

Le : 30 juin 2019 à 20:55 (GMT +02:00)

De : "Jean-François Rouhaud" <jeanfrancois.rouhaud@lexcap-avocats.com>

À : "mairie.zellenberg@wanadoo.fr" <mairie.zellenberg@wanadoo.fr>

Cc : "aliedl@latarti.de" <aliedl@latarti.de>

Objet : ENQUETE PUBLIQUE PLU - mairie.zellenberg@wanadoo.fr

Monsieur le commissaire enquêteur,

Veillez trouver en fichier attaché la contribution que je vous adresse pour le compte de Madame LIEDL.

Cette contribution est pour partie différente de celle qui vous a été remise en mains propres le 29 juin 2019.

Je reste à votre entière disposition.
Salutations distinguées et dévouées.

Jean-François ROUHAUD

Avocat associé

Spécialisé en droit public et en droit immobilier

Qualifications spécifiques en droit de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'expropriation

RENNES

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

DINAN

Didier Deru

NANTES

Philippe Boisset

ANGERS

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

JURISTES

Karen Berteloot
Amandine Diers

CHOLET

Jean-Yves Belin

PARIS

Christophe Brachet
Caroline Garnerio
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 30 juin 2019

Envoi par courriel mairie.zellenberg@wanadoo.fr

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

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

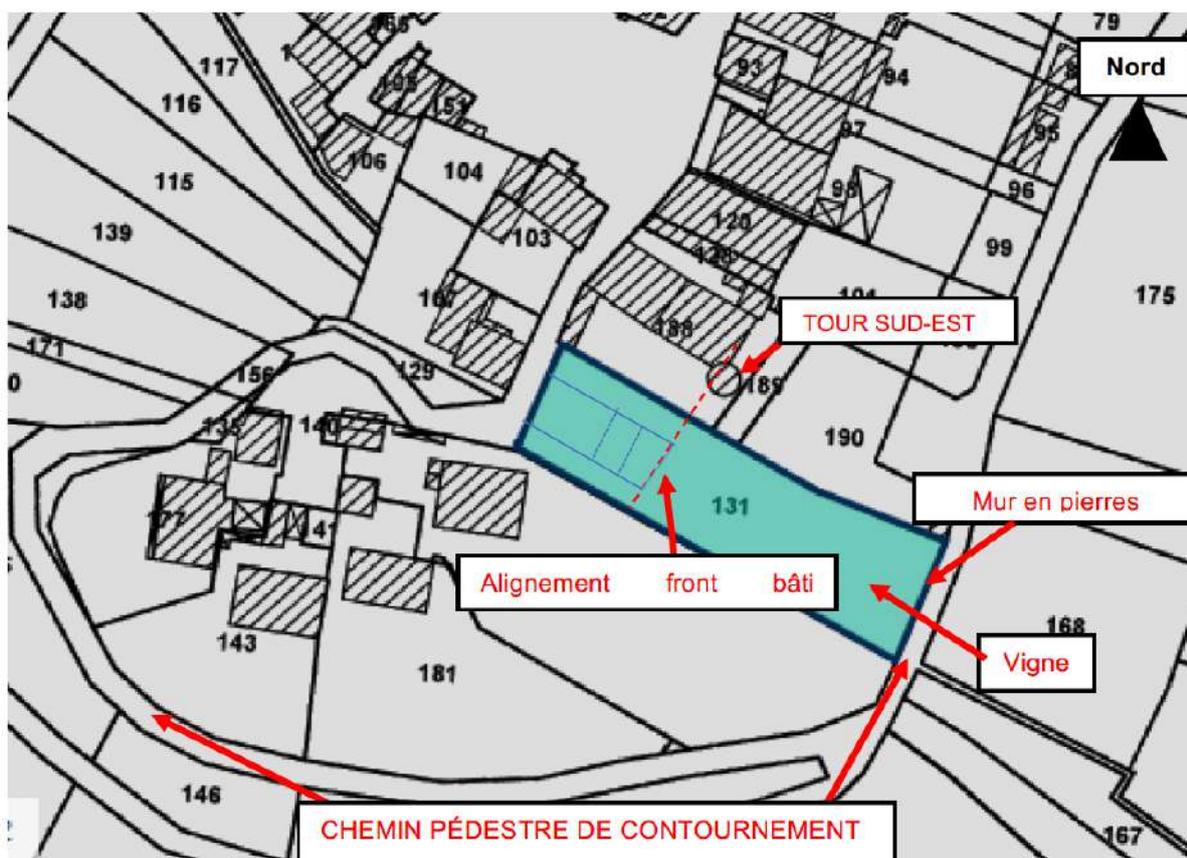
rennes@lexcap-avocats.com
nantes@lexcap-avocats.com
angers@lexcap-avocats.com
paris@lexcap-avocats.com
saumur@lexcap-avocats.com
dinan@lexcap-avocats.com
cholet@lexcap-avocats.com

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 m². La surface de plancher à créer est de 339 m² 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.

3° Analyse l'état initial de l'environnement, *expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.* ».

Le projet de PLU soumis à enquête publique ne contient aucune analyse de la manière dont le projet de plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

En effet, le rapport de présentation comporte un tome B « explication des choix et articulation avec les autres documents » qui ne comporte aucune analyse de ce type.

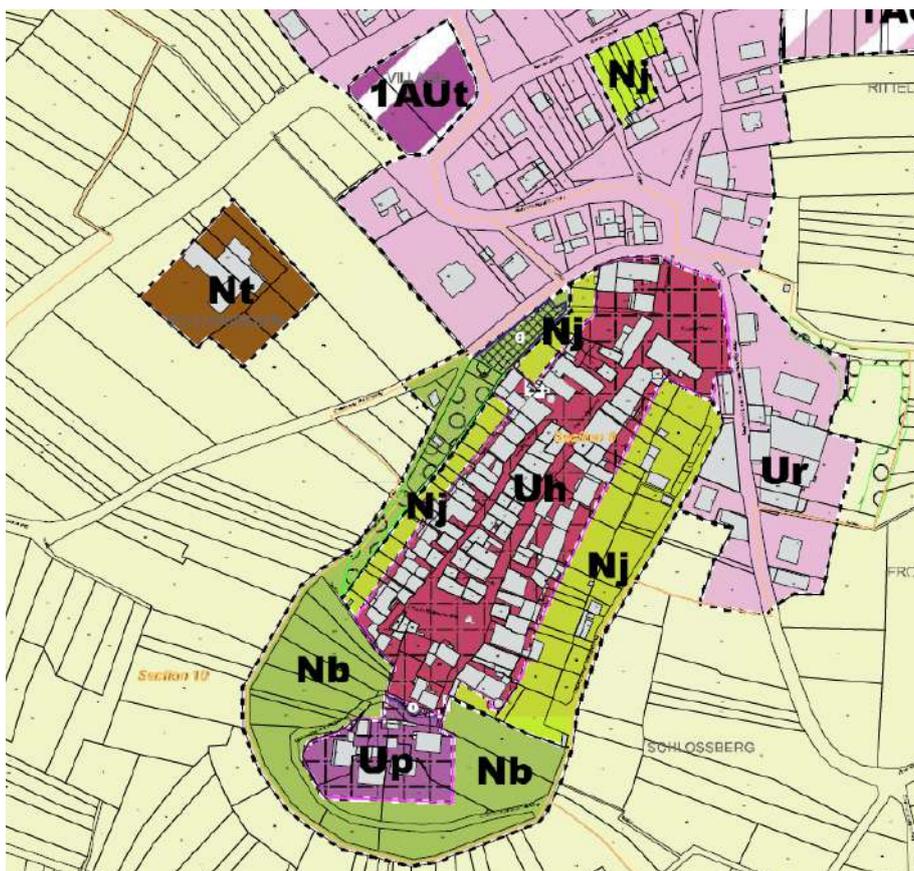
Ceci est tout à fait regrettable au regard des observations qui vont suivre et, notamment, des incidences des réductions des zones Nj.

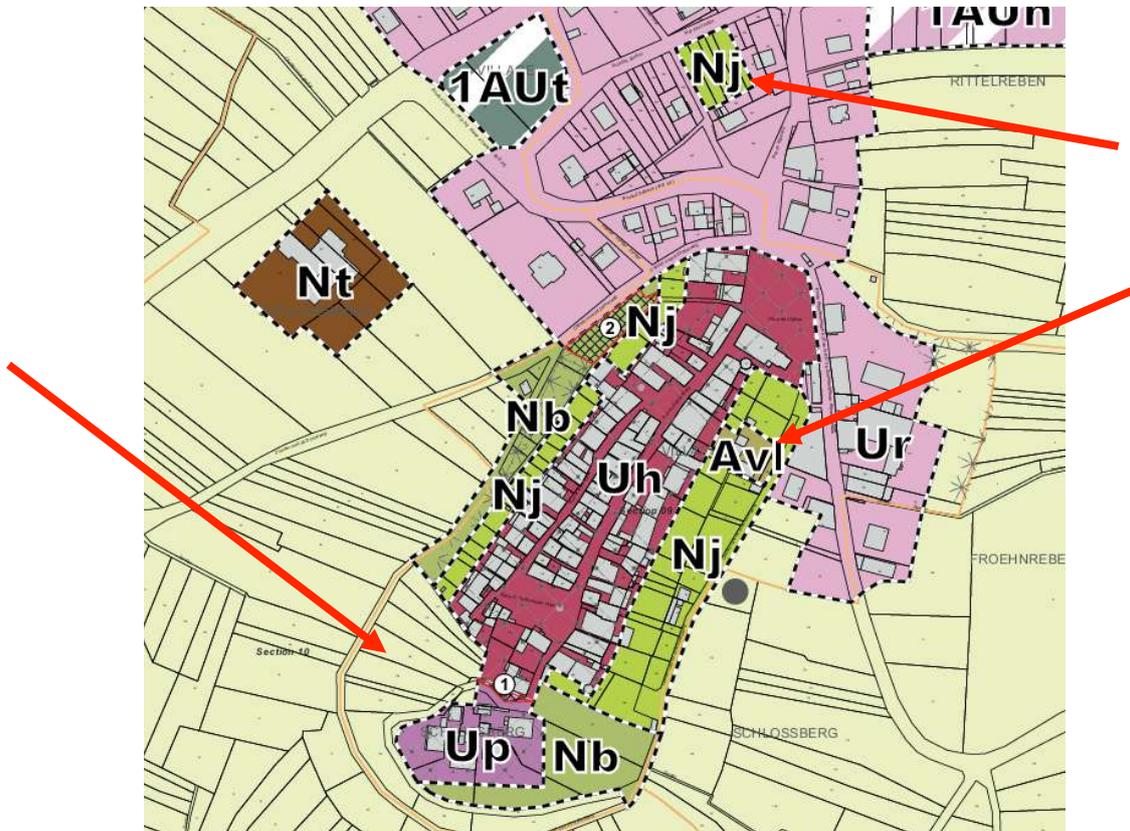
Pour ce motif, le dossier soumis à enquête publique est incomplet et la procédure ne peut qu'être entachée d'irrégularité.

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

Plusieurs zones Nj ont connu 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. Elle 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 :



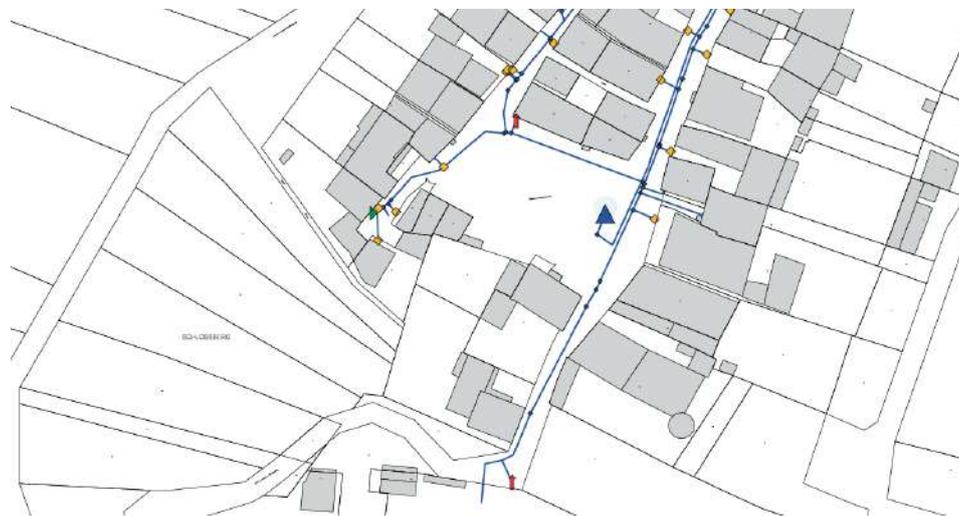
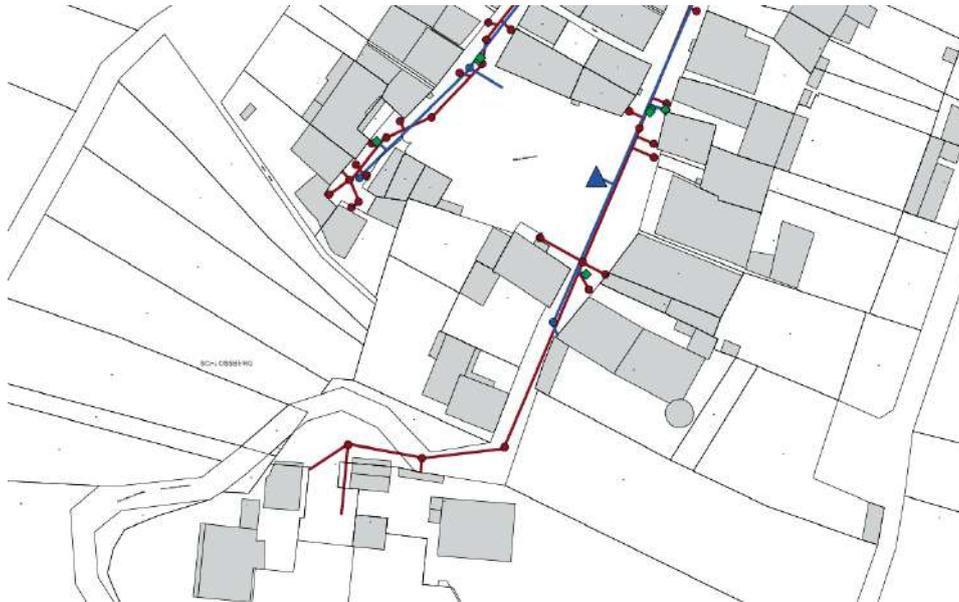
Cette parcelle s'inscrit en plein cœur de l'espace urbanisé du centre bourg de ZELLENBERG.

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.

Le terrain est bordé, 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 :



(> Eaux usées et eaux pluviales)

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

☆☆☆

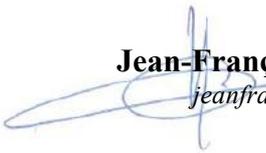
Au regard de tous ces éléments, Madame LIEDL demande le classement de sa parcelle en zone U.

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.beguin@lexcap-avocats.com