



SELESTAT

PAEI du Giessen
6, rue l'Altenberg - CS 80008
67608 Sélestat cedex
Tél. +33 3 88 58 00 00
selestat@schaller-roth-simler.fr

COLMAR

3 rue Gambetta
68000 Colmar
Tél. +33 3 89 23 67 43
colmar@schaller-roth-simler.fr
Suc. J. HILDENBRAND

STRASBOURG

2, Boulevard Clemenceau
67000 Strasbourg
Tél. +33 3 88 32 82 16
strasbourg@schaller-roth-simler.fr
Suc J. WEIBEL

**Monsieur le Maire
Mairie
67170 GEUDERTHEIM**

N/Réf. : 2015 1209 00 / CS

Sélestat, le 22 décembre 2020

**Objet : Mémoire en réponse – Rapport de Mme la commissaire enquêtrice – AFUA dit BINN
Affaire suivie par M Claude SCHALLER**

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre le procès-verbal de synthèse, en date du 14 décembre 2020 établi par Madame Julie KNEPFLER-MAHLER, commissaire enquêtrice, dans le cadre du projet de constitution de l'AFUA autorisée « Die Binn » à GEUDERTHEIM.

Après avoir analysé et examiné les différents points soulevés lors de l'enquête publique, je vous prie de trouver dans le présent mémoire les différents éléments de réponses relevés par Madame la commissaire enquêtrice.

Dans un premier temps, nous proposons de donner les réponses aux questions particulières soulevées par les propriétaires et abordées dans l'ordre des visites publiques décrites dans le PV de synthèse.

- **Relativement à la demande de M ROSER René** (p 4 du PV), portant sur l'attribution du lot 10 et de l'intégration de la parcelle 801.

En ce qui concerne l'attribution du lot 10, nous n'avons pas d'opposition à cette demande, mais cette question sera abordée dans une phase ultérieure d'attribution des lots, intervenant après constitution de l'AFUA.

Pour ce qui concerne l'intégration de la totalité de la parcelle 801, cela impliquerait également une extension de la voie en antenne entre les lots 9 et 10 et donc la viabilisation de la partie Nord des parcelles 125, 127, 129, 808 et au-delà. Or lors de l'enquête publique réalisée initialement dans le cadre du projet portant sur un périmètre étendu de l'AFUA vers le Nord, ces propriétaires n'étaient pas favorables à une telle extension.

Par ailleurs, à cet endroit le périmètre de l'AFUA a été arrêté arbitrairement en limite de la zone UB5 du PLU.

Nous faisons également remarquer, que la parcelle 801 est néanmoins située en zone UA constructible au PLU. Le futur conseil des syndics aura à définir



les modalités de raccordement d'un terrain situé en dehors du périmètre actuel aux viabilités de l'AFUA, via un branchement long par exemple.

- **Relativement à la demande de M HEITZ Didier (p5 du PV)**, celle-ci consiste à n'intégrer qu'un terrain de 500 m² dans le périmètre de l'AFUA, selon découpage d'un projet de division établi par le cabinet de géomètre expert Graff Kiehl.

Le périmètre de l'AFUA a été défini en cet endroit en s'alignant d'une part sur la limite de fond des parcelles 781 et 782 et d'autre part pour disposer d'une profondeur de terrain usuelle d'une trentaine de mètres par rapport à la future voirie de l'AFUA.

Force est de constater que par ailleurs, un certain nombre de lots ne disposent que d'une vingtaine de mètres de profondeurs (lots 5, 6 à 11). Il a donc été convenu avec les autres propriétaires d'introduire une répartition des frais de viabilités, qui représentent la contribution à l'AFUA la plus importante, à une profondeur de 20m.

Cette disposition, qui est décrite dans la notice explicative de l'AFUA en pièce 5, reste une proposition et pourra être débattue avec le futur conseil des syndics e l'AFUA. Cependant, si une telle zone d'exclusion devait être confirmée, elle serait frappée d'inconstructibilité sur une période d'au moins 10 ans, tel que stipulé, à la demande de la DDT, dans le futur règlement d'urbanisme de l'AFUA.

- **Relativement à la demande de M WEISS Jean Georges (p 5 et 6 du PV)**, portant :

- Sur le maintien de l'utilisation de ses conduites d'évacuations privées jusqu'à branchement opérationnel sur le réseau aménagé par l'AFUA. Nous ne pouvons que confirmer ce point. Il en va de la responsabilité et des attributions de l'AFUA d'assurer cette continuité d'écoulement
- Sur la distance de la voie à créer vis-à-vis de sa propriété. Cette distance est conditionnée par rapport à l'alignement avec la voie future à créer en bouclage avec rue de la Zorn.
- Le lot 11 qui a ainsi été créé sur sa propriété actuelle, devrait naturellement lui être destiné.
- Enfin, la définition de la limite nord de ce lot n'avait pas soulevé de problème particulier, lors des concertations préalables avec M WEISS. Cette limite nord correspond aussi à la limite de la zone UB5 du PLU

- **Relativement à la demande de M ZIEGLER Alfred - Sàrl l'Ecrin** portant sur la contribution de la parcelle 784.

Nous avons effectivement connaissance d'une demande de permis de construire sur la partie exclue du périmètre de l'AFUA, déposée en Mairie le 26/11/2020.

La Sàrl L'Ecrin a par ailleurs accepté de verser la partie hampe de cette parcelle, qui peut être assimilée à une forme de drapeau, dans le périmètre de l'AFUA, afin de permettre un bouclage de la voirie interne de l'opération sur la rue de la Zorn. Cette proposition permet d'éviter de constituer une voie en impasse, telle que conçue initialement dans la zone UB5. A ce sujet une étude d'urbanisme exposée dans le projet initial avait fortement recommandé un tel

bouclage.

En attendant la viabilisation de cette partie hampe, une convention de servitude de passage de réseaux a été conclue avec l'acquéreur de la partie drapeau. Le terrain étant constructible en l'état, une promesse de vente a été établie.

La DDT dans son analyse du projet de constitution de l'AFUA a effectivement soulevé la question de l'intégration ou non de la totalité de la parcelle 784, sur sa participation financière à l'AFUA et s'il pouvait y avoir un enrichissement personnel dans le cadre d'une intégration partielle.

Nous avons rédigé une note spécifique à ce sujet en réponse à la DDT et que nous portons à connaissance en annexe au travers du présent mémoire.

Elle conclut, qu'il n'y a pas d'enrichissement individuel du futur propriétaire de la parcelle 784. Il bénéficiera certes de la possibilité d'un raccordement direct à la future voie de bouclage à la rue de la Zorn, mais en contrepartie aura à subir un flux d'au moins une centaine de véhicules par jour devant sa propriété.

Par ailleurs, la Sarl L'Ecrin participera pour la partie intégrée dans l'AFUA, aux différentes contributions à l'AFUA, comme tout autre propriétaire.

- **Relativement à la demande de M SARLAT Bruno** (p7 du PV et reproduite ci-dessous dans son mail du 7 décembre 2020.

Concernant l'avant-projet sommaire présenté, j'émet des réserves et remarques sur les points suivants :

La surface de voirie représente 18,2% de la surface du projet pour 807 K€, soit 9340€/are (9500€ si l'on intègre les frais d'études réalisés) cela paraît élevé

L'avant-projet montre une partie de voirie (raccordant la rue de la Zorn) sur la parcelle N°784 qui ne semble pas être incluse dans l'AFUA !

Est-il nécessaire de créer 15 places de parking en plus des emplacements déjà prévus sur les parcelles (Surcoût)

La parcelle N° 4 semble desservie par un chemin privé ?

Le projet portera-t-il sur des maisons individuelles ou des collectifs seront-ils possibles ?

Les différentes questions soulevées concernent effectivement des sujets qui seront traités en phase de restructuration de l'AFUA, après sa constitution.

Les coûts de viabilisation résulteront du projet définitif qui sera retenu, dans le respect des procédures d'attributions des travaux relevant du code des marchés publics et qui seront répartis équitablement entre les propriétaires.

L'inclusion de la totalité ou non de la parcelle 784 a été traitée plus haut.

La création des 15 places de stationnement publiques devra se faire en concertation avec la Commune de Geudertheim, en qualité de future gestionnaire des espaces publics. La proposition faite dans le projet d'aménagement a déjà fait l'objet d'une validation à priori par celle-ci.

L'accès au lot 4, est effectivement intégré dans la propriété de ce lot, qui sera en forme de « drapeau ». La partie accès sera cependant affectée d'une servitude de passage des réseaux d'assainissement desservant l'ensemble de l'opération pour un raccordement au point bas de l'opération de la rue des Coteaux

Le projet répondra aux attentes du PLU en matière de densité de logement et

en ce sens pourra accueillir également de petits collectifs, notamment sur les lots 13 à 16.

- **Relativement à la demande de M GROSS Pierre Maire de la Commune de Geudertheim**, concernant l'opportunité d'intégrer la totalité de la parcelle 784.(p8 du PV)

Ce questionnement rejoint les préoccupations de la DDT, dans le cadre de l'examen du dossier de constitution de l'AFUA, avant mise à l'enquête publique.

En ce sens, nous renvoyons, comme évoqué précédemment en réponse à la Sàrl L'Ecrin, à la note produite en annexe traitant du sujet de la participation financière à l'AFUA de cette parcelle et de l'éventuel enrichissement personnel dans le cadre d'une intégration partielle.

La note conclut qu'il n'y a pas d'enrichissement individuel du futur propriétaire de la parcelle 784.

Tout au plus le futur propriétaire bénéficiera de la possibilité d'un raccordement direct à la future voie de bouclage à la rue de la Zorn, mais en contrepartie aura à subir un flux d'au moins une centaine de véhicules par jour devant sa propriété

- **Relativement à la demande de M MUHL André (p 8 du PV)**, portant sur l'inutilité de l'amorce de voirie prévue sur ses terrains situés à l'Ouest de l'opération.

Cette amorce de voirie résulte de l'étude d'urbanisme réalisée à l'occasion du premier projet de constitution d'AFUA sur ce secteur. Elle a démontré l'opportunité de prévoir un aménagement plus cohérent de l'important îlot de propriété de M MUHL, en la désenclavant par une voie traversante la reliant à la Rue de la Montée, que par une future voie en impasse sur ces terrains.

L'amorce de voirie ne sera pas aménagée, dans le cadre de ce projet, mais fera l'objet uniquement d'une réservation d'emprise dans l'hypothèse d'un prolongement futur.

Nous prenons note du courrier de M MUHL, qui précise d'une part de son souhait de ne pas vouloir construire sur ces terrains, mais qui sont cependant constructibles, car situés en zone UA.

D'autre part, la largeur prévue de 7 mètres de cette réserve foncière peut être revue à la baisse dans le cadre du projet de remembrement en fonction des orientations futures souhaitées par la Commune en matière de desserte de la rue de la Montée.

Seconde Partie, relative aux questions d'ordre générales soulevées par Madame la Commissaire enquêtrice p 10 et 11 du PV.

De l'avant-projet sommaire :

- **Relativement à l'engagement des attributions de lots à l'égard de certains propriétaires**

Le contexte particulier de ce projet d'AFUA est que l'on se situe dans une dent creuse de la Commune au lieudit Binn et classé en zone U. Après une première tentative de création d'AFUA sur un périmètre plus élargi, un consensus s'est établi pour restreindre le périmètre à celui du présent projet.

Vu le contexte parcellaire et dans le cadre des entretiens préalables, il paraissait évident qu'un certain nombre de propriétaires ont souhaités le maintien des futurs lots au droit des prolongement de leurs propriétés actuelles.

Le projet d'intention peut répondre à cette attente, s'il devait se confirmer en phase de remembrement.

Néanmoins aucun engagement formel n'a été acté, puisque l'approbation du projet de remembrement définitif doit faire l'objet d'une validation en premier lieu par le conseil des syndics, qui devra prendre en compte les attentes des propriétaires et dans un second lieu par le préfet prononçant le transfert de propriété après enquête publique.

- **Réponses aux exigences de densité urbaine**

Le 4 avril 2016, une réunion de concertation sur les attendus en matière de densité urbaine avait été tenue en Mairie de Geudertheim, en présence d'une représentante du SCOTERS.

Il a été constaté que le projet situé en zone U, n'est pas à considérer comme un aménagement neuf dans une zone d'extension de la Commune et en ce sens, les règles de densification du SCOTERS des 25 logements ha, dont 25% de logements intermédiaires, ne s'appliqueraient pas stricto sensus.

Néanmoins, le projet permettra de réaliser au niveau des lots 14 à 16 de petits collectifs, si une demande venait à être exprimée en ce sens.

De l'intégration des parcelles attenantes et la question des raccordements

L'intégration ou non d'une partie ou de la totalité des propriétés a été discutée lors de réunions préparatoires avec les propriétaires.

A été notamment pris en compte la surface du terrain qu'ils étaient prêts à financer pour être viabilisés, tout en préservant un aménagement cohérent. Le premier projet était plus ambitieux et s'étendait au-delà de la zone UB5 et a essuyé un refus dans les secteurs les plus au nord.

La spécificité de cette opération c'est qu'elle se situe en zone U et non en zone AU à urbaniser, ce qui aurait simplifié considérablement le positionnement du périmètre d'aménagement pour ne pas créer de délaissés.

En ce qui concerne le raccordement de terrains attenants et situés majoritairement en zone UA, leur raccordement par des branchements dits longs pourra être étudié au cas par cas, en accord avec les futurs gestionnaires des réseaux. Le futur conseil des syndics aura également à se prononcer, tant que les viabilités n'auront pas été rétrocédés à la collectivité.

Cas particulier de la parcelle 784

Ce cas a déjà été abordé à l'occasion des observations émises d'une part par la Sàrl L'Ecrin et d'autre part par M le Maire de la Commune de Geudertheim.

Rappelons aussi que la DDT a également soulevé la question de l'intégration ou non de la totalité de la parcelle 784, sur sa participation financière à l'AFUA et s'il pouvait y avoir un enrichissement personnel dans le cadre d'une intégration partielle.

La note conclut comme déjà évoqué, qu'il n'y a pas d'enrichissement individuel du futur propriétaire de la parcelle 784. Il bénéficiera certes de la possibilité d'un raccordement direct à la future voie de bouclage à la rue de la Zorn, mais en contrepartie aura à subir un flux d'au moins une centaine de véhicules par jour devant sa propriété.

Concernant la question plus particulière de la reprise du branchement individuel en cas de raccordement de la future construction, aux branchements déjà existants sur le terrain, situés à l'extrémité Est, en bordure de la rue de la ZORN et ce avant réalisation des viabilités de l'AFUA.

La Sàrl L'Ecrin, nous a informé, qu'en accord avec l'acquéreur, les époux BAYCU, elle a consenti une diminution du prix de vente de 6 000 €, permettant à celui-ci de réaliser des regards de branchements intermédiaires en prévision d'un futur raccordement aux viabilités de l'AFUA mis en place au droit de ce terrain.

De la sorte les travaux de reprise de ces branchements seront tout à fait minimales pour l'AFUA et que nous estimons dans la note à environ 6 000 € pour le cas échéant, la suppression des branchements déjà existants.

Espérant avoir répondu aux différents attendus soulevés par Madame la commissaire enquêtrice dans le cadre de l'enquête publique de constitution de l'AFUA, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour le Cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER
Le Géomètre-Expert
Claude SCHALLER

