



Société d'Avocats

## RENNES

Catarina Alves Pereira  
Emmanuelle Beguin  
Marc Cazo  
Adrien Colas  
Virginie Courtois  
Didier Deru  
Marie Fauger  
Vincent Lahalle  
Jean-François Rouhaud

## DINAN

Didier Deru

## NANTES

Philippe Boisset

## ANGERS

Emilie Alexandre  
Sarah Bagnat  
Katarzyna Barska-Alibert  
Charline Belin  
Sophie Beucher  
Thierry Boisnard  
Julia Brulay  
Clarisse Chevalier  
Claire Chevallier  
Sylvain Cianferani  
Bertrand Cren  
David Humeau  
Pierre Languery  
Nicolas Marier  
Flavien Meunier  
Laurence Nossereau  
Antoine Pinçon  
Cédric Pirard  
Philippe Poirier  
Philippe Rangé  
Emilie Rimbart  
Amélie Russelat  
Maryline Saquer-Deniau  
Aurélien Touzet  
Nathalie Valade

## JURISTES

Karen Berteloot  
Amandine Diers

## CHOLET

Jean-Yves Belin

## PARIS

Christophe Brachet  
Caroline Garnero  
Gérald Hauff  
Véronique Masson  
Stéphane Moinet

## JURISTE

Christelle Girard

## SAUMUR

Diane Baron  
Paul Hugot  
Maryline Saquer-Deniau

**Commune de ZELLENBERG**  
**Monsieur Thomas BACHMANN,**  
**Commissaire enquêteur**  
22, rue Schlossberg  
68340 ZELLENBERG

Rennes, le 28 juin 2019

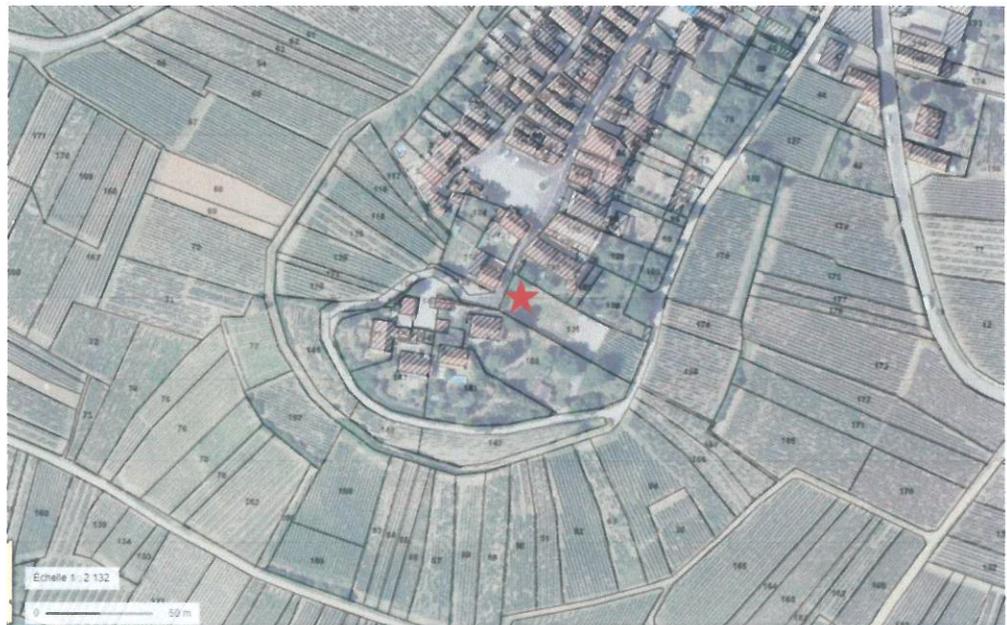
**Envoi par courriel [mairie.zellenberg@wanadoo.fr](mailto:mairie.zellenberg@wanadoo.fr) + remise en main propre**

**N/Réf :** LIEDL/ZELLENBERG (CNE)  
19R0611 - JFR/EB

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis le conseil de Madame Aline LIEDL, domiciliée 1 Le Schlossberg sur la commune de ZELLENBERG.

Madame LIEDL est propriétaire d'un terrain jouxtant la maison de ses parents à ZELLENBERG, à proximité des anciennes douves, entre le Schlossberg et le village fortifié :



[www.lexcap-avocats.com](http://www.lexcap-avocats.com)

**RENNES** 304, rue de Fougères – CS10824 – 35708 Rennes Cedex 07  
**NANTES** 19, rue Racine – 44000 Nantes  
**ANGERS** 4, rue du Quinconce - B.P. 60429 - 49104 Angers Cedex 02  
**PARIS** 51 bis, rue de Miromesnil - 75008 Paris  
**SAUMUR** Palais St Pierre - Rue Haute-Saint-Pierre - 49400 Saumur  
**DINAN** 14, rue du Marchix – 22100 Dinan  
**CHOLET** 3 Place Michel Ange - Esp. Performance - Bât B - 49300 Cholet

T. +33 (0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59  
T. +33 (0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59  
T. +33 (0)2 41 25 32 60 – F. +33 (0)2 41 25 32 70  
T. +33 (0)1 44 71 92 92 – F. +33 (0)1 44 71 94 02  
T. +33 (0)2 41 51 02 21 – F. +33 (0)2 41 67 65 98  
T. +33 (0)2 96 87 30 70  
T. +33 (0)2 41 56 93 32 – F. +33 (0)2 41 56 92 01

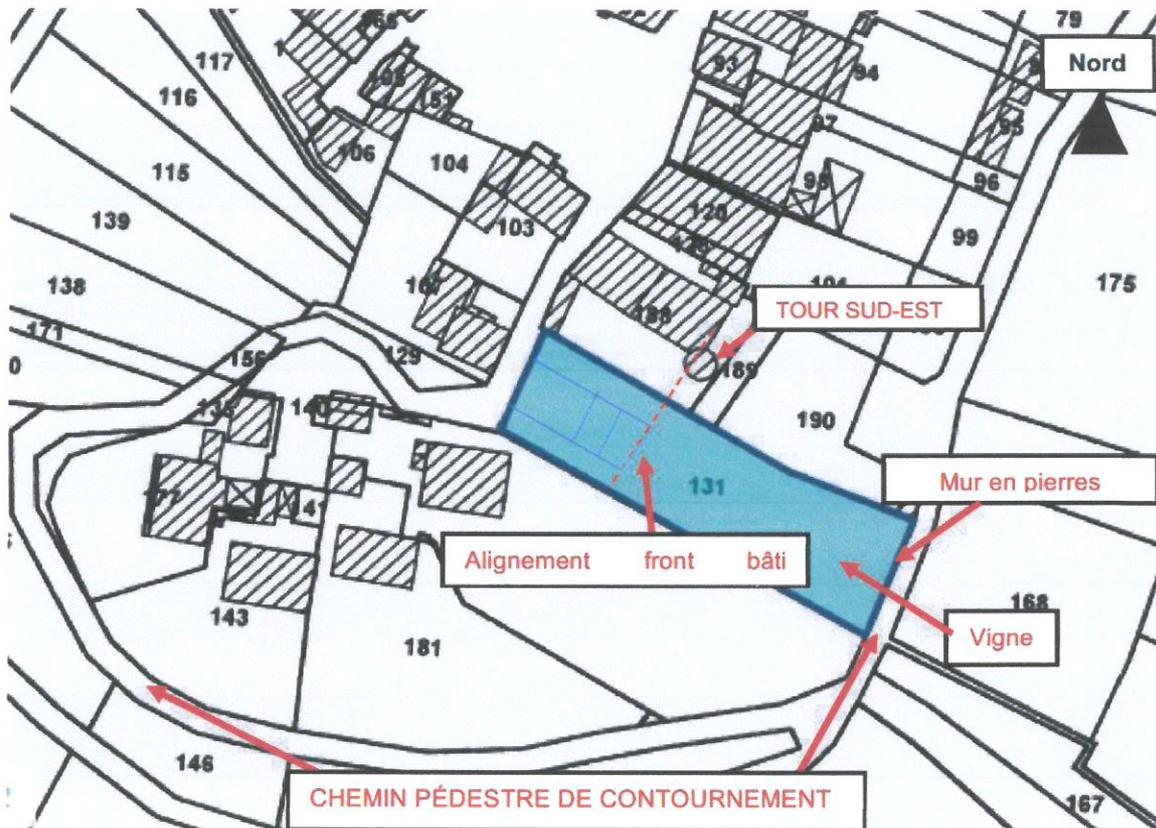
[rennes@lexcap-avocats.com](mailto:rennes@lexcap-avocats.com)  
[nantes@lexcap-avocats.com](mailto:nantes@lexcap-avocats.com)  
[angers@lexcap-avocats.com](mailto:angers@lexcap-avocats.com)  
[paris@lexcap-avocats.com](mailto:paris@lexcap-avocats.com)  
[saumur@lexcap-avocats.com](mailto:saumur@lexcap-avocats.com)  
[dinan@lexcap-avocats.com](mailto:dinan@lexcap-avocats.com)  
[cholet@lexcap-avocats.com](mailto:cholet@lexcap-avocats.com)

Le terrain est desservi par les voiries et réseaux et est situé au cœur d'une zone constructible et effectivement construite.

Par une demande du 27 avril 2017, enregistrée sous le n° PC 068 383 17 C0002, complétée le 15 juin 2017, Madame LIEDL, a sollicité l'octroi d'un permis de construire une habitation comprenant 3 logements.

La superficie du terrain d'assiette du projet est 1372 m<sup>2</sup>. La surface de plancher à créer est de 339 m<sup>2</sup> sur trois niveaux.

Le projet est prévu pour s'implanter conformément au front bâti existant et ce, pour ne pas rompre la forme urbaine existante et la typologie d'origine médiévale :



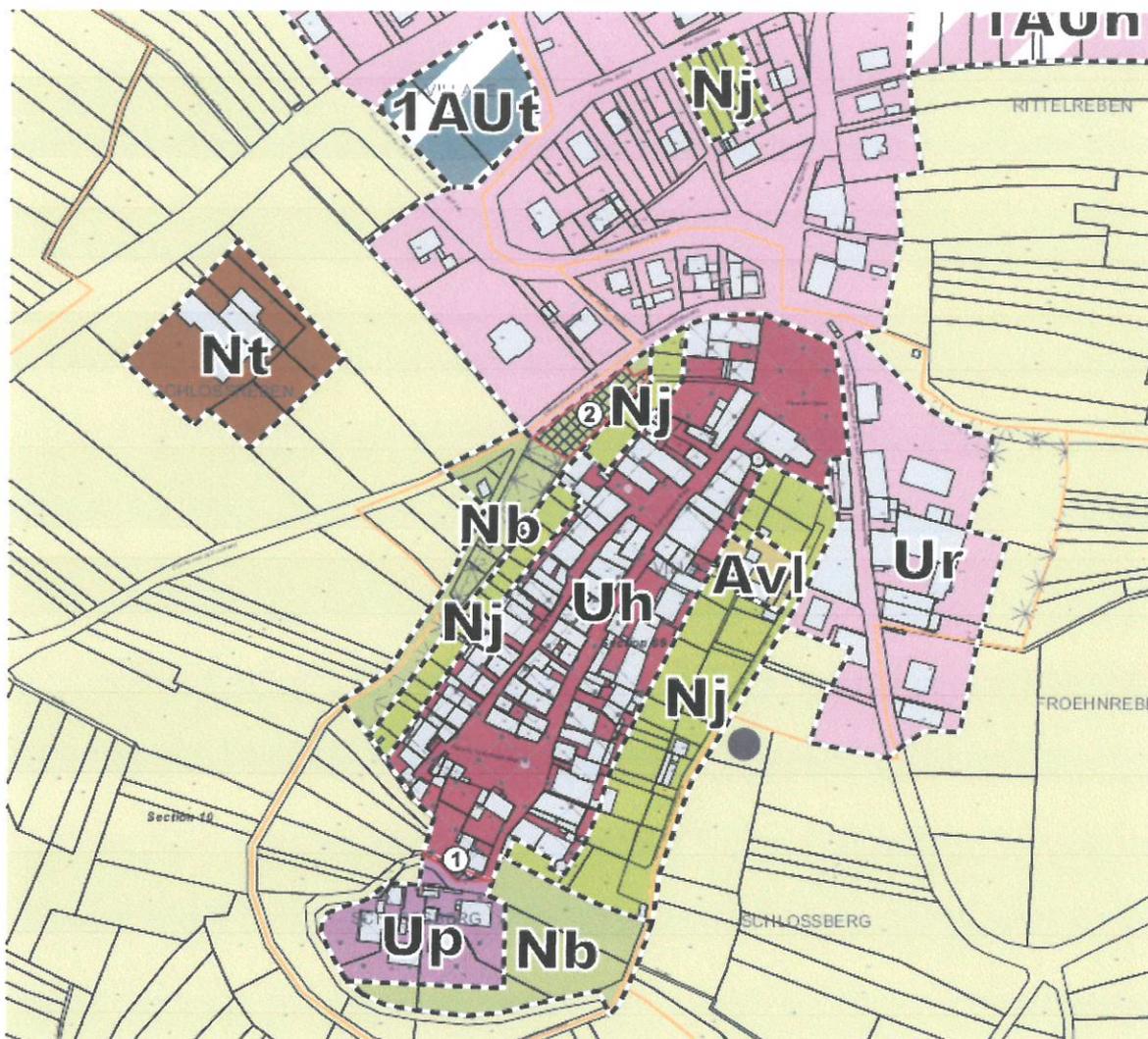
Par un avis du 25 juillet 2017, l'Architecte des Bâtiments de France a rendu un avis favorable assorti de prescriptions mineures.

Le 14 septembre 2017, saisi conformément aux dispositions de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme, la DDT a émis un avis favorable conforme au nom du Préfet du Haut-Rhin.

Contre toute attente, le 14 septembre 2017, le Maire de la commune de ZELLENBERG a ignoré l'avis conforme émis le même jour au nom du Préfet et l'avis favorable de l'ABF et a décidé d'opposer un sursis à statuer à la demande de Madame LIEDL au motif que le projet présenté serait « *de nature à compromettre l'exécution du futur plan local d'urbanisme* ».

Cette décision a fait l'objet d'un contentieux actuellement toujours pendant devant la juridiction administrative.

A la consultation du projet de PLU soumis à enquête, Madame LIEDL a constaté que la commune envisageait de classer sa parcelle en zone Nb comme suit :



Etant en parfait désaccord avec ce classement, Madame LIEDL entend formuler quelques observations dans le cadre de l'enquête publique en cours.

**En premier lieu**, il ressort de la consultation des pièces du dossier soumis à enquête que celui-ci apparaît incomplet.

En effet, les dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'environnement énonce que « *Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme ;*

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier ».

Le dossier soumis à enquête ne semble cependant pas comporter de bilan de la concertation menée. Le dossier est ainsi irrégulièrement composé.

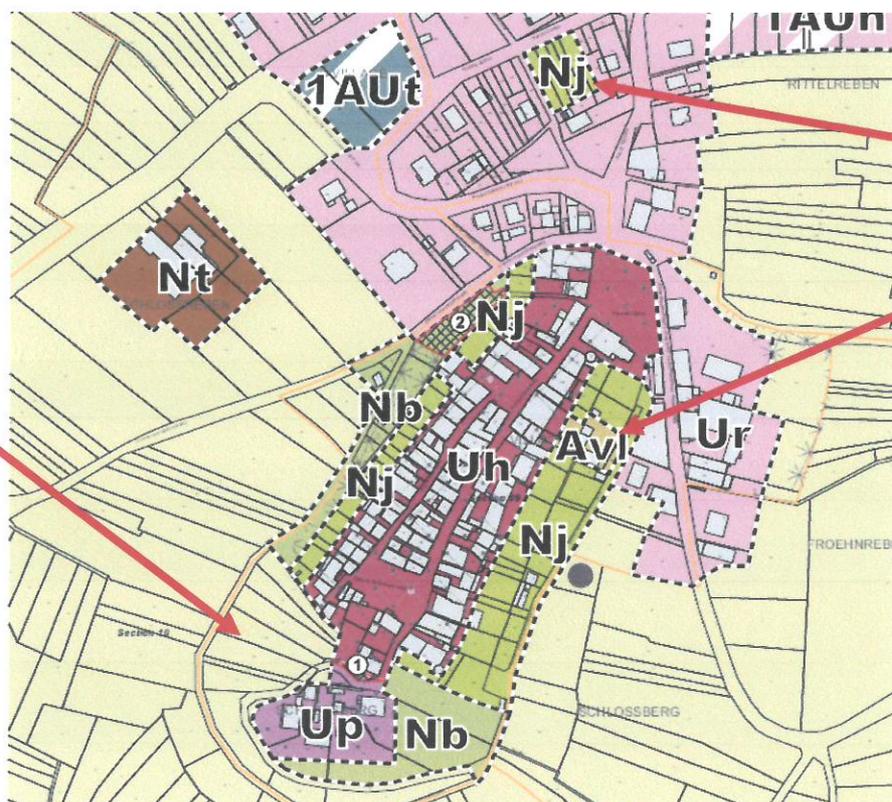
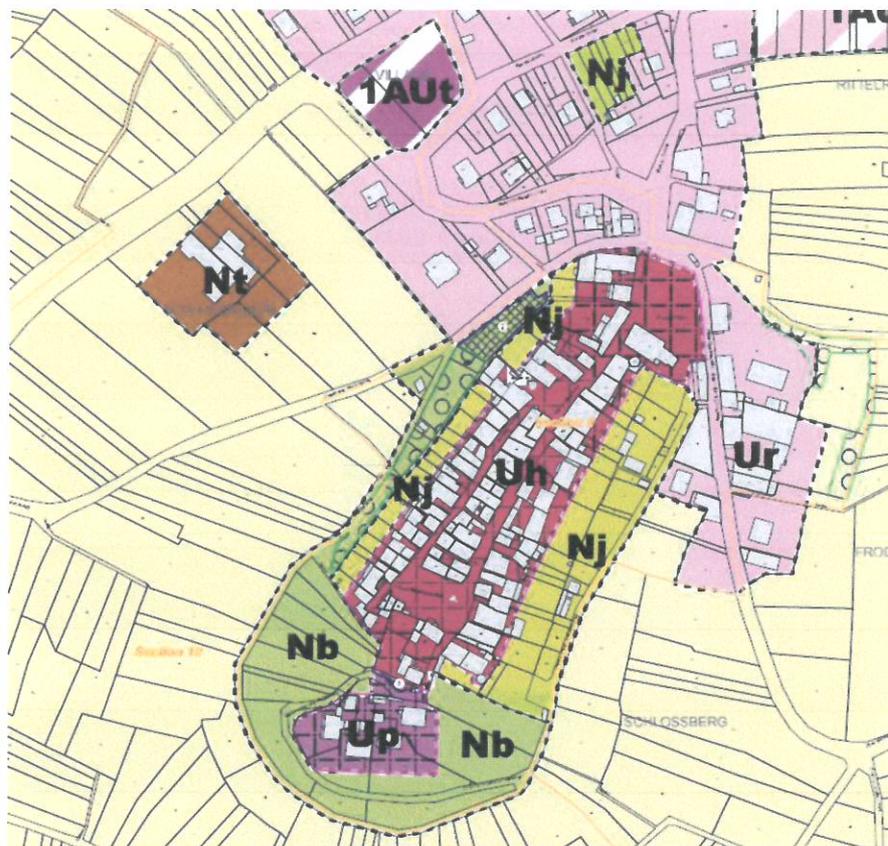
> **TA Rennes, 2 décembre 2016, req. n° 1401308** :

7. Considérant, d'une part, qu'il ressort des mentions du rapport du commissaire enquêteur, qui, en son point 4, dresse la liste des pièces qui composaient le dossier d'enquête mis à la disposition du public, que le bilan de la concertation, tel que prévu au 5° de l'article R. 123-8 précité du code de l'environnement, ne figure pas dans cette liste ; que, d'autre part, il ressort de l'extrait de la délibération du 29 janvier 2014 approuvant le plan local d'urbanisme qu'en réponse à une observation formulée par le public au cours de l'enquête, selon laquelle le bilan de la concertation n'était pas annexé au dossier mis à disposition du public, le bureau d'études chargé de l'élaboration du document d'urbanisme a indiqué sur ce point qu' « il était joint au dossier arrêté du plan local d'urbanisme une chemise nommée "annexes administratives" avec des sous chemises où les pièces suivantes devaient être jointes pour la consultation du public : - Délibérations, - Parutions dans la presse, - Bilan de la concertation (CR débat PADD, CR réunions publiques, CR réunions PPA, CR tables rondes), - Avis des services associés, - Arrêté d'enquête et parutions dans la presse (...) », mais qu' « il semblerait que cette chemise ait disparu » ; que, dans ces conditions, et alors que la commune n'apporte aucun élément permettant de justifier de la présence au dossier soumis à enquête du bilan de la concertation, M. Pouly est fondé à soutenir que ce dossier était irrégulièrement composé, en méconnaissance des dispositions précitées de l'article R. 123-8 du code de l'environnement ;

**En second lieu**, Madame LIEDL entend souligner l'incohérence totale entre certains changements de zonage opérés entre le 1<sup>er</sup> projet de PLU arrêté le 20 novembre 2017 et celui actuellement soumis à enquête.

Plusieurs zones Nj ont connus des réductions afin de permettre la constructibilité de certaines parcelles en zone Ur ou Avl.

Des zones naturelles à protéger (secteur Nb de paysage et de biodiversité à fort caractère patrimonial) sont devenues des secteurs agricoles où l'édification de hangars viticoles est possible...



Les modifications opérées nous apparaissent parfaitement incohérentes avec l'objectif affiché de la municipalité de protéger les zones naturelles à fort caractère patrimonial.

**En dernier lieu**, le classement prévu en zone Nb de la parcelle de Madame LIEDL apparaît entaché d'une erreur d'appréciation, à tout le moins pour la partie haute de la parcelle (Ouest) situé dans l'alignement du front bâti et dans la continuité de la zone Uh.

Aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

La parcelle de Madame LIEDL ne présente aucune de ces caractéristiques, est située au sein d'un espace urbanisé et d'un secteur desservi par les réseaux. La propriété de ma cliente ne se situe pas dans un secteur à caractère naturel et il suffit de se reporter à l'extrait cadastral ci-dessous pour le constater :



Cette parcelle s'inscrit en plein cœur de l'espace urbanisé du centre bourg de ZELLENBERG.

Le terrain jouxte des parcelles bâties au Nord, au Sud et l'Ouest et est clairement distinct du compartiment naturel qui se détache, au Sud-Est.

Elle est bordée, dans le projet de PLU, par de vastes zones Uh et Up.

L'enclavement de cette parcelle cadastrée au sein d'une telle zone Nb met en évidence l'incongruité de son classement en zone N.

De plus, cette parcelle ne dispose d'aucune valeur patrimoniale quelconque (autorisation d'aménagement d'une plateforme en 2003, recouverte de gravillons en contre-bas du terrain (cf. photo page 6)) et le terrain se situe au sein d'un secteur parfaitement desservi par les réseaux :



Le classement en zone N de cette parcelle apparaît ainsi entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

☆☆☆

Au regard de tous ces éléments, Madame LIEDL demande le classement de sa parcelle en zone U.

Elle sollicite par conséquent de votre part que vous formuliez :

- un **avis défavorable** sur le projet de PLU arrêté, compte tenu de l'irrégularité substantielle affectant le dossier d'enquête publique,
- ou à défaut un avis favorable assorti d'une mention **d'une réserve expresse tendant à ce que sa parcelle soit classée en zone U**, au minimum pour la partie haute de la parcelle (Ouest) situé dans l'alignement du front bâti et dans la continuité de la zone Uh.

Je reste bien évidemment à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, en mes sentiments distingués et dévoués.

**Jean-François ROUHAUD, avocat associé**

*jeanfrancois.rouhaud@lexcap-avocats.com*

*Spécialiste en droit public*

*Spécialiste en droit immobilier*

**Emmanuelle BEGUIN**

*emmanuelle.beguिन@lexcap-avocats.com*