n'ai jamais vu ça.
Je vous adresse, Madame, mes salutations distingués.

345_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Anne-Marie & Bernard S.

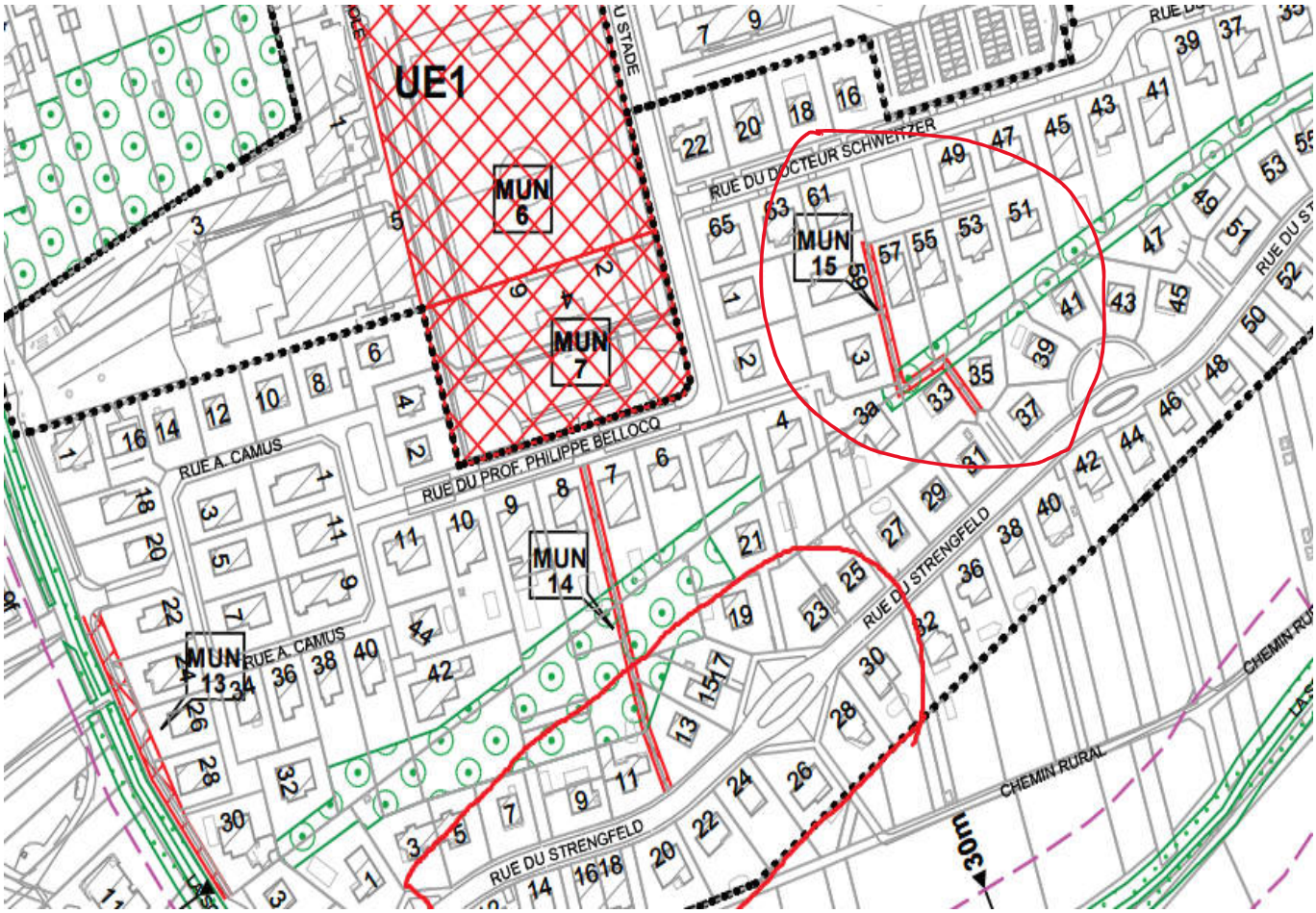
Madame la Présidente de la Commission d'Enquête Publique,

Permettez-nous de vous renvoyer par fichiers en annexe, le contenu de nos deux lettres déjà envoyées par courrier postale.
Ceci afin de nous assurer de la bonne réception.
Veuillez agréer, Madame la présidente, l'expression de nos sentiments distingués.

Mundolsheim le 22 septembre 2023

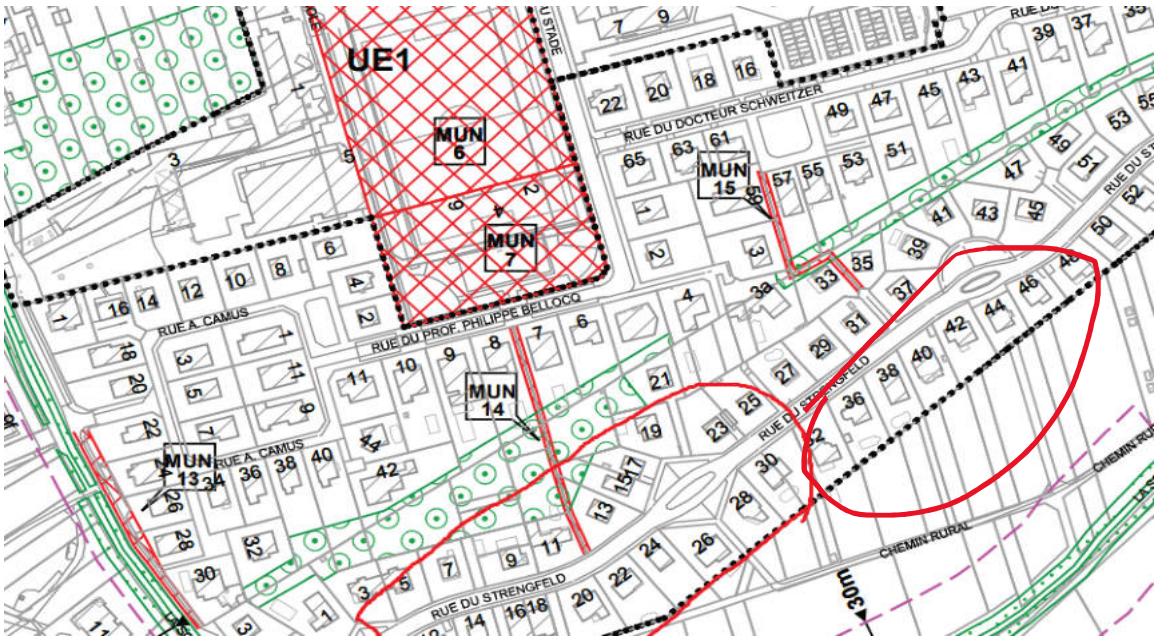
Madame la Présidente de la Commission d'Enquête Publique,
Nous avons appris récemment par « le bouche-à-oreille », en lieu et place d'une information écrite de la part de la municipalité de Mundolsheim et/ou de L'Eurométropole de Strasbourg (EMS), que dans le cadre de la modification n°4 du PLUi, notre propriété située sis 3A rue du Professeur Bellocq est concernée par une modification majeure.
Il s'agit en l'occurrence du projet de la commune de Mundolsheim et de l'EMS de l'inscription sur notre commune **d'emplacements réservés** (ER), N° 14e situé entre la rue du Professeur Philippe Bellocq et la rue du Strengfeld et N°15 situé entre rue du Strengfeld et la rue du Dr Albert Schweitzer, comme «*Emplacements à adapter selon le secteur*». **Nous sommes concernés par l'ER n° 15.**

EXTRAIT DU PLAN



Il est à noter que la liste des emplacements réservés du dossier d'enquête publique indique que la création de ces ER aurait comme but ou objet la « Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Strengfeld et les rue du Professeur Bellocq et celle d'Albert Schweitzer. Ceci, bien que l'ER N° 15 formera deux angles quasiment de 90°, probablement difficilement négociables en bicyclette !
Dans la note de présentation de la modification (point 86 de la note de présentation, pages 275 et suivantes) il est indiqué que :
*« La commune de Mundolsheim souhaite faciliter l'accès à la **zone d'équipements** localisée au centre de la commune depuis le Sud de son ban. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 »*
« Pôle majeur d'équipements de la commune avec la présence de la mairie, d'une école de musique, d'une école maternelle, d'une place publique et d'un pôle intergénérationnel, etc… Il attire de nombreux flux intra-communaux.
À ce stade, les aménagements de voiries ne permettent pas de relier directement le pôle d'équipements au Sud du ban communal. Pour y remédier, la commune souhaite réserver des emprises dédiées à l'aménagement de liaisons piétons-cycles plus directes.
Il est ainsi proposé d'inscrire deux emplacements réservés d'une largeur de 3 m, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédiés à l'aménagement de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer. »

Il convient de relever que l'inscription de cet emplacement réservé (ou ces emplacements réservés) portera une atteinte disproportionnée au droit de propriété des riverains frappés par le projet d'inscription de ces ER au regard de l'objectif annoncé, à savoir « la desserte du secteur Sud du ban de la Commune » alors que ce secteur sud ne concernera, en réalité, au mieux qu'une trentaine de foyers. Nous signalons à ce propos que les autres extrémités nord du ban sont deux à trois fois plus éloignées de cette ***zone d'équipements*** localisée au centre de la commune, sans ER de prévus et sans que cela apparaisse comme un inconvénient majeur.
L'inscription de ces ER aura pour effet de rendre inconstructible des terrains des administrés frappés par l'inscription de ces ER, et diminuera radicalement les usages par les propriétaires actuels.
Il en va de même en ce qui concerne les nuisances engendrées par ces ER, du fait de l'accès facilité à l'arrière des propriétés qui seront ainsi exposées beaucoup plus facilement aux cambriolages. Ceci sans parler des éventuelles incivilités de tous genres. Ces ER sont une véritable « intrusion » dans les propriétés, « cassant » sans conteste l'intimité et la tranquillité des fonds de jardin.
D'un côté, lors d'une des réunions publiques, un conseiller municipal a justifié ces ER pour soit- disant « limiter la densification immobilière » et d'un autre côté, depuis 2-3 années, c'est juste l'inverse que la municipalité réalise par les nouveaux ensembles (« Floralies » et celui situé route de Strasbourg) avec une incroyable densité immobilière. Ceci sans parler du pôle intergénérationnel qui fit l'objet d'une perte d'environ un demi-hectare d'espaces verts (ancien stade de foot !). Pour terminer, nous signalons que ces ER feraient encore perdre de la « zone verte ».
Ces ER n'ont à notre sens absolument aucune justification. Ils ne serviraient en pratique qu'à une très petite minorité, sans aucun besoin.

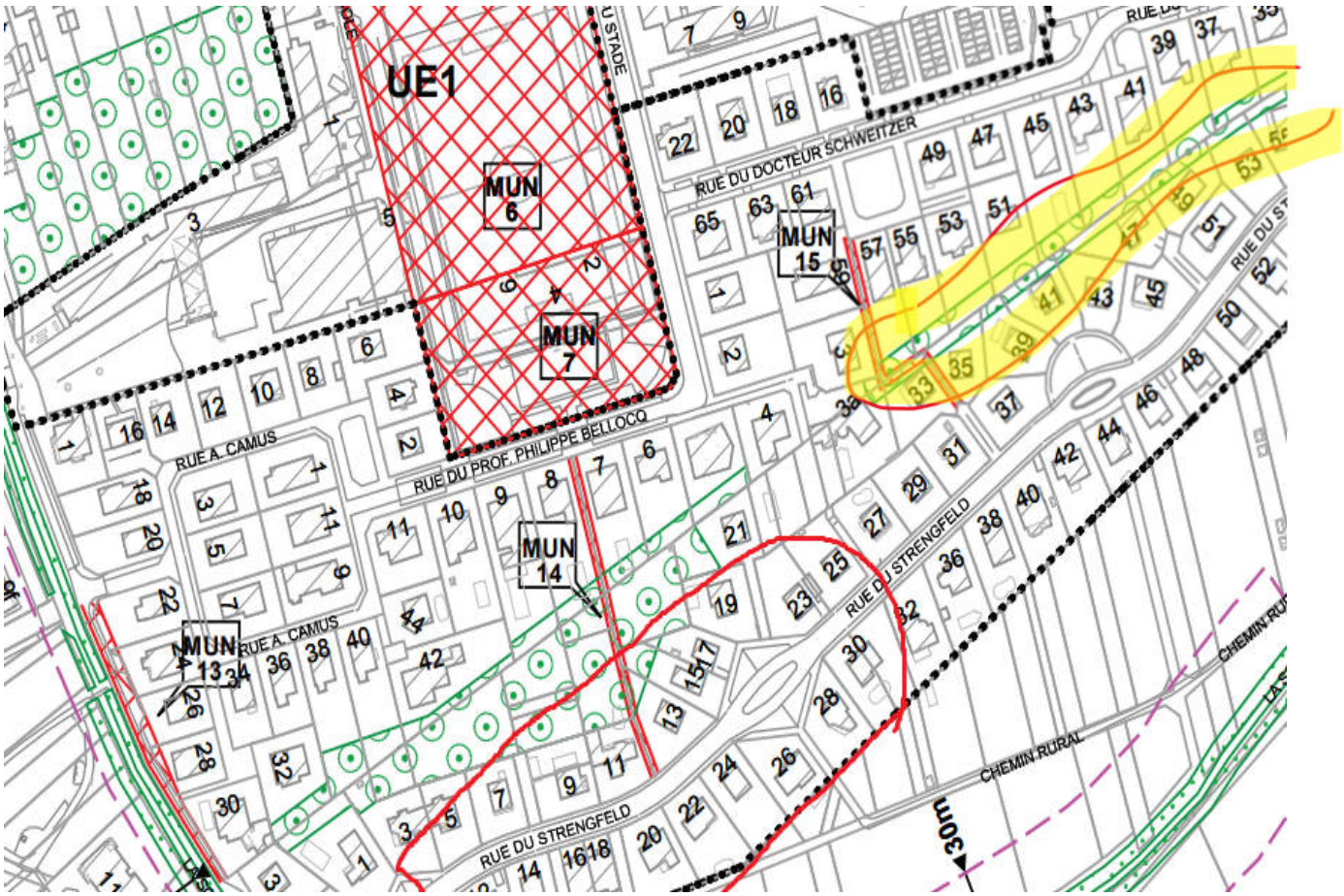


Les habitants des zones en dehors de celles que nous avons encerclées en rouge, situées à l'est et à l'ouest continuent d'utiliser les rues et chemins existants, sans que des voix s'élèvent à ce propos. D'un autre côté, la partie sud du ban communal située au-delà des maisons actuelles de la rue du Strengfeld et des rives de la Souffel, ne prévoit aucune construction ou rajout de maisons sur les plans. Donc pas d'éventuelles personnes en plus, potentiellement utilisatrices de ces ER ou d'accroissement du besoin en matière de déplacements piéton ou cycliste.
Une chose très importante, la planification de ces éventuels ER, crée actuellement une véritable psychose au sein de la population. Premièrement du fait d'un déficit majeur de communication de la part de la Municipalité et/ou de l'Eurométropole et d'une perte non qualifiable de la tranquillité dont jouissent actuellement les habitants. Nous n'oublions pas la perte substantielle de la valeur des propriétés actuelles dont elles feraient l'objet.
En conclusion, nous vous prions de bien vouloir émettre un avis défavorable à ce projet pour les biens, matériel et moral de toute la population du village.
Veuillez agréer, Madame la Présidente de la Commission d'Enquête Publique, l'expression de nos sentiments très distingués.

P. S. : Sur les plans manquent certains bâtiments construits depuis quelques années !

Mundolsheim le 22 septembre 2023

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête Publique,
Nous avons appris récemment par « le bouche-à-oreille », en lieu et place d'une information écrite de la part de la Municipalité de Mundolsheim et/ou de L'Eurométropole de Strasbourg (EMS), que dans le cadre de la modification n°4 du PLUi, notre propriété située sis 3A rue du Professeur Bellocq est impactée par une modification. Les modifications sur la commune de Mundolsheim se rapportent à des « Espaces Plantés à Conserver ou à Créer » (EPCC). Ceci concerne les EPCC allant d'une part, côté est de la rue du Strengfeld et côté ouest jusqu'à l'ER N° 15, en impactant notre propriété.



Le dossier d'enquête publique indique la volonté de créer cette zone d'EPCC :
« La commune de Mundolsheim possède plusieurs espaces végétalisés. Dans le cadre de la présente procédure, la commune a procédé à un premier repérage qui a permis d'identifier 8 cœurs d'îlot et arrières de jardins végétalisés qu'elle souhaite préserver. Afin de garantir leur préservation, il est proposé de les inscrire en EPCC. Ces espaces sont localisés à plusieurs endroits de la commune : à l'arrière de la rue du Cerf, de la rue du Climont, de la rue de la Gare, de la rue du Général Leclerc, de la rue de la Poste, de la rue Saint-Thomas et de la rue du Strengfeld. La préservation de ces cœurs d'îlot et arrières de jardins permet de garantir le maintien d'espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune. »

De la même manière l'évaluation environnementale de la modification 4 du PLUi nous indique que l'un des points répondant aux objectifs de cette modificatif est relatif à :
*« à l'**environnement** en renforçant la place de la nature en ville tout en contribuant à la qualité de vie des habitants (création de plusieurs hectares d'Espace Planté à Conserver ou à Créer sur*
de nombreuses communes).»
Cf. Évaluation environnementale, page 24
Curieusement la Municipalité annonce « vouloir limiter la densification immobilière » et d'un autre côté, depuis 2-3 années, c'est juste l'inverse que la municipalité réalise par les nouveaux ensembles (« Floralies » et celui situé route de Strasbourg) avec une incroyable densité immobilière. Ceci sans parler du Pôle Intergénérationnel qui fit l'objet d'une perte d'environ un demi-hectare d'espaces verts (ancien stade de foot !).
Il nous paraît vraiment injuste le fait de vouloir à priori « se rattraper » en impactant des propriétés privées, ce qui produira **une perte substantielle de la valeur des propriétés actuelles** qui en feraient l'objet de ces EPCC. La Municipalité n'a inscrit ce type d'impact sur aucune zone accueillant d'ores et déjà des équipements publics de la commune (à l'exception de l'est de l'espace du Climont) et qui sont pourtant directement implantés au cœur de zones résidentielles.

Là encore, la Municipalité fait le choix injuste de reporter les inconvénients majeurs de la création de ces zones et des contraintes y afférentes sur ses administrés, alors qu'il existe des « zones vertes » en nombre, qui seraient à préserver comme ilots verts.
Comme déjà évoqué plus haut, la Commune qui disposait d'une très importante réserve foncière en plein centre de la commune *(sur l'ancien stade)* mais n'introduit aucun EPCC sur ce terrain, alors même qu'il s'agissait d'un emplacement situé en plein centre de la commune de Mundolsheim qui permettait de répondre aux objectifs définis par la Commune et aurait permis de maintenir un ilot végétalisé accessible à tous, favorable au maintien d'une « Zone verte » importante pour l'atténuation des périodes caniculaires.
Il est incontestable que ces EPCC inscrits sur les parcelles privées sont une atteinte grave au droit de propriété des différents administrés concernés par cela.
D'un autre côté, nous rappelons que les permis de construire sont soumis à l'approbation du maire de chaque commune qui peut donner ou non son aval à la vue du projet qui lui est présenté, sachant que les règles qui régissent les nouvelles constructions sont déjà très fortement encadrées par les règles du PLUi qui limitent tout à la fois l'emprise au sol des constructions et définit un pourcentage important de terrain à réserver aux plantations en pleine terre.
En revanche l'inscription de ces EPCC rend quasiment impossible toute construction sur les emplacements concernés et diminue drastiquement la valeur des parcelles impactées, sans parler du droit à la propriété.
Il se trouve qu'actuellement **des parcelles impactées par l'inscription au plan par ces EPCC ont déjà fait l'objet de partage** entre les membres d'une famille. Les frais que cela a occasionnés ont été à la hauteur du prix de parcelles constructibles. **Se poserait en cas d'impact EPCC la question de qui remboursera ces administrés**. **Se pose également la question des arbres existants à essences protégées, a-t-on procédé à un relevé de cela ? En ce qui nous concerne en particulier, les EPCC pourraient à terme être transformés en ER et relier la rue du Strengfeld dans la partie la plus à l'est à l'ER N° 15 si ce dernier était réalisé.**
En corrélation avec ce qui précède, le projet de règlement indique, dans les dispositions générales, à l'article 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières que sont autorisés sur les zones EPCC, ce qui suit ci-dessous. Et cela, encore une fois au risque de nous répéter, revient à donner une **valeur constructible de ces terrains, désormais proche du néant ou au plus à celle d'un terrain agricole**.
«Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » :
- les espaces d'agréments et circulations réservés aux piétons cheminements perméables ;
*- les **accès** aux **constructions** ;*
- les gloriettes / abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
*- les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'**unité foncière** concernée ;*
*- les aménagements, **installations** ou **constructions** nécessaires au fonctionnement d'un espace public ;*
- les opérations inscrites en emplacement réservé.
*Tout arbre su**ppri**mé au sein de la trame « EPCC » doit être compensé dans la proportion minimale de 1 pour 1.*
En outre, les administrés de la commune sont également, de ce fait, privés de toute possibilité permettant à leurs descendants ou ascendants d'y construire leur résidence ce qui réduira à néant toute perspective de maintenir le caractère intergénérationnel de cette zone résidentielle de la commune de Mundolsheim.
Il n'en reste pas moins que L'inscription d'EPCC ne peut avoir pour effet de rendre totalement inconstructible certaines parcelles.
Quand nous regardons la répartition des EPCC sur le plan, nous nous demandons comment certaines parcelles sont complètement impactées alors que d'autres parcelles ne sont pas touchées du tout ou très partiellement.

Comment peut-il, par ailleurs, être justifié que ces contraintes d'urbanisme viennent à grever seulement une partie du territoire de la commune de Mundolsheim, là ou d'autres parties du ban communal, elles également situées en zone ouverte à l'urbanisation ne se voient nullement frappées par de telles contraintes ?
Il est donc évident que la répartition des EPCC sur l'ensemble de la commune de Mundolsheim est manifestement anormale, injuste et de nature à provoquer une grave rupture d'égalité entre les différentes personnes concernées.
Dans ces pénibles conditions et l'insupportable ambiance que cela crée au sein de la population de Mundolsheim, nous vous demandons instamment de donner un avis défavorable sur l'implantation de ces EPCC.
Nous vous remercions d'avance pour la prise en compte de l'ensemble de nos remarques et vous prions d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'Enquête Publique, l'expression de nos sentiments très distingués.

P. S. : Sur les plans manquent certains bâtiments construits depuis quelques années !

347_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Axel B.

Madame la Présidente,
Je vous prie de bien vouloir trouver en fichier joint, le courrier du 3 octobre 2023 que je vous ai également adressé par recommandé avec avis de réception dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU. Il contient mes commentaires et observations.
Avec mes meilleurs sentiments

03.10.2023

Lettre AR

Madame la Présidente
de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique
sur la modification n°4 du PLU et sur la création de
six périmètres délimités des abords
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg

1, Parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

Enquête publique sur la modification n°4 du PLU
et sur la création de six périmètres délimités des abords
Permanence de l'enquête publique à Mundolsheim, Jeudi
le 21 septembre 2023 de 14h à 16h
Observations

Madame la Présidente,

À l'issue de mon entretien avec l'enquêteur lors de la permanence mentionnée ci-dessus, ce dernier m'a prié de bien vouloir réitérer mes observations par écrit.

A. Changement de zone de UCA3 (7mET SMS3) vers une nouvelle zone UB6 (7mET SMS3) dans mon quartier (Rue de la Gare) avec de nouvelles règles spécifiques:

1. Je suis contre la modification du PLU qui prévoit un changement de zonage, c'est-à-dire de la zone pavillonnaire en une zone faubourg. Le caractère de mon quartier qui est essentiellement pavillonnaire actuellement, serait alors changé complètement à l´avenir et ceci sans nécessité, p.ex. :

> L´emprise au sol des constructions ne sera plus limitée à 250 m² au maximum pour un terrain. Car selon le projet p.ex. pour un terrain de 800 m² l´emprise au sol pourra aller jusqu´à 360 m², pour un terrain de 1.000 m² jusqu´à 450 m², c´est-à-dire 45 % de la surface du terrain. Les nouvelles constructions pourront être édifiées en alignement direct aux voies publiques et un recul éventuel est réduit à 1,50 mètres ; alors qu´actuellement l´alignement direct est interdit et le recul minimum est de 3 mètres. A terme, cela signifie que des

1/3

ensembles immobiliers avec plusieurs appartements pourront remplacer les maisons individuelles. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture de 7 mètres a été gardée. C'est une « bétonisation » accrue à venir qui va à l'encontre de la préservation de la nature et de l'espace non bâti. Elle entraînera une modification profonde du quartier au bonheur des investisseurs immobiliers et de grands ensembles immobiliers. Les jardins semblent voués à disparaître largement. C'est d'autant plus ostensible que les quartiers directement avoisinants et compris actuellement dans la même zone UCA3 (7 mET SMS3) continuent à rester des zones pavillonnaires pour lesquelles le projet prévoit un zonage UCA5.

De plus, ce nouvel zonage est en contradiction avec la qualification d'ensemble d'intérêt urbain et paysager qui est opérée par le projet de règlement graphique qui souligne ainsi la cohérence du quartier avec l'espace public. Le nouveau zonage mettra justement en danger cette cohérence existante.

2. Nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) dans mon quartier (Rue de la Gare) entraînant notamment la suppression des parkings relais de la gare de Mundolsheim, je suis contre leur éventuelle suppression:

Les nouveaux EPCC sont finalement la conséquence de la plus grande « bétonisation » rendue possible par la modification de zonage envisagée. On tente ainsi à préserver des bandes vertes entre des éventuels grands ensembles immobiliers à venir et rendus possibles par le projet de modification. Par exemple, le projet prévoit un EPCC en deuxième ligne entre des maisons qui longent pour les unes la rue de la Gare (nos. 4 à 14) et pour les autres la rue du général Leclerc (nos 21 à 33). Alors qu'actuellement, les jardins sont déjà pleins de buissons et d'arbres. On ponctionne les propriétaires existants et qui préservent déjà des espaces naturels, pour faciliter et verdir les projets immobiliers d'envergure futurs rendus possibles par le changement de zonage.
Mais plus généralement, sacrifier ainsi et sans raison apparente p.ex. les deux parkings relais au bout de la rue de la Gare qui se situent pratiquement à coté de la gare de Mundolsheim, tel que le prévoit le règlement graphique du projet de modification, n'est pas acceptable pour la vie au quotidien des habitants dont moi-même. Ces parking sont à plusieurs égards nécessaires. Ils servent de parkings relais pour les usagers qui veulent prendre le train pour se rendre à la Gare de Strasbourg et aux environs sans voiture. Et vu que l'église catholique se trouve à environ 150 mètres des parkings, les gens souvent âgés, les utilisent pour y garer leur véhicules avant de se rendre à la messe et aux autres cérémonies chrétiennes, le dimanche et dans la semaine. Finalement, il y a un restaurant de chaque coté de la voie ferrée et proches de la gare de Mundolsheim. Leurs clients trouvent également de la place à se garer dans ces parkings, tous les jours de la semaine à midi aussi bien que le soir. Cela apaise considérablement le trafic dans le quartier en résolvant les problèmes de stationnement.
Si les deux parkings sont remplacés par des EPCC, toutes ces voitures ne disparaîtront pas en même temps. Elles chercheront à se garer dans les rues avoisinantes qui sont petites. Cela aura pour conséquences, plus de trafic, bouchonnement des rues, des véhicules garés sauvagement en prenant sur les trottoirs ou en bloquant les accès aux maisons. Ce n'est certainement pas un objectif valable pour la création d'un EPCC.
Par contre, on pourrait bien prévoir de planter encore quelques arbres adaptés au nouveau climat , par exemple, sur le grand parvis en dalles de pierre derrière la mairie et directement adjacent. Cet endroit prévu, entre autres, pour un marché de fruits et légumes hebdomadaire sera d'autant plus agréable et protégé du soleil.

B. Les emplacements réservés (ER) M13 pour un élargissement de trottoir ainsi que M14 et M15 pour chemins futurs

1. ER M13 pour l´élargissement d'un trottoir :

Il s´agit du tronçon final de la rue de la Souffel menant à la rue du Strengfeld. La seule raison donnée pour la réservation est la mise aux normes du trottoir.
En principe, le trottoir est assez large pour que l´on puisse marcher avec un enfant à la main ou avec une poussette. De plus, ce tronçon de rue est à sens unique, seulement pour les véhicules allant direction rue du Strengfeld. Le volume du trafic y est mince sauf aux moments de la sortie des cours de l´école primaire située au début (au Nord) de la rue de la Souffel. Ce qui est un problème récurrent pour la commune qui a déjà réagi par un rétrécissement de la rue à l'endroit de l'école. Trouver une solution encore plus efficace pour éviter ce trafic à la sortie de l´école amènerait également une meilleure solution pour amincir le trafic sur la dernière partie de la rue de la Souffel. Ceci augmenterait la sécurité sur un trottoir de largeur acceptable. Élargir le trottoir seulement pour le respect du règlement ne solutionne pas le problème de fond et laissera les propriétaires concernés certainement très perplexes.

2. ER M14 et ER M15 pour chemins piétons :

Les deux chemins piétons pour lesquels les ER sont prévus se trouvent très proches l´un de l´autre et ils mènent dans la même direction générale à env. 100 mètres près. Les distances sont tellement courtes entre les deux chemins envisagés que l´on peut légitimement se demander s´il existe un besoin collectif valable pour deux chemins au lieu d´un seul.

Selon les anciens du village, le projet d´un chemin existait déjà lors de la création du quartier du Strengfeld. Un bout avait déjà été construit et un terrain avoisinant devait subir une servitude pour continuer ce chemin jusqu´au bout comme prévu. Mais le règlement n´a pas été respecté et un permis de construire donné sans cette servitude. Le projet de modification actuel met ostensiblement les bouchées doubles pour y remédier sur le dos d´autres propriétaires. Mais l´ancienne solution montre au moins qu´un seul chemin semblait raisonnable de par le passé.

Vu que le(s) chemin(s) ne servira(ont) qu´à quelques maisons de la rue du Strengfeld - parce que les maisons plus loin prendront d´autres directions le long de la rue du Strengfeld selon leurs besoins - on peut s´interroger sur le bien fondé même des deux chemins ensemble. Depuis des décennies, de tels besoins ne se sont apparemment pas faits sentir. La rue du Strengfeld et ses trottoirs sont assez larges pour marcher confortablement, pour rouler paisiblement en deux roues et en voitures. Comme le centre de Mundolsheim est très petit, les chemins sont plutôt courts pour tout joindre aisément en quelques minutes. Les chemins envisagés n´apporteront que des raccourcissements minimes.

En vous remerciant de bien vouloir tenir compte de mes observations et refus,

je vous prie d´agréer, Madame la Présidente, l´expression de mes sentiments distingués.

348_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Valérie R.

Enquête publique pour la modification N°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Mail adressé à Madame la Présidente de la commission d'enquête publique portant sur la modification N° 4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Madame la Présidente,

L'Association Adèle de Glaubitz gère des établissements médico-sociaux au **80 Avenue du Neuhof à Strasbourg**. Parmi ces établissements, une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) a été construite en 2010 pour l'accueil de 45 personnes adultes présentant toutes un handicap extrêmement lourd, un polyhandicap fréquemment associé à d'autres déficiences et d'autres troubles.

L'Association les Maisons de la Croix, propriétaire, a construit cet établissement qu'elle a cédé par bail à l'Association Adèle de Glaubitz, locataire et gestionnaire de la MAS.
Cet établissement a été édifié sur la parcelle cadastrée : **IP 167 à Strasbourg Neuhof**.

Sa capacité d'accueil de 45 places est insuffisante pour équilibrer le budget de l'établissement. Mais il était convenu au moment de sa construction que cette capacité d'accueil pouvait être augmentée, selon les besoins repérés sur le territoire et en fonction des moyens autorisés par l'Agence Régionale de Santé. C'est dans ce but que le maître d'œuvre a construit la MAS, en délimitant des réserves foncières autour de l'immeuble pour y construire 2 à 3 groupes de vie supplémentaires et de plain-pied, soit 33 places supplémentaires.

Cette réserve foncière est très importante pour l'Association Adèle de Glaubitz qui doit faire face à une demande d'accueil très importante, en raison notamment d'un faible taux d'équipement pour l'accueil des personnes polyhandicapées à Strasbourg. Or, le projet de modification N° 4 du PLU prévoit une disposition ***« d'espace planté à conserver ou à créer »*** sur cette réserve foncière à proximité immédiate de la MAS existante, la rendant inconstructible et condamnant tout projet d'agrandissement.

Nous vous sollicitons pour le retrait de cette nouvelle disposition règlementaire sur le terrain de l'Association Maisons de la Croix, il en va de l'avenir de la MAS, de sa possibilité d'augmenter sa capacité d'accueil au bénéfice des personnes très lourdement handicapées qui nécessitent un accompagnement médico-social dans tous les gestes du quotidien.

L'espace foncier concerné par cette nouvelle disposition est entouré d'un trait rouge sur le plan ci-dessous.
Deux documents en pièces jointes vous permettent de bien visualiser la MAS avec ses 4 groupes de vie et l'espace foncier en bordure de l'établissement permettant de construire 3 groupes de vie supplémentaires.

Comptant vivement sur une réponse positive, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, en nos très sincères salutations.

Cordialement,

géoportail

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 7° 45' 54" E
Latitude : 48° 32' 41" N

CONSTRUCTION D'UNE
MAISON D'ACCUEIL SPECIALISEE
SITE DU HEUHOF - STRASBOURG
PLAN DE MASSE
2047-345

349_EP_M4-PDA_MAIL_SOU

Pascale K.

Bonjour
Ci-joint la réponse à l'enquêterons publique PLU
Cordialement

À Mme La Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg,
Mr le maire de Souffelweyersheim

Réponse à l'enquête publique relative à la modification n4 du PLU de Souffelweyersheim entre rue du canal et rue du marechal de Lattre de Tassigny

En quoi cette proposition de modification N°4 du PLU est une proposition qui vise a protéger tous les citoyens
.

La protection des espaces verts existants entre la rue des canal et du Marechal De Lattre de Tassigny
Ne profite pas seulement aux propriétaires occupants .
En effet cette zone verte est très étendue (comme le montre la photo du plan joint au courrier).

-Nous savons aujourd'hui que préserver les espaces verts atténue les polluants atmosphériques à courte durée de vie, ceux la même qui contribuent au réchauffement climatique.

-Les arbres présents dans cette zone contribuent à l'épuration chimique et bactériologique de l'air.
Notre président ne souhaite t'il pas de toutes ses forces nous voir planter des arbres ? Alors pourquoi se priver de ceux existants ?
Cette zone est entretenue par des particuliers, la nature y est maîtrisée, elle ne coute rien à la collectivité .
Elle participe au maintient du biotope. Et profite au bien être de tous les promeneurs .

Les arbres pourquoi .?

-Par leur couleur, les arbres attirent les rayons du soleil,
- Ils procurent de l'ombre en empêchant les rayons infra-rouge de passer,
- Ils absorbent l'eau du sol et participent à la des-imperméabilisations des sols,
- Ils participent également à la régularisation du bruit (ils l'absorbent.)
- Ils aident à réguler la chaleur, les températures sont plus fraîches -3 à-5° entre le coeur des villes et la périphérie . Ces zones limitent aussi l'usage les climatiseurs qui entrainent de fait une hausse des températures.

Dans nombre de villes on crée des espaces végétalisés ,des parcs , des jardins dans les fonds de cour, sur les toits et même sur les façades des bâtiments !
Et si nous commencions par préserver avec attention et respect ce qui existe déjà !?

Un document de l'ADEM publié sur son site montre très clairement que notre commune
Est située dans une zone argileuse sujette au « retraits gonflements des sols . »
En effet les épisodes caniculaires de plus en plus fréquents provoquent une rétractation des sols qui peuvent provoquer des fissures sur les bâtiments .(voir site de l'ADEM)
Les fortes précipitations qui s'en suivent souvent peuvent avoir comme conséquences un lessivage des sols Surtout s'ils sont artificialisés.
N'oublions pas en effet que la terre absorbe l'eau et évite bon nombre d'inondations et de glissements de terrains .

En conclusion

Je dirai qu'un besoin profond de nature se fait sentir , nous devons penser à notre bien être et à celui des générations futures.
Les canicules, les pluies diluviennes se multiplient, la meilleure parade s'avère être les parcs et zones vertes.
Si nous supprimons ces « poumons » ,devrons nous Tous nous rendre au centre commercial pour nous rafraîchir ?

350_EP_M4-PDA_MAIL_ILG

À l'attention de madame la Présidente de la commission d'enquête portant l'objet « Enquête publique - Modification n°4 du PLU »

Madame la Présidente,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint des observations de l'association Baggersee dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg relatives au point 151 de la note de présentation de septembre 2023 concernant le secteur de la rue de l'Industrie à Illkirch-Graffenstaden.

Nous vous prions d'agréer, madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués,

Le comité de l'association Baggersee

Observations de l'association Baggersee dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

relatives à l'OAP secteur de la rue de l'Industrie Illkirch-Graffenstaden

Extraits ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tome 2

4.4 OAP communales

Partie nord

L'OAP envisage la création d'immeubles collectifs (îlots 1 et 2) dans un secteur qui a vu surgir de nombreuses constructions ces dernières années. Rien qu'entre la rue Alfred Kastler et la rue du Travail, on ne compte pas moins de 681 logements construits ou bénéficiant d'un permis de construire.

Pour autant que nous interprétions correctement la planche 51 du document EP_PLU_M4_Zonage_A4_ILG.pdf, car les limites indiquées par un trait de couleur bleu ciel ne sont pas définies dans la légende, le secteur concerné par les deux îlots créés pour de l'habitat passerait en zone UB3, 12 m HT ce qui prolongerait vers le sud la zone UB3 de mêmes caractéristiques située au nord le long de l'avenue de Strasbourg.

Ilôt 1

Cette zone UB3 12 m ET jouxte, à l'est, une zone UB3 où la hauteur ET est de 10 m. La « pointe » située au nord de la rue de l'Industrie, à l'angle de la rue des Alamans, en lien avec les logements créés route du Rhin, devrait être « valorisée » comme le décrit le point 151 de la note de présentation. La comparaison des planches 50 et 51 du règlement graphique montre que cette « valorisation » se traduit dans l'immédiat par le passage de cette « pointe » de la zone UB3 10 m ET à la zone UB3 12 m ET. Rappelons qu'en zone UB3 au-dessus de la hauteur ET, une hauteur supplémentaire de 8 m est autorisée, soit des attiques de deux étages, ce qui portera la hauteur hors-tout à 18 m des immeubles de cette « pointe » à 20 m HT.

Or, dans le secteur réservé à l'îlot 1, se trouvent encore quatre maisons qui ont résisté aux sirènes ou au harcèlement des promoteurs. Elles sont totalement ignorées dans le projet d'OAP. Celui-ci indique dans le paragraphe 4.2.1 que cet îlot est bordé au sud par les ateliers du TNS et une résidence de logements, mais ne dit rien de la bordure est, là où se trouvent précisément ces quatre maisons.
Cette situation est en contradiction directe avec les objectifs énoncés dans le projet de modification, tels que « Favoriser une qualité urbaine et paysagère en cohérence avec le tissu urbain environnant » et « les nouveaux aménagements devront permettre de privilégier une organisation du bâti faisant une transition entre les différentes typologies présentes aux abords ».

Îlot 2

L'îlot 2 est encadré par la rue de l'Industrie et le canal, au nord par les résidences 'Habitat de l'Ill', et au sud par le bâtiment de la Banque Alimentaire. Or, entre ce dernier et les immeubles 'Habitat de l'Ill', se trouvent les bâtiments de deux entreprises dont rien n'indique qu'ils soient désaffectés : la plus au

nord est l'entreprise « C-réalisable » comprenant une maison à l'avant et un bâtiment à l'arrière, la plus au sud est l'entreprise de transports Linch J.R. qui bénéficie actuellement d'un permis de construire un nouveau bâtiment « multi-cellules ». Pour implanter l'îlot 2, il faudrait donc faire déménager ces deux entreprises et démolir leurs bâtiments. Or, l'OAP n'évoque pas ce préalable à l'implantation de l'îlot 2.

Problèmes de stationnement

Aucun ordre de grandeur n'est fourni pour le nombre de logements des deux îlots. Cette estimation est pourtant directement liée à la préoccupation que suscitent les places de stationnement. Le projet d'OAP prévoit que « Le nombre de places de stationnement à créer devra respecter les dispositions du règlement écrit » (ce qui est évidemment la moindre des choses !). Le PDU classe ce secteur en zone II, où la norme de l'exigibilité est de 0,5 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'état et de 1 place par logement d'une autre catégorie.
Consultation après consultation, nous rappelons les conséquences de cette réglementation restrictive sur l'encombrement des rues, qui va croissant à mesure que de nouveaux immeubles se construisent. Le problème du stationnement ne pourra d'ailleurs que s'aggraver encore avec les nouvelles dispositions qui concernent le secteur SMS2 (que l'on comprenne bien que nous ne critiquons pas cette mesure, mais l'espèce de malthusianisme en termes de stationnement et, implicitement, en termes de possession d'une automobile, qui frappe les bénéficiaires des logements sociaux).
Par ailleurs, le terrain vague situé devant l'ancienne menuiserie Jung sert actuellement de parking à des personnes qui habitent dans les immeubles du début de la rue de l'Industrie. Dans le projet d'OAP, ce parking évidemment disparaît. Au manque de places pour les résidents de ces immeubles s'ajoutera le manque de places pour les résidents des immeubles à venir, et donc un encombrement supplémentaire des rues avoisinantes. Des difficultés supplémentaires de circulation sont dès lors inévitables.

Nous demandons que ce problème du stationnement soit revu à l'aune de la réalité du terrain, et non pas seulement au travers d'une réglementation inappropriée que l'on nous oppose régulièrement comme une sorte de fin de non-recevoir.

Extrémités du territoire de l'OAP

Le point 151 de la note de présentation rappelle que la rue de l'Industrie est un axe nord-sud im-portant de la commune à l'est du canal du Rhône au Rhin, et le projet d'OAP la décrit comme une « voie de transit très fréquentée ».

La rue de l'Industrie est encadrée à ses extrémités par deux carrefours. Pour celui du sud, la note de présentation indique que « le fonctionnement complique la lisibilité de la zone ». Précisons que ce carrefour est traversé par deux lignes de tramway, les lignes A et E, ce qui évidemment complique encore son fonctionnement.

Le carrefour du nord permet de rejoindre l'avenue de Strasbourg dans le prolongement de la route de Lyon, qui est également un axe routier très fréquenté. En direction du nord se succèdent à courte distance trois feux de signalisation : le premier à l'intersection avec l'avenue de Strasbourg, le second à l'intersection avec les voies du tramway (lignes A et E), et le troisième à l'intersection avec la route du Neuhof, route également très fréquentée dont les problèmes de circulation avaient fait dans un passé récent l'objet d'une réunion publique. À quelques centaines de mètres, on aboutit au carrefour du Baggersee, bien connu pour son encombrement.

Le projet d'OAP passe très sommairement sur les difficultés de circulation que les nouvelles constructions vont immanquablement aggraver, en promettant que « l'implantation des accès viaires aux stationnements tiendra compte de leurs impacts sur la circulation, notamment rue de l'Industrie, voie de transit très fréquentée ».
Les carrefours d'intersection avec les lignes du tramway sont entourés d'un rectangle brun sur les schémas de principe 1, 2 et 3, avec la légende : « entrée de zone ; carrefour à requalifier ». Or, le texte ne donne aucune indication sur la forme que revêtira cette « re-qualification », sachant qu'il s'agira avant tout de faire coexister la circulation de deux lignes de tramway et celle des voitures sur un axe très fréquenté.

356_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Robert K.

Mme la Commissaire Enquêteur ,
En annexe courrier avec remarques au sujet du PLU N°4 MUNDOLSHEIM….

Service Aménagement du territoire et projets urbains

Commissaire Enquêteur PLU N°4

Ville et Eurométropole de Strasbourg

1 parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

A l'Attention du Commissaire Enquêteur PLU motif N°4

Mme la Commissaire Enquêteur,

Je vous sollicite afin de vous parler de ma propriété à MUNDOLSHEIM, car j'ai constater qu'une grande partie de mon terrain va être classée en EPCC en ayant l'impression qu'on nous cache la vérité.... S'il y avait eu une communication et surtout information en amont de ce PLU pour nous expliquer le pourquoi du comment nous n'en serions pas là ... une perte de confiance c installée avec les réactions que vous connaissez...

M./Mme KRIEGER Robert

Parcelle 898/383-2A rue du Général Leclerc 67450 MUNDOLSHEIM

Mail: robert.krieger@estvideo.fr

Suite à la réunion en janvier avec Mme Bulou passer en zone verte nous a semblé être une solution mais suite au classement en EPCC et maintes réflexions je déduis une spoliation de mon terrain et une forme de réserve pour la mairie et à un moment nous aurons une double peine ...Expropriation et perte de valeur vu qu'en zone verte le terrain a une valeur bien inférieure au prix réel ...Je ne prévois pas de construire vu que j'habite en 2ème ligne et mon fils en 1ère ...juste préserver un poumon vert , potager avec arbres fruitiers...remplacer un arbre coupé par un autre ne me dérange pas ... bien au contraire au vu du réchauffement climatique ....Lors de notre 1ère contestation en Déc.22 suite à la découverte non officielle d'un « espace réservé » dire qu'il me restais plus de jardin ... hallucinant...plus rien à ras de la maison ...ce jardin alimente 2 familles en fruits et légumes et est un petit paradis vert pour les enfants et même le chien .il y a également une construction « chalet bois » pour laquelle j'avais fait une dde ainsi que le paiement de la taxe d'équipement....

Concernant ma parcelle

on pourrait être d'accord pour un classement vert s'il n'y avait pas cette perte de valeur...et réserve foncière déguisée...

Si c pour dévaloriser nos biens c pas la peine autant le laisser tel quel ...

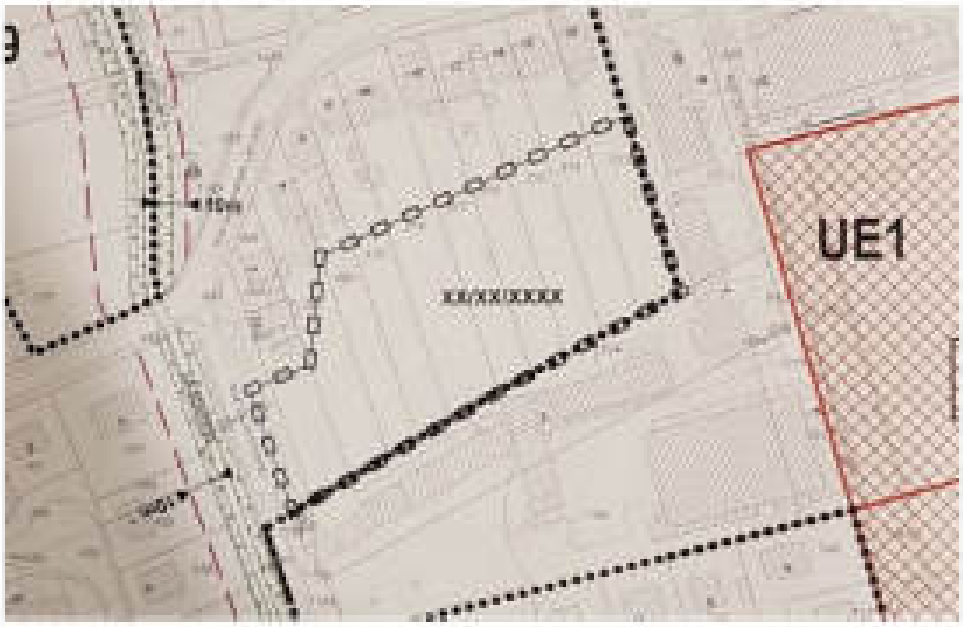
Pour cette raison, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon refus concernant le classement de ma parcelle en EPCC, et vous encourage à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de mes doléances et vous prie de croire, M./Mme Commissaire Enquêteur,

en l'expression de ma respectueuse considération.

Le 07 décembre 2022 une voisine a découvert au détour d'un passage à la mairie le projet de modification du PLU n°4 qui affecte directement notre jardin.

Nous avons été surpris de découvrir que la commune souhaitait demander la modification du règlement graphique pour inscrire un PAG sur notre terrain ainsi que sur les 9 autres propriétés de nos voisins, soit au total 80 ares en vue d' « étudier la faisabilité d'un projet à vocation mixte habitat / équipement »



Maison 897/Jardin 898

Nb veuillez me faire savoir la prise de connaissance de ce mail svpl ....merci.

357_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Fabienne et Yann L. P.

Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique,
Dans le cadre de la modification n°4 du PLU de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, nous sommes amenés à vous présenter nos observations suivantes s'agissant du projet de la **Commune de MUNDOLSHEIM** et de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM **les emplacements réservés n° 14 et n°15 et les espaces plantés à conserver ou à créer.**
En effet, le projet de règlement graphique consultable sur le dossier d'enquête publique permet de constater qu'il **est prévu d'inscrire, deux emplacements réservés.**
La création de ces emplacements réservés aurait pour objet la « Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et la rue du Professeur Bellocq et la rue du Strengfeld et le docteur Schweitzer ».
Il convient de relever que l'inscription de ces emplacements réservés porteraient une **atteinte disproportionnée au droit de propriété des riverains** frappés par le projet d'inscription de cet emplacement réservé au regard de

l'objectif annoncé, à savoir « la desserte du secteur Sud du ban de la Commune » alors que ledit secteur sud ne concernera, en réalité, au mieux qu'une trentaine de foyers.
Personnellement, cela fait 28 ans que nous habitons 37 rue du Strengfeld. Nous nous déplaçons le plus suivant à pied ou à vélo ; et cela nous pose aucun problème de prendre les voies existantes pour rejoindre la zone de services. La rue du Strengfeld n'est pas éloignée du centre du village. Si la rue du strengfeld est éloignée du centre, que dire dans ce cas, des quartiers du Hadelbourg et du quartier du Climont par rapport au centre du village ?
Dans d'autres quartiers dans Mundolsheim, il existe des emplacements réservés mais **ces emplacements réservés ont été crées à l'origine du lotissement** ; et non après coup comme on veut le faire dans la rue du Strengfeld.
L'inscription de l'emplacement réservé numéro 15 aura, de fait, pour effet de diminuer la superficie des terrains de mes 2 voisins ; or ces terrains sont inférieurs à 5 ares. ; du coup, à tout le moins **d'en diminuer drastiquement les possibilités d'usage** par lesdits administrés.
De plus, c'est l'évidence même que dans l'hypothèse de la réalisation de l'opération projetée, les riverains auront à subir **des nuisances**, du fait de la circulation amenée à y être autorisée, et des risques d'incivilités y afférents (tags, rodéos deux roues…etc), et bien évidemment **d'une perte d'intimité** alors qu'au jour d'aujourd'hui ces mêmes riverains ont un jardin, havre de paix et de tranquillité, en fond de parcelle.
De la même manière, les objectifs affichés d'une prétendue volonté de desservir le ban sud de la Commune ne semble, là encore, répondre à aucun véritable besoin et aucune véritable logique.
De plus, au jour des présentes, la zone située au sud de la rue du Strengfleld, est une zone naturelle, toujours identifiée en tant que telle dans le projet de règlement, de sorte qu'il **n'y a manifestement, dans le futur, aucun risque d'accroissement du besoin en matière de déplacement piéton / cycle pour cette partie du ban communal**.
Le projet de règlement graphique consultable sur le dossier d'enquête publique permet de constater qu'il **est prévu également l'emprise relative à la création d'espaces plantés à conserver ou à créer** entre la rue du Strengfeld (de nouveau) et la rue du Professeur Philippe Bellocq.
Si l'on observe la répartition de l'EPCC visé l'on peut également s'interroger sur la répartition du zonage de ces emplacements sur les différentes parcelles ; comment peut-il être justifié que certaines parcelles soient intégralement grevées par de telles contraintes là ou d'autres parcelles ne sont pas touchées ou alors à la marge ?
En l'état la proposition de zonage des EPCC sur le territoire de la commune de Mundolsheim est manifestement entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et de nature à provoquer **une grave rupture d'égalité entre les différents administrés et propriétaires de la commune.**
Au vu de ce qui précède je ne peux que vous inviter à émettre un avis défavorable.
Vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes.
Je vous prie d'agréer Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.
Mundolsheim, le 4/10/23

359_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Mounir B.

Bonjour
merci de prendre note et d'afficher mon courrier concernant l'enquete publique modification du PLU 4 concernant la commune de Mundolsheim

Cordialement

Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique,

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG je suis amené à vous présenter les observations suivantes s'agissant du projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de **MUNDOLSHEIM les emplacements réservé MUN 15**

MUN	**15**	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Strengfeld et la rue du Docteur Albert Schweitzer	Eurométropole de Strasbourg	2,73

A ce sujet vient s'inscrire sur le même emplacement la création / l'instauration d'un EPCC

Veuillez prendre en considérations mes remarques :

- Ce projet d'instauration d'un EPCC et d'un ER sur ma parcelle de taille égale à 500 m2 m'atteint de façon disproportionné sur mon droit à la propriété.
- Dépréciation importante de la valeur de mon bien.
- Nous avons établi un questionnaire auprès de 40 familles résidantes sur les 2 rues (Strengfeld +Albert Schweitzer) , aucune famille n' est intéressée par ce passage , le besoin n'existe pas , pas d'intérêt général.

- Le projet à été tracé -dessiné à partir d'un cadastre qui à évolué depuis et **qui n'est plus à jour pour permettre cet ER et cet EPCC**

- cf l'image en PJ n'est plus à jour, depuis des constructions ont vus le jour et le chemin piéton passerait sur une piscine construite+ mur mitoyen sur la parcelle de mon voisin au numéro 37 de la rue Docteur Albert SCHWEITZER

Nous avons également obtenu en date du 31.08.2023 une autorisation de travaux pour la **réalisation de clôtures métalliques qui se situerait à l'endroit exacte de l'emplacement réservé et sur l'EPCC**

dossier n° **DP 67309 23 V0083**

Dépôt affiché en Mairie le 13/09/2023

nature du projet : **l'installation d'une clôture sur limites séparatives**

- Sans évoquer la distance **de 3 mètres de largeur** qui ne sera pas respectée entre la Limitation de ma propriété et ER

Au vu de ces incohérences, d'un cadastre qui à évolué depuis, d'un manque de besoin, ou à l'exemple d'autres communes exemple Achenheim qui ont décidé de créer des ER pistes cyclables piétonnes sur du domaine public ou sur de l'existant, **je vous demande de supprimer sur ma propriété ce projet EPCC et ER**

Vous ne pourrez donc, dans ces conditions, qu'émettre un avis défavorable ou faire état de réserves sur les délimitations de ces EPCC et ER

Vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes.

Je vous prie d'agréer Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

362_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Alain G.

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,
Le projet de modification N°4 du PLU de l'Eurométropole de STRASBOURG m'amène à vous faire les observations suivantes, à propos du projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'Eurométropole de STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM, des espaces plantés à conserver et à créer (EPCC) et des emplacements réservés (ER).

Habitant au N° 41 de la rue du docteur Schweitzer, je suis directement impacté par l'EPCC projeté entre la rue du Dr. Schweitzer et la rue du Strengfeld. La limite Nord de cette coulée verte passe au fond de notre modeste jardin, rendant inconstructibles 1,2 ares des 7 ares de notre terrain.
Lors de l'achat de ma résidence il y a quelques années, le prix du bien ainsi que tous les frais et taxes ont étés calculés sur la base d'un terrain totalement constructible ! De plus, que ce soit dans le cas d'une vente ou lors de notre succession, notre propriété perd énormément de sa valeur !
Je tiens particulièrement à attirer votre attention sur l'urbanisation galopante de notre village, où sur la moindre parcelle disponible des immeubles sont bâtis et les espaces verts écrasés par ces masses de béton et d'asphalte ! Je pense notamment au quartier des Floralie, au quartier du Parc ainsi que sur la route de Strasbourg, de part et d'autre du cimetière où des surfaces immenses d'espaces plantés ont étés détruits au profit du béton, favorisant l'imperméabilisation des sols ainsi que la réverbération thermique lors de fortes chaleurs.
La modification du PLU n°4 prévoit de créer encore une zone de bureaux en lieu et place d'une zone agricole dans la ZA des Maréchaux et participe ainsi de fait à la réduction d'espaces plantés.
La Commune, qui disposait de tous ces espaces verts, a préféré les troquer contre du béton pour plus de recettes fiscales et veut maintenant se rattraper en interdisant à ses habitants de disposer librement de leur propres terrains, fruit du labeur d'une vie !
Il est inadmissible que nous ou nos enfants soyons spoliés par la création d'un EPCC derrière chez nous pour pallier au manque de discernement de l'équipe en place !
J'ajouterai que tous les particuliers concernés par ces EPCC n'ont pas attendu pour verdir leur propriété et que tout autour de MUNDOLSHEIM, notamment sur la colline, il est possible de profiter de la nature, à moins que la Commune n'ait des projets d'urbanisation inavoués...
En ce qui concerne les emplacements réservés (ER), je vous fais remarquer que lors de la création du lotissement du Strengfeld, dans les années 1988 à 1990, une liaison piétonnière avec la rue du Dr. Schweitzer avait été prévue entre les N° 25 et 27. Cette liaison était inscrite au POS, mais bizarrement, lors de la vente des deux propriétés de la rue du Dr. Schweitzer impactées , il y a une dizaine d'années environ, rien n'a été fait. Pourquoi ? L'amorce de cette liaison est toujours en cul de sac et les habitants du lotissement du Strengfeld, en plus de 30 ans, s'en sont accommodés.
Dans ces conditions, je ne vois pas quel est l'intérêt aujourd'hui de vouloir créer ces deux liaisons pour lesquelles, à ma connaissance, il n'y a aucune demande.
En conclusion, je vous prie de bien vouloir noter que je suis fermement opposé à la création d'une part, des EPCC entre la rue du Strengfeld et les rues du Dr Schweitzer et du Professeur Bellocq et d'autre part des deux ER entre la rue du Strengfeld et la rue du Professeur Bellocq.
Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

365_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Antoine B.

Madame,

Suite aux différentes communications et réunions durant le dernier mois passé, je vous transmets en pièce jointe de ce mail nos observations quant à la création d'EPCC dans notre commune et en particulier dans notre quartier et dont notre terrain est concerné.

Merci pour la prise en considération.

Cordialement,

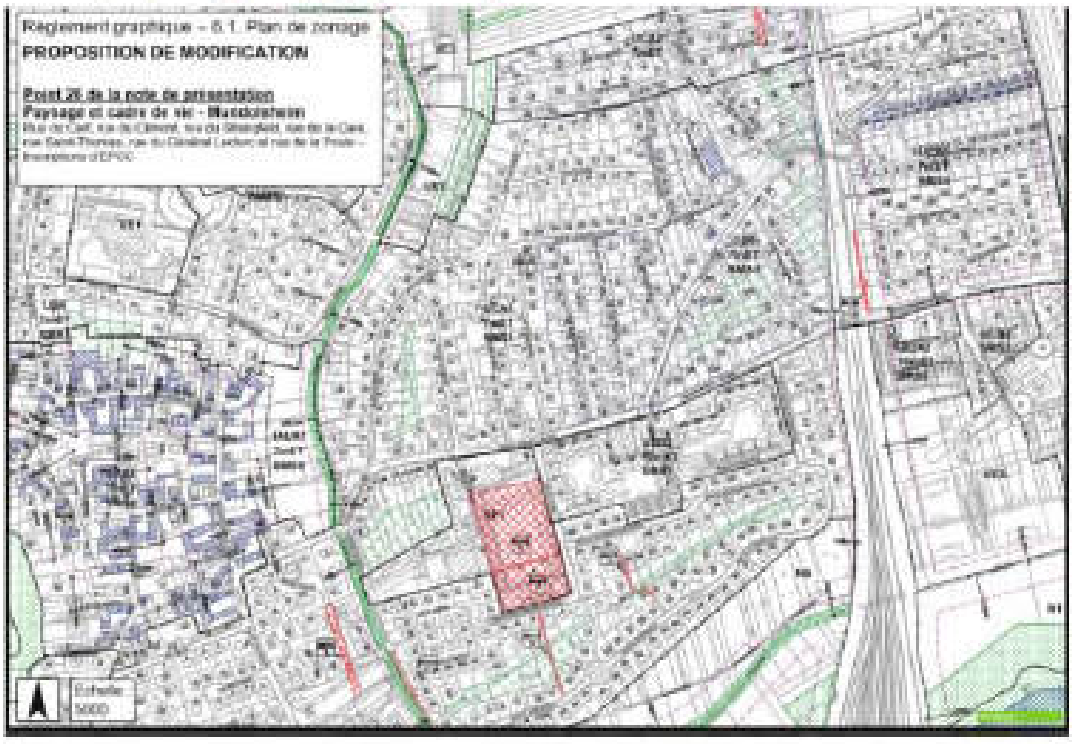
Fait à Mundolsheim le 04 Octobre 2023

Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique,

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG je suis amené à vous présenter les observations suivantes s'agissant du projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM des espaces plantés à conserver ou à créer (ci-après EPCC).

Est ici visé l'emprise relative à la création d'espaces plantés à conserver ou à créer entre la rue du Strengfeld et la rue du Docteur Schweitzer.

En effet, le projet de règlement graphique laisse apparaître la création de l'EPCC suivant :



IDEM – PLAN ZOOM A ADAPTER A CHAQUE SECTEUR CONCERNÉ

Au sein de la notice de présentation jointe au dossier d'enquête publique, il est indiqué s'agissant de la volonté de créer cette zone d'EPCC :

« La commune de Mundolsheim possède plusieurs espaces végétalisés. Dans le cadre de la présente procédure, la commune a procédé à un premier repérage qui a permis d'identifier 8 cœurs d'îlot et arrières de jardins végétalisés qu'elle souhaite préserver. Afin de garantir leur préservation, il est proposé de les inscrire en EPCC. Ces espaces sont localisés à plusieurs endroits de la commune : à l'arrière de la rue du Cerf, de la rue du Climont, de la rue de la Gare, de la rue du Général Leclerc, de la rue de la Poste, de la rue Saint-Thomas et de la rue du Strengfeld. La préservation de ces cœurs d'îlot et arrières de jardins permet de garantir le maintien d'espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune. »

De la même manière l'évaluation environnementale de la modification 4 du PLUi nous indique que l'un des points répondant aux objectifs de cette modificatif est relatif à :

« à l'environnement en renforçant la place de la nature en ville tout en contribuant à la qualité

de vie des habitants (création de plusieurs hectares d'Espace Planté à Conserver ou à Créer sur de nombreuses communes).) ; »

Cf. Evaluation environnementale, page 24

Tout d'abord, il convient de relever, que curieusement, alors que la Commune exprime une volonté de créer des zones d'EPCC destinée à garantir des espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune, il n'a inscrit, ce type d'inscription, sur aucune zone accueillant d'ores et déjà des équipements publics de la commune (à l'exception de l'est de l'espace du climont) et qui sont pourtant directement implantés au cœur de zones résidentielles et qui pourraient donc profiter au plus grand nombre.

Il apparaît donc être pour le moins inéquitable, et dommageable, que la commune fasse le choix de reporter le poids de la création de ces zones et des contraintes y afférentes sur ses seuls administrés.

La lutte pour la préservation de la biodiversité et la création d'îlots de fraicheurs pour répondre à la multiplication et au prolongement des épisodes caniculaires devrait pourtant être au cœur de la politique d'aménagement de la commune qui fait pourtant le choix d'en faire assumer sa globalité à ses administrés.

Cela est contreproductif et profondément injuste pour les administrés.

Vous observerez ainsi, que la commune qui disposait d'une très importante réserve foncière en plein centre de la commune *(sur l'ancien stade)* n'introduit aucun EPCC sur ce parcellaire, alors même qu'il s'agissait d'un emplacement situé en plein centre de la commune de Mundolsheim qui permettait de répondre aux objectifs définis par la commune et aurait permis de créer un îlot végétalisé accessible à tous.

Ce report de la charge de la création ou du maintien des espaces plantés sur les administrés porte une atteinte grave au droit de propriété des différents administrés subissant ladite inscription.

Il apparaît, sur ce point, nécessaire de rappeler que la libre disposition de ces terrains constructibles est d'ores et déjà très fortement encadrée par les règles du PLUi qui limitent tout à la fois l'emprise au sol des constructions (y compris les constructions enterrées) et défini un pourcentage de terrain devant être destiné à la réalisation de plantations en pleine terre.

Or, la prise de connaissance du projet de règlement permet de relever que les règles de constructions applicables sur les terrains grevés par les EPCC sont de nature à rendre, en pratique, quasi inconstructible les espaces non bâtis grevés par ces emplacements.

En effet, le projet de règlement indique, dans les dispositions générales, à l'article 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières que sont autorisés sur les zones EPCC :

« Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » :
- les espaces d'agréments et circulations réservés aux piétons cheminements perméables ;
- les accès aux constructions ;

- les gloriettes / abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
- les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'unité foncière concernée ;
- les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public ;
- les opérations inscrites en emplacement réservé.
Tout arbre supprimé au sein de la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » doit être compensé dans la proportion minimale de 1 pour 1.

En d'autres termes, ces terrains qui ont été acquis au prix de l'are constructible ou pour lesquels des droits de succession ont été réglés sur la base de la valeur constructible de ces terrains, ont désormais une valeur proche du néant puisque dans les faits à l'exception des gloriettes et d'abris de jardin ou des bassins de piscine, il ne sera plus possible d'utiliser ces terrains.

A l'heure où la lutte contre l'étalement urbain a été érigé en priorité il est manifeste que l'inscription d'EPCC sur la totalité de certaines parcelles ne répond pas à cet objectif puisque cela aura nécessairement pour conséquence, de contraindre, dans le futur, d'ouvrir à l'urbanisation des zones non constructibles pour répondre au besoin de logement.

En outre, les administrés de la commune sont également, de ce fait, privés de toute possibilité d'envisager de permettre à leurs descendants ou ascendants d'y construire leur résidence ce qui réduira à néant toute perspective de maintenir le caractère intergénérationnel de cette zone résidentielle de la commune de Mundolsheim.

Si la volonté de la commune de créer un régime protecteur pour les zones plantées est une orientation qui, dans son principe, peut être saluée, il n'en reste pas moins que l'inscription d'EPCC ne peut avoir pour effet, de fait, de rendre totalement inconstructible certaines parcelles.

Si l'on observe la répartition de l'EPCC visé l'on peut également s'interroger sur la répartition du zonage de ces emplacements sur les différentes parcelles ; comment peut-il être justifié que certaines parcelles soient intégralement grevées par de telles contraintes là ou d'autres parcelles ne sont pas touchées ou alors à la marge ?

En outre, cette inscription a un caractère résolument punitif pour les administrés soucieux de végétaliser ou de favoriser la biodiversité sur leur terrain puisque désormais, faute pour eux d'y avoir laissé prospérer des arbres, arbustes et haies de nature à favoriser la présence des oiseaux et insectes pollinisateurs, ces derniers se voient, en réalité pénalisés.

Comment peut-il par ailleurs être justifié que ces contraintes d'urbanisme viennent à grever seulement une partie du territoire de la commune de Mundolsheim, là ou d'autres parties du ban communal, elles également situées en zone ouverte à l'urbanisation ne se voient nullement frappées par de telles contraintes ?

Dès lors, il apparaît résolument nécessaire que les délimitations des EPCC soient plus respectueuses du droit de propriété.

A titre d'exemple, il pourrait être envisagé, qu'une superficie maximale de l'EPCC, qui ne saurait excéder celles des espaces devant faire l'objet d'aménagement paysager en pleine terre soit définie, que la commune qui dispose de plusieurs parcelles dans des zones destinées à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs supporte également, pour partie, cet objectif, que les zones destinées à l'urbanisation future (zones IAU) soient également, pour partie, grevées par des EPCC.

En l'état la proposition de zonage des EPCC sur le territoire de la commune de Mundolsheim est manifestement entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et de nature à provoquer une grave rupture d'égalité entre les différents administrés et propriétaires de la commune.

Vous ne pourrez donc, dans ces conditions, qu'émettre un avis défavorable ou faire état de réserves sur les délimitations de ces EPCC.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes.

Je vous prie d'agréer Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

367_EP_M4-PDA_MAIL_LWA

Jessica B.

Objet : Point n°26 de la modification n°4 - inscription d'EPCC Berges de l'Ill Sud à La Wantzenau

Madame, Monsieur,

En notre qualité de conseil de la famille Krantz, nous vous prions de trouver ci-joint un courrier à l'attention de Madame la Présidente, accompagné des pièces annoncées.

Vous en souhaitant bonne réception.

Olszak & Levy
AVOCATS
STRASBOURG-METZ-PARIS-LYON

Nicolas OLSZAK
Avocat au Barreau de Paris
Spécialiste en droit des successions
Spécialiste en droit public

Maxence LEVY
Avocat au Barreau de Metz
Spécialiste en droit public

Anne-Sophie DEBUS
Avocate au Barreau de Strasbourg
Master II droit économique de l'Union Européenne

Anna VALLEJO
Avocate au Barreau de Lyon
Master II en droit public des affaires

Jean-Christophe SERRA
Avocat au Barreau de Strasbourg
Master II droit public et sciences politiques

ASSOCIÉS

Benoît HORN
Avocat honoraire
Spécialiste en droit immobilier et droit des sociétés
Consultant

Pauline HAMM-JEOL
Avocate au Barreau de Metz
Master II droit des contrats publics

Élise FROMONT
Avocate au Barreau de Lyon
Master II histoire, théorie et pratique des Droits de l'Homme

Julie CHEZEAU-LAUNAY
Juriste
Master II droit comparé

secretariat@olszak-levy.com

www.olszak-levy.com

cases palais
Strasbourg : 134
Metz : D400
Paris : E1411
Lyon : 1283

Commission en charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU et sur la création de six périmètres délimités des abords
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex

Strasbourg, le 5 octobre 2023

Objet : point n° 26 de la modification n°4 – inscription d'EPCC Berges de l'Ill Sud à La Wantzenau

Madame la Présidente,

Je forme les présentes observations au nom et pour le compte de la famille Krantz, propriétaire en indivision de diverses parcelles situées dans le secteur Faubourg du Capitaine d'Alençon, berges de l'Ill, lieu-dit Mittelwoerthel.

Il est noté le projet de création d'un vaste *« espace planté à conserver ou à créer »*, le long des berges de l'Ill, sur une profondeur d'environ 30m (PJ 1).

En page 140 de la note de présentation, il est indiqué que les berges de l'Ill bénéficient d'un classement en EPCC « *ceci afin d'assurer à la commune la préservation de ses espaces naturels et de son cadre paysager très recherché* ».

Si l'enjeu de préservation de ces berges apparaît incontestable, nous attirons l'attention de la Commission d'enquête sur l'incohérence, voire la contradiction entre cette volonté affichée par l'Eurométropole d'un côté, et le maintien d'anciens emplacements réservés visant à la « création d'une liaison piétons-cycles, en bordure de l'Ill » (ER n°LWA44, PJ2), de l'autre.

Ce projet, s'il voit le jour, aboutira certainement à une fréquentation intensive de ce lieu de promenade, compte tenu justement de son intérêt paysager remarquable, et risque d'entraîner sa dénaturation et sa dégradation, au contraire de l'objectif recherché par le classement en EPCC. Ceci d'autant plus que les accès prévus à cette promenade sont particulièrement nombreux : emplacements réservés LWA47, LWA48, LWA50, LWA53 et LWA54.

A noter également que le cumul des superficies de l'ensemble de ces emplacements réservés pour cette liaison piétons-cycles et les voiries d'accès, totaliserait 82,92 ares d'artificialisation des sols en vue de leur aménagement en liaisons cyclables.

Dans ce contexte, nous sollicitons la Commission d'enquête afin qu'elle incite l'Eurométropole de Strasbourg à effectuer une mise en cohérence entre ces deux projets publics contradictoires entre eux.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la SELAS Olszak & Levy
Nicolas Olszak
Avocat

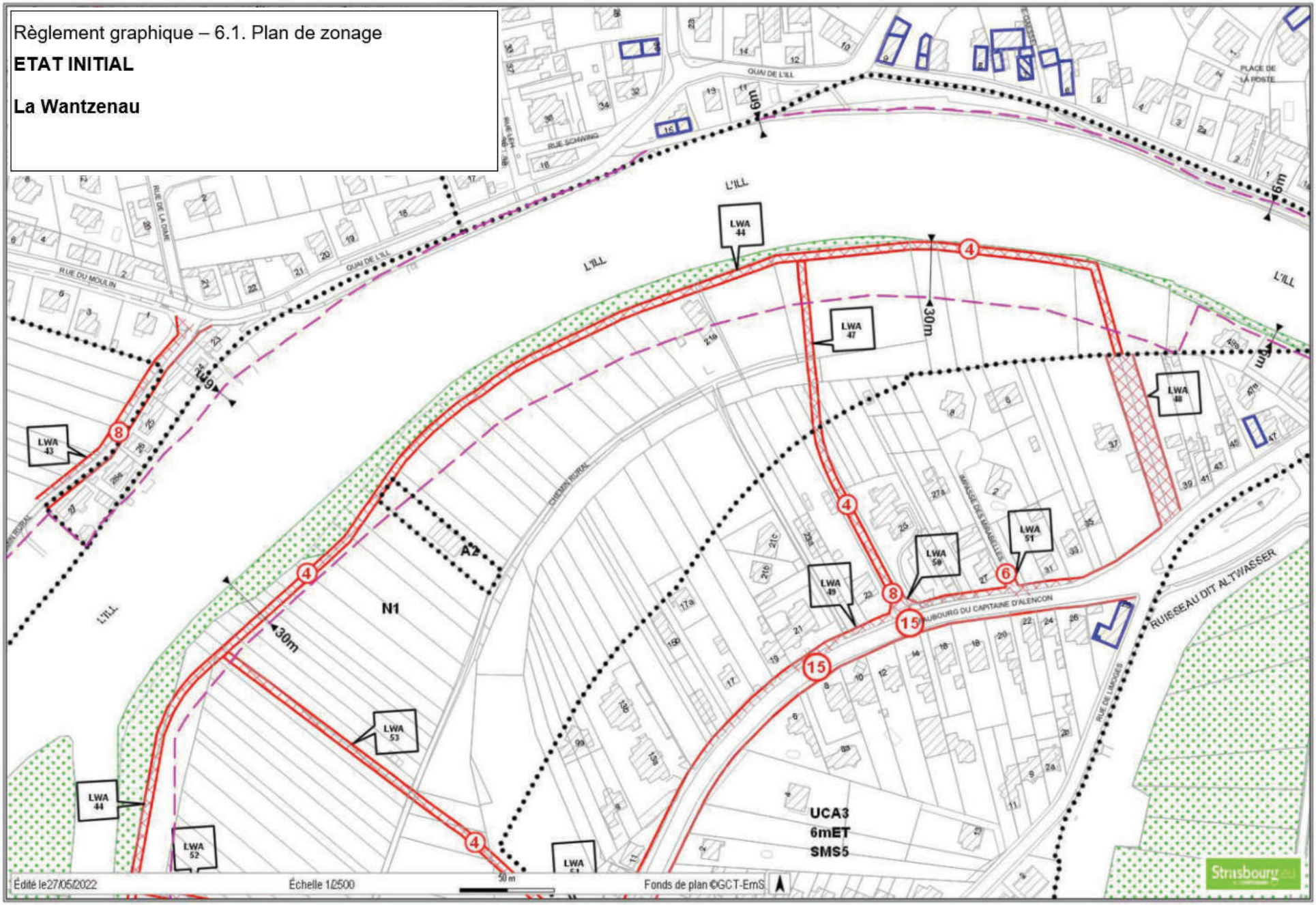
Pièces annexes :

1. Extrait du zonage actuel et projeté
2. Liste des ER de La Wantzenau

Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage

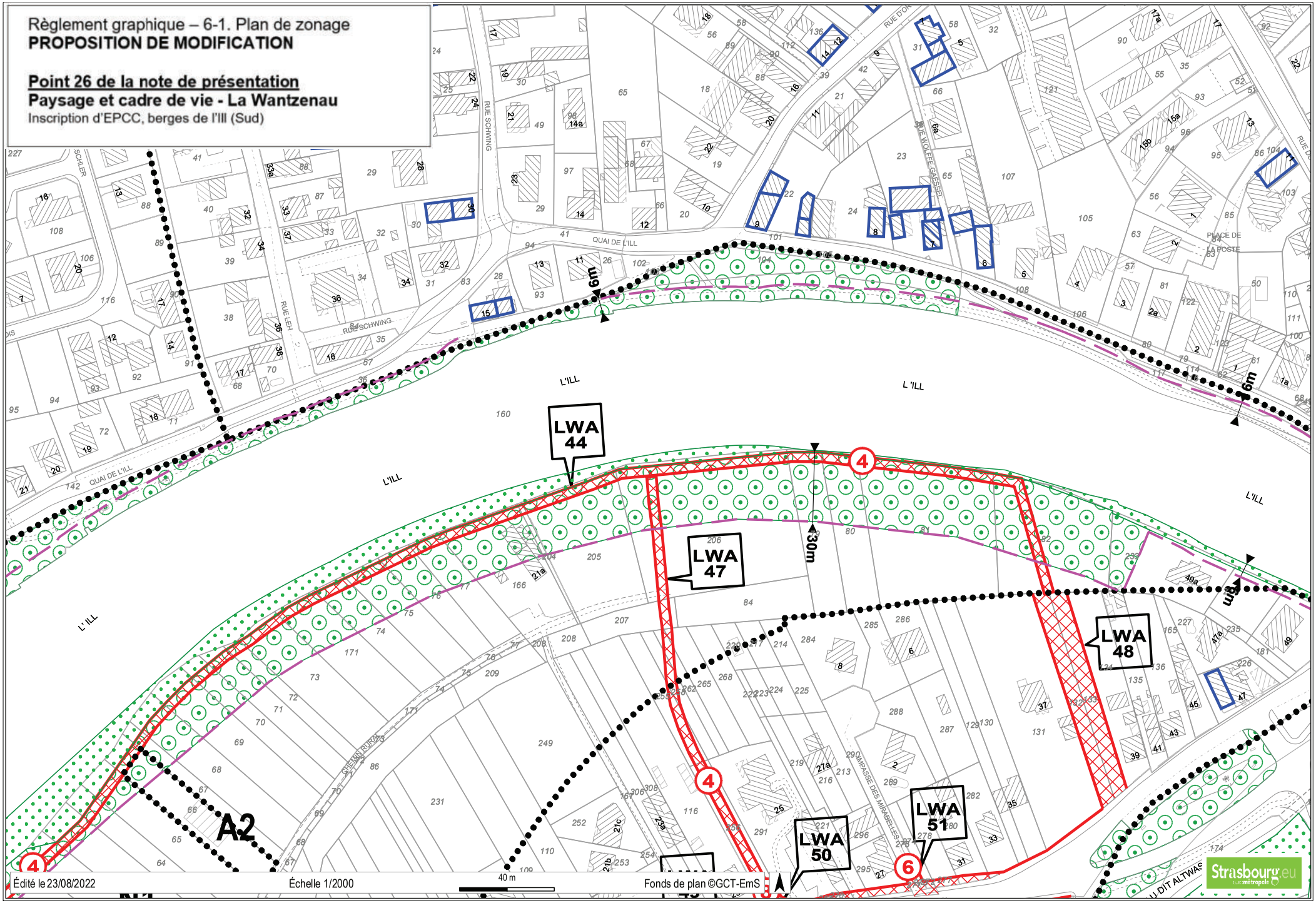
ETAT INITIAL

La Wantzenau



Règlement graphique – 6-1. Plan de zonage
PROPOSITION DE MODIFICATION

Point 26 de la note de présentation
Paysage et cadre de vie - La Wantzenau
Inscription d'EPCC, berges de l'Ill (Sud)



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - LA WANTZENAU				
Commune	**Numéro**	**Désignation des opérations**	**Bénéficiaires**	**Superficie (en ares)**
LWA	**40**	Amorce de voirie à partir de la rue du Moulin vers la zone agricole.	Eurométropole de Strasbourg	3,09
LWA	**41**	Amorce de voirie pour la desserte du Sud de la réserve foncière pour des activités, à partir de la rue du Moulin.	Eurométropole de Strasbourg	1,13
LWA	**42**	Amorce de voirie à partir de la rue du Moulin vers la zone agricole.	Eurométropole de Strasbourg	5,42
LWA	**43**	Chemin rural prolongeant le quai de l'Ill vers le Sud.	Eurométropole de Strasbourg	6,15
LWA	**44**	Création d'une liaison piétons-cycles en bordure de l'Ill.	Eurométropole de Strasbourg	50,27
LWA	**45**	Création d'une voirie assurant la jonction entre le quai des Bateliers et la rue du Rohrwoerth.	Eurométropole de Strasbourg	1,90
LWA	**46**	Elargissement partiel du quai des Bateliers.	Eurométropole de Strasbourg	3,44
LWA	**47**	Création d'une liaison piéton-cycles reliant l'opération LWA44 au faubourg du Capitaine d'Alençon.	Eurométropole de Strasbourg	7,46
LWA	**48**	Création d'une voirie assurant la jonction entre le faubourg du Capitaine d'Alençon au Sud et l'opération LWA44 au Nord.	Eurométropole de Strasbourg	11,84
LWA	**49**	Elargissement du faubourg du Capitaine d'Alençon.	Eurométropole de Strasbourg	39,05
LWA	**50**	Amorce de voirie pour la desserte de la zone naturelle à partir du faubourg du Capitaine d'Alençon.	Eurométropole de Strasbourg	0,83
LWA	**51**	Amorce de voirie à partir du faubourg du Capitaine d'Alençon.	Eurométropole de Strasbourg	0,43
LWA	**52**	Création d'une liaison piéton-cycles pour la desserte de l'ouest de la zone naturelle et se raccordant à l'opération LWA44.	Eurométropole de Strasbourg	2,12
LWA	**53**	Aménagement d'une voie douce entre le Faubourg du Capitaine d'Alençon et les berges de l'Ill.	Eurométropole de Strasbourg	9,52
LWA	**54**	Amorce de voirie à partir du faubourg du Capitaine d'Alençon et desservant la zone naturelle.	Eurométropole de Strasbourg	3,00
LWA	**55**	Création d'une liaison piéton-cycles pour la desserte du Sud-Ouest de la zone naturelle et se raccordant à l'opération LWA44.	Eurométropole de Strasbourg	2,05
LWA	**56**	Création d'une voirie prolongeant la rue de Rochechouart et se terminant par une placette de retournement.	Eurométropole de Strasbourg	13,29

369_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Michel H.

Madame la Présidente de la commission d' enquète,

Je vous prie de trouver en PJ nos remarques concernant ce projet

Salutations distinguées

Mundolsheim, le 5 octobre 2023

Lettre recommandé avec accusé de réception

Objet : Enquête publique – Modification n°4 du PLU

Section 5 Parcelles n°381a et b

Madame La Présidente de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU,

Si nous vous écrivons aujourd'hui c'est que malgré nos efforts pour être ouvert d'esprit et avoir essayé de faire un pas vers la mairie, elle est restée sourde à nos inquiétudes.

Le texte qui suit relate tous les efforts qui ont été fait pour comprendre le projet mais à force de non communication, de discours contradictoire nous n'arrivons plus à avoir confiance dans notre représentant et demande tout simplement l'annulation de la modification de zonage de notre jardin.

Nous habitons au cœur de Mundolsheim, dans un cadre de vie préservé par les 10 propriétaires voisins et ce depuis des décennies.

Le 07 décembre 2022 une voisine a découvert au détour d'un passage à la mairie le projet de modification du PLU n°4 qui affecte directement notre jardin.

Nous avons été surpris de découvrir que la commune souhaitait demander la modification du règlement graphique pour inscrire un PAG sur notre terrain ainsi que sur les 9 autres propriétés de nos voisins, soit au total 60 ares en vue d' « étudier la faisabilité d'un projet à vocation mixte habitat / équipement »

Projet PAG

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Aujourd'hui, le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 ».

Le secteur est localisé en plein centre de la commune, à proximité directe du pôle majeur d'équipements de la commune : mairie, école de musique, école maternelle, place publique et pôle intergénérationnel (en cours de construction) etc.

La commune souhaiterait pour ce secteur étudier la faisabilité d'un projet à vocation mixte habitat/équipement.

À ce stade, aucune réflexion n'a permis de définir avec précision les outils du dispositif réglementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d'encadrer le devenir du secteur.

Il aurait été respectueux à notre égard que la mairie prenne contact avec les propriétaires concernés à minima pour les informer et au mieux pour leur expliquer / sensibiliser sur les objectifs et la volonté de la mairie.

Au lieu de cela une information très succincte a été éditée dans le bulletin municipal du mois de novembre 2022 (extrait ci-dessous)

PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Concertation citoyenne du 23 novembre au 23 décembre 2022 sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg. Un dossier papier est consultable en mairie, et une réunion publique organisée le vendredi 9 décembre à 18h30 à Vendenheim Pôle culturel « Le Diapason » 14 rue Jean Holweg - 67550 Vendenheim.

Pour essayer de comprendre les tenants et aboutissants du projet, nous nous sommes rendu, avec plusieurs voisins, à la concertation citoyenne qui s'est déroulée à **Vendenheim le 9 décembre 2022** afin d'avoir d'avantages d'informations.

Lors de cette réunion, les orientations générales du PLU de l'Eurométropole ont été présentés en mettant largement en avant leur responsabilité dans la préservation et la création d'espaces vert ce qui n'a fait qu'accroître notre incompréhension et notre stupeur sur l'inscription d'un PAG sur plus de 60% de nos parcelles respectives cumulant 0,6 hectares.

Les représentants de l'Eurométropole ainsi que la 1ère adjointe de Mundolsheim nous ont conseillé de prendre rendez-vous avec la mairie afin de nous éclairer sur les intentions de la commune.

Nous avons donc eu un rendez-vous le **15 décembre 2022** en mairie où tous les propriétaires concernés étaient présents et avaient à cœur de pouvoir préserver en l'état leurs terrains et leurs jardins.

Lors de cette réunion, nous avons évoqué notre déception, la perte de confiance vis-à-vis de la mairie, de sa manière à gérer et informer sur un projet de cette ampleur.
La mairie a indiqué que l'EMS avait mal interprété leur demande de classification en PAG des parcelles concernées et qu'aucun projet ni d'habitat ni d'équipement n'était envisagé ni envisageable par Madame La Maire, Mme BULOU, la 1ere adjointe chargée de l'environnement, Mme KOERNER et le 4ème adjoint chargé de l'urbanisme, M. CONRAD contrairement à ce qui a été inscrit au PLU.

La mairie a mis en avant la volonté de protéger nos terrains notamment vis-à-vis des potentiels promoteurs immobiliers et qu'un PAG leur semblait la solution la plus cohérente.
Et cela alors qu'aucun propriétaires actuels n'est allé en Mairie pour se plaindre de tels faits.

Nous avons émis nos craintes sur le fait que l'inscription en PAG permettait la construction de bâtiments sur nos parcelles et ne protégeait donc en rien ni des promoteurs ni d'un futur projet municipal.
L'ensemble des propriétaires ont tous exprimés leur volonté de préserver leur cadre de vie et leurs jardin en l'état.

L'outil de classification en « zone verte » a alors été évoqué mettant en avant le côté « inconstructible » du terrain.

Compte tenu du refus de l'abandon de la reclassification des terrains, les propriétaires ont demandé à minima une réduction conséquente de la zone impactée pour maintenir au maximum le poumon vert offert par leurs jardins et rester maître de leur terrain dont ils veulent continuer à jouir en pleine propriété.

Cela concerne plus de la moitié de notre terrain qui ne serait plus constructible , alors que notre propriété est une propriété familiale depuis plus de 100ans, nous avons toujours préservé la possibilité pour nos descendants de construire une habitation individuelle en 2ème rang à l'instar de celle déjà existante sur la propriété voisine (parcelle 898) à l' issue de cette réunion nous aurions sans doute accepté ~30% de la surface « zone verte » en fond de jardin (qui correspond à l'emprise de notre verger) ce qui nous semble un très bon équilibre entre aménagements et espaces verts .

L'état d'esprit général à la fin de la réunion fut le sentiment de se faire déposséder de sa propriété.

La mairie avait à ce moment-là jusqu'en mars 2023 pour faire une nouvelle proposition à l'Eurométropole.

Aussi, pour faire entendre notre voix, l'ensemble des propriétaires du Général Leclerc du 2 au 18 : M. et Mme KRIEGER, M. et Mme HUBER, M. et Mme RIGOBERT, M. et Mme TACHKINOFF, M.et Mme TROIA, Mme ROEGEL, M. et Mme SEBASTIEN, M et Mme SCHAEFFER, Mme BORNEMANN et M. EBER ont adressé un courrier en date du 20 décembre 2022, à l'attention de la présidente de l'Eurométropole.

Une réponse à ce courrier a été apportée dans un document « Bilan de la concertation » datant de mai 2023 sans que quiconque n'ait été informé de l'existence de ce document. La réponse indique « [...] trouver une solution qui réponde à la fois aux attentes des habitants et de la commune » hors notre souhait était de supprimer tout reclassement et de récupérer nos terrains ce qui a été refusé et à minima de réduire la zone ce qui a également été refusé.

BIR_CONCERTATION_MK_COUR_MUN	RIGOBERT Valérie et Guillaume	Mundolsheim	Plusieurs intervenants s'opposent à l'inscription d'un "périmètre en attente d'un projet d'aménagement global" (PAG) qui engloberait en partie leur parcelle, entre la rue du Général Leclerc et la rue de la Souffel. Les propriétaires concernés se sont également exprimés dans le cadre de la réunion publique qui s'est déroulée à Vendenheim le 8 décembre 2022. Conformément aux échanges qui se sont tenus ce jour-là, la Commune et l'Eurométropole de Strasbourg ont rencontré les propriétaires pour trouver une solution qui réponde à la fois aux attentes des habitants et de la commune. La volonté de la commune et des habitants est de préserver cet espace végétalisé, au cœur de la commune. Pour répondre à cet objectif, il est proposé d'inscrire sur ce secteur un "espace planté à créer ou à conserver" (EPCC) en lieu et place du PAG. Par conséquent, le point concernant l'inscription d'un PAG sera supprimé en vue de l'enquête publique. L'inscription de l'EPCC ne fera pas l'objet d'un point d'évolution spécifique. Il viendra s'ajouter à la liste des EPCC qu'il est proposé d'inscrire à Mundolsheim dans le cadre de la modification n°4 (point n°29 de la note de présentation).

ANNEXE – REPONSES APPORTEES PAR L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DU BILAN DE LA CONCERTATION

22

Nous avons été convié le 19 janvier 2023 par la mairie à une seconde réunion.

Lors de cette réunion, la mairie nous a informé de la modification du PAG en « EPCC » sans aucune modification de la zone impactée et sans possibilité de discussion.

Nous ressortons de cette réunion à nouveau désabusée et attendons le démarrage de l'enquête publique pour exprimer notre opposition et notre incompréhension dans l'utilité du projet.

Quelques jours plus tard, une publication dans le bulletin municipal du mois de janvier 2023 par la maire et son équipe faisait mention, sur nos terrains, d'une possibilité d'un « aménagement [...] pour les écoles ou autres »

AGIR POUR MUNDOLSHEIM

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est l'occasion d'inscrire ou d'ajuster des éléments du règlement, notamment pour la préservation du patrimoine bâti, d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville. Cette modification est abordée avec une vision globale dans le souci de l'intérêt général. C'est aussi le moment, avec l'assistance des services compétents de l'Eurométropole, de repérer les espaces susceptibles d'évolution.

Il en est ainsi des terrains situés rue du Général Leclerc et donnant sur les bâtiments scolaires. Nous souhaitions éviter de nous voir imposer un projet d'un promoteur immobilier qui dans la configuration actuelle du PLU était possible.

Notre première approche était de donner du temps à la réflexion sur la destination de ces terrains en gelant tout projet pour une durée de 5 ans. A l'issue de ces 5 années nous avons la possibilité de ne rien changer ou de proposer un aménagement éventuel en un espace végétalisé et ombragé pour les écoles ou autres pendant les saisons chaudes. D'autres possibilités pouvaient être envisagées mais en aucun cas de l'habitat comme le craignaient les riverains. La notice explicative de la modification fait certes mention de projet à vocation mixte habitat/équipement, nuancé avec les termes de «étudier la faisabilité», mais ne correspond nullement à une volonté déterminée de la municipalité.

Tous les éléments de cette modification ont été abordés en commission urbanisme le 8 décembre dernier et ont fait l'objet d'un consensus de tous les membres présents, y compris ceux des groupes de l'opposition. ■

Béatrice Bulou, Gérard Conrad, Annick Martz-Koerner, Nicolas Schmitt, Nathalie Mauvieux, Serge Kurt, Cathie Petri, Doria Boudji, Sébastien Bourel, Ornella Pfeiffer, Laurent Guillo, Elisabeth Deiss, Laurent Bayard, Éric Thomy, Sylvie Riss, Jean-Claude Worringen, Julie Lingelser, Armand Rapp, Sophie Diemer, Eric Lehmann, Valérie Guerault.

Nous tenons à rappeler que lors de nos 2 précédentes réunions du 15 décembre 2022 et 19 janvier 2023, **Mme La Maire et son équipe nous avaient assurés qu'il n'y avait pas de projets en cours.** Hors d'après ce bulletin il est clair qu'il y a un ou plusieurs projets envisagés... Vous comprendrez certainement notre déception et notre indignation quand nous avons appris cela...

Dans le bulletin municipal **d'août 2023**, une invitation à une réunion d'information sur la modification du PLU n°4 a été publiée avec une inscription en amont obligatoire ...

MODIFICATION N°4 DU PLU

Une réunion d'information portant sur la modification n°4 du PLU se tiendra le mardi 12 septembre à 19h au Centre Culturel.

Merci de confirmer votre présence avant le 8 septembre 2023 par téléphone au 03 88 20 01 70 ou par mail à communication@mundolsheim.fr

L'enquête publique pour cette modification n°4 du PLU aura lieu du 4 septembre au 10 octobre inclus. Dans ce cadre, une permanence de la commission d'enquête, se déroulera le jeudi 21 septembre de 14h à 16h en mairie de Mundolsheim, dans le but de recueillir les observations du public.

Lors de cette réunion du **08 septembre 2023** des représentants de l'EMS sont intervenus pour présenter les nombreux projets d'EPCC imposés par la ville.

Lors de la partie « Questions / Réponses », il était difficile d'avoir des réponses claires et rassurantes à nos questions et inquiétudes : soit les questions n'étaient pas entendus soit les réponses étaient contradictoires entre elles.

Suite à cette réunion et à des recherches complémentaires, il est avéré que :

- Le fait de passer nos propriétés en EPCC, dévalorise leurs valeurs de manière très importante. Même si le prix d'une maison est fixé pour l'ensemble maison + terrain, le prix aurait été sans doute négocié ou la vente abandonnée si le terrain avait été non constructible. Et dans le cas d'une vente cela aura toute son importance, pas forcément pour construire une maison mais également pour une extension, un atelier, une dépendance, une piscine, etc

- Dans le cadre d'un EPCC, les terrains deviennent non constructible pour leurs propriétaires mais pas pour la collectivité dans le cadre d'un projet d'utilité public (équipements public, logements sociaux, etc)

  Dans notre cas avec un EPCC de 60 ares dont un accès direct donnant sur la rue de la Souffel, l'opportunité de multiples projets nous font craindre le pire.

- Pourquoi vouloir « nous protéger » en mettant un PAG ou un EPCC alors que la ville a la possibilité d'interdire l'artificialisation ou même de préempter partiellement nos terrains (article L213-2-1 du code de l'urbanisme)

Toute la chronologie présentée dans ce courrier met en avant une désinformation, des propos erronées et contradictoires qui nous force à croire qu'aucune confiance ne peut être de mise malgré nos différentes tentatives et à craindre le pire pour le devenir de notre cadre de vie.

Ce que nous souhaitons c'est retrouver notre pleine propriété de nos terrains par l'annulation du projet de l'EPCC car si l'objectif est d'éviter le rachat par un promoteur et préserver le cadre de vie, nous avons le même objectif et la ville a les moyens de s'opposer à une telle vente par l'outil de préemption.

L'ensemble des démarches entreprises, que ce soit, auprès de la Mairie de Mundolsheim ou de l'Eurométropole sont motivées par le soucis de la préservation de la qualité de notre cadre de vie actuelle, de nos jardins et de nos arbres.

Comme vous l'aurez compris, cette situation qui nous est imposée et que nous subissons, impacte notre moral et celui de notre famille, de ce fait, nous mettrons tout en oeuvre, avec les moyens à notre disposition, pour défendre nos intérêts.

Nous comptons sur vous pour que notre demande de préservations de notre environnement naturel soit pris en compte et vous prions d'accepter, Madame La Présidente de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique, l'expression de nos sentiments distingués.

371_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Guillaume E.

Bonjour,

Le service Aménagements Tramway de la Direction des Mobilités de l'Eurométropole de Strasbourg est actuellement en charge des études relatives à la transformation du secteur des Halles à Strasbourg. Ce projet vise notamment à apaiser le cadre de vie des riverains et à redistribuer l'accueil des cars express dans le secteur des Halles afin de transformer la gare routière en une halte de passage.

Ce projet se place dans un contexte plus large de révolution des mobilités à l'échelle eurométropolitaine, notamment au travers du projet de développement du Réseau Express Métropolitain Européen, comme rappelé dans la délibération de lancement de la concertation préalable du 28 juin 2022 sur le projet de transformation du secteur des Halles. Ce projet d'intérêt général s'inscrit ainsi dans une ambition forte en matière de mobilités et en faveur de l'environnement.

Parmi l'ensemble des composantes de ce projet et en lien avec la mise en place d'un nouveau plan de circulation dans le secteur, il y a un objectif affirmé d'améliorer les parcours des piétons et des cyclistes entre l'arrière-gare, les boulevards et la Grande d'Ile, en partie via la rue des Halles le long du parking P3.

Notre étude étant seulement au stade de l'Avant-projet, nous nous permettons de vous partager une alerte vis-à-vis des plans associés au règlement graphique présentés dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. En effet, la modification n°4 propose de classer 5 arbres le long du parking P3 sur la rue des Halles en « Arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » - cf. plan ci-après :

À la lecture du dossier, nous comprenons que ce classement proposé relève du même niveau de protection qu'un classement en « Espace Boisé Classé », ce qui signifie que ces arbres ne pourront pas être abattus et qu'il faudrait alors une procédure lourde de type « révision du PLUi » ou « Déclaration d'Utilité Publique » afin de retirer un tel classement avant abattage.

L'objectif de préservation des arbres existants dans le cadre de notre projet est naturellement un objectif fort et cet objectif va forcément guider notre parti d'aménagement final. Néanmoins, à ce stade de nos études sur le secteur et compte tenu de l'incertitude qui pèse encore sur le schéma d'aménagement final, nous vous proposons de **retirer le classement de ces 5 arbres situés rue des Halles le long du parking P3** afin d'éviter le passage par une éventuelle procédure spécifique si nous étions amenés à abattre un de ses arbres dans le futur, au moment du chantier de transformation du secteur des Halles.

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de notre contribution et de nos enjeux. Nous restons à votre entière disposition pour vous fournir de plus amples explications. Bien cordialement,

372_EP_M4-PDA_MAIL_ILG

Arnaud B.

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête,

Nous faisons suite à l'observation transmise sur le registre dématérialisé, dans le cadre de l'enquête publique pour la modification n°4 du PLUi de Strasbourg.
Ci-dessous l'extrait de l'observation :

Le 06/10/2023 à 11:38

Commune concernée par l'intervention
Illkirch-Graffenstaden

Objet de la remarque
Modification n°4 du PLU

Observation
Madame,

nous vous sollicitons dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du plui de strasbourg.
concernant la partie insulaire du secteur des "grands moulins becker" située sur le ban communal d'illkirch-graffenstaden.

nous proposons ainsi d'intégrer dans le cadre de cette m4 une ouverture à l'urbanisation de la partie ouest de l'ile et la conservation du zonage ux sur la partie est de l'ile avec un élargissement de l'oap sur ce secteur.

cela se traduirait par :
> la modification du règlement du plui pour le reclassement en secteur de zone ub3 sur la partie ouest de l'ile
> la modification de l'oap intercommunale des "grands moulins" et son élargissement sur la partie est de l'ile afin de prendre en compte les enjeux urbains, environnementaux et paysagers sur l'ensemble de l'ile.

nous tenons à votre disposition tout document permettant de détailler les évolutions réglementaires souhaitées.

vous remerciant par avance pour l'intérêt porté à notre demande,
arnaud berger, pour la société bouygues immobilier.

Nous vous joignons également une note argumentaire détaillant les évolutions réglementaires souhaitées.
Nous tenons à votre disposition l'ensemble des annexes et diagnostics réalisés.

Vous remerciant par avance,
Bien cordialement,

Site des Grands Moulins BECKER
Parcelles Illkirch-Graffenstaden

NOTE ARGUMENTAIRE

Pour prise en compte dans le cadre de la modification 4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Commune de STRASBOURG Neuhof et ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
Rue de la Ganzau

Projet d'urbanisation « Grands Moulins »
Partie insulaire sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden

Présentation - Explications – Justifications

La partie insulaire du secteur des « Grands Moulins Becker », située sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden appartient historiquement à l'ancien site d'activités minotières de Strasbourg-Neuhof, d'une superficie totale de 2,5 ha et s'étendant pour l'essentiel sur le ban de Strasbourg mais également sur celui d'Illkirch-Graffenstaden pour la partie insulaire.

Localisation du site

Dans le cadre de la modification 2 du PLU-i de l'Eurométropole de Strasbourg, la partie située sur le ban de Strasbourg a été reclassée en secteur de zone IAUA2, permettant la réalisation d'un projet d'urbanisation à dominante d'habitat.

La partie insulaire – ban communal d'Illkirch, est restée en secteur de zone UXb1 10mET.

Partie insulaire du site des « Grands Moulins »

La partie insulaire du site est actuellement composée des deux entités :

- Sur la partie Ouest de l'île, une emprise d'environ 40 ares appartenant au périmètre de l'OAP du « Secteur des Grands Moulins » ;

- D'autre part, sur la partie Est de l'île, une emprise d'environ 43 ares, n'appartenant pas au périmètre de l'OAP du « Secteur des Grands Moulins ».

Partie insulaire du site des « Grands Moulins »
Emprise bleue (hors zone chapelle) : secteur appartenant à l'OAP des « Grands Moulins »

Le projet de reconversion de la partie insulaire s'inscrit dans la continuité de l'OAP sur le secteur et du projet développé par Bouygues Immobilier sur la partie strasbourgeoise afin de poursuivre le processus de reconversion du site.

Dans cette optique, il est proposé d'accueillir un projet urbain à dominante d'habitat dans une temporalité en deux phases :

- Une ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest de l'île dans le cadre de la M4 du PLUi ;
- Une conservation du zonage UX sur la partie Est de l'île, avec un élargissement de l'OAP sur ce secteur.

L'évolution réglementaire proposée se traduirait par :

1- **La modification du règlement du PLUi pour le reclassement en secteur de zone UB3 sur la partie Ouest de l'île**

2- **La modification de l'OAP intercommunale des « Grands Moulins » et son élargissement sur la partie Est de l'île, afin de prendre en compte les enjeux urbains, environnementaux et paysagers sur l'ensemble de l'île.**

Partie insulaire du site des « Grands Moulins »
Aire d'étude proposée pour une ouverture à l'urbanisation

Préalablement au déclassement, des études urbaines et techniques ont été réalisées.

- ➔ Partir de la nature pour construire le projet
- ➔ Valoriser le patrimoine historique dans le schéma urbain du site avec une implantation en lien avec l'édifice minotier
- ➔ Valoriser l'ouverture du site sur l'eau

(étude Arcade Studio V9 en annexe 1).

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest de l'île est soutenu par la commune d'Illkirch-Graffenstaden (suivant courrier du Maire à Mme Dambach du 03/05/2022 ; courrier du Maire adressé dans le cadre de la concertation préalable du 22/12/2022).

Ces courriers, tout comme la modification du règlement graphique de ce secteur inscrite à la M4 dès la phase de concertation préalable, constituent des éléments en faveur d'une intégration possible de ce point dans le cadre de la M4.

Les logements seraient cédés à Habitat de l'Ill afin de s'inscrire dans les objectifs liés à la reconstitution de l'offre de logements aidés au bailleur, et servir aux relogements nécessaires à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier Libermann, porté par l'Eurométropole de Strasbourg.
(courrier d'intérêt d'Habitat de l'Ill en annexe 2).

Principes d'aménagement proposés :

Les principes d'aménagement proposés s'inscrivent dans la continuité des prescriptions établies par la collectivité lors de l'ouverture à l'urbanisation de la partie strasbourgeoise du site, à savoir :

- La préservation et la valorisation paysagère et environnementale du site, avec la création d'une zone EPCC sur la partie Ouest et les berges Sud de l'île.

- La valorisation du patrimoine présent sur le site par la conservation de la chapelle et de son parc.

Une servitude a notamment été mise en place avec la Famille Becker pour pérenniser l'accès à la Chapelle (à savoir les parcelles 98/20 et 67/20).

- Le développement d'une urbanisation en cohérence avec le tissu bâti environnant, en lien avec le patrimoine minotier conservé et réhabilité en frange Nord de l'île.

- Le développement d'une urbanisation favorisant la mixité sociale, dans le prolongement de la programmation développée par Bouygues Immobilier sur la partie strasbourgeoise.

Mixité fonctionnelle et urbaine :

- Reclassement vers un secteur de zone UB3 15mET SMS3, dans la continuité du reclassement de la partie située sur le ban de Strasbourg, afin de garantir une cohérence urbaine avec le tissu environnant.

- Règles d'implantation selon un zonage UB (alignements et prospects notamment)

    - Emprise au sol maximum de 50 %

    - Aménagements paysagers en pleine de terre de 30 % minimum et un CBS de 40 %

    - Compte-tenu de la proximité de l'ancien moulin et de sa hauteur (environ 25m à l'égout de la toiture), une hauteur règlementée à 15m à l'égout principal de toiture et une hauteur supplémentaire de 8m autorisée serait parfaitement compatible avec l'esprit du site.
      Cela permettrait une graduation douce vers un futur ensemble plus bas à l'est de l'ile tout en faisant allégeance au moulin existant.

- Classement du secteur en SMS 3, dans lequel tout programme supérieur ou égal à 6 logements devra comporter au moins 35 % de logements sociaux.

Partie insulaire du site des « Grands Moulins »
Insertion de principe

Desserte et déplacements :

- L'accès et la desserte du site s'effectueront par le pont reliant l'île à la rue de la Ganzau.

- La remise en état du pont (couche de roulement) sera réalisée par Bouygues Immobilier et garantira l'accessibilité des usagers et des secours sur la partie insulaire.
  (étude et diagnostic structurel du pont existant en annexe 3).

- La domanialité publique s'arrêtera sur la rue de la Ganzau, la partie insulaire restant de domanialité privée (sauf en cas de mise en œuvre d'un équipement d'intérêt collectif sur la partie insulaire).

- Le pont sera maintenu libre d'accès afin de garantir l'accessibilité de l'île aux engins de secours.
  Après mise en œuvre du projet sur la partie insulaire, le pont sera cédée soit à une ASL (regroupant parties Est et Ouest de l'île), soit à Habitat de l'Ill avec création de servitudes.

- Les stationnements seront prévus le long du Rhin Tortu, en cohérence avec l'accès maintenu à la Chapelle pour la famille Becker.
  Un positionnement des stationnements en cœur de parcelle viendrait dénaturer la perspective depuis la rue de la Ganzau.

Partie insulaire du site des « Grands Moulins »
Schéma de principe des accès et domanialités

Gestion de la collecte des ordures ménagères :

Est envisagée la mise en place d'une aire de collecte côté Nord du pont (côté strasbourgeois) en limite immédiate du domaine public dans le cadre de l'opération réalisée dans le cadre de la modification 2 du PLUi.
A affiner en fonction du projet futur.

Partie insulaire du site des « Grands Moulins »
Emplacements possibles d'aire de présentation des OM

Carte scolaire :

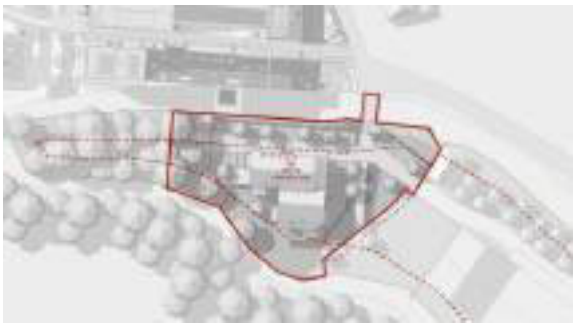
Compte-tenu de l'éloignement des écoles illkirchoises par rapport au site, une dérogation à la carte scolaire pour la partie insulaire sur le ban communal illkirchois sera étudiée au cas par cas, vers les équipements scolaires sur le ban communal strasbourgeois.

Espaces boisés et marges de recul :

- Les marges de recul prises en considération correspondent aux reculs observés sur le PLU actuel.

- Le parc entourant la chapelle sur la partie extrême Ouest de l'île sera préservé.
  Ces emprises (parcelles 98/20 et 67/20) restent la propriété de la famille Becker.

- Des EPCC seront inscrits en partie Ouest et Sud de l'île (à affiner en fonction du projet futur)



Partie insulaire du site des « Grands Moulins »
Marges de reculs en correspondance avec le PLU actuel

Droit d'eau :

Suite à l'acquisition auprès de la famille Becker, Bouygues Immobilier est désormais titulaire du droit d'eau, suite à la demande de reconnaissance de transfert du droit d'eau adressée le 4 juillet 2022 à la Direction Départementale des territoires.
Les différents ouvrages nécessaires à la production hydroélectrique sont réputés autorisés suivant réponse de la Direction départementale des territoires le 6 septembre 2022.

Conformément aux échanges avec l'Eurométropole de Strasbourg, le droit d'eau sera transféré par Bouygues Immobilier après validation de l'indemnité de renonciation attendue via une délibération (suivant dernier courrier adressé par Bouygues Immobilier à l'Eurométropole de Strasbourg le 2 mai 2023).

Risques environnementaux :

Des investigations environnementales ont été menées sur la partie insulaire (à l'Ouest uniquement), avec des mesures de gestion prescrites par le Bureau d'Etudes.
(rapports EnvirEauSol en annexe 4)

Le diagnostic réalisé confirme que l'état environnemental du site est compatible avec un projet à usage d'habitat, sous réserve de la mise en place des mesures de restriction d'usages n°9 mentionnées au PLU, notamment :

- Recouvrement pérenne des terres sur l'intégralité du site ;
- Absence d'usage des eaux souterraines sans étude préalable ;
- Pose de conduite d'eau potable dans des matériaux exempts de toute contamination ;
- Absence de jardin potagers ou d'arbres fruitiers en pleine terre.

Zone inondable :

- Prise en compte de la cote piézométrique définie au PPRI de l'EMS.

Zone humide :

Un diagnostic Zone Humide a été réalisé, conformément aux critères d'identification et de délimitation des zones humides fixés par arrêté ministériel du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008.
(rapport Socotec en annexe 5)

Le diagnostic a permis de conclure à l'absence de zone humide au sens de la réglementation en vigueur.

Inventaire naturaliste :

Un inventaire faunistique et floristique a été réalisé.
(rapport Socotec en annexe 5)

Les investigations réalisées mettent en évidence :

- La présence d'une espèce végétale présentant un statut de conservation particulier : frêne commun.
- Plusieurs espèces végétale invasives/envahissantes rencontrées : la renouée du Japon, Séneçon du Cap, le Solidage du Canada et la Vergerette du Canada.
- 3 espèces d'oiseaux faisant l'objet d'une protection nationale.
- Une potentialité d'accueil pour le Lézard des murailles.

Des mesures d'évitement (conservation et protection d'habitats naturels, choix dans la période d'intervention et prise en compte des espèces invasives) et de réduction (systèmes d'éclairage, création d'habitat pour les reptiles, hôtels à insectes et surveillance des espèces invasives) visant à limiter les impacts du projet sur les diverses composantes de l'environnement seront mises en œuvre.

Extension de l'OAP sur l'ensemble de la partie insulaire :

Selon schéma suivant à affiner/préciser le cas échéant :

Schéma de l'OAP

Annexes :

- Annexe 1 : Etude de faisabilité architecturale V9 – Arcade Studio
- Annexe 2 : Courrier d'intérêt d'Habitat de l'Ill
- Annexe 3 : Diagnostic structurel et plans du pont – SERUE
- Annexe 4 : Etudes environnementales – ENVIREAUSOL
- Annexe 5 : Etudes zone humide, faune et flore – SOCOTEC

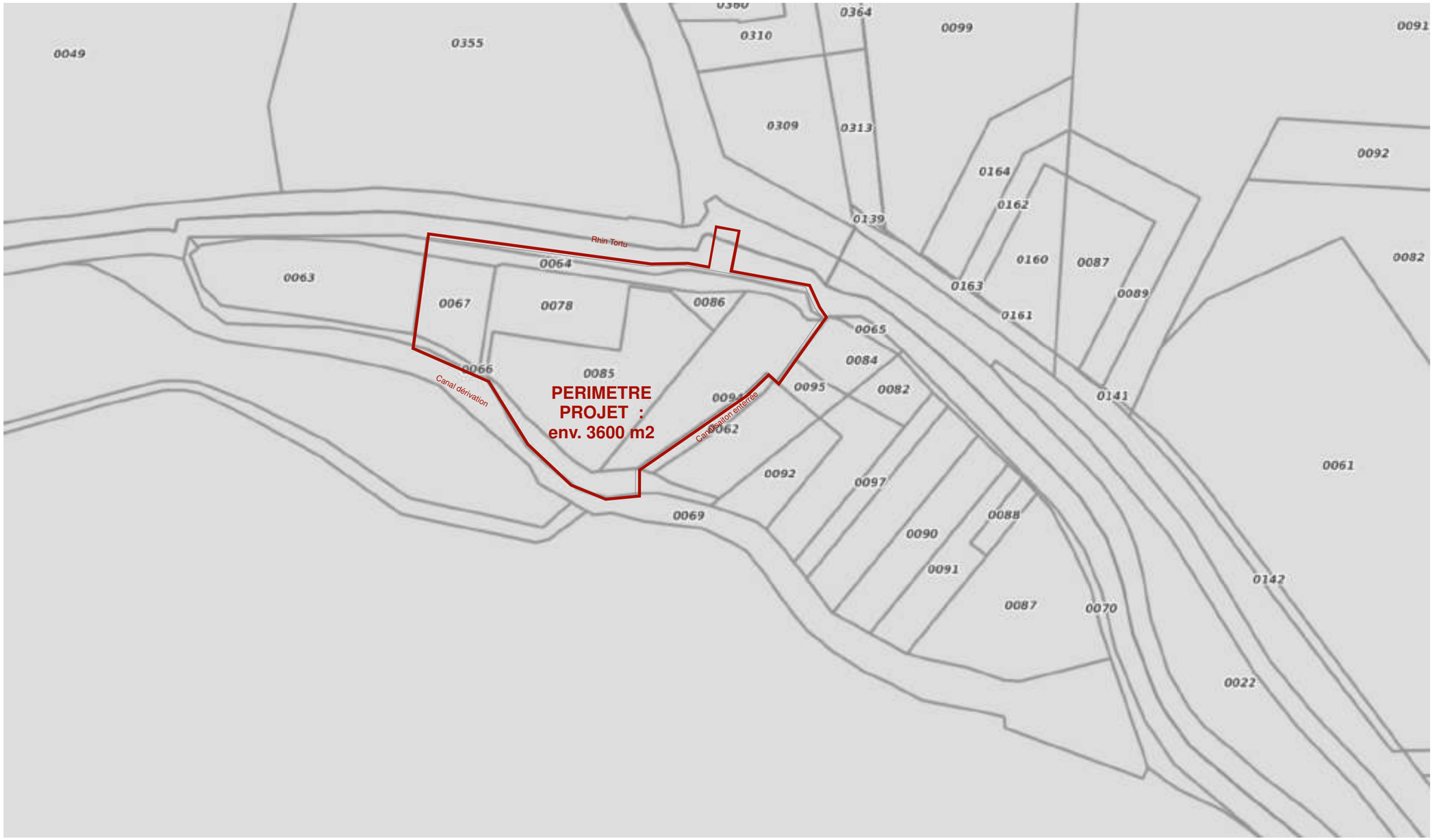
GRANDS MOULINS BECKER

ZONE ILLKIRCH

Proposition de réaménagement-9

Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio** 6, rue de Molsheim 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**ESQ-VAR 9.1 - P.G.**	Phase : **PROJET**	0	
						A	
						B	
			Echelle : 1:1,27	Date : 03/10/2023	N° dessin : A08	C	
						D	

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction



Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio** 6, rue de Molsheim 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**ESQ-VAR 9.2 - AIRE ETUDE**	Echelle : 1:1000	Date : 03/10/2023	Phase : **PROJET** N° dessin : A09	0 A B C D

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction

Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio**, 6, rue de Molsheim, 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**ESQ-VAR 9.3 - PLAN MASSE**	Phase : **PROJET**	0	
						A	
						B	
			Echelle : 1:1000, 1:1,43	Date : 03/10/2023	N° dessin : A010	C	
						D	

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction

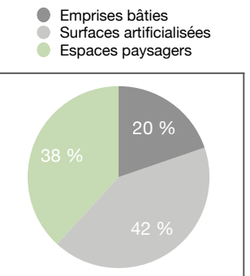
Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio** 6, rue de Molsheim 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**ESQ-VAR 9.4 - FONCTIONNEMENT**	Phase : **PROJET**	0 A B C D
			Echelle : 1:1000, 1:1,43	Date : 03/10/2023	N° dessin : A011	

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction

Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio** 6, rue de Molsheim 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**ESQ-VAR 9.5 - DOMANIALITE**		Phase : **PROJET**	0 A B C D
				Echelle : 1:1000, 1:1,43	Date : 03/10/2023	N° dessin : A012	

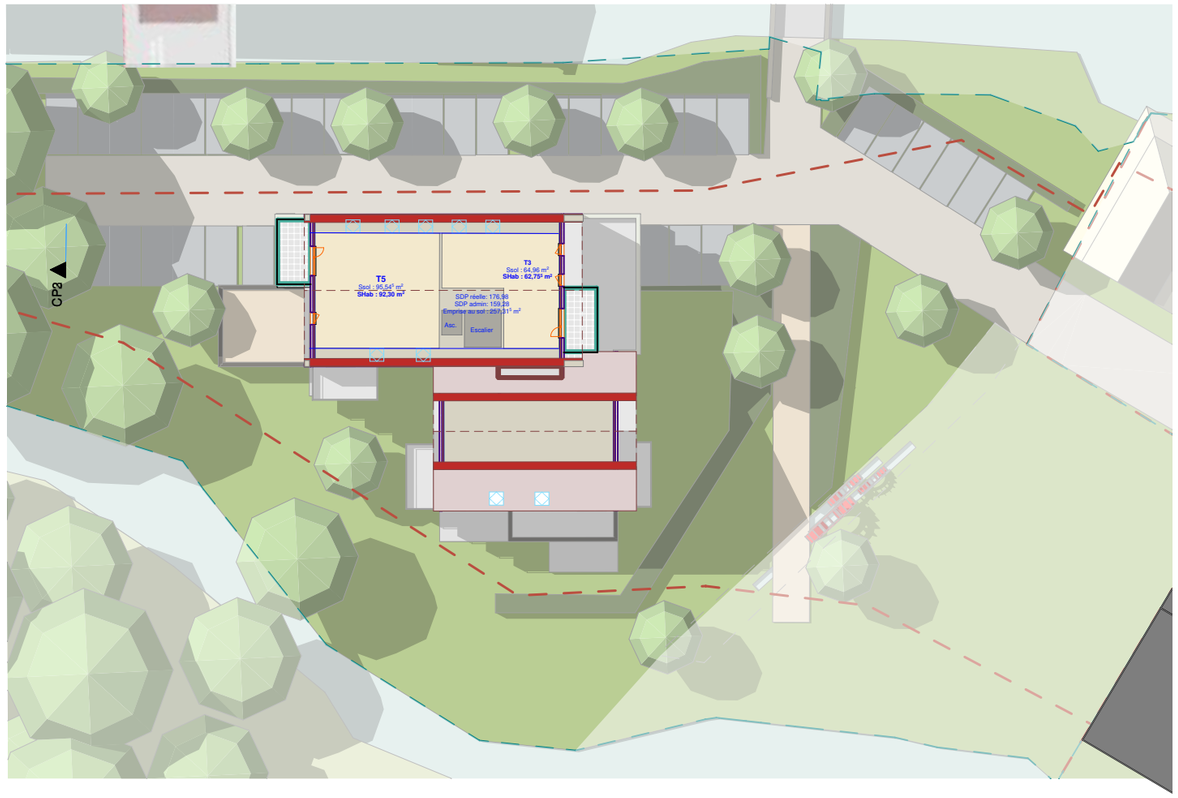
Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction

Aire d'étude :	Surface	Emprises bâties	Surfaces artificialisées (enrobé, béton, stabilisée...)	Espaces paysagers
Partie Ouest emprise Bouygues (hors zone chapelle, compris hangars démolis)	3800	750	1600	1450



Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio**, 6, rue de Molsheim, 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**ESQ-VAR 9.6 - Regles urbanisme**	Phase : **PROJET**	0 A B C D
			Echelle : 1:1000, 1:1,43, 1:1258,09 Date : 03/10/2023		N° dessin : A013	

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction



Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio**, 6, rue de Molsheim, 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**ESQ-VAR 9.7 - ORGANISATION LOGEMENT**	Phase : **PROJET**
			Echelle : 1:500	Date : 03/10/2023	N° dessin : A014

0		
A		
B		
C		
D		

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction

Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio** 6, rue de Molsheim 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**P - PERSPECTIVE**	Phase : **PROJET**	0	
			Echelle : 1:1,78	Date : 03/10/2023	N° dessin : A015	A	
						B	
						C	
						D	

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction

Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio** 6, rue de Molsheim 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**P - PERSPECTIVE**	Phase : **PROJET**	0	
						A	
						B	
			Echelle : 1:1,78	Date : 03/10/2023	N° dessin : A016	C	
						D	

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction

Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio** 6, rue de Molsheim 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**P - PERSPECTIVE**	Phase : **PROJET**	0	
						A	
						B	
			Echelle : 1:1,89	Date : 03/10/2023	N° dessin : A017	C	
						D	

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction

Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio** 6, rue de Molsheim 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**P - PERSPECTIVE**	Phase : **PROJET**	0	
						A	
						B	
			Echelle : 1:1,89	Date : 03/10/2023	N° dessin : A018	C	
						D	

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction

Maître d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Architecte : **Arcade Studio** 6, rue de Molsheim 67000 Strasbourg	N° affaire : **A576**	Titre Projet : **MBK-Ile Illkirch**	**P - PERSPECTIVE**	Phase : **PROJET**	0 A B C D
			Echelle : 1:1,89	Date : 03/10/2023	N° dessin : A019	

Ce plan reste la propriété exclusive de Arcade Studio. Il ne peut être reproduit en entier ou en partie, modifié, servir de base à d'autres études, sans l'accord écrit express d'Arcade Studio et ce tant en France qu'à l'étranger. Aussi, ce plan ne peut en aucun cas être directement utilisé comme plan de construction

habitat de l'ill

BOUYGUES IMMOBILIER
Madame Guillemine ROBEIN
Monsieur Arnaud BERGER
Presqu'île André Malraux – Les Docks
16 Rue du Bassin d'Austerlitz · CS10233
67089 STRASBOURG CEDEX

Illkirch-Graffenstaden,
Le 5 octobre 2023

Objet : Acquisition en l'état futur d'achèvement de logements au sein de l'opération sise à Illkirch-Graffenstaden – Site des Grands Moulins Becker, partie insulaire sur le ban communal d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Affaire suivie par : Service Développement – RC
developpement.foncier@habitatdelill.fr

Madame, Monsieur,

Nous revenons vers vous concernant l'acquisition de logements dans le cadre du projet immobilier de construction au sein de l'opération sise à Illkirch-Graffenstaden – Site des Grands Moulins Becker, partie insulaire sur le ban communal d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN.

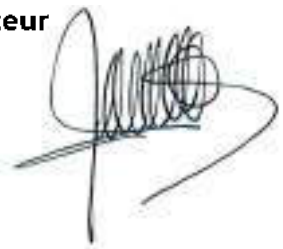
Par la présente et sous réserve de l'accord du Comité d'engagement d'HABITAT DE L'ILL, nous vous faisons part de notre intérêt pour procéder à l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement de logements et places de stationnement. Pour les logements locatifs sociaux, le prix sera de 2 400 euros HT par mètre carré de surface habitable, stationnements compris, et ce dans le strict respect de la charte du logement social.

En cas d'accord, le projet sera présenté à notre Conseil d'Administration lors d'un prochain Comité d'Investissement pour validation définitive. Puis un contrat de réservation devra être régularisé sous conditions suspensives notamment de l'obtention d'un agrément LLS, d'un engagement de financement et d'une garantie d'emprunt.

Nous ne manquerons pas de revenir vers vous et nous vous transmettrons notre matrice de contrat de réservation.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions de recevoir, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Laurent KOHLER
Directeur



Copies :

- ✓ *Copie à Vincent TISSOT, Ville d'Illkirch-Graffenstaden*

modifications PLUI4 - Mittelhausbergen Bonjour

veuillez trouver ci-jointes les demandes de modification de la commune de Mittelhausbergen

Cordialement

Paul Leverbe

DGS

PLUi - Modifications 1-14.pdf
5.19 MB
courrier du 05 octobre.pdf
129 KB

De : WeTransfer <noreply@wetransfer.com>
Envoyé : jeudi 5 octobre 2023 20:11
À : SIMON Guillaume <Guillaume.SIMON@strasbourg.eu>
Objet : dgs@mittelhausbergen.fr sent you modifications PLUI4 - Mittelhausbergen via WeTransfer

dgs@mittelhausbergen.fr
sent you modifications PLUI4 - Mittelhausbergen

2 items, 5.31 MB in total · Expires on 12 October, 2023

modifications PLUI4 - Mittelhausbergen Bonjour
veuillez trouver ci-jointes les demandes de modification de la commune de Mittelhausbergen
Cordialement
Paul Leverbe
DGS

PLUi - Modifications 1-14.pdf
5.19 MB
courrier du 05 octobre.pdf
129 KB

Mittelhausbergen

Madame la Présidente
EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex

Mittelhausbergen, le 05 octobre 2023

Madame la Présidente,

Dans le cadre de la modification 4 du PLUi, je vous prie de trouver ci-jointes les modifications que nous aimerions voir apparaître pour la commune de Mittelhausbergen.

Nous avons comme objectif principal la sécurisation des parcours permettant aux enfants de notre commune de rejoindre le futur groupe scolaire notamment en provenance des nouveaux quartiers comme le jardin des sources et de multiplier les points d'accès à celui-ci pour éviter un engorgement dans certaines rues.

Priorité est donc donnée à la création d'axes de déplacements doux ainsi qu'à l'augmentation de la porosité du tissu urbain aux piétons, ce qui impose une maîtrise des modifications foncières par la création de zones réservées (cf : modifications 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10).

Différents espaces verts existants seront préservés par un classement EPCC afin d'agrémenter ces parcours et conserver une forte végétalisation des quartiers (cf : modifications 3, 7, 8, 12, 14). Pour ces mêmes raisons, nous souhaitons changer 4 parcelle de zone UCA2 vers zone UB4 (cf : modification n°13).

Par ailleurs, la maîtrise de la périphérie du groupe scolaire est essentielle à la préservation de son développement éventuel selon celui de la Commune. Il est donc indispensable de pouvoir réserver certains terrains périphériques (cf : modification 11).

Ces modifications correspondent à une stratégie favorisant le vivre-ensemble par un développement et une sécurisation des déplacements doux, dans un environnement végétal préservé, offrant ainsi toute l'accessibilité nécessaire au nouveau pôle scolaire.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Je vous prie de recevoir, Madame la Présidente, mes respectueuses salutations.

Le Maire, Alexandre LORENTZ

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Mairie – 46 rue Principale – 67206 – Téléphone 03 88 56 20 44
Email : mairie@mittelhausbergen.fr
Eurométropole de Strasbourg

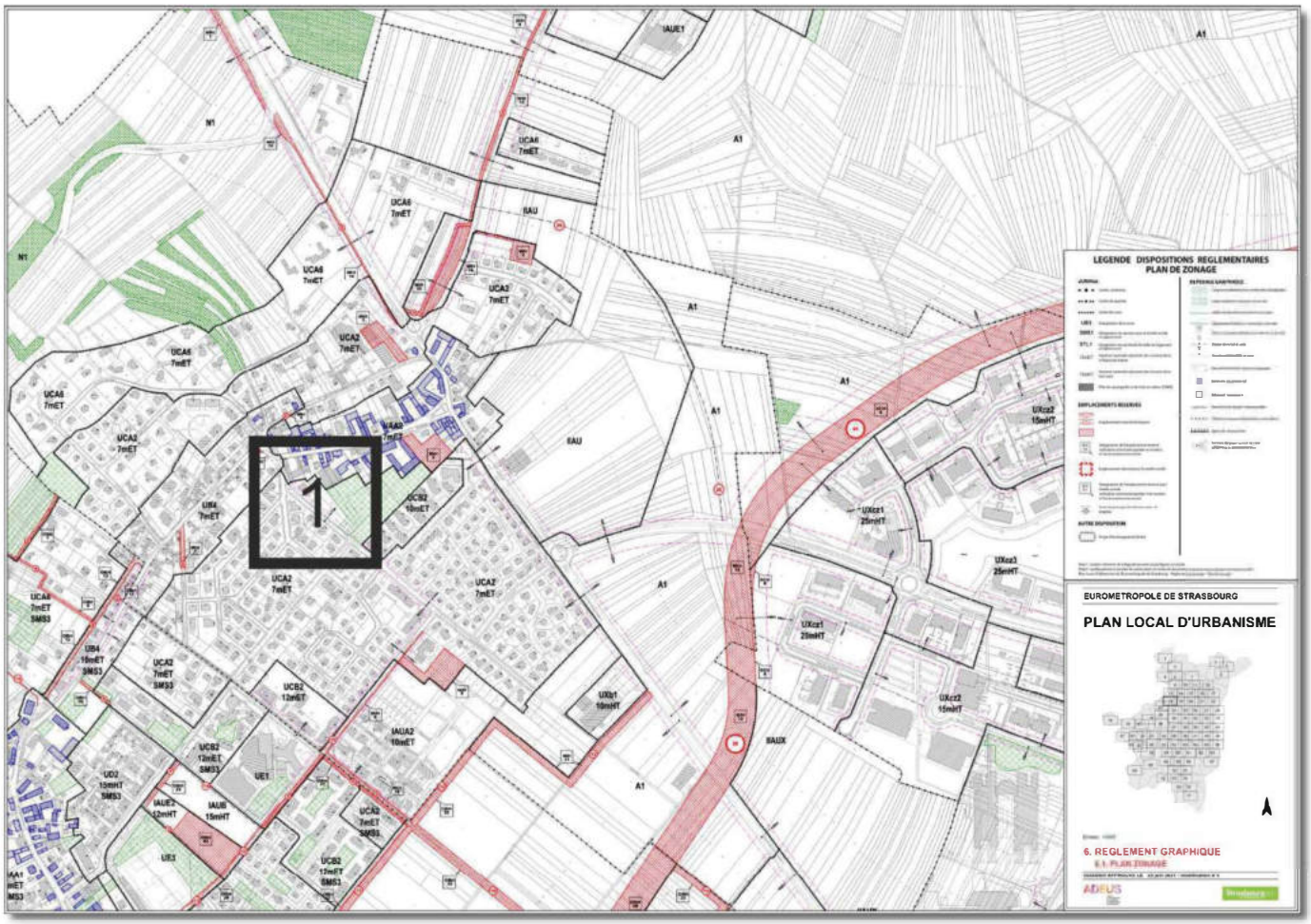
MODIFICATION n°1

Description

Création d'une zone réservée selon alignement déjà inscrit au PLUi en vigueur.

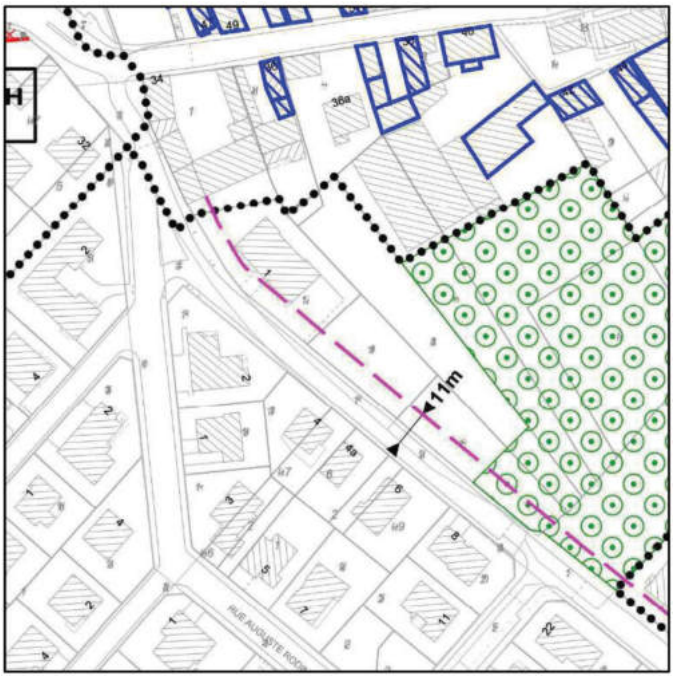
Localisation

Nord de la rue Eugène Delacroix.

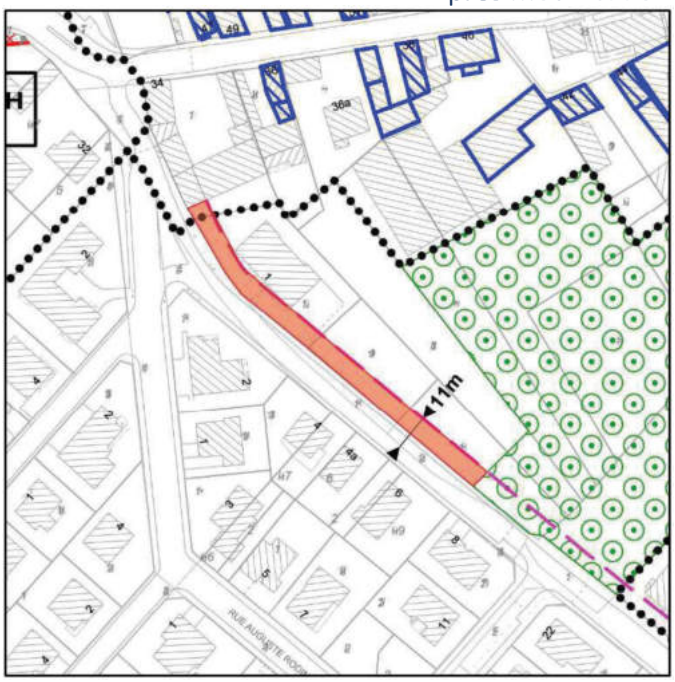


Modification

Existant



Après modification



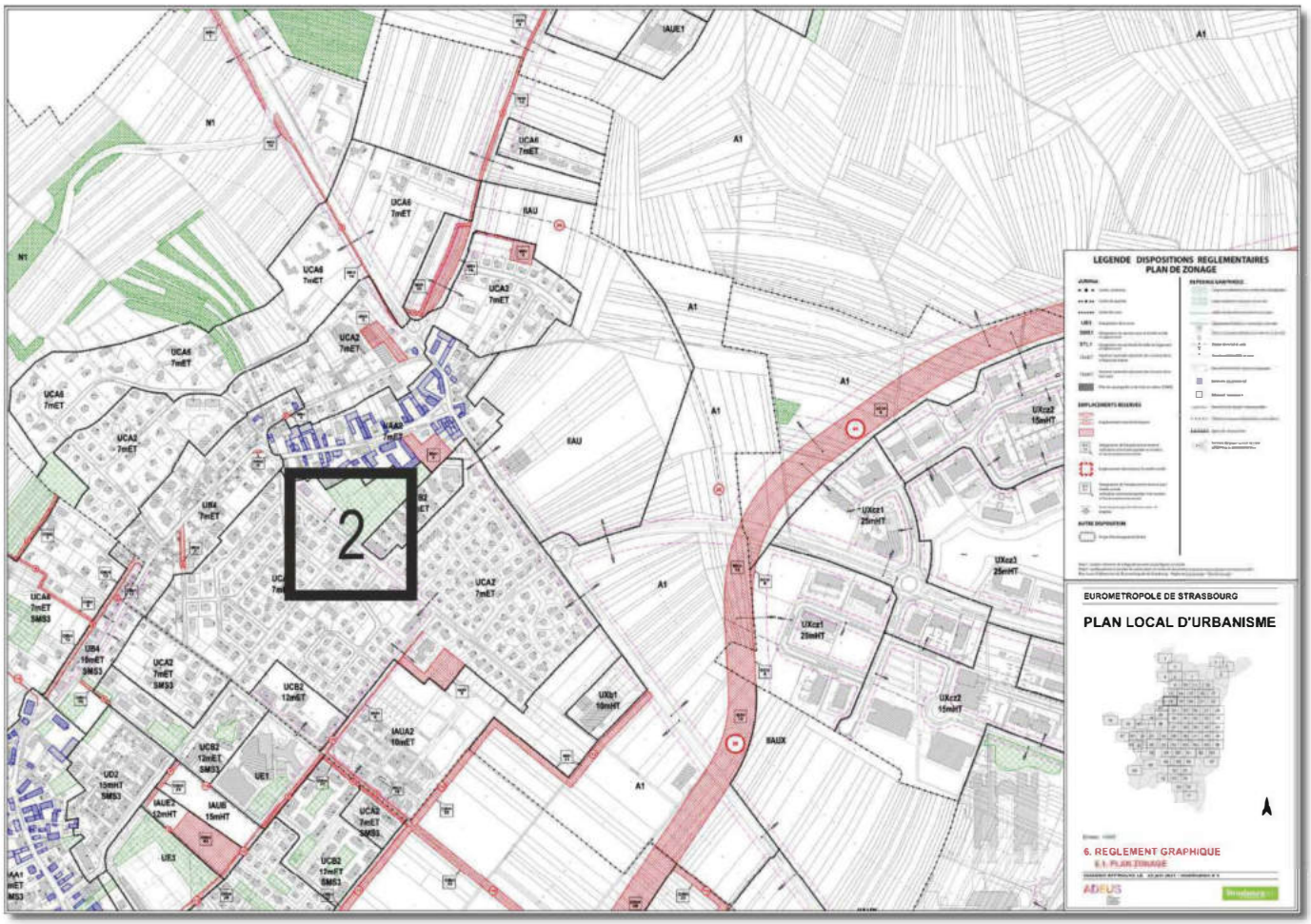
MODIFICATION n°2

Description

Classement Création d'une zone réservée selon alignement déjà inscrit au PLUi en vigueur.

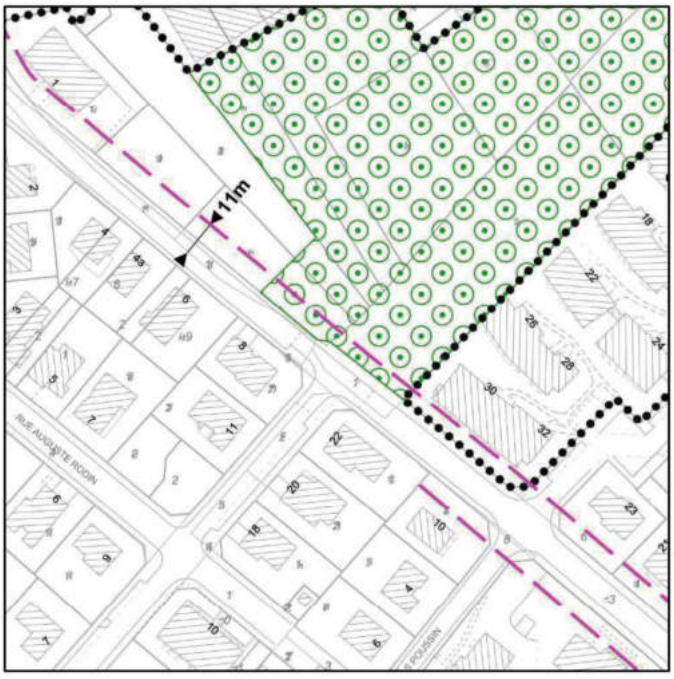
Localisation

Nord de la rue Eugène Delacroix.

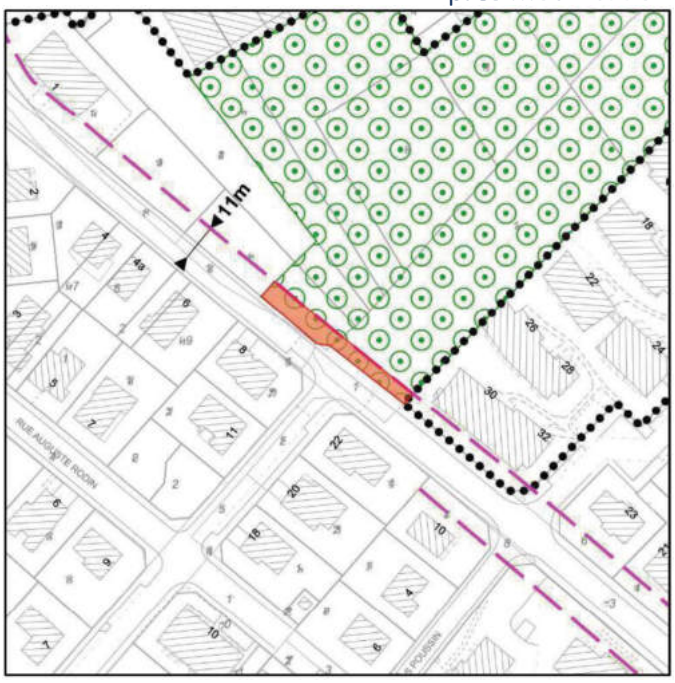


Modification

Existant



Après modification



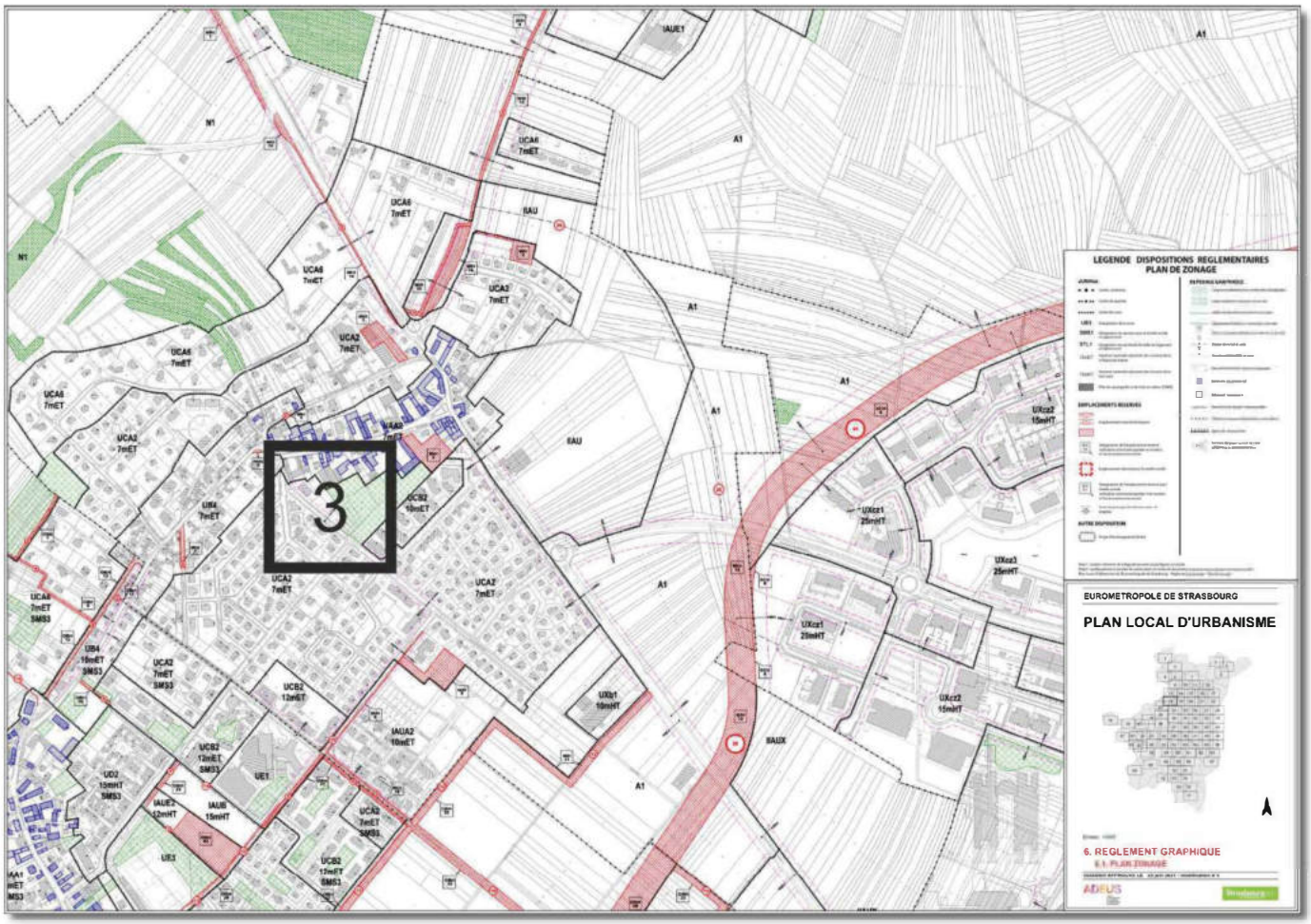
MODIFICATION n°3

Description

Classement EPCC complémentaire.

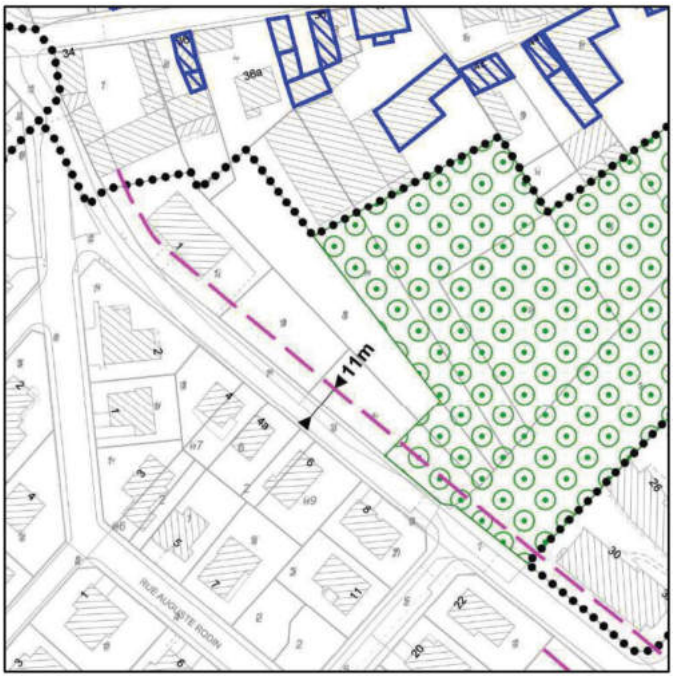
Localisation

Nord de la rue Eugène Delacroix.



Modification

Existant



Après modification

MODIFICATION n°4

Description

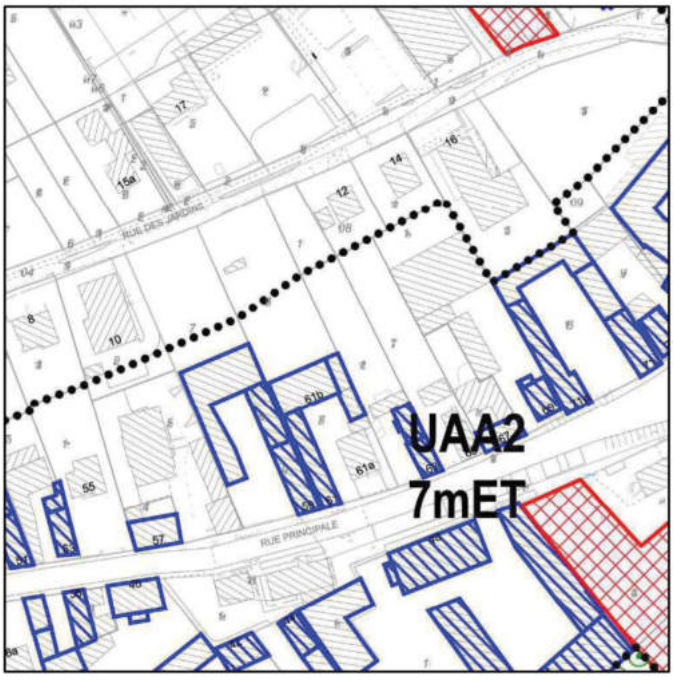
Classement en zone réservée.

Localisation

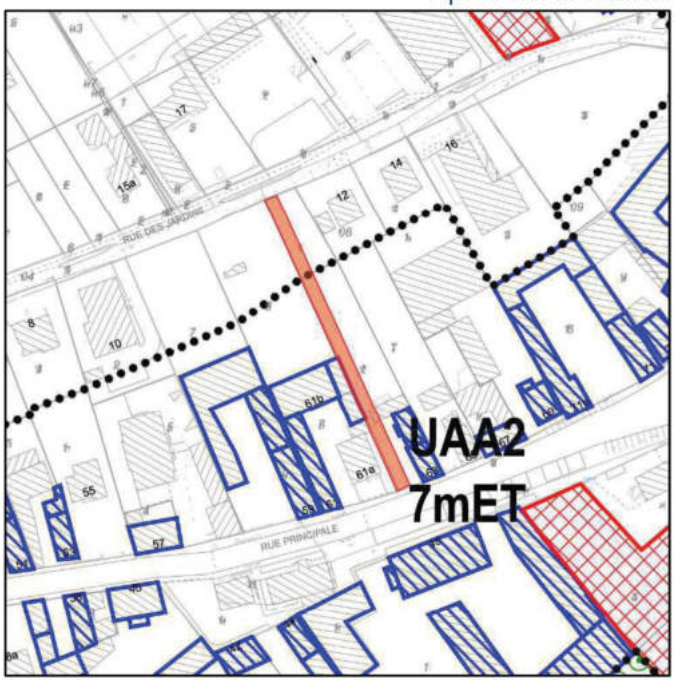
Parcelles 121 et 122 entre la rue Principale et la rue des Jardins.

Modification

Existant



Après modification



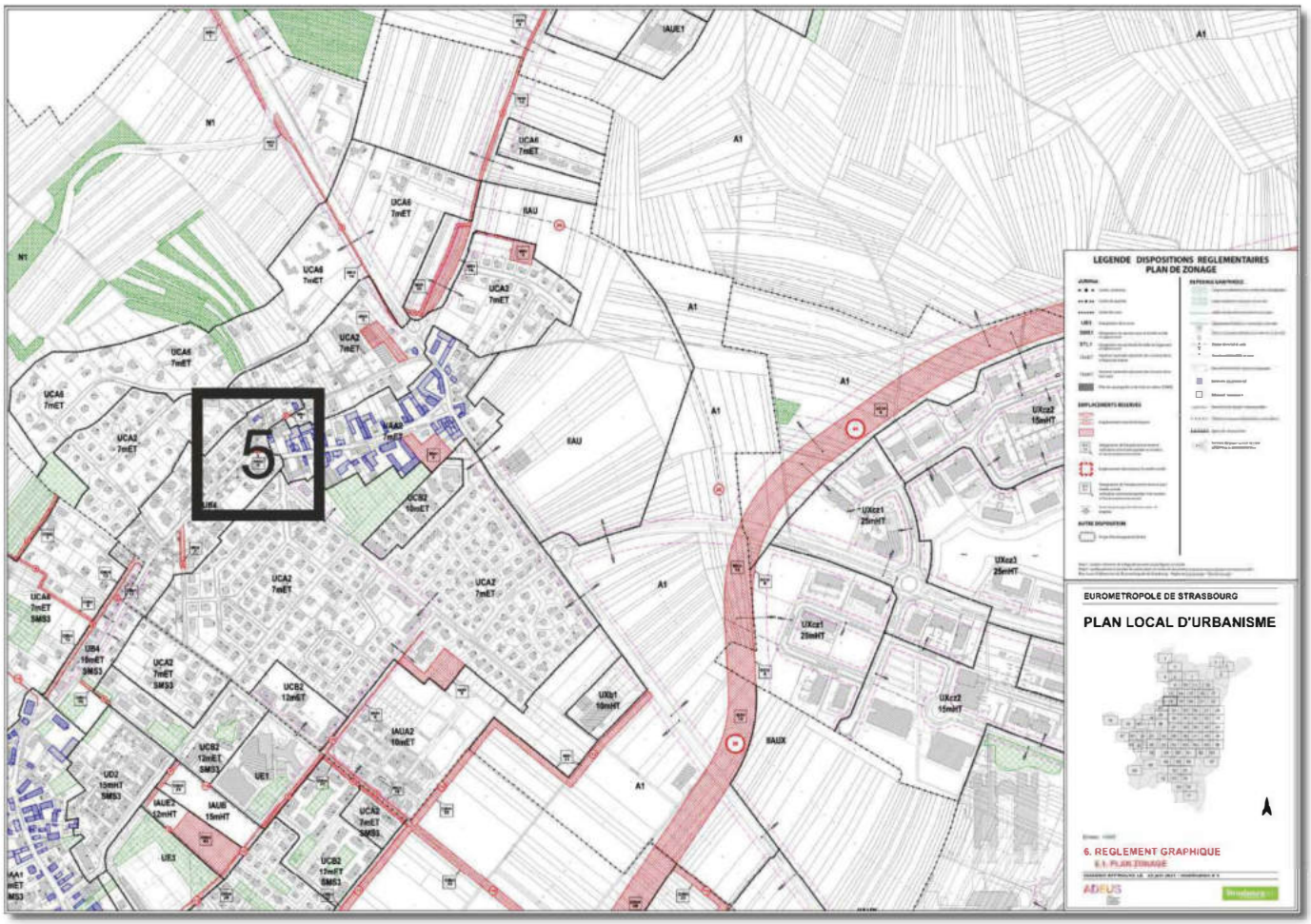
MODIFICATION n°5

Description

Extension de la zone réservée MIH6.

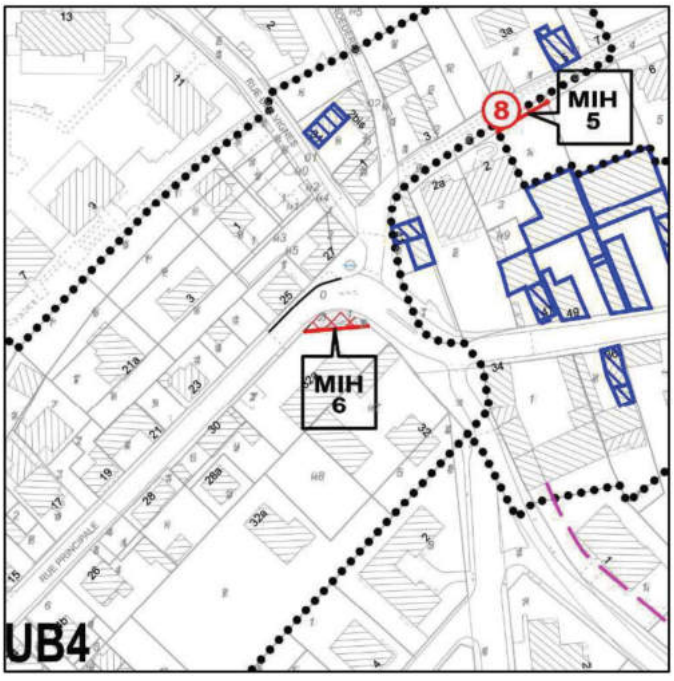
Localisation

Rue Principale / Virage en S au croisement avec la rue des Vignes et rue des Jardins.

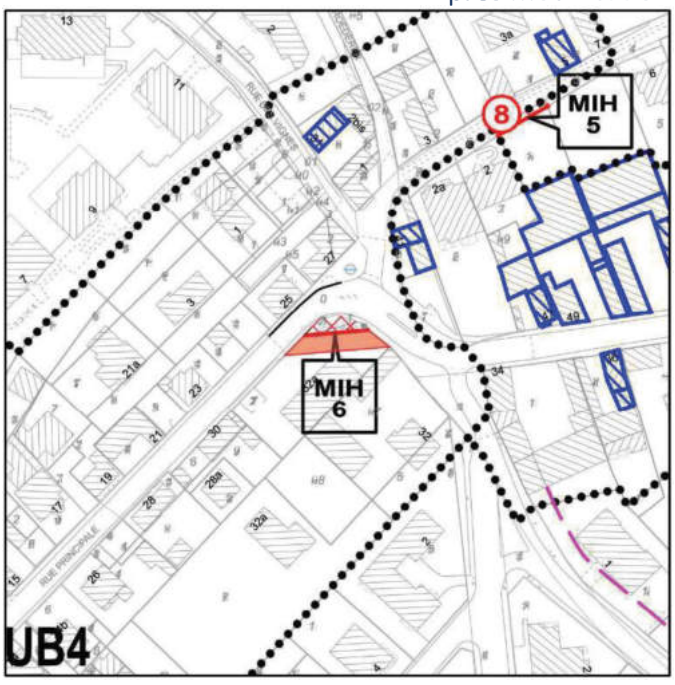


Modification

Existant



Après modification



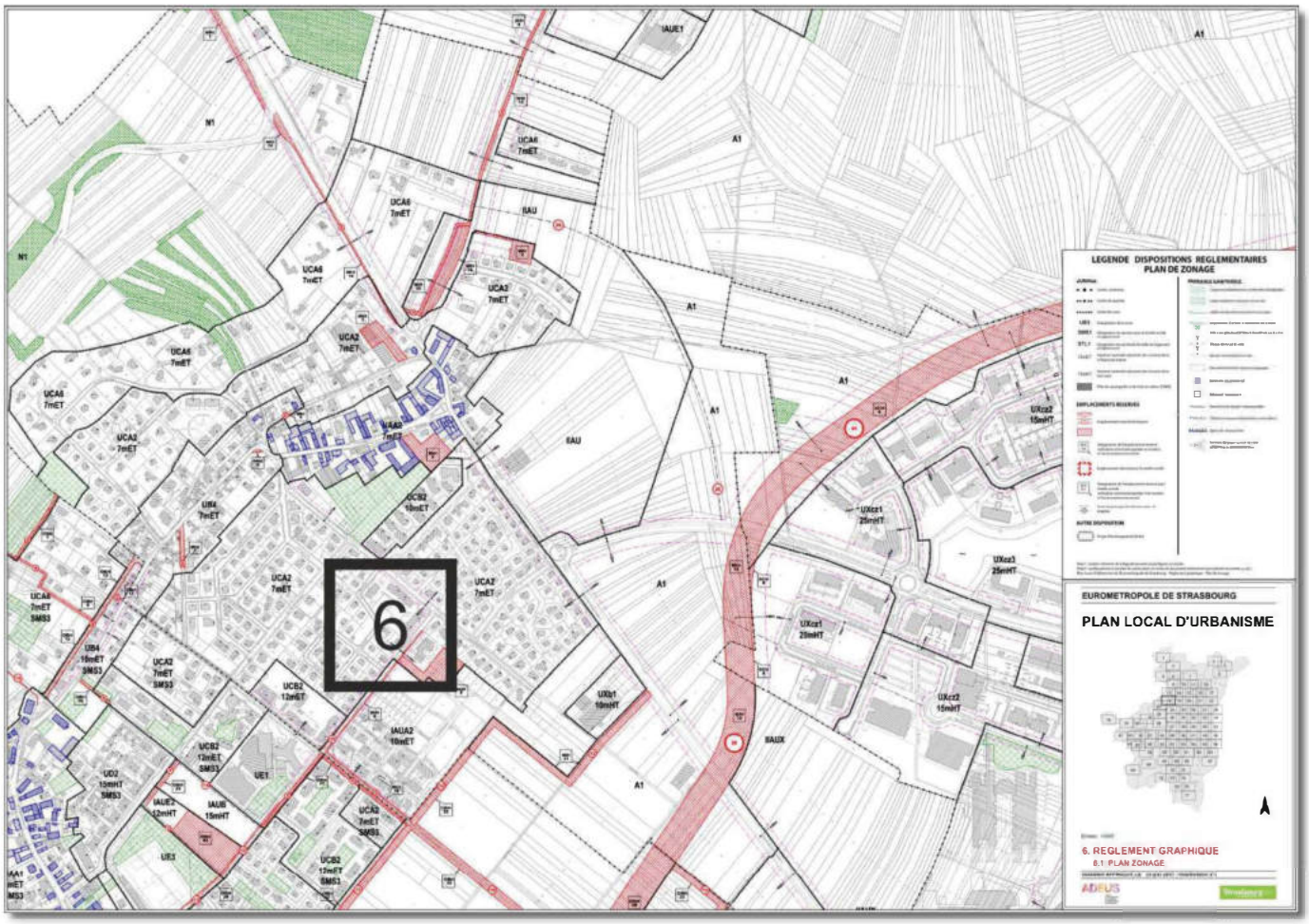
MODIFICATION n°6

Description

Classement en zone réservée.

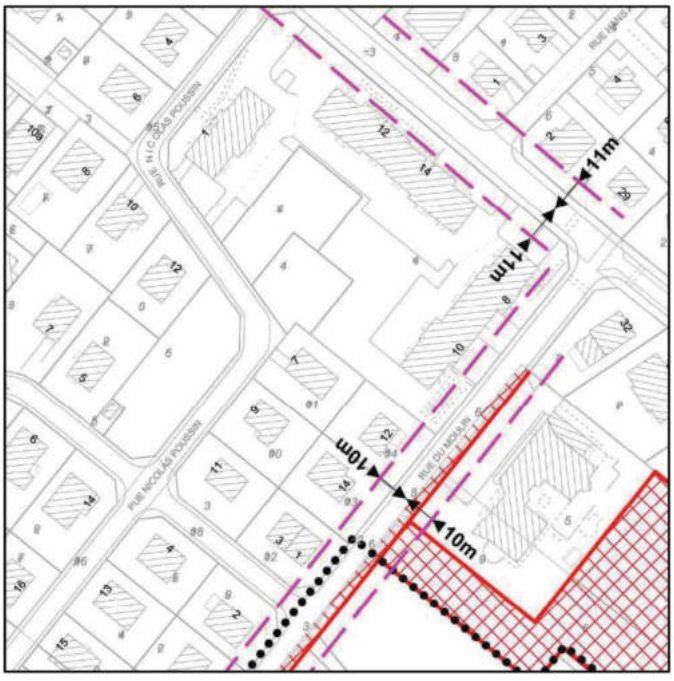
Localisation

Rue Nicolas Poussin.

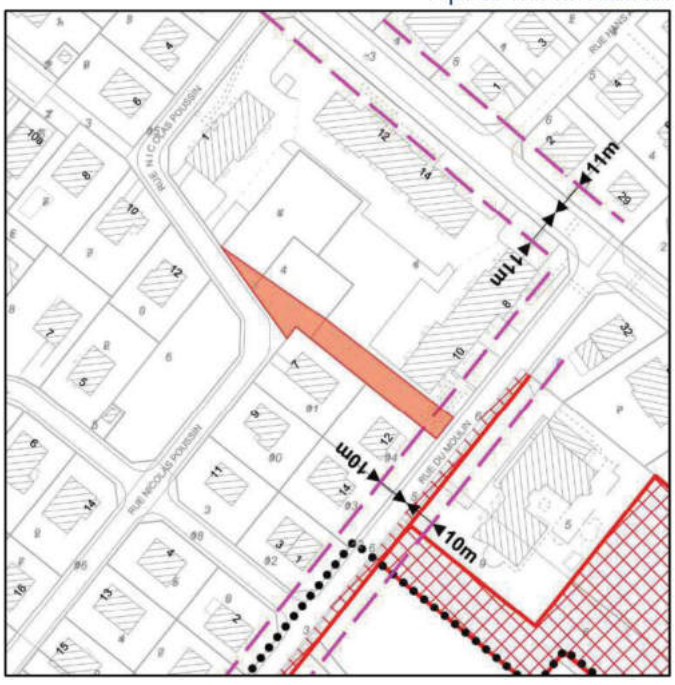


Modification

Existant



Après modification



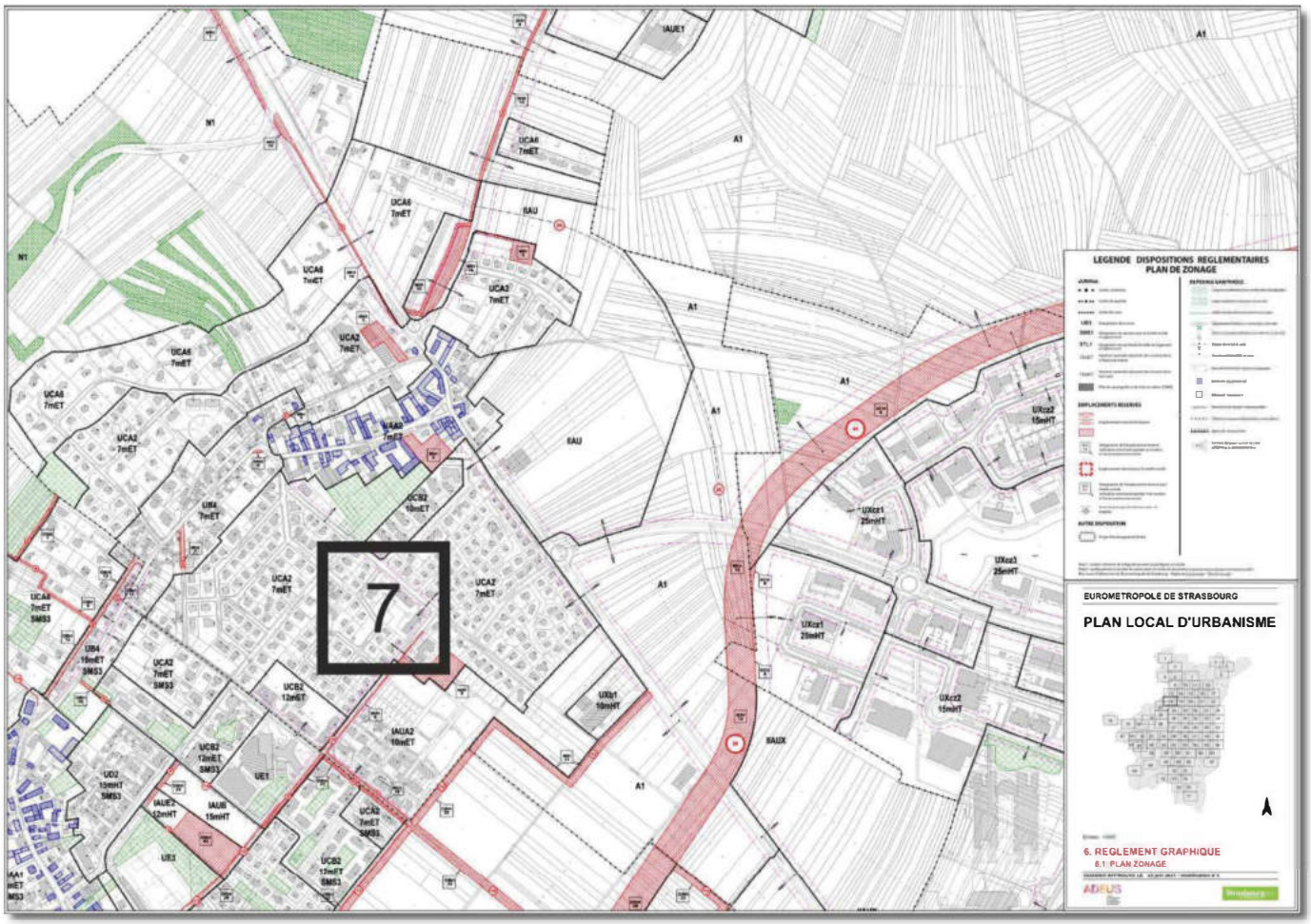
MODIFICATION n°7

Description

Classement EPCC d'un cœur d'ilot de copropriété.

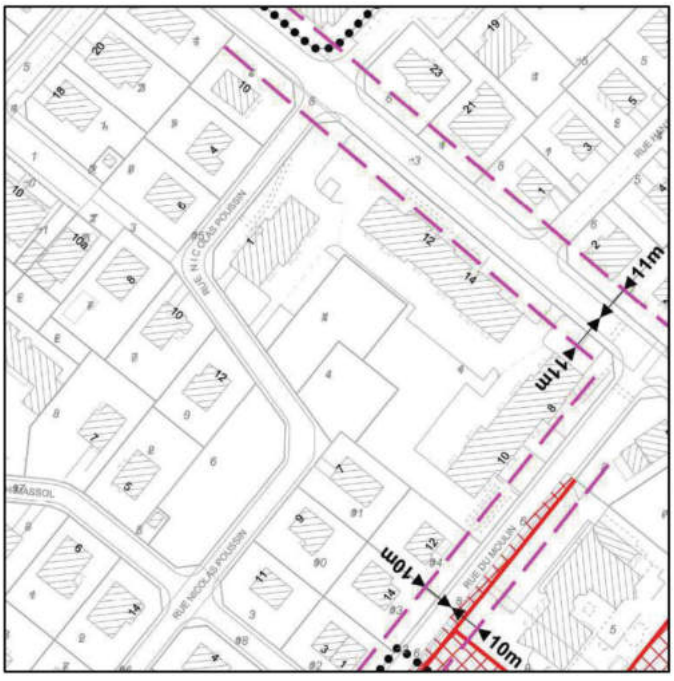
Localisation

1 rue Nicolas Poussin, 12,14 rue Eugène Delacrois, 8,10 rue du Moulin.

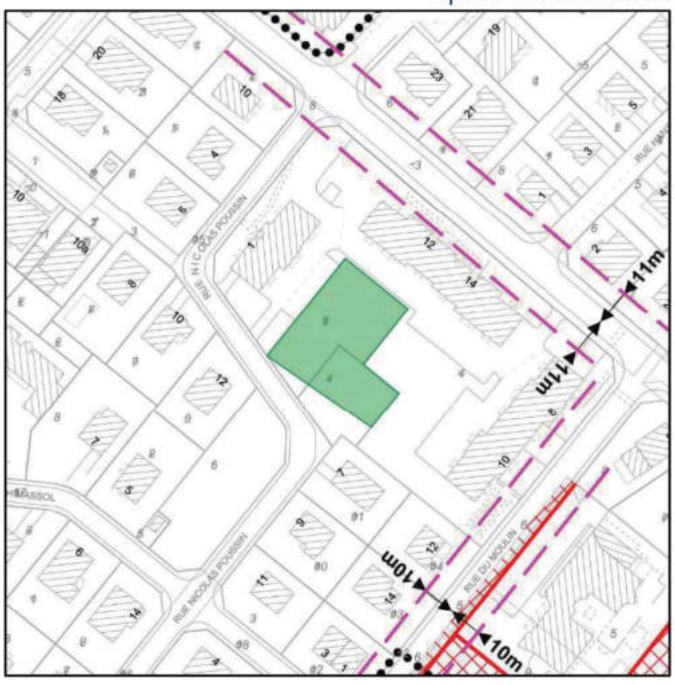


Modification

Existant



Après modification



MODIFICATION n°8

Description

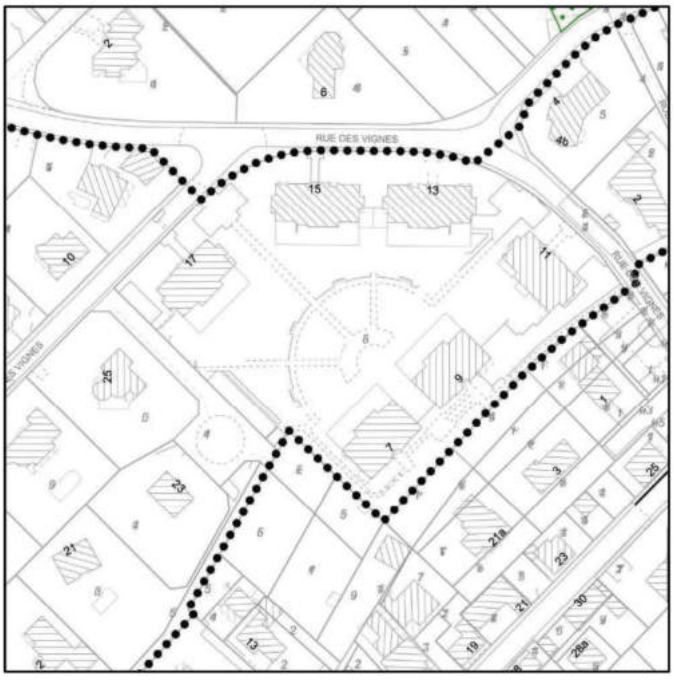
Classement EPCC d'un cœur d'ilot de copropriété.

Localisation

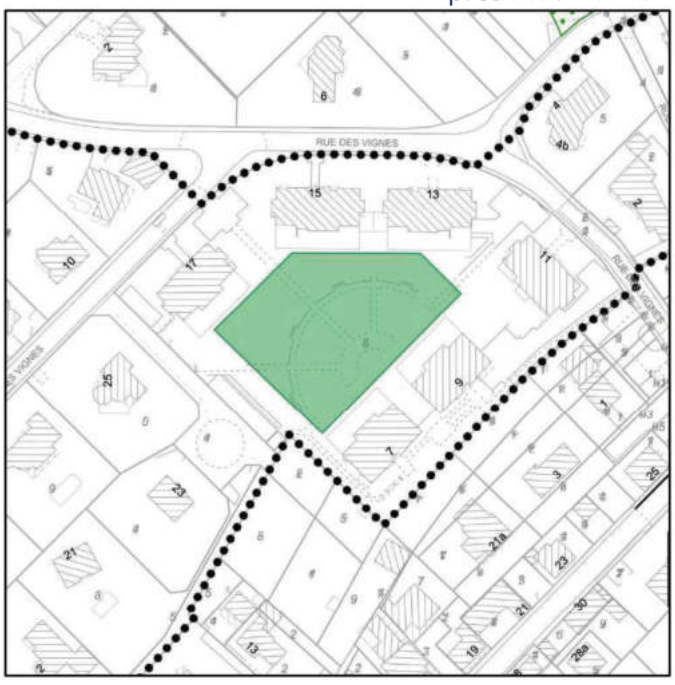
7, 9, 11, 13, 15, 17 Rue des Vignes.

Modification

Existant



Après modification



MODIFICATION n°9

Description

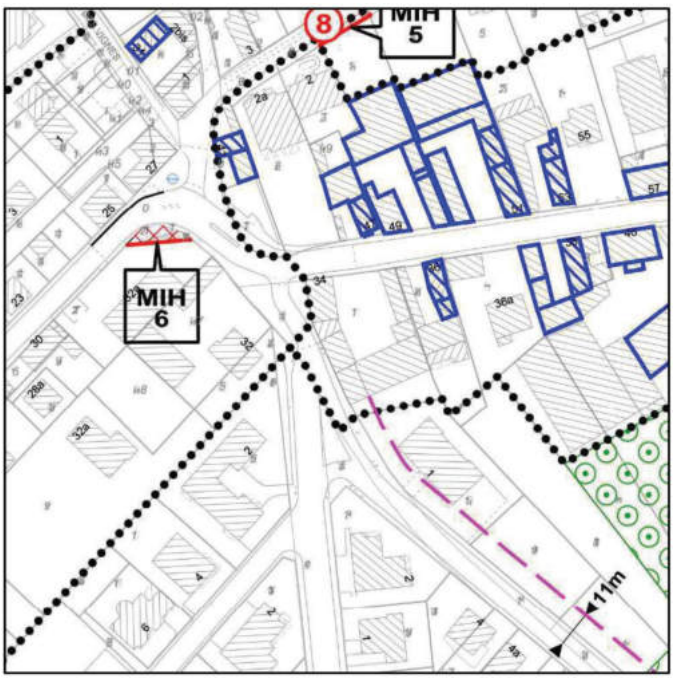
Création d'une zone réservée en prolongement de l'alignement déjà inscrit au PLUi en vigueur.

Localisation

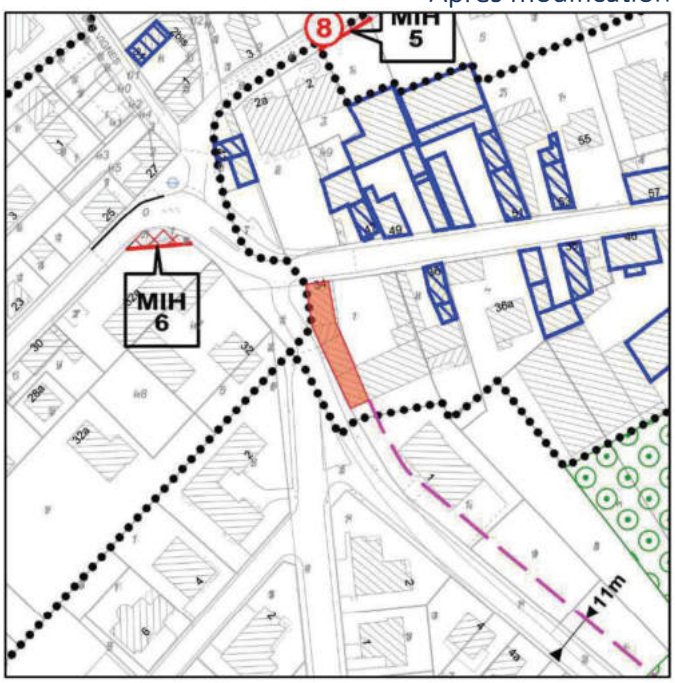
Nord de la rue Eugène Delacroix.

Modification

Existant



Après modification



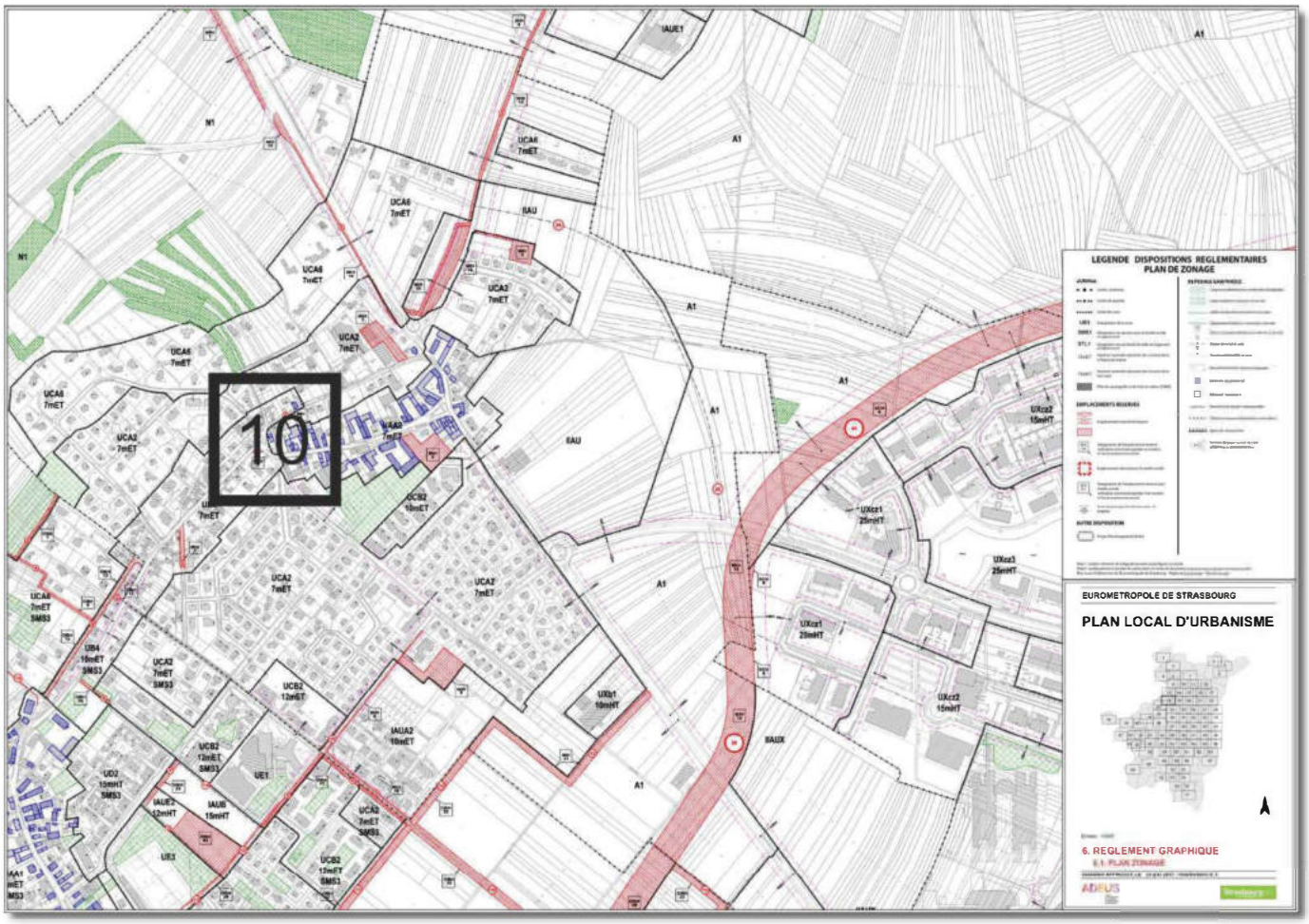
MODIFICATION n°10

Description

Classement en zone réservée.

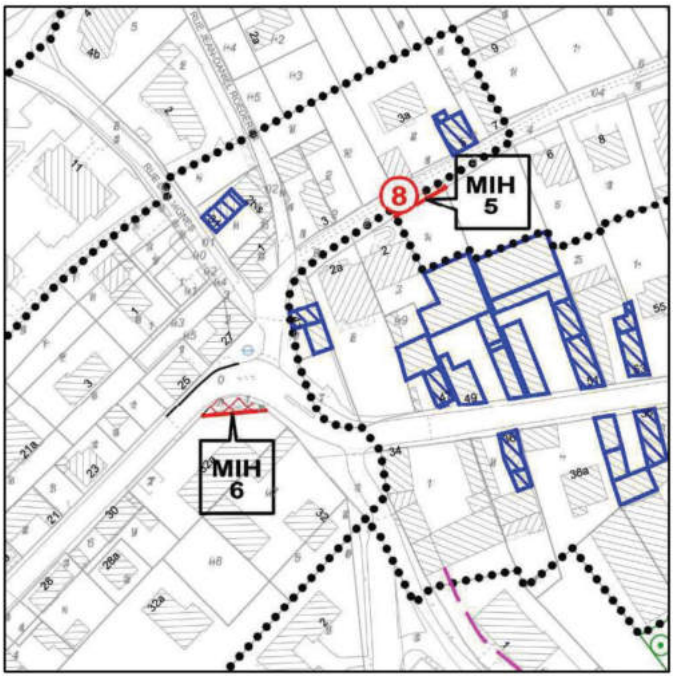
Localisation

Parcelle 2A entre la Rue Principale et la rue des Jardins.

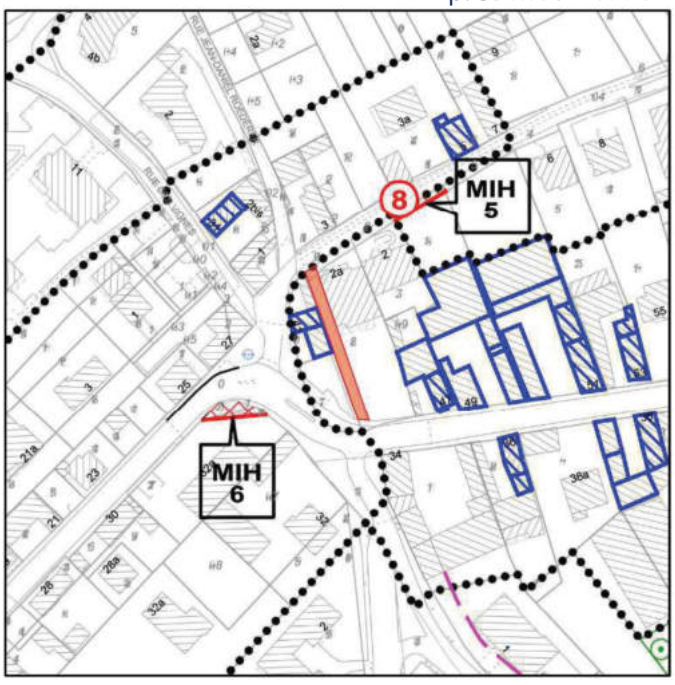


Modification

Existant



Après modification



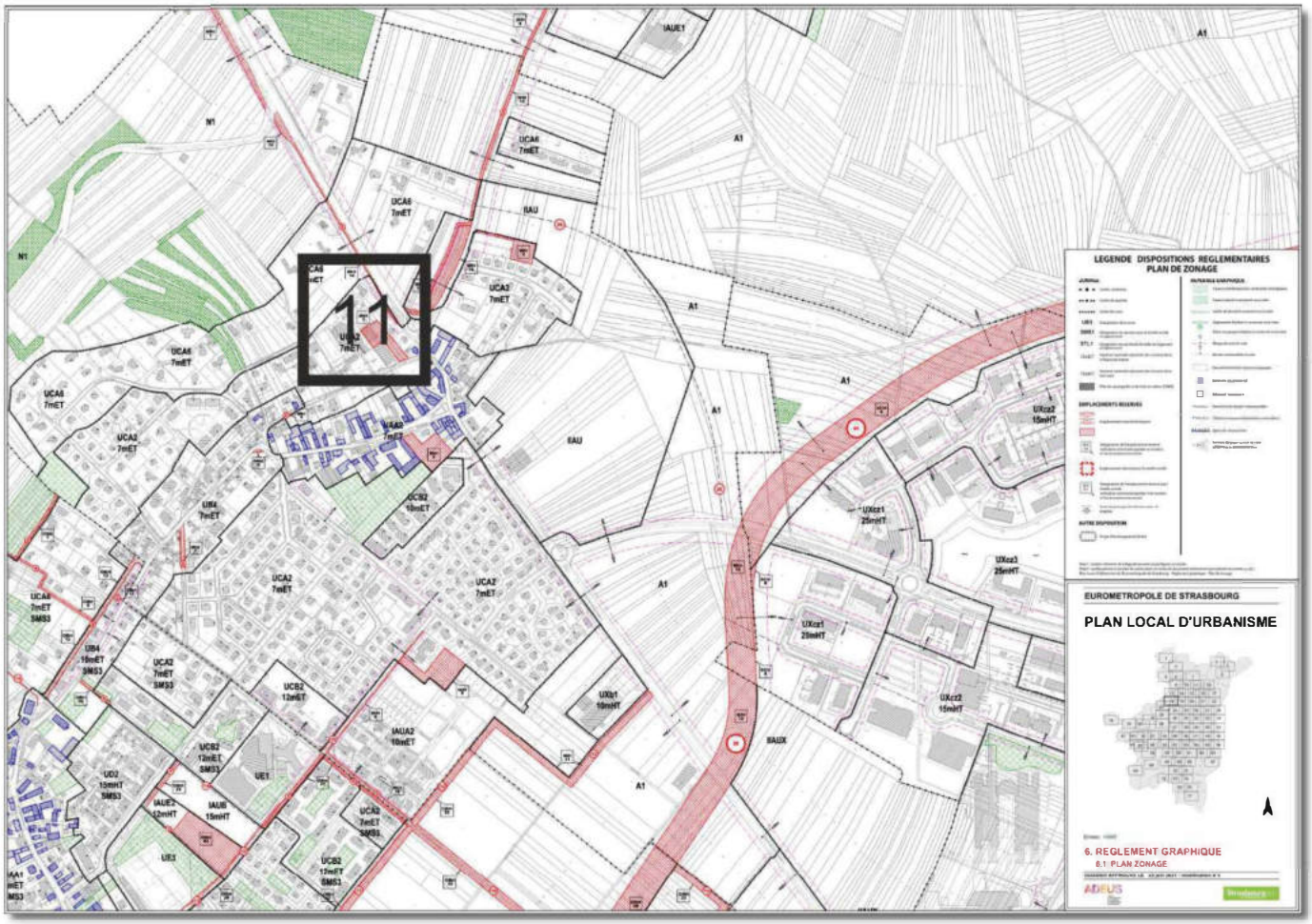
MODIFICATION n°11

Description

Extension de la zone MIH3.

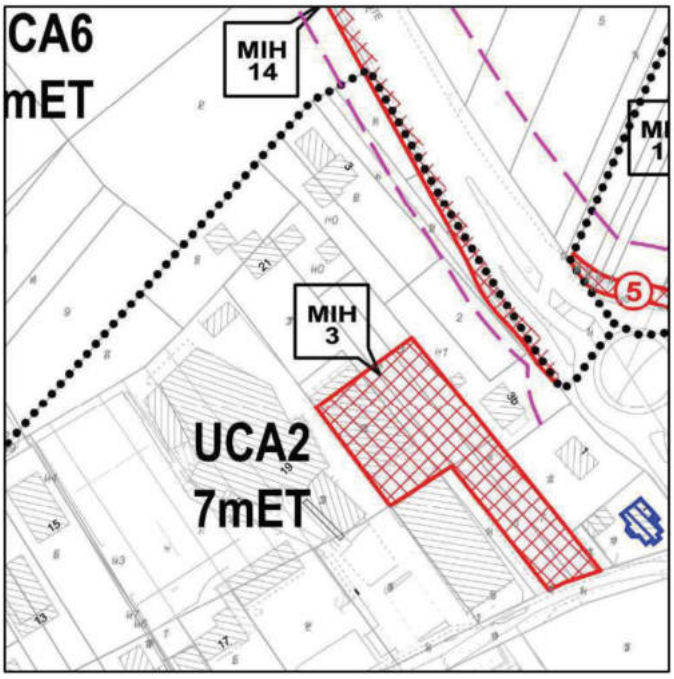
Localisation

Parcelles 317, 32 et 31 rue des Jardins.

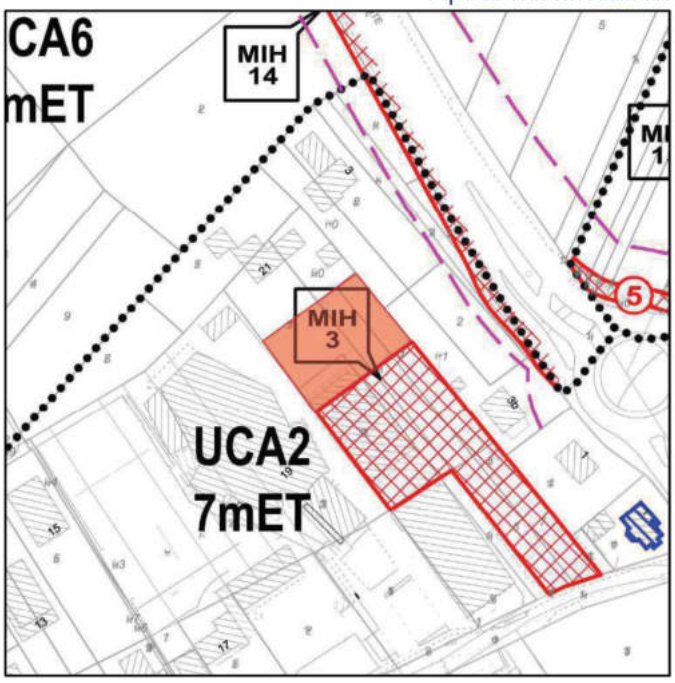


Modification

Existant



Après modification



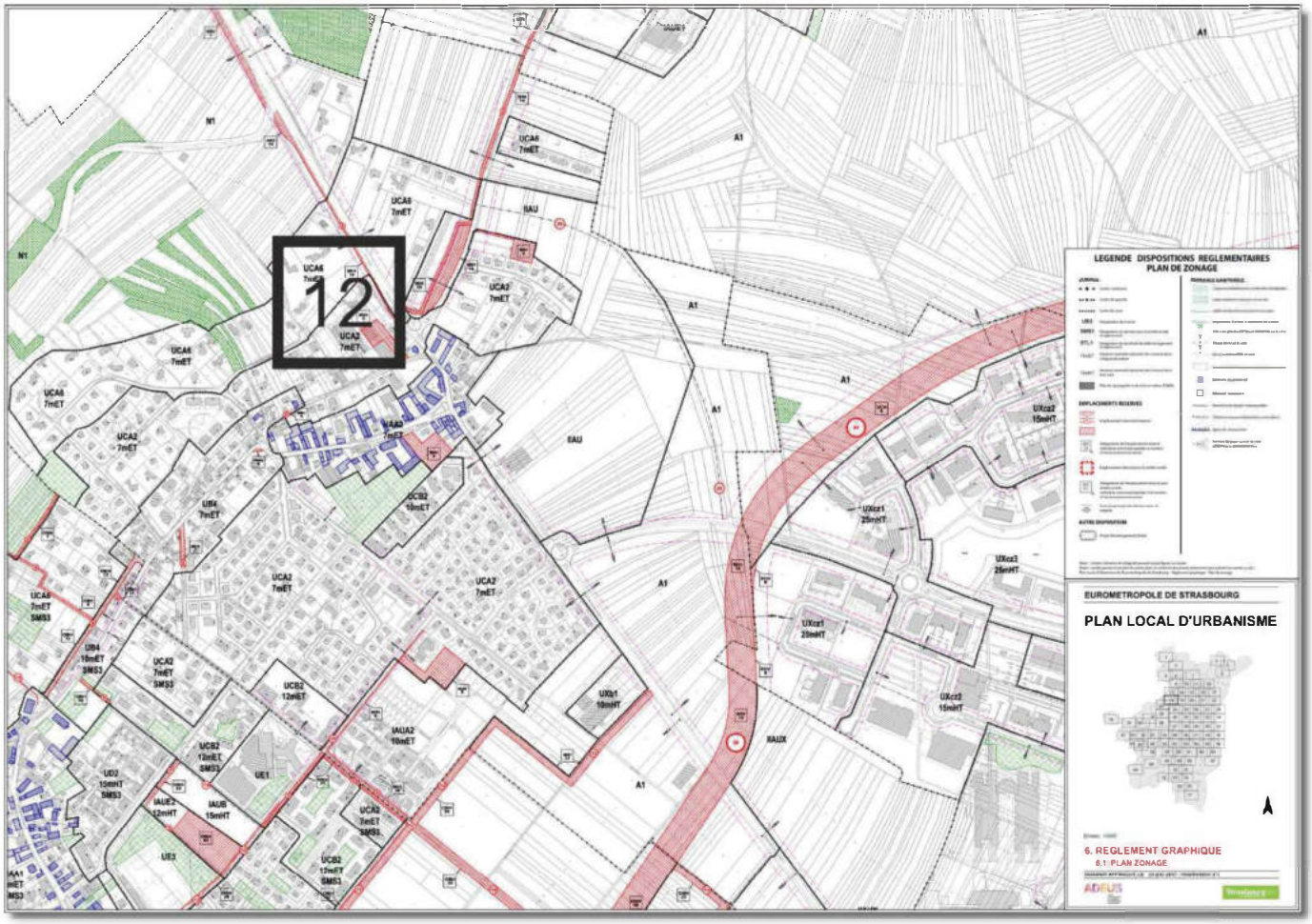
MODIFICATION n°12

Description

Création d'une zone EPCC.

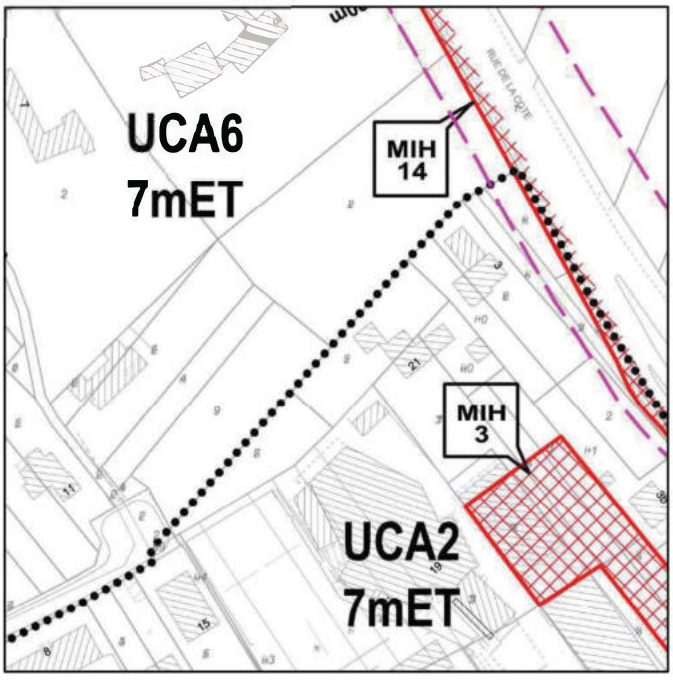
Localisation

Parcelles 287, 292,283 rue Jean-Daniel Roederer.

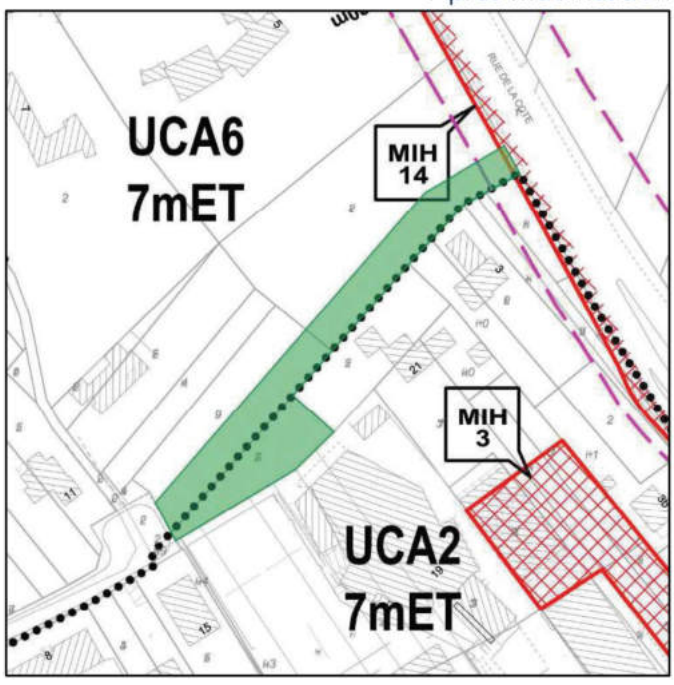


Modification

Existant



Après modification



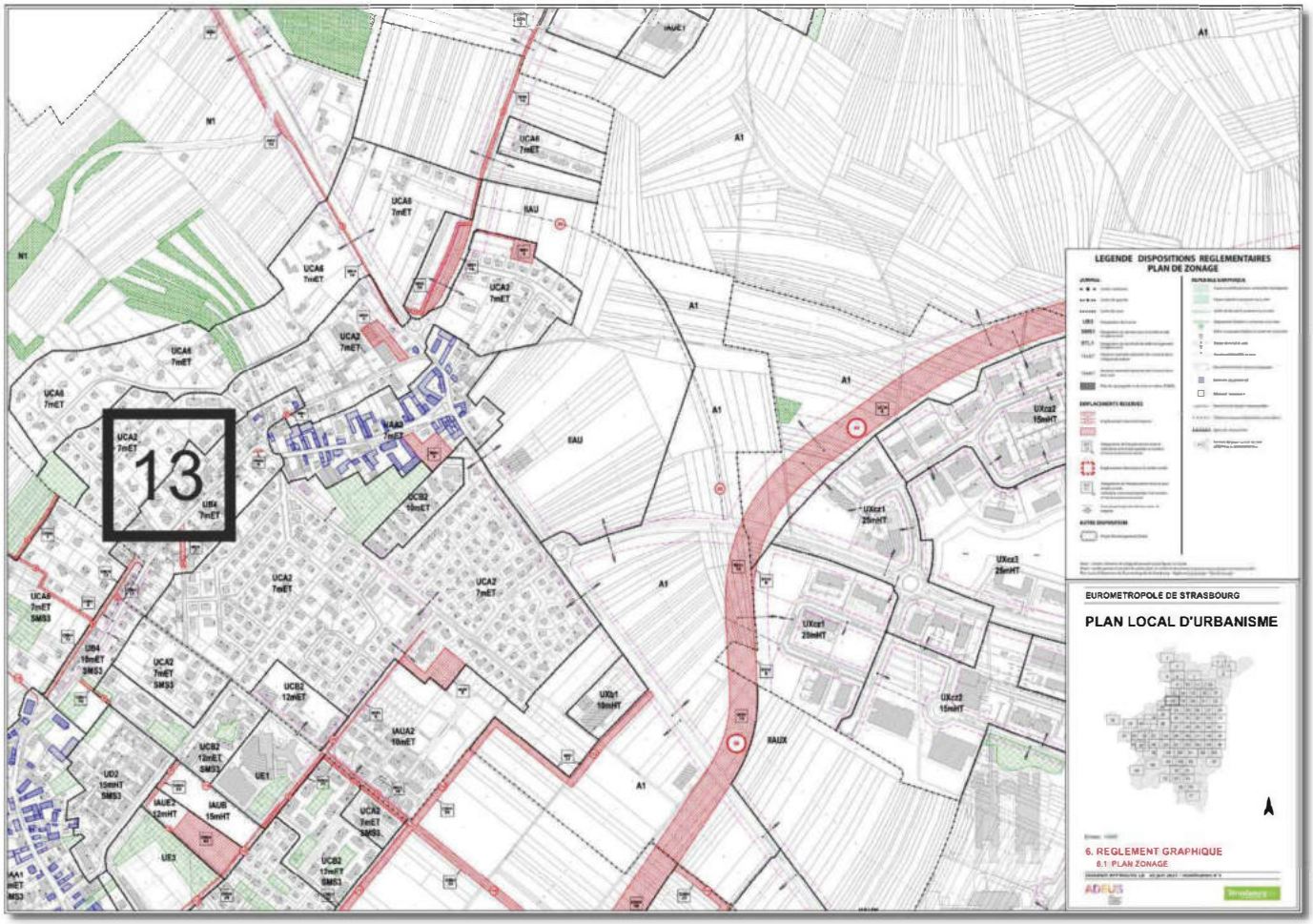
MODIFICATION n°13

Description

Changement de zone UCA2 vers UB4 de parcelles.

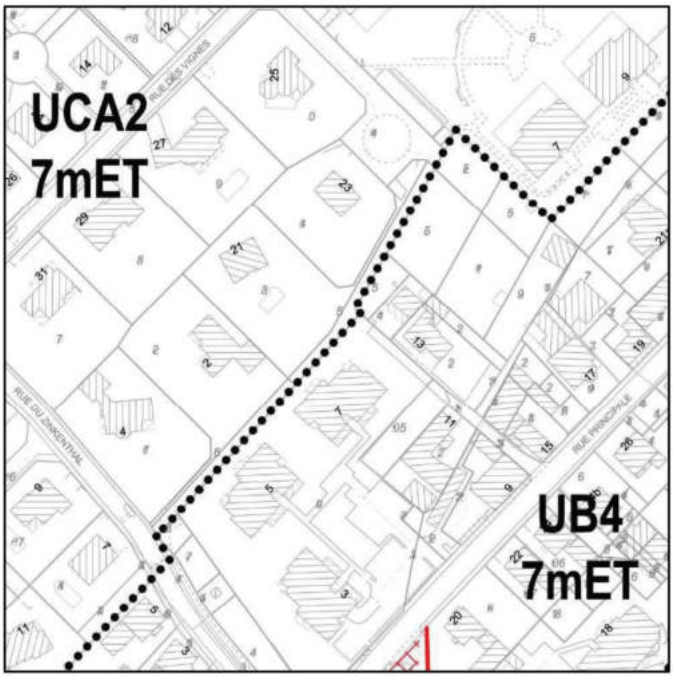
Localisation

Parcelles 580, 581, 582, 583 rue des Vignes.

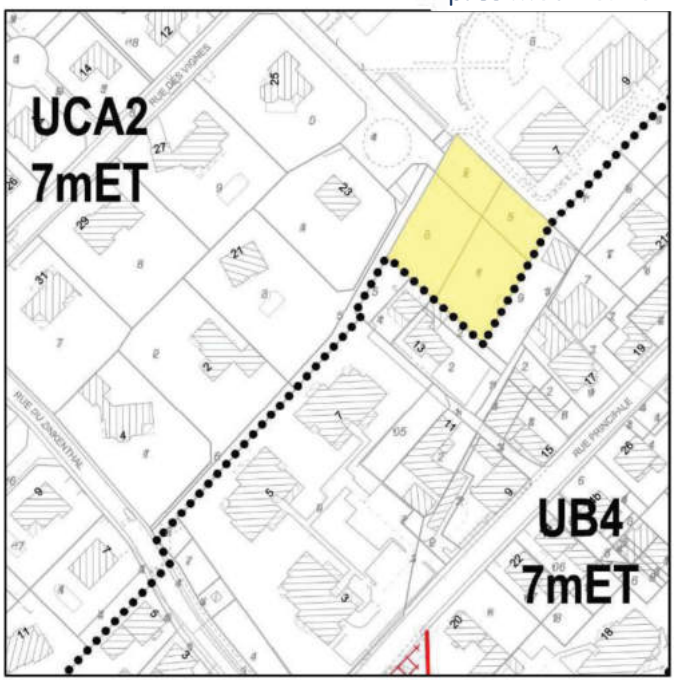


Modification

Existant



Après modification



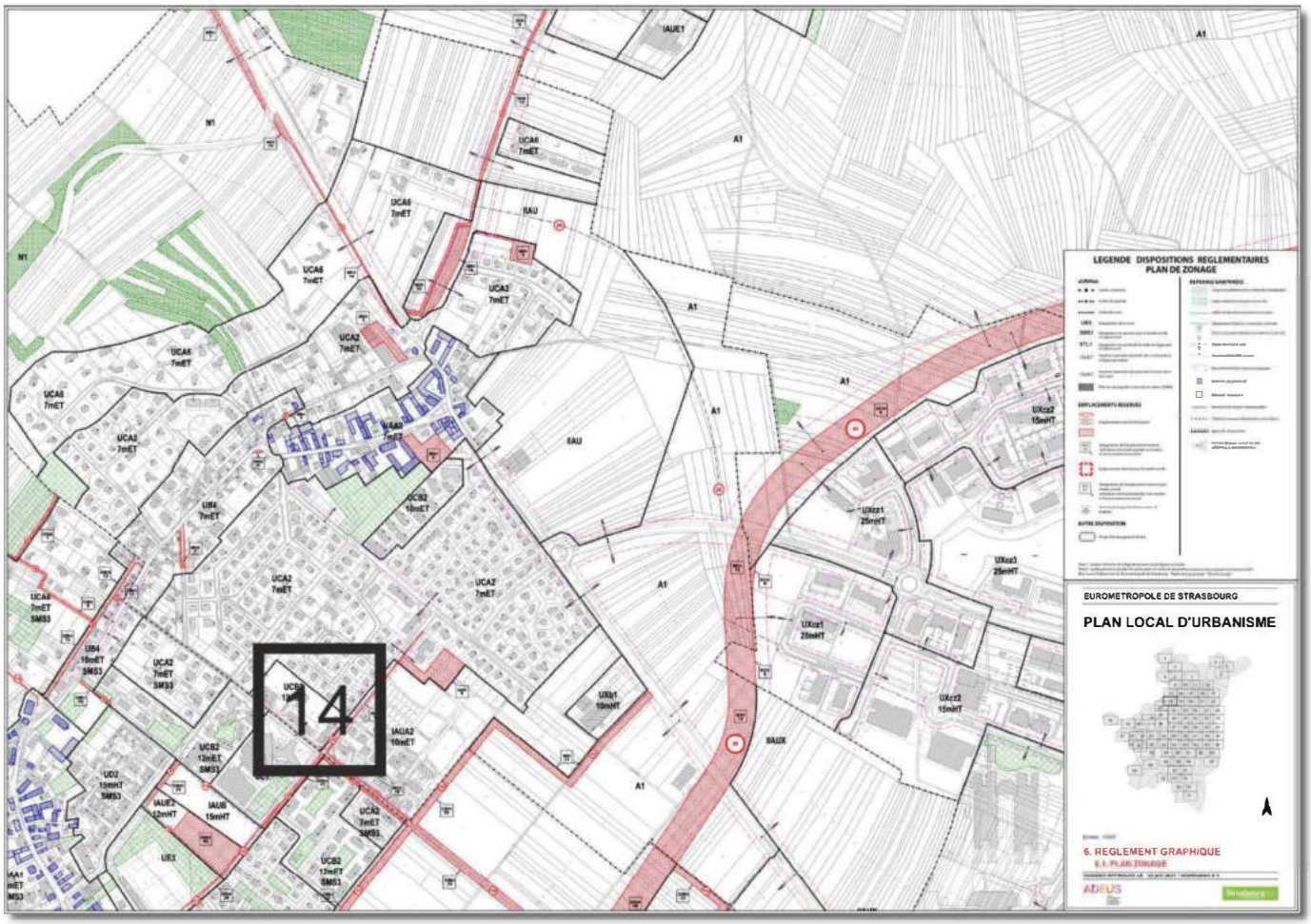
MODIFICATION n°14

Description

Classement EPCC d'un cœur d'ilot de copropriété.

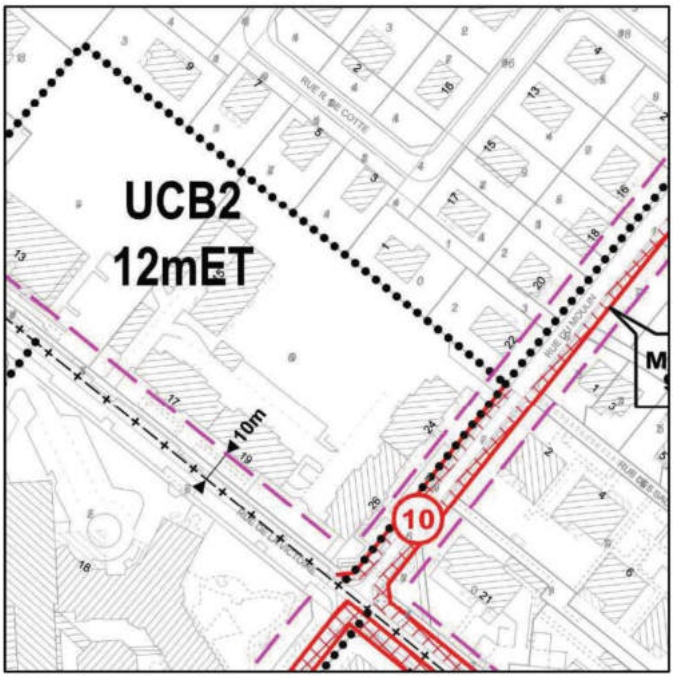
Localisation

15, 17,19 rue de la Victoire et 24,26 rue du Moulin.

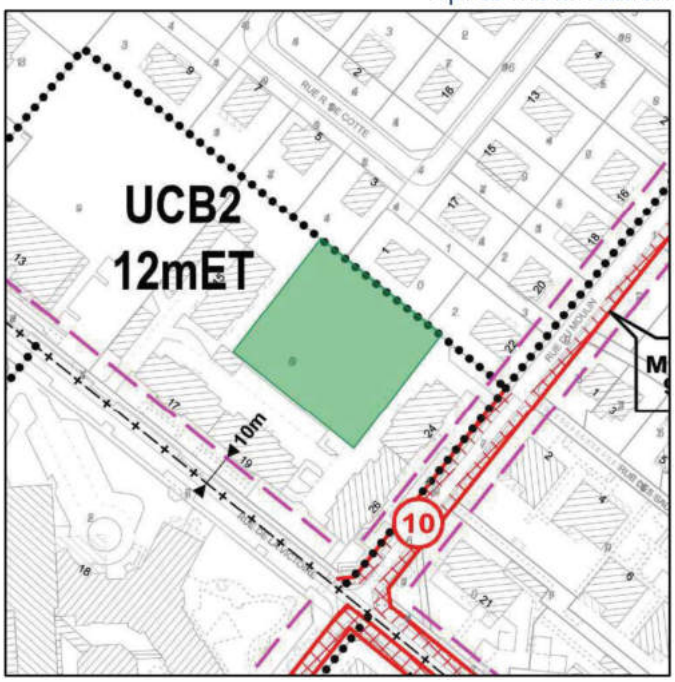


Modification

Existant



Après modification



374_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Pierre S-C

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint, copie de mes Observations d'Enquête Publique.

Vous souhaitant bonne réception, veuillez croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de ma parfaite considération.

SOLER-COUTEAUX
& ASSOCIES
AVOCATS & CONSEILS

AVOCATS ASSOCIÉS

Pierre Soler-Couteaux
Professeur agrégé de droit public

David Gillig
Chargé d'enseignement à la Faculté de Droit de Strasbourg

Willy Zimmer
Professeur agrégé de droit public
Ancien Doyen de la Faculté de Droit de Strasbourg

Jonathan Waltuch
Docteur en droit public

AVOCATS COLLABORATEURS

Elodie Vilchez

Olivier Cheminet

Sabrina Arab

Vincent Huck

Pauline Schultz

Matthieu Primus

Jean Erkel

Valentine Vienne

Louise Ramenah

Laure Koromyslov

Hélène Hardy

CABINET D'AVOCATS SOLER-COUTEAUX
ET ASSOCIES
SELARL AU CAPITAL DE 52 350 €
RCS STRASBOURG 443 706 031

Espace Européen de l'Entreprise
6 rue de Dublin
CS 20029 Schiltigheim
67 014 Strasbourg
T 03 88 76 44 55
F 03 88 14 02 03
: 178

Bureau de Mulhouse
34 rue du Printemps
68100 Mulhouse
T 03 89 46 17 64
F 03 89 66 00 63
: 8

cabinet@scl-avocats.com
@ www.scl-avocats.com

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 4 du PLU
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1 Parc de l'Etoile
67076 – STRASBOURG CEDEX

Strasbourg, le 05 octobre 2023

OBJET : Observations enquête publique / Modification n° 4 du PLU de l'EMS

Madame la Présidente,

Au nom de la société FONCIERE GRAND EST, j'ai l'honneur de vous soumettre les observations ci-après dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLU de l'EMS.

Ladite société est, en effet, propriétaire du site désigné par le projet de PLU comme le « site Mercure » sur lequel elle a le projet de développer un programme immobilier dont les éléments ont été arrêtés en concertation avec la ville et l'Eurométropole de Strasbourg.

Pour mémoire, le site est classé en zone UD2.

Il est en outre concerné par les dispositions applicables dans la ceinture verte.

Les observations de la société FONCIERE GRAND EST portent sur les points suivants :

I.
<u>SUR LA REGLE DE HAUTEUR</u>

I.1. Elle est définie de la manière suivante :

- Les documents graphiques indiquent une hauteur maximale de 56 mètres de nature à permettre de ménager une hauteur plus importante en RDC :

- Mais par ailleurs, le règlement du PLUi pose un principe d'épannelage avec une différence de hauteur entre les bâtiments.

En ce sens, le règlement (art. 10) dispose :

> *« 4. Dispositions particulières applicables dans d'autres secteurs*
> *Dans le cadre de l'opération de requalification du site Mercure dans le quartier du Wacken à Strasbourg, les nouveaux bâtiments créés doivent présenter des* ***hauteurs différenciées****. Deux bâtiments implantés au nord du site peuvent atteindre respectivement une hauteur maximale correspondant à R+ 17 et un R+ 13. Les autres bâtiments doivent respecter une hauteur maximale allant d'un R+6 à un R+9 »*.

I.2. Cette disposition peut faire l'objet de deux lectures distinctes :

- Soit, il s'agit de respecter la hauteur maximale R+6 à R+9 d'un bâtiment à un autre, de manière à ce qu'ils n'aient pas la même hauteur ;

- Soit chaque bâtiment peut comporter une hauteur en gradin allant d'un R+6 à un R+9.

⇨ **Ce point mériterait d'être éclairci, la seconde solution paraissant cependant mieux adapté à une urbanisation de qualité du site.**

⇨ **Par ailleurs, il conviendrait d'acter qu'en vis-à-vis du Palais de la Musique et des Congrès (PMC), le bâtiment envisagé qui comporterait un volume d'habitation et une résidence étudiante accolée constitue bien un seul bâtiment.**

A défaut, il faudrait modifier la règle en visant les trois bâtiments implantés au nord.

I.3. Il résulte de la délibération du 24 juin 2019 par laquelle la ville de Strasbourg a consenti la vente du foncier à la société FONCIERE GRAND EST dans le cadre d'une confusion des droits résultant du bail emphytéotique dont cette dernière était titulaire qu'elle doit maintenir sur le site une capacité hôtelière portant sur 174 chambres pour une durée de 15 ans à compter de la signature de l'acte de vente.

En l'état, les règles d'urbanisme projetées et la règle de hauteur - R+6 à R+9 en gradin – ne permettent pas de réaliser 174 chambres et les espaces communs (lobby, salles de réunions, bars …) au standing d'un hôtel 5 étoiles.

⇨ **C'est pourquoi, la société FONCIERE GRAND EST sollicite de porter la règle de R+6 à R+10 pour permettre de surélever l'hôtel, étant entendu qu'une structure en gradin serait retenue (pour respecter le principe d'épannelage) et que l'immeuble pourra atteindre R +10 sur environ 30% du bâtiment.**

II.
<u>SUR LA REGLE STATIONNEMENT VELO</u>

II.1. La règle est ainsi déterminée :

- **Habitation**

La surface affectée aux locaux vélos doit être au moins égale à *4,5 % de la surface de plancher opération.*

En plus des stationnements vélos prévus pour les habitants, des arceaux dédiés à leurs visiteurs seront installés à proximité de l'entrée de l'immeuble sur le terrain d'assiette du projet.

Ils devront être accessibles et respecter le ratio de 0,5 % de la surface de plancher opération, sauf en cas d'impossibilité technique.

- **Commerces de détail :**

La surface affectée aux locaux vélos doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- moins de 300 m² : 0 place ;
- au-delà de 300 m² : 1 place par tranche entamée 100 m².

- **Hôtel et autres hébergements touristiques :** 1 place par tranche de trois chambres

- **Résidence universitaire/étudiante**s : une place par chambre

II.2. Observations

- **Concernant la norme pour les hôtels,** et s'agissant d'une norme stationnement vélo, elle paraît disproportionnée au regard de la destination de la construction et des modalités de son occupation.

En effet, d'une manière générale, les clients d'un hôtel y accèdent en voiture particulière ou en taxi.

L'utilisation du vélo de location à des fins touristiques (visite de la ville) ne semble pas nécessiter un stationnement desdits vélos dans les locaux de l'établissement lui-même, compte tenu notamment de leur durée d'utilisation.

Concernant en particulier le site Mercure, il est particulièrement bien desservi par plusieurs lignes de tram et une navette.

⇨ **Dans ces conditions, il est sollicité de ne pas fixer de normes chiffrées mais de prescrire que ces établissements doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.**

Une telle rédaction paraît en effet plus adaptée comme visant à permettre à chaque exploitant de fixer lui-même une capacité en fonction du standing de l'établissement et de sa localisation.

- **Concernant la résidence étudiante**

Là encore, la norme de stationnement vélo paraît surévaluée.

En effet, on ne peut présumer que chaque étudiant dispose d'un vélo pour se déplacer.
Sur le site Mercure, en particulier, la qualité de la desserte en transports collectifs permet de penser que ce mode de transport sera largement utilisé.

⇨ **Dans ces conditions, un ratio d'un emplacement pour 3 chambres pourrait être sans doute plus adapté.**

II.3. Sur la localisation des emplacements vélos

- La règle sur ce point est ainsi formulée : pour tout projet, 1 place de stationnement équivaut à une surface minimale de 2 m². Et tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m², ce local devant être distinct de tout autre local (poubelle technique).

Les dispositifs à double niveau de type « Rack » sont également autorisés, mais limités à la moitié du nombre de places exigées pour le stationnement dédié aux vélos.

Par ailleurs le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan des emplacements des bicyclettes en distinguant ceux destinés aux visiteurs.

- Les places de stationnement réservé aux vélos et vélo cargo doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment et des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue à une hauteur de 50 à 80 cm sont à prévoir.

Toutefois, il est à noter que la surface réservée au stationnement des vélos devra être créée **prioritairement en rez-de-chaussée ou de plain-pied.**

⇨ **La portée de ce « prioritairement » mériterait d'être explicitée, sauf à rencontrer des difficultés au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

- Par ailleurs, le règlement du PLU indique que cette dernière disposition ne s'applique pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des **logements, des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Il est simplement indiqué que pour ses bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

⇨ **La société FONCIERE GRAND EST sollicite que cet aménagement soit étendu aux établissements hôteliers.**

Cette proposition pourrait d'autant plus se justifier que le règlement prévoit par ailleurs que lorsque la surface réservée au stationnement des vélos se situe sur un autre niveau que le rez-de-chaussée, la conception du bâtiment devra faciliter l'usage des vélos (voies d'accès en pente douce, ascenseur permettant l'accueil de cycles …).

⇨ **La société FONCIERE GRAND EST sollicite également que la destination de la résidence étudiante soit précisée : logement ou hébergement ?**

En remerciant la commission que vous présidez de bien vouloir prendre en compte ces observations, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée

POUR LA SELARL SOLER-COUTEAUX & ASSOCIES
Pierre SOLER-COUTEAUX
Avocat

A l'attention des commissaires enquêteurs
Enquête publique portant sur la modification
N° 4 du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de
l'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Envoi par mail : AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu et
dépôt en mains propres lors de la permanence du 5/10/2023 en mairie de Bischheim

Bischheim, le 4 octobre 2023

Objet : Demande d'évolution de zonage – Secteur du 26 au 44 rue de la Robertsau à BISCHHEIM

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de porter à la connaissance des commissaires enquêteurs les éléments suivants.

Le secteur constitué des dix maisons sises du 26 au 44 rue de la Robertsau à Bischheim est actuellement classé en zone UB2 (10mET) au PLU (voir extrait du règlement graphique ci-annexé).

Ce sont des maisons vieillissantes donnant sur un front de rue très passant auquel l'accès devient de plus en plus malaisé.

Récemment, une de ces maisons a été proposée à la vente. A cette occasion, deux équipes de promotion immobilière (NEXXT-IMMO et STRADIM) sont venues exposer auprès du Service Urbanisme de la Ville un projet consistant en la construction de nouveaux immeubles en lieu et place de la totalité des maisons existantes. Des compromis ont d'ailleurs été signés en ce sens.

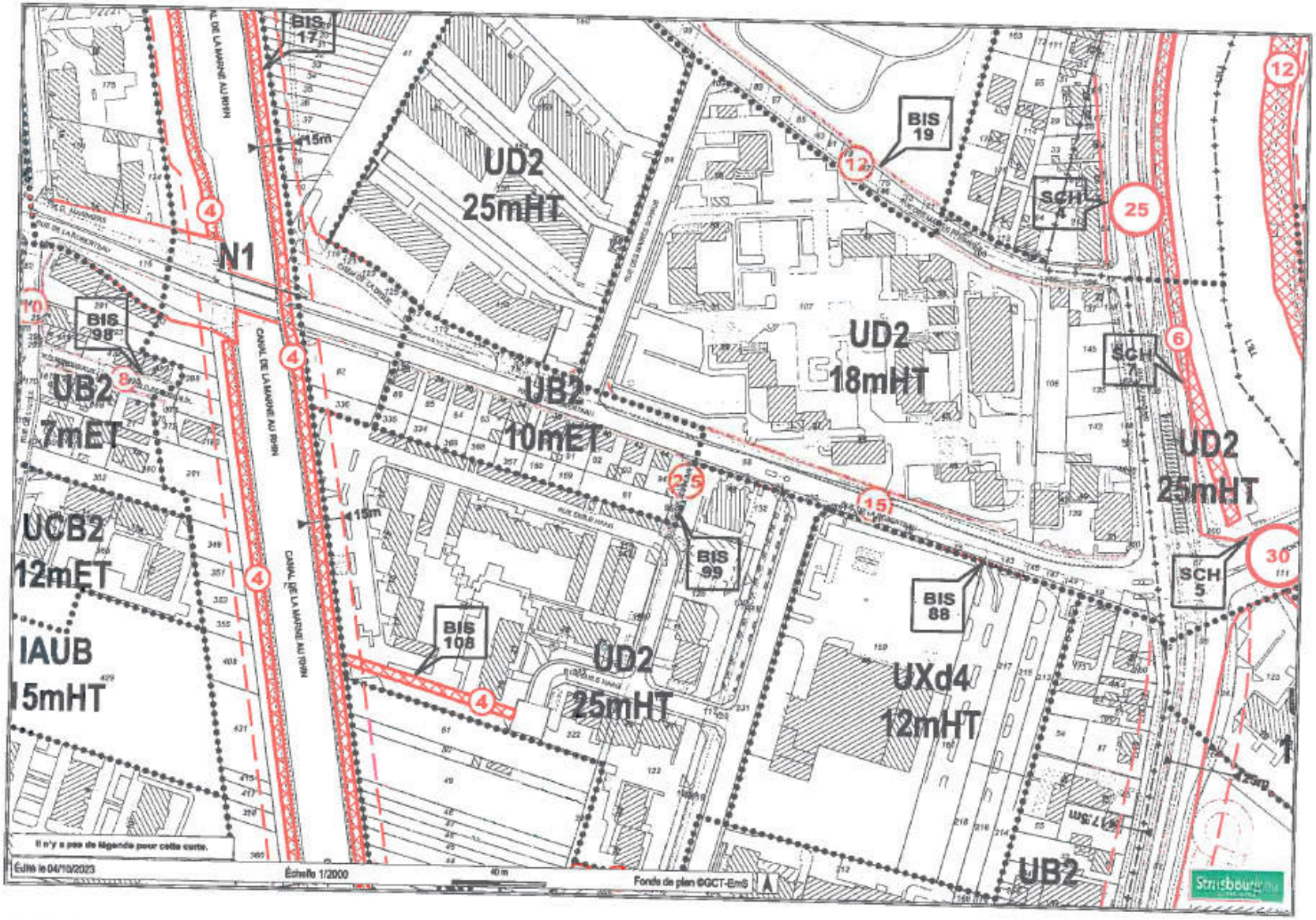
Les visuels proposés sont en accord avec le classement et les hauteurs prévus actuellement dans cette zone mais paraissent en dissonance avec les hauteurs des immeubles aux alentours.

Ainsi, la Ville serait favorable à ce que cette zone évolue vers le zonage des secteurs voisins (UD2, 18 à 25mET). Cela permettrait un geste urbanistique cohérent avec les constructions existantes proches.

De plus, cette option apparait d'autant plus pertinente que ce secteur se situe à proximité de la ligne de tram B et de voies douces telles que la Vélostrass longeant le canal de la Marne au Rhin.

J'espère que cette proposition retiendra votre attention. Le Service Urbanisme de la Ville reste à disposition pour tout complément d'information.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie de recevoir, Mesdames, Messieurs, mes meilleures salutations.



UD2
25mHT
UD2
18mHT
UB2
10mET
UB2
7mET
UCB2
12mET
IAUB
15mHT
UD2
25mHT
UXd4
12mHT
UD2
25mHT
UB2
N1
BIS 17
BIS 19
BIS 98
BIS 99
BIS 108
BIS 88
SCH 4
SCH 7
SCH 5
CANAL DE LA MARNE AU RHIN
15m
Il n'y a pas de légende pour cette carte.
Édité le 04/10/2023
Échelle 1/2000
40 m
Fonds de plan ©GCT-EmS

376_EP_M4-PDA_MAIL_ESC

Yoann S.

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Veuillez SVP trouver en pièce jointe de ce courriel notre contribution, en qualité de personne morale, à l'enquête publique liée à la modification N°4 de PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.
Je vous saurais gré, Madame, d'accuser la bonne réception de cette pièce.
Meilleures salutation,

Modification N°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Contribution à l'enquete publique, relative à la distance de recul de 40 mètres des bords de berges des parcs photovoltaïques flottants en zone N7b

1 – Eléments de contexte

Dans le cadre de la modification N°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, le règlement écrit introduit au *Chapitre XXIV, Article 10.2* une distance de recul de 40 mètres à observer entre les bords des berges et les installations photovoltaïques flottantes les plus proches situées en zone N7b.

Notre société porte avec la municipalité d'Eschau le projet d'installation d'une centrale photovoltaïque lacustre sur le plan d'eau d'Eschau chantier II (le plus à l'est). La puissance de la centrale en projet est d'environ 16,8MWc pour une surface d'environ 12ha.

En application de l'*article R122-2 du Code de l'environnement*, modifié par le *décret N° 2022-970 du 01/07/2022*, le projet concerné est donc soumis à évaluation environnementale.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, le service instructeur exige la production d'une étude d'impacts environnementaux, laquelle doit permettre la prescription de mesures visant à limiter les impacts du projet sur l'environnement.

Cette note doit permettre d'expliciter :

- Les enjeux environnementaux liés au projet d'installation d'une centrale photovoltaïque lacustre sur une ancienne gravière et leur corrélation avec la proximité des berges ;
- La manière dont les distances de retrait des installations flottantes par rapport aux berges ont été définies pour notre projet d'Eschau ;
- Les raisons pour lesquelles nous sommes défavorables à l'introduction de cette distance de recul, et sollicitons un examen au cas par cas de la distance de retrait par rapport aux berges.

2 – Les enjeux environnementaux

La mesure de retrait de 40 mètres des installations flottantes par rapport au bord des berges s'inscrit dans de l'évitement systématique au droit des berges, et donc dans une logique louable de la protection de l'environnement. Dans les emprises de l'Eurométropole de Strasbourg, les plans d'eau issus des carrières (en activité ou non) sont généralement profonds, et la biodiversité se concentre généralement aux abords des berges. Dans cette zone, la luminosité est propice à l'activité photosynthétique et donc au développement et au maintien floristique, ainsi qu'à la pérennisation des habitats ; autant d'éléments in fine favorables à la biodiversité.

Toutefois, parce qu'ils sont issus d'une activité industrielle, ces plans d'eau présentent des bathygraphies très variables (parfois au sein d'un même site). Ils sont ou étaient des ICPE régies par des arrêtés préfectoraux propres à chacun. Les arrêtés prescrivent les pentes des talus sous eau et les profondeurs maximales d'exploitation. Classiquement, les pentes des talus sous eau sont fixées à 1V/2,5H. La profondeur à 25m des berges est donc de 10m et à 40m des berges de 16m. La bibliographie démontre qu'à une profondeur de 10m, la luminosité est en moyenne réduite de 86% par rapport à la surface.

Par ailleurs, les arrêtés prescrivent également des mesures de remise en état final du site. Les travaux liés à cette remise en état peuvent être de nature à modifier très largement la bathygraphie du site, localement ou non : zone de hauts fonds, constitution de talus sous eau en pentes douces par exemple, ou encore confortement de berges abruptes. Dans de pareils cas, la profondeur atteinte à 40m des berges peut donc être, soit nettement inférieure à 16m, soit nettement supérieure. Les enjeux environnementaux sont alors très différents selon le cas de figure rencontré (en particulier dans le cas de travaux de génie écologique) et nécessitent à notre sens un examen, du dossier et de ses sensibilités, au cas par cas.

Enfin, le développement de la biodiversité dans les plans d'eau, s'il dépend en partie de la proximité des berges, dépend également de la qualité des eaux et des sensibilités écologiques de l'environnement du projet. A titre d'exemple, un plan d'eau eutrophié ne concentrera pas ou peu de biodiversité aux abords de ses berges. A l'inverse, un plan d'eau ayant fait l'objet de travaux de génie écologique est susceptible de concentrer de forts enjeux de biodiversité, même éloignés de ses berges : îlots éloignés de la berge, connectés en période de basses eaux et déconnectés en période des hautes eaux par exemple. Ces éléments aussi, nous semble-t-il, motivent également l'examen des projets au cas par cas.

3 – Etablissement des distances de retrait dans notre projet d'Eschau

Rappelons que le projet porté par les Ballastières Heimbacher et la municipalité d'Eschau est soumis à évaluation environnementale, laquelle exige la production d'une étude d'impacts. Dans le cadre de cette étude d'impacts, des inventaires écologiques sont réalisés sur 12 mois glissants sur les emprises du projet et ses abords pour établir l'état initial en matière de faune, de flore et d'habitats. Elle intègre également un examen des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et définit en complément une séquence éviter-réduire-compenser. L'ensemble de ces éléments doit être apprécié pour définir le retrait (mesures d'évitement et/ou de réduction) des installations photovoltaïques à observer vis-à-vis des berges. Cette appréciation ne peut être faite qu'à la lumière de l'étude d'impacts.

S'agissant du projet d'Eschau, une équipe de plongeurs a balayé l'intégralité des berges pour quantifier et qualifier les sensibilités du plan d'eau. Il est ressorti que les premiers mètres sous eau seulement sont propices au développement des herbiers, habitats potentiels des espèces contactées (brochet notamment). En s'éloignant des berges, la biodiversité diminue rapidement à la surface et sous la surface.

Le pétitionnaire et ses bureaux d'études ont proposé un recul minimal des installations photovoltaïques de 25m par rapport aux berges, distance à partir de laquelle les impacts du projet sur l'environnement ont été jugés très faibles ou négligeables. Pour autant, la distance observée par rapport aux berges est très largement supérieure à 25m (jusqu'à 65m au nord et à l'ouest) sur l'essentiel du plan d'eau. Cette distance minimale de 25m permet la constitution d'îlot photovoltaïques cohérents, sans impact sur l'environnement.

Ces conclusions ne valent que dans les limites du dossier d'Eschau et chaque projet mérite d'être examiné dans le cadre de l'évaluation environnementale, au titre des spécificités du plan d'eau qui le supporte.

4 – Conclusion : avis sur la mesure de recul de 40m par rapport aux berges

L'Eurométropole de Strasbourg propose dans la modification N°4 de PLU d'introduire une distance de recul de 40m à observer entre les bords des berges et les installations photovoltaïques flottantes les plus proches situées en zone N7b. Cette mesure vaut pour l'ensemble d'un vaste territoire supportant de nombreux plans d'eau, dont les spécificités sont propres à chacun. Le zonage N7b doit permettre au document d'urbanisme de définir une orientation possible (production d'électricité d'origine photovoltaïque) du devenir des plans d'eau qui siéent sur les emprises de l'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec son plan climat (55 MW en 2030 et 100% d'énergies renouvelables en 2050) ; et non de définir un cadre environnemental commun, quand bien même la finalité de protection de l'environnement est louable.

Les projets photovoltaïques supérieurs à 1MWc sont soumis à évaluation environnementale, laquelle doit permettre de qualifier et quantifier les impacts du projet, puis proposer des prescriptions spécifiques à des fins de protection de l'environnement.

Dans la mesure où les projets et les plans d'eau diffèrent grandement les uns des autres, il apparait délicat de définir une distance de recul commune. Par ailleurs, à la faveur des avis des personnes publiques associées, et au regard de l'évaluation environnementale, le service instructeur est en mesure de prescrire une distance minimale de recul aux berges propre à chaque projet.

En somme, nous souhaitons que la distance de recul de 40m par rapport aux berges introduite dans la modification N°4 du PLU pour le zonage N7b soit supprimée et laisse place à une appréciation au cas par cas du service instructeur.

377_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Arnaud F.

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Je viens vers vous afin de vous transmettre la contribution de la Fédération de Charité Caritas Alsace, à l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Strasbourg et de l'Eurométropole.

La Fédération de Charité Caritas Alsace est une association de droit local, à but non lucratif, créée le 14 décembre 1903, régie par les articles 21 à 79 du Code Civil Local et par statuts.
Elle est inscrite au registre des associations du Tribunal d'Instance de Strasbourg, volume I folio 47.
Elle est également reconnue de mission d'utilité publique par arrêté préfectoral du 19 mai 1987 et agréée « entreprise solidaire d'utilité sociale » depuis le 16 janvier 2017, renouvelé le 16 janvier 2022.

La Fédération de Charité Caritas Alsace est gestionnaire de l'EHPAD Caritas situé 21 Rue Horace à Strasbourg.
Elle est également propriétaire du patrimoine de cet établissement.
Ce dernier est parfaitement implanté au cœur du quartier de Koenigshoffen depuis plus de 50 ans.
D'une capacité de 120 lits, il est agréé à 100% à l'Aide Sociale et accueille près de 40% de personnes dépendantes souffrant de troubles psychiatriques.

Afin d'améliorer l'accueil des résidents et les conditions de travail des salariés, tout en se conformant aux nouvelles exigences réglementaires et environnementales, la Fédération de Charité Caritas Alsace souhaite entamer des travaux de restructuration de l'EHPAD Caritas.
Dans ce cadre nous avons pris connaissance du classement récent de son parc arboré et cadastré Section OE parcelle 138 et 50, en espace vert à conserver.

Ce classement contraint fortement les perspectives de rénovation et de modernisation de l'établissement précité.
Au regard de notre objet social, du projet décrit et sans intention d'aliénation de ce patrimoine, nous sollicitons le reclassement d'une partie des parcelles 138 et 50 Section OE, en zone à urbaniser.

Dans cette attente nous restons à votre disposition pour tout complément.
En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à notre demande.

Bien cordialement,

378_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Francis E.

Madame, Monsieur,

Nous avons apporté une contribution lors de la permanence du 29 septembre 2023 au Centre administratif recueillie par Mme Mélanie GOETTMANN. Nous nous permettons de vous joindre également cette demande par la présente.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement.

Eurométropole de Strasbourg - Contribution à l'enquête publique pour la modification n°4 du PLU

Demande d'adaptation règlementaire
Hautepierre, avenue Pierre Corneille, zone UD2a

Une orientation majeure du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est *l'équilibre à trouver entre la limitation des pollutions liées à l'usage de la voiture et l'efficacité des déplacements dans la métropole.*
Dans cette perspective, les différents documents réglementaires, notamment le PADD intègre la réduction de l'exposition aux pollutions atmosphériques, la pluralité des déplacements et une optimisation des grands axes via la mise en œuvre de politiques de transport et de déplacements qui a pour corollaire la réduction de la pollution de l'air dans un objectif de santé publique.
Aussi, le PADD intègre au sujet des déplacements une volonté de modifier l'usage des grands axes de l'Eurométropole de Strasbourg en le désengorgeant par la création du Grand Contournement Ouest (GCO). Dans cette optique, la retranscription dans le Plan d'Orientation d'Aménagement (POA) comprend des orientations dont découle un projet de développement multimodal de l'axe M351 en cours d'achèvement, qui facilitera la circulation rapide des transports en site propre à l'Ouest (TSPO) entant qu'alternative à l'autosolisme.

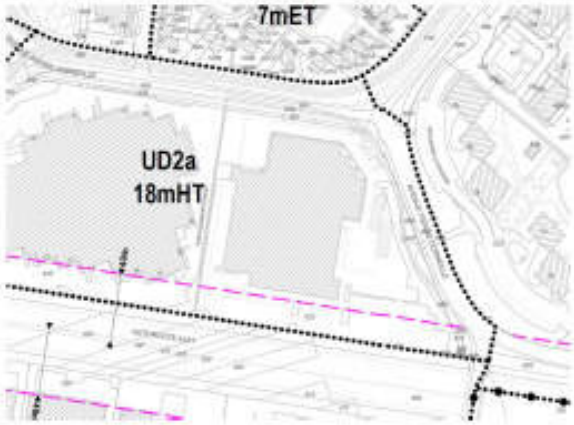
De manière plus concrète, il a été observé une baisse du nombre de poids lourds circulant sur les autoroutes M35 et M351 dès janvier 2022, et cette impulsion s'est accentuée au fil du temps, atteignant des diminutions variant entre -40 % à -60 % en fonction du tronçon mesuré. À l'heure actuelle et en comparaison à celui de 2019, le volume journalier de trafic sur ces axes en est inférieur de l'ordre de -5 %. De plus, l'interdiction du passage des poids lourds à travers l'Eurométropole de Strasbourg et les dispositions de limitation de vitesse à 70 km/h et 90 km/h ont eu un impact très positif sur la qualité de l'air parallèlement au désengorgement de ces autoroutes.
Le déploiement du Transport en Site Propre à l'Ouest (TSPO) est actuellement en cours. L'aménagement multimodal de l'M351 facilitera la circulation rapide des transports en site propre à l'ouest, et nous anticipons une régulation du trafic similaire à celle que nous avons observée sur l'autoroute M35.

Or, le règlement écrit impose pour le zonage UD2a dans son article 1 une interdiction de la construction d'habitation à moins de 100 mètres de l'axe de l'ex-autoroute M351 comme suit « *les habitations en rez-de-chaussée, ainsi que celles situées dans une bande de 100 mètres comptée depuis l'axe de l'A351.* ». Il est compréhensible, pour une question de santé publique qu'une bande constructible soit mis en place, bande constructible de 40 mètres qui est déjà présente sur le règlement graphique. Cependant, et grâce à la mise en place d'orientations par les différents documents réglementaires et de ses outils, la régulation, la diminution et la mise en place d'alternatives à la voiture, permet une baisse du trafic, une optimisation de l'utilisation de ces axes et ainsi que la diminution effective de nuisances tels que les nuisances sonores et la pollution de l'air.
Il est important de souligner que par prévention et dans l'optique de respecter les différentes dispositions du PADD, le Plan Climat Air et Energie et ainsi que le Plan de Vigilance, il est possible par le biais d'outils tels qu'un écran végétal, un traitement acoustique spécifique des façades de diminuer d'éventuelle atteintes des effets du dynamisme de ces zones.

Dans cette perspective, nous demandons une modification de la réglementation concernant la bande constructible du zonage UD2a avec un passage de 100 m à 60 m de la bande constructible pour ce qui est de l'habitation, donc une possibilité de constructibilité quelle que soit la destination de l'édifice nouvellement bâti. La prise en compte de cette demande permettra de finaliser l'aménagement de la friche Peugeot située avenue Pierre Corneille par du logement en accession à prix réduit grâce à une charge foncière et une TVA réduite applicable sur ce site en QPV.

Annexes :

- Extraction du règlement graphique :



- Extraction représentant le périmètre QPV bande 300 mètres :

- Photo prise depuis le bâtiment en construction :

379_EP_M4-PDA_MAIL_EMS

À l'attention de madame la Présidente de la commission d'enquête portant l'objet « Enquête publique - Modification n°4 du PLU »
Madame la Présidente,
Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint des observations de l'association Baggersee dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg relatives à l'emprise au sol et au pourcentage de pleine terre en zone UB, et concernant la partie II : Paysage et cadre de vie – Qualité urbaine – Eurométropole de Strasbourg, Encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbaines.
Nous vous prions d'agréer, madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués,
Le comité de l'association Baggersee

Observations de l'association Baggersee

dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

relatives à l'emprise au sol et au pourcentage de pleine terre en zone UB

concernant la

partie II : Paysage et cadre de vie – Qualité urbaine – Eurométropole de Strasbourg

Encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbaines

La modification N°4 du PLU met en avant la nécessité d'adapter le territoire au changement climatique et de préserver les paysages et le cadre de vie des habitants. D'autre part, elle prône la préservation du patrimoine bâti et la qualité urbaine (points 29 à 68).

Or, les règles actuelles du PLUI permettent une emprise au sol des bâtiments trop importante pour la zone UB, entraînant la disparition du végétal en ville.

Il est possible, par exemple, pour un promoteur d'acquérir une maison sur un terrain arboré de petite taille, de la démolir même si elle est en bon état, et de construire à la place un immeuble occupant quasiment toute la superficie. Ce type de pratiques est lourd de conséquences :

1. Un îlot végétal de fraîcheur disparaît. Détruire des zones vertes en ville de façon irréversible est irresponsable au vu des enjeux pour les générations futures.
2. Ce type de pratiques entraîne une incohérence architecturale entre le bâti existant et les nouvelles constructions, détruisant l'harmonie des quartiers et le cadre de vie des habitants.

Par conséquent, nous formulons la préconisation suivante, applicable à la zone UB susmentionnée : Le coefficient d'occupation des sols n'étant plus réglementé, il est indispensable d'imposer des coefficients d'emprise au sol de 40 % maximum, ainsi qu'un pourcentage de pleine terre de 30 % minimum, afin de préserver la nature en ville de manière vivante plutôt que symbolique.

380_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Huguette S.

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint un document reprenant les observations de notre association sur la modification n°4 du PLUI de Strasbourg.

En vous souhaitant une bonne réception, je vous prie d'agréer mes cordiales salutations.

Enquête publique: avis de l'Association des Habitants des Quartier Chasseurs et Joncs, le 03/10/2023

L'association AHQCJ s'associe aux propositions de l'atelier de quartier PLUI pour les propositions suivantes :

- **EPCC** : qui concerne la rue de la Roue (entre allée du nord et l'école Pourtalès) et L'EPCC entre le 60 et 64 route des Chasseurs.

Autre proposition de l'AHQCJ : l'association souhaiterait un EPCC pour le petit bois qui se situe à l'arrière de la place du Rad, entre le quai des Joncs et la rue des Gardes-Champêtres.

Place du Rad

Elle souhaite également protéger la bande boisée à droite du parking de l'école Pourtalès.

Rue de la Roue, parking

Une plantation de haies a été réalisée par l'Eurométropole derrière le jardin associatif, rue de la Roue. L'association AHQCJ a continué de planter des haies avec l'association de promotion de l'arbre champêtre, « Haies vives d'Alsace », avec le soutien de l'Eurométropole : elle souhaite la protection de ces plantations pour garantir la biodiversité.

Arrière du jardin associatif

IIAU pour retour à classification A, entre la rue Fischacker et la rue de la Roue
Nous suggérons la création de jardins familiaux.

- **Alignements** d'arbres Place du Rad et la Place des Gardes-Chasses

Autres propositions de l'AHCQJ: nous souhaitons la préservation de l'alignement des savonniers, quai des Joncs ainsi que l'alignement des marronniers de la rue Fischacker.

Quai des Joncs

Rue Fischacker

L'AHQCJ souhaite garder le rond-point arboré de la rue des Gardes-Champêtres avant la cité des Joncs : un Gingko Biloba et des marronniers d'Inde y sont implantés.

- Bâtiment intéressant
  3 rue de la Roue, maison et dépendances (ancien espace maraîcher)
  Nous suggérons la création d'un espace associatif et citoyen afin de développer différentes activités à destination des habitants. Notre objectif est d'avoir un lieu qui permette de créer et maintenir les liens entre les habitants du quartier, développer la solidarité et l'entraide, ce qui a toujours été la volonté de notre association.

Nous souhaitons que toutes les zones agricoles qui enserrent notre quartier conservent leur vocation agricole.

381_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Jeannine et René M.

Bonjour Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Permettez-nous de vous envoyer en copie ci-jointe, notre courrier déjà transmis par voie postale.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations distinguées.

Objet : **PLU n°4 MUNDOLSHEIM** *(Recommandée avec AR)*
49 r. du Strengfeld (copie à la Mairie de Mundolsheim)

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Bonjour,
nous sommes les propriétaires du **49 rue du Strengfeld**, et nous vous prions de bien vouloir prendre note de notre **opposition** au projet PLU n°4 d'inscrire sur le territoire de la commune de MUNDOLSHEIM des espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC).

Coulée verte projetée (EPCC)

Elle entame notre propriété de façon inadmissible en frôlant la maison et l'aménagement de notre terrasse desservie par deux portes fenêtres.
Une magnifique coulée verte, poumon de tout le quartier élargi, existe déjà, et cela en plus des champs à perte de vue coté sud de la rue du Strengfeld.
Il suffirait à l'entité délivrante des futurs permis de construire de contraindre les nouveaux acquéreurs de parcelle aux bonnes valeurs écologiques et de vivre ensemble tout simplement.
Au lieu de cela, votre projet **dévalorise** injustement d'environ 20% d'un trait de crayon injustifié (et incohérent, voir ci-après) notre propriété. L'administration, dont le premier rôle est la bienveillance envers tous les citoyens adoptera, nous l'espérons cette simple mesure de respect et de bon sens, et nous l'en remercions d'avance.

Ce projet de coulée verte EPCC qui ne se justifie pas, une fois entériné, ne pourrait-il pas constituer un préalable à la construction d'une **allée publique** dans le futur ?
Votre projet rendrait donc notre terrain inadapté car devenu trop petit par rapport à la surface bâtie de notre parcelle, qu'en est-il ?
C'est pourquoi avant l'éventuel entérinement de votre projet PLU N°4, **l'administration devra nous stipuler par écrit** qu'en cas d'entérinement du PLU N°4, et qu'en cas d'une hypothétique allée publique future se substituant à cet EPCC, notre propriété dans son ensemble resterait maintenue conforme à toutes les normes, sauf en cas d'abandon du projet bien-sûr.

Car dans le cas d'une éventuelle future allée publique, le tracé projeté nous concernant, est inadmissible car la nouvelle limite tracée est évidemment trop rapprochée de la maison : notre ouvrage avait été agencé en 1989 de façon juste adaptée par rapport à la petite taille du terrain.

1 **Dévoiement intolérable de la destination d'origine de la propriété rendue incohérente :**

Nous avions acheté à l'arrière, en 2ème rideau afin de bénéficier de la tranquillité quant aux va-et-viens extérieurs. L'agencement de la propriété nous assure cet espace de vie de tranquillité qui nous est précieuse. Or l'hypothétique **allée publique** dévolerait totalement et incontestablement cet aspect majeur et deviendrait évidemment inadmissible.

Par ailleurs, l'allée nécessiterait de surcroit deux nouveaux murs sur toute la longueur de la rue, étant contraire à l'actuel bénéfice écologique.

2 **et rendue dysfonctionnelle,** qui entraînerait des coûts à endosser évidemment par la commune :
L'angle de notre terrasse, qui est accessible par deux portes-fenêtres, est frôlé par la nouvelle limite projetée d'environ 10 cm ?!

Hypothèse 1 :
En enlevant le monticule de terre (qui était exigé à l'origine afin d'adoucir les pentes au maximum) on ne pourrait plus passer d'un coté à l'autre de la terrasse ! Cela simplement pour le passage d'une simple tondeuse qui est cependant d'une nécessité évidente, ni même pour le passage évidemment bien compréhensif d'une simple personne, qualité de vie oblige.
La commune devrait alors financer le ré-agencement (travaux de terrassement etc ...) avec recul de la limite permettant au moins le plantage d'une ligne continue d'arbustes et le passage en largeur d'une personne, un minimum n'est-ce pas ?
(Par ailleurs, en enlevant le monticule de terre de cette hypothèse 1, l'ensemble de la terrasse risquerait de décrocher au niveau du mur de la maison).

Hypothèse 2 :
En laissant le monticule de terre, ce qui permettrait le passage des personnes, la nouvelle limite de propriété imposée par la commune, et donc financée par elle, devrait consister en un mur de soutènement afin de retenir la masse de terre à cet angle de la terrasse. Celle-ci n'ayant qu'une hauteur de 1,20 m permettrait trop facilement à quiconque de se hisser aisément sur la terrasse depuis l'hypothétique **allée publique** : il faudrait donc dans ce cas surélever ce muret de soutènement ou le surélever par clôture à cet endroit.

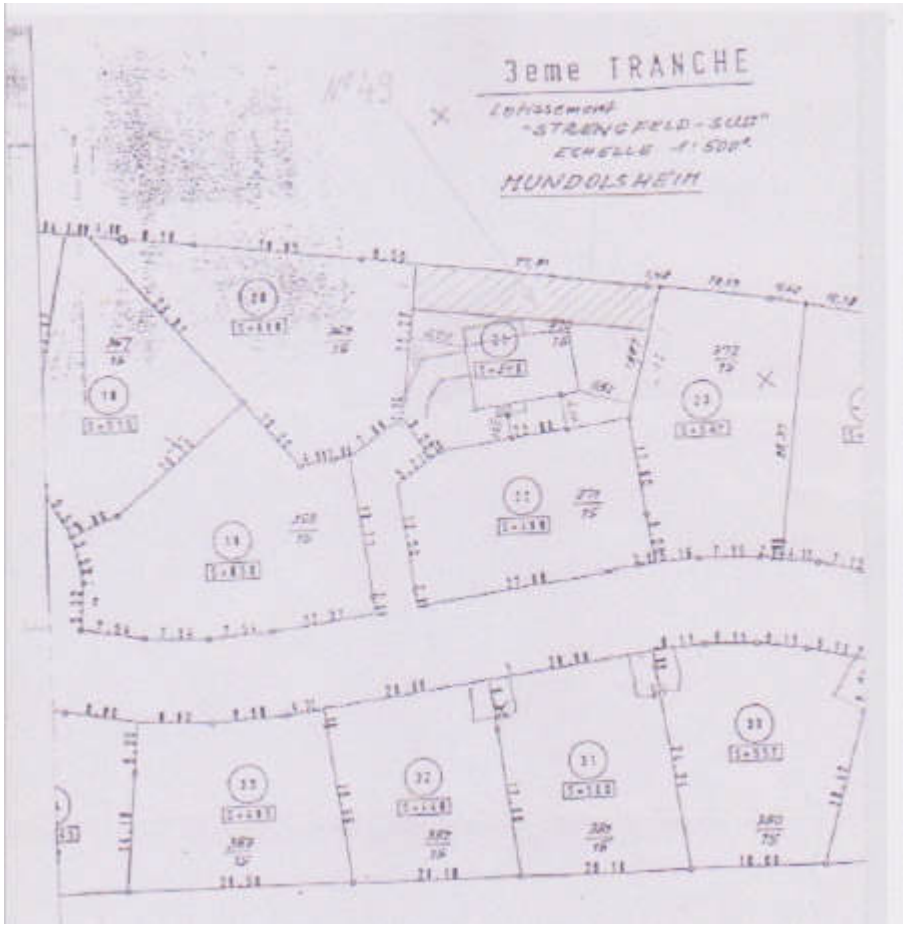
Autres remarques diverses :

Etant donné que cette **coulée** verte projetée s'est avéré injustifiée et plutôt contraire tant du point de vue écologique, que de la qualité de vie, nous ne comprenons pas l'apparente insistance irrationnelle, et ce malgré l'opposition unanime et ferme des riverains, fortement exprimée et systématiquement réitérée.

Ce projet cause manifestement de gros problèmes à bon nombre de riverains qui ne demandent qu'à être entendus dans leur droit.

Et donc notre opposition également au 2 passages piétons (ER) rue du Strengfeld.
Pourquoi le passage idéal du milieu du Strengfeld et amenant vers le centre de vie de la commune, qui est inscrit au POS et qui est en attente depuis près de 35 ans, n'a-t-il pas été mis en oeuvre au moment opportun, laissant une ruelle sans issue, devenue inutile ?
Ces 2 ER entraîneraient des contraintes inadmissibles pour plusieurs, alors que les riverains du Strengfeld se sont accommodés depuis bien des années de cette situation.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente la Commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.



413_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Valérie et Guillaume R.

Bonjour,

Nous sommes propriétaires de la parcelle n° 380 au 6 rue du Général Leclerc à Mundolsheim et nous vous adressons en pièce jointe notre courrier, adressé à la Présidente de la commission d'enquête publique sur la modification n° 4 du PLU, à joindre à l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU.

Serait-il possible d'avoir un accusé réception de notre courrier, par retour de mail s'il vous plaît ?

Cordialement

Mme La Présidente de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU et sur la création de six périmètres délimités des abords

Service Aménagement du territoire et projets urbains

Ville et Eurométropole de Strasbourg
1 parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

Mundolsheim, le 4 octobre 2023

Parcelle n°380 de la rue du Général Leclerc à MUNDOLSHEIM

Madame La Présidente de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU,

Si nous vous écrivons aujourd'hui c'est que malgré nos efforts pour être ouvert d'esprit et avoir essayé de faire un pas vers la mairie, elle est restée sourde à nos inquiétudes.

Le texte qui suit relate tous les efforts qui ont été fait pour comprendre le projet mais à force de non communication, de discours contradictoire nous n'arrivons plus à avoir confiance dans notre représentant et demandons tout simplement l'annulation de la modification de zonage de notre jardin.

Nous habitons au cœur de Mundolsheim, dans un cadre de vie préservé par les 10 propriétaires voisins et ce depuis des décennies.

Pour notre part, la maison est dans la famille depuis sa construction en 1930. Nous sommes un couple de trentenaire avec un enfant, nous avons repris la maison il y a 4 ans et avons contracté un prêt important sur 25 ans pour continuer à y vivre et vivre dans l'espace vert et le jardin que nos ancêtres ont toujours préservés et entretenus.

Le 07 décembre 2022, nous avons découvert au détour d'un passage à la mairie le projet de modification du PLU n°4 qui affecte directement notre jardin.

Nous avons été surpris de découvrir que la commune souhaitait demander la modification du règlement graphique pour inscrire un PAG sur notre terrain ainsi que sur les 9 autres propriétés de nos voisins, soit au total 60 ares en vue d' « étudier la faisabilité d'un projet à vocation mixte habitat / équipement », dont ci-dessous l'extrait.

Localisation du secteur
Source : Eurométropole de Strasbourg

Aujourd'hui, le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 ».

Le secteur est localisé en plein centre de la commune, à proximité directe du pôle majeur d'équipements de la commune : mairie, école de musique, école maternelle, place publique et pôle intergénérationnel (en cours de construction) etc.

La commune souhaiterait pour ce secteur étudier la faisabilité d'un projet à vocation mixte habitat/équipement.

A ce stade, aucune réflexion n'a permis de définir avec précision les outils du dispositif réglementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d'encadrer le devenir du secteur.

Il aurait été respectueux à notre égard que la mairie prenne contact avec les propriétaires concernés à minima pour les informer et au mieux pour leur expliquer / sensibiliser sur les objectifs et la volonté de la mairie.

Au lieu de cela une information très succincte a été éditée dans le bulletin municipal du mois de novembre 2022 (extrait ci-dessous)

PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Concertation citoyenne du 23 novembre au 23 décembre 2022 sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg. Un dossier papier est consultable en mairie, et une réunion publique organisée le vendredi 9 décembre à 18h30 à Vendenheim Pôle culturel « Le Diapason » 14 rue Jean Holweg - 67550 Vendenheim.

Pour essayer de comprendre les tenants et aboutissants du projet, nous nous sommes rendu, avec plusieurs voisins, à la concertation citoyenne qui s'est déroulée à Vendenheim le 9 décembre 2022 afin d'avoir d'avantages d'informations.

Lors de cette réunion, les orientations générales du PLU de l'Eurométropole ont été présentées en mettant largement en avant leur responsabilité dans la préservation et la création d'espaces vert ce qui n'a fait qu'accroître notre incompréhension et notre stupeur sur l'inscription d'un PAG sur plus de 60% de nos parcelles respectives cumulant 0,6 hectares.

Les représentants de l'Eurométropole ainsi que la 1ère adjointe de Mundolsheim nous ont conseillé de prendre rendez-vous avec la mairie afin de nous éclairer sur les intentions de la commune.

Nous avons donc eu un rendez-vous le 15 décembre 2022 en mairie où tous les propriétaires concernés étaient présents et avaient à cœur de pouvoir préserver en l'état leurs jardins.

Lors de cette réunion, nous avons évoqué notre déception, la perte de confiance vis-à-vis de la mairie, de sa manière à gérer et informer sur un projet de cette ampleur.
La mairie a indiqué que l'Eurométropole de Strasbourg avait mal interprété leur demande de classification en PAG des parcelles concernées et qu'aucun projet ni d'habitat ni d'équipement n'était envisagé ni envisageable par Madame La Maire, Mme BULOU, la 1ere adjointe chargée de l'environnement, Mme KOERNER et le 4ème adjoint chargé de l'urbanisme, M. CONRAD contrairement à ce qui a été inscrit au PLU.

La mairie a mis en avant la volonté de protéger nos terrains notamment vis-à-vis des potentiels promoteurs immobiliers et qu'un PAG leur semblait la solution la plus cohérente.
Et cela alors qu'aucun propriétaires actuels n'est allé en Mairie pour se plaindre de tels faits.

Nous avons émis nos craintes sur le fait que l'inscription en PAG permettait la construction de bâtiments sur nos parcelles et ne protégeait donc en rien ni des promoteurs ni d'un futur projet municipal.
L'ensemble des propriétaires ont tous exprimés leur volonté de préserver leur cadre de vie et leurs jardin en l'état.

L'outil de classification en « zone verte » a alors été évoqué mettant en avant le côté « inconstructible » du terrain.

Compte tenu du refus de l'abandon de la reclassification des terrains, les propriétaires ont demandé à minima une réduction conséquente de la zone impactée pour maintenir au maximum le poumon vert offert par leurs jardins et rester maître de leur terrain dont ils veulent continuer à jouir en pleine propriété.
Pour rappel cela concerne 6 ares sur les 10 de notre terrain soit 60% qui ne serait plus constructible donc plus aménageable.

L'état d'esprit général à la fin de la réunion est le sentiment de se faire déposséder de sa propriété.

La mairie avait à ce moment-là jusqu'en mars 2023 pour faire une nouvelle proposition à l'Eurométropole.

Aussi, pour faire entendre notre voix, l'ensemble des propriétaires du Général Leclerc du 2 au 18 : M. et Mme KRIEGER, M. et Mme HUBER, M. et Mme RIGOBERT, M. et Mme TACHKINOFF, M.et Mme TROIA, Mme ROEGEL, M. et Mme SEBASTIEN, M et Mme SCHAEFFER, Mme BORNEMANN et M. EBER ont adressé un courrier en date du 20 décembre 2022, à l'attention de la présidente de l'Eurométropole.

Une réponse à ce courrier a été apportée dans un document « Bilan de la concertation » datant de mai 2023 sans que quiconque n'ait été informé de l'existence de ce document.
La réponse indique « [...] trouver une solution qui réponde à la fois aux attentes des habitants et de la commune » hors notre souhait était de supprimer tout reclassement et de récupérer nos terrains ce qui a été refusé et à minima de réduire la zone ce qui a également été refusé.

069_CONCERTATION_IM4_COUR_MAIN	RIGOBERT Valérie et Guillaume	Mundolsheim	Plusieurs intervenants s'opposent à l'inscription d'un "périmètre en attente d'un projet d'aménagement global" (PAG) qui englobe rait en partie leur parcelle, entre la rue du Général Leclerc et la rue de la Souffel. Les propriétaires concernés se sont également exprimés dans le cadre de la réunion publique qui s'est déroulée à Vendenheim le 8 décembre 2022. Conformément aux échanges qui se sont tenus ce jour-là, la Commune et l'Eurométropole de Strasbourg ont rencontré les propriétaires pour trouver une solution qui réponde à la fois aux attentes des habitants et de la commune. La volonté de la commune et des habitants est de préserver cet espace végétalisé, au cœur de la commune. Pour répondre à cet objectif, il est proposé d'inscrire sur ce secteur un "espace planté à créer ou à conserver" (EPCC) en lieu et place du PAG. Par conséquent, le point concernant l'inscription d'un PAG sera supprimé en vue de l'enquête publique. L'inscription de l'EPCC ne fera pas l'objet d'un point d'évolution spécifique, il viendra s'ajouter à la liste des EPCC qu'il est proposé d'inscrire à Mundolsheim dans le cadre de la modification n°4 (point n°26 de la note de présentation).

ANNEXE – REPONSES APPORTEES PAR L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DU BILAN DE LA CONCERTATION
22

Nous avons été convié le 19 janvier 2023 par la mairie à une seconde réunion.

Lors de cette réunion, la mairie nous a informé de la modification du PAG en « EPCC » sans aucune modification de la zone impactée et sans possibilité de discussion.

Nous ressortons de cette réunion à nouveau désabusée et attendons le démarrage de l'enquête publique pour exprimer notre opposition et notre incompréhension dans l'utilité du projet.

Quelques jours plus tard, une publication dans le bulletin municipal du mois de janvier 2023 par la maire et son équipe faisait mention d'une possibilité d'un « aménagement [...] pour les écoles ou autres »

AGIR POUR MUNDOLSHEIM

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est l'occasion d'inscrire ou d'ajuster des éléments du règlement, notamment pour la préservation du patrimoine bâti, d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville. Cette modification est abordée avec une vision globale dans le souci de l'intérêt général. C'est aussi le moment, avec l'assistance des services compétents de l'Eurométropole, de repérer les espaces susceptibles d'évolution.

Il en est ainsi des terrains situés rue du Général Leclerc et donnant sur les bâtiments scolaires. Nous souhaitions éviter de nous voir imposer un projet d'un promoteur immobilier qui dans la configuration actuelle du PLU était possible.

Notre première approche était de donner du temps à la réflexion sur la destination de ces terrains en gelant tout projet pour une durée de 5 ans. À l'issue de ces 5 années nous avons la possibilité de ne rien changer ou de proposer un aménagement éventuel en un espace végétalisé et ombragé pour les écoles ou autres pendant les saisons chaudes. D'autres possibilités pouvaient être envisagées mais en aucun cas de l'habitat comme le craignaient les riverains. La notice explicative de la modification fait certes mention de projet à vocation mixte habitat/équipement, nuancé avec les termes de « étudier la faisabilité », mais ne correspond nullement à une volonté déterminée de la municipalité.

Tous les éléments de cette modification ont été abordés en commission urbanisme le 8 décembre dernier et ont fait l'objet d'un consensus de tous les membres présents, y compris ceux des groupes de l'opposition.

Béatrice Bulou, Gérard Conrad, Annick Martz-Koerner, Nicolas Schmitt, Nathalie Maurieux, Serge Kurt, Cathie Petri, Doria Boudjs, Sébastien Bourel, Ornella Pfeiffer, Laurent Gallo, Elisabeth Deiss, Laurent Bayard, Éric Thomy, Sylvie Riss, Jean-Claude Worringen, Julie Lingelser, Armand Rupp, Sophie Diemer, Eric Lehmann, Valérie Guerault.

Nous tenons à rappeler que lors de nos 2 précédentes réunions du 15 décembre 2022 et 19 janvier 2023, Mme La Maire et son équipe nous avaient assurés qu'il n'y avait pas de projets en cours.

Or d'après ce bulletin il est clair qu'il y a un ou plusieurs projets envisagés qui ont, de plus, « été abordés en commission urbanisme le 8 décembre 2022 », c'est à dire avant même le premier rendez vous à la Mairie… Vous comprendrez certainement notre déception et notre indignation quand nous avons lu cela…

Dans le bulletin municipal d'août 2023, une invitation à une réunion d'information sur la modification du PLU n°4 a été publiée avec une inscription en amont obligatoire …

MODIFICATION N°4 DU PLU

Une réunion d'information portant sur la modification n°4 du PLU se tiendra le mardi 12 septembre à 19h au Centre Culturel.

Merci de confirmer votre présence avant le 8 septembre 2023 par téléphone au 03 88 20 01 70 ou par mail à communication@mundolsheim.fr

L'enquête publique pour cette modification n°4 du PLU aura lieu du 4 septembre au 10 octobre inclus. Dans ce cadre, une permanence de la commission d'enquête, se déroulera le jeudi 21 septembre de 14h à 16h en mairie de Mundolsheim, dans le but de recueillir les observations du public.

Lors de cette réunion du 08 septembre 2023 des représentants de l'EMS sont intervenus pour présenter les nombreux projets d'EPCC imposés par la ville.

Lors de la partie « Questions / Réponses », il était difficile d'avoir des réponses claires et rassurantes à nos questions et inquiétudes : soit les questions n'étaient pas entendus soit les réponses étaient contradictoires entre elles.

Suite à cette réunion et à des recherches complémentaires, il est avéré que :

- Le fait de passer nos propriétés en EPCC, dévalorise leurs valeurs de manière très importante.
  Un certain nombre d'entre nous, y compris notre famille, remboursons encore un prêt sur la valeur du terrain constructible

  En cas de force majeur ou de changement de vie, dans le cas d'une vente cela aura toute son importance, pas pour construire une maison mais peut être pour une extension, un atelier, une dépendance, une piscine, etc

- Dans le cadre d'un EPCC, les terrains deviennent non constructible pour leurs propriétaires mais pas pour la collectivité dans le cadre d'un projet d'utilité public (équipements public, logements sociaux, etc)
  Dans notre cas avec un EPCC de 60 ares dont un accès direct donnant sur la rue de la Souffel, l'opportunité de multiples projets nous font craindre le pire.

- L'obligation pour la ville de Mundolsheim d'atteindre les 25% de logements sociaux sachant qu'aujourd'hui elle n'est qu'à 8% et qu'elle a déjà subi des pénalités pour ce manquement nous fait nous demander où la ville va-t-elle pouvoir trouver la place pour ces nouveaux logements et craindre l'expropriation au prix du terrain non constructible vu la superficie potentiellement exploitable.

- Pourquoi vouloir « nous protéger » en mettant un PAG ou un EPCC alors que la ville a la possibilité d'interdire l'artificialisation ou même de préempter partiellement nos terrains (article L213-2-1 du code de l'urbanisme).

Toute la chronologie présentée dans ce courrier met en avant une désinformation, des propos erronées et contradictoires qui nous force à croire qu'aucune confiance ne peut être de mise malgré nos différentes tentatives et à craindre le pire pour le devenir de notre cadre de vie.

Ce que nous souhaitons c'est retrouver notre pleine propriété de nos terrains par l'annulation du projet d'EPCC car si l'objectif est d'éviter le rachat par un promoteur et préserver le cadre de vie et l'espace vert, nous avons le même objectif et au final, la ville aura les moyens de s'opposer à une telle vente par l'outil de préemption.

L'ensemble des démarches entreprises, que ce soit, auprès de la Mairie de Mundolsheim ou de l'Eurométropole de Strasbourg sont motivées par le soucis de la préservation de la qualité de notre cadre de vie actuelle, de nos jardins et de nos arbres.

Comme vous l'aurez compris, cette situation qui nous est imposée et que nous subissons, impacte notre moral et celui de notre famille, de ce fait, nous mettrons tout en œuvre, avec les moyens à notre disposition, pour défendre nos intérêts.

Nous comptons sur vous pour que notre demande de préservations de notre environnement naturel soit pris en compte et vous prions d'accepter, Madame La Présidente de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique, l'expression de nos sentiments distingués.

414_EP_M4-PDA_MAIL_VEN

Vendenheim, le 3 octobre 2023

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

A l'occasion de la modification n°4 du PLU, la commune de Vendenheim a souhaité déclasser une partie de ces zones IIAU, au Sud du village (16,10 ha) et à l'arrière de la rue des Fleurs (1,8 ha).

Les motifs de ces déclassements étaient notamment liés à des difficultés de mises en œuvre opérationnelle du fait de contraintes d'accès, des sensibilités environnementales fortes, des limites à l'urbanisation clairement établi, ou encore la préservation de terres agricoles.

En outre, malgré ces déclassements, la commune de Vendenheim disposerait encore de 12 ha de secteur classé en zone AU et vierge de construction.
Au regard des densités des derniers projets réalisés sur la commune (de l'ordre de 60 logements/ha pour la tranche 1 du lotissement Portes du Kochersberg), cette réserve foncière semblait suffisante pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de production de logement et ses objectifs SRU ; et ce d'autant plus que d'importantes opérations de renouvellement urbain sont en cours dans la ZAC de la zone commerciale Nord qui prévoient la création de 600 logements.

Dans le cadre de son avis du 31 août 2023, l'Etat a émis un avis défavorable à la modification n°4 du PLU notamment motivé par la crainte que les déclassements des zones AU opérés dans les communes soumises aux dispositions de la loi SRU/Duflot ne permettent pas à ces dernières d'atteindre leurs objectifs respectifs.

Comme en atteste l'évolution du parc social depuis 20 ans, la commune de Vendenheim entend respecter ses obligations SRU et ne cherche en aucun cas à s'y soustraire. La mobilisation des différents outils fonciers et opérationnels ont permis de passer de 2,5% de logements locatifs sociaux en 2002 à 14,85% en 2022.
Au regard de ces éléments et afin de répondre aux craintes exprimées par l'Etat, la commune de Vendenheim est prête à réévaluer sa position concernant la zone IIAU (16,10 ha) située au Sud en y maintenant le zonage IIAU.

De ce fait, 28 ha de zone AU resterait inscrite au PLU, soit un potentiel minimum de 1680 logements uniquement dans ces zones.

Toutefois, la commune doit également veiller à la bonne intégration des nouveaux habitants et à sa faculté à suivre le rythme de l'urbanisation par des équipements publics, notamment scolaires, adaptés pour permettre l'accueil des élèves et des enseignants dans de bonnes conditions.

Il est apparu récemment que la zone UB 5 située le long des routes de Strasbourg et de Brumath offrait des possibilités constructives très importantes, notamment du fait de la hauteur autorisée de 10 mètres à l'égout de la toiture. Cette zone permet en effet de réaliser des opérations d'une densité supérieure à 100 logements / ha, ce qui correspond à des densités observées au centre de métropole. Ces projets sont extrêmement difficiles à faire accepter à la population, notamment du fait de la rupture d'échelle qu'ils occasionnent avec les constructions existantes. La commune est de plus en plus confrontée à cette problématique du fait de la raréfaction du foncier constructible.
Pour mémoire, Vendenheim est la seule commune de seconde couronne de l'Eurométropole disposant d'une hauteur aussi importante en zone UB.

Ces projets génèrent un apport de population, notamment scolaire, difficile à absorber dans l'attente de la rénovation-extension des écoles aujourd'hui saturées. La commune a engagé une étude de programmation pour répondre, à terme, à cette problématique.

Aussi, la commune sollicite la commission d'enquête afin d'abaisser les possibilités constructives en zone UB5 par exemple en abaissant la hauteur de 10 à 7 mètres à l'égout de la toiture afin de retrouver des gabarits conformes à la morphologie villageoise (Cette réduction de densité ne remet pas en cause la capacité de la commune à atteindre ses objectifs de production de logements et ses objectifs SRU).

Au regard des autres dispositions constructives de la zone UB5, cela n'empêcherait pas le souhait du PLU de renforcer l'urbanisation à proximité de la gare de Vendenheim, tout en assurant une meilleure insertion urbaine des constructions, une meilleure acceptation sociale et un accueil dans de bonnes conditions des élèves.

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, plusieurs remarques ont également été émises concernant l'ouverture au commerce du site en friche dit « Coop choux ». Par cette modification, la commune ne souhaite pas concurrencer les commerces de centre-ville mais bien permettre la résorption d'une friche très peu qualitative située en entrée de commune.

En ce sens, la commune est prêtre à accepter tout type de dispositif réglementaire encadrant les surfaces de vente sur ce secteur, tel que celui proposé par la SCOTERS visant à autoriser sur ce site uniquement les commerces d'une surface de vente supérieure à 400 m².

Pour mémoire la friche « Coop choux » est située dans le prolongement immédiat de la zone UB5, zone mixte admettant les implantations commerciales. La modification proposée ne vient donc pas remettre en cause les équilibres commerciaux puisque des activités commerciales sont d'ores et déjà autorisées par le PLU à proximité directe et immédiate.

Espérant que ces éléments trouveront un écho favorable de votre part, je vous prie d'agréer, Mme la Présidente de la commission d'enquête publique, mes salutations distinguées.

415_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Chère Madame,

Je vous prie de trouver ci-joint des observations portant sur la modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez croire, Chère Madame, en l'assurance de ma parfaite considération.

SOLER-COUTEAUX
& ASSOCIES
AVOCATS & CONSEILS

AVOCATS ASSOCIÉS

Pierre Soler-Couteaux
Professeur agrégé de droit public

David Gillig
Chargé d'enseignement à la Faculté de Droit de Strasbourg

Willy Zimmer
Professeur agrégé de droit public
Ancien Doyen de la Faculté de Droit de Strasbourg

Jonathan Waltuch
Docteur en droit public

AVOCATS COLLABORATEURS

Elodie Vilchez

Olivier Cheminet

Sabrina Arab

Vincent Huck

Pauline Schultz

Matthieu Primus

Jean Erkel

Valentine Vienne

Louise Ramenah

Laure Koromyslov

Hélène Hardy

CABINET D'AVOCATS SOLER-COUTEAUX
ET ASSOCIES
SELARL AU CAPITAL DE 52 350 €
RCS STRASBOURG 443 706 031

Espace Européen de l'Entreprise
6 rue de Dublin
CS 20029 Schiltigheim
67 014 Strasbourg
T 03 88 76 44 55
F 03 88 14 02 03
: 178

Bureau de Mulhouse
34 rue du Printemps
68100 Mulhouse
T 03 89 46 17 64
F 03 89 66 00 63
: 8

cabinet@scl-avocats.com
@ www.scl-avocats.com

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 4 du PLU et sur la création de six périmètres délimités des abords Service Aménagement du territoire et projets urbains
VILLE ET EUROMETROPOLE DE STRASBOURG
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX

Envoi par mail :
AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu

Schiltigheim, le 03 octobre 2023

Nos réf. : **UTURALD / Modification n°4 du PLU EMS (Neuhof)**
DG/EV/AH **DG267/23**
Vos réf :

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

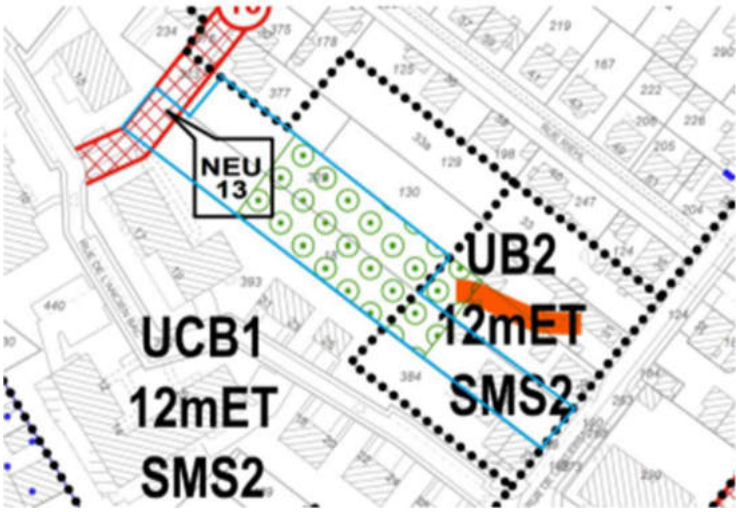
Je suis le conseil de Madame Aurélie UTURALD, résidant Bruderstrasse 3, 80538 MUNICH.

Cette dernière est propriétaire des parcelles cadastrées section IS 18 et IS 322 sur le ban communal de STRASBOURG.

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du PLUi de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG, ma mandante demande que les observations suivantes soient versées au registre d'enquête.

Ces observations portent sur l'agrandissement de l'« *Espace plantés à conserver ou à créer* » (EPCC) sur son terrain.

Situation existante issue de la modification n°2



Situation projetée

I.

- L’article L 151-23 du Code de l’urbanisme dispose :

> *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
>
> *Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»*

Cette disposition impose donc :

- dans un premier temps de délimiter les éléments de paysages et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;
- dans un second temps de déterminer les règles nécessaires à leur maintien ou leur préservation.

S’agissant du contenu de ces règles, la jurisprudence impose qu’elles soient proportionnées à l’objectif poursuivi dans la mesure où leur application déroge à la vocation urbaine de la zone.

En ce sens, dans une décision très récente, la CAA de Versailles a jugé :

> « *Ces dispositions permettent au règlement d’un plan local d’urbanisme d’édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage* ***dont l’intérêt le justifie****. Le règlement peut notamment, à cette fin, identifier un élément de paysage ou délimiter un secteur en raison de ses caractéristiques particulières. La localisation de cet élément ou de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l’objectif recherché.* ***Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s’il s’agit du seul moyen permettant d’atteindre l’objectif poursuivi***.» (CAA Versailles, 2e ch., 2 févr. 2023, n° 21VE02757, v. également : CE, 1-4 chr, 14 juin 2021, n° 439453)

Autrement dit, il ne suffit nullement qu'un espace soit arboré pour qu'il soit possible d'y interdire toute construction sur le fondement de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme précité.

II.

Le règlement du PLUi de l'EMS prévoit des dispositions très protectrices pour les EPCC dans lesquels pratiquement aucune construction n'est possible.

Dans le cas de la modification n°4, il est envisagé une augmentation significative des terrains à classer en EPCC.

Afin d'encadrer le recours à cet outil, la note de présentation de la modification n°4 du PLUi de l'EMS précise :

> *« L'EPCC est un outil de préservation de certains espaces végétalisés, régi par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il apparait dans le règlement graphique du PLU pour identifier en milieu urbain :*
> ***- des espaces végétalisés ponctuels (espaces boisés) ou linéaires (trame boisée) ;***
> ***- des parcs ;***
> ***- des cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins.***
> *Ces espaces sont identifiés, d'une part, pour leur aspect paysager. Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie des habitants puisqu'ils bénéficient à la qualité des espaces publics, à la valorisation du patrimoine local et à l'attractivité du territoire.*
>
> *D'autre part, les espaces couverts par des EPCC sont identifiés pour des motifs d'ordre écologique en ce qu'ils rendent un certain nombre de services écosystémiques. Ils contribuent ainsi à l'adaptation aux changements climatiques, à l'amélioration du confort thermique et au maintien et au renforcement de la nature en ville sous toutes ses formes dans le but de :*
> *- renforcer et créer des oasis de fraîcheur au sein des zones urbanisées ;*
> *- réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain qui crée des situations d'inconfort thermique concomitantes de pics de pollution ;*
> *- préserver des espaces d'infiltration afin de prévenir les épisodes d'inondation et de préserver le cycle de l'eau ;*
> *- augmenter la vitesse des vents ralentie par la morphologie du bâti, et ainsi améliorer la ventilation dans les secteurs très minéralisés ;*
> *- améliorer la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière pour s'adapter aux évènements pluvieux plus fréquents ;*
> *- améliorer le bien-être de la population et des usagers du territoire.».*

III.

III.1

- Le terrain de Madame UTURALD a vraisemblablement été classé en EPCC en sa qualité de cœur d'îlot ou d'espaces végétalisés ponctuels.

Toutefois, cette seule qualité ne suffit pas à justifier le recours aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme vise à protéger les éléments de paysage présentant un intérêt notable qui justifie qu'il soit dérogé à la vocation urbaine du terrain.

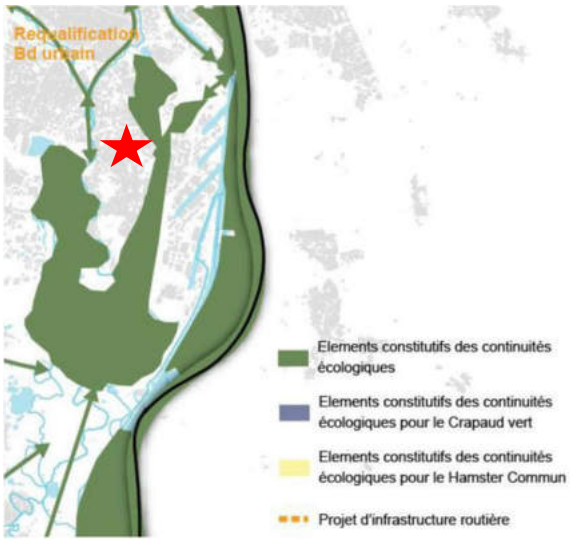
Or, le terrain de Madame UTURALD ne constitue nullement un élément de paysage remarquable.

Il est d'ailleurs situé en cœur d'îlot et n'est donc pas visible depuis l'espace public. Il ne participe pas à la définition du paysage du quartier.

Au demeurant, compte tenu de sa dimension de plus de 2200 m² ce terrain entièrement privé et inaccessible, constitue une réserve foncière.

- Si ce terrain a été classé en EPCC compte tenu d'un prétendu intérêt écologique, on notera au contraire que même si le terrain de Madame UTURALD comprend des arbres, il n'est nullement situé au sein d'un corridor écologique ou d'un réservoir de biodiversité, les plantations existantes n'ont même pas un intérêt écologique en tant que telles.

Au contraire, on relèvera que le terrain de ma mandante n'est nullement situé dans une trame verte ou bleue identifiée par l'OAP Trame Verte et Bleue.



Localisation du terrain de ma mandante sur schéma de la trame verte et bleue du PLU issu de l'OAP thématique Trame verte et bleue

Il est situé au cœur d'une zone urbaine densément construite.

Pour ces premiers motifs, rien ne permet de justifier qu'il soit classé en EPCC.

III.2

En tout état de cause, tant la délimitation de l'EPCC que les prescriptions imposées par le PLUi ne sont nullement proportionnées à l'objectif de protection recherché.

En premier lieu, on constatera qu'une fois modifié, l'EPCC aura une surface de plus de 2200 m² quasiment exclusivement située sur le terrain de ma mandante alors même que l'espace végétalisé s'étend substantiellement sur les parcelles voisines.

Cette configuration fait supporter à ma seule mandante l'existence de cette EPCC qui aboutit à rendre son terrain inconstructible.

Or, **en second lieu**, un périmètre plus mesuré aurait permis aisément de maintenir la qualité paysagère du site sans faire peser à ma mandante de telles sujétions.

À titre d'exemple il est parfaitement envisageable de limiter la largeur de l'EPCC à une portion plus étroite du terrain de ma mandante tout en le localisant également sur les jardins existants au sud-ouest lesquels n'ont plus vocation à être bâtis.

Il est également possible de maintenir un cœur d'îlot vert en imposant des prescriptions constructives et paysagères tel que, par exemple, un pourcentage d'espace vert ou de pleine terre à maintenir en cas de projet de construction.

Pour l'ensemble de ces motifs, ma mandante sollicite la suppression de cette modification ou une diminution de cette EPCC lui permettant de maintenir la constructibilité de son terrain.

Toujours dans cet objectif, elle sollicite que l'espace réservé "NEU 13" soit maintenu pour que son terrain soit correctement desservi.

IV.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur la circonstance que le périmètre de l'EPCC en cause n'est :

- ni compatible avec le SCOTERS en méconnaissance de l'article L 151-1 du Code de l'urbanisme ;
- ni cohérent avec les objectifs du PADD en violation de l'article L 151-8 du Code de l'urbanisme.

En effet, et contrairement aux objectifs affichés par ces documents, la modification envisagée fait obstacle à l'urbanisation d'une dent creuse située au sein d'un espace déjà urbanisé.

Pour ce motif, il conviendrait de diminuer l'emprise de l'EPCC prévue par la modification n° 4 sur le terrain de Madame UTURALD pour permettre d'y réaliser au moins une nouvelle construction.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'assurance de ma parfaite considération.

POUR LA SELARL SOLER-COUTEAUX ET ASSOCIES

David GILLIG
Avocat associé

Thibaut S.

Bonjour Madame la Présidente de la commission d'enquête publique,

Je vous prie de trouver ci-joint copie du courrier qui vous est adressé ce jour en LRAR par pli séparé afin d'être certain que notre demande vous parvienne avant la date butoir du 06/10/2023.

Je reste à votre disposition le cas échéant.

Cordialement,

Mme La Présidente de la Commission

d'enquête en charge de l'enquête publique sur

la modification n°4 du PLU et sur la création de

six périmètres délimités des abords

Service Aménagement du territoire et projets urbains

Ville et Eurométropole de Strasbourg

1 parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

Mundolsheim, le 5 octobre 2023

Parcelle n°0376

Lettre recommandée avec accusé de réception et envoi par mail

Madame La Présidente de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU,

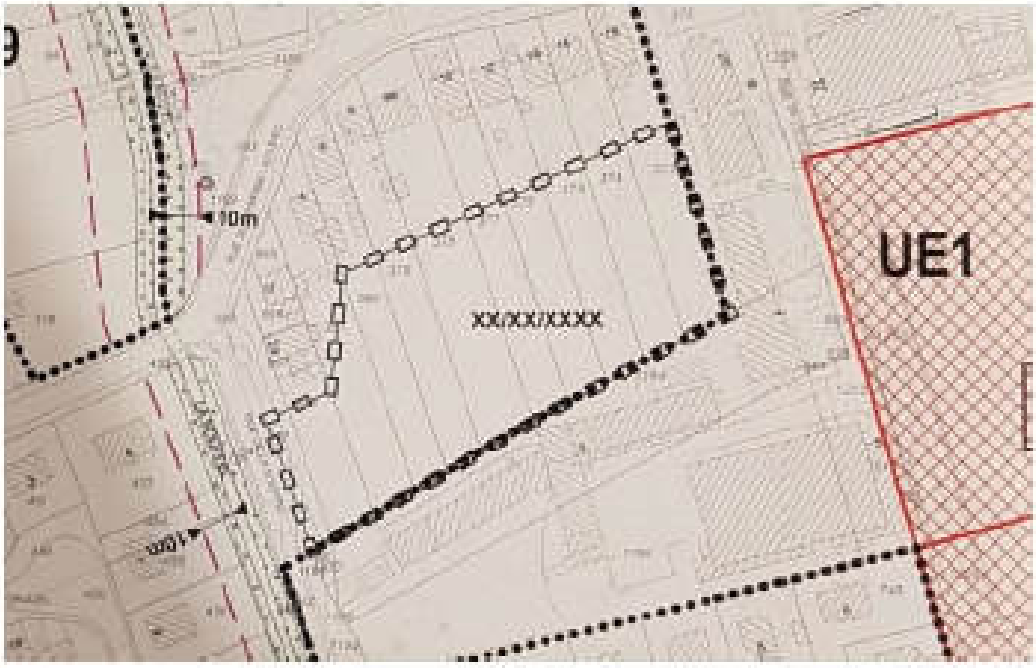
Si nous vous écrivons aujourd'hui c'est que malgré nos efforts pour être ouvert d'esprit et avoir essayé de faire un pas vers notre mairie, elle est restée sourde à nos inquiétudes.

Le texte qui suit relate tous les efforts qui ont été faits pour comprendre le projet mais à force de non communication, de discours contradictoires nous n'arrivons plus à avoir confiance dans notre représentant et demandons tout simplement l'annulation de la modification de zonage de notre jardin.

Nous habitons au cœur de Mundolsheim, dans un cadre de vie préservé par les 10 propriétaires voisins et ce depuis des décennies.

Le 07 décembre 2022 une voisine a découvert au détour d'un passage à la mairie le projet de modification du PLU n°4 qui affecte directement notre jardin.

Nous avons été surpris de découvrir que la commune souhaitait demander la modification du règlement graphique pour inscrire un PAG sur notre terrain ainsi que sur les 9 autres propriétés de nos voisins, soit au total 60 ares en vue d' « étudier la faisabilité d'un projet à vocation mixte habitat / équipement » (cf. ci-dessous).



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Aujourd'hui, le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCAJ ».

Le secteur est localisé en plein centre de la commune, à proximité directe du pôle majeur d'équipements de la commune : mairie, école de musique, école maternelle, place publique et pôle intergénérationnel (en cours de construction) etc.

La commune souhaiterait pour ce secteur étudier la faisabilité d'un projet à vocation mixte habitat/équipement.

À ce stade, aucune réflexion n'a permis de définir avec précision les outils du dispositif réglementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d'encadrer le devenir du secteur.

Nous pensons qu'il aurait été respectueux à notre égard que la mairie prenne contact au préalable avec les propriétaires concernés à minima pour les informer et au mieux pour leur expliquer / sensibiliser sur les objectifs et la volonté de la mairie.

Au lieu de cela une information très succincte a été éditée dans le bulletin municipal du mois de novembre 2022 dont extrait ci-dessous :

PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Concertation citoyenne du 23 novembre au 23 décembre 2022 sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg. Un dossier papier est consultable en mairie, et une réunion publique organisée le vendredi 9 décembre à 18h30 à Vendenheim Pôle culturel « Le Diapason » 14 rue Jean Holweg - 67550 Vendenheim.

Pour essayer de comprendre les tenants et aboutissants du projet, nous nous sommes rendu, avec plusieurs voisins, à la concertation citoyenne qui s'est déroulée à Vendenheim le 9 décembre 2022 afin d'avoir davantage d'informations.

Lors de cette réunion, les orientations générales du PLU de l'Eurométropole ont été présentés en mettant largement en avant leur responsabilité dans la préservation et la création d'espaces vert ce qui n'a fait qu'accroître notre incompréhension et notre stupeur sur l'inscription d'un PAG (pour mémoire en vue d' « étudier la faisabilité d'un projet à vocation mixte habitat / équipement ») sur plus de 60% de nos parcelles respectives cumulant 0,6 hectares.

Les représentants de l'Eurométropole ainsi que la 1ère adjointe de Mundolsheim nous ont conseillé de prendre rendez-vous avec la mairie afin de nous éclairer sur les intentions de la commune.

Nous avons donc eu un rendez-vous le 15 décembre 2022 en mairie où tous les propriétaires concernés étaient présents et avaient à cœur de pouvoir préserver en l'état leurs jardins.

Lors de cette réunion, nous avons évoqué notre déception, la perte de confiance vis-à-vis de la mairie, de sa manière de gérer et d'informer sur un projet de cette ampleur. La mairie a indiqué que l'EMS avait mal interprété leur demande de classification en PAG des parcelles concernées et nous a affirmé **qu'aucun projet ni d'habitat ni d'équipement n'était envisagé ni envisageable** par Madame La Maire, Mme BULOU, la 1ere adjointe chargée de l'environnement, Mme KOERNER et le 4ème adjoint chargé de l'urbanisme, M. CONRAD contrairement à ce qui a été inscrit au projet de PLU.

La mairie a mis en avant la volonté de protéger nos terrains notamment vis-à-vis des potentiels promoteurs immobiliers et qu'un PAG leur semblait la solution la plus cohérente. Toutefois, aucun propriétaire actuel n'était allé en Mairie pour se plaindre de tels faits (?!).

Nous avons émis nos craintes sur le fait que l'inscription en PAG permettait la construction de bâtiments sur nos parcelles et ne protégeait donc en rien ni des promoteurs ni d'un futur projet municipal.

L'ensemble des propriétaires ont tous exprimés leur volonté de préserver leur cadre de vie et leurs jardins en l'état.

L'outil de classification en « zone verte » a alors été évoqué mettant en avant le côté « inconstructible » du terrain.

Compte tenu du refus de l'abandon de la reclassification des terrains, les propriétaires ont demandé à minima une réduction conséquente de la zone impactée pour maintenir au maximum le poumon vert offert par leurs jardins et rester maître de leur terrain dont ils veulent continuer à jouir en pleine propriété. Pour rappel, cela concerne près de 6,5 ares sur les 11 ares de notre terrain soit quasi 60% qui ne serait plus constructible donc plus aménageable.

L'état d'esprit général à la fin de la réunion est le sentiment de se faire déposséder de sa propriété.

La mairie avait à ce moment-là jusqu'en mars 2023 pour faire une nouvelle proposition à l'Eurométropole.

Aussi, pour faire entendre notre voix, l'ensemble des propriétaires du Général Leclerc du 2 au 18 : M. et Mme KRIEGER, M. et Mme HUBER, M. et Mme RIGOBERT, M. et Mme TACHKINOFF, M.et Mme TROIA, Mme ROEGEL, M. et Mme SEBASTIEN, M et Mme SCHAEFFER, Mme BORNEMANN et M. EBER ont adressé un courrier en date du 20 décembre 2022, à l'attention de la présidente de l'Eurométropole.

Une réponse à ce courrier a été apportée dans un document « Bilan de la concertation » datant de mai 2023 sans que quiconque n'ait été informé de l'existence de ce document.

La réponse indique « [...] trouver une solution qui réponde à la fois aux attentes des habitants et de la commune » hors notre souhait était de supprimer tout reclassement et de récupérer nos terrains ce qui a été refusé et à minima de réduire la zone ce qui a également été refusé.

069_CONCERTATION_MH_COUR_INSUN	RIGOBERT Valérie et Guillaume	Mundolsheim	Plusieurs intervenants s'opposent à l'inscription d'un "périmètre en attente d'un projet d'aménagement global" (PAG) qui englobe un en partie leur parcelle, entre la rue du Général Leclerc et la rue de la Souffel. Les propriétaires concernés se sont également exprimés dans le cadre de la réunion publique qui s'est déroulée à Vendenheim le 8 décembre 2022. Conformément aux échanges qui se sont tenus ce jour-là, la Commune et l'Eurométropole de Strasbourg ont rencontré les propriétaires pour trouver une solution qui réponde à la fois aux attentes des habitants et de la commune. Le souhait de la commune et des habitants est de préserver cet espace végétalisé, au cœur de la commune. Pour répondre à cet objectif, il est proposé d'inscrire sur ce secteur un "espace planté à créer ou à conserver" (EPCC) en lieu et place du PAG. Par conséquent, le point concernant l'inscription d'un PAG sera supprimé en vue de l'enquête publique. L'inscription de l'EPCC ne fera pas l'objet d'un point d'évolution spécifique. Il viendra s'ajouter à la liste des EPCC qu'il est proposé d'inscrire à Mundolsheim dans le cadre de la modification n°4 (point n°28 de la note de présentation).

ANNEXE – REPONSES APPORTEES PAR L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DU BILAN DE LA CONCERTATION

22

Nous avons été convié le 19 janvier 2023 par la mairie à une seconde réunion.

Lors de cette réunion, la mairie nous a informé de la modification du PAG en « EPCC » **sans aucune modification de la zone impactée et sans possibilité de discussion.**

Nous ressortons de cette réunion à nouveau désabusée et attendons le démarrage de l'enquête publique pour exprimer notre opposition et notre incompréhension dans l'utilité du projet.

Quelques jours plus tard, une publication dans le bulletin municipal du mois de janvier 2023 par la maire et son équipe faisait mention d'une possibilité d'un « aménagement [...] pour les écoles ou autres »

AGIR POUR MUNDOLSHEIM

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est l'occasion d'inscrire ou d'ajuster des éléments du règlement, notamment pour la préservation du patrimoine bâti, d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville. Cette modification est abordée avec une vision globale dans le souci de l'intérêt général. C'est aussi le moment, avec l'assistance des services compétents de l'Eurométropole, de repérer les espaces susceptibles d'évolution.

Il en est ainsi des terrains situés rue du Général Leclerc et donnant sur les bâtiments scolaires. Nous souhaitions éviter de nous voir imposer un projet d'un promoteur immobilier qui dans la configuration actuelle du PLU était possible.

Notre première approche était de donner du temps à la réflexion sur la destination de ces terrains en gelant tout projet pour une durée de 5ans. A l'issue de ces 5 années nous aurons la possibilité de ne rien changer ou de proposer un aménagement éventuel en un espace végétalisé et ombragé pour les écoles ou autres pendant les saisons chaudes. D'autres possibilités pouvaient être envisagées mais en aucun cas de l'habitat comme le suggèrent les riverains. La notice explicative de la modification fait certes mention de projet à vocation maraîchage/équipement, nuancé avec les termes de «étudier la faisabilité», mais ne correspond nullement à une volonté déterminée de la municipalité.

Tous les éléments de cette modification ont été abordés en commission urbanisme le 8 décembre dernier et ont fait l'objet d'un consensus de tous les membres présents, y compris ceux des groupes de l'opposition. ●

Béatrice Balou, Gérard Conrad, Annick Mertz-Kaercher, Nicolas Schmitt, Nathalie Meunieur, Serge Kurt, Cathie Perri, Denis Bandji, Sébastien Bourel, Armelle Pfeiffer, Laurent Guillo, Elisabeth Deiss, Laurent Bayard, Eric Thomy, Sylvie Riss, Jean-Claude Wortingen, Julie Lingelser, Armand Rapp, Sophie Dietner, Eric Lehmann, Valérie Guerault.

Nous tenons à rappeler que lors de nos 2 précédentes réunions du 15 décembre 2022 et 19 janvier 2023, Mme Le Maire et son équipe nous avaient assurés qu'il n'y avait pas de projets en cours (?!). Hors d'après ce bulletin il est clair qu'il y a un ou plusieurs projets envisagés...

Vous comprendrez certainement notre déception et notre indignation quand nous avons appris cela...

Dans le bulletin municipal d'août 2023, une invitation à une réunion d'information sur la modification du PLU n°4 a été publiée avec une inscription en amont obligatoire ...

MODIFICATION N°4 DU PLU

Une réunion d'information portant sur la modification n°4 du PLU se tiendra le mardi 12 septembre à 19h au Centre Culturel.

Merci de confirmer votre présence avant le 8 septembre 2023 par téléphone au 03 88 20 01 70 ou par mail à communication@mundolsheim.fr

L'enquête publique pour cette modification n°4 du PLU aura lieu du 4 septembre au 10 octobre inclus. Dans ce cadre, une permanence de la commission d'enquête, se déroulera le jeudi 21 septembre de 14h à 16h en mairie de Mundolsheim, dans le but de recueillir les observations du public.

Lors de cette réunion du 08 septembre 2023 des représentants de l'EMS sont intervenus pour présenter les nombreux projets d'EPCC imposés par la ville.

Lors de la partie « Questions / Réponses », il était difficile d'avoir des réponses claires et rassurantes à nos questions et inquiétudes : soit les questions n'étaient pas entendues, soit les réponses étaient contradictoires entre elles.

Suite à cette réunion et à des recherches complémentaires, il est avéré que :

- Le fait de passer nos propriétés en EPCC, dévalorise leurs valeurs de manière très importante. Par ailleurs, un certain nombre d'entre nous remboursons encore un prêt sur un bien récemment acquis (Juillet 2020 pour notre part) dont on va modifier la nature.
  Même si le prix d'une maison est fixé pour l'ensemble maison + terrain, le prix aurait été sans doute négocié ou la vente abandonnée si le terrain avait été non constructible. Et dans le cas d'une vente cela aura toute son importance, pas forcément pour construire une maison mais également pour une extension, un studio indépendant, un atelier, une dépendance, une piscine, etc

- Dans le cadre d'un EPCC, les terrains deviennent non constructibles pour leurs propriétaires mais pas pour la collectivité dans le cadre d'un projet d'utilité public (équipements public, logements sociaux, etc)

  Dans notre cas avec un EPCC de 60 ares dont un accès direct donnant sur la rue de la Souffel, l'opportunité de multiples projets nous font craindre le pire.

- L'obligation pour la ville de Mundolsheim d'atteindre les 25% de logements sociaux sachant qu'aujourd'hui elle n'est qu'à 8% et qu'elle a déjà subi des pénalités pour ce manquement nous fait se demander où la ville va-t-elle pouvoir trouver la place pour ces nouveaux logements et craindre l'expropriation au prix du terrain non constructible vu la superficie potentiellement exploitable.

- Pourquoi vouloir « nous protéger » en mettant un PAG ou un EPCC alors que la ville a la possibilité d'interdire l'artificialization ou même de préempter partiellement nos terrains (article L213-2-1 du code de l'urbanisme)

Toute la chronologie présentée dans ce courrier met en avant une désinformation, des propos erronées et contradictoires qui nous force à croire qu'aucune confiance ne peut être de mise malgré nos différentes tentatives et à craindre le pire pour le devenir de notre cadre de vie.

Ce que nous souhaitons c'est retrouver notre pleine propriété de nos terrains par l'annulation du projet de l'EPCC car si l'objectif est d'éviter le rachat par un promoteur et préserver le cadre de vie, nous avons le même objectif et la ville a les moyens de s'opposer à une telle vente par l'outil de préemption.

L'ensemble des démarches entreprises, que ce soit, auprès de la Mairie de Mundolsheim ou de l'Eurométropole sont motivées par le soucis de la préservation de la qualité de notre cadre de vie actuelle, de nos jardins et de nos arbres.

Comme vous l'aurez compris, cette situation qui nous est imposée et que nous subissons, impacte notre morel et celui de notre famille, de ce fait, nous mettrons tout en œuvre, avec les moyens à notre disposition, pour défendre nos intérêts.

Nous comptons sur vous pour que notre demande de préservations de notre environnement naturel soit prise en compte et vous prions d'accepter, Madame La Présidente de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique, l'expression de nos sentiments distingués.

417_EP_M4-PDA_MAIL_OSW

Demandes de modifications du dossier

1. Habitat (Note de présentation -Point 114)

En réponse à la demande de la Préfète, conformément à la note de Madame la maire du 27/09/2023, la Commune souhaite assurer plus grande production de logements sociaux sur la Commune. Ainsi, il est demandé :

- Des SMS4 (création de 25% de LLS à compter de la création de 6 logements) en lieux et places des SMS12 actuellement prévus dans la modification n°4 du PLUi,
- L'extension de ces SMS4 à la totalité des zones dédiées à l'habitat, donc en y ajoutant les zones UD et AU.

2. Règlement écrit

Page 23 – Clôtures – Article 4.3

4.3. Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits.

Demande de la Commune :

Supprimer la mention « destinés à être recouverts », qui n'a aucun sens et pourrait être utilisée comme argumentaire pour ne pas enduire les murs de clôtures, dans la mesure où les demandeurs pourraient arguer du fait que leurs murs ne « sont pas destinés à être recouverts ».

Page 30 – Stationnement des bicyclettes – Article 3.1

Les dispositifs à double-niveau de type « rack » sont également autorisés, limités à la moitié du nombre de places exigé pour le stationnement dédié au vélo.

Demande de la Commune :

Supprimer cette disposition, car concrètement ces « racks » sont peu utilisés, car peu pratiques et peu sécurisés (Fixation possible uniquement par la roue avant, et non par le cadre).

Page 30 – Stationnement des bicyclettes – Article 3.1

Les dispositifs à double-niveau de type « rack » sont également autorisés, limités à la moitié du nombre de places exigé pour le stationnement dédié au vélo.

Demande de la Commune :

Supprimer cette disposition, car concrètement peu utilisée, car peu pratique et peu sécurisée (Fixation possible uniquement par la roue avant, et non le cadre).

Page 30 – Stationnement des bicyclettes – **Articles 3.2 et 3.3**

Le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne réalise lui-même sur le site de l'opération :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un rayon de 200 mètres ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

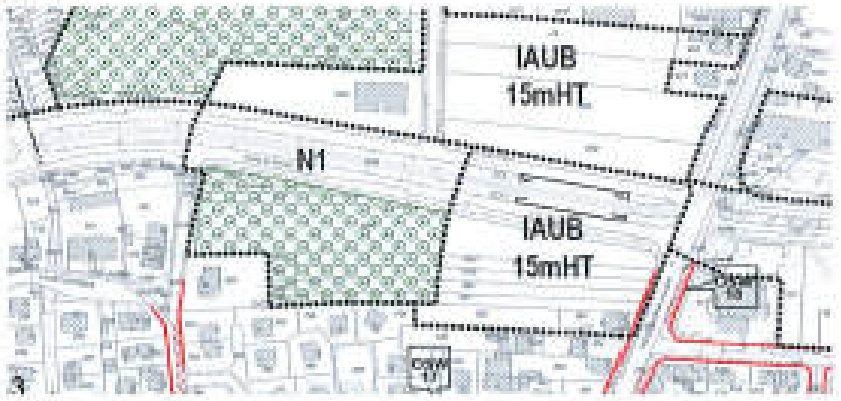
Demande de la Commune :

Supprimer ces dispositions, car elles resteront sans effet concrètement en termes de stationnement des bicyclettes. En effet, les cyclistes trouvent principalement l'intérêt de se déplacer à vélo dans la mesure où, ils évitent les embouteillages, mais aussi et surtout peuvent se stationner aux pieds de leur habitation ou du lieu de leur destination.

Par ailleurs, la mise en œuvre de cette disposition devrait être sécurisée dès le dépôt de la demande de Permis de Construire. A défaut, que se passe-t-il en cas de non-réalisation de cette disposition après obtention du Permis ? DAACT non conforme... Et sans moyen pour la Commune, ni pour le promoteur de régler la situation.

3. Extension du secteur N1 à l'angle Sud de l'allée du BOHRIE vers la rue du Général Leclerc

Situation actuelle



Dans le cadre de la phase de concertation, la Commune avait déjà sollicité une modification de zones de ce secteur afin d'entériner la situation actuelle, à savoir, principalement la préservation d'un « poumon vert » à l'Est d'un carrefour central de la Commune.

Ce carrefour est actuellement très fréquenté par tous les moyens de transport (Tram, bus, automobiles, vélos et piétons).

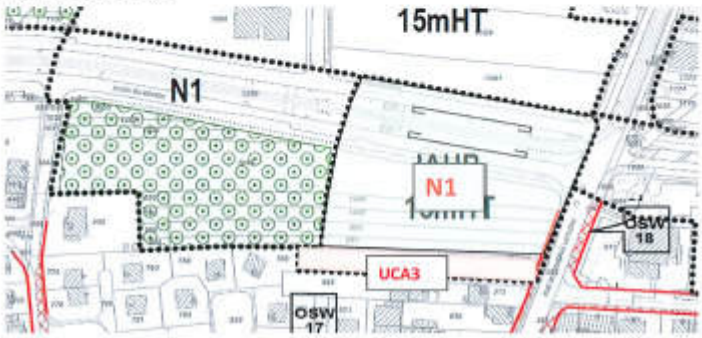
La partie de ce secteur située au Nord de l'allée du BOHRIE se situe dans le périmètre de la ZAC, et est identifié comme « ilot I ».

L'équipe municipale dans la droite ligne de ses engagements électoraux souhaite préserver, voire valoriser cet espace de nature. Cette volonté s'est déjà inscrite dans les faits avec le renoncement par l'aménageur des Rives du BOHRIE de l'urbanisation de l'ilot I de la ZAC.

Il reste pour la Commune à préserver la partie Sud.

Situation demandée

Il est par conséquent demandé l'extension de la zone N1 situé à l'Est jusqu'à la rue du Général Leclerc, ainsi la réintégration de la maison préemptée dans son secteur urbain d'origine, à savoir une zone UCA3.



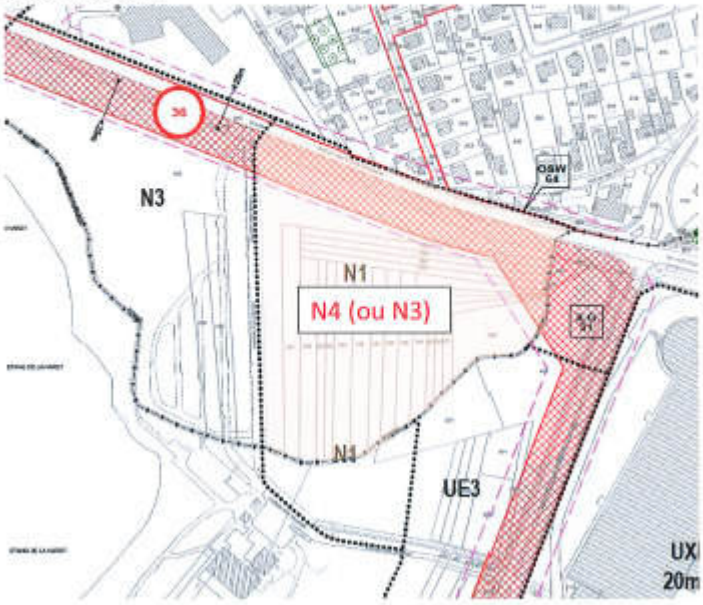
4. Projet de transfert du NATURA PARC

La Commune soutient sans réserve le projet de transfert de l'activité d'accrobranches de NATURA PARC du site actuel (secteur du parcours de santé - Nachtweid) au futur site potentiel d'implantation (Lac Achard – Usine HERTA).

En effet, le site actuel, occupé par cette société depuis 2009, s'avère de plus en plus inapproprié à cette activité d'accrobranche en raison du dépérissement des arbres qui supportent les équipements.

Demande de la Commune :

Ce transfert nécessite le changement de zone de ce secteur de N1 à N4, ou N3 par extension du secteur du lac Achard.



Le dossier de demande a été déposé par le porteur de projet au registre ouvert en Mairie d'ILLKIRCH dans la cadre de la présente enquête publique. (Copie en annexe des présentes).

5. Règlement graphique

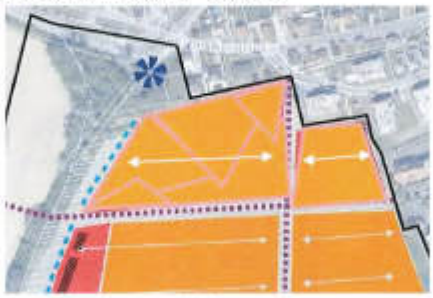
- Cf. Paragraphe 1 : SMS 4 sur toutes les zones urbaines dédiées à l'habitat.
- Cf. Paragraphe 3 : Extension du secteur N1 à l'angle Sud de l'allée du BOHRIE, jusqu'à la rue du Général Leclerc
- Cf Paragraphe 4 : Modification de zonage pour permettre le transfert de l'activité d'accrobranches de NATURA PARC vers le secteur du lac Achard.

6. OAP du KRITTWEG – Secteur Sud-Ouest (Note de présentation -Point 40)

Ces OAP ont été principalement modifiées pour prendre en compte le Permis d'Aménager (PA 67365 21V0001) autorisé le 11/07/2022

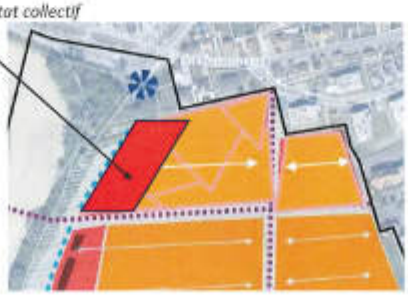
Néanmoins, il ne semble pas reprendre le fait de la présence de petits immeubles collectifs (R+2+Attiques) le long de l'allée Bugatti.

Page 289 – Carte n°2 – Schéma de principe – Vocations



Demande de la Commune :

Dominante habitat collectif



Page 295 – Carte n°2 – Schéma de principe – Hauteurs

Demande de la Commune :

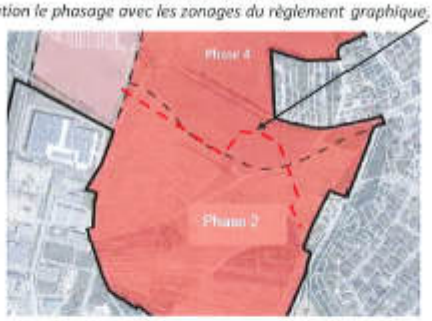
Hauteur variée (soit déjà validée dans le PA autorisé)

Hauteur variée (volonté et promesse de la nouvelle équipe municipale)

Page 297 – Carte n°3 – Phasage

Demande de la Commune :

Mettre en adéquation le phasage avec les zonages du règlement graphique.



En effet, le secteur situé à l'angle des rues de Geispolsheim et des Vosges est donné en « Phase 2 » alors qu'il se situe en zone IIAU, nécessairement urbanisé après la zone IAU, situé plus au Sud et donnée comme « Phase 2 ».

Le 04 octobre 2023

418_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Dominic et Christian W.

Bonjour,

Veuillez trouver en pièces jointes nos avis relatifs à la modification N°4 du PLUi de l'EMS.
Nous sommes deux frères propriétaires du pavillon situé au 27, rue Dr Schweitzer à Mundolsheim.
Merci de rajouter nos avis à la longue liste des observations formulées par les habitants de la commune.

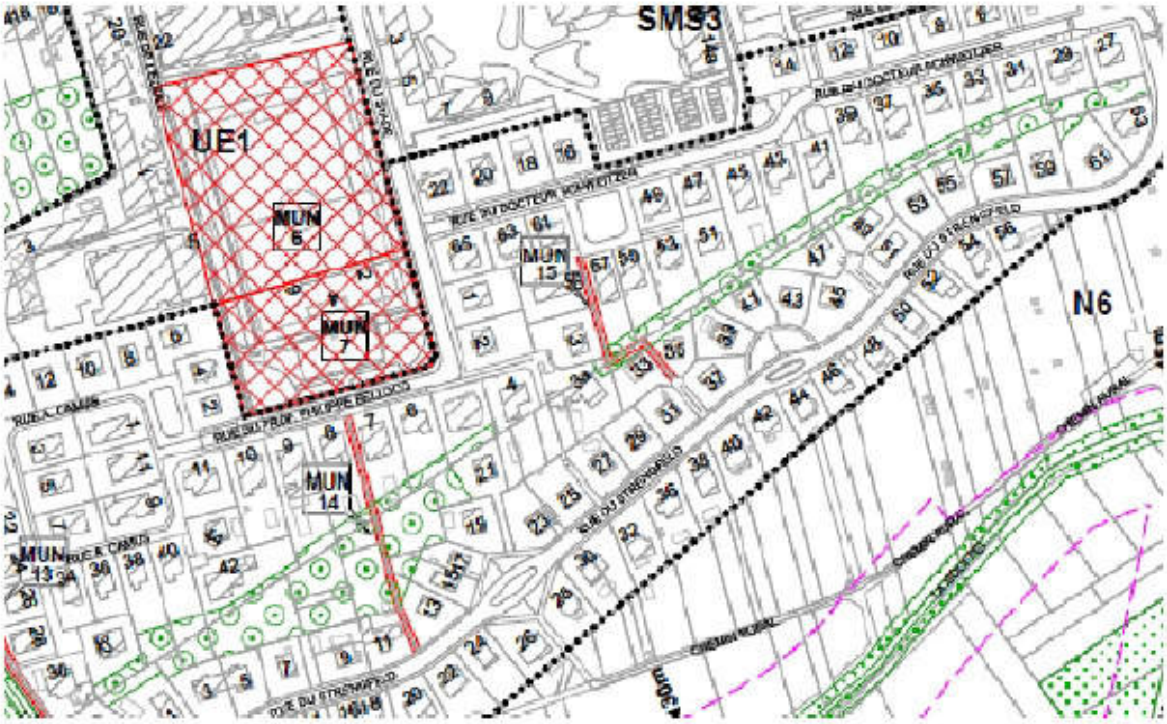
Bien cordialement,

Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique,

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, nous sommes amenés à vous présenter les observations suivantes s'agissant du projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM les emplacements réservés n°14 et n°15.

En effet, le projet de règlement graphique consultable sur le dossier d'enquête publique permet de constater qu'il est prévu d'inscrire deux emplacements réservés entre les rues du Professeur Philippe BELLOCQ/Dr Schweitzer et la rue du Strengfeld.

Pour une meilleure visualisation vous trouverez, ci-après, un extrait du règlement graphique matérialisant l'inscription desdits emplacements réservés :



La liste des emplacements réservés du dossier d'enquête publique indique que la création de ces emplacements réservés aurait pour objet la « Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Strengfeld et la rue du Professeur Bellocq ».

Dans la note de présentation de la modification (point 86 de la note de présentation, pages 275 et suivantes) il est indiqué que :

« La commune de Mundolsheim souhaite faciliter l'accès à la zone d'équipements localisée au centre de la commune depuis le Sud de son ban. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 »

« Pôle majeur d'équipements de la commune avec la présence de la mairie, d'une école de musique, d'une école maternelle, d'une place publique et d'un pôle intergénérationnel (en cours de construction) etc. Il attire de nombreux flux intra-communaux.

À ce stade, les aménagements de voiries ne permettent pas de relier directement le pôle d'équipements au Sud du ban communal. Pour y remédier, la commune souhaite réserver des emprises dédiées à l'aménagement de liaisons piétons-cycles plus directes.

Il est ainsi proposé d'inscrire deux emplacements réservés d'une largeur de 3 m, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédiés à l'aménagement de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer. »

Il convient de relever que l'inscription de ces emplacements réservés portera une atteinte disproportionnée au droit de propriété des riverains frappés par ce projet au regard de l'objectif annoncé, à savoir « la desserte du secteur Sud du ban de la Commune » alors que ledit secteur sud ne concernera, en réalité, au mieux qu'une trentaine de foyers.

L'inscription de ces emplacements réservés aura, de fait, pour effet de rendre pratiquement inconstructible les terrains des administrés frappés par ce projet, et à tout le moins d'en diminuer drastiquement les possibilités d'usage par lesdits administrés.

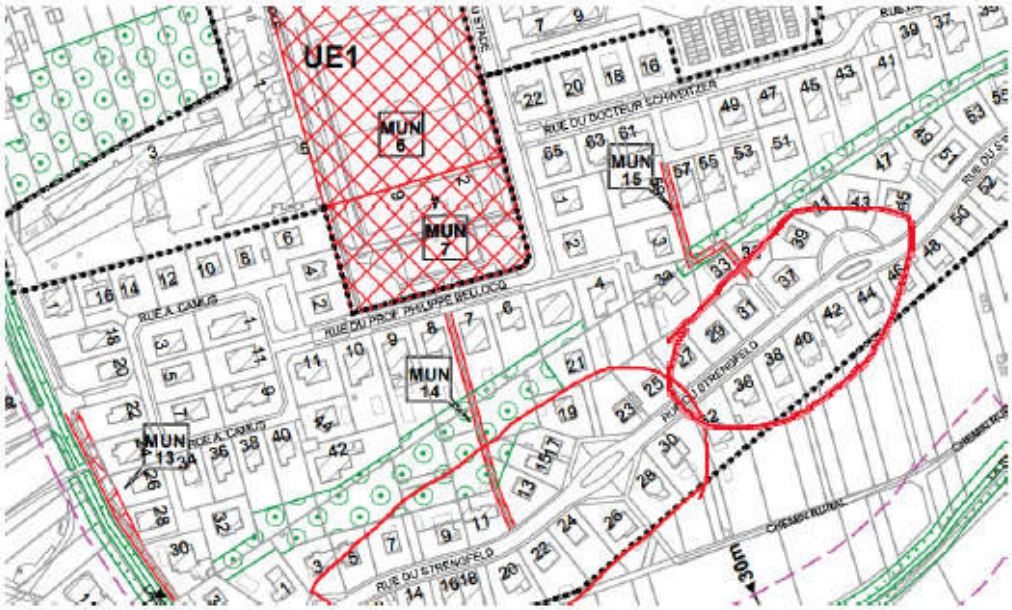
De plus, c'est l'évidence même que dans l'hypothèse de la réalisation de l'opération projetée, les riverains auront à subir des **nuisances**, du fait de la circulation amenée à y être autorisée, et des risques d'**incivilités** y afférents (trafic, rodéos en véhicules deux roues, etc…), et bien évidemment d'une **perte d'intimité** alors qu'au jour des présentes les terrains appelés à être grevé par cet emplacement réservé ont – du fait notamment des règles d'urbanisme applicables ! – la même configuration avec les constructions situées dans la marge de recul par rapport à la voie publique et le jardin, havre de paix et de tranquillité, en fond de parcelle.

Il apparaît par ailleurs, pour le moins contradictoire, que la Commune souhaite tout à la fois, sanctuariser pour partie lesdits jardins en y inscrivant un « Espace planté à conserver ou à créer » et dans le même temps, annoncer son intention d'y ériger une voie qui sera nécessairement minéralisée et de nature à porter atteinte aux espaces naturels et à la biodiversité cela viendra ainsi nécessairement diviser ce qui est pourtant identifié, par ailleurs, comme un réservoir de biodiversité.

Cela n'a pas de sens.

De la même manière, les objectifs affichés d'une prétendue volonté de desservir le ban sud de la Commune ne semble, là encore, répondre à aucun véritable besoin et aucune véritable logique.

Tout d'abord, l'extrait de plan ci-après annoté matérialise les foyers (cerclés de rouge) qui seraient susceptibles de véritablement bénéficier de ces emplacements réservés.



Nous entendons également préciser, qu'au jour des présentes, la zone située au sud de la rue du Strengfeld, est une zone naturelle, toujours identifiée en tant que telle dans le projet de règlement, de sorte qu'il n'y a manifestement, dans le futur, aucun risque d'accroissement du besoin en matière de déplacement piéton / cycle pour cette partie du ban communal.

Les zones situées à l'est et l'ouest des zones identifiées pourront, quant à elle, continuer à faire usage des voies communales existantes, et c'est bien la volonté des personnes concernées.

Par ailleurs, la vue en plan ci-après démontre, que toute la partie sud-ouest du ban communal aura bien plus à gagner, en termes de temps de trajet – qui plus est à pied ou à vélo – d'utiliser les voies d'ores et déjà existantes pour accéder à la zone de services.

Extrait plan *mappy* voies cyclables Mundolsheim

La rue de Strasbourg qui est une artère importante pour la commune accueille déjà une piste cyclable et dessert le ban sud de la Commune, avec une jonction d'ores et déjà existante, et sécurisée, via le chemin bordant le cimetière, qu'il serait aisé de « connecter » à la zone de service étant précisé que la rue de la Souffel qui borde la rivière du même nom est à sens unique (du nord au sud) sauf pour les cyclistes qui peuvent utiliser cette rue dans les deux sens de circulation.

Le besoin auquel la commune semble vouloir se référer pour justifier la création de ces emplacements réservés est donc, en l'état, inexistant et qui plus est totalement déconnecté d'une véritable possibilité existante de réaliser un aménagement global sécurisé.

Qui plus est, réaliser en lieu et place de cette hérésie en matière écologique et de flux de transports, un axe sécurisé situé autour des zones de circulation sécurisée existante pour les piétons et cycles (via la rue de Strasbourg notamment) permettrait non seulement un raccordement des flux des bans Nord et Sud de la Commune mais également de renforcer le raccordement au réseau de transports en commun.

De plus, si les usagers n'empruntent pas la rue Albert Camus, il sera aisé de créer une voie piétons/cycles dédiée, raccordant la rue de la Souffel à la zone de services sur les parcelles appartenant à la commune et accueillant l'école et le gymnase de l'école.

En l'état, ces emplacements réservés ne répondent à aucun besoin véritable, portent atteinte au respect de la biodiversité et de la propriété privée, et apparaissent résolument illogiques en matière d'organisation de flux et de raccordements aux réseaux piétons/cycles et de transports en commun.

Au vu de ce qui précède nous ne pouvons que vous inviter à émettre un avis défavorable ou à assortir de réserves sur ce point votre avis appelé à être rendu.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes.

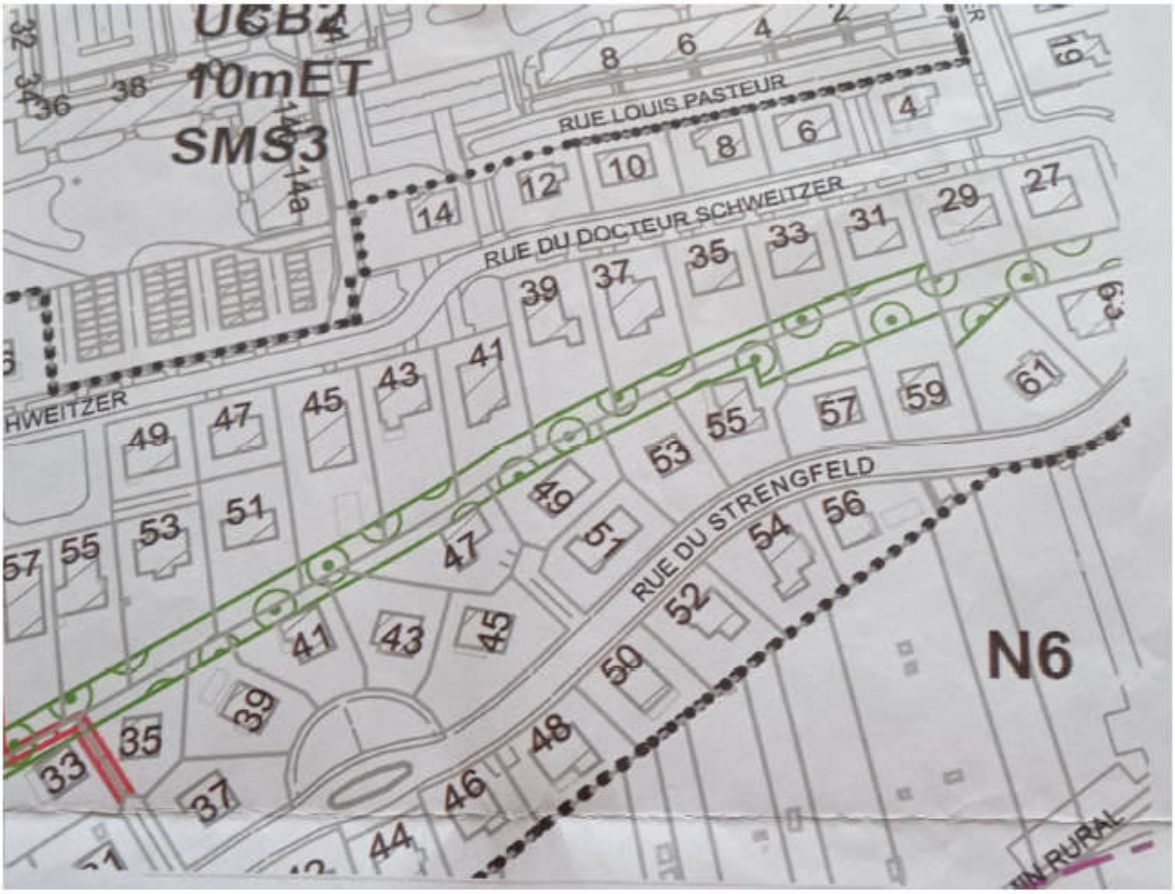
Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique,

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, nous sommes amenés à vous présenter les observations suivantes s'agissant du projet de la Commune de MUNDOLSHEIM et de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG d'inscrire, sur le territoire de la Commune de MUNDOLSHEIM, des espaces plantés à conserver ou à créer (ci-après EPCC).

Est ici visée l'emprise relative à la création d'espaces plantés à conserver ou à créer entre la rue du Strengfeld et la rue du Dr Schweitzer.

En effet, le projet de règlement graphique laisse apparaître la création de l'EPCC suivant :



Au sein de la notice de présentation jointe au dossier d'enquête publique, il est indiqué s'agissant de la volonté de créer cette zone d'EPCC :

« La commune de Mundolsheim possède plusieurs espaces végétalisés. Dans le cadre de la présente procédure, la commune a procédé à un premier repérage qui a permis d'identifier 8 cœurs d'îlot et arrières de jardins végétalisés qu'elle souhaite préserver. Afin de garantir leur préservation, il est proposé de les inscrire en EPCC. Ces espaces sont localisés à plusieurs endroits de la commune : à l'arrière de la rue du Cerf, de la rue du Climont, de la rue de la Gare, de la rue du Général Leclerc, de la rue de la Poste, de la rue Saint-Thomas et de la rue du Strengfeld. La préservation de ces cœurs d'îlot et arrières de jardins permet de garantir le maintien d'espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune. »

De la même manière l'évaluation environnementale de la modification 4 du PLUi nous indique que l'un des points répondant aux objectifs de cette modificatif est relatif à :

*« à l'**environnement** en renforçant la place de la nature en ville tout en contribuant à la qualité de vie des habitants (création de plusieurs hectares d'Espace Planté à Conserver ou à Créer sur de nombreuses communes). »*

Cf. Evaluation environnementale, page 24

Tout d'abord, il convient de relever, que curieusement, alors que la Commune exprime une volonté de créer des zones d'EPCC destinée à garantir des espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune, il n'a inscrit, ce type d'inscription, sur aucune zone accueillant d'ores et déjà des équipements publics de la commune (à l'exception de l'est de l'espace du Climont) et qui sont pourtant directement implantés au cœur de zones résidentielles et qui pourraient donc profiter au plus grand nombre.

Il apparaît donc être pour le moins inéquitable, et dommageable, que la commune fasse le choix de reporter le poids de la création de ces zones et des contraintes y afférentes sur ses seuls administrés.

La lutte pour la préservation de la biodiversité et la création d'îlots de fraicheurs pour répondre à la multiplication et au prolongement des épisodes caniculaires devrait pourtant être au cœur de la politique d'aménagement de la commune qui fait pourtant le choix d'en faire assumer sa globalité à ses administrés.

Cela est contreproductif et profondément injuste pour les administrés.

Vous observerez ainsi, que la commune qui disposait d'une très importante réserve foncière en plein centre de la commune *(sur l'ancien stade)* n'introduit aucun EPCC sur ce parcellaire, alors même qu'il s'agissait d'un emplacement situé en plein centre de la commune de Mundolsheim qui permettait de répondre aux objectifs définis par la commune et aurait permis de créer un ilot végétalisé accessible à tous.

Ce report de la charge de la création ou du maintien des espaces plantés sur les administrés porte une atteinte grave au droit de propriété des différents administrés subissant ladite inscription.

Il apparaît, sur ce point, nécessaire de rappeler que la libre disposition de ces terrains constructibles est d'ores et déjà très fortement encadrée par les règles du PLUi qui limitent tout à la fois l'emprise au sol des constructions (y compris les constructions enterrées) et défini un pourcentage de terrain devant être destiné à la réalisation de plantations en pleine terre.

Or, la prise de connaissance du projet de règlement permet de relever que les règles de constructions applicables sur les terrains grevés par les EPCC sont de nature à rendre, en pratique, quasi inconstructible les espaces non bâtis grevés par ces emplacements.

En effet, le projet de règlement indique, dans les dispositions générales, à l'article 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières que sont autorisés sur les zones EPCC :

« Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » :
- les espaces d'agréments et circulations réservés aux piétons cheminements perméables ;
*- les **accès** aux **constructions** ;*
- les gloriettes / abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
*- les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'**unité foncière** concernée ;*
*- les aménagements, **installations** ou **constructions** nécessaires au fonctionnement d'un espace public ;*
- les opérations inscrites en emplacement réservé.
Tout arbre supprimé au sein de la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » doit être compensé dans la proportion minimale de 1 pour 1.

En d'autres termes, ces terrains qui ont été acquis au prix de l'are constructible ou pour lesquels des droits de succession ont été réglés sur la base de la valeur constructible de ces terrains, ont désormais une valeur proche du néant puisque dans les faits à l'exception des gloriettes et d'abris de jardin ou des bassins de piscine, il ne sera plus possible d'utiliser ces terrains.

A l'heure où la lutte contre l'étalement urbain a été érigée en priorité, il est manifeste que l'inscription d'EPCC sur la totalité de certaines parcelles ne répond pas à cet objectif puisque cela aura nécessairement pour conséquence, de contraindre, dans le futur, d'ouvrir à l'urbanisation des zones non constructibles pour répondre au besoin de logement.

En outre, les administrés de la commune sont également, de ce fait, privés de toute possibilité d'envisager de permettre à leurs descendants ou ascendants d'y construire leur résidence ce qui réduira à néant toute perspective de maintenir le caractère intergénérationnel de cette zone résidentielle de la commune de Mundolsheim.

Si la volonté de la commune de créer un régime protecteur pour les zones plantées est une orientation qui, dans son principe, peut être saluée, il n'en reste pas moins que l'inscription d'EPCC ne peut avoir pour effet, de fait, de rendre totalement inconstructible certaines parcelles.

Si l'on observe la répartition de l'EPCC visé, l'on peut également s'interroger sur la répartition du zonage de ces emplacements sur les différentes parcelles ; comment peut-il être justifié que certaines parcelles soient intégralement grevées par de telles contraintes là ou d'autres parcelles ne sont pas touchées ou alors à la marge ?

En outre, cette inscription a un caractère résolument punitif pour les administrés soucieux de végétaliser ou de favoriser la biodiversité sur leur terrain puisque désormais, faute pour eux d'y avoir laissé prospérer des arbres, arbustes et haies de nature à favoriser la présence des oiseaux et insectes pollinisateurs, ces derniers se voient, en réalité pénalisés.

Comment peut-il par ailleurs être justifié que ces contraintes d'urbanisme viennent à grever seulement une partie du territoire de la commune de Mundolsheim, là ou d'autres parties du ban communal, elles également situées en zone ouverte à l'urbanisation, ne se voient nullement frappées par de telles contraintes ?

Dès lors, il apparaît résolument nécessaire que les délimitations des EPCC soient plus respectueuses du droit de propriété.

A titre d'exemple, il pourrait être envisagé, qu'une superficie maximale de l'EPCC, qui ne saurait excéder celles des espaces devant faire l'objet d'aménagement paysager en pleine terre soit définie, que la commune qui dispose de

plusieurs parcelles dans des zones destinées à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs supporte également, pour partie, cet objectif, que les zones destinées à l'urbanisation future (zones IAU) soient également, pour partie, grevées par des EPCC.

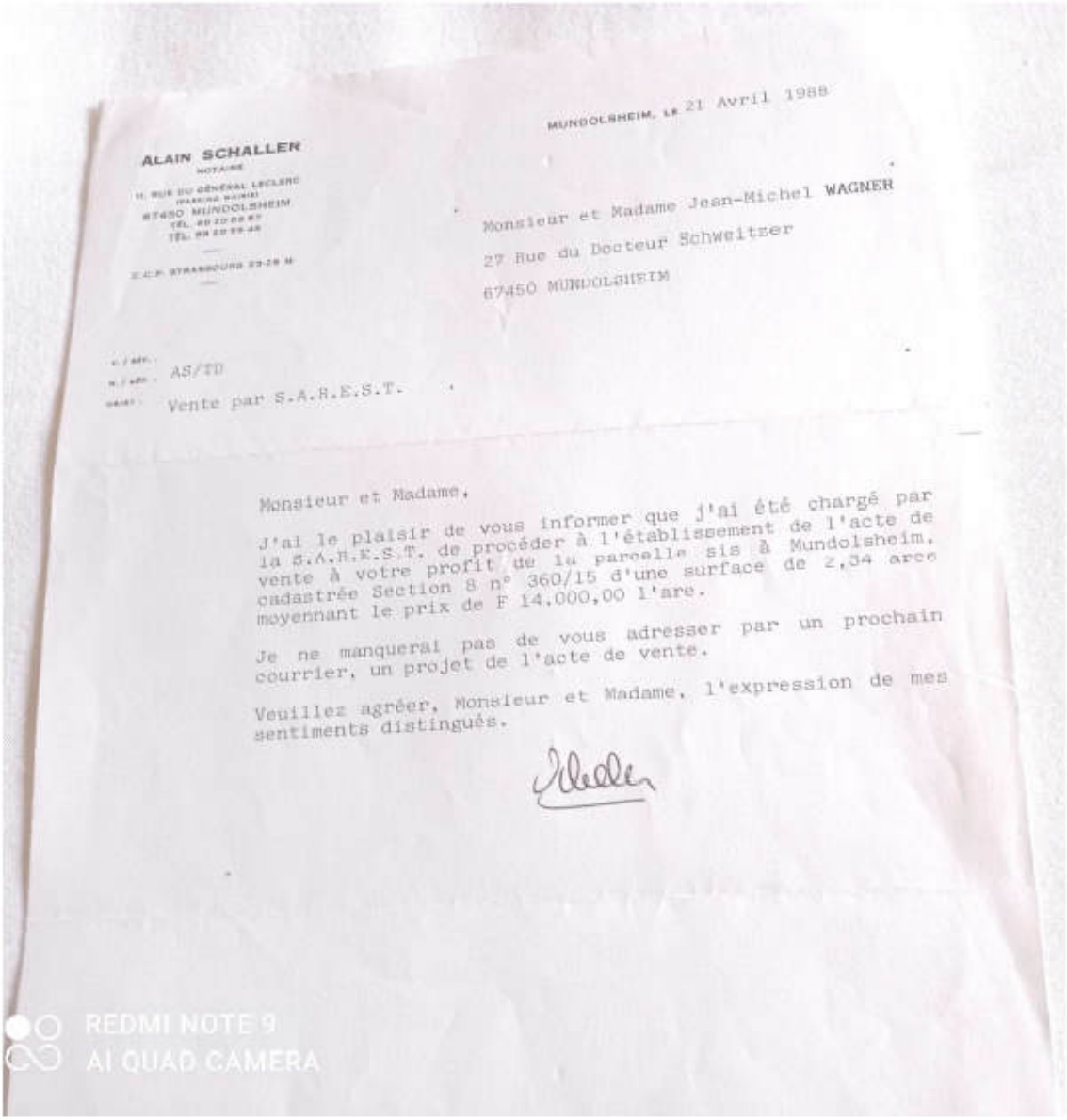
En l'état, la proposition de zonage des EPCC sur le territoire de la commune de Mundolsheim est manifestement entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et de nature à provoquer une grave rupture d'égalité entre les différents administrés et propriétaires de la commune.

Vous ne pourrez donc, dans ces conditions, qu'émettre un avis défavorable ou faire état de réserves sur les délimitations de ces EPCC.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez aux présentes.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

Annexe 1 : Acte de vente de la parcelle concernée par l'EPCC



ALAIN SCHALLER
NOTAIRE
11, RUE DU GÉNÉRAL LECLERC
67450 MUNDOLSHEIM

MUNDOLSHEIM, LE 21 Avril 1988

Monsieur et Madame Jean-Michel WAGNER
27 Rue du Docteur Schweitzer
67450 MUNDOLSHEIM

AS/TD
Objet : Vente par S.A.R.E.S.T.

Monsieur et Madame,

J'ai le plaisir de vous informer que j'ai été chargé par la S.A.R.E.S.T. de procéder à l'établissement de l'acte de vente à votre profit de la parcelle sis à Mundolsheim, cadastrée Section 8 n° 360/15 d'une surface de 2,34 ares moyennant le prix de F 14.000,00 l'are.

Je ne manquerai pas de vous adresser par un prochain courrier, un projet de l'acte de vente.

Veuillez agréer, Monsieur et Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

REDMI NOTE 9
AI QUAD CAMERA

Annexe 2 : Photos du terrain concerné par l'EPCC