Commune de ZELLENBERG

HAUT-RHIN

Arrêté n° 11-2019 de Monsieur le Maire de la Commune de Zellenberg

en date du 14 mai 2019

Enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et à sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique

du 1er juin 2019

au 30 juin 2019

Rapport, avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

Le présent rapport comprend deux documents.

Document 1 :

Rapport du Commissaire Enquêteur

Chapitre 1 : Présentation de l'objet de l'enquête publique

Chapitre 2 : Composition du dossier mis à la disposition du public

Chapitre 3 : Déroulement de l'enquête publique

Organisation de l'enquête publique

Publicité et affichage

Participation du public

Visites des sites à enjeux par le Commissaire Enquêteur

Chapitre 4 : Relevé des observations des Personnes Publiques Associées et du public

Observations des Personnes Publiques Associées

Observations du public

Chapitre 5 : Synthèse des observations par thème et observations du commissaire enquêteur

Chapitre 6 : Mémoire en réponse du responsable du projet et analyses du commissaire enquêteur

Annexes

Document 2 :

Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

Ces deux documents sont reliés entre eux dans un souci pratique de présentation et de compréhension par le public, l'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur découlant des analyses présentées dans le rapport.

Commune de ZELLENBERG

HAUT-RHIN

Arrêté n° 11-2019 de Monsieur le Maire de la Commune de Zellenberg

en date du 14 mai 2019

Enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et à sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique

du 1er juin 2019

au 30 juin 2019

Rapport du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

Préambule....2

Chapitre 1 : Présentation de l'objet de l'enquête publique....2

Chapitre 2 : Composition du dossier mis à la disposition du public....6

Chapitre 3 : Déroulement de l'enquête publique....7

Organisation de l'enquête publique....7

Publicité et affichage....9

Participation du public....10

Visites des sites à enjeux par le Commissaire Enquêteur....12

Chapitre 4 : Relevé des observations des Personnes Publiques Associées et du public.....13

Observations des Personnes Publiques Associées....13

Avis défavorables :....13

Avis favorables avec réserves :....14

Avis favorables avec recommandations :....16

Avis favorables sans réserve ou recommandation :....17

Observations du public....17

Chapitre 5 : Synthèse des observations par thème et observations du commissaire enquêteur....25

Chapitre 6 : Mémoire en réponse du responsable du projet et analyses du commissaire enquêteur....43

Annexes....58

Préambule

L'enquête publique porte sur la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de ZELLENBERG et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en application de l'**arrêté du Maire n° 11/2019 en date du 14 mai 2019**. Cet arrêté précise les modalités de l'enquête et ses fondements juridiques. Il est annexé au présent rapport (annexe 1).

La révision du POS de la commune de Zellenberg et sa transformation en PLU a été **prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juillet 2015**. Cette délibération précise également les objectifs poursuivis et définit les modalités de la concertation (délibération n° 73/2015).

Un premier débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'une **délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2016** (délibération n° 91/2016).

Lors de la même séance, le Conseil Municipal a décidé du passage au contenu modernisé du PLU (délibération n° 90/2016).

Le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le PLU une première fois le **20 novembre 2017** (délibération n° 84/2017).

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Thomas BACHMANN en qualité de commissaire enquêteur par **décision n° E17000232/67 en date du 18 décembre 2017**.

La consultation des Personnes Publiques Associées, menée suite au premier arrêt du PLU, a conduit M. le Maire à décider de modifier le projet de PLU pour des motifs de solidité juridique et donc de reporter l'enquête publique.

Un second débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'une **délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018**.

Le Conseil Municipal a tiré un nouveau bilan de la concertation et arrêté le PLU une seconde fois le **05 novembre 2018**.

L'enquête publique ouverte **du 1er juin au 30 juin 2019** porte donc sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 05 novembre 2018.

Chapitre 1 : Présentation de l'objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de ZELLENBERG et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La note de présentation, fournie dans le dossier d'enquête publique au titre de l'article R.123 - 8 du Code de l'environnement, décrit la procédure dans laquelle s'insère l'enquête.

La commune de Zellenberg est dotée d'un POS approuvé le 13 août 1982, caduc depuis le 26 mars 2017 selon les dispositions de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014). Sa transformation en PLU a été prescrite le 20 juillet 2015. Elle concerne la totalité du ban communal de Zellenberg.

Selon les termes de la note de présentation, le projet de PLU ambitionne de répondre aux orientation stratégiques suivantes :

Orientation Stratégique n°1	Une ambition pour un village préservé, paisible et dynamique : Le territoire de la commune est fortement marqué par la présence du vignoble. La commune de Zellenberg est représentative de ces petits villages patrimoniaux, à forte vocation viticole et touristique, sur le chemin de la route des Vins. La forme rectangulaire du village ancien, flanquée de tours et du clocher de son église, soulignée par une ceinture arborée, offre depuis la route une vue pittoresque. L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de pérenniser et de conforter ces qualités garantes de l'attractivité et de la vitalité durable du village.
Orientation Stratégique n°2	Maintenir la vitalité démographique du village : Ambitionner une évolution du nombre d'habitants qui soit modérée (soit une douzaine d'habitants supplémentaires), mais tout de même suffisante pour garantir la vitalité du village, sa vie sociale et associative.
Orientation stratégique n°3	Prévoir et favoriser la production de quelque 33 logements d'ici 2035 : En additionnant le nombre de logements nécessaires à l'objectif de croissance démographique avec le nombre de logements nécessaires pour faire face à la diminution de la taille des ménages et les besoins de l'offre touristique, le nombre total de logements à produire d'ici 2037 s'établit à 33 logements unités, soit moins de 2 logements par an en moyenne.
Orientation stratégique n°4	Garantir la production de quelque 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée : Combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles et création de maisons plurilogements attractives pour les jeunes ménages tout en limitant la taille des petits collectifs (4 à 6 logements) pour respecter la forme architecturale du village. Faire des maisons pluri-logements de VILLAGE qui offrent un vrai rapport au dehors en valorisant la relation à l'espace naturel et en permettant systématiquement, pour tous les logements, de pouvoir manger dehors en jardin ou, le cas échéant, en grande terrasse.
Orientation Stratégique n°5	Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace : Il y a très peu de logements vacants à Zellenberg, mais le PADD prévoit de mobiliser au mieux le potentiel de densification du tissu urbain existant. Pour permettre la construction d'environ 33 logements d'ici 2037, le besoin foncier minimal en extension urbaine destinée à l'habitat est de quelque 1,2 hectare (en prenant en compte la rétention foncière) avec une densité

	de 25 logements à l'hectare.
Orientation Stratégique n°6	Affirmer la centralité du village et organiser sa porte d'entrée : Valoriser l'attractivité patrimoniale et touristique du village médiéval en confortant la vocation d'accueil du parking de l'église, en valorisant le parking haut du village, en créant une place d'entrée de village de qualité à vocation mixte de découverte et de commerce, en valorisant les circulations douces et la paisibilité des déplacement dans et vers le village médiéval.
Orientation Stratégique n°7	Conforter la vitalité économique et touristique : Le PADD prévoit de : • Valoriser le potentiel de promenade et découverte dans et depuis le village • Valoriser le potentiel de promenade autour du village • Valoriser le potentiel Restauration touristique • Valoriser le potentiel Hébergement touristique • Créer une place d'entrée de village de qualité à vocation mixte de découverte et de commerce • Favoriser l'adaptation/développement in situ des exploitations viticoles.
Orientation Stratégique n°8	Faire du paysage, du patrimoine et du cadre de vie un support d'attractivité et de bien-être chez soi Le paysage de Zellenberg revêt une qualité patrimoniale remarquable. En effet, Zellenberg est la seule commune du vignoble alsacien disposant d'une cité médiévale encore pleinement dégagée, c'est-à-dire non enserrée tout ou partie par les développements urbains postérieurs. De plus, la cité médiévale de Zellenberg est également la seule à être implantée en promontoire dominant de manière majestueuse la plaine d'Alsace. La silhouette historique de la cité médiévale et la la structure paysagère doivent être préservées de manière forte.
Orientation Stratégique n°9	Définir une localisation optimale des extensions urbaines : Déterminer la localisation des extensions urbaines sur la base d'une analyse multicritères : gestion parcimonieuse de l'espace, palette d'offre de l'habitat, potentiel de proximité et de liaison douce au coeur de village, intégration paysagère, attractivité paysagère, impact environnemental, prise en compte des risques et des nuisances...

Orientation Stratégique n°10	Promouvoir l'écomobilité : Le PADD vise à : • Limiter l'impact «nuisances» de la route des Vins • Sécuriser la circulation sur la RD • Généraliser la «rue partagée» sur l'ensemble du réseau communal • Valoriser les cheminements piétons
Orientation Stratégique n°11	Favoriser le développement des technologies numériques : Favoriser le déploiement du haut débit, de la 4G et 5G par le pré-gainage lors des opérations d'aménagement et de construction, la pérennisation, le remplacement et développement des antennes existantes.
Orientation Stratégique n°12	Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables : Le PADD vise à : • Encourager les économies d'énergie • Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau

Au terme de la procédure d'enquête publique, **le Conseil Municipal pourra se prononcer par délibération sur l'approbation du PLU**.

Chapitre 2 : Composition du dossier mis à la disposition du public

L'article R. 123-8 du Code de l'environnement fixe le contenu obligatoire du dossier soumis à enquête publique.

Un exemplaire papier a été mis à la disposition du public en Mairie de Zellenberg pendant toute la durée de l'enquête publique. Il comprend :

- un sommaire du dossier d'enquête publique ;
- l'arrêté du Maire n° 11/2019 en date du 14 mai 2019 relatif à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique ;
- la délibération prescrivant la révision du POS en vue de sa transformation en PLU en date du 20 juillet 2015 ;
- la délibération sur la décision de passage au contenu modernisé du PLU en date du 28 novembre 2016 ;
- la délibération relative au débat sur les orientations générales du PADD en date du 28 novembre 2016 ;
- la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU en date du 20 novembre 2017 ;
- la délibération relative au débat sur les orientations générales du PADD en date du 25 juin 2018 ;
- la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU en date du 05 novembre 2018 ;
- la délibération relative à la demande de révision de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles en date du 25 mars 2019 ;
- la note de présentation au titre de l'article R.123-8 du Code de l'environnement ;
- la page de couverture du dossier ;
- le rapport de présentation, tome A - Diagnostic et état initial de l'environnement ;
- le rapport de présentation, tome B - justifications ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- le règlement ;
- le plan de zonage ;
- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- les servitudes d'utilité publique ;
- l'annexe : plan de prévention des risques naturels prévisibles « mouvements de terrain et sur-risque sismique » de la région de Ribeauvillé ;
- l'annexe relative au risque d'exposition au plomb ;
- l'annexe : classement sonore des infrastructures de transport terrestre ;
- l'annexe sanitaire ;
- le plan des réseaux ;
- la décision de la MRAE de ne pas soumettre le PLU à évaluation environnementale en date du 13 juillet 2017 ;
- les avis des Personnes Publiques Associées ;
- un mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées.

Le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées a été joint au dossier d'enquête publique, à notre demande, afin de garantir la meilleure information possible du public. En effet, certains avis étant défavorables et d'autres favorables mais assortis de réserves, il était souhaitable que la Commune informe le public des suites qu'elle entant donner à ces avis afin que chacun puisse faire part de ses observations ou contre-propositions en connaissance de cause.

A compter du 15 mai 2019, la commune de Zellenberg a publié l'avis d'enquête publique sur la page d'accueil de son site internet www.zellenberg.fr.

Une version dématérialisée du dossier papier a été mise à la disposition du public :

- sur le site internet de la commune précité. La page relative à l'enquête publique renvoyait très simplement et de façon très lisible vers le site www.zellenberg.pragma-scf.com permettant de consulter et de télécharger le dossier dans son intégralité ainsi que d'autres documents relatifs aux réunions publiques organisées dans le cadre de la concertation préalable. Les pièces ont été mises en ligne progressivement et le dossier complet était disponible dès le 24 mai 2019 au soir et pendant toute la durée de l'enquête publique ;

- sur un poste informatique, disponible en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique, permettant d'accéder aux sites internet précités ou directement aux fichiers des différentes pièces du dossier accessibles depuis le bureau de l'ordinateur.

Chapitre 3 : Déroulement de l'enquête publique

Organisation de l'enquête publique

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg nous a désigné Commissaire Enquêteur titulaire pour la présente enquête publique par décision n° E17000232/67 en date du 18 décembre 2017.

Le 09 janvier 2018, nous avons pris contact avec M. le Maire afin de définir l'ensemble des pièces à nous fournir avant de pouvoir définir les dates de l'enquête publique. Nous avons proposé que ces pièces nous soient transmises au fur et à mesure de leur disponibilité compte-tenu de la consultation des Personnes Publiques Associées qui était encore en cours.

Le dossier du PLU arrêté nous a été transmis le 14 mars 2018 par le bureau d'études PRAGMA. Les autres pièces du dossier devaient nous être transmises pour le 23 mars 2018 au plus tard de manière à nous permettre d'en prendre connaissance avant la réunion d'organisation de l'enquête publique prévue le 27 mars 2018.

Le 26 mars 2018, nous avons constaté que nous n'avions toujours pas obtenu les documents manquants et notamment les avis des Personnes Publiques Associées, le mémoire en réponse et le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête. Nous avons donc reporté la réunion d'organisation de l'enquête.

Les avis des Personnes Publiques Associées, le mémoire en réponse et les projets d'arrêté et d'avis d'enquête publique nous ont été adressés le 02 avril 2018 par le bureau d'études PRAGMA.

L'avis de la MRAE nous a été transmis par le bureau d'études le 03 avril 2018.

Le même jour, nous avons eu plusieurs échanges avec le bureau d'études afin que l'arrêté et les avis soient corrigés pour être conformes aux dispositions du Code de l'environnement. Nous avons également rappelé les obligations issues de l'article R.123-8 du Code de l'environnement nécessitant la production d'une note de présentation mentionnant l'ensemble des informations obligatoires ne figurant pas par ailleurs dans le dossier d'enquête.

La réunion d'organisation de l'enquête publique s'est tenue en mairie de Zellenberg le jeudi 05 avril 2018 en présence de M. le Maire, de M. KELLER, Adjoint au Maire, de Mme GELLY-SELTZ, Secrétaire de Mairie, et de M. CHRISTEN, représentant le bureau d'études PRAGMA en charge de l'élaboration du PLU.

Lors de cette réunion et compte-tenu des avis des Personnes Publiques Associées, M. le Maire a décidé de modifier le projet de PLU pour assurer sa solidité juridique et donc de reporter l'enquête publique. Nos échanges ont toutefois permis d'aborder de nombreuses questions et remarques que la lecture des documents pouvait appeler à ce stade. Nous en avons transmis une liste en compte-rendu de cette réunion à la Commune et au bureau d'études le jour même.

Nous avons recontacté la Commune en octobre puis en novembre 2018 afin de connaître l'état d'avancement du projet de PLU modifié.

Le 13 novembre 2018, Mme GELLY-SELTZ puis M. CHRISTEN nous ont informé de l'arrêt du projet de PLU en date du 05 novembre 2018. Les consultations des Personnes Publiques Associées devaient se poursuivre jusqu'au 15 ou 20 février 2019. M. CHRISTEN prévoyait que l'enquête publique pourrait se dérouler de mi-mars à mi-avril. Il nous informait que le projet de PLU arrêté était téléchargeable sur le site internet http://zellenberg.pragma-scf.com. Nous avons donc téléchargé ce dossier pour pouvoir en prendre connaissance.

Nous avons informé le Tribunal Administratif, le 14 novembre 2018, de l'évolution de ce dossier et obtenu confirmation de Mme BROSE, Chargée des Commissaires enquêteurs, que rien ne s'opposait à ce que nous poursuivions la mission d'enquête publique.

Le 03 avril 2019, nous avons repris contact avec la Commune afin de connaître l'état d'avancement du projet de PLU. Mme GELLY-SELTZ nous a informé de l'avis défavorable du Conseil Départemental et de la délibération du Conseil Municipal, en date du 25 mars 2019, relative à la révision du périmètre de préemption au titre des espaces naturels sensibles, prise en conséquence.

La Commune a consulté la Direction Départementale des Territoires (DDT) afin de savoir s'il convenait d'attendre un nouvel avis du Conseil Départemental ou si l'enquête publique pouvait être engagée. La réponse de la DDT, considérant que la procédure pouvait se poursuivre par l'enquête publique, nous a été transmise le 16 avril 2019. Nous avons donc rappelé à la Commune l'ensemble des pièces à nous fournir avant de pouvoir définir les modalités de l'enquête publique et notamment notre souhait qu'un mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées soit produit afin d'informer le public des suites que la Commune entendait donner à ces avis.

Nous avons appelé Mme GELLY-SELTZ le 07 mai 2019 pour attirer l'attention de la Commune sur les délais à respecter pour les publicités et sur la nécessité de disposer rapidement d'un dossier complet si l'enquête devait être organisée avant les congés d'été, période pendant laquelle il est d'usage de ne pas mener d'enquête, le public étant plus difficile à mobiliser.

Nous avons réceptionné le même jour les projets d'arrêt et d'avis d'enquête publique. Nous avons transmis nos commentaires sur ces pièces le 09 mai 2019.

Lors d'un échange avec Mme GELLY-SELTZ le 13 mai 2019, et compte-tenu des délais de publication des annonces légales, nous sommes convenus de nous réunir pour organiser l'enquête le lendemain, soit le 14 mai 2019, malgré l'absence de certains documents non transmis à cette date (avis des Personnes Publiques Associées, mémoire en réponse, note de présentation).

Le mémoire en réponse et la note de présentation ont été transmis à la Commune par le bureau d'études pendant notre réunion d'organisation de l'enquête publique du 14 mai 2019. Ces documents, ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées et la délibération du 25 mars 2019 relative à la révision du périmètre de préemption au titre des espaces naturels sensibles, nous ont été transmis le même jour par la Commune.

Etaient présents lors de la réunion d'organisation de l'enquête : M. le Maire et Mme GELLY-SELTZ, Secrétaire de Mairie. M. CHRISTEN et Mme DUROCHER du bureau d'études PRAGMA ont été contactés par téléphone par M. le Maire pendant la réunion.

Cette réunion a permis de finaliser l'arrêté et les avis d'enquête publique. D'un commun accord, nous avons fixé les dates d'enquête et des permanences de la façon suivante :

- enquête ouverte du 1er juin 2019 au 30 juin 2019 inclus ;
- première permanence le samedi 1er juin 2019 de 09h00 à 12h00 ;
- deuxième permanence le jeudi 13 juin 2019 de 17h00 à 19h00 ;
- troisième et dernière permanence le samedi 29 juin 2019 de 09h00 à 12h00.

Nous sommes convenus des modalités de mise à disposition du dossier d'enquête publique et des mesures de publicité pour assurer une bonne information du public.

Une version actualisée du mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées et l'arrêté d'ouverture d'enquête signé nous ont été transmis le 15 mai 2019, date à partir de laquelle nous avons donc disposé du dossier complet dans sa forme mise à la disposition du public.

Publicité et affichage

L'enquête a été annoncée aux habitants dans la forme ordinaire, par voie de publication et d'affiche, par les soins de M. le Maire de Zellenberg.

Nous avons vérifié l'affichage en Mairie lors de tous nos passages dans la Commune et notamment lors de nos permanences.

Il n'existe qu'un seul panneau d'affichage situé à l'avant de la Mairie, contre un mur accessible au public en permanence. L'avis d'enquête publique y a été apposé conformément au certificat d'affichage annexé au présent rapport (annexe n° 2).

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la Commune www.zellenberg.fr à partir du 15 mai 2019. Il figurait également sur le site internet du bureau d'études www.zellenberg.pragma-scf.com .

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- L'Alsace du 17 mai 2019 et du 04 juin 2019 ;
- les Dernières Nouvelles d'Alsace du 16 mai 2019 et du 04 juin 2019.

Une copie de l'avis d'enquête était jointe au dossier d'enquête publique.

Les prescriptions relatives à la publicité et à l'affichage, prévues par l'arrêté n° 11/2019 du 14 mai 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, ont donc été respectées.

De plus, la Commune a pris l'initiative de distribuer l'avis d'enquête publique dans les boîtes aux lettres du village au courant de la semaine précédant l'ouverture de l'enquête publique. Cette initiative constitue certainement le moyen le plus efficace d'informer la population et doit donc être saluée. Nous avons d'ailleurs constaté lors de notre première permanence que l'une des personnes qui s'est présentée avait le tract en main.

Enfin, l'enquête publique a été annoncée dans les pages locales des Dernières Nouvelles d'Alsace le 28 mai 2019 et dans celles du journal L'Alsace le 30 mai 2019.

L'ensemble de ces mesures a permis une excellente information et participation du public.

Participation du public

Toutes les permanences ont été tenue en Mairie de Zellenberg dans des conditions d'accueil permettant d'assurer la confidentialité des échanges.

La première permanence a été tenue le samedi 1er juin de 09h00 à 12h00. Elle s'est déroulée normalement.

Au total, trois personnes se sont présentées :

- Mme LIEDL et sa fille ;
- une habitante de la rue de la Fontaine.

Le registre d'enquête publique ne comportait aucune observation au début de notre permanence. Il y a été fait mention du dépôt d'un courrier et de ces pièces jointe par Mme LIEDL (annexés au registre) et du passage pour information de la personne habitant la rue de la Fontaine.

La deuxième permanence a été tenue le jeudi 13 juin de 17h00 à 20h00. Elle s'est déroulée normalement. Nous l'avons toutefois prolongée d'une heure par rapport à l'horaire prévu initialement, compte-tenu de l'affluence et de la patience des personnes qui souhaitaient nous rencontrer.

Au total, huit personnes se sont présentées :

- M. FUCHS ;
- M. RENTZ Philippe ;
- Mmes et M. BRAND Liliane, Mélanie et Pascal (Hôtel Riesling) ;
- M. EBLIN (ancien Maire) ;

- M. et Mme DOSCH.

Le registre d'enquête publique ne comportait aucune nouvelle observation au début de notre permanence.

Mme GELLY-SELTZ, Secrétaire de Mairie, nous a remis à notre arrivée un courrier de M. FUCHS qu'il nous a commenté de vive voix lors de la permanence. Elle nous a également remis un courriel de Mme KRETZ.

Mme DOSCH a remis à la Commune un extrait du registre des délibérations du Comité Directeur du SIAEPABE concernant le projet de PLU (séance du 19 décembre 2018). Cette délibération prise en tant que Personne Publique Associée est donc prise en compte dans le cadre de l'enquête publique.

Nous avons par ailleurs reçu deux courriers de Mme LIEDL concernant respectivement les parcelles section 9 n° 131 et n° 154.

Tous les documents mentionnés ci-dessus ont été annexés au registre par nos soins.

De plus, M. et Mme DOSCH ont souhaité noter une observation dans le registre.

A la fin de notre permanence, le registre d'enquête comportait mention de tout ce qui précède.

La troisième et dernière permanence a été tenue le samedi 29 juin de 09h00 à 12h30. Elle s'est déroulée normalement. Nous l'avons toutefois prolongée d'une demi-heure par rapport à l'horaire prévu initialement compte-tenu de l'affluence.

Le registre d'enquête publique comportait une nouvelle observation notée le 27 juin 2019 (M. WYMANN) et un nouveau courriel (M. BOEHRER) annexé par la commune le 28 juin 2019. Ces observations ont été mise en ligne le même jour.

Au total, treize personnes se sont présentées lors de la permanence :

- M. DORIDAM ;
- M. et Mme BRAND ;
- M. et Mme HAEN ;
- Mme JOURNEAU et ses deux fils ;
- M. BECKER ;
- M. LEONARD ;
- Mme LIEDL ;
- M. RENTZ Patrick ;
- M. PONCHON.

Toutes ces personnes ont noté une observation dans le registre d'enquête ou mentionné la remise d'un courrier qui lui est annexé.

Par ailleurs, Mme GELLY-SELTZ, Secrétaire de Mairie, nous a remis un courriel de M. Alex WACHTER que nous avons annexé au registre d'enquête.

Le 1er juillet 2019, Mme GELLY-SELTZ, Secrétaire de Mairie, nous a adressé deux courriels réceptionnés le 30 juin, dernier jour de l'enquête :

- un courriel de Me ROUHAUD, conseil de Mme LIEDL, comprenant un mémoire en pièce jointe ;

- un courriel de M. KOCHERSPERGER Edouard pour le compte de M. BOEHRER Jean-Michel.

Ces derniers documents ont été annexés au registre d'enquête publique et mis en ligne dès réception.

A la clôture de l'enquête, le registre d'enquête publique comportait 22 observations écrites et 16 lettres, notes écrites ou courriels adressées ou remis en mains propres au commissaire enquêteur et annexés au registre d'enquête.

Les observations du public ont été mises en ligne régulièrement par la Commune et son bureau d'études. Elles étaient accessibles dans les mêmes conditions que les pièces dématérialisées du dossier d'enquête.

Visites des sites à enjeux par le Commissaire Enquêteur

Nous nous sommes rendu sur les zones d'extension urbaine une première fois le 05 avril 2018 avant la première réunion d'organisation de l'enquête publique (1er arrêt du projet de PLU).

Nous nous sommes rendu sur ces zones une seconde fois le 1er juin 2019 avant notre première permanence afin de vérifier l'absence d'évolution de ces secteurs au cours de l'année passée.

Le 13 juin 2019, nous avons visité le secteur Av situé à l'ouest du ban communal afin d'apprécier l'occupation des sols actuelle.

Compte-tenu de l'avis défavorable de la CCI sur le projet de PLU, nous avons également pris l'initiative de nous rendre à l'hôtel «Au Riesling » afin de mesurer concrètement l'impact que le projet d'extension urbaine du Rittelreben pourrait avoir sur le panorama offert aux clients de cet établissement touristique. Mmes BRAND nous ont permis de visiter les salles de restauration, l'ensemble des terrasses ainsi qu'une chambre donnant sur la zone d'extension.

Enfin, sur proposition de Mme LIEDL et compte-tenu des avis contradictoires, notamment de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Commune, concernant la constructibilité de la parcelle section 9 n° 131, nous nous sommes rendu sur place ce même jour. Nous avons parcouru la rue du Schlossberg, la parcelle en cause ainsi que le chemin rural ceinturant le

promontoire (Schlossbergweg) avec Mme LIEDL et, pour partie, avec M. WALDVOGEL. Nous nous sommes rendu seul au niveau de la RD 3.2. pour apprécier les vues lointaines.

Chapitre 4 : Relevé des observations des Personnes Publiques Associées et du public

Le projet de PLU arrêté par délibération du 05 novembre 2018 a été soumis à consultation des Personnes Publiques Associées puis mis à la disposition du public dans le cadre de la présente enquête publique. L'intégralité des observations figure dans le dossier et dans le registre d'enquête. Nous en extrayons ci-dessous les points saillants.

Observations des Personnes Publiques Associées

Avis défavorables :

Conseil Départemental du Haut-Rhin - 29 janvier 2019

Le Conseil Départemental rappelle que le projet de PLU a été arrêté une première fois et que, par courrier en date du 07 mars 2018, « le Département avait émis un avis favorable sous réserve d'ajustements des secteurs Auh et AV, afin qu'ils n'empiètent pas sur [la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles créée par délibération en date du 17 mars 2000] ». Elle constate que « ce point n'a pas été pris en compte » et émet en conséquence un avis défavorable « sauf si une des deux dispositions suivantes est mise en oeuvre :

- soit les secteurs Auh et Av sont modifiés, afin qu'ils n'empiètent plus sur la zone de préemption [...],

- soit une délibération est prise par le Conseil Municipal demandant la révision de la zone de préemption des ENS pour la mettre en adéquation avec l'ouverture à l'urbanisation envisagée par le projet de PLU ».

A cette observation qui justifie l'avis défavorable, le Conseil Départemental ajoute les remarques suivantes :

- « la zone 1AUh et surtout le secteur Av destiné à l'accueil de hangars viticoles se situent dans des éléments de la sous-trame verte et bleue (cf. page 84 du rapport de présentation - tome A) et dans une zone d'enjeux écologiques forts (cf. carte en page 89 du rapport de présentation - tome A). Il serait souhaitable de prendre en compte ces enjeux dans l'OAP du secteur 1AUh et d'exposer les mesures prévues » ;

- la compétence des transports interurbains par cars a été transférée à la Région (cf. rapport de présentation - tome A - page 33) ;

- une mise en cohérence est à prévoir entre les OAP qui prévoient une zone de rencontre et le PADD qui ne prévoit aucune disposition pour les secteurs du Rittelreben au titre de l'orientation n° 10 ;

- il conviendrait d'autoriser systématiquement dans le règlement les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes et les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;

- le règlement doit interdire les accès directs à la route des vins pour le secteur AUt ;

- les prescriptions relatives au stationnement vélo pourraient être limitées aux immeubles collectifs ;

- il serait souhaitable de disposer d'un plan au 1/2000ème de la partie urbaine.

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI Alsace Eurométropôle) - 12 février 2019

Au vu des enjeux économiques, la CCI s'étonne de ne pas avoir été conviée à une réunion des Personnes Publiques Associées avant l'arrêt du PLU.

Elle déplore « le maintien du choix du site d'extension et l'absence de justifications ». Elle rappelle son avis du 19 février 2018 relatif au premier arrêt du PLU et maintient que la localisation retenue « est susceptible de mettre en péril le 1er employeur de [la] commune, l'hôtel « Le Riesling » ».

Elle considère que « le panorama offert aux clients du restaurant et de l'hôtel est un des atouts majeurs de l'établissement. [Le] projet d'extension urbaine aurait pour conséquence la suppression d'un avantage commercial important pour l'hôtel-restaurant ».

Elle émet en conséquence un avis défavorable.

Avis favorables avec réserves :

Agence Régionale de Santé (ARS) - 26 novembre 2018

L'ARS émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques :

- gestion des eaux pluviales : « les usages intérieurs de l'eau de pluie sont limités à l'alimentation des chasses d'eau, au lavage des sols et, à titre expérimental et sous conditions, au lavage du linge. Par ailleurs, les cuves de récupération devront être pourvues de moustiquaires afin de ne pas favoriser la prolifération de moustiques » ;

- actions vis-à-vis des pollens et prévention des allergies : « La palette végétale proposée en annexe 4 du règlement propose différentes espèces. Parmi les espèces, je note des espèces considérées comme les plus allergisantes. Aucune action n'a été envisagée par la commune concernant le risque vis-à-vis des pollens et la prévention des allergies » ;

- prévention de l'exposition aux produits phytosanitaires : « Les mesures de protection (telle que l'implantation de haies anti-dérive) [...] pourraient également être appliquées aux secteurs où les zones d'habitation et les zones agricoles sont contiguës. Les dispositions de protection seraient en tout état de cause à intégrer au règlement du PLU, dès lors qu'il autorise l'implantation, en proximité de zones agricoles cultivées, de nouveaux lieux ou établissements visés à l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime (l'article 13 des zones concernées peut notamment prévoir l'implantation de haies anti-dérive) ».

SCOT Montagne, Vignoble et Ried - 23 janvier 2018

le Bureau Syndical émet un avis favorable assorti d'une réserve « relative à l'objectif de densité en densification ».

« Les élus relèvent que pour le site d'extension identifié dans le projet de PLU, et décliné dans une OAP, la commune respecte le seuil minimal de 20 logements/hectare, ainsi que l'objectif de 25 logements/hectare en moyenne.

Le projet de PLU ne semble pas reprendre cette disposition pour les secteurs de densification. Plus précisément, le projet de PLU ne respecte pas la P26 du DOO du ScoT arrêté et proposé à approbation sur le secteur identifié dans le rapport de présentation page 59, et en partie classé en zone 1AUh.

...

Sur ce secteur, le projet de PLU ne respecte ni l'objectif de densité de 25 logements/hectare, ni le seuil de 20 logements/hectare indiqué en P26.

...

Il est rappelé que les densités s'apprécient pour l'ensemble des nouvelles opérations (en densification et en extension). Il est donc proposé de revoir les objectifs de densité sur les différents secteurs de développement (en densification et en extension) afin d'atteindre l'objectif de 25 logements / hectare en moyenne ».

Le Bureau Syndical complète son avis par deux observations :

- une observation relative à l'harmonisation des chiffres relatifs à la consommation d'espace (zone N concernée par l'emplacement réservé n° 2 serait à classer en zone U, les surfaces globales d'extension seraient à harmoniser dans les différentes pièces du projet de PLU) ;

- une observation relative à la problématique des entrées de villes (compléter le projet de PLU pour ce qui concerne l'entrée par la route des vins côté Nord-Est).

Chambre d'Agriculture Alsace - 04 février 2019

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve :

- « que soit réétudiée la localisation de la zone de hangars avec la profession viticole afin qu'elle corresponde aux réels besoins de celle-ci.

- que soit enlevée du règlement, article A1 de la zone Av, l'interdiction de mettre une aire de lavage pour les engins viticoles et que soit ajoutée la possibilité d'implantation des serres pour une activité de maraîchage et de cribs à maïs en zone Ac.

- que soit inscrit dans l'OAP et dans le règlement que les arrières des bâtiments se situant vers le vignoble soient inconstructibles et non par un zonage spécifique Nb.

- que soient supprimée l'extension au Sud-Est de la zone Ur qui concourt à l'étalement urbain et à la consommation de l'aire AOC Alsace ».

Etat - Préfet du Haut-Rhin - 19 février 2019

L'Etat émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- « réexaminer les objectifs de développement de la commune afin que le PLU soit en cohérence avec les besoins identifiés par la commune en termes de populations et de logements qui doivent être en corrélation avec les zones en extension ;

- renforcer la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU, en particulier les éléments remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme à décliner en dispositions réglementaires ».

Il recommande par ailleurs de prendre en compte les remarques de l'architecte des bâtiments de France.

Il joint une annexe technique des services de l'Etat qui comprend des analyses détaillées relatives aux thèmes suivants :

- perspectives d'évolution et évaluation des besoins (analyse du projet d'aménagement, compatibilité avec le SCOT) ;

- environnement (haies et bosquets, ripisylves, zones humides, secteurs naturels, secteurs agricoles) ;

- les risques et nuisances (traduction du PPR dans le règlement) ;

- observations sur les documents présentés (rapport de présentation, PADD, règlement, plan des servitudes mis à jour) ;

- remarques de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Haut-Rhin formulées dans sa contribution du 15 janvier 2018, non prises en compte et donc reconduites (protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, isolation thermique par l'extérieur, panneaux solaires, toitures, remarques de forme).

Avis favorables avec recommandations :

Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) - 12 février 2019

L'INAO émet un avis favorable mais souligne néanmoins « que le zonage du secteur Anc n'a pas été calé sur les limites AOC et que les demandes de l'INAO en matière de restriction des constructions dans ce secteur n'ont pas conduit à restreindre les possibilités de construction de type abris de pâtures jusqu'à 30 m² et postes d'irrigation jusqu'à 12 m². En effet ces dispositions sont particulièrement inadaptées et injustifiées au sein de l'aire AOC qui occupe la quasi-totalité de l'emprise de ce secteur.

Dans le secteur Ac, il demeure regrettable qu'aucune limite de surface ne soit fixée pour les logements des agriculteurs, ni aucune restriction relative en matière d'implantation, dans un secteur actuellement préservé sur un plan paysager ».

Avis favorables sans réserve ou recommandation :

RTE - 16 novembre 2018

Réseau de Transport d'Electricité n'a aucune remarque particulière à faire sur le PLU arrêté.

Commune de GUEMAR - 17 décembre 2018

Le Conseil Municipal de Guémar émet un avis favorable au projet de PLU.

CDPENAF - 29 janvier 2019

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Haut-Rhin émet un avis favorable au PLU arrêté.

PNRBV - 07 février 2019

Le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges constate que le projet de PLU est compatible avec les orientations de sa Charte et émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté.

Observations du public

Le public s'est particulièrement mobilisé pour cette enquête publique. Nous avons été obligé de prolonger deux permanences sur trois de manière à pouvoir recevoir toutes les personnes qui le souhaitaient.

Observations orales et écrites de Mme LIEDL - permanence et courrier du 1er juin 2019

Mme LIEDL nous informe de son projet de construction sur la parcelle section 9 n° 131. Ce projet a notamment fait l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France et du Préfet. La Commune a cependant opposé un sursis à statuer dans le cadre de l'élaboration du PLU et décidé, in fine, de classer la parcelle en cause en zone Nb (inconstructible) dans le projet de PLU. Mme LIEDL apporte des éléments d'analyse, complémentaires aux avis favorables dont elle donne copie, afin de démontrer la compatibilité de son projet avec les objectifs communaux définis dans le PADD et dans la motivation du sursis à statuer, et avec le SCOT. Elle souhaite la modification du projet de PLU et que sa parcelle puisse bénéficier d'un classement partiel en zone constructible dans la continuité du front bâti.

Mme LIEDL attire également notre attention sur d'autres points concernant la cohérence du projet de PLU avec les orientations du PADD :

- les zonages Uh et Nj aux abords directs des fronts bâtis de la cité médiévale et de la Tour Sud-Est autorisent une plus grande souplesse que la zone Nb sus-mentionnée ;

- le déplacement de la zone Av au Nord-Ouest du village, sur un secteur naturel initialement classé Na, contribue à l'étalement urbain et générera des déplacements plus nombreux et plus conséquents pour les viticulteurs ;

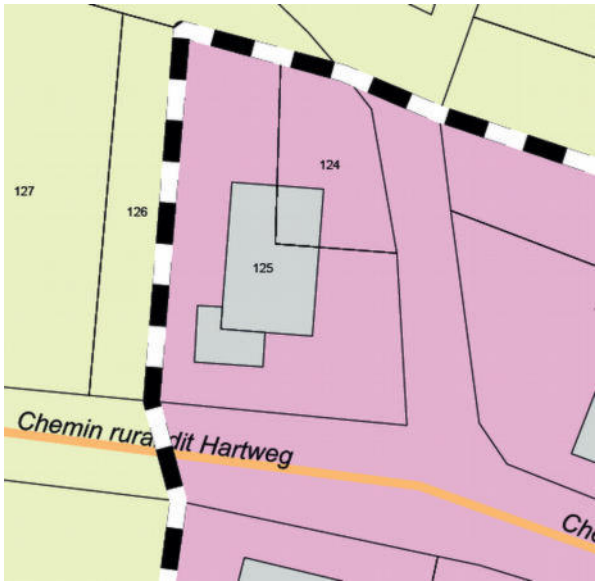
- le classement en zone urbaine de la parcelle section 9 n° 42 crée un étalement urbain qui ne pourrait que nuire aux enjeux de « dégagement du promontoire » et de « mise en valeur des vues vers le clocher et les tourelles ».

Observations orales d'une habitante de la rue de la Fontaine - permanence du 1er juin 2019

Cette personne a souhaité connaître le classement des terrains en contre-bas des habitations de la rue de la Fontaine. Elle a souhaité connaître le règlement applicable en zone Nj et a obtenu copie des documents qu'elle souhaitait auprès de la Secrétaire de Mairie.

Observations écrites et orales de M. FUCHS - permanence du 13 juin 2019

M. FUCHS attire notre attention sur le classement de la parcelle section 11 n° 126. Cette dernière est classée Anc au projet de PLU alors qu'elle correspond au jardin de M. FUCHS ce qu'une consultation du géoportail confirme. Le reste de son unité foncière est classée en secteur Ur.



Extrait du zonage du projet de PLU

Vue aérienne et cadastre
(www.geoportail.gouv.fr)

Observations orales de M. RENTZ Philippe - permanence du 13 juin 2019

M. RENTZ Philippe a souhaité obtenir des informations sur la zone d'extension urbaine du Rittelreben (insertion des constructions dans un vallon et interface avec les vignes qui font l'objet de traitements) et sur le secteur Av de l'ouest du ban communal (capacité à répondre aux besoins des viticulteurs en surface et en usage). Il nous interroge sur les profondeurs constructibles du secteur Av, question à laquelle nous ne pouvons pas répondre en l'absence d'échelle sur les plans de zonage.

Il envisageait de préciser ses observations par écrit ce qui n'a pas été le cas en définitive.

Observations orales de M. et Mmes BRAND - permanence du 13 juin 2019

M. et Mmes BRAND ont souhaité obtenir des informations sur la zone d'extension urbaine du Rittelreben (OAP et règlement) et sur la prise en compte de leurs observations émises dans le cadre de la concertation (délibération du Conseil Municipal). Il nous ont interrogé sur la profondeur du secteur Nb ceinturant la zone constructible, question à laquelle nous ne pouvons pas répondre en l'absence d'échelle sur les plans de zonage.

Ils ont précisé que des observations écrites nous seraient adressées avant la fin de l'enquête.

Observations orales de M. EBLIN - permanence du 13 juin 2019

M. EBLIN a souhaité obtenir des informations sur le contenu du projet de PLU et notamment sur sa dimension environnementale.

Observations écrites et orales de M. et Mme DOSCH - permanence du 13 juin 2019

M. et Mme DOSCH ont souhaité comprendre les règles applicables en secteur Av.

Ils rejoignent l'avis de la Chambre d'Agriculture concernant l'interdiction d'aménager une aire de lavage des engins et des pulvérisateurs agricoles et viticoles à côté des hangars. Ils indiquent que ces aires de lavage sont indispensables voire obligatoires aujourd'hui et demandent donc que cette interdiction soit retirée du règlement (article A1).

En cohérence, ils considèrent que l'implantation du secteur Av à l'ouest du ban communal n'est pas adaptée, les fontaines du village étant alimentées en eau par des captages situés dans cette zone.

Observations écrites de M. et Mme KRETZ - courriel du 10 juin joint au registre lors de la permanence du 13 juin 2019

M. et Mme KRETZ considèrent que le plan de zonage est sensible et équilibré.

Observations écrites du SIAEPABE - extrait du registre des délibérations du Comité Directeur remis à la Commune par Mme DOSCH lors de la permanence du 13 juin 2019

Lors de sa séance du 19 décembre 2018, le Comité Directeur du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en EAU Potable et d'Assainissement de Beblenheim et Environs (SIAEPABE) a émis les observations suivantes :

- Annexe 6 - Servitudes d'utilité publique : lister et matérialiser les réseaux syndicaux ;
- Annexe sanitaire 10a : mises à jour à faire suite à la fusion des deux syndicats.

Observations écrites de Mme LIEDL - courrier concernant la parcelle section 9 n° 131 en date du 13 juin 2019 joint au registre lors de la permanence du 13 juin 2019

Mme LIEDL complète sa lettre du 1er juin 2019 par une insertion paysagère de son projet de construction réalisé en période hivernal. Elle explique le parti pris architectural et paysager du projet.

Observations écrites de Mme LIEDL et de M. et Mme WALDVOGEL - courrier concernant la parcelle section 9 n° 154 en date du 13 juin 2019 joint au registre lors de la permanence du 13 juin 2019

Les signataires du courrier demandent le rétablissement de la limite de la zone constructible prévue au PLU approuvé le 03 mars 2008 (PLU annulé depuis). Ils donnent copie d'un permis de construire obtenu en 2010 mais non réalisé depuis. Ils indiquent également avoir sollicité à plusieurs reprises la Commune pour qu'une réunion de concertation soient organisée dans le cadre de la révision du POS et de sa transformation en PLU. Ils joignent copie de courriers en date du 16/09/15, du 30/01/17, du 11/07/18 et un mail du 03/10/18.

Observations écrites M. WYMANN - notée au registre le 27 juin 2019

Dans son observation du 27 juin 2019, M. WYMANN souligne l'existence de risques de glissement de terrain sur la partie sud de la colline et soutient que le PLU n'en fait pas mention. Il rappelle que la responsabilité du Maire peut être engagée lorsqu'il « délivre un permis de construire dans une zone dangereuse » et dit comprendre de ce fait la réticence de M. le Maire à autoriser « cette construction ».

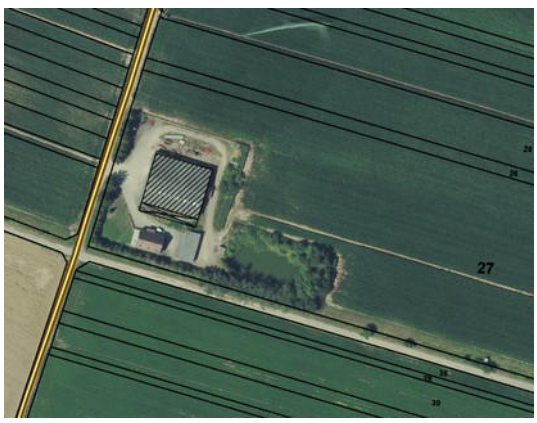
Observations écrites de M. BOEHRER- courriel du 26 juin joint au registre par la Commune le 28 juin 2019

Par un courriel daté du 26 juin 2019, M. BOEHRER dit être favorable au projet de PLU « qui permettrait à nos jeunes de revenir s'établir à Zellenberg en réalisant un projet immobilier ». Il fait mention d'une « demande téléphonique auprès de la société PRAGMA courant octobre 2018 [...] pour avoir des précisions concernant les zones Nb » et dit que « cette demande reste à ce jour sans réponse ». Nous avons interrogé le bureau d'études PRAGMA dès réception de cette observation afin qu'il précise l'objet de cette question et qu'il nous indique s'il y a été répondu dans le cadre de la concertation (CF annexe n° 3). Nous n'avons pas reçu de réponse à notre demande mais les interventions ultérieures de MM. WACHTER et KOCHERSPERGER permettent de comprendre le sens de l'observation de M. BOEHRER (CF. ci-dessous).

Observations écrites et orales de M. DORIDAM - permanence du 29 juin 2019

M. DORIDAM indique que le plan de zonage n'est pas à jour. Son exploitation agricole (ferme du Griess) comporte un hangar et une maison d'habitation qui ne figurent pas sur les plans.

La consultation du géoportail (www.geoportail.gouv.fr) confirme cette situation :



Il souhaite que le classement de toute la commune en Espace Naturel Sensible soit revu car les déclaration d'intention d'aliéner prolongent de manière inutile les procédures de cession sachant que ni le Conseil Départemental, ni la Commune ne préemptent les terrains.

A notre demande, M. DORIDAM nous indique que les stations d'irrigation proches du ban d'Ostheim captent l'eau de la nappe à une profondeur de 30 mètres. Il considère que ce secteur n'est pas inondable par remontée de nappe.

Observations écrites et orales de M. et Mme BRAND - permanence du 29 juin 2019

M. et Mme BRAND (gérants de l'Hôtel Au Riesling) nous présentent le dossier, le courrier de leur avocat, Me DIEUDONNE, et les annexes qu'ils nous remettent.

M. et Mme BRAND exposent l'histoire de leur implantation à Zellenberg depuis 2010 et l'évolution de leur activité. L'équipe est passée de 9 à 16 salariés permanents (sans compter M. et Mme BRAND) et accueille également deux stagiaires par an. D'importants investissements ont été réalisés et ont bénéficié de financements publics de la Région Grand Est.

Ils valorisent le rayonnement de leur établissement et leurs efforts de communication qui permettent également de développer le tourisme alsacien et de mettre en avant les richesses du terroir.

Ils listent leurs partenaires et notamment les entreprises locales avec lesquelles l'établissement travaille.

Ils disent avoir assister à la réunion publique du 12 avril 2017 aux cours de laquelle 6 sites potentiels d'extension urbaine auraient été présentés. Le site retenu est le n° 5.

Ils produisent copie de différents échanges intervenus à partir du 30 mai 2017 dans le cadre du projet d'élaboration du PLU. Ils affirment avoir obtenu un rendez-vous, in fine, le 05 novembre 2018, rendez-vous qui n'aurait abouti à rien ce qui serait logique puisqu'il s'agit du jour même du deuxième arrêt du PLU. Nous notons cependant que le bilan de la concertation tiré par le Conseil Municipal (délibération en date du 05 novembre 2018) mentionne une réunion avec les propriétaires de l'hôtel du Riesling le 15 octobre 2018.

Ils produisent des illustrations permettant de localiser les secteurs 1AUh depuis leur établissement.

Ils signalent la nidification de Faucons crécerelles dans les boisements du fond du vallon.

Ils annexent un extrait de leur acte notarié qui mentionne des risques d'inondation et de glissement de terrain et font état du témoignage de Mme JOURNEAU relatant un épisode torrentiel ayant affecté la zone n° 5.

Ils s'étonnent de plus qu'il n'est pas fait mention que cette zone était l'emplacement d'une station d'épuration.

Ils produisent les soutiens de M. BECKER Jean-Philippe, de Mme JOURNEAU Edith, de la Fédération Internationale des Logis et de la CCI.

La Fédération Internationale des Logis ainsi que M. et Mme BRAND produisent des avis de clients souligant notamment la qualité de la vue offerte par l'hôtel.

M. et Mme BRAND et leur avocat concluent en disant qu'ils ne sont pas opposés au développement du village et en considérant que la zone n° 5 n'est pas appropriée car :

- « les données de base qui fondent le projet sont erronées ;

- les perspectives démographiques ne sont pas cohérentes ;

- et même à les supposer comme telles, elles pourraient être satisfaites par la densification des zones actuellement déjà ouvertes à l'urbanisation, qui est prioritaire par rapport à la création de la zone située au pied de notre hôtel ».

Observations écrites et orales de M. et Mme HAEN - permanence du 29 juin 2019

M. et Mme HAEN exploitent la parcelle de vigne qui longe la zone 1AUh sur toute sa longueur côté village.

Ils attirent notre attention sur les problèmes que rencontre l'exploitation viticole lors des traitements et autres travaux à proximité des habitations. Les nuisances sont inévitables et l'adaptation à la proximité d'habitations est impossible.

Observations écrites et orales de Mme JOURNEAU et ses deux fils - permanence du 29 juin 2019

Mme JOURNEAU est propriétaire du terrain concerné par l'emplacement réservé n° 3 qui doit donner accès à la zone d'extension urbaine 1AUh.

Mme JOURNEAU et ses fils disent être opposés au projet d'extension et affirment qu'ils s'opposeront à la vente du terrain réservé.

Observations écrites et orales de M. BECKER - permanence du 29 juin 2019

M. BECKER nous commente le courrier qu'il nous remet ce jour.

Il s'interroge sur les raisons qui ont conduit à délaisser certaines zones d'extension urbaine. Il rappelle notamment que le PLU annulé comprenait une zone au-dessus du lotissement de la rue de la Source et que les terrains situés sous la rue du Kronenburg ne sont pas en zone constructible alors que la rue est viabilisée.

Il dit que la zone d'extension 1AUh descend trop bas et rappelle l'existence d'une étude de l'ADAUHR qui concluait à une limite à hauteur de l'hôtel pour des raisons paysagères.

Il pense que la répartition des surfaces constructibles aurait été plus judicieuse avec une partie Kronenburgweg, une autre dans la zone du lotissement (Suppler) et une autre plus limitée dans le secteur du Riesling où la Commune possède du terrain.

Il attire notre attention sur le virage dangereux entre l'hôtel du Riesling et les établissements RENTZ Edmond et dit que le projet de PLU ne règle pas ce problème. Il nous précise oralement qu'un accident a déjà eu lieu à ce niveau.

Il rappelle enfin que, si le PLU mentionne la réalisation d'espaces publics dans le secteur 1AUt (CF. OAP page 15), la Commune n'est pas propriétaire du terrain.

Observations écrites et orales de M. LEONARD - permanence du 29 juin 2019

M. LEONARD nous remet un courrier pour souligner l'insuffisante protection des boisements de la commune qui couvrent moins de 3 % du ban communal (CF. page 78 du tome A du Rapport de présentation). Ces milieux sont identifiés à « enjeu potentiel fort » (CF. page 89 du même rapport) et le PADD définit des objectifs de préservation.

Il dit que l'application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ne permet pas une réelle protection car une simple déclaration préalable suffit pour autoriser la destruction des boisements. Il rejoint l'avis de l'Etat sur l'insuffisance des prescriptions déclinées dans le règlement et souhaite, en cohérence avec la volonté communale traduite dans le PADD, un classement au titre des articles L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme (espaces boisés classés à conserver) qui permet un refus direct de toute demande de défrichement ce qui n'est pas le cas dans le cadre de l'article L.151-23.

Observations écrites et orales de Mme LIEDL - permanence du 29 juin 2019

Mme LIEDL nous remet un courrier de son avocat également transmis par courriel.

Dans son mémoire, Me ROUHAUD :

- rappelle l'objet de la demande de Mme LIEDL et dit que le contentieux né du sursis à statuer opposé à son projet est actuellement toujours pendant devant la juridiction administrative ;

- il affirme que le dossier d'enquête publique est incomplet car il ne semble pas comporter le bilan de la concertation ;

- il souligne l'incohérence de certains changements de zonage : des zones NJ ont été réduites « afin de permettre la constructibilité de certaines parcelles en zone Ur ou Avl », des zones naturelles à protéger (Nb) « sont devenues des secteurs agricoles où l'édification de hangars viticoles est possible » ;

- il dit que le classement en zone Nb de la parcelle de Mme LIEDL apparaît entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, à tout le moins pour la partie haute. Il rappelle que la parcelle est située au sein d'un espace urbanisé desservi par les réseaux et non dans un secteur à caractère naturel.

Il nous demande de formuler un avis défavorable ou un avis favorable assorti d'une réserve tendant à ce que la parcelle de Mme LIEDL soit classée en zone U au minimum pour la partie haute.

Pour ce qui concerne le bilan de la concertation, nous avons constaté avec Mme LIEDL que son avocat a commis une erreur, les bilans approuvés par le Conseil Municipal lors des deux arrêts successifs du PLU figurant bien dans les délibérations mises à la disposition du public dans le cadre de l'enquête.

Observations écrites et orales de M. RENTZ Patrick (gérant de l'EARL Edmond RENTZ) - permanence du 29 juin 2019

M. RENTZ nous remet un courriel concernant les secteurs 1AUh et Nb.

Il souhaite que le règlement autorise les constructions à toit plat végétalisés pour diminuer l'impact vis-vis de son exploitation et de celle de l'hôtel au Riesling.

Il demande également que le règlement autorise davantage de mixité des fonctions sans nuisances conséquentes pour l'hôtel ou les habitations. Il précise que le Domaine Edmond Rentz souhaite un regroupement de ses terres face à son établissement de manière à permettre une éventuelle extension future de ses besoins de stockage.

Il souhaite avoir de plus amples renseignements sur les caractéristiques, choix et motivations des limites du zonage Nb.

Observations écrites et orales de M. PONCHON - permanence du 29 juin 2019

M. PONCHON dit que le PLU devrait prendre en compte la protection des sources communales situées sur la Hart et alimentant les deux fontaines du village. Elles constituent une ressource potentielle.

Il rappelle également que de gros orages ont provoqué d'importants dégâts au cours des dernières décades. Les grosses pluies descendent le long du Hatweg en inondant tout sur leur passage. Il demande si le bassin d'orage et les petits ruisseaux sont suffisants pour éviter une nouvelle catastrophe et si le PLU prend en compte cet état de fait.

Observations écrites de M. WACHTER - courriel du 29 juin 2019

M. WACHTER rejoint l'observation de M. BOEHRER transmise par courriel le 26 juin 2019.

Il dit, en tant que propriétaire d'un terrain dans le secteur 1AUh, n'avoir jamais été invité à une discussion concernant le projet de PLU.

Il se dit globalement favorable au projet mais souhaite des éclaircissements concernant le déclassement de certains terrains de 1AUh à Nb. Des précisions auraient été demandées à la société PRAGMA en octobre 2018 et cette demande serait restée sans réponse à ce jour.

Observations écrites de Me ROUHAUD, conseil de Mme LIEDL - courriel du 30 juin 2019

Me ROUHAUD nous adresse un nouveau mémoire pour partie différent de celui qui nous a été remise en mains propres par Mme LIEDL le 29 juin 2019.

Le moyen tiré de l'absence du bilan de la concertation dans le dossier d'enquête publique est supprimé ce qui est cohérent avec l'échange que nous avons eu avec Mme LIEDL lors de notre permanence du 29 juin 2019.

Me ROUHAUD rappelle que selon l'article R.151-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « 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 oeuvre sur celui-ci ». Il affirme que le projet de PLU ne contient pas cette analyse et considère donc que le dossier soumis à enquête publique est incomplet et que la procédure ne peut qu'être entachée d'irrégularité.

Il reprend ensuite les autres arguments déjà présentés et sollicite un avis défavorable « compte-tenu de l'irrégularité substantielle affectant le dossier d'enquête publique » ou à défaut un avis favorable assorti d'une réserve tendant à ce que la parcelle de Mme LIEDL soit classée en zone U au minimum pour la partie haute.

Observations écrites de M. KOCHERSPERGER Edouard pour le compte de M. BOEHRER Jean-Michel - courriel du 30 juin 2019

L'observation est favorable au nouveau PLU.

Il est considèré que « le refus catégorique de l'hôtel restaurant au Riesling met en péril l'intérêt collectif au profit d'un intérêt privé ».

Il est demandé « quels sont les critères motivant le déclassement des zones adjacentes à cet établissement », déclassement qui « entraînerait la perte de près de 30 % de la surface constructible de ces parcelles ».

Chapitre 5 : Synthèse des observations par thème et observations du commissaire enquêteur

La synthèse ci-dessous tient compte des observations formulées par les Personnes Publiques Associées, de celles du public recueillies pendant l'enquête, des réponses apportées par la Commune dans son mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées joint au dossier d'enquête et des observations personnelles du commissaire enquêteur. **Elle constitue le procès-verbal de synthèse prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement et est communiquée au responsable du projet de PLU par le commissaire enquêteur dans un délai de huit jours après clôture du registre d'enquête ; en l'espèce le vendredi 05 juillet 2019.** Le responsable du projet de PLU dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations en réponse.

Environnement

Page 83 du Tome A du rapport de présentation, il est noté : « Ces éléments linéaires représentent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors de déplacement. Ils sont à préserver par un zonage N dans le PLU, voire à identifier comme élément remarquable du paysage ». Les ripisylves ou milieux forestiers visés sont classés en zone A et non en zone N dans le projet de PLU.

Certains espaces sont certes délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage mais le règlement n'y interdit pas les constructions ou aménagements. Les dispositions de l'article L.151-23 sont uniquement rappelées en « dispositions générales » (page 16 du règlement). La préservation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique n'est donc pas assurée dans les zones où des occupations ou utilisation du sol sont autorisées (CF. avis de l'Etat et observations de M. LEONARD).

Un classement en Espace Boisé Classé (articles L .113-1 et 2 du Code de l'urbanisme) des très rares espaces boisés du ban communal (3 % de l'occupation des sols selon le rapport de présentation - tome A - page 78) serait une protection efficace contre le défrichement et cohérente avec les objectifs de préservation du PADD (page 14 de ce document).

Nous soulignons de plus que les surfaces délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage ne correspondent pas à la totalité des zones à enjeux cartographiées page 89 du rapport de présentation (tome A) sans que cette différence ne soit justifiée.

Au-delà, il est noté page 87 du Tome A du rapport de présentation : « Le PLU devra privilégier les secteurs à intérêt potentiellement faible pour organiser le futur développement de la commune. De plus, une expertise écologique devra être effectuée pour confirmer l'intérêt faible des zones à urbaniser. Si on ne peut éviter ou réduire les incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité, des mesures de compensation devront être définies ».

Les zones constructibles (1AUh et Av en particulier) ne font l'objet d'aucune description de l'état initial permettant de juger de leur intérêt dans le rapport de présentation.

Les incidences sur l'environnement ne sont pas analysées et le rapport de présentation n'expose pas la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (CF. article R.151-1 3° du Code de l'urbanisme et également Observations de Me ROUHAUD en date du 30 juin 2019). Le mot « incidence » est absent du tome B du rapport de présentation.

Le rapport de présentation pourrait mentionner l'avis de l'Autorité Environnementale.

Le rapport de présentation ne mentionne pas la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensible créée par délibération du Conseil Général du Haut-Rhin en date du 17 mars 2000 (CF. avis du Conseil Départemental).

Le Conseil Municipal a délibéré favorablement à la réduction de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles le 25 mars 2019. Cette révision faciliterait les cessions hors périmètre si le Conseil Départemental accède à cette demande (CF. Observations de M. DORIDAM). Le nouveau périmètre proposé correspond cependant aux surfaces délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage du projet de PLU et appelle donc les mêmes observations (CF. ci-dessus).

Risques et pollution

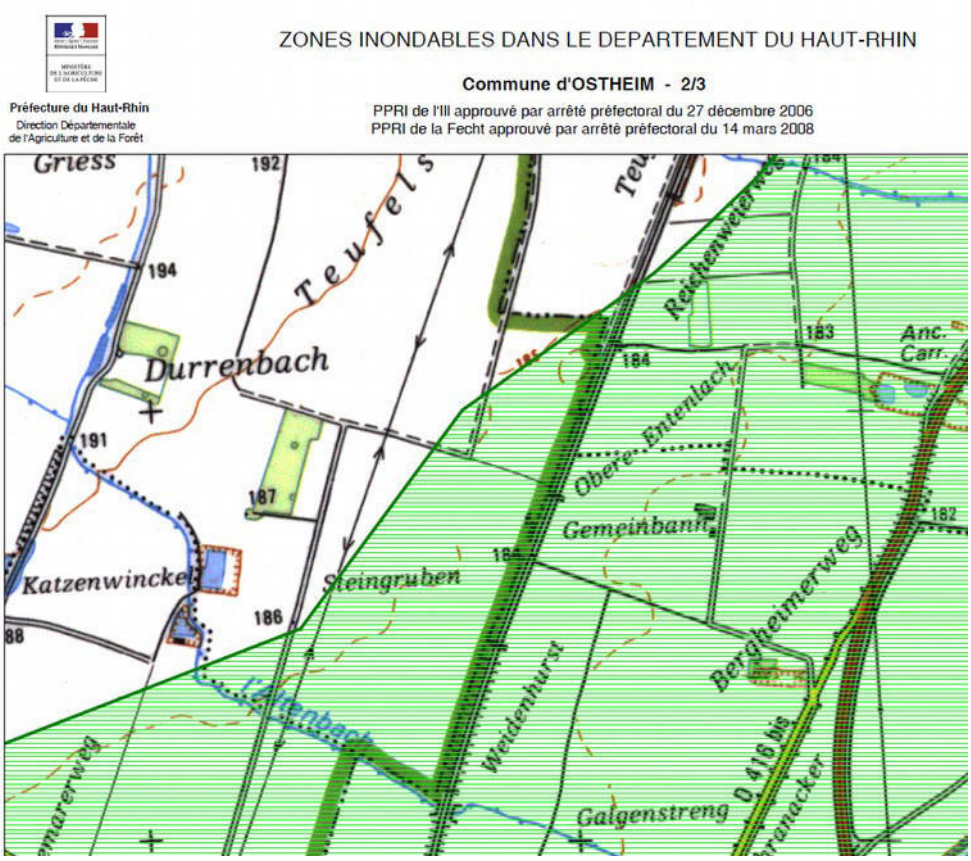
La préservation des biens et des personnes ne fait l'objet d'aucune orientation stratégique dans le PADD alors que la commune a déjà fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle et qu'elle est partiellement couverte par un PPRN.

Page 40 du tome B du rapport de présentation, il est affirmé que « Le PADD localise le développement urbain communal par une prise ne (sic) compte des risques identifiés d'inondation et de la mémoire locale ». Les mots « risque » et « inondation » ne figurent pas dans le PADD.

Dans les dispositions générales du règlement (page 14), il est spécifié : « Le règlement à rendu non ædificandi les sites exposés au risque. De plus, en zone A, AU et N l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et canaux. Ce recul minimal est de 6 mètres en zones U, mais ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes sous réserve que celles-ci se fassent dans le respect minimum du recul existant pour la construction agrandie. »

Le rapport de présentation ne comprend aucune cartographie des « risques identifiés d'inondation et de la mémoire locale ». Il ne mentionne aucun PPRI sur le ban communal. Le seul PPRN mentionné concerne les mouvements de terrain.

Une zone de « risques naturels prévisibles (PPRN) » est cependant délimitée sur le plan des servitudes d'utilité publique dans une partie de plaine du ban communal. Nous supposons qu'il s'agit là de zones potentiellement inondables par remontée de nappe. En effet, le périmètre correspond à une cartographie des zones inondables disponible sur le site www.infogeo68.fr et reprise dans la Fiche Portrait de Territoire - Protections environnementales établie pour Zellenberg par le SCOT Montagne Vignoble et Ried en mai 2016 (disponible par une recherche sur internet). Le site internet de la Préfecture du Haut-Rhin donne accès à une cartographie des zones de remontée de nappe prises en compte par les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Ill (approuvé par arrêté préfectoral du 27 décembre 2006) et de la Fecht (approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008) pour la commune voisine d'Ostheim. Cette cartographie couvre une partie du ban communal de Zellenberg et correspond au zonage figurant au plan des Servitudes d'Utilité Publique (CF. extrait ci-dessous).



Extrait de la cartographie des PPRI pour la Commune d'Ostheim

Site internet de la Préfecture du Haut-Rhin :
http://www.haut-rhin.gouv.fr/content/download/4874/26944/file/Carte%20Inondation%20Ostheim%20BOURG%20(remont%C3%A9e%20de%20nappe).pdf)

Nous avons interrogé la DDT par mail en date du 17 juin 2019 afin de savoir si la commune de Zellenberg est effectivement concernée par un risque d'inondation et si, le cas échéant, un PPRI s'applique sur le ban communal (CF. annexe n° 4). La DDT nous a répondu le 1er juillet 2019 que « le PPRI de la Fecht fait état d'un risque de remontée de nappe sur la commune d'Ostheim, remontant sur Beblenheim ; cet aléa ne figure pas sur le ban de Zellenberg » (CF. annexe n° 5).

La réponse de la DDT n'explique pas le périmètre de PPRN figurant sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique et paraît contradictoire avec la cartographie accessible sur le site internet de la Préfecture. Elle rejoint l'avis de M. DORIDAM qui exploite des terres agricoles dans la zone concernée et affirme que l'eau de la nappe est captée à 30 m de profondeur pour l'irrigation (CF. Observations de M. DORIDAM). Les étangs creusés dans ce secteur montrent cependant une nappe qui serait plutôt superficielle.

Nous ajoutons qu'un extrait d'acte notarié mentionnant un risque d'inondation nous a été fourni durant l'enquête publique (CF. annexes dossier remis par M. et Mme BRAND).

La situation est donc confuse et le PLU devrait la clarifier de manière à permettre la protection des biens et des personnes. Selon les documents de la Préfecture et selon le plan des Servitudes d'Utilité Publique, des zones inondables seraient classées en secteur Ac constructible. Elles ne seraient donc pas rendues non ædificandi contrairement à ce qui est affirmé dans les dispositions générales du règlement.

Nous notons également que les règles de distance à respecter par rapport aux berges des cours d'eau et canaux ne figurent que dans les dispositions générales du règlement. Leur report sur le plan de zonage serait plus clair. Le classement en zone N prévu par le rapport de présentation pour les ripisylves (page 83 - Tome A) ou/et un classement au titre des Espaces Boisés Classés pourraient avoir le même effet.

Le risque de coulées d'eaux boueuses et les arrêtés de catastrophe naturelle pris sur la base des événements passés sont mentionnés dans le tome A du rapport de présentation (pages 91 et suivantes). Un point d'entrée potentiel dans la zone urbaine est cartographié. Les arrêtés de catastrophe naturelle rappellent que ce risque n'est pas que potentiel. Pour autant, le projet de PLU ne comporte aucune information concernant le dimensionnement des ouvrages de protection existants ou à réaliser et aucune orientation ou mesure réglementaire visant à éviter ou réduire ce risque qui concerne une partie du village et le vallon d'implantation du projet d'extension urbaine (CF. également Observations de M. PONCHON et de M. et Mme BRAND).

Les risques de glissement de terrain, soulignés par M. WYMANN dans son observation notée au registre, sont, contrairement à ce qu'il soutient, bien mentionnés dans le rapport de présentation du PLU et font de plus l'objet d'une servitude d'utilité publique. M. WYMANN rappelle que la responsabilité du Maire peut être engagée lorsqu'il « délivre un permis de construire dans une zone dangereuse ». Il dit comprendre de ce fait la réticence de M. le Maire à autoriser « cette construction ».

La prise en compte du risque de glissement de terrain est d'intérêt général et doit être prise en compte pour élaborer le PLU dans son ensemble. Ce risque ne concerne pas une seule construction ou un seul secteur.

Au-delà, l'Etat a indiqué dans son avis sur le PLU arrêté que ce risque est effectivement bien identifié mais a également demandé qu'il soit traduit « en mesures adaptées dans le règlement ». Dans son mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, la Commune a répondu que « ces mesures appartiennent au code de la construction ».

Nous rappelons qu'une servitude d'utilité publique s'impose aux règles du PLU. Toutefois, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels pourraient être intégrées dans le règlement du PLU. Selon le rapport de présentation, ces prescriptions concernent en effet « le respect des écoulements naturels et le raccordement aux dispositifs d'évacuation collectifs existants, ou en l'absence de ceux-ci, la mise en place de dispositifs autonomes avec rejet des effluents épurés vers le milieu hydraulique superficiel » (CF. page 95 du Tome A du Rapport de présentation) ce qui peut être rappelé dans le règlement du PLU.

L'ARS préconise de systématiser les mesures de prévention de l'exposition aux produits phytosanitaires (CF. également Observations de M. RENTZ Philippe et de M. et Mme HAEN). La zone 1AUh n'est pas la seule concernée. De nouvelles constructions sont possibles dans d'autres zones au contact des zones viticoles et le PLU pourrait être un moyen de sensibilisation des habitants des constructions existantes.

L'efficacité des mesures définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur 1AUh est difficile à apprécier en l'absence d'échelle ou de cotes sur les plans

et en l'absence de règle mesurable. Sont-elles suffisantes pour garantir l'absence de conflits futurs entre habitants et exploitants viticoles (CF. Observations de M. et Mme HAEN) ?

Enfin, plusieurs personnes ont mentionné oralement l'existence par le passé d'une station d'épuration dans le vallon d'implantation des secteurs 1AUh (a priori en secteur Nb). M. et Mme BRAND en font état dans leurs observations.

Le rapport de présentation du projet de PLU ne comporte aucune information à ce sujet et il n'analyse pas davantage les éventuelles incidences sur l'environnement.

Justification des besoins en extension

Le rapport de présentation n'a pas été mis à jour pour tenir compte du SCOT arrêté le 08 février 2017 (page 108 du tome A et page 7 et suivantes du tome B - référence au SCOT approuvé le 15 décembre 2010 -). Ce dernier a été approuvé le 06 mars 2019 soit après l'arrêt du PLU mais avant l'enquête publique. Il s'ensuit une confusion pour le lecteur qui ne peut pas apprécier la compatibilité du PLU avec le SCOT dorénavant en vigueur, ou même avec le SCOT arrêté (CF. également l'avis de l'Etat).

Il est affirmé dans le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées que le projet de PLU est compatible avec le SCOT « approuvé le 25 avril 2018 ». Le document auquel il est fait référence correspond à une mise en compatibilité du SCOT avec un projet sans lien avec Zellenberg et non au SCOT en vigueur.

Cependant, le Bureau Syndical du SCOT relève que le projet de PLU ne respecte pas la prescription P26 relative à la densité minimale des opérations d'aménagement du Document d'Orientation et d'Objectifs dont la version arrêtée le 08 février 2017 et approuvée le 06 mars 2019 est la suivante :

« Dans l'objectif d'une consommation parcimonieuse de l'espace, une densité brute minimum de 20 logements par hectare devra être respectée pour chaque tènement [(ensemble de parcelles foncières mitoyennes)] foncier concerné (disponible) dont la taille dépasse 30 ares ».

Cette prescription se cumule avec la prescription P25 relative à la densité brute moyenne de l'urbanisation nouvelle, en densification et en extension, qui impose une densité brute moyenne de 25 logements / ha pour l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement à Zellenberg.

L'Etat demande le réexamen des objectifs de développement de la commune qui, avec les prescriptions rappelées ci-dessus, doivent permettre de quantifier les besoins en extension urbaine.

Le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées joint au dossier d'enquête indique notamment : « Concernant la référence aux « tendances observées », outre que le projet communal les prend en compte, il convient de souligner que le code de l'urbanisme n'aliène aucunement de manière figée les plans locaux d'urbanisme à ces dites tendances. En effet, en mettant le PADD et le projet politique au coeur du PLU, le législateur pose de fait l'idée que l'action des élus peut, voire doit, être d'infléchir les évolutions dans le sens de l'intérêt général et non pas de s'y incliner si celles-ci sont négatives ». Cette

approche volontariste ne correspond pas aux orientations du PADD qui s'appuient bien sur des tendances chiffrées pour justifier les besoins d'extension.

La justification des besoins figure page 11 du Tome B du rapport de présentation et dans le PADD (pages 7 et 8). Elle est basée sur des chiffres dont l'origine serait un dénombrement communal d'après le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées joint au dossier d'enquête, origine non précisée dans le projet de PLU. Ainsi, les calculs des besoins liés au desserrement des ménages sont basés sur ces données communales de 2018.

Les chiffres les plus récents disponibles sur le site internet de l'INSEE sont ceux de 2015 et s'établissent à 333 habitants, une taille moyenne des ménages de 2,15 (contre 2,4 en 2010), 155 résidences principales (+ 1 par rapport à 2010), 12 résidences secondaires (+ 1 par rapport à 2010) et 21 logements vacants (stable). En comparaison et d'après les chiffres présentés dans le PADD, la population aurait augmenté de 27 habitants entre 2015 et 2018 alors que le nombre de résidences principales aurait diminué de 2 unités et le nombre total de logements diminué de 7 unités. La taille moyenne des ménages aurait augmenté fortement, de 2,15 à 2,35, contrairement à ce qui est généralement observé (tendance à la baisse). Ces données ne semblent pas traduire une tendance réaliste (CF. également l'avis de l'Etat et Observations de M. et Mme BRAND).

Le calcul des besoins basé sur les chiffres de l'INSEE de 2015 conduirait à ne pas prendre en compte de nouveaux besoins liés au desserrement en cohérence avec les objectifs du SCOT cités dans le rapport de présentation (taille des ménages : 2,12 en 2030 - page 11 du tome B). Ces besoins sont cependant estimés à 10,07 logements en 2037 dans le PADD.

Au-delà, il est affirmé, page 8 du PADD, que la production de 33 logements, dont 3 obtenus par réduction de la vacance, est nécessaire d'ici 2037 pour répondre aux besoins liés à la diminution de la taille des ménages, à une croissance démographique de 12 personnes supplémentaires et à la compensation de 10 logements touristiques créés par changement de destination de résidences principales. Les besoins en logements liés à la diminution de la taille des ménages sont estimés à 10,07. Dès lors, ce sont donc 13 résidences principales supplémentaires qui seraient nécessaires pour un accroissement de la population de 12 personnes d'après les justifications figurant au PADD. C'est évidemment incohérent.

Le potentiel de densification du tissu urbain existant est estimé à 10 logements dans le PADD (page 10) voire à 13 logements au maximum (carte page 11 du PADD qui ne tient de plus pas compte de l'extension de la zone Ur prévue au Sud-Est de la commune). Ce potentiel est supérieur aux besoins liés à l'accroissement de la population projetée (6 logements pour une taille moyenne des ménages de 2,11).

Par ailleurs, les objectifs de production de logements figurant dans le PADD et les justifications figurant dans le rapport de présentation ne tiennent pas compte des possibilités de création de nouveaux logements autorisées par le règlement dans les zones 1AUt et Nt, voire Ac.

Un réexamen des besoins en construction de logements neufs paraît donc effectivement indispensable pour justifier les extensions urbaines. Ce réexamen couplé au respect des prescriptions du SCOT devrait conduire à une importante réduction de ces surfaces voire à la suppression des zones qui ne sont pas situées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune.

Nous ajoutons que, l'estimation du nombre de logements à produire en extension urbaine présentée dans le PADD (Orientation stratégique n° 5 - page 10) est incohérente. En effet, si l'objectif était de produire 33 logements dont 10 en densification et 3 en réduction de la

vacance, le nombre de logements à produire en extension devrait être de 20 unités (33 - 10 - 3 = 20) et non de 25 unités.

Par ailleurs, les surfaces destinées aux jardins, voire à la voirie, par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et classées en zone Nb de part et d'autre de la zone 1AUh du Rittelreben devraient être intégrées dans la zone 1AUh et donc dans le calcul des densités brutes prescrites par le SCOT (CF. avis de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture et Observations de MM. BOEHRER, WACHTER et KOCHERSPERGER propriétaires concernés par le classement en zone Nb). En effet, leur destination est clairement liée à celle de la zone 1AUh par les OAP.

Nous relevons enfin que les chiffres relatifs à la consommation d'espace varient selon les documents constitutifs du PLU (CF. avis du SCOT). Il est par exemple indiqué dans la partie justificative du rapport de présentation (Tome B - pages 22, 25, 29 et 33) que 22 logements sont à produire en extension (25 d'après le PADD) et 8 en densification (10 d'après le PADD).

Justification des limites des zones

Le tableau de comparaison des extensions possibles qui figurait dans le PADD du PLU arrêté en 2017 a totalement disparu du projet de PLU soumis à enquête publique. Rien ne permet de comprendre ce qui justifie le choix d'une zone d'extension au regard des autres possibilités envisageables. La partie justificative du rapport de présentation mentionne d'ailleurs « le choix du site n° 5 pour l'extension urbaine de Zellenberg » (Tome B, page 27) sans que les autres sites ne soient présentés.

Ce point est à rapprocher de l'avis de la CCI, qui déplore le choix du site d'extension du Rittelreben et l'absence de justifications (CF. également Observations de M. et Mme BRAND et de M. BECKER), et de celui de la Chambre d'Agriculture qui demande la suppression de l'extension au Sud-Est de la zone Ur (CF. également sur ce point Observation de Mme LIEDL).

Par ailleurs, M. BECKER a attiré notre attention sur les terrains non-bâtis situés rue de Kronenburg et classés en secteur Anc. Cette rue est effectivement viabilisée et le rapport de présentation ne présente pas les motifs d'intérêt général qui conduisent à classer un seul côté de la rue en zone urbaine.

La délimitation des zones N n'est pas conforme aux conclusions du rapport de présentation (Cf. page 83 Tome A : « Ces éléments linéaires représentent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors de déplacement. Ils sont à préserver par un zonage N dans le PLU, voire à identifier comme élément remarquable du paysage »).

L'INAO a souligné l'écart existant entre la limite de l'aire AOC et celle du secteur Anc. Dans le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées joint au dossier d'enquête, il est envisagé d'interdire les constructions en zone AOC par le biais du règlement littéral. Il serait plus clair de modifier le zonage.

M. FUCHS Georges a attiré notre attention sur le classement de la parcelle section 11 n° 126. Cette dernière est classée Anc au projet de PLU alors qu'elle correspond au jardin de M. FUCHS. Le reste de son unité foncière est classée en secteur Ur.

MM. BOEHRER, WACHTER et KOCHERSPERGER demandent à connaître les critères motivant « le déclassement » des zones adjacentes à l'hôtel Au Riesling (secteur Nb en périphérie du secteur 1AUh du Rittelreben). Ils considèrent que ce déclassement entraînerait la perte de près de 30 % de la surface constructible des parcelles.

M. RENTZ Patrick s'interroge également sur ce classement en zone Nb.

Des arguments sont présentés dans le projet de PLU et notamment dans les Orientations d'Aménagement et de programmation. Ils ne sont pas convaincants car ils ne tiennent pas compte des vues dominantes offertes depuis l'hôtel et parce qu'ils destinent le secteur Nb à devenir les jardins des futures habitations du secteur 1AUh. Les terrains en cause sont donc destinés à changer d'occupation des sols (de vignes à jardins) et n'ont pas les caractéristiques permettant leur classement en zone N au titre du Code de l'urbanisme puisqu'il ne s'agit pas de protéger une zone naturelle (CF. article R.151-24).

Zone Uh

La délimitation du périmètre de la zone Uh dégage des espaces constructibles entre le front bâti actuel de la cité médiévale et les zones Nj des versants Est et Ouest. Cette profondeur constructible peut atteindre de 9 à 10 mètres dans certains cas (distance mesurée sur le site www.geoportail.gouv.fr, les plans fournis dans le dossier d'enquête ne comportant aucune échelle).

Le règlement autorise la création ou l'extension de constructions dans toute la zone Uh et donc en façade de l'ensemble patrimonial du vieux village (CF. article U1). Il ne définit aucune limite de constructibilité en profondeur, par rapport à la limite de zone ou par rapport à la ligne des constructions existante (CF. article U2b). Les constructions autorisées pourront mesurer 7 mètres de hauteur à l'égout du toit (CF. article U3). L'article U5 définit certaines prescriptions architecturales et paysagères qui concernent la zone Uh de manière générale. Il est cependant rappelé dans l'esprit de la règle que : « La forme et la qualité urbaine de Zellenberg sont déterminés de manière remarquable et unique par la cité médiévale inscrite en promontoire de la plaine d'Alsace. Préserver cette caractérisque (sic) s'impose comme un objectif majeur ».

L'orientation stratégique n° 8 du PADD énonce « onze objectifs majeurs » (13 listés en réalité dont 2 identiques) justifiés notamment du fait que « Zellenberg est la seule commune du vignoble alsacien disposant d'une cité médiévale encore pleinement dégagée, c'est-à-dire non enserrée tout ou partie par les développements urbains postérieurs ». Pourtant, le zonage et le règlement autorisent des créations et extensions de constructions le long de la façade de la cité médiévale (CF. également Observations de Mme LIEDL).

La partie réglementaire du projet de PLU permet donc une évolution contemporaine du front bâti médiéval, encadrée par l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce parti pris apparaît en contradiction avec l'orientation stratégique n° 8 du PADD et n'est pas justifié dans le rapport de présentation.

Zones Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

Une demande d'autorisation de construire a été déposée sur la parcelle section 9 n° 131 (CF. Observations Mme LIEDL et de Me ROUHAUD). Cette demande a obtenu un avis favorable assorti de prescriptions du Préfet et de l'Architecte des Bâtiments de France. La Commune a toutefois opposé un sursis à statuer dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La parcelle en cause est classée en totalité en zone Nb dans le projet de PLU. Elle jouxte la zone Up et est séparée des remparts et de la zone Uh par une bande classée Nj correspondant aux jardins de l'unité foncière voisine.

La zone Nb est inconstructible contrairement à la zone Nj qui autorise la création ou l'extension d'un abri par unité foncière d'une emprise au sol maximale de 6 mètres carrés. Le règlement autorise donc une extension de la construction déjà implantée sur la parcelle située au pied du rempart alors qu'il interdit toute construction sur la parcelle 131 dont la situation est comparable.

Le règlement autorise une évolution du front bâti de la cité médiévale par extension ou création de nouvelles constructions dans toute la zone Uh. Il autorise également la création ou l'extension de constructions destinées à l'habitat dans la zone Up.

La situation de la parcelle 131, classée en totalité en zone Nb, est donc singulière et son inconstructibilité totale, alors qu'elle est desservie par les voiries et réseaux et entourée en partie haute par des zones construites et constructibles, devrait être justifiée par des motifs d'intérêt général pour ne pas être qualifiée d'erreur manifeste d'appréciation (CF. Observations de Me ROUHAUD).

Après avoir envisagé la constructibilité d'une partie de la parcelle 131 (CF. Observation Mme LIEDL), la Commune a décidé de la rendre inconstructible pour des raisons paysagères (Orientation stratégique n° 8 du PADD : vignes et jardins distinguant le village ancien du site de l'ancien château). Les justifications apportées dans le rapport de présentation (Tome B - page 23) se bornent à affirmer : « Concernant la délimitation de la zone U au droit de la partie sud du promontoire de Zellenberg, elle n'inclut pas, en raison de leur rôle majeur dans la perception de la silhouette paysagère de la cité médiévale, les deux deux (sic) espaces identifiés comme à « préserver impérativement en espace non bâti les espaces de vignes et jardins marquant la césure entre le village médiéval et le site de l'îlot urbain occupant, depuis le début des années 1980, au sud de l'emprise de l'ancien château, l'extrémité du promontoire de Zellenberg » ».

La décision de classement en zone Nb a été prise alors que l'Architecte des Bâtiments de France a donné un avis favorable au projet de construction présenté par Mme LIEDL en considérant que ce projet « cherche à préserver le caractère du site dans le paysage lointain en suivant au mieux la pente du terrain et en employant des matériaux et des teintes présents dans le site ».

Malgré cet avis qualifié, la Commune peut considérer qu'il est d'intérêt général de rendre la parcelle 131 inconstructible. Elle devrait cependant le justifier compte-tenu du caractère urbanisé du secteur et en cohérence avec les orientations du PADD et avec les choix qu'elle arrête par ailleurs pour la préservation du promontoire et de la cité médiéval.

Après nous être rendu sur place, nous constatons que :

- la parcelle voisine classée Nj participe du même espace de vignes et jardins mais bénéficie d'un classement différent ;

- la tour Nord-Est n'est visible depuis la rue du Schlossberg qu'à travers le portail d'accès à la parcelle classée Nj. La façade sur rue du reste de cette parcelle est occupée par le mur d'une construction qui masque les vues. La façade sur rue de la parcelle 131 est constituée d'une clôture végétalisée de hauteur comparable à celle de l'abri mentionné ci-dessus voire supérieure. Cet ensemble constitue un masque continu entre le portail d'accès à la parcelle classée Nj et les constructions de la zone Up. Une nouvelle construction n'altérerait donc en rien les vues existantes sur le village ancien qui sont limitées à la transparence d'un portail ;

Rue du Schlossberg : la parcelle 131 est située côté gauche, entre le noyer et la clôture au fond de la rue. Le vieux village et le site de l'ancien château sont reliés par les constructions et murs bordant la voie.

Unique vue dégagée sur la tour.

Clôture végétalisée de la parcelle 131 masquant la tour. Le noyer semble appartenir à la parcelle voisine d'après ce que nous avons vu sur place.

- en vue lointaine, la distinction entre le village ancien et le site de l'ancien château repose sur la hauteur des constructions et sur la profondeur constructible par rapport au front bâti de la cité médiévale. Nous constatons que c'est l'émergence de la tour

Nord-Est et la continuité de la façade du vieux village qui permettent de distinguer la partie médiévale des constructions de la zone Up mêlées à la végétation. Ces caractéristiques peuvent être préservées par une règle d'implantation imposant un retrait par rapport à la tour et par une règle limitant la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel.

Ajoutons que l'espace non-bâti est peu présent visuellement contrairement à la situation existante côté Ouest en raison de l'occupation des sols différente. Côté Ouest, les vignes dégagent la vue jusqu'au front bâti. Côté Est, le front bâti se mêle à une végétation arborée qui adoucit les limites.

Au-delà, le choix des matériaux, en harmonie avec le site, en toiture et en façade, est essentiel. La tour est aujourd'hui revêtue de matériaux de teinte claire qui la font ressortir dans le paysage. Elle devrait rester l'élément qui attire l'œil ce qui peut être garanti par le règlement du PLU.

Enfin, les vues rapprochées depuis le chemin du Schlossbergweg sont soit masquées par la végétation et par la topographie des parcelles voisines, soit réduites par la topographie et les plantations de vignes du bas de la parcelle 131. Cette situation ne serait pas impactée par un projet de construction respectant les principes d'implantation définis ci-dessus.

La base de la tour et la façade tournée vers le projet de construction ne sont pas visibles. Une nouvelle construction implantée en retrait par rapport à la tour et de hauteur inférieure à la gouttière du bâtiment existant n'altérerait donc en rien cette vue.

En conséquence, les précautions prises pour préserver le paysage en classant la parcelle section 9 n° 131 en zone Nb inconstructible apparaissent disproportionnées au regard des orientations du PADD et des justifications apportées dans le projet de PLU. Elles paraissent de plus incohérentes au regard des évolutions que ce même document rend possibles sur tout le front bâti de la cité médiévale dont l'intérêt patrimonial et paysager est relevé à juste titre dans le projet de PLU.

L'encadrement réglementaire des évolutions du bâti ancien et des dents creuses existantes est pleinement justifié compte-tenu des enjeux patrimoniaux et n'est remis en cause par personne. Des évolutions peuvent cependant être permises, sans altérer les vues actuelles ou les caractéristiques de l'ancien village, pour s'adapter aux nouveaux modes de vie et à de nouveaux enjeux comme la gestion parcimonieuse de l'espace (CF. Orientation stratégique n° 5 du PADD). A défaut, les nouveaux besoins en logements devront être satisfaits par des extensions urbaines dont les impacts devraient être mesurés en comparaison.

Nous notons également que, l'intérêt de permettre des constructions enterrées sur le flanc du promontoire a été soulevé lors d'une de nos permanence par une personne qui a souhaité que sa demande reste anonyme. Cette demande peut être rapprochée de celle de Mme LIEDL et de M. et Mme Waldvogel (courrier du 13 juin 2019) et pourrait être étudiée en tenant compte, notamment, de l'impact paysager des accès (des constructions d'abris étant d'ores et déjà autorisées en secteur Nj) et des risques de mouvement de terrain.

Zone 1AUh

Le classement en zone 1AU suppose que les voiries et réseaux sont suffisants au droit de la zone. Le rapport de présentation et les annexes sanitaires ne le démontrent pas.

Les capacités de défense incendie ne sont pas décrites en-dehors du positionnement des poteaux qui figure sur le plan des réseaux.

La pertinence de la programmation envisagée en secteur 1AUh n'est pas démontrée au regard des prix du marché et des capacités financières des cibles potentielles. Une part « minimale » de logements à « loyers modérés » (CF. OAP) est imposée sans définir cette part ni le portage envisagé. Ce manque de précision peut compliquer voire rendre impossible la réalisation de l'opération d'aménagement dont la demande d'autorisation devra démontrer la compatibilité avec les OAP.

La zone 1AUh du Rittelreben pourra se faire en une opération unique ou en deux tranches (OAP, page12). Celle du Huttweg devra se faire « en une opération unique couvrant au-moins 70 (sic) du site ». Nous supposons qu'il s'agit de 70 %. Comment peut-on envisager autre chose qu'une opération d'ensemble pour une zone de 0,34 ha desservie par une unique voie en impasse ?

Compte-tenu des OAP qui imposent une section à sens unique en débouché nord de la zone 1AUh du Rittelreben (page 10), l'aménagement, que ce soit en une ou en deux tranches, supposera donc que l'accès à la rue du Vignoble prévu en emplacement réservé n° 3 soit réalisé au préalable. Aucun aménagement ne sera possible si cet accès n'est pas réalisé.

Or, Mme JOURNEAU, propriétaire du terrain concerné par cet emplacement réservé n° 3, et ses deux fils, sont opposés au projet d'extension et ne souhaitent pas vendre la partie de

leur terrain nécessaire à l'aménagement de l'accès à la zone. Le projet d'extension urbaine est donc irréalisable en l'état.

Le tracé de principe de la rue de desserte de la zone du Rittelreben, qui apparaît dans les OAP, est pour partie figuré sur des parcelles classée Nb et donc en-dehors de l'emprise de la zone 1AUh. Il en va de même pour l'emplacement réservé n° 3 (CF. plan de zonage). La zone Nb est de plus qualifiée d'espace de jardin dans les OAP. Dès lors, il semble évident que l'opération d'aménagement envisagée ne se limitera pas au périmètre de la zone 1AUh mais intégrera également tout ou partie des zones Nb contiguës (CF avis de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui souhaitent leur intégration dans la zone 1AUh et Observations de MM. BOEHRER, WACHTER, KOCHERSPERGER et RENTZ Patrick). Pourtant, le secteur Nb est présenté comme un « espace naturel de paysage et de biodiversité à fort caractère patrimonial » (Tome B : page 18, légende du plan de zonage et page 10 du règlement). Ce classement réglementaire semble pour partie cohérent avec l'état initial de l'environnement qui identifie un secteur à enjeu potentiel fort au niveau du fond de vallon (page 89 du Tome A) et incohérent avec les orientations d'aménagement qui permettent la création d'une voirie et de jardins.

Il est de plus précisé page 87 du tome A du rapport de présentation : « Le PLU devra privilégier les secteurs à intérêt potentiellement faible pour organiser le futur développement de la commune. De plus, une expertise écologique devra être effectuée pour confirmer l'intérêt faible des zones à urbaniser. Si on ne peut éviter ou réduire les incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité, des mesures de compensation devront être définies ». Le rapport de présentation ne comporte aucune expertise écologique de cette zone à urbaniser qui abrite la nidification de Faucons crécerelles, espèce protégée au niveau national (CF. Observations de M. et Mme BRAND).

Au-delà, une partie de la même zone 1AUh (section 7, parcelles 210, 211, 215, 216, 217, 226 et 227) est incluse dans le périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles instauré par délibération du Conseil Général du Haut-Rhin en date du 17 mars 2000 ce qui a conduit le Conseil Départemental a donner un avis défavorable au projet de PLU dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées. Si la Commune a délibéré le 25 mars 2019 en faveur d'une réduction du périmètre de préemption précité, la politique mise en oeuvre localement par le Conseil Départemental au titre de l'article L.113-8 du Code de l'urbanisme n'est pas mentionnée dans le projet de PLU. Aucune expertise ou étude ne vient justifier la réduction du périmètre de préemption proposée par le Conseil Municipal. Ce nouveau périmètre ne couvre pas la totalité des zones à enjeux identifiées dans le rapport de présentation (Tome A - page 89). Cette différence n'est pas expliquée.

Le rapport de présentation ne comporte aucune analyse des incidences sur l'environnement du projet d'extension urbaine et des orientations d'aménagement correspondantes.

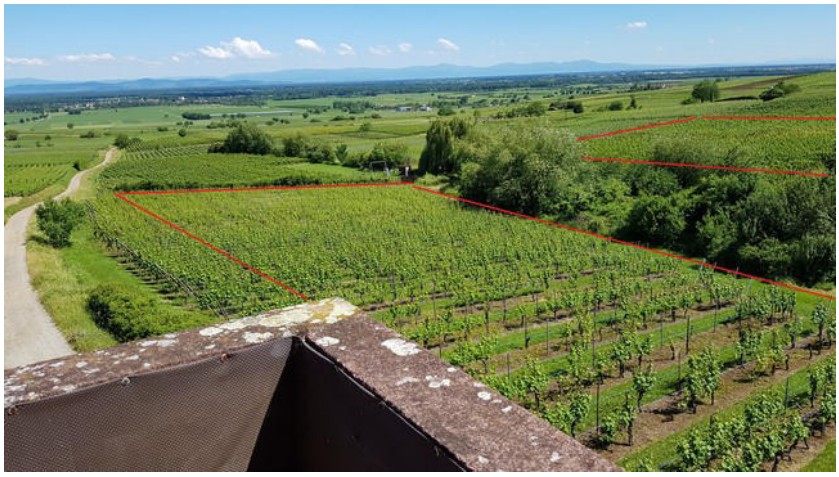
Il ne comporte pas davantage d'analyse de l'impact paysager ou « d'analyse multi-critère approfondie » (CF. mémoire en réponse à l'avis de la CCI). Or, le choix du site d'extension du Rittelreben continue de rencontrer une opposition de la CCI et des propriétaires de l'Hôtel Au Riesling malgré les échanges intervenus dans le cadre de la concertation (CF. bilan de la concertation tiré par le Conseil Municipal le 05 novembre 2018). M. BECKER mentionne l'existence d'une étude de l'ADAUHR qui concluait à la nécessité de limiter l'extension à hauteur de l'hôtel pour des raisons paysagères. M. RENTZ Patrick suggère d'autoriser les toits plats végétalisés pour diminuer l'impact.

Une représentation graphique de l'insertion dans le site, tenant compte des règles de prospect, de hauteur et de toiture, aurait été utile pour permettre à chacun d'apprécier concrètement l'impact paysager du projet et sa compatibilité avec les orientations du PADD. Nous notons de plus que, si l'orientation stratégique n° 9 du PADD prévoit que « l'insertion

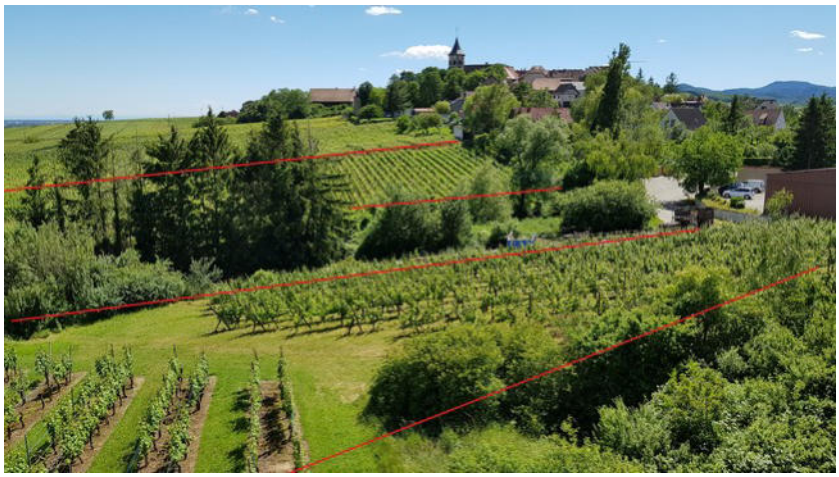
paysagère de l'urbanisation du site [d'extension urbaine] prendra en compte l'enjeu de la qualité des vues vers la plaine depuis l'hôtel du Riesling », aucune des photos illustrant « une inscription discrète dans le paysage » page 17 du PADD ne correspond à une vue prise depuis l'hôtel.

Nous nous sommes rendu sur place le 13 juin 2019 et nous confirmons que la zone du Rittelreben constitue un premier plan particulièrement important dans le panorama exceptionnel offert aux clients de l'hôtel depuis les salles de restauration, les terrasses et une partie des chambres. Il est évident que ce panorama constitue un atout exceptionnel pour cet établissement touristique qui concourt à l'attractivité et à la renommée de l'ensemble de la commune et qui a d'ailleurs bénéficié de subventions régionales pour maintenir et développer son activité (CF Observations de M. et Mme BRAND).

Vue depuis une salle de restauration : les vignes en premier plan sont classées 1AUh (délimitation approximative par les lignes rouges).



Vue depuis la terrasse panoramique : les vignes en premier plan et celles du versant opposé sont classées en zone 1AUh (délimitation approximative par les lignes rouges).



Vue depuis une chambre : les vignes en premier plan et leur symétrique sur le versant opposé sont classé en zone 1AUh (délimitation approximative par les lignes rouges).

L'urbanisation du secteur 1AUh du Rittelreben aura manifestement un impact très fort sur le panorama exceptionnel et pittoresque offert aux clients de l'hôtel «Au Riesling ». Ce paysage constitue un élément de différenciation et donc un atout pour une activité économique qui bénéficie à l'ensemble du territoire.

Le maintien et le développement de cette activité économique qui concerne 16 salariés et de nombreux partenaires locaux est d'intérêt général. Cet enjeu n'est pas comparable avec l'intérêt des propriétaires dont les terrains agricoles deviendraient constructibles du fait de l'approbation du PLU (CF. Observations de M. KOCHERSPERGER pour le compte de M. BOEHRER).

Nous notons de plus que l'allongement de la zone d'extension la met en contact avec des parcelles viticoles sur un très long linéaire. Une exploitation est particulièrement concernée et pourrait être impactée par des conflits avec les nouveaux habitants liés aux nuisances inévitables (CF. Observations M. et Mme HAEN).

L'extension urbaine devrait être justifiée au regard des alternatives possibles pour la construction de nouveaux logements (CF . Observations de M. et Mme BRAND et de M. BECKER).

Les arguments liés au classement des terrains dans le POS ne sont pas recevables puisque ce document est caduc depuis 2017. Ces terrains sont aujourd'hui inconstructibles car situés en-dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Le PLU devrait justifier la délimitation des zones en fonction de l'état actuel du site, des impacts prévisibles et des alternatives envisageables. Ce n'est pas le cas.

Par ailleurs, M. RENTZ Patrick nous a fait part de besoins potentiels d'extension du Domaine Edmond Rentz sur des terrains de l'établissement situés dans la zone 1AUh du Rittelreben. Il souhaiterait en conséquence que le règlement autorise davantage de mixité des fonctions. Il paraîtrait effectivement cohérent que les développements de cette activité économique puissent se faire à proximité immédiate des bâtiments existants.

Enfin, nous confirmons l'incohérence relevée par le Conseil Départemental entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le PADD pour ce qui concerne la zone de rencontre (PADD orientation n° 10 - document graphique).

Nous soulignons de plus que si les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient un débouché en sens unique du secteur 1AUh pour tenir compte des difficultés de circulation dans la rue du Vignoble, ce choix ne permet pas de sécuriser un secteur qui a déjà connu un accident selon M. BECKER. Le PLU pourrait prévoir l'élargissement de la voie en classant les surfaces nécessaires en emplacement réservé.

Zone 1AUt

La zone 1AUt est sensée faciliter la découverte à pied du village par l'aménagement d'un parking (page 28 du Tome B du rapport de présentation, page 12 du PADD, OAP et règlement). Cette justification est pertinente si le parking en cause est public comme le prévoient les OAP qui mentionnent « la place et des espaces publics » (page 15). La réalisation par la collectivité, qui n'est pas propriétaire des terrains (CF. Observations de M. BECKER), n'est cependant pas assurée par un emplacement réservé par exemple.

Zone Av

Un secteur Av permettant des constructions nouvelles est délimité dans la partie Nord-Ouest du ban communal. Le bilan de la concertation (délibération du 05 novembre 2018) mentionne des échanges avec les viticulteurs sur ce point (confirmé par M. RENTZ Philippe) mais la Chambre d'Agriculture souhaite que la localisation de ce secteur soit réétudiée (CF. également Observations de Mme LIEDL, de M. et Mme DOSCH et de M. PONCHON).

La zone correspondante est qualifiée à enjeu potentiel moyen dans l'état initial de l'environnement (page 89 du tome A du rapport de présentation). Elle est incluse dans le périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département et dans le trame verte et bleue (CF. avis du Conseil Départemental et page 84 du Rapport de présentation - Tome A).

Il est précisé page 87 du tome A du rapport de présentation : « Le PLU devra privilégier les secteurs à intérêt potentiellement faible pour organiser le futur développement de la commune. De plus, une expertise écologique devra être effectuée pour confirmer l'intérêt faible des zones à urbaniser. Si on ne peut éviter ou réduire les incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité, des mesures de compensation devront être définies ». Le rapport de présentation ne comporte aucune expertise écologique de cette zone constructible. Il ne comporte aucune analyse des incidences sur l'environnement de la délimitation de cette zone (CF. également l'avis de l'Etat).

Or, il nous a été indiqué lors de nos permanences que les fontaines du village sont alimentées en eau par des captages situés dans cette zone (CF. Observations de M. et Mme DOSCH et de M. PONCHON). Le rapport de présentation et les annexes sanitaires n'en font pas mention et les impacts possibles liés, par exemple, au lavage des engins viticoles et des pulvérisateurs ne sont pas analysés. L'autorisation d'une aire de lavage à proximité des hangars serait cependant indispensable selon les avis de la Chambre d'Agriculture, de M. RENTZ Philippe et de M. et Mme DOSCH.

De plus, il est indiqué dans le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées joint au dossier d'enquête, que la Huppe fasciée a été contactée dans la zone. Nous confirmons la présence de cet oiseau dont nous avons observé un individu sur place le 13 juin 2019.

La Huppe fasciée est une espèce protégée sur l'ensemble du territoire national par l'arrêté du 29 octobre 2009. L'altération ou la dégradation de ses sites de reproduction et des aires de repos est interdite. Cette espèce est considérée comme menacée de disparition et classée « en danger » en raison d'une « population très petite ou restreinte » sur la Liste rouge des oiseaux nicheurs menacés en Alsace (CF. https://inpn.mnhn.fr). Il semble donc que le projet de PLU pourrait avoir un impact notable sur cette espèce dont « il est peu probable que [l']effectif dépasse 20 couples en Alsace » (Ciconia - Livre rouge des oiseaux nicheurs d'Alsace - 1989). Il n'est pas analysé.

Protections au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Nous comprenons les remarques de l'Etat comme une interrogation sur la pertinence de délimiter une zone de protection à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques. L'identification de cette zone conduit par exemple à interdire la démolition des constructions de la zone Up qui n'ont pourtant pas de caractère patrimonial. Il pourrait être plus pertinent d'identifier individuellement les éléments patrimoniaux.

Justification des règles

De nombreuses règles ne sont pas justifiées dans le Tome B du rapport de présentation.

En particulier, les règles d'implantation, de hauteur et de toiture sont justifiées page 23 du Tome B du rapport de présentation en faisant référence aux « lignes de construction existantes dans chaque rue et site », ou à « l'équilibre existant » pour ce qui concerne les hauteurs des construction et la typologie des toitures. Les typologies du tissu bâti ne sont cependant pas décrites dans le rapport de présentation (implantation, hauteur, toitures…). Le rapport de présentation ne permet donc pas de vérifier la pertinence du règlement pour ce qui concerne les typologies du bâti.

Règlement

Page 23, l'alignement est réglementé en secteurs Ur-Uv en fonction de l'alignement sur les constructions riveraines existantes ou en l'absence de construction riveraine. Comment s'applique la règle s'il n'existe qu'une seule construction riveraine ?

Page 24, des Schlupfs sont sensés être identifiés sur le plan de zonage.

Page 24, les schémas sont peu clairs pour ce qui concerne l'application de la règle du H/2 (idem en zone 1AU, page 35).

Page 39, les grillages sont autorisés côté intérieur de la haie. Cette règle est également reprise en OAP (page 12). Ces dispositions ont pour effet de ne pas permettre la réalisation d'une clôture au sens du Code civil. Les « clôtures » ainsi implantées à l'intérieur des unités foncières et donc en recul par rapport aux limites seront-elles soumises à autorisation au titre de l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme (CF. page 12 du règlement) ? De plus l'entretien

d'une haie située à l'arrière d'un grillage paraît bien compliqué et potentiellement source de conflits de voisinage.

Page 39, la règle de hauteur de la dalle de rez-de-chaussée et son illustration sont incohérentes (0,8 ou 1 m ?).

Page 42, certaines destinations ne sont ni « interdites » ni « autorisées également mais sous conditions ». Toutes les destinations « autres que les équipements publics d'infrastructures » sont donc « autorisées uniquement » si elles ne sont pas interdites ou soumises à conditions. Nous comprenons que les commerces, les industries, les entrepôts... sont autorisés dans toute la zone A.

Page 44, la hauteur des « constructions d'habitation » est réglementée en secteur Ac et Anc alors qu'elles ne devraient pas être autorisées dans ce dernier « non constructible excepté pour les abris de pâture » (CF. page 42).

Page 49, des règles d'implantation sont définies pour le secteur Nb a priori inconstructible. Le secteur Nc, constructible, n'est pas réglementé.

Page 50, il est noté dans le chapitre « l'esprit de la règle » que la problématique du stationnement concerne le secteur Nt mais la règle est appliquée à l'ensemble de la zone N.

Pages 50 et 51, l'intitulé des articles est noté « A » au-lieu de « N ».

Page 51, les règles N5 ne semblent pas toutes pertinentes pour l'ensemble de la zone N.

Page 59, il est noté que le droit de préemption concerne un secteur 1AUp qui n'existe pas dans le projet de PLU.

Page 67, les toitures sont considérées comme végétalisées si l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 25 cm. Cette disposition n'autorise que des toitures végétalisées semi-intensives ou des terrasses jardins au regard des « Règles professionnelles pour la conception et la réalisation des terrasses et toitures végétalisées » (Edition n° 3 - mai 2018). Pourtant, certaines illustrations semblent correspondre à des toitures végétalisées extensives dont l'épaisseur est inférieure à 12 cm d'après les règles professionnelles.

Servitudes d'utilité publique

Le SIAEPABE demande que les réseaux syndicaux soient listés et matérialisés. Il conviendrait de vérifier que ces réseaux font effectivement l'objet de servitudes d'utilité publique. A défaut, l'information pourrait figurer sur les cartographies des annexes sanitaires.

L'existence d'un PPRN applicable sur la partie Est du ban communal devrait être vérifiée et l'annexe 6 du projet de PLU rectifiée en conséquence le cas échéant.

Annexes sanitaires

Les poteaux d'incendie figurent sur le plan des réseau mais les annexes ne comprennent aucune analyse de la capacité à assurer la défense incendie, en particulier pour les extensions urbaines et pour les secteurs agricoles constructibles.

Le SIAEPABE demande une mise à jour des annexes.

Remarques diverses

D'autres remarques mentionnées par les Personnes Publiques Associées sont prises en compte de manière satisfaisante dans le mémoire en réponse joint au dossier d'enquête et n'appellent pas d'observation complémentaire.

L'absence de certains bâtiments sur le plan de zonage est sans incidence pour le propriétaire si ces constructions ont bien été régulièrement autorisées (CF. Observations de M. DORIDAM).

Le procès-verbal de synthèse a été remis en mains propres à Monsieur le Maire le 05 juillet 2019 (CF. annexe n° 6). Ont également participé à cette réunion : Mme GELLY-SELTZ, secrétaire de mairie, et M. OLRY Alphonse, Conseiller municipal.

Chapitre 6 : Mémoire en réponse du responsable du projet et analyses du commissaire enquêteur

La Commune de Zellenberg nous a adressé son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse le 19 juillet 2019 par voie électronique (CF. annexe n° 7).

Nous analysons ci-dessous les réponses apportées.

Environnement

L'avis de l'Autorité Environnementale et le dossier « cas par cas » seront annexés au rapport de présentation du PLU. Nous en prenons acte mais nous soulignons que le dossier « cas par cas » ne nous a jamais été communiqué. Notre analyse ne peut donc pas tenir compte du contenu que ce document pourrait avoir.

Il est indiqué que le classement en zone A d'espaces délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme répond à une demande de la Chambre d'Agriculture et que ce classement « n'altère en rien la qualité des protections ». Ce faisant :

- il n'est pas répondu à l'incohérence relevée avec le rapport de présentation qui indique page 83 que ces éléments « sont à préserver par un zonage N dans le PLU » ;

- il n'est pas répondu à l'intérêt de classer ces espaces au titre des Espaces Boisés Classés.

La différence soulignée entre les surfaces délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et les zones à enjeux cartographiées page 89 du rapport de présentation (tome A) n'est pas expliquée. Il est simplement répondu que l'articulation entre les deux « sera complétée dans le rapport de présentation ». Nous ne disposons donc d'aucun élément permettant de comprendre cette différence qui s'applique également à la réduction du périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles proposée par la Commune (aucune réponse sur ce point).

L'absence de l'expertise écologique des zones à urbaniser mentionnée en page 87 du tome A du rapport de présentation ne fait l'objet d'aucune réponse. Il s'agit pourtant là d'un préalable nécessaire et indispensable pour pouvoir présenter une analyse des incidences du PLU sur l'environnement.

Il est affirmé à ce titre que, l'analyse des incidences « existe dans les différents tableaux de justification du tome B du rapport de présentation ». La Commune « propose de maintenir cette analyse en l'état » et d'en faire un « sous ensemble propre ». Il s'agirait donc d'une modification de forme.

Cependant, l'examen des tableaux de justification du tome B du rapport de présentation montre que :

- le mot « incidence » est absent de l'ensemble du tome B ;

- concernant la zone 1AUh, les mentions concernant l'environnement sont : « Le choix de localisation du site d'extension urbaine 1AUh est optimal compte tenu des enjeux environnementaux, paysagers et urbains », « En plus d'une localisation optimale en termes de structure paysagère, l'urbanisation du site sera l'occasion, comme le prévoit l'OAP, d'une ample valorisation éco-paysagère du passage du ruisseau », « Concernant l'intégration éco-paysagère (paysage et biodiversité) du site dans son ensemble, l'OAP définit des objectifs importants de préservation et de plantations de haies, d'arbres et de bosquets. Ces objectifs se posent comme garants de la réussite de l'intégration paysagère de l'urbanisation du site, ceci dans le respect de l'ambition d'un devenir qualitatif du village », etc.

- concernant la zone Av, les mentions concernant l'environnement sont : « Pour conforter l'intégration paysagère des constructions et perpétuer au mieux la perception d'une ambiance naturelle, l'article A5 impose pour toutes les constructions en zone A la réalisation d'un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composées d'essences champêtres (feuillus et fruitiers) », « Concernant de manière spécifique le secteur Av, l'OAP définit un cadre de réalisation garant de la bonne cohabitation du site avec le secteur 1AUh présent en son sud et son nord », « Les espaces agricoles et viticoles peuvent être porteurs d'une biodiversité particulière grâce à la présence d'arbres, de haies et de bosquets. Dans l'ensemble de la zone A, ceux-ci font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ».

Les affirmations qui figurent dans les différents tableaux du tome B du rapport de présentation ne constituent pas une analyse des incidences sur l'environnement :

- la zone du Rittelreben n'a fait l'objet d'aucune expertise écologique permettant de justifier l'intérêt « d'une ample valorisation éco-paysagère du passage du ruisseau ». L'enquête publique a permis de montrer que certaines espèces protégées comme le Faucon crécerelle nichent dans ce vallon. Nous ne disposons d'aucun inventaire des espèces présentes et d'aucune analyse des incidences de l'urbanisation ou/et de la « valorisation éco-paysagère » sur ces dernières.

  L'enquête publique a montré également que le ruisseau a déjà connu des débordements. La commune de Zellenberg a déjà subi plusieurs épisodes de catastrophes naturelles. L'impact de l'urbanisation sur l'imperméabilisation des sols et sur la gestion des eaux de ruissellement n'est pas analysé. Le positionnement de la zone et de ses accès au regard des risques n'est pas analysé.

- Les justifications spécifiques à la zone Av, qui figurent dans les tableaux du tome B du rapport de présentation, ne correspondent pas à l'implantation de la zone présentée à l'enquête publique mais à celle prévue au Rittelreben par le PLU arrêté en 2017.

  L'enquête publique a permis de mettre en évidence la présence d'une espèce protégée menacée de disparition en Alsace, la Huppe fasciée, et l'existence de sources captées au droit de la zone Av. Ces éléments étaient ignorés du projet de PLU et ne font donc, logiquement, l'objet d'aucune analyse des incidences.

En conséquence, la Commune ne peut pas considérer que l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement « existe dans les différents tableaux de justification du tome B du rapport de présentation ». Les éléments qui y figurent sont beaucoup trop généraux et nous devons donc considérer que, non seulement le projet de PLU soumis à enquête publique ne comporte pas d'analyse des incidences sur l'environnement mais, que, de plus, la Commune n'envisage pas de corriger cette situation.

La prise en compte de l'environnement est donc insuffisante.

Risques et pollution

Il n'est pas répondu à l'absence d'orientation stratégique dans le PADD concernant la préservation des biens et des personnes. Pourtant, la commune a déjà fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle et elle est partiellement couverte par un PPRN.

Il est indiqué que « la commune n'est aucunement concernée par le PPRI de la Fecht ». Cette affirmation, qui rejoint la réponse qui nous a été apportée par la DDT, ne répond toujours pas à l'origine de la zone de « risques naturels prévisibles » qui figure sur le plan des servitudes d'utilité publique dans une partie de plaine du ban communal. Plusieurs documents que nous avons cités dans notre procès-verbal de synthèse identifient ce même périmètre avec une zone de risque de remontée de nappe. La Commune n'apporte aucune explication à cette situation et se contente d'affirmer que, « concernant la mémoire du risque inondation, il est pris en compte dans la délimitation du zonage avec notamment le classement en secteur Nb du passage du ruisseau en aval du village ». Elle n'envisage pas de corriger le plan des servitudes d'utilité publique ce qui serait pourtant cohérent avec son mémoire en réponse. La situation n'est donc pas clarifiée et nous n'avons toujours aucune certitude concernant la prise en compte réelle de l'ensemble des zones potentiellement inondables.

Ajoutons qu'il est précisé dans le mémoire en réponse que « les prescriptions de l'OAP induisent un reprofilage du ruisseau afin d'augmenter sa capacité d'épandage et de freiner ainsi son débit lors des forte pluie, soit une mesure utile pour les communes situées en aval ». Nous n'avons pas compris cela à la lecture des OAP et nous notons que le reprofilage d'un ruisseau est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement qui ne sont pas analysées ni même évoquées.

Aucune réponse n'est apportée aux observations relatives au classement des berges ou/et au report des règles sur le plan de zonage.

Pour ce qui concerne la prise en compte du risque de coulée de boue, il est répondu que « l'article A1 autorise les équipements publics d'infrastructure, ce qui permet d'engager les travaux de confrontation (sic) du bassin de rétention existant en amont du village ». Nous n'avons pas trouvé mention de ces travaux dans le projet de PLU. La question a été abordée lors de la remise de notre procès-verbal de synthèse le 05 juillet 2019 et M. le Maire n'a pas évoqué de travaux à venir. Au-delà, la réponse apportée semble indiquer qu'il existe

effectivement un besoin de renforcement des équipements de protection existants. Le projet de PLU est muet sur ce point et les risques induits par les extensions urbaines ne sont pas analysés.

La Commune s'oppose à la traduction dans le PLU des dispositions du Code de la construction ou de celles liées à l'assainissement et aux eaux pluviales pour ce qui concerne les mouvements de terrain. Elle dit que « c'est prendre le risques de disposer d'un PLU obsolète si ces dispositions évoluent dans le temps ». Comme nous l'avons déjà indiqué dans notre procès-verbal de synthèse, nous rappelons que les servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du PLU. C'est donc toujours la règle la plus contraignante qui s'applique et une évolution ne rendrait pas le PLU « obsolète ». La Commune pouvait donc, sans ajouter de contrainte insurmontable, traduire les dispositions du PPRN dans le règlement de manière à affirmer sa volonté de prendre en compte ce risque.

« Après avoir pris l'attache de l'ARS, la commune propose de préconiser dans l'OAP que les haies / bosquets de « filtration » disposent d'une hauteur et d'une épaisseur supérieure 2,5 mètres ». Les opérations de construction ou d'aménagement doivent être compatibles avec les OAP et non conformes. S'agissant de mesures concernant la santé publique, il serait plus opportun de les réglementer pour imposer un rapport de conformité avec le minimum défini par l'ARS.

Nous prenons acte de la décision de la Commune d'intégrer dans le rapport de présentation la mention de la présence d'une ancienne station d'épuration dans le vallon du Rittelreben. Il serait bon de savoir également si cet équipement a été traité ou si des précautions particulières doivent être prises lors d'un changement d'usage de son lieu d'implantation et de ses abords.

Globalement, nous considérons que les mesures prises pour analyser les risques et protéger les biens et les personnes sont insuffisantes dans le contexte de Zellenberg.

Justification des besoins en extension

Nous prenons acte de la décision de la Commune d'actualiser le rapport de présentation pour gommer les références au SCOT de 2010 et se référer au SCOT approuvé le 06 mars 2019.

Il est affirmé dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse que « les objectifs de densité de logements définis par le PLU pour les sites classés en 1AUh respectent cette règle de compatibilité [aux prescriptions du SCOT] ». Pourtant, dans son avis du 23 janvier 2018, le Syndicat Mixte Montagne - Vignoble -Ried a écrit : « le projet de PLU ne respecte pas la P26 du DOO du SCOT » et encore, sur le secteur du Huttweg : « sur ce secteur, le projet de PLU ne respecte ni l'objectif de densité de 25 logements/hectare, ni le seuil de 20 logements/hectare indiqué en P26 ».

La Commune propose cependant « de porter la densité demandée pour l'îlot 1AUh du site du Huttweg de 8 à 9 logements à 10 logements, soit 25 logements, donc un chiffre en fait conforme et non seulement compatible avec celui du SCOT ». Cette modification n'est pas de nature à répondre à l'observation du Syndicat qui porte plus particulièrement sur le respect du « seuil minimal de 20 logements/hectare » pour ce secteur de densification incluant une zone 1AUh et des terrains non bâtis classés en zone Uh.

La Commune n'apporte aucune réponse aux incohérences relevés dans le procès-verbal de synthèse concernant les données prises en compte et les calculs effectués pour justifier des besoins en extension dans le PADD. Son argumentaire repose sur la cohérence de la traduction réglementaire des orientations du PADD alors que ce sont les orientations mêmes

du PADD qui sont en cause. Elle ne tire donc aucune conséquence des incohérences relevées.

Il est encore répondu sur ce point : « Par ailleurs, afin de bien souligner la prudence qu'il faut avoir sur cette question de la prévision de production de logements futurs et l'idée que le PLU de Zellenberg aurait sous estimé les possibilités mises en perspectives par son règlement en la matière, il peut être précisé que la nature du marché immobilier de la route des Vins, peut très bien augmenter la part des logements touristiques produits dans le futur, ceci au détriment des résidences principales ». Nous rappelons que la Commune a déterminé ses extensions urbaines sur la base de besoins en résidences principales et non en logements touristiques. Justifier ces extensions par un risque de développement des logements touristiques dans les zones d'extension serait incohérent avec les orientations du PADD qui précisent (page 8) : « Les logements touritiques (sic) seront probablement produits par changement de destination de résidences principales localisées dans la cité médiévale, aussi il importe de prévoir la production d'autant de résidences principales de substitution ».

Nous maintenons donc qu'un réexamen des besoins en construction de logements neufs, couplé au respect des prescriptions du SCOT devrait conduire à une importante réduction des surfaces d'extension urbaine voire à la suppression des zones qui ne sont pas situées dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

Enfin, le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse indique : « Concernant l'idée d'intégrer le site Nb du Rittelreben dans le calcul de densité du secteur 1AUh elle est pleinement infondée ». Les observations de notre procès-verbal étaient les suivantes : « les surfaces destinées aux jardins, voire à la voirie, par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et classées en zone Nb de part et d'autre de la zone 1AUh du Rittelreben devraient être intégrées dans la zone 1AUh et donc dans le calcul des densités brutes prescrites par le SCOT ». Il est donc faux de laisser accroire que ces observations portaient sur l'ensemble du « site Nb du Rittelreben » et la Commune ne répond pas à la question posée.

Nous ne pouvons donc pas approuver les objectifs de développement définis dans le PADD puisque, la justification des besoins en extension reste basée sur des données et des calculs incohérents, et que le calcul des surfaces destinées à l'urbanisation n'est pas sincère car il ne tient pas compte de certaines surfaces classées Nb mais destinées à l'opération d'aménagement du Rittelreben.

Justification des limites des zones

Nous prenons acte de la décision de la Commune d'intégrer dans le rapport de présentation les éléments d'analyse comparative des sites d'extensions urbaines potentielles qui figuraient dans le PADD du PLU arrêté en 2017. Notons toutefois que le tableau correspondant compare différentes zones en fonction de la « desserte par les réseaux », la « localisation et impact trafic dans les ruelles du village », « l'insertion paysagère », « l'insertion urbaine et compacité du village » et la « qualité paysagère résidentielle ». Cette comparaison ne tient donc pas compte des impacts sur la biodiversité et sur les risques, sujets d'intérêt général. L'analyse est donc insuffisante d'autant qu'il n'est pas soutenable que les zones retenues seraient sans incidence sur la biodiversité ou les risques. Les éléments issus de l'enquête publique démontrent le contraire pour la zone du Rittelreben (nidification du Faucon crécerelle, débordements du ruisseau, traitement des vignes en périphérie, ancienne station d'épuration).

Ce point est à rapprocher des arguments présentés par la Commune en réponse à l'avis défavorable de la CCI concernant le site d'extension du Rittelreben. Ajoutons que :

- contrairement à ce qui est affirmé, la zone 1AUh du Rittelreben n'est pas constructible en l'absence de PLU. Le POS est caduc et le principe de constructibilité limitée aux parties actuellement urbanisées s'applique donc actuellement à Zellenberg ;

- il est démontré que plusieurs autres solutions d'extension étaient envisageables ;

- il n'est pas démontré que l'impact sur l'activité de l'hôtel Au Riesling serait négligeable au regard des avantages qu'il y aurait à retenir la zone du Rittelreben ;

- le maintien et le développement de cette activité économique sont d'intérêt général et d'ailleurs soutenus par des subventions publiques. L'impact sur les activités économiques devrait être pris en compte dans l'analyse comparée des solutions d'extension. Ce n'est pas le cas.

La réponse apportée au sujet des terrains non-bâtis situés rue de Konenburg et classés en zone Anc ne correspond pas à ce que nous avons relevé dans notre procès-verbal de synthèse. L'observation ne portait pas sur un site potentiel « 1AUh n°3 » mais sur les seuls terrains desservis par une rue équipée. Nous ne connaissons donc toujours pas les motifs d'intérêt général qui conduisent à classer un seul côté de la rue en zone urbaine. Par ailleurs, nous rappelons que le PLU donne une destination à un terrain et non à une propriété. Les décisions devraient être motivées en fonction de principes d'intérêt général et non en fonction de l'avis d'une personne ou de « sa soeur ». Nous considérons donc que ces terrains devraient être classés en zone Ur.

Concernant l'extension au Sud-Est de la zone Ur, la Commune oppose à la Chambre d'Agriculture que « la construction potentiellement mise en perspective peut renforcer la qualité de la porte urbaine d'entrée de village ». Une construction en entrée de village, qui plus est du côté ouvrant la perspective sur le vieux village, aura forcément une incidence sur la qualité de la porte urbaine. Elle pourrait peut-être la renforcer ; elle pourrait tout aussi bien la dégrader. Il n'est pas démontré qu'une extension urbaine est souhaitable à cet endroit et le maintien en zone agricole serait plus judicieux.

Concernant « la protection des éléments de biodiversité », il n'est pas répondu à l'incohérence relevée avec le rapport de présentation qui indique page 83 que ces éléments « sont à préserver par un zonage N dans le PLU ». Le classement au titre de l'article L. 151-23 est moins protecteur et ne répond donc pas aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Un classement en zone N et en Espace Boisé Classé serait plus adapté aux enjeux et à l'objectif affiché dans le PADD.

Concernant l'écart entre la limite de l'aire AOC et celle du secteur Anc, après avoir envisagé d'interdire les constructions en zone AOC par le biais du règlement littéral dans son mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, la Commune propose dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse « d'aliéner le droit à construire des abris de pâture à la condition que ceux-ci soient implantés dans un espace pâturé d'au-moins un hectare ». Nous ne comprenons pas pourquoi la Commune ne souhaite pas adapter son règlement graphique et son règlement littéral pour définir une réglementation adaptée à la seule zone AOC. Ce serait pourtant pleinement justifié et beaucoup plus clair. La solution proposée supposera de vérifier l'existence d'un espace pâturé d'au-moins un hectare lors de l'instruction d'un permis de construire alors qu'il serait facile de créer un zonage épousant les limites de la zone AOC. Nous sommes donc favorable à la modification du zonage.

La réponse apportée à la demande de M. FUCHS est incompréhensible. Il est affirmé que la profondeur de sa parcelle « ne permet pas son classement intégral en zone U sans remettre en cause les enjeux de gestion parcimonieuse de l'espace et de cohérence de la forme

urbaine ». L'enquête publique a permis de démontrer que la parcelle en cause est une parcelle de jardin qui supporte de plus un abri. Elle ne correspond pas à la destination de la zone Anc et le maintien de ce classement constitue une erreur manifeste d'appréciation. Nous notons de plus l'incohérence qui consiste à refuser l'intégration de cette parcelle, manifestement urbanisée, en zone Uh pour des motifs « de gestion parcimonieuse de l'espace et de cohérence de la forme urbaine » quand il est décidé en même temps de maintenir l'extension au Sud-Est de la zone Ur ou encore les espaces constructibles entre le front bâti actuel de la cité médiévale et les zones Nj des versants Est et Ouest (zone Uh), secteurs bien plus sensibles pour ce qui concerne la cohérence de la forme urbaine. Nous souhaitons donc que la totalité de l'unité foncière de M. FUCHS soit classée en zone Ur.

Les arguments présentés par la Commune pour maintenir le classement en zone Nb d'espaces destinés à devenir les jardins des futures habitations du secteur 1AUh du site du Rittelreben ne sont pas convaincants. Une gestion parcimonieuse de l'espace supposerait d'intégrer ces futurs jardins, qui ne seront plus des espaces destinés à la viticulture, dans la zone 1AUh et d'en tenir compte pour les calculs de densité en compatibilité avec le SCOT. Les espaces visés par les observations mentionnées dans notre procès-verbal de synthèse sont des espaces viticoles et non des réservoirs de biodiversité identifiés dans l'état initial de l'environnement. Si l'objectif était d'assurer une implantation en contrebas des constructions futures et « donc une intégration paysagère de meilleure facture pour l'hôtel du Riesling », le règlement du PLU pourrait définir des règles de prospect dans la zone 1AUh aboutissant au même résultat. Enfin, l'enquête publique a permis de démontrer que les vues offertes depuis l'hôtel sont des vues dominantes. L'appréciation de l'impact visuel ne peut pas se résumer à une distance d'implantation et à un principe de végétalisation. Il sera extrêmement fort pour cette activité comme nous l'avons démontré dans notre procès-verbal de synthèse et après nous être rendu sur place. Le principe d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Rittelreben fait l'objet d'un avis global plus loin dans ce document.

La délimitation de la zone Uh dégage des espaces constructibles entre le front bâti actuel de la cité médiévale et les zones Nj des versants Est et Ouest. Il est affirmé que cette délimitation a été réalisée « en pleine concertation avec les services du STAP et l'ABF » et que « l'évolution éventuelle du bâti est possible sans remettre en cause la forme et la cohérence urbaine d'ensemble ». Il est considéré que l'encadrement par l'article L.151-19 et l'avis de l'ABF est suffisant. La profondeur constructible que nous avons estimée à 9 ou 10 mètres dans certains cas n'est cependant pas contestée. Cette profondeur permet plus qu'une simple évolution du bâti et une construction nouvelle de cette ampleur aurait certainement un impact extrêmement fort sur le caractère de la cité médiévale. Il s'agit là d'un choix important qui devrait être affirmé dans le PADD et justifié dans le rapport de présentation. L'identité de Zellenberg est déterminée « de manière remarquable et unique par la cité médiévale inscrite en promontoire de la plaine d'Alsace » (CF. esprit de la règle U5). Les évolutions rendues possibles par le projet de PLU sont très importantes et ne correspondent pas à l'esprit du PADD qui, tel que nous le comprenons, visait plutôt une préservation de l'existant. Nous considérons que les possibilités d'évolution rendues possibles par le zonage du PLU sont trop importantes et incohérentes au regard des précautions prises en d'autres lieux moins sensibles.

Zones Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

La situation de la parcelle 131, classée en totalité en zone Nb, est singulière et son inconstructibilité totale, alors qu'elle est desservie par les voiries et réseaux et entourée en partie haute par des zones construites et constructibles, devrait être justifiée par des motifs d'intérêt général pour ne pas être qualifiée d'erreur manifeste d'appréciation.

La Commune n’apporte aucune explication au classement en zone Nb de cette seule parcelle alors que la parcelle voisine, située dans un contexte comparable est classée en zone Nj.

Elle se contente d’affirmer que le «classement en secteur Nb de la parcelle n°131 section 9 est solidement fondée par l’analyse paysagère présente dans le tome A du Rapport de Présentation » et elle propose de « redéployer ces éléments dans le tome B du Rapport de Présentation » ce qui ne change rien sur le fond.

Elle intègre dans son mémoire en réponse un rapport établi par l’UDAP et affirme que « les services STAP et l’ABF ont clairement marqué leur refus de voir la parcelle n°131 section 9 constructible ».

Nous rappelons que :

- l’article R.111-27 du Code de l’urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Il est donc faux de prétendre que « concernant l’avis favorable donné par l’Etat et l’ABF sur le permis, il importe de souligner que dans le cadre du RNU la parcelle s’apparente à une « dent creuse », et qu’à ce titre, ni l’Etat, ni l’ABF ne pouvait s’opposer à la constructibilité de la dite parcelle ». Il était parfaitement possible de refuser le projet si la construction était effectivement de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le projet n’a pas fait l’objet d’un refus mais d’un sursis à statuer opposé par arrêté du Maire ;

- le rapport de l’UDAP, intégré au mémoire en réponse, précise : « L'urbanisation actuelle de la butte, sans cohérence d'ensemble, ne doit pas être poursuivie, sous peine de déqualifier la tour Sud-Est et les perspectives remarquables de la commune dans le paysage. Il apparaît souhaitable que l'ancien fossé séparant l'ancien château de la ville fortifiée reste perceptible et donc le plus libre possible de toute construction. Ainsi, au vu de ces éléments, il convient de maintenir le caractère inconstructible du site de Schlossberg, dans le but de préserver la lisibilité de la tour et du front bâti médiéval qui la prolonge ». L’enquête publique a permis de montrer qu’il est possible d’admettre une construction sur la parcelle n° 131 section 9 en préservant la lisibilité de la tour et du front bâti médiéval qui la prolonge et s’en altérer davantage qu’elle ne l’est la perception de l’ancien fossé séparant l’ancien château de la ville fortifiée ;

- l’Architecte des Bâtiments de France a donné un avis favorable au projet de construction présenté par Mme LIEDL en considérant que ce projet « cherche à préserver le caractère du site dans le paysage lointain en suivant au mieux la pente du terrain et en employant des matériaux et des teintes présents dans le site ».

Il est donc faux de prétendre que « les services STAP et l’ABF ont clairement marqué leur refus de voir la parcelle n°131 section 9 constructible ». Le projet présenté par Mme LIEDL n’a pas fait l’objet d’un refus.

Le maintien du classement singulier de la parcelle n° 131 section 9 s’appuie donc sur des arguments qui ne correspondent pas à la réalité.

Le projet de PLU pouvait parfaitement intégrer un zonage et un règlement adaptés afin d'encadrer la constructibilité de ce secteur et de garantir dans le temps le respect des principes pris en compte par l'ABF pour valider le projet de construction. Nous préconisons que cette solution soit retenue.

Au-delà, la Commune intègre dans son mémoire en réponse un jugement du Tribunal Administratif de Strasbourg relatif au sursis à statuer engagé par la Commune. Si ce jugement est effectivement favorable à la Commune, il ne porte cependant que sur la régularité de l'arrêté du 14 septembre 2017 par lequel le Maire de Zellenberg a sursis à statuer sur la demande de permis de construire présentée par Mme LIEDL. Il ne porte pas sur la constructibilité de la parcelle en cause.

Nous notons cependant que le Tribunal a notamment considéré pour valider le sursis à statuer que : « il n'est pas contesté que la commune a souhaité exclure toute forme d'urbanisation sur le pourtour de la cité médiévale et a décidé de classer le terrain d'assiette du projet en zone naturelle inconstructible. Dans ces conditions, à la date de l'arrêté attaqué, la réalisation de la construction projetée, en l'occurrence un bâtiment de trois logements, ne pouvait que compromettre l'exécution du futur plan local d'urbanisme ». Cette situation a changé puisque le PLU soumis à enquête publique autorise de nouvelles constructions sur le pourtour de la cité médiévale (zone Uh) et que la Commune dans son mémoire en réponse à notre procès-verbal a précisé que cette « évolution éventuelle du bâti est possible sans remettre en cause la forme et la cohérence urbaine d'ensemble ».

Il n'y a pas de cohérence à permettre de nouvelles constructions sur le pourtour de la cité médiévale et à empêcher un projet distinct de la cité et dont l'ABF dit qu'il « cherche à préserver le caractère du site dans le paysage lointain en suivant au mieux la pente du terrain et en employant des matériaux et des teintes présents dans le site ».

Zone 1AUh

Nous prenons acte de la décision de la Commune de compléter l'annexe sanitaire « pour bien justifier que les réseaux sont calibrés au droit du secteur 1AUh du Rittelreben ».

Les observations de notre procès-verbal de synthèse ne portaient pas sur la faisabilité économique de l'extension urbaine mais sur la pertinence de la programmation envisagée. La Commune n'apporte aucune précision concernant la part « minimale » de logements « à loyers modérés ».

La Commune n'apporte aucune réponse à l'observation concernant la zone du Huttweg qui devra se faire « en une opération unique couvrant au moins 70 (sic) du site ». Il serait judicieux d'imposer un aménagement d'ensemble à cette zone qui sera desservie par une voie unique en impasse.

Pour ce qui concerne la desserte de la zone 1AUh du Rittelreben, l'OAP prévoit : « Concernant l'accès au site, il devra se faire de manière principale via la section rue des Vignobles / rue des Jardins. La section nord de la rue des Vignobles et la sortie à la hauteur de l'Hôtel du Riesling devant être mise partiellement à sens unique ». Nous avions compris que « la sortie à la hauteur de l'Hôtel du Riesling » concernait le débouché de la voirie de la zone 1AUh sur la rue du Vignoble. Dans son mémoire en réponse, la Commune précise que « la solution du sens unique concerne la rue du vignoble et non la desserte interne du secteur 1AUh ». L'aménagement de la zone pourrait donc être conçu en impasse compte-tenu de l'opposition de Mme JOURNEAU à la réalisation de l'emplacement réservé n° 3. La Commune propose de le préciser dans l'OAP.

Nous notons toutefois que la Commune considère que « concernant la position de madame Journeau, rien n'interdit qu'elle évolue dans le temps ». Cette approche devrait également être valable pour les autres situations rencontrant une opposition de certains propriétaires (rue de Konenburg).

La Commune ne répond pas aux observations relatives au positionnement du tracé de principe de la rue de desserte du Rittelreben sur des parcelles classées Nb et donc en-dehors de l'emprise de la zone 1AUh. Il n'est pas cohérent de classer en zone Nb des terrains destinés à la future voirie de desserte d'une opération d'aménagement.

La Commune n'apporte aucune réponse à l'absence d'expertise écologique et à l'absence d'analyse des incidences sur l'environnement. L'aménagement de la zone 1AUh aura évidemment un impact sur les espèces présentes dans la zone Nb qui sera insérée dans l'urbanisation. Pour déterminer cet impact, l'éviter, le réduire ou le compenser, il faudrait commencer par identifier les habitats et les espèces présentes dans l'ensemble de la zone. Les affirmations sur la richesse écologique « limitée » et « la reconquête [des] qualités éco-paysagères » ne remplacent pas une expertise écologique et une analyse des incidences.

Il est affirmé que les services du Département considèrent le nouveau périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles proposé par la Commune « comme pertinent ». Il est de plus précisé que la décision de la Commune s'appuie « sur l'analyse environnementale du Diagnostic présentée dans le tome A du Rapport de Présentation ». Ces affirmations n'expliquent pas la différence observée avec les zones à enjeux identifiées dans le rapport de présentation (Tome A - page 89).

L'analyse comparative des sites potentiels d'extension urbaine présentée dans le mémoire en réponse est incomplète (absence de prise en compte des enjeux de biodiversité, des risques, des impacts sur l'activité viticole et sur la santé publique...).

Il n'est pas démontré que l'impact sur l'activité de l'hôtel Au Riesling serait acceptable au regard des avantages qu'il y aurait à retenir la zone du Rittelreben. Le maintien et le développement de cette activité économique sont d'intérêt général et d'ailleurs soutenus par des subventions publiques. L'impact sur les activités économiques devrait être pris en compte dans l'analyse comparée des solutions d'extension. Ce n'est pas le cas.

Ajoutons que, contrairement à ce qui est affirmé, la zone d'extension 1AUh du Rittelreben n'est pas constructible (CF. article L.111-3 du Code de l'urbanisme : « En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune »).

Les éléments apportés par la Commune pour justifier le choix du site du Rittelreben sont donc incomplets et basés sur des affirmations dont certaines sont fausses sans aucune ambiguïté.

La demande de M. RENTZ Patrick concernait des besoins potentiels d'extension du Domaine Edmond RENTZ. Il s'agit d'un domaine viticole et donc d'une destination agricole. Autoriser « l'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés » n'est donc pas de nature à répondre aux besoins exprimés.

Nous considérons que le choix de cette zone d'extension n'est pas motivé au regard des autres solutions possibles et que l'analyse de ses impacts est incomplète. Elle est susceptible d'avoir des conséquences défavorables pour l'environnement et pour des activités économiques notamment. Nous sommes donc défavorable au classement de ce secteur en zone d'extension urbaine.

Zone 1AUt

La question de la nature publique ou privée du parking et de la « place et des espaces publics » mentionnés par les OAP n'est pas clarifiée par le mémoire en réponse de la Commune. Il est répondu que « la concrétisation du projet doit cependant être portée par l'aménageur et non par la commune ».

Seule la réalisation d'équipements propres peut être imposée à une aménageur (CF. article L.332-15 du Code de l'urbanisme). La Commune ne peut pas imposer la réalisation d'équipements publics, par l'aménageur, par une simple orientation d'aménagement et de programmation de son PLU. La rédaction de l'OAP ne peut pas être maintenue.

Zone Av

Dans son mémoire en réponse, la Commune considère que : « Le site Av est situé en bordure du secteur Nb. De ce fait son impact sur la richesse écologique de ce dernier est fort limité ».

La zone Av est qualifiée à enjeu potentiel moyen dans l'état initial de l'environnement à l'instar d'une grande partie de la zone Nb qu'elle jouxte (page 89 du tome A du rapport de présentation). La question des incidences sur l'environnement ne se limite donc pas aux seuls impacts sur la richesse écologique de la zone Nb voisine mais la délimitation de la zone Av est en elle-même susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Nous avons confirmé dans notre procès-verbal la présence, dans la zone Av, d'une espèce protégée et considérée comme menacée en Alsace, la Huppe fasciée. La présence de cette espèce était mentionnée dans le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées. Elle ne l'était pas dans le rapport de présentation qui ne comporte aucune expertise écologique de cette zone et aucune analyse des incidences sur l'environnement.

L'analyse des incidences sur l'environnement d'une zone qui abrite au moins une espèce protégée considérée comme menacée de disparition en Alsace ne peut pas se limiter à une affirmation concernant le caractère « fort limité » des impacts sur la zone Nb voisine.

Pour ce qui concerne les sources, la Commune propose de les évoquer dans le rapport de présentation ce qui serait effectivement un minimum. Elle dit également qu'elle « pourrait envisager d'enrichir le Règlement du secteur Av en excluant notamment les zones de lavage ».

Or, nous rappelons que le règlement du PLU soumis à enquête publique interdit précisément « les aires de lavage des engins et pulvérisateurs agricoles et viticoles » dans les secteurs Anc et Av (CF. article A1, page 42 du règlement). La Commune a décidé d'autoriser ces aires de lavage dans son mémoire en réponse aux avis des personnes publiques Associées pour faire suite aux observations de la Chambre d'Agriculture qui en soulignait le caractère indispensable (CF. page 33 du mémoire en réponse aux avis des PPA : « Le règlement sera revu pour permettre une aire de lavage puisque le site Av sera éloigné des zones habitées »). Plusieurs viticulteurs qui sont intervenus à l'enquête publique ont souligné la nécessité de disposer d'aire de lavage à proximité des futurs hangars. Le maintien du règlement du PLU arrêté ne serait donc pas de nature à répondre aux besoins des viticulteurs et le choix de la zone devrait être revu pour que les aires de lavage puissent être autorisées et que la ressource en eau puisse être préservée. La préservation de cette ressource est d'intérêt général et nous sommes donc défavorable au maintien de cette zone Av sur le secteur retenu dans le projet de PLU.

Protections au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

La Commune indique dans son mémoire en réponse que « la délimitation du périmètre L.151-19 a été réalisée en pleine coordination avec le STAP et l'ABF » qui pourtant ont fait part d'observations sur ce point dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (CF. avis de l'Etat).

La Commune affirme que « cette délimitation n'interdit pas intrinsèquement les éventuelles démolitions, elles les soumets à l'avis de l'ABF ». Pourtant, comme cela est souligné dans l'avis de l'Etat, le règlement dispose (page 16) : « En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;

- la démolition est interdite ;

- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ».

Les démolitions sont donc bien interdites dans l'ensemble du périmètre déterminé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et non uniquement soumises à l'avis de l'ABF comme affirmé par la Commune. Ce n'est pas pertinent et la règle devrait être plus spécifique ou supprimée pour que la décision puisse effectivement reposer sur l'expertise de l'ABF.

Justifications des règles

Nous avons signalé dans notre procès-verbal de synthèse que de nombreuses règles n'étaient pas justifiées dans le tome B du rapport de présentation. La Commune répond que « le Rapport de Présentation justifie de manière détaillée comment les objectifs du PADD sont traduits dans le Règlement et les OAP ». Il y a une différence entre justifier la traduction réglementaire des objectifs du PADD et justifier les règles au regard des objectifs du PADD et des diagnostics du rapport de présentation. Certaines règles ne font l'objet d'aucune justification.

Nous prenons acte de la décision de la Commune d'apporter des compléments à l'analyse patrimoniale et paysagère du rapport de présentation pour expliquer les liens avec le règlement.

Règlement

Page 23 du règlement, l'alignement des constructions est réglementé dans les secteurs Ur et Uv. En réponse à notre question qui portait sur la règle applicable lorsqu'un projet de construction voisine une seule construction, la Commune intègre dans son mémoire un extrait du règlement dont :

- le premier alinéa concerne les « cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins » ;

- le deuxième alinéa permet d'imposer un recul d'implantation « dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière ».

Le premier alinéa ne réglemente pas l'alignement lorsqu'un projet de construction voisine une seule construction.

Le deuxième alinéa ne donne qu'une possibilité d'imposer un recul par rapport à l'alignement des emprises publiques pour des raisons de sécurité.

Lorsqu'un projet de construction voisine une seule construction, la nouvelle construction pourra donc être implantée en recul, librement, sans limite de profondeur, alors que lorsque le projet ne voisine aucune construction, la nouvelle construction devra s'implanter avec un recul compris entre 2 et 5 mètres.

La règle mériterait d'être homogénéisée pour assurer la continuité du bâti et conserver une qualité urbaine aux rues.

Page 24, des Schlupfs sont sensés être identifiés sur le plan de zonage. La Commune n'apporte aucune réponse sur ce point.

Page 24 et page 35, les schémas sont peu clairs. La Commune n'apporte aucune réponse sur ce point. Ces schémas devraient être modifiés pour illustrer la règle de manière pédagogique.

Page 39 du règlement et page 12 des OAP, les grillages sont autorisés côté intérieur de la haie ce qui pose question pour ce qui concerne l'entretien des haies depuis l'intérieur des unités foncières et pour le régime d'autorisation applicable à ces « clôtures » qui ne seraient pas en limite de propriété mais en recul.

La Commune considère que c'est l'ensemble formé par la haie et le grillage qui constitue une clôture au sens du Code civil. Ce point mériterait d'être précisé dans le règlement puisque ce dernier soumet les clôtures à autorisation.

La Commune considère également que « la gestion de ce type de limite séparation n'est en rien plus compliqué que celle d'une simple haie ». La question portait sur les conflits de voisinage potentiels liés à la nécessité d'accéder à la haie par l'extérieur de l'unité foncière puisque l'accès par l'intérieur sera entravé par un grillage. La Commune n'y répond pas et nous restons dubitatif quant à l'intérêt de cette règle.

En zone AU, la règle de hauteur de la dalle de rez-de-chaussée est réglementée page 39 (article AU5) à l'aide d'un schéma et par l'alinéa suivant : « Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre... ». Elle est également réglementée page 36 (article AU3) par l'alinéa suivant : « Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant ». Il y a donc bien une incohérence entre la règle figurant page 39 et la règle de hauteur de la dalle de rez-de-chaussée. Elle devrait être corrigée.

Page 42, La règle liste les destinations « interdites », les destinations « autorisées uniquement » et celles qui sont « autorisées également mais sous conditions ». Certaines destinations ne sont pas listées dans l'une de ces trois catégories.

La Commune précise dans son mémoire en réponse que « Les destinations non évoqués sont de fait interdites ». Dans ce cas, pourquoi préciser que certaines destinations sont « interdites » ? Nous pourrions tout aussi bien comprendre que les destinations qui ne sont pas « interdites » sont « autorisées ».

Ajoutons que l'article A1 dispose : « sont autorisés uniquement : la création ou l'extension de constructions autres que celles destinées aux équipements publics d'infrastructures ». Quel est le sens du mot « autres » ? La rédaction de cette règle devrait être corrigée.

Page 44, la hauteur des « constructions d'habitation » est réglementée dans les secteurs Ac et Anc où elles ne sont pas autorisées. La Commune n'apporte aucune réponse sur ce point. La règle devrait être corrigée.

Page 49, nous comprenons à la lecture du mémoire en réponse de la Commune que les règles d'implantation du secteur Nb s'appliquent aux « équipements publics d'infrastructure ». Nous supposons que cette désignation concerne les constructions destinées aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (CF article R.151-28 du Code de l'urbanisme) et non les seules infrastructures. Nous suggérons de corriger la rédaction en utilisant les désignations définies par le Code de l'urbanisme.

La Commune considère que « Le secteur Nc est règlement (sic) dans l'article N2b, il importe de souligner qu'il est libre d'implantation dans l'article N2a ». Nous maintenons que le secteur Nc n'est pas réglementé car l'article N2b dispose : « L'implantation des constructions peut se faire au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci » c'est à dire n'importe où. Ce point est cependant insignifiant en définitive car le secteur Nc est circonscrit au cimetière communal.

Page 50, la Commune précise que la règle de stationnement concerne « en particulier » le secteur Nt et maintient donc la règle sur l'ensemble de la zone N. Il est possible que cette règle contribue à une consommation inutile d'espace et elle mériterait d'être justifiée si elle devait être maintenue.

Page 50 et 51, nous prenons acte de la décision de la Commune de corriger les intitulés des articles.

Page 59, nous prenons acte de la décision de la Commune de corriger la désignation du secteur soumis au droit de préemption.

Page 67, la Commune explique dans son mémoire en réponse que la définition des toitures ou terrasses végétalisées ne s'applique que pour le calcul du Coefficient de Biotope par Surface. Une toiture ou terrasse végétalisée ne répondant pas à cette définition pourra donc être autorisée mais non prise en compte pour le calcul de ce coefficient. Cette différence mériterait d'être expliquée. Elle est susceptible de créer des confusions et ne devrait être maintenue que si elle peut être justifiée.

Servitudes d'Utilité Publique

La Commune indique que « le PLU sera complété des éléments attendus par (sic) le SIAPABE dès que celui-ci aura transmis les information le concernant ». S'il s'agit bien de servitudes d'utilité publique, il serait nécessaire que le plan soit à jour lors de l'approbation du PLU.

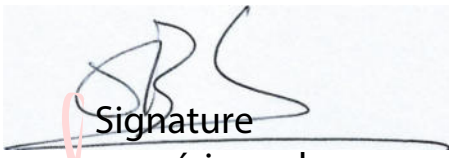
Pour ce qui concerne le périmètre de PPRN figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique en partie est du ban communal, la Commune répond que « le PPRN concerne uniquement le site du Schlossberg ». Si tel est le cas, le plan des servitudes d'utilité publique devrait donc être corrigé.

Annexes sanitaires

Nous prenons acte de la décision de la Commune de mettre les annexes à jour.

Fait à Stosswihr, le 22 juillet 2019
Le commissaire enquêteur
Thomas BACHMANN

Thomas BACHMANN



Signature numérique de Thomas BACHMANN
Date : 2019.07.22 17:11:03 +02'00'

Annexes

Annexe n° 1 : Arrêté n° 11/2019 en date du 14 mai 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Annexe n° 2 : Certificat d’affichage et mesures de publicité et d'information du public .

Annexe n° 3 : Demande adressée au bureau d’études PRAGMA le 28 juin 2019 : précisions par rapport à l’observation de M. BOEHRER

Annexe n° 4 : Demande adressée à la DDT le 17 juin 2019 : risques d’inondation.

Annexe n° 5 : Réponse de la DDT en date du 1er juillet 2019.

Annexe n° 6 : Certificat de remise en mains propres du procès-verbal de synthèse - 05 juillet 2019

Annexe n° 7 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse - 19 juillet 2019

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
Commune de ZELLENBERG

Arrêté n° 11/2019

D'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire de la Commune de ZELLENBERG,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-6, L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 juillet 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de ZELLENBERG et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 25 juin 2018 ;

Vu la consultation, au titre de l'article L. 104-2 du code de l'urbanisme, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour l'examen au cas par cas en date du 16 mai 2017 et sa réponse en date du 13 juillet 2017 ne soumettant pas le projet de plan local d'urbanisme à évaluation environnementale ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance de la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 18 décembre 2017 désignant un commissaire enquêteur ;

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de ZELLENBERG et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Article 2 : Cette enquête publique se déroulera **du 1er juin 2019 au 30 juin 2019 inclus**, pour une durée de 30 jours consécutifs

Article 3 : Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 4 : Monsieur Thomas BACHMANN, Directeur du bureau d'études AméCité, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Article 5 : Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- le mardi de 16h00 à 18h00
- le jeudi de 10h00 à 12h00 et de 16h00 à 18h00.
- et aux jours de permanences du commissaire enquêteur (ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête).

Article 6 : Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.

Article 7 : Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet : **www.zellenberg.fr**

Article 8 : Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants :

- Samedi 1er juin 2019 : de 09 h 00 à 12 h 00
- Jeudi 13 juin 2019 : de 17 h 00 à 19 h 00
- Samedi 29 juin 2019 : de 09 h 00 à 12 h 00

Article 9 : Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie,
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 22, rue du Schlossberg- 68340 ZELLENBERG,
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : mairie.zellenberg@wanadoo.fr
  L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur »

Article 10 : Les observations et propositions ainsi transmises seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête sur le site internet : **www.zellenberg.fr**

Article 11 : Un exemplaire du dossier d'enquête pourra être obtenu, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, à compter de la publication du présent arrêté et jusqu'à la fin de l'enquête publique.
Une copie des observations du public pourra être obtenue, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, pendant la durée de l'enquête publique.

Article 12 : Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Haut-Rhin et à la mairie pendant un an à l'issue de l'enquête.
Ils seront également publiés sur le site de la commune, **www.zellenberg.fr** pendant la même durée.

Article 13 : L'autorité responsable du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) est la commune de ZELLENBERG représentée par son Maire, Jean-Claude CASPARD, et dont le siège administratif est situé 22, rue du Schlossberg 68340 ZELLENBERG. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

Article 14 : Est également consultable en mairie dans le cadre de l'enquête publique (en version papier et sur poste informatique) ainsi que sur le site internet **www.zellenberg.fr** la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale.

Article 15 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- L'Alsace
- Les Dernières Nouvelles d'Alsace

Cet avis sera affiché en mairie quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée decelle-ci.
Il sera également publié sur le site internet de la commune, **www.zellenberg.fr** dans les mêmes conditions de délai.

Article 16 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet du Haut-Rhin,
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif,
- Monsieur Thomas BACHMANN, commissaire enquêteur,
- Affichage,
- Registre des arrêtés.

Fait à ZELLENBERG, le 14 mai 2019

Le Maire,
Jean-Claude CASPARD

MAIRIE DE ZELLENBERG
68340

COMMUNE
de
ZELLENBERG

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
HAUT-RHIN

ATTESTATION

Le Maire certifie que l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur la révision du POS et transformation en PLU de la commune de Zellenberg a été affiché en mairie à compter du 15 Mai **2019**, et pendant toute la durée de l'enquête qui s'est déroulée du **1er Juin 2019** au **30 juin 2019** inclus.

Les avis à insérer dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, sont parus :

☐ pour le 1er avis :
- dans le journal Dernières Nouvelles d'Alsace le 16 mai 2019

- dans le journal l'Alsace le 17 mai 2019

☐ pour le rappel :
- dans le journal Dernières Nouvelles d'Alsace le 04 Juin 2019

- dans le journal l'Alsace le 04 Juin 2019

(Joindre les extraits)

A Zellenberg, le 1er Juillet 2019

Le Maire,
Jean-Claude CASPARD

MAIRIE DE ZELLENBERG 68340

(Attestation à conserver par la commune dans son dossier officiel)

(Adresser une copie à :
Direction Départementale des Territoires du Ht-Rhin

22, rue du Schlossberg - 68340 ZELLENBERG - ☎ 03.89.47.90.15 - Fax 03.89.49.05.61 - E-mail: mairie.zellenberg@wanadoo.fr

Sujet : Re: RE : PLU - Enquête publique
De : Thomas BACHMANN <thomas.bachmann@wanadoo.fr>
Date : 28/06/2019 à 10:26
Pour : info <info@pragma-scf.com>
Copie à : Mairie de Zellenberg <mairie.zellenberg@wanadoo.fr>

A l'attention du bureau d'études PRAGMA,

La Commune de Zellenberg nous a transmis ce matin les observations de M. BOEHRER (mail du 26 juin 2019). M. BOEHRER indique vous avoir présenté, en octobre 2018, une demande téléphonique concernant les zones NB qui serait restée sans réponse.

Pourriez-vous préciser quel était l'objet de cette question et m'indiquer s'il y a été répondu dans l'un des bilans de la concertation en citant l'extrait de la délibération correspondante le cas échéant ?

Je vous remercie par avance de bien vouloir m'apporter ces éclaircissements dans les délais de l'enquête publique afin que je puisse en tenir compte dans mon procès verbal de synthèse.

Bien cordialement,

Thomas BACHMANN
Commissaire Enquêteur

Le 28/06/2019 à 09:28, Mairie de Zellenberg a écrit :

> Re-bonjour,
>
> **Annule et remplace** mon envoi précédent où il manquait une des pièces jointes.
>
> Avec mes excuses,
>
> *Bien Cordialement,*
>
> **Martine Gelly-Seltz**
> Secrétaire de Mairie
>
> Mairie de Zellenberg
> Tél. 03.89.47.90.15 fax. 03.89.49.05.61
> mairie.zellenberg@wanadoo.fr
>
> Le secrétariat de la mairie est ouvert au public, le mardi de 16h à 18h et le jeudi de 10h à 12h et de 16h à 18h.
>
> P N'imprimez que si nécessaire

Le : 28 juin 2019 à 09:20 (GMT +02:00)
De : "Mairie de Zellenberg" <mairie.zellenberg@wanadoo.fr>
À : "info" <info@pragma-scf.com>
Cc : "Thomas Bachmann (Commis.enquêteur PLU)" <thomas.bachmann@wanadoo.fr>
Objet : PLU - Enquête publique

Bonjour Mme Durocher,

Veuillez trouver ci-joint :

- Pages 3 et 4 du registre d'enquête
- Message de M. Boehrer

pour mise sur le site.

Avec mes remerciements,

Bien Cordialement,

Martine Gelly-Seltz
Secrétaire de Mairie

Mairie de Zellenberg
Tél. 03.89.47.90.15 fax. 03.89.49.05.61
mairie.zellenberg@wanadoo.fr

Le secrétariat de la mairie est ouvert au public, le mardi de 16h à 18h et le jeudi de 10h à 12h et de 16h à 18h.

P **N'imprimez que si nécessaire**

Le : 28 juin 2019 à 09:06 (GMT +02:00)
De : "mairie.zellenberg@wanadoo.fr" <mairie.zellenberg@wanadoo.fr>
À : "mairie.zellenberg@wanadoo.fr" <mairie.zellenberg@wanadoo.fr>
Objet : Scan via Samsung Mairie de Zellenberg

Documents scannés

Sujet : Enquête publique PLU Zellenberg - risques
Date : Mon, 17 Jun 2019 10:53:37 +0200
De : Thomas BACHMANN <thomas.bachmann@wanadoo.fr>
Pour :franca.winterhalter@haut-rhin.gouv.fr

Mme WINTERHALTER,

Je m'adresse à vous en tant que commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Zellenberg. Cette enquête publique se poursuit jusqu'au 30 juin 2019 inclus.

J'ai pris connaissance de l'avis de l'Etat sur le PLU arrêté en date du 16 février 2019. Cet avis mentionne le PPR "mouvements de terrain et sur-risque sismique" qui est également évoqué dans le rapport de présentation du PLU. Je ne trouve par contre aucune référence à un PPRI applicable sur le ban communal. Le PLU se contente de mentionner l'existence de zones inondables sans les localiser et l'avis de l'Etat ne fait aucune mention de ce risque.

J'ai cependant constaté que le plan des servitudes d'utilité publique comporte un périmètre légendé "PM1 - Risques naturels prévisibles (PPRN)" dans la plaine, à proximité de la limite communale avec Ostheim. Ce périmètre ne correspond manifestement pas à la zone concernée par l'aléas "mouvements de terrain et sur-risque sismique". Il semble par contre correspondre à un périmètre de PPRI qui est bien cartographié dans les documents consultables sur le site de la Préfecture du Haut-Rhin mais pour la commune d'Ostheim uniquement (CF. document en PJ et http://www.haut-rhin.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite/Securite-civile/Information-des-Acquereurs-et-Locataires/Communes2). Aucun PPRI n'est mentionné sur la page dédiée à Zellenberg ce qui semble incohérent.

Pourriez-vous m'indiquer, dans les délais de l'enquête publique, si la commune de Zellenberg est effectivement concernée par un risque d'inondation et, le cas échéant, si un PPRI s'applique sur le ban communal ?

Je vous remercie par avance.

Bien cordialement,

Thomas BACHMANN
Commissaire Enquêteur
98 rue Saegmatt
68140 STOSSWIHR
Tél. 06 42 77 18 50

Sujet : LPU de Zellenberg/ enquête publique
De : THAUVIN Gaëlle (Chef de bureau) - DDT 68/SCAU/BUPT <gaelle.thauvin@haut-rhin.gouv.fr>
Date : 01/07/2019 à 10:55
Pour : thomas.bachmann@wanadoo.fr
Copie à : WINTERHALTER Franca - DDT 68/SCAU/BUPT <franca.winterhalter@haut-rhin.gouv.fr>

Bonjour Monsieur Bachmann,

Vous posez deux questions dans le message adressé à Franca Winterhalter; :

- Sur le risque de remontées de nappe,le PPRi de la Fecht fait état d'un risque de remontée de nappe sur la commune d'Ostheim, remontant sur Beblenheim; cet aléa ne figure pas sur le ban de Zellenberg.

- Sur l'évaluation des incidences du PLU en dehors d'une évaluation environnementale, l'avis de l'Etat mentionne un certain nombre d'observations démontrant que l'état initial de l'Environnement était à compléter sur des points relevés dans l'avis. En tout état de cause, le commissaire enquêteur a sa propre appréciation quant au respect par le PLU des politiques publiques développées dans le code de l'urbanisme.

Ces éléments vous sont donnés à titre d'information; la position officielle de l'Etat sur le PLU de Zellenberg figure dans l'avis transmis à la commune le 16 février 2019. La DDT ne vous transmettra pas d'éléments complémentaires ou supplémentaires par rapport à cet avis.
Du reste, il ne me semble pas que les questions posées par le commissaire enquêteur aux personnes publiques associées pendant l'enquête publique doivent revêtir un aspect particulier ni figurer en annexe du rapport.

Restant à votre disposition pour tout échange,

Cordialement,

--

Gaëlle THAUVIN

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin
Service Connaissance Aménagement et Urbanisme
Responsable du Bureau Urbanisme et Planification Territoriale

Tél. 03 89 24 82 86 - Fax 03 89 24 84 99
e-mail : gaelle.thauvin@haut-rhin.gouv.fr

Commune de ZELLENBERG

HAUT-RHIN

Arrêté n° 11-2019 de Monsieur le Maire de la Commune de Zellenberg

en date du 14 mai 2019

Enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et à sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique

du 1er juin 2019

au 30 juin 2019

Remise en mains propres du procès-verbal de synthèse

Article R.123-18 du Code de l'environnement

Le procès-verbal de synthèse est remis à Monsieur le Maire de la Commune de Zellenberg, en mairie, le 05 juillet 2019.

Le Commissaire Enquêteur,

Thomas BACHMANN

Le Maire,

Jean-Claude CASPARD

MAIRIE DE ZELLENBERG 68340

Commune de Zellenberg

MÉMOIRE EN RÉPONSE

au procès verbal de synthèse du Commissaire enquêteur faisant suite à l'enquête publique qui c'est tenue du 1er au 30 juin 2019

18 juillet 2019

1. Environnement

Extrait du procès verbal de synthèse

Environnement

Page 83 du Tome A du rapport de présentation, il est noté : « Ces éléments linéaires représentent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors de déplacement. Ils sont à préserver par un zonage N dans le PLU, voire à identifier comme élément remarquable du paysage ». Les ripisylves ou milieux forestiers visés sont classés en zone A et non en zone N dans le projet de PLU.

Certains espaces sont certes délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage mais le règlement n'y interdit pas les constructions ou aménagements. Les dispositions de l'article L.151-23 sont uniquement rappelées en « dispositions générales » (page 16 du règlement). La préservation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique n'est donc pas assurée dans les zones où des occupations ou utilisation du sol sont autorisées (CF. avis de l'Etat et observations de M. LEONARD).

Un classement en Espace Boisé Classé (articles L .113-1 et 2 du Code de l'urbanisme) des très rares espaces boisés du ban communal (3 % de l'occupation des sols selon le rapport de présentation - tome A - page 78) serait une protection efficace contre le défrichement et cohérente avec les objectifs de préservation du PADD (page 14 de ce document).

Nous soulignons de plus que les surfaces délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage ne correspondent pas à la totalité des zones à enjeux cartographiées page 89 du rapport de présentation (tome A) sans que cette différence ne soit justifiée.

Au-delà, il est noté page 87 du Tome A du rapport de présentation : « Le PLU devra privilégier les secteurs à intérêt potentiellement faible pour organiser le futur développement de la commune. De plus, une expertise écologique devra être effectuée pour confirmer l'intérêt faible des zones à urbaniser. Si on ne peut éviter ou réduire les incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité, des mesures de compensation devront être définies ».

Les zones constructibles (1AUh et Av en particulier) ne font l'objet d'aucune description de l'état initial permettant de juger de leur intérêt dans le rapport de présentation.

Les incidences sur l'environnement ne sont pas analysées et le rapport de présentation n'expose pas la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (CF. article R.151-1 3° du Code de l'urbanisme et également Observations de Me ROUHAUD en date du 30 juin 2019). Le mot « incidence » est absent du tome B du rapport de présentation.

Le rapport de présentation pourrait mentionner l'avis de l'Autorité Environnementale.

Le rapport de présentation ne mentionne pas la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensible créée par délibération du Conseil Général du Haut-Rhin en date du 17 mars 2000 (CF. avis du Conseil Départemental).

Le Conseil Municipal a délibéré favorablement à la réduction de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles le 25 mars 2019. Cette révision faciliterait les cessions hors périmètre si le Conseil Départemental accède à cette demande (CF. Observations de M. DORIDAM). Le nouveau périmètre proposé correspond cependant aux surfaces délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage du projet de PLU et appelle donc les mêmes observations (CF. ci-dessus).

- L'avis de l'autorité environnementale, ainsi que le dossier cas par cas seront mis en annexe du Rapport de Présentation.
- Le classement en zone A d'espace protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'altère en rien la qualité des protections. Il s'git d'une demande de la Chambre d'Agriculture pour marquer la vocation générale de l'espace considéré.
- L'articulation entre le dessin la trame L151-23 et l'analyse des enjeux sera complétée dans le Rapport de Présentation.
- Concernant l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement au titre de l'article R. 151-1-3 du code de l'urbanisme, elle existe dans les différents tableaux de justification du tome B du Rapport de Présentation.

  Afin de gommer le caractère diffus de l'analyse, la commune propose de maintenir cette analyse en l'état, mais de plus, de la regrouper en un sous ensemble propre explicité « analyse des incidences sur l'environnement.

2. Risque et pollution

Extrait du procès verbal de synthèse

Risques et pollution

La préservation des biens et des personnes ne fait l'objet d'aucune orientation stratégique dans le PADD alors que la commune a déjà fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle et qu'elle est partiellement couverte par un PPRN.

Page 40 du tome B du rapport de présentation, il est affirmé que « Le PADD localise le développement urbain communal par une prise ne (sic) compte des risques identifiés d'inondation et de la mémoire locale ». Les mots « risque » et « inondation » ne figurent pas dans le PADD.

Dans les dispositions générales du règlement (page 14), il est spécifié : « Le règlement à rendu non ædificandi les sites exposés au risque. De plus, en zone A, AU et N l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et canaux. Ce recul minimal est de 6 mètres en zones U, mais ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes sous réserve que celles-ci se fassent dans le respect minimum du recul existant pour la construction agrandie. »

Le rapport de présentation ne comprend aucune cartographie des « risques identifiés d'inondation et de la mémoire locale ». Il ne mentionne aucun PPRI sur le ban communal. Le seul PPRN mentionné concerne les mouvements de terrain.

Une zone de « risques naturels prévisibles (PPRN) » est cependant délimitée sur le plan des servitudes d'utilité publique dans une partie de plaine du ban communal. Nous supposons qu'il s'agit là de zones potentiellement inondables par remontée de nappe. En effet, le périmètre correspond à une cartographie des zones inondables disponible sur le site www.infogeo68.fr et reprise dans la Fiche Portrait de Territoire - Protections environnementales établie pour Zellenberg par le SCOT Montagne Vignoble et Ried en mai 2016 (disponible par une recherche sur internet). Le site internet de la Préfecture du Haut-Rhin donne accès à une cartographie des zones de remontée de nappe prises en compte par les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Ill (approuvé par arrêté préfectoral du 27 décembre 2006) et de la Fecht (approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008) pour la commune voisine d'Ostheim. Cette cartographie couvre une partie du ban communal de Zellenberg et correspond au zonage figurant au plan des Servitudes d'Utilité Publique (CF. extrait ci-dessous).

Nous avons interrogé la DDT par mail en date du 17 juin 2019 afin de savoir si la commune de Zellenberg est effectivement concernée par un risque d'inondation et si, le cas échéant, un PPRI s'applique sur le ban communal (CF. annexe n° 4). La DDT nous a répondu le 1er juillet 2019 que « le PPRI de la Fecht fait état d'un risque de remontée de nappe sur la commune d'Ostheim, remontant sur Beblenheim ; cet aléa ne figure pas sur le ban de Zellenberg » (CF. annexe n° 5).

La réponse de la DDT n'explique pas le périmètre de PPRN figurant sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique et paraît contradictoire avec la cartographie accessible sur le site internet de la Préfecture. Elle rejoint l'avis de M. DORIDAM qui exploite des terres agricoles dans la zone concernée et affirme que l'eau de la nappe est captée à 30 m de profondeur pour l'irrigation (CF. Observations de M. DORIDAM). Les étangs creusés dans ce secteur montrent cependant une nappe qui serait plutôt superficielle.

Nous ajoutons qu'un extrait d'acte notarié mentionnant un risque d'inondation nous a été fourni durant l'enquête publique (CF. annexes dossier remis par M. et Mme BRAND).

La situation est donc confuse et le PLU devrait la clarifier de manière à permettre la protection des biens et des personnes. Selon les documents de la Préfecture et selon le plan des Servitudes d'Utilité Publique, des zones inondables seraient classées en secteur Ac constructible. Elles ne seraient donc pas rendues non ædificandi contrairement à ce qui est affirmé dans les dispositions générales du règlement.

Nous notons également que les règles de distance à respecter par rapport aux berges des cours d'eau et canaux ne figurent que dans les dispositions générales du règlement. Leur report sur le plan de zonage serait plus clair. Le classement en zone N prévu par le rapport de présentation pour les ripisylves (page 83 - Tome A) ou/et un classement au titre des Espaces Boisés Classés pourraient avoir le même effet.

- La commune n'est aucunement concernée par le PPRI de la Fecht.
- Pour Zellenberg, le PPRN de la région de Ribeauvillé, comme cela figure dans les disposition général du Règlement, identifie uniquement la problématique des mouvements de terrain de la colline du Schlossberg.
- Concernant la mémoire du risque inondation, il est pris en compte dans la délimitation du zonage avec notamment le classement en secteur Nb du passage du ruisseau en aval du village. En ce lieu, les prescriptions de l'OAP induisent un reprofilage du ruisseau afin d'augmenter sa capacité d'épandage et de freiner ainsi son débit lors des forte pluie, soit une mesure utile pour les communes situées en aval.

2. Risque et pollution

Extrait du procès verbal de synthèse

Le risque de coulées d'eaux boueuses et les arrêtés de catastrophe naturelle pris sur la base des événements passés sont mentionnés dans le tome A du rapport de présentation (pages 91 et suivantes). Un point d'entrée potentiel dans la zone urbaine est cartographié. Les arrêtés de catastrophe naturelle rappellent que ce risque n'est pas que potentiel. Pour autant, le projet de PLU ne comporte aucune information concernant le dimensionnement des ouvrages de protection existants ou à réaliser et aucune orientation ou mesure réglementaire visant à éviter ou réduire ce risque qui concerne une partie du village et le vallon d'implantation du projet d'extension urbaine (CF. également Observations de M. PONCHON et de M. et Mme BRAND).

Les risques de glissement de terrain, soulignés par M. WYMANN dans son observation notée au registre, sont, contrairement à ce qu'il soutient, bien mentionnés dans le rapport de présentation du PLU et font de plus l'objet d'une servitude d'utilité publique. M. WYMANN rappelle que la responsabilité du Maire peut être engagée lorsqu'il « délivre un permis de construire dans une zone dangereuse ». Il dit comprendre de ce fait la réticence de M. le Maire à autoriser « cette construction ».

La prise en compte du risque de glissement de terrain est d'intérêt général et doit être prise en compte pour élaborer le PLU dans son ensemble. Ce risque ne concerne pas une seule construction ou un seul secteur.

Au-delà, l'Etat a indiqué dans son avis sur le PLU arrêté que ce risque est effectivement bien identifié mais a également demandé qu'il soit traduit « en mesures adaptées dans le règlement ». Dans son mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, la Commune a répondu que « ces mesures appartiennent au code de la construction ».

Nous rappelons qu'une servitude d'utilité publique s'impose aux règles du PLU. Toutefois, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels pourraient être intégrées dans le règlement du PLU. Selon le rapport de présentation, ces prescriptions concernent en effet « le respect des écoulements naturels et le raccordement aux dispositifs d'évacuation collectifs existants, ou en l'absence de ceux-ci, la mise en place de dispositifs autonomes avec rejet des effluents épurés vers le milieu hydraulique superficiel » (CF. page 95 du Tome A du Rapport de présentation) ce qui peut être rappelé dans le règlement du PLU.

- Concernant le risque de coulée de boue, l'article A1 autorise les équipements publics d'infrastructure, ce qui permet d'engager les travaux de confrontation du bassin de rétention existant en amont du village.
- Traduire dans le PLU les dispositions du code de la construction ou celles liés à l'assainissement et aux eaux pluviales et non seulement y référer dans les dispositions générales, c'est prendre le risques de disposer d'un PLU obsolète si ces dispositions évoluent dans le temps.

2. Risque et pollution

Extrait du procès verbal de synthèse

L'ARS préconise de systématiser les mesures de prévention de l'exposition aux produits phytosanitaires (CF. également Observations de M. RENTZ Philippe et de M. et Mme HAEN). La zone 1AUh n'est pas la seule concernée. De nouvelles constructions sont possibles dans d'autres zones au contact des zones viticoles et le PLU pourrait être un moyen de sensibilisation des habitants des constructions existantes.

L'efficacité des mesures définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur 1AUh est difficile à apprécier en l'absence d'échelle ou de cotes sur les plans

et en l'absence de règle mesurable. Sont-elles suffisantes pour garantir l'absence de conflits futurs entre habitants et exploitants viticoles (CF. Observations de M. et Mme HAEN) ?

- Après avoir pris l'attache de l'ARS, la commune propose de préconiser dans l'OAP que les haies / bosquets de « filtration » disposent d'une hauteur et d'une épaisseur supérieure 2,5 mètres .

Enfin, plusieurs personnes ont mentionné oralement l'existence par le passé d'une station d'épuration dans le vallon d'implantation des secteurs 1AUh (a priori en secteur Nb). M. et Mme BRAND en font état dans leurs observations.

Le rapport de présentation du projet de PLU ne comporte aucune information à ce sujet et il n'analyse pas davantage les éventuelles incidences sur l'environnement.

- La présence d'une station d'épuration en service une seul année il y plus de trente ans sera mentionnée dans le Rapport de Présentation afin de conforter la mémoire de la chose.

3. Justification des besoins en extension

Extrait du procès verbal de synthèse

Justification des besoins en extension

Le rapport de présentation n'a pas été mis à jour pour tenir compte du SCOT arrêté le 08 février 2017 (page 108 du tome A et page 7 et suivantes du tome B - référence au SCOT approuvé le 15 décembre 2010 -). Ce dernier a été approuvé le 06 mars 2019 soit après l'arrêt du PLU mais avant l'enquête publique. Il s'ensuit une confusion pour le lecteur qui ne peut pas apprécier la compatibilité du PLU avec le SCOT dorénavant en vigueur, ou même avec le SCOT arrêté (CF. également l'avis de l'Etat).

Il est affirmé dans le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées que le projet de PLU est compatible avec le SCOT « approuvé le 25 avril 2018 ». Le document auquel il est fait référence correspond à une mise en compatibilité du SCOT avec un projet sans lien avec Zellenberg et non au SCOT en vigueur.

Cependant, le Bureau Syndical du SCOT relève que le projet de PLU ne respecte pas la prescription P26 relative à la densité minimale des opérations d'aménagement du Document d'Orientation et d'Objectifs dont la version arrêtée le 08 février 2017 et approuvée le 06 mars 2019 est la suivante :

« Dans l'objectif d'une consommation parcimonieuse de l'espace, une densité brute minimum de 20 logements par hectare devra être respectée pour chaque tènement [(ensemble de parcelles foncières mitoyennes)] foncier concerné (disponible) dont la taille dépasse 30 ares ».

Cette prescription se cumule avec la prescription P25 relative à la densité brute moyenne de l'urbanisation nouvelle, en densification et en extension, qui impose une densité brute moyenne de 25 logements / ha pour l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement à Zellenberg.

L'Etat demande le réexamen des objectifs de développement de la commune qui, avec les prescriptions rappelées ci-dessus, doivent permettre de quantifier les besoins en extension urbaine.

Le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées joint au dossier d'enquête indique notamment : « Concernant la référence aux « tendances observées », outre que le projet communal les prend en compte, il convient de souligner que le code de l'urbanisme n'aliène aucunement de manière figée les plans locaux d'urbanisme à ces dites tendances. En effet, en mettant le PADD et le projet politique au coeur du PLU, le législateur pose de fait l'idée que l'action des élus peut, voire doit, être d'infléchir les évolutions dans le sens de l'intérêt général et non pas de s'y incliner si celles-ci sont négatives ». Cette approche volontariste ne correspond pas aux orientations du PADD qui s'appuient bien sur des tendances chiffrées pour justifier les besoins d'extension.

La justification des besoins figure page 11 du Tome B du rapport de présentation et dans le PADD (pages 7 et 8). Elle est basée sur des chiffres dont l'origine serait un dénombrement communal d'après le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées joint au dossier d'enquête, origine non précisée dans le projet de PLU. Ainsi, les calculs des besoins liés au desserrement des ménages sont basés sur ces données communales de 2018.

Les chiffres les plus récents disponibles sur le site internet de l'INSEE sont ceux de 2015 et s'établissent à 333 habitants, une taille moyenne des ménages de 2,15 (contre 2,4 en 2010), 155 résidences principales (+ 1 par rapport à 2010), 12 résidences secondaires (+ 1 par rapport à 2010) et 21 logements vacants (stable). En comparaison et d'après les chiffres présentés dans le PADD, la population aurait augmenté de 27 habitants entre 2015 et 2018 alors que le nombre de résidences principales aurait diminué de 2 unités et le nombre total de logements diminué de 7 unités. La taille moyenne des ménages aurait augmenté fortement, de 2,15 à 2,35, contrairement à ce qui est généralement observé (tendance à la baisse). Ces données ne semblent pas traduire une tendance réaliste (CF. également l'avis de l'Etat et Observations de M. et Mme BRAND).

Le calcul des besoins basé sur les chiffres de l'INSEE de 2015 conduirait à ne pas prendre en compte de nouveaux besoins liés au desserrement en cohérence avec les objectifs du SCOT cités dans le rapport de présentation (taille des ménages : 2,12 en 2030 - page 11 du tome B). Ces besoins sont cependant estimés à 10,07 logements en 2037 dans le PADD.

Au-delà, il est affirmé, page 8 du PADD, que la production de 33 logements, dont 3 obtenus par réduction de la vacance, est nécessaire d'ici 2037 pour répondre aux besoins liés à la diminution de la taille des ménages, à une croissance démographique de 12 personnes supplémentaires et à la compensation de 10 logements touristiques créés par changement de destination de résidences principales. Les besoins en logements liés à la diminution de la taille des ménages sont estimés à 10,07. Dès lors, ce sont donc 13 résidences principales supplémentaires qui seraient nécessaires pour un accroissement de la population de 12 personnes d'après les justifications figurant au PADD. C'est évidemment incohérent.

Le potentiel de densification du tissu urbain existant est estimé à 10 logements dans le PADD (page 10) voire à 13 logements au maximum (carte page 11 du PADD qui ne tient de plus pas compte de l'extension de la zone Ur prévue au Sud-Est de la commune). Ce potentiel est supérieur aux besoins liés à l'accroissement de la population projetée (6 logements pour une taille moyenne des ménages de 2,11).

Par ailleurs, les objectifs de production de logements figurant dans le PADD et les justifications figurant dans le rapport de présentation ne tiennent pas compte des possibilités de création de nouveaux logements autorisées par le règlement dans les zones 1AUt et Nt, voire Ac.

Un réexamen des besoins en construction de logements neufs paraît donc effectivement indispensable pour justifier les extensions urbaines. Ce réexamen couplé au respect des prescriptions du SCOT devrait conduire à une importante réduction de ces surfaces voire à la suppression des zones qui ne sont pas situées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune.

Nous ajoutons que, l'estimation du nombre de logements à produire en extension urbaine présentée dans le PADD (Orientation stratégique n° 5 - page 10) est incohérente. En effet, si l'objectif était de produire 33 logements dont 10 en densification et 3 en réduction de la vacance, le nombre de logements à produire en extension devrait être de 20 unités (33 - 10 - 3 = 20) et non de 25 unités.

Par ailleurs, les surfaces destinées aux jardins, voire à la voirie, par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et classées en zone Nb de part et d'autre de la zone 1AUh du Rittelreben devraient être intégrées dans la zone 1AUh et donc dans le calcul des densités brutes prescrites par le SCOT (CF. avis de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture et Observations de MM. BOEHRER, WACHTER et KOCHERSPERGER propriétaires concernés par le classement en zone Nb). En effet, leur destination est clairement liée à celle de la zone 1AUh par les OAP.

Nous relevons enfin que les chiffres relatifs à la consommation d'espace varient selon les documents constitutifs du PLU (CF. avis du SCOT). Il est par exemple indiqué dans la partie justificative du rapport de présentation (Tome B - pages 22, 25, 29 et 33) que 22 logements sont à produire en extension (25 d'après le PADD) et 8 en densification (10 d'après le PADD).

Remarques et propositions de prise en compte

- Le SCOT révisé étant approuvé en date du 6 mars 2019, les justifications du Rapport de Présentation seront actualisées pour ne référer qu'à ce dernier, gommant ainsi les références aux SCT de 2010 qui furent encore nécessaires à la date d'arrêt de projet du PLU.
- Concernant la compatibilité du Projet de PLU, le Rapport de Présentation du projet de PLU souligne celle obligatoire avec le SCOT approuvé en 2010 et celle anticipée avec le projet de SCOT arrêté le 8 février 2017. A ce titre, il fallait lire dans le mémoire en réponse aux avis des PPA, « compatible avec le projet de SCOT arrêté le 8 février 2017 » et non « compatible avec le SCOT approuvé le 25 avril 2018 ».
- De manière essentielle, le PLU se doit d'être compatible et non pas conforme aux prescriptions du SCOT. Cette notion centrale de compatibilité permet d'établir que les objectifs de densité de logements définis par le PLU pour les sites classés en 1AUh respectent cette règle de compatibilité.

  Afin de renforcer la compatibilité du PLU sur ce point, la commune propose de porter le densité demandée pour l'îlot 1AUh du site du Huttweg de 8 à 9 logements à 10 logements, soit 25 logements, donc un chiffre en fait conforme et non seulement compatible avec celui du SCOT.

  Par contre, la commune ne peut pas inclure les terrains non bâtis classés en Uh jouxtant le site 1 AUh du Huttweg dans ce dernier, sans d'une part prendre le risque de pérenniser les blocages à l'urbanisation du site induite dans le passé par la règlementation du POS et en corollaire d'obtenir un résultat inverse à l'objectif visé de l'urbanisation effective de la poche urbaine en question.
- Concernant les estimations démographiques actualisées par la commune et présentées dans le mémoire en réponses aux avis des PPA, elles expliquent, en cohérence, la taille des ménages et les données retenues dans le PADD dans la définition des objectifs démographiques et d'habitat.

  De plus, outre la pertinence de ces données, ce qui est fondamentalement en jeu dans le PADD, qui est, rappelons-le un document politique non aliéné aux prévisions de l'Insee, c'est l'additionnel prévu pour le futur, et le respect de ce dernier des prescriptions du DOO du SCOT, soit le document intégrateur qui sert de référence ultime.

  En ce sens, soulignons que le SCOT dans son avis ne remet nullement, à juste titre, en question les objectifs communaux en la matière : il importe de prendre acte de cela ! Aussi, dans cette logique, la demande de l'Etat de réexaminé les objectifs communaux n'est pas fondée et trouve sa réponse dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.
- Par ailleurs, concernant la traduction des orientations du PADD dans le Règlement, son plan de zonage et les OAP, il importe de souligner qu'elle n'implique pas une aliénation au décimal près, mais la concrétisation effectives des principes. Pour bien comprendre cette dimension des choses retenons que le législateur a bien donné au PADD la fonction de fixer des ORIENTATIONS et non de figer un carcan ! En conséquence, il importe de souligner que la traduction réglementaire des orientations du PADD doit être cohérente avec les orientations du PADD et non strictement liée à l'unité près aux caps chiffrés du PADD
- Concernant les éventuelles créations de logements possibles en secteur Ac, 1AUt et Nt, leur nombre est très incertain et peut être nul ou dédié au tourisme. En l'occurence, il est logique de ne pas pondérer les besoins en extensions urbaines relativement aux droits à bâtir permis en secteur Ac, 1AUt et Nt.

  Par ailleurs, afin de bien souligner la prudence qu'il faut avoir sur cette question de la prévision de production de logements futurs et l'idée que le PLU de Zellenberg aurait sous estimé les possibilités mises en perspectives par son règlement en la matière, il peut être précisé que la nature du marché immobilier de la route des Vins, peut très bien augmenter la part des logements touristiques produits dans le futur, ceci au détriment des résidences principales. En l'occurence, défendre l'idée que le PLU surestimes le potentiel de production de résidences principales est aussi crédible que son contraire.
- Concernant l'idée d'intégrer le site Nb du Rittelreben dans le calcul de densité du secteur 1AUh elle est pleinement infondée. Le fait que l'OAP traite l'ensemble du site du Rittelreben, secteur Nb et 1AUh confondu est justifié par un objectif de cohérence d'aménagement, essence même des OAP. Le secteur Nb à une vocation propre de coulée verte et de trame verte et bleue à vocation publique dont la qualité éco-paysagère actuelle est faible et qui implique une travail de revalorisation : chose que met en perspective l'OAP.

  Soulignons que le SCOT, fortement garant des ses objectifs de densité, n'évoque nullement, lui non plus, cela comme la commune, l'idée d'intégrer le site Nb du Rittelreben dans le calcul de densité du secteur 1AUh.

4. Justification des limites des secteurs

Extrait du procès verbal de synthèse

Justification des limites des zones

Le tableau de comparaison des extensions possibles qui figurait dans le PADD du PLU arrêté en 2017 a totalement disparu du projet de PLU soumis à enquête publique. Rien ne permet de comprendre ce qui justifie le choix d'une zone d'extension au regard des autres possibilités envisageables. La partie justificative du rapport de présentation mentionne d'ailleurs « le choix du site n° 5 pour l'extension urbaine de Zellenberg » (Tome B, page 27) sans que les autres sites ne soient présentés.

Ce point est à rapprocher de l'avis de la CCI, qui déplore le choix du site d'extension du Rittelreben et l'absence de justifications (CF. également Observations de M. et Mme BRAND et de M. BECKER), et de celui de la Chambre d'Agriculture qui demande la suppression de l'extension au Sud-Est de la zone Ur (CF. également sur ce point Observation de Mme LIEDL).

Par ailleurs, M. BECKER a attiré notre attention sur les terrains non-bâtis situés rue de Kronenburg et classés en secteur Anc. Cette rue est effectivement viabilisée et le rapport de présentation ne présente pas les motifs d'intérêt général qui conduisent à classer un seul côté de la rue en zone urbaine.

La délimitation des zones N n'est pas conforme aux conclusions du rapport de présentation (Cf. page 83 Tome A : « Ces éléments linéaires représentent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors de déplacement. Ils sont à préserver par un zonage N dans le PLU, voire à identifier comme élément remarquable du paysage »).

L'INAO a souligné l'écart existant entre la limite de l'aire AOC et celle du secteur Anc. Dans le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées joint au dossier d'enquête, il est envisagé d'interdire les constructions en zone AOC par le biais du règlement littéral. Il serait plus clair de modifier le zonage.

M. FUCHS Georges a attiré notre attention sur le classement de la parcelle section 11 n° 126. Cette dernière est classée Anc au projet de PLU alors qu'elle correspond au jardin de M. FUCHS. Le reste de son unité foncière est classée en secteur Ur.

MM. BOEHRER, WACHTER et KOCHERSPERGER demandent à connaître les critères motivant « le déclassement » des zones adjacentes à l'hôtel Au Riesling (secteur Nb en périphérie du secteur 1AUh du Rittelreben). Ils considèrent que ce déclassement entraînerait la perte de près de 30 % de la surface constructible des parcelles.

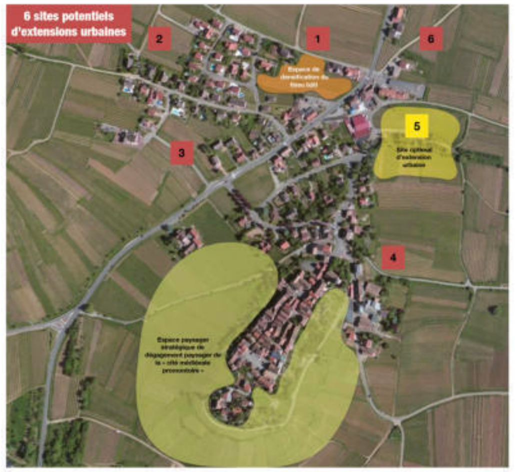
M. RENTZ Patrick s'interroge également sur ce classement en zone Nb.

Des arguments sont présentés dans le projet de PLU et notamment dans les Orientations d'Aménagement et de programmation. Ils ne sont pas convaincants car ils ne tiennent pas compte des vues dominantes offertes depuis l'hôtel et parce qu'ils destinent le secteur Nb à devenir les jardins des futures habitations du secteur 1AUh. Les terrains en cause sont donc destinés à changer d'occupation des sols (de vignes à jardins) et n'ont pas les caractéristiques permettant leur classement en zone N au titre du Code de l'urbanisme puisqu'il ne s'agit pas de protéger une zone naturelle (CF. article R.151-24).

Remarques et propositions de prise en compte

- Les éléments d'analyse comparative des sites d'extensions urbaines potentielles présent dans le PADD du projet de PLU arrêté en 2017, seront intégrés dans le tome B du Rapport de Présentation en lien avec l'analyse paysagère figurant dans le tome A du Rapport de Présentation.

  Cette analyse donne une hiérarchie précise des sites et fonde solidement le choix communal.



HIÉRARCHISATION DES SITES POTENTIELS D'EXTENSION URBAINE

	Surface potentiel (dans POS le cas échéant)	Desserte par les réseaux	Note de 1 à 5 étoiles	Localisation et impact « trafic » dans les ruelles du village	Note de 1 à 5 étoiles	Insertion paysagère	Note de 1 à 5 étoiles	Insertion urbaine et compacité du village	Note de 1 à 5 étoiles	Qualité paysagère résidentielle	Note de 1 à 5 étoiles	TOTAL
SITE 1	1,8 ha	270 mètres de réseaux à créer sur une route à élargir, ceci en ne desservant qu'un seul coté	*	Impact moyen	***	Création d'un nouveau front bâti plus exposé que le front actuel	**	Allonge la forme urbaine du village, éloigne les habitants du coeur de village et impose de traverser la Route du Vin	*	Bonne à très bonne	*****	12
SITE 2	0,96 ha	270 mètres de réseaux et voirie à créer en prolongement de la rue du Hartweg	****	Trafic supporté à 100% par la rue Hartweg ou 50% dans l'hypothèse problématique d'une desserte à sens unique à partir de la rue Hartweg et en s'appuyant sur la rue du Hutweg pour assurer un bouclage	**	Altère l'axe visuel Village / Châteaux de Ribeauvillé depuis le site de l'ancien Château du village et depuis la promenade des remparts Ouest	*	Allonge la forme urbaine du village village, éloigne les habitants du coeur de village et impose de traverser la Route du Vin	*	Bonne à très bonne	*****	13
SITE 3 (32 ares hors TII et 30 ares in TII)	0,32 ha	Rue à élargir sur 120 mètres, réseaux à créer sur 150 mètres et ruelle à créer sur 30 mètres	****	Impact induit nul	*****	Permet de créer une façade urbaine sud Ouest de meilleur facture que la situation actuelle	*****	Est situé à une relative proximité du coeur de village, mais impose de traverser la Route du Vin	***	Bonne à très bonne en termes de paysage, mais présence acoustique et visuelle de la route des vins	****	21
SITE 4 (1 hectare mobilisable)	1ha	150 mètres de réseaux et voirie à créer	****	Impact induit faible à moyen	***	Fragilise la vue sur la façade urbaine et l'église depuis le chemin du cimetière	*	Est situé à relative proximité du coeur de village et permet de relier ce dernier par un cheminement piéton	*****	Bonne à très bonne	*****	18
SITE 5 (1 hectare mobilisable)	2,04 ha	150 mètres de réseaux et voirie à créer	****	Impact induit faible	****	S'intègre discrètement dans le paysage de manière naturelle	*****	Est situé à relative proximité du coeur de village et permet de relier ce dernier par un cheminement piéton	*****	Bonne à très bonne	*****	23
SITE 6	0,75 ha	120 mètres de réseaux et voirie à créer	***	Impact induit nul	*****	Peut s'intégrer discrètement dans le paysage	***	Allonge la forme urbaine du village village et éloigne les habitants du coeur de village, mais n'impose pas de traverser la Route du Vin	**	Bonne à très bonne et termes de paysage, mais présence acoustique et visuelle de la route des vins	****	17

- Concernant l'avis de de la CCI à propos du site 1AUh du Rittelreben, la commune rappelle que :
  - Le site 1AUh est constructible de longue date.
  - Le PLU justifie le maintien de cette localisation par une analyse multi-critère approfondie.
  - Le PLU prévoit des mesures fortes d'intégration paysagère du site AUh, soit un ensemble de dispositions qui n'existaient aucunement lorsque le propriétaire du Riesling a acheté son établissement.
  - Aussi la commune considère que la solution retenue est équilibrée et préserve bien l'attractivité de l'hôtel dont le propre impact sur le paysage est lui-même non neutre.
- Concernant le Kronenburgweg, une réunion avec les propriétaires (également riverains) concernées a conclu à la prévalence d'une solution de non constructibilité du site à celle d'une urbanisation de la poche urbaine du site potentiel « 1AUh n°3». Pour information, Monsieur Becker et la société propriétaire était représenté par sa soeur lors de cette réunion.
- Concernant la demande de la chambre d'agriculture de rendre non constructible la parcelle sud-est, elle n'est pas retenue par la commune puisque la construction potentiellement mise en perspective peut renforcer la qualité de la porte urbaine d'entrée de village.
- Concernant la protection des éléments de biodiversité, la solution retenue de mobiliser la trame L151.23 et des prescriptions afférentes règlementaires prises dans les dispositions générales répond pleinement aux enjeux identifiés dans le diagnostic.
- Concernant la demande de l'INAO, la commune propose d'aliéner le droit à construire des abris de pâture à la condition que ceux-ci soient implantés dans un espace pâturé d'au-moins un hectare. Cette disposition excluant de fait les possibilités de construction de tels abris dans l'espace viticole, objectif au coeur de la demande de l'INAO.
- Concernant la parcelle de monsieur Fuchs, sa profondeur ne permet pas son classement intégral en zone U sans remettre en cause les enjeux de gestion parcimonieuse de l'espace et de cohérence de la forme urbaine.
- Concernant les espaces les espaces classés Nb au droit Nord du secteur 1AUh du site du Rittelreben, ils sont justifiés par des enjeux de gestion parcimonieuse de l'espace et de confrontation des réservoirs écopaysagers de biodiversité à conforter que représentent les systèmes de haies existants et / ou à développer : l'OAP fixant un cadre précis sur ce point. De plus, se classement assure l'implantation en contrebas des constructions futures du secteur 1AUh, donc une intégration paysagère de meilleure facture pour l'hôtel du Riesling.

5. Secteur Uh

Extrait du procès verbal de synthèse

Zone Uh

La délimitation du périmètre de la zone Uh dégage des espaces constructibles entre le front bâti actuel de la cité médiévale et les zones Nj des versants Est et Ouest. Cette profondeur constructible peut atteindre de 9 à 10 mètres dans certains cas (distance mesurée sur le site www.geoportail.gouv.fr, les plans fournis dans le dossier d'enquête ne comportant aucune échelle).

Le règlement autorise la création ou l'extension de constructions dans toute la zone Uh et donc en façade de l'ensemble patrimonial du vieux village (CF. article U1). Il ne définit aucune limite de constructibilité en profondeur, par rapport à la limite de zone ou par rapport à la ligne des constructions existante (CF. article U2b). Les constructions autorisées pourront mesurer 7 mètres de hauteur à l'égout du toit (CF. article U3). L'article U5 définit certaines prescriptions architecturales et paysagères qui concernent la zone Uh de manière générale. Il est cependant rappelé dans l'esprit de la règle que : « La forme et la qualité urbaine de Zellenberg sont déterminés de manière remarquable et unique par la cité médiévale inscrite en promontoire de la plaine d'Alsace. Préserver cette caractérisque (sic) s'impose comme un objectif majeur ».

L'orientation stratégique n° 8 du PADD énonce « onze objectifs majeurs » (13 listés en réalité dont 2 identiques) justifiés notamment du fait que « Zellenberg est la seule commune du vignoble alsacien disposant d'une cité médiévale encore pleinement dégagée, c'est-à-dire non enserrée tout ou partie par les développements urbains postérieurs ». Pourtant, le zonage et le règlement autorisent des créations et extensions de constructions le long de la façade de la cité médiévale (CF. également Observations de Mme LIEDL).

La partie réglementaire du projet de PLU permet donc une évolution contemporaine du front bâti médiéval, encadrée par l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce parti pris apparaît en contradiction avec l'orientation stratégique n° 8 du PADD et n'est pas justifié dans le rapport de présentation.

- La délimitation du tracé de la zone Uh et la rédaction du règlement afférents a été réalisé en pleine concertation avec les services du STAP et l'ABF.
- L'évolution éventuelle du bâti est possible sans remettre en cause la forme et la cohérence urbaine d'ensemble. Concernant l'éventuel caractère contemporain des constructions, il n'est nullement rejeté par le PADD, son encadrement d'intégration architectural par l'article L.151-19 et l'avis de l'ABF est suffisant.

6. Secteur Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

Extrait du procès verbal de synthèse

Zones Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

Une demande d'autorisation de construire a été déposée sur la parcelle section 9 n° 131 (CF. Observations Mme LIEDL et de Me ROUHAUD). Cette demande a obtenu un avis favorable assorti de prescriptions du Préfet et de l'Architecte des Bâtiments de France. La Commune a toutefois opposé un sursis à statuer dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La parcelle en cause est classée en totalité en zone Nb dans le projet de PLU. Elle jouxte la zone Up et est séparée des remparts et de la zone Uh par une bande classée Nj correspondant aux jardins de l'unité foncière voisine.

La zone Nb est inconstructible contrairement à la zone Nj qui autorise la création ou l'extension d'un abri par unité foncière d'une emprise au sol maximale de 6 mètres carrés. Le règlement autorise donc une extension de la construction déjà implantée sur la parcelle située au pied du rempart alors qu'il interdit toute construction sur la parcelle 131 dont la situation est comparable.

Le règlement autorise une évolution du front bâti de la cité médiévale par extension ou création de nouvelles constructions dans toute la zone Uh. Il autorise également la création ou l'extension de constructions destinées à l'habitat dans la zone Up.

La situation de la parcelle 131, classée en totalité en zone Nb, est donc singulière et son inconstructibilité totale, alors qu'elle est desservie par les voiries et réseaux et entourée en partie haute par des zones construites et constructibles, devrait être justifiée par des motifs d'intérêt général pour ne pas être qualifiée d'erreur manifeste d'appréciation (CF. Observations de Me ROUHAUD).

Après avoir envisagé la constructibilité d'une partie de la parcelle 131 (CF. Observation Mme LIEDL), la Commune a décidé de la rendre inconstructible pour des raisons paysagères (Orientation stratégique n° 8 du PADD : vignes et jardins distinguant le village ancien du site de l'ancien château). Les justifications apportées dans le rapport de présentation (Tome B - page 23) se bornent à affirmer : « Concernant la délimitation de la zone U au droit de la partie sud du promontoire de Zellenberg, elle n'inclut pas, en raison de leur rôle majeur dans la perception de la silhouette paysagère de la cité médiévale, les deux deux (sic) espaces identifiés comme à « préserver impérativement en espace non bâti les espaces de vignes et jardins marquant la césure entre le village médiéval et le site de l'îlot urbain occupant, depuis le début des années 1980, au sud de l'emprise de l'ancien château, l'extrémité du promontoire de Zellenberg » ».

La décision de classement en zone Nb a été prise alors que l'Architecte des Bâtiments de France a donné un avis favorable au projet de construction présenté par Mme LIEDL en considérant que ce projet « cherche à préserver le caractère du site dans le paysage lointain en suivant au mieux la pente du terrain et en employant des matériaux et des teintes présents dans le site ».

Malgré cet avis qualifié, la Commune peut considérer qu'il est d'intérêt général de rendre la parcelle 131 inconstructible. Elle devrait cependant le justifier compte-tenu du caractère urbanisé du secteur et en cohérence avec les orientations du PADD et avec les choix qu'elle arrête par ailleurs pour la préservation du promontoire et de la cité médiéval.

Après nous être rendu sur place, nous constatons que :

- la parcelle voisine classée Nj participe du même espace de vignes et jardins mais bénéficie d'un classement différent ;
- la tour Nord-Est n'est visible depuis la rue du Schlossberg qu'à travers le portail d'accès à la parcelle classée Nj. La façade sur rue du reste de cette parcelle est occupée par le mur d'une construction qui masque les vues. La façade sur rue de la parcelle 131 est constituée d'une clôture végétalisée de hauteur comparable à celle de l'abri mentionné ci-dessus voire supérieure. Cet ensemble constitue un masque continu entre le portail d'accès à la parcelle classée Nj et les constructions de la zone Up. Une nouvelle construction n'altérerait donc en rien les vues existantes sur le village ancien qui sont limitées à la transparence d'un portail ;

Rue du Schlossberg : la parcelle 131 est située côté gauche, entre le noyer et la clôture au fond de la rue. Le vieux village et le site de l'ancien château sont reliés par les constructions et murs bordant la voie.

Unique vue dégagée sur la tour.

Clôture végétalisée de la parcelle 131 masquant la tour. Le noyer semble appartenir à la parcelle voisine d'après ce que nous avons vu sur place.

- en vue lointaine, la distinction entre le village ancien et le site de l'ancien château repose sur la hauteur des constructions et sur la profondeur constructible par rapport au front bâti de la cité médiévale. Nous constatons que c'est l'émergence de la tour

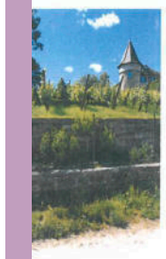
34

Nord-Est et la continuité de la façade du vieux village qui permettent de distinguer la partie médiévale des constructions de la zone Up mêlées à la végétation. Ces caractéristiques peuvent être préservées par une règle d'implantation imposant un retrait par rapport à la tour et par une règle limitant la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel.

Ajoutons que l'espace non-bâti est peu présent visuellement contrairement à la situation existante côté Ouest en raison de l'occupation des sols différente. Côté Ouest, les vignes dégagent la vue jusqu'au front bâti. Côté Est, le front bâti se mêle à une végétation arborée qui adoucit les limites.

Au-delà, le choix des matériaux, en harmonie avec le site, en toiture et en façade, est essentiel. La tour est aujourd'hui revêtue de matériaux de teinte claire qui la font ressortir dans le paysage. Elle devrait rester l'élément qui attire l'œil ce qui peut être garanti par le règlement du PLU.

Enfin, les vues rapprochées depuis le chemin du Schlossbergweg sont soit masquées par la végétation et par la topographie des parcelles voisines, soit réduites par la topographie et les plantations de vignes du bas de la parcelle 131. Cette situation ne serait pas impactée par un projet de construction respectant les principes d'implantation définis ci-dessus.



La base de la tour et la façade tournée vers le projet de construction ne sont pas visibles. Une nouvelle construction implantée en retrait par rapport à la tour et de hauteur inférieure à la gouttière du bâtiment existant n'altérerait donc en rien cette vue.

En conséquence, les précautions prises pour préserver le paysage en classant la parcelle section 9 n° 131 en zone Nb inconstructible apparaissent disproportionnées au regard des orientations du PADD et des justifications apportées dans le projet de PLU. Elles paraissent de plus incohérentes au regard des évolutions que ce même document rend possibles sur tout le front bâti de la cité médiévale dont l'intérêt patrimonial et paysager est relevé à juste titre dans le projet de PLU.

L'encadrement réglementaire des évolutions du bâti ancien et des dents creuses existantes est pleinement justifié compte-tenu des enjeux patrimoniaux et n'est remis en cause par personne. Des évolutions peuvent cependant être permises, sans altérer les vues actuelles ou les caractéristiques de l'ancien village, pour s'adapter aux nouveaux modes de vie et à de nouveaux enjeux comme la gestion parcimonieuse de l'espace (CF. Orientation stratégique n° 5 du PADD). A défaut, les nouveaux besoins en logements devront être satisfaits par des extensions urbaines dont les impacts devraient être mesurés en comparaison.

Nous notons également que, l'intérêt de permettre des constructions enterrées sur le flanc du promontoire a été soulevé lors d'une de nos permanence par une personne qui a souhaité que sa demande reste anonyme. Cette demande peut être rapprochée de celle de Mme LIEDL et de M. et Mme Waldvogel (courrier du 13 juin 2019) et pourrait être étudiée en tenant compte, notamment, de l'impact paysager des accès (des constructions d'abris étant d'ores et déjà autorisées en secteur Nj) et des risques de mouvement de terrain.

- Le classement en secteur Nb de la parcelle n°131 section 9 est solidement fondée par l'analyse paysagère présente dans le tome A du Rapport de Présentation. La commune propose de redéployer ces éléments dans le tome B du Rapport de Présentation pour souligner une seconde fois les fondements du zonage sur ce point.
- Concernant l'avis favorable donné par l'Etat et l'ABF sur le permis, il importe de souligner que dans le cadre du RNU la parcelle s'apparente à une « dent creuse », et qu'à ce titre, ni l'Etat, ni l'ABF ne pouvait s'opposer à la constructibilité de la dite parcelle. L'ABF ne pouvait, comme il l'a fait, que garantir la qualité de l'intégration architecturale de la construction, acceptant ici d'ailleurs son caractère contemporain.

  Cela dit, dans le cadre de l'élaboration du PLU, les services STAP et l'ABF ont clairement marqué leur refus de voir la parcelle n°131 section 9 constructible. Consulté par la commune ils ont notamment établit le rapport présenté ci-après (La commune propose d'annexer ce rapport aux tomes A et B du Rapport de Présentation).
- Concernant le sursis à statuer engagé par la commune, il importe de noter que le tribunal administratif de Strasbourg a rendu un jugement en date du 18 avril 2019.

  Aux termes de ce jugement :

  « […] il ressort des pièces du dossier que la délibération du 20 juillet 2015, par laquelle le conseil municipal de Zellenberg a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme, se donne six objectifs majeurs, dont « la protection de la forme urbaine et typologie d'origine médiévale » et « la mise en valeur du patrimoine remarquable (jardins, tours, murs d'enceinte) ». Ces objectifs sont précisés dans le projet d'aménagement et de développement durable, qui a été débattu par le conseil municipal le 28 novembre 2016. Parmi les douze orientations stratégiques, figurent notamment celles consistant à « assurer une gestion parcimonieuse de l'espace » (n°4), à « faire du paysage, du patrimoine et du cadre de vie un support d'attractivité et de bien-être chez soi » (n°8) et à « définir une extension optimale des extensions urbaines(n°9). »

  Les orientations en cause sont étayées, dans le même document, par des photographies, où apparaît le terrain d'assiette du projet, ainsi que par un zonage prévoyant de classer ce terrain en zone naturelle. Enfin, la commune produit un projet de plan de zonage, établi antérieurement au prononcé du sursis à statuer, dont il ressort clairement que le pourtour de la cité médiévale, dont le terrain d'assiette du projet, sera classé en zone Nb ou Nj. Dans ces conditions, à la date de l'arrêté attaqué du 14 septembre 2017,le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration était suffisamment avancé. D'autre part, ainsi qu'il vient d'être dit, il n'est pas contesté que la commune a souhaité exclure toute forme d'urbanisation sur le pourtour de la cité médiévale et a décidé de classer le terrain d'assiette du projet en zone naturelle inconstructible.

  Dans ces conditions, à la date de l'arrêté attaqué, la réalisation de la construction projetée, en l'occurrence un bâtiment de trois logements, ne pouvait que compromettre l'exécution du futur plan local d'urbanisme. Pour remettre en cause une telle appréciation, Mme Liedl ne saurait utilement faire valoir que son projet a reçu les avis favorables de l'architecte des bâtiments de France, le 25 juillet 2017, et du préfet du Haut-Rhin, le 14 septembre 2017, ni que, eu égard à sa localisation, son volume et aux choix des matériaux utilisés, il n'aurait aucun impact sur la forme urbaine et la typologie médiévale du village. De même, si, lors de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 3 au 5 octobre 2018, en vue de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale « Montagne Vignoble et Ried », la commission d'enquête a estimé que « toutes les conditions étaient réunies pour que le projet de Mme Liedl puisse aboutir », une telle circonstance, qui est postérieure à l'arrêté attaqué du 14 septembre 2017, est également sans incidence sur sa légalité.

  Par suite, et alors que cette même commission d'enquête a admis, par ailleurs, que la commune de Zellenberg disposait d'une compétence pleine et entière en matière d'urbanisme, le moyen tiré de l'erreur de droit ne peut être favorablement accueilli » (v. jugement ci-après également).

6. Secteur Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

Rapport de l'UDAP

RAPPORT
de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine
SUR LE SITE DU SCHLOSSBERG

Par décision du conseil municipal du 20 juillet 2015, la commune de Zellenberg a décidé de prescrire la révision générale de son POS en vigueur depuis le 13 août 1982 (avec mise à jour en 1987).

A ce titre, l'UDAP a été sollicitée, à l'automne 2016, par le bureau d'études en charge de la révision du POS, pour se prononcer sur **"la constructibilité aux abords du promontoire - balcon que forme le village dans sa partie Sud ".**

Ce promontoire constitue, plus précisément, le sommet de la colline Sud, dénommé lieu-dit Schlossberg.

La position de l'UDAP68 repose sur les développements exposés ci-dessous, qui portent sur les points suivants :

I/ Caractéristiques géographiques et historiques de la commune

II/ Evolution de la commune sur le plan urbain

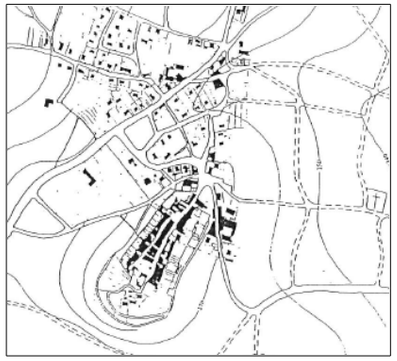
III/ Outils réglementaires en matière d'urbanisme et de protection du patrimoine

IV/ Nécessité de valoriser le site du Schlossberg

Ainsi, pour des raison historiques, le noyau ancien s'est établi sur le sommet de la colline, selon une structure compacte.

Cette position perchée, pour des origines historiques de défense, **différencie Zellenberg** des autres villages du vignoble, généralement nichés au creux d'un vallon. Elle lui confère également **un caractère remarquable compte tenu du caractère visible du noyau ancien en vue lointaine.**

II/ Evolution de la commune sur le plan urbain :



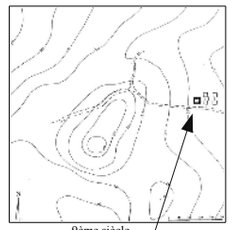
A partir du milieu du 20ème siècle, l'urbanisation de la commune conduit à une opposition entre le noyau ancien homogène et resserré, sur le haut du village, et la dispersion des extensions au Nord et au Nord Est du ban communal mais également à l'Ouest, au delà de la Route du Vin, provoquant un grignotage du vignoble.
Cet urbanisme mal contrôlé affecte également le site de Schlossberg, appelé ainsi en référence à l'ancien château-fort : courant des années 1970, des maisons individuelles sont construites sur l'emplacement de l'ancien château ; ces maisons sont sans rapport avec la typologie des bâtiments composant le centre ancien mais dans un style proche des lotissements au Nord.

I/ Caractéristiques géographiques et historiques de la commune :

Zellenberg est une commune viticole du Nord du Haut-Rhin.

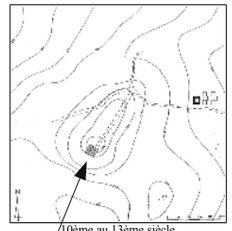
Située sur la Route du Vin, elle a pour communes voisines Beblenheim au Sud, Riquewihr à l'Ouest, Ostheim à l'Est, Hunawihr et Ribeauvillé au Nord.

La commune s'inscrit dans l'unité paysagère du piémont viticole; en effet, elle est localisée au sein des collines sous-vosgiennes couvertes de vignes, avec la plaine sur son côté Est et le massif des Vosges côté Ouest.



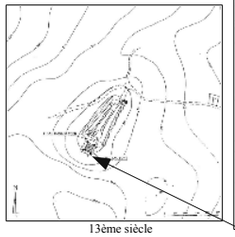
9ème siècle

La commune a pour origine un établissement monacal (ermitage : cella zell) dépendant de l'abbaye de Luxeuil et installé près de la colline (d'où le nom de Zell am Berg).



10ème au 13ème siècle

Entre le 10ème et 13ème siècle, l'ermitage est déplacé sur la colline et forme un ensemble bâti plus important (ajout d'une maison de maître avec grange).



13ème siècle

Au 13ème siècle, l'ermitage fait place à **un château-fort construit par Walter de Horbourg selon un plan quadrangulaire régulier avec quatre tours d'angle rondes, coiffées de toits en poivrière.** Le château est également composé **d'une double enceinte crénelée**, assortie de 4 tours d'angle et de deux ponts levis, **à l'intérieur de laquelle est installé le village. Délabré à la fin du 18ème siècle, le château disparaît en 1820.**

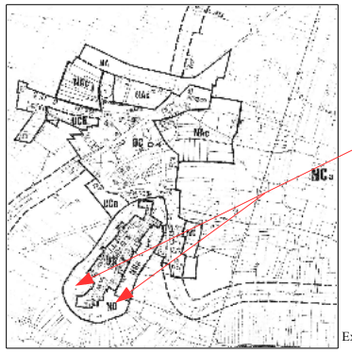
Cette situation s'explique, en grande partie, par l'absence, à l'époque, de document d'urbanisme, ce qui laisse la porte ouverte à un développement urbain "au coup par coup".

III/ Outils réglementaires en matière d'urbanisme et de protection du patrimoine :

La nécessité de disposer d'un outil de régulation se fait alors jour et conduit à l'adoption par la commune, d'un premier document d'urbanisme :

A/ Outils réglementaires en vigueur :

1/ **Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 13 août 1982 (et modifié le 4 septembre 1987)**



Extrait plan de zonage - POS du 13 août 1982

Le site du Schlossberg est localisé, en partie, en zone UA (= zone urbanisée) et, en partie, en zone ND du POS.

Le rapport de présentation précise : **"la zone ND est protégée pour la mise en valeur du vieux village. Toutes constructions y sont interdites"** (cf page 24).

Quant au règlement de POS, il définit le secteur ND comme, je cite : **"une zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du site destinée à la protection de différents points de vue"**.

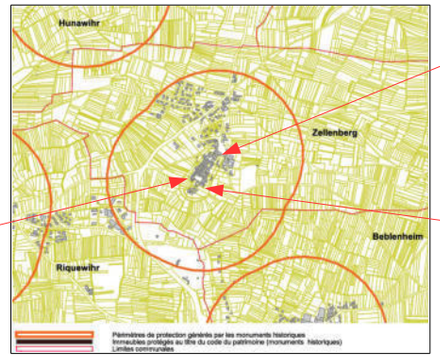
A ce titre, l'application des articles article ND1 et ND2 prévoit l'inconstructibilité de ce secteur (cf page 24).

6. Secteur Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

Rapport de l'UDAP

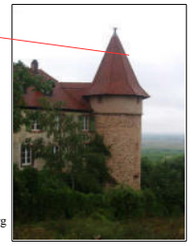
2/ inscription au titre des monuments historiques des vestiges de l'enceinte fortifiée urbaine.

Selon l'arrêté du 18 septembre 1997, les trois tours de l'enceinte fortifiée au 13ème siècle sont inscrites au titre des monuments historiques car, je cite : « elles présentent un intérêt architectural et historique propre à en rendre souhaitable la préservation **en tant qu'éléments du passé du village et inscrivant celui-ci fortement dans le paysage du vignoble alsacien.**



Tour Sud-Ouest : 48, rue du Schlossberg

Tour Nord-Est : 10, rue de la Fontaine


Tour Sud-Est : 46, rue du Schlossberg

B/ Outils réglementaires ayant existé :

1/ études urbaines et patrimoniales :

Dans le prolongement du POS de 1982, des études urbaines et patrimoniales sont menées au cours des années 1980, avec pour objectif de doter Zellenberg et les communes viticoles voisines (Hunawihr et Riquewihr) **d'un outil plus respectueux du patrimoine bâti et paysager.** Dénommé Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), cet outil est issu de la loi n°83-8 du7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, dite loi Defferre (articles 70 à 72).

Effectuée à l'échelle intercommunale, l**a démarche de ZPPAUP** n'aboutit pas mais est relancée **à Zellenberg en 1997 pour aboutir à la création d'une ZPPAUP le 11 décembre 2007.**

2/ Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2008:

En 2006, le POS de 1982 fait l'objet d'une révision générale conduisant à l'adoption **d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 3 mars 2008.**

A NOTER (1) et (2) : l'arrêté de création de la ZPPAUP du 11 décembre 2007 et la délibération du conseil municipal du 3 mars 2008 sont annulés par jugement du Tribunal administratif de Strasbourg du 26 avril 2012 pour des raisons qui sont sans incidence sur la présente question. En effet, les griefs retenus par le tribunal pour annuler ces décisions administratives ne sauraient remettre en cause **le constat unanime** établi par les diverses études urbaines menées sur Zellenberg et exposé ci-dessous, cf **IV/ Nécessité de valoriser le site du Schlossberg.**

Compte tenu de l'annulation du PLU de 2008, le POS du 13 août 1982 est à nouveau en vigueur mais fait l'objet, actuellement, d'une révision générale.

IV/ Nécessité de valoriser le site du Schlossberg :

En dépit de leur annulation, les documents d'urbanisme postérieurs au POS de 1982 ont entériné le caractère inconstructible du site du Schlossberg :

➢ ZPPAUP du 11 décembre 2007 : le site du Schlossberg est localisé, pour partie, en zone AB (= zone urbanisée à réhabiliter) et, pour partie, en zone Aj, définie comme espaces jardins, dans lequel l'objectif est de **permettre, je cite : "la vue sur les Remparts pour conserver la compréhension architecturale et urbanistique de Zellenberg"** (page 5 du règlement de ZPPAUP).

➢ PLU du 3 mars 2008 : le site du Schlossberg est localisé, pour partie, en zone UAb (= zone urbanisée) et, pour partie, en zone N. Cette zone N est, je cite : "une zone naturelle protégée. Cette zone englobe la butte située en-dehors de l'enceinte médiévale de Zellenberg et qui correspond originellement aux jardins potagers. **L'objectif de cette zone consiste à dégager l'ancienne fortification et à maintenir le principe d'un espace ouvert, jardiné, en contact direct avec les propriétés donnant sur le rempart. Cette butte est entièrement inconstructible** (page 23 du règlement).

Le maintien de l'inconstructibilité de la butte s'explique de la manière suivante : quelques soient les études menées sur Zellenberg (POS - ZPPAUP - PLU), l'analyse du site du Schlossberg a conduit au même constat, à savoir la banalisation de la butte suite à la construction de maisons individuelles dans les années 1970, à une époque où la commune ne disposait pas de document d'urbanisme.

Trois documents font état de ce constat, attesté par les photographies figurant pages 7 à 10 :

- Préétude de ZPPAUP du SDAP68 début des années 1990 **: « des travaux récents de terrassement et l'édification de plusieurs maisons ont définitivement masqué le site de Zellenberg »** (document non paginé).

- Rapport de présentation de la ZPPAUP du 11 décembre 2007 : **« des maisons banales construites à la place du château interdisent toute mise en valeur historique et archéologique du site du château »** (document non paginé).

- Rapport de présentation du PLU du 3 mars 2008 : **« le site du Schlossberg est colonisé par quelques construction modernes, basses, sans aucun rapport volumétrique avec la cité médiévale dont elles se sont approprié une partie de l'emprise »** (cf page 29).

A/ Côté Est du site du Schlossberg :

Vues sur le site de la butte, depuis le chemin rural dit du Schlossberg ; **on distingue la silhouette de la tour Sud-Est, vestige** de l'enceinte fortifiée urbaine du 13ème siècle, protégé au titre des monuments historiques en 1997.

Le secteur est occupé par des vergers ainsi que par la vigne et les murets en pierre sèches.

n°44 rue du Schlossberg

A gauche, la maison natale de René Roeckel (Résistant, 1909-1944), avec la tour Sud-Est au bas de la propriété.

On distingue, en bas de la rue du Schlossberg, l'une des maisons individuelles érigées dans les années 1970, sur l'emplacement de l'ancien château-fort (voir page 9/13).

6. Secteur Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

Rapport de l'UDAP

En vue lointaine, l'enceinte fortifiée médiévale s'inscrit, en surplomb, dans l'écrin du vignoble, **avec comme points d'appel l'église St-Ulrich ainsi que les tours d'angle des anciens remparts,** qui marquent les extrémités du bâti médiéval implanté selon un ordonnancement régulier.

A gauche, sur la photo aérienne, on distingue le groupe de maisons individuelles érigées dans les années 1970 sur la butte.

Depuis la route d'Ostheim, vue rapprochée sur la tour Sud-Est et une des maisons individuelles implantées sur la butte du Schlossberg.

Une ouverture à l'urbanisation du secteur du Schlossberg constituerait un retour en arrière à une situation que le POS de 1982 a eu, précisément, pour objet d'enrayer.

En effet, on rappelle que le POS a été édicté, entre autres, pour stopper l'occupation anarchique de ce secteur, très attractif compte tenu de la situation exceptionnelle qu'il offre en terme de tranquillité et de vue panoramique sur la Forêt Noire (côté Est) et sur les contreforts du massif vosgien (côté Ouest).

L'urbanisation actuelle de la butte, sans cohérence d'ensemble, ne doit pas être poursuivie, sous peine de déqualifier la tour Sud-Est et les perspectives remarquables de la commune dans le paysage.

Il apparait souhaitable que l'ancien fossé séparant l'ancien château de la ville fortifiée reste perceptible et donc le plus libre possible de toute construction.

Ainsi, au vu de ces éléments, il convient de maintenir le caractère inconstructible du site de Schlossberg, dans le but de préserver la lisibilité de la tour et du front bâti médiéval qui la prolonge.

B/ Côté Ouest du site du Schlossberg :

Le flanc Ouest de la colline présente un caractère très pentu. Ce constat avait été établi en 1982, dans le cadre de l'élaboration du POS.

En effet, le document 1bis "annexe au rapport de présentation" du POS du 13 août 1982 mentionne : "la zone Ouest trop abrute doit rester inconstructible").

Ce constat n'a pas lieu d'être remis en cause.

Vue sur la RD 3bis

Vue depuis le chemin rural dit Dornenweg

CONCLUSION :

Compte tenu de l'ensemble des éléments exposés ci-dessus, il convient de maintenir le caractère inconstructible des coteaux et des anciens fossés entourant le site de Schlossberg, tant sur sa partie Est que Ouest.

6. Secteur Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

Jugement du TA

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 1705624

Mme Aline LIEDL

M. Eric Meisse
Rapporteur

M. Julien Iggert
Rapporteur public

Audience du 28 mars 2019
Lecture du 18 avril 2019

68-03-025-01-01
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Strasbourg

(1ère chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 15 novembre 2017, et un mémoire complémentaire, enregistré le 14 février 2019, Mme Aline Liedl, représentée par Me Maamouri, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 14 septembre 2017 par lequel le maire de Zellenberg a sursis à statuer sur sa demande de permis de construire, présentée le 27 avril 2017, en vue de la réalisation, après démolition des constructions existantes, d'un bâtiment de trois logements sur un terrain situé au lieu-dit « *Schlossberg* » sur le territoire communal ;

2°) d'enjoindre au maire de Zellenberg, dans un délai de trente jours à compter de la notification du jugement à intervenir, de lui délivrer le permis de construire sollicité ou, subsidiairement, de reprendre l'instruction de sa demande ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Zellenberg la somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :
- la délibération du 20 juillet 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, qui sert de fondement à l'arrêté attaqué du 14 septembre 2017, est dépourvue de caractère

exécutoire, faute d'avoir été transmise au contrôle de légalité et d'avoir fait l'objet des mesures de publication prévues aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué est insuffisamment motivé ;
- l'arrêté méconnaît les dispositions de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme ;
- il est entaché d'une erreur de droit, dès lors que les travaux d'élaboration du plan local d'urbanisme ne sont pas suffisamment avancés et que l'exécution de ce plan n'est nullement compromise par son projet de construction ;
- il méconnaît les stipulations de l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Par un mémoire, enregistré le 23 octobre 2018, le préfet du Haut-Rhin fait valoir que l'Etat n'est pas défendeur dans cette affaire et que, en conséquence, il ne produira pas d'observations.

Par un mémoire en défense, enregistré le 28 décembre 2018, et un mémoire complémentaire, enregistré le 10 janvier 2019, la commune de Zellenberg, représentée par Me Soler-Couteaux, conclut au rejet de la requête et à la mise à la charge de la requérante d'une somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens invoqués par la requérante ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- vu la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;
- 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. Eric Meisse, premier conseiller,
- les conclusions de M. Julien Iggert, rapporteur public,
- les observations de Me Maamouri, avocat de Mme Liedl, présente à l'audience,
- et les observations de Me Cheminet, substituant Me Soler-Couteaux, avocat de la commune de Zellenberg.

Considérant ce qui suit :

1. Le 27 avril 2017, Mme Aline Liedl a sollicité la délivrance d'un permis de construire en vue de la réalisation, après démolition d'un mur de clôture, d'un bâtiment de trois logements sur un terrain situé au lieu-dit « *Schlossberg* » à Zellenberg (Haut-Rhin). Par un arrêté en date du 14 septembre 2017, le maire de la commune a sursis à statuer sur cette demande en application du troisième aliéna de l'article L. 153-11 et de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme. Par la présente requête, la requérante demande l'annulation de cet arrêté.

6. Secteur Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

Jugement du TA

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 123-24 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : « *Font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R. 123-25 : a) La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme (...)* ». Et aux termes du premier alinéa de l'article R. 123-25 du même code, alors en vigueur : « *Tout acte mentionné à l'article R. 123-24 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.* ».

3. Il est constant que la délibération du 20 juillet 2015, prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Zellenberg, a eu pour effet de déclencher la possibilité pour le maire d'opposer un sursis à statuer à la demande de Mme Liedl de délivrance d'un permis de construire. Or, il ressort des pièces du dossier que cette délibération a été transmise au contrôle de légalité le 17 août 2015, qu'elle a été affichée en mairie à compter du 13 août 2015 et qu'une mention de cet affichage a été insérée, en caractères apparents, dans le journal « *Dernières Nouvelles d'Alsace* » du 28 août 2015. Il en résulte que la délibération du 20 juillet 2015 était bien exécutoire à la date du prononcé, le 14 septembre 2017, du sursis à statuer. Par suite, le moyen ne peut qu'être écarté.

4. En deuxième lieu, aux termes du cinquième alinéa de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors applicable : « *Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans* ». De même, aux termes de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. / Cette motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6. / Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables ».* Enfin, aux termes du deuxième alinéa de l'article R. 424-5 du même code, dans sa rédaction alors applicable : « *Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée ».*

5. Il ressort des pièces du dossier que l'arrêté attaqué du 14 septembre 2017 vise la délibération du 20 juillet 2015, prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Zellenberg, ainsi que le débat du 28 novembre 2016 sur le projet d'aménagement et de développement durable. Il rappelle également, dans ses motifs, les dispositions de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme. Il souligne encore que le terrain d'assiette du projet de construction d'un bâtiment de trois logements se trouve dans la structure urbaine et paysagère de la cité médiévale de Zellenberg, qu'il doit demeurer inconstructible et qu'il sera, en conséquence, classé en zone Np dans le nouveau plan local d'urbanisme. L'arrêté en litige justifie ce choix par la nécessité de préserver intégralement le détachement visuel formé par la Tour Sud-Est et, plus largement, la situation unique de la cité médiévale, qui repose sur un promontoire et qui n'est pas enserrée par un développement urbain ultérieur plus ou moins massif. Il en conclut que la réalisation du projet est de nature à compromettre l'exécution du plan local d'urbanisme et qu'il y a lieu d'opposer à la demande de Mme Liedl un sursis à statuer de deux ans. Contrairement aux allégations de la requérante, l'arrêté donne des indications précises sur l'état d'avancement du plan local d'urbanisme en cours d'élaboration. De même, il indique clairement pourquoi le projet

de l'intéressée est de nature à compromettre l'exécution du futur plan local d'urbanisme puisque, du point de vue de la commune, le terrain d'assiette doit demeurer inconstructible. Enfin, Mme Liedl ne saurait utilement soutenir que l'autorité administrative n'a pas expliqué les raisons pour lesquelles elle a fixé à deux ans la durée du sursis à statuer, cette durée, discrétionnairement appréciée par l'administration, correspondant au temps nécessaire pour permettre l'entrée en application du nouveau plan local d'urbanisme. Par suite, le moyen tiré du défaut de motivation manque en fait et doit, dès lors, être écarté.

6. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, il recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé : a) Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ; b) Dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues par l'article L. 424-1 peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune.* ». Aux termes du cinquième alinéa de l'article L. 424-1 du même code, dans sa rédaction alors applicable : « *L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.* ». Aux termes de l'article L. 600-2 du même code : « *Lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou l'opposition à une déclaration de travaux régies par le présent code a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire.* ».

7. S'il est vrai que les dispositions de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme, qui ne visent pourtant que les refus opposés aux demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol et les oppositions aux déclarations de travaux, sont également applicables aux décisions de sursis à statuer, il résulte clairement du cinquième alinéa de l'article L. 424-1 du même code que les secondes ne constituent que de simples mesures conservatoires, dont la durée de validité est limitée dans le temps, et que, à l'expiration de ce délai, une décision définitive doit, sur simple confirmation par le pétitionnaire de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Dans ces conditions, et alors que le libellé des articles L. 424-3 et R. 424-5 du code de l'urbanisme, rappelé au point 4 du présent jugement, opère une distinction nette entre les deux catégories de décisions, une décision de sursis à statuer ne saurait équivaloir à une décision de refus. Par suite, Mme Liedl n'est pas fondée à soutenir que l'avis favorable du 14 septembre 2017, rendu par le préfet du Haut-Rhin en application de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme, faisait obstacle à

6. Secteur Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

Jugement du TA

ce que le maire de Zellenberg prononçât, le jour même, un sursis à statuer sur sa demande de délivrance d'un permis de construire.

8. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme : « *L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.* ». De même, aux termes de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors applicable : « *L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable. / Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement (...).* ».

9. Il résulte des dispositions en cause qu'il appartient à l'autorité saisie d'une demande de permis de construire de prendre en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, dès lors qu'elles traduisent un état suffisamment avancé du futur plan local d'urbanisme, pour apprécier si la construction envisagée serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution de ce plan et décider, le cas échéant, de surseoir à statuer sur la demande en application de la disposition précitée du code de l'urbanisme.

10. D'une part, il ressort des pièces du dossier que la délibération du 20 juillet 2015, par laquelle le conseil municipal de Zellenberg a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme, se donne six objectifs majeurs, dont « *la protection de la forme urbaine et typologie d'origine médiévale* » et « *la mise en valeur du patrimoine remarquable (jardins, tours, murs d'enceinte)* ». Ces objectifs sont précisés dans le projet d'aménagement et de développement durable, qui a été débattu par le conseil municipal le 28 novembre 2016. Parmi les douze orientations stratégiques, figurent notamment celles consistant à « *assurer une gestion parcimonieuse de l'espace* » (n°4), à « *faire du paysage, du patrimoine et du cadre de vie un support d'attractivité et de bien-être chez soi* » (n°8) et à « *définir une extension optimale des extensions urbaines* » (n°9). Les orientations en cause sont étayées, dans le même document, par des photographies, où apparaît le terrain d'assiette du projet, ainsi que par un zonage prévoyant de classer ce terrain en zone naturelle. Enfin, la commune produit un projet de plan de zonage, établi antérieurement au prononcé du sursis à statuer, dont il ressort clairement que le pourtour de la cité médiévale, dont le terrain d'assiette du projet, sera classé en zone Nb ou Nj. Dans ces conditions, à la date de l'arrêté attaqué du 14 septembre 2017, le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration était suffisamment avancé. D'autre part, ainsi qu'il vient d'être dit, il n'est pas contesté que la commune a souhaité exclure toute forme d'urbanisation sur le pourtour de la cité médiévale et a décidé de classer le terrain d'assiette du projet en zone naturelle inconstructible. Dans ces conditions, à la date de l'arrêté attaqué, la réalisation de la construction projetée, en l'occurrence un bâtiment de trois logements, ne pouvait que compromettre l'exécution du futur plan local d'urbanisme. Pour remettre en cause une telle appréciation, Mme Liedl ne saurait utilement faire valoir que son projet a reçu les avis favorables de l'architecte des bâtiments de France, le 25 juillet 2017, et du préfet du Haut-Rhin, le 14 septembre 2017, ni que, eu égard à sa localisation, son volume et aux choix des matériaux utilisés, il n'aurait aucun impact sur la forme urbaine et la typologie médiévale du village. De même, si, lors de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 3 au 5 octobre 2018, en vue de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale « *Montagne Vignoble et Ried* », la commission d'enquête a estimé que « *toutes les conditions étaient réunies pour que le projet de Mme Liedl puisse aboutir* », une telle circonstance, qui est

postérieure à l'arrêté attaqué du 14 septembre 2017, est également sans incidence sur sa légalité. Par suite, et alors que cette même commission d'enquête a admis, par ailleurs, que la commune de Zellenberg disposait d'une compétence pleine et entière en matière d'urbanisme, le moyen tiré de l'erreur de droit ne peut être favorablement accueilli.

11. En cinquième et dernier lieu, aux termes de l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales : « *Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international./ Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes.* ».

12. Toutefois, il résulte clairement des stipulations en cause que le droit au respect des biens ne porte pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général. Et, il ne ressort pas des pièces du dossier que le maire de Zellenberg, en opposant à la demande de Mme Liedl un sursis à statuer, en application des dispositions du troisième aliéna de l'article L. 153-11 et de celles de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, ait porté au droit au respect des biens de la requérante une atteinte injustifiée se traduisant par une rupture du juste équilibre qui doit être maintenu entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs de sauvegarde du droit de propriété. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ne peut qu'être écarté.

13. Il résulte de tout ce qui précède que Mme Liedl n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrête du 14 septembre 2017. Par voie de conséquence, ses conclusions à fin d'injonction et celles à fin d'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative doivent également être écartées. Il n'y a pas lieu non plus, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la requérante la somme réclamée par la commune de Zellenberg au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1 : La requête de Mme Liedl est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Zellenberg en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Aline Liedl et à la commune de Zellenberg.

6. Secteur Uh, Up, Nb et Nj, Tour Nord-Est et cité médiévale

Jugement du TA

N° 1705624 7

Délibéré après l'audience du 28 mars 2019, à laquelle siégeaient :

M. Vogel-Braun, président,
M. Meisse, premier conseiller,
Mme Lecard, conseillère.

Lu en audience publique le 18 avril 2019.

Le rapporteur, Le président,

E. MEISSE J.-P. VOGEL-BRAUN

La greffière,

S. RETTIG

La République mande et ordonne au préfet du Haut-Rhin, en ce qui le concerne, ou à tous huissiers 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,

7. Secteur 1AUh

Extrait du procès verbal de synthèse

Zone 1AUh

Le classement en zone 1AU suppose que les voiries et réseaux sont suffisants au droit de la zone. Le rapport de présentation et les annexes sanitaires ne le démontrent pas.

Les capacités de défense incendie ne sont pas décrites en-dehors du positionnement des poteaux qui figure sur le plan des réseaux.

La pertinence de la programmation envisagée en secteur 1AUh n'est pas démontrée au regard des prix du marché et des capacités financières des cibles potentielles. Une part « minimale » de logements à « loyers modérés » (CF. OAP) est imposée sans définir cette part ni le portage envisagé. Ce manque de précision peut compliquer voire rendre impossible la réalisation de l'opération d'aménagement dont la demande d'autorisation devra démontrer la compatibilité avec les OAP.

La zone 1AUh du Rittelreben pourra se faire en une opération unique ou en deux tranches (OAP, page12). Celle du Huttweg devra se faire « en une opération unique couvrant au-moins 70 (sic) du site ». Nous supposons qu'il s'agit de 70 %. Comment peut-on envisager autre chose qu'une opération d'ensemble pour une zone de 0,34 ha desservie par une unique voie en impasse ?

Compte-tenu des OAP qui imposent une section à sens unique en débouché nord de la zone 1AUh du Rittelreben (page 10), l'aménagement, que ce soit en une ou en deux tranches, supposera donc que l'accès à la rue du Vignoble prévu en emplacement réservé n° 3 soit réalisé au préalable. Aucun aménagement ne sera possible si cet accès n'est pas réalisé.

Or, Mme JOURNEAU, propriétaire du terrain concerné par cet emplacement réservé n° 3, et ses deux fils, sont opposés au projet d'extension et ne souhaitent pas vendre la partie de leur terrain nécessaire à l'aménagement de l'accès à la zone. Le projet d'extension urbaine est donc irréalisable en l'état.

Le tracé de principe de la rue de desserte de la zone du Rittelreben, qui apparaît dans les OAP, est pour partie figuré sur des parcelles classée Nb et donc en-dehors de l'emprise de la zone 1AUh. Il en va de même pour l'emplacement réservé n° 3 (CF. plan de zonage). La zone Nb est de plus qualifiée d'espace de jardin dans les OAP. Dès lors, il semble évident que l'opération d'aménagement envisagée ne se limitera pas au périmètre de la zone 1AUh mais intégrera également tout ou partie des zones Nb contiguës (CF avis de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui souhaitent leur intégration dans la zone 1AUh et Observations de MM. BOEHRER, WACHTER, KOCHERSPERGER et RENTZ Patrick). Pourtant, le secteur Nb est présenté comme un « espace naturel de paysage et de biodiversité à fort caractère patrimonial » (Tome B : page 18, légende du plan de zonage et page 10 du règlement). Ce classement réglementaire semble pour partie cohérent avec l'état initial de l'environnement qui identifie un secteur à enjeu potentiel fort au niveau du fond de vallon (page 89 du Tome A) et incohérent avec les orientations d'aménagement qui permettent la création d'une voirie et de jardins.

Il est de plus précisé page 87 du tome A du rapport de présentation : « Le PLU devra privilégier les secteurs à intérêt potentiellement faible pour organiser le futur développement de la commune. De plus, une expertise écologique devra être effectuée pour confirmer l'intérêt faible des zones à urbaniser. Si on ne peut éviter ou réduire les incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité, des mesures de compensation devront être définies ». Le rapport de présentation ne comporte aucune expertise écologique de cette zone à urbaniser qui abrite la nidification de Faucons crécerelles, espèce protégée au niveau national (CF. Observations de M. et Mme BRAND).

Au-delà, une partie de la même zone 1AUh (section 7, parcelles 210, 211, 215, 216, 217, 226 et 227) est incluse dans le périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles instauré par délibération du Conseil Général du Haut-Rhin en date du 17 mars 2000 ce qui a conduit le Conseil Départemental a donner un avis défavorable au projet de PLU dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées. Si la Commune a délibéré le 25 mars 2019 en faveur d'une réduction du périmètre de préemption précité, la politique mise en oeuvre localement par le Conseil Départemental au titre de l'article L.113-8 du Code de l'urbanisme n'est pas mentionnée dans le projet de PLU. Aucune expertise ou étude ne vient justifier la réduction du périmètre de préemption proposée par le Conseil Municipal. Ce nouveau périmètre ne couvre pas la totalité des zones à enjeux identifiées dans le rapport de présentation (Tome A - page 89). Cette différence n'est pas expliquée.

Le rapport de présentation ne comporte aucune analyse des incidences sur l'environnement du projet d'extension urbaine et des orientations d'aménagement correspondantes.

Il ne comporte pas davantage d'analyse de l'impact paysager ou « d'analyse multi-critère approfondie » (CF. mémoire en réponse à l'avis de la CCI). Or, le choix du site d'extension du Rittelreben continue de rencontrer une opposition de la CCI et des propriétaires de l'Hôtel Au Riesling malgré les échanges intervenus dans le cadre de la concertation (CF. bilan de la concertation tiré par le Conseil Municipal le 05 novembre 2018). M. BECKER mentionne l'existence d'une étude de l'ADAUHR qui concluait à la nécessité de limiter l'extension à hauteur de l'hôtel pour des raisons paysagères. M. RENTZ Patrick suggère d'autoriser les toits plats végétalisés pour diminuer l'impact.

Une représentation graphique de l'insertion dans le site, tenant compte des règles de prospect, de hauteur et de toiture, aurait été utile pour permettre à chacun d'apprécier concrètement l'impact paysager du projet et sa compatibilité avec les orientations du PADD. Nous notons de plus que, si l'orientation stratégique n° 9 du PADD prévoit que « l'insertion paysagère de l'urbanisation du site [d'extension urbaine] prendra en compte l'enjeu de la qualité des vues vers la plaine depuis l'hôtel du Riesling », aucune des photos illustrant « une inscription discrète dans le paysage » page 17 du PADD ne correspond à une vue prise depuis l'hôtel.

Nous nous sommes rendu sur place le 13 juin 2019 et nous confirmons que la zone du Rittelreben constitue un premier plan particulièrement important dans le panorama exceptionnel offert aux clients de l'hôtel depuis les salles de restauration, les terrasses et une partie des chambres. Il est évident que ce panorama constitue un atout exceptionnel pour cet établissement touristique qui concourt à l'attractivité et à la renommée de l'ensemble de la commune et qui a d'ailleurs bénéficié de subventions régionales pour maintenir et développer son activité (CF Observations de M. et Mme BRAND).

Vue depuis une salle de restauration : les vignes en premier plan sont classées 1AUh (délimitation approximative par les lignes rouges).

Vue depuis la terrasse panoramique : les vignes en premier plan et celles du versant opposé sont classées en zone 1AUh (délimitation approximative par les lignes rouges).

Vue depuis une chambre : les vignes en premier plan et leur symétrique sur le versant opposé sont classé en zone 1AUh (délimitation approximative par les lignes rouges).

L'urbanisation du secteur 1AUh du Rittelreben aura manifestement un impact très fort sur le panorama exceptionnel et pittoresque offert aux clients de l'hôtel «Au Riesling ». Ce paysage constitue un élément de différenciation et donc un atout pour une activité économique qui bénéficie à l'ensemble du territoire.

Le maintien et le développement de cette activité économique qui concerne 16 salariés et de nombreux partenaires locaux est d'intérêt général. Cet enjeu n'est pas comparable avec l'intérêt des propriétaires dont les terrains agricoles deviendraient constructibles du fait de l'approbation du PLU (CF. Observations de M. KOCHERSPERGER pour le compte de M. BOEHRER).

Nous notons de plus que l'allongement de la zone d'extension la met en contact avec des parcelles viticoles sur un très long linéaire. Une exploitation est particulièrement concernée et pourrait être impactée par des conflits avec les nouveaux habitants liés aux nuisances inévitables (CF. Observations M. et Mme HAEN).

L'extension urbaine devrait être justifiée au regard des alternatives possibles pour la construction de nouveaux logements (CF . Observations de M. et Mme BRAND et de M. BECKER).

Les arguments liés au classement des terrains dans le POS ne sont pas recevables puisque ce document est caduc depuis 2017. Ces terrains sont aujourd'hui inconstructibles car situés en-dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Le PLU devrait justifier la délimitation des zones en fonction de l'état actuel du site, des impacts prévisibles et des alternatives envisageables. Ce n'est pas le cas.

Par ailleurs, M. RENTZ Patrick nous a fait part de besoins potentiels d'extension du Domaine Edmond Rentz sur des terrains de l'établissement situés dans la zone 1AUh du Rittelreben. Il souhaiterait en conséquence que le règlement autorise davantage de mixité des fonctions. Il paraîtrait effectivement cohérent que les développements de cette activité économique puissent se faire à proximité immédiate des bâtiments existants.

Enfin, nous confirmons l'incohérence relevée par le Conseil Départemental entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le PADD pour ce qui concerne la zone de rencontre (PADD orientation n° 10 - document graphique).

Nous soulignons de plus que si les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient un débouché en sens unique du secteur 1AUh pour tenir compte des difficultés de circulation dans la rue du Vignoble, ce choix ne permet pas de sécuriser un secteur qui a déjà connu un accident selon M. BECKER. Le PLU pourrait prévoir l'élargissement de la voie en classant les surfaces nécessaires en emplacement réservé.

- L'annexe sanitaire sera complétée pour bien justifier que les réseaux sont calibrés au droit du secteur 1AUh du Rittelreben. Cela dit, à titre d'information, rien interdit de classé en 1AUh un site non desservi par les réseaux, mais cela impliquerait une dépense de réalisation pour le gestionnaire des dits réseaux.
- Concernant la faisabilité économique de l'extension urbaine, son bilan économique est largement favorable compte tenue de la valeur du foncier viabilisé dans les communes du vignoble.
- Concernant la question de la desserte du site, la solution du sens unique concerne la rue du vignoble et non la desserte interne du secteur 1AUh.
- Concernant la position de madame Journeau, rien n'interdit qu'elle évolue dans le temps d'une part et d'autre part, rien ne s'oppose que le site soit desservie en impasse pour une durée provisoire. Pour clarifier ce point, la commune se propose d'enrichir l'OAP en ce sens.
- Concernant les terrains classés en Nb le long du ruisseau ils sont propriété communale. De fait, la commune compte engager leur revalorisation éco-paysagère simultanément à l'urbanisation du site 1AUh.

  L'OAP fixe bien ce cadre d'aménagement d'ensemble du site pris dans sa globalité. Ce cadre présente d'ailleurs une garantie qualitative aussi bien pour les futures habitants du secteur que pour l'hôtel du Riesling.
- Concernant le classement en Nb du site du ruisseau et les prescriptions de l'OAP qui l'accompagnent, il marque bien la décision de la commune de prendre en compte l'enjeu identifié dans le tome A du Rapport de Présentation en prévoyant la reconquête de ses qualités éco-paysagères.
- Concernant le site 1AUh, sa richesse écologique est aujourd'hui limitée à celle d'un pure espace de vignes n'incluant aucun support de biodiversité de type arbres, haies, bosquet, muret…. La commune se propose de renforcer encore l'explicitation de ce point dans le Rapport de Présentations.
- Concernant le périmètre de préemption au titre des ENS, instauré le 17 mars 2000, il ne repose sur aucune étude éco-paysagère, il a été instauré de manière générique. La décision de la commune de proposer au Département de ramener ce périmètre aux espaces couverts par la trame L151-23 du code l'urbanisme dans son plan de zonage, et encadrés des prescriptions fortes définies dans les dispositions générales du règlement, s'appuie quant à elle sur l'analyse environnementale du Diagnostic présentée dans le tome A du Rapport de Présentation.

  Notons sur ce point que les services du Département qui ont rencontré récemment Monsieur le Maire pour instruire la demande de la commune considère comme pertinent le nouveau périmètre proposé.

7. Secteur 1AUh

Extrait du procès verbal de synthèse

Zone 1AUh

Le classement en zone 1AU suppose que les voiries et réseaux sont suffisants au droit de la zone. Le rapport de présentation et les annexes sanitaires ne le démontrent pas.

Les capacités de défense incendie ne sont pas décrites en-dehors du positionnement des poteaux qui figure sur le plan des réseaux.

La pertinence de la programmation envisagée en secteur 1AUh n'est pas démontrée au regard des prix du marché et des capacités financières des cibles potentielles. Une part « minimale » de logements à « loyers modérés » (CF. OAP) est imposée sans définir cette part ni le portage envisagé. Ce manque de précision peut compliquer voire rendre impossible la réalisation de l'opération d'aménagement dont la demande d'autorisation devra démontrer la compatibilité avec les OAP.

La zone 1AUh du Rittelreben pourra se faire en une opération unique ou en deux tranches (OAP, page12). Celle du Huttweg devra se faire « en une opération unique couvrant au-moins 70 (sic) du site ». Nous supposons qu'il s'agit de 70 %. Comment peut-on envisager autre chose qu'une opération d'ensemble pour une zone de 0,34 ha desservie par une unique voie en impasse ?

Compte-tenu des OAP qui imposent une section à sens unique en débouché nord de la zone 1AUh du Rittelreben (page 10), l'aménagement, que ce soit en une ou en deux tranches, supposera donc que l'accès à la rue du Vignoble prévu en emplacement réservé n° 3 soit réalisé au préalable. Aucun aménagement ne sera possible si cet accès n'est pas réalisé.

Or, Mme JOURNEAU, propriétaire du terrain concerné par cet emplacement réservé n° 3, et ses deux fils, sont opposés au projet d'extension et ne souhaitent pas vendre la partie de leur terrain nécessaire à l'aménagement de l'accès à la zone. Le projet d'extension urbaine est donc irréalisable en l'état.

Le tracé de principe de la rue de desserte de la zone du Rittelreben, qui apparaît dans les OAP, est pour partie figuré sur des parcelles classée Nb et donc en-dehors de l'emprise de la zone 1AUh. Il en va de même pour l'emplacement réservé n° 3 (CF. plan de zonage). La zone Nb est de plus qualifiée d'espace de jardin dans les OAP. Dès lors, il semble évident que l'opération d'aménagement envisagée ne se limitera pas au périmètre de la zone 1AUh mais intégrera également tout ou partie des zones Nb contiguës (CF avis de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui souhaitent leur intégration dans la zone 1AUh et Observations de MM. BOEHRER, WACHTER, KOCHERSPERGER et RENTZ Patrick). Pourtant, le secteur Nb est présenté comme un « espace naturel de paysage et de biodiversité à fort caractère patrimonial » (Tome B : page 18, légende du plan de zonage et page 10 du règlement). Ce classement réglementaire semble pour partie cohérent avec l'état initial de l'environnement qui identifie un secteur à enjeu potentiel fort au niveau du fond de vallon (page 89 du Tome A) et incohérent avec les orientations d'aménagement qui permettent la création d'une voirie et de jardins.

Il est de plus précisé page 87 du tome A du rapport de présentation : « Le PLU devra privilégier les secteurs à intérêt potentiellement faible pour organiser le futur développement de la commune. De plus, une expertise écologique devra être effectuée pour confirmer l'intérêt faible des zones à urbaniser. Si on ne peut éviter ou réduire les incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité, des mesures de compensation devront être définies ». Le rapport de présentation ne comporte aucune expertise écologique de cette zone à urbaniser qui abrite la nidification de Faucons crécerelles, espèce protégée au niveau national (CF. Observations de M. et Mme BRAND).

Au-delà, une partie de la même zone 1AUh (section 7, parcelles 210, 211, 215, 216, 217, 226 et 227) est incluse dans le périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles instauré par délibération du Conseil Général du Haut-Rhin en date du 17 mars 2000 ce qui a conduit le Conseil Départemental a donner un avis défavorable au projet de PLU dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées. Si la Commune a délibéré le 25 mars 2019 en faveur d'une réduction du périmètre de préemption précité, la politique mise en oeuvre localement par le Conseil Départemental au titre de l'article L.113-8 du Code de l'urbanisme n'est pas mentionnée dans le projet de PLU. Aucune expertise ou étude ne vient justifier la réduction du périmètre de préemption proposée par le Conseil Municipal. Ce nouveau périmètre ne couvre pas la totalité des zones à enjeux identifiées dans le rapport de présentation (Tome A - page 89). Cette différence n'est pas expliquée.

Le rapport de présentation ne comporte aucune analyse des incidences sur l'environnement du projet d'extension urbaine et des orientations d'aménagement correspondantes.

Il ne comporte pas davantage d'analyse de l'impact paysager ou « d'analyse multi-critère approfondie » (CF. mémoire en réponse à l'avis de la CCI). Or, le choix du site d'extension du Rittelreben continue de rencontrer une opposition de la CCI et des propriétaires de l'Hôtel Au Riesling malgré les échanges intervenus dans le cadre de la concertation (CF. bilan de la concertation tiré par le Conseil Municipal le 05 novembre 2018). M. BECKER mentionne l'existence d'une étude de l'ADAUHR qui concluait à la nécessité de limiter l'extension à hauteur de l'hôtel pour des raisons paysagères. M. RENTZ Patrick suggère d'autoriser les toits plats végétalisés pour diminuer l'impact.

Une représentation graphique de l'insertion dans le site, tenant compte des règles de prospect, de hauteur et de toiture, aurait été utile pour permettre à chacun d'apprécier concrètement l'impact paysager du projet et sa compatibilité avec les orientations du PADD. Nous notons de plus que, si l'orientation stratégique n° 9 du PADD prévoit que « l'insertion paysagère de l'urbanisation du site [d'extension urbaine] prendra en compte l'enjeu de la qualité des vues vers la plaine depuis l'hôtel du Riesling », aucune des photos illustrant « une inscription discrète dans le paysage » page 17 du PADD ne correspond à une vue prise depuis l'hôtel.

Nous nous sommes rendu sur place le 13 juin 2019 et nous confirmons que la zone du Rittelreben constitue un premier plan particulièrement important dans le panorama exceptionnel offert aux clients de l'hôtel depuis les salles de restauration, les terrasses et une partie des chambres. Il est évident que ce panorama constitue un atout exceptionnel pour cet établissement touristique qui concourt à l'attractivité et à la renommée de l'ensemble de la commune et qui a d'ailleurs bénéficié de subventions régionales pour maintenir et développer son activité (CF Observations de M. et Mme BRAND).

Vue depuis une salle de restauration : les vignes en premier plan sont classées 1AUh (délimitation approximative par les lignes rouges).

Vue depuis la terrasse panoramique : les vignes en premier plan et celles du versant opposé sont classées en zone 1AUh (délimitation approximative par les lignes rouges).

Vue depuis une chambre : les vignes en premier plan et leur symétrique sur le versant opposé sont classé en zone 1AUh (délimitation approximative par les lignes rouges).

L'urbanisation du secteur 1AUh du Rittelreben aura manifestement un impact très fort sur le panorama exceptionnel et pittoresque offert aux clients de l'hôtel «Au Riesling ». Ce paysage constitue un élément de différenciation et donc un atout pour une activité économique qui bénéficie à l'ensemble du territoire.

Le maintien et le développement de cette activité économique qui concerne 16 salariés et de nombreux partenaires locaux est d'intérêt général. Cet enjeu n'est pas comparable avec l'intérêt des propriétaires dont les terrains agricoles deviendraient constructibles du fait de l'approbation du PLU (CF. Observations de M. KOCHERSPERGER pour le compte de M. BOEHRER).

Nous notons de plus que l'allongement de la zone d'extension la met en contact avec des parcelles viticoles sur un très long linéaire. Une exploitation est particulièrement concernée et pourrait être impactée par des conflits avec les nouveaux habitants liés aux nuisances inévitables (CF. Observations M. et Mme HAEN).

L'extension urbaine devrait être justifiée au regard des alternatives possibles pour la construction de nouveaux logements (CF . Observations de M. et Mme BRAND et de M. BECKER).

Les arguments liés au classement des terrains dans le POS ne sont pas recevables puisque ce document est caduc depuis 2017. Ces terrains sont aujourd'hui inconstructibles car situés en-dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Le PLU devrait justifier la délimitation des zones en fonction de l'état actuel du site, des impacts prévisibles et des alternatives envisageables. Ce n'est pas le cas.

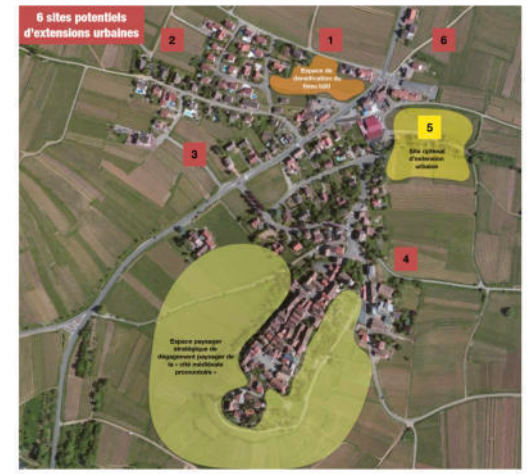
Par ailleurs, M. RENTZ Patrick nous a fait part de besoins potentiels d'extension du Domaine Edmond Rentz sur des terrains de l'établissement situés dans la zone 1AUh du Rittelreben. Il souhaiterait en conséquence que le règlement autorise davantage de mixité des fonctions. Il paraîtrait effectivement cohérent que les développements de cette activité économique puissent se faire à proximité immédiate des bâtiments existants.

Enfin, nous confirmons l'incohérence relevée par le Conseil Départemental entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le PADD pour ce qui concerne la zone de rencontre (PADD orientation n° 10 - document graphique).

Nous soulignons de plus que si les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient un débouché en sens unique du secteur 1AUh pour tenir compte des difficultés de circulation dans la rue du Vignoble, ce choix ne permet pas de sécuriser un secteur qui a déjà connu un accident selon M. BECKER. Le PLU pourrait prévoir l'élargissement de la voie en classant les surfaces nécessaires en emplacement réservé.

- Les éléments d'analyse comparative des sites d'extensions urbaines potentielles présent dans le PADD du projet de PLU arrêté en 2017, seront intégrés dans le tome B du Rapport de Présentation en lien avec l'analyse paysagère figurant dans le tome A du Rapport de Présentation.

  Cette analyse donne une hiérarchie précise des sites et fonde solidement le choix communal.



HIÉRARCHISATION DES SITES POTIENTIELS D'EXTENSION URBAINE

	Surface potentiel (Exos POS le cas échéant)	Desserte par les réseaux	Note de 1 à 5 étoiles	Localisation et impact « trafic » dans les ruelles du village	Note de 1 à 5 étoiles	Insertion paysagère	Note de 1 à 5 étoiles	Insertion urbaine et compacité du village	Note de 1 à 5 étoiles	Qualité paysagère résidentielle	Note de 1 à 5 étoiles	TOTAL
SITE 1	1,8 ha	270 mètres de réseaux à créer sur une route à élargir, ceci en ne desservant qu'un seul coté	*	Impact moyen	***	Création d'un nouveau front bâti plus exposé que le front actuel	**	Allonge la forme urbaine du village, éloigne les habitants du coeur de village et impose de traverser la Route du Vin	*	Bonne à très bonne	*****	12
SITE 2	0,96 ha	270 mètres de réseaux et voirie à créer en prolongement de la rue du Hartweg	****	Trafic supporté à 100% par la rue Hartweg ou 50% dans l'hypothèse problématique d'une desserte à sens unique à partir de la rue Hartweg et en s'appuyant sur la rue du Hutweg pour assurer un bouclage	**	Altère l'axe visuel Village / Châteaux de Ribeauvillé depuis le site de l'ancien Château du village et depuis la promenade des remparts Ouest	*	Allonge la forme urbaine du village village, éloigne les habitants du coeur de village et impose de traverser la Route du Vin	*	Bonne à très bonne	*****	13
SITE 3 (32 ares hors TII et 30 ares in TII)	0,32 ha	Rue à élargir sur 120 mètres, réseaux à créer sur 150 mètres et ruelle à créer sur 30 mètres	****	Impact induit nul	*****	Permet de créer une façade urbaine sud Ouest de meilleur facture que la situation actuelle	*****	Est situé à une relative proximité du coeur de village, mais impose de traverser la Route du Vin	***	Bonne à très bonne en termes de paysage, mais présence acoustique et visuelle de la route des vins	****	21
SITE 4 (1 hectare mobilisable)	1ha	150 mètres de réseaux et voirie à créer	****	Impact induit faible à moyen	***	Fragilise la vue sur la façade urbaine et l'église depuis le chemin du cimetière	*	Est situé à relative proximité du coeur de village et permet de relier ce dernier par un cheminement piéton	*****	Bonne à très bonne	*****	18
SITE 5 (1 hectare mobilisable)	2,04 ha	150 mètres de réseaux et voirie à créer	****	Impact induit faible	****	S'intègre discrètement dans le paysage de manière naturelle	*****	Est situé à relative proximité du coeur de village et permet de relier ce dernier par un cheminement piéton	*****	Bonne à très bonne	*****	23
SITE 6	0,75 ha	120 mètres de réseaux et voirie à créer	***	Impact induit nul	*****	Peut s'intégrer discrètement dans le paysage	***	Allonge la forme urbaine du village village et éloigne les habitants du coeur de village, mais n'impose pas de traverser la Route du Vin	**	Bonne à très bonne et termes de paysage, mais présence acoustique et visuelle de la route des vins	****	17

- La commune se propose d'enrichir le dossier de représentation graphique illustrant l'insertion paysagère visée par l'OAP et les dispositions de prospect du règlement.
- Concernant l'urbanisation du site 1AUh Rittelreben et la vue depuis le Riesling, la commune rappelle que :
  - Le site 1AUh est constructible de longue date.
  - Le PLU justifie le maintien de cette localisation par une analyse multi-critère approfondie.
  - Le PLU prévoit des mesures fortes d'intégration paysagère du site AUh, soit un ensemble de dispositions qui n'existaient aucunement lorsque le propriétaire du Riesling a acheté son établissement.
  - Aussi la commune considère que la solution retenue est équilibrée et préserve bien l'attractivité de l'hôtel dont le propre impact sur le paysage est lui-même non neutre.
- Concernant la question de la mixité des fonctions, l'article AU1 prévoir : *« L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés »*. Cette disposition parait suffisante et équilibrée.

8. Secteur 1AUt

Extrait du procès verbal de synthèse

Zone 1AUt

La zone 1AUt est sensée faciliter la découverte à pied du village par l'aménagement d'un parking (page 28 du Tome B du rapport de présentation, page 12 du PADD, OAP et règlement). Cette justification est pertinente si le parking en cause est public comme le prévoient les OAP qui mentionnent « la place et des espaces publics » (page 15). La réalisation par la collectivité, qui n'est pas propriétaire des terrains (CF. Observations de M. BECKER), n'est cependant pas assurée par un emplacement réservé par exemple.

- Le site 1AUt implique la réalisation d'un projet d'ensemble dans une vocation clairement affirmée. La concrétisation du projet doit cependant être portée par l'aménageur et non par la commune, en ce sens il est logique de ne pas instaurer d'emplacement réservé sur le site.

9. Secteur Av

Extrait du procès verbal de synthèse

Zone Av

Un secteur Av permettant des constructions nouvelles est délimité dans la partie Nord-Ouest du ban communal. Le bilan de la concertation (délibération du 05 novembre 2018) mentionne des échanges avec les viticulteurs sur ce point (confirmé par M. RENTZ Philippe) mais la Chambre d'Agriculture souhaite que la localisation de ce secteur soit réétudiée (CF. également Observations de Mme LIEDL, de M. et Mme DOSCH et de M. PONCHON).

La zone correspondante est qualifiée à enjeu potentiel moyen dans l'état initial de l'environnement (page 89 du tome A du rapport de présentation). Elle est incluse dans le périmètre de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département et dans le trame verte et bleue (CF. avis du Conseil Départemental et page 84 du Rapport de présentation - Tome A).

Il est précisé page 87 du tome A du rapport de présentation : « Le PLU devra privilégier les secteurs à intérêt potentiellement faible pour organiser le futur développement de la commune. De plus, une expertise écologique devra être effectuée pour confirmer l'intérêt faible des zones à urbaniser. Si on ne peut éviter ou réduire les incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité, des mesures de compensation devront être définies ». Le rapport de présentation ne comporte aucune expertise écologique de cette zone constructible. Il ne comporte aucune analyse des incidences sur l'environnement de la délimitation de cette zone (CF. également l'avis de l'Etat).

Or, il nous a été indiqué lors de nos permanences que les fontaines du village sont alimentées en eau par des captages situés dans cette zone (CF. Observations de M. et Mme DOSCH et de M. PONCHON). Le rapport de présentation et les annexes sanitaires n'en font pas mention et les impacts possibles liés, par exemple, au lavage des engins viticoles et des pulvérisateurs ne sont pas analysés. L'autorisation d'une aire de lavage à proximité des hangars serait cependant indispensable selon les avis de la Chambre d'Agriculture, de M. RENTZ Philippe et de M. et Mme DOSCH.

De plus, il est indiqué dans le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées joint au dossier d'enquête, que la Huppe fasciée a été contactée dans la zone. Nous confirmons la présence de cet oiseau dont nous avons observé un individu sur place le 13 juin 2019.

La Huppe fasciée est une espèce protégée sur l'ensemble du territoire national par l'arrêté du 29 octobre 2009. L'altération ou la dégradation de ses sites de reproduction et des aires de repos est interdite. Cette espèce est considérée comme menacée de disparition et classée « en danger » en raison d'une « population très petite ou restreinte » sur la Liste rouge des oiseaux nicheurs menacés en Alsace (CF. https://inpn.mnhn.fr). Il semble donc que le projet de PLU pourrait avoir un impact notable sur cette espèce dont « il est peu probable que [l']effectif dépasse 20 couples en Alsace » (Ciconia - Livre rouge des oiseaux nicheurs d'Alsace - 1989). Il n'est pas analysé.

- Le site Av est situé en bordure du secteur Nb. De ce fait son impact sur la richesse écologique de ce dernier est fort limité. Aussi, il s'agit d'une solution de compromis équilibré compte tenue de la complexité des enjeux.

  Concernant la question des sources, outre qu'elle ne recèle aucune protection règlementaire, la commune propose de bien en évoquer la présence dans le Rapport de Présentation en complétant ce dernier sur ce point. De plus, la commune pourrait envisager d'enrichir le Règlement du secteur Av en excluant notamment les zones de lavage.

10. Protections au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Extrait du procès verbal de synthèse

Protections au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Nous comprenons les remarques de l'Etat comme une interrogation sur la pertinence de délimiter une zone de protection à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques. L'identification de cette zone conduit par exemple à interdire la démolition des constructions de la zone Up qui n'ont pourtant pas de caractère patrimonial. Il pourrait être plus pertinent d'identifier individuellement les éléments patrimoniaux.

- La délimitation du périmètre L.151-19 a été réalisée en pleine coordination avec le STAP et l'ABF. Cette délimitation n'interdit pas intrinsèquement les éventuelles démolitions, elles les soumets à l'avis de l'ABF.

11. Justification des règles

Extrait du procès verbal de synthèse

Justification des règles

De nombreuses règles ne sont pas justifiées dans le Tome B du rapport de présentation.

En particulier, les règles d'implantation, de hauteur et de toiture sont justifiées page 23 du Tome B du rapport de présentation en faisant référence aux « lignes de construction existantes dans chaque rue et site », ou à « l'équilibre existant » pour ce qui concerne les hauteurs des construction et la typologie des toitures. Les typologies du tissu bâti ne sont cependant pas décrites dans le rapport de présentation (implantation, hauteur, toitures…). Le rapport de présentation ne permet donc pas de vérifier la pertinence du règlement pour ce qui concerne les typologies du bâti.

- Le Rapport de Présentation justifie de manière détaillée comment les objectifs du PADD sont traduits dans le Règlement et les OAP.
- L'analyse patrimonial et paysagère du Rapport de Présentation peut être complétée d'une planche de synthèse illustrant les gabarits du tissu bâti afin d'expliciter davantage le lien logique avec les règles d'implantation.

12. Règlement

Extrait du procès verbal de synthèse

Règlement

Page 23, l'alignement est réglementé en secteurs Ur-Uv en fonction de l'alignement sur les constructions riveraines existantes ou en l'absence de construction riveraine. Comment s'applique la règle s'il n'existe qu'une seule construction riveraine ?

Page 24, des Schlupfs sont sensés être identifiés sur le plan de zonage.

Page 24, les schémas sont peu clairs pour ce qui concerne l'application de la règle du H/2 (idem en zone 1AU, page 35).

Page 39, les grillages sont autorisés côté intérieur de la haie. Cette règle est également reprise en OAP (page 12). Ces dispositions ont pour effet de ne pas permettre la réalisation d'une clôture au sens du Code civil. Les « clôtures » ainsi implantées à l'intérieur des unités foncières et donc en recul par rapport aux limites seront-elles soumises à autorisation au titre de l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme (CF. page 12 du règlement) ? De plus l'entretien d'une haie située à l'arrière d'un grillage paraît bien compliqué et potentiellement source de conflits de voisinage.

Page 39, la règle de hauteur de la dalle de rez-de-chaussée et son illustration sont incohérentes (0,8 ou 1 m ?).

Page 42, certaines destinations ne sont ni « interdites » ni « autorisées également mais sous conditions ». Toutes les destinations « autres que les équipements publics d'infrastructures » sont donc « autorisées uniquement » si elles ne sont pas interdites ou soumises à conditions. Nous comprenons que les commerces, les industries, les entrepôts... sont autorisés dans toute la zone A.

Page 44, la hauteur des « constructions d'habitation » est réglementée en secteur Ac et Anc alors qu'elles ne devraient pas être autorisées dans ce dernier « non constructible excepté pour les abris de pâture » (CF. page 42).

Page 49, des règles d'implantation sont définies pour le secteur Nb a priori inconstructible. Le secteur Nc, constructible, n'est pas réglementé.

Page 50, il est noté dans le chapitre « l'esprit de la règle » que la problématique du stationnement concerne le secteur Nt mais la règle est appliquée à l'ensemble de la zone N.

Pages 50 et 51, l'intitulé des articles est noté « A » au-lieu de « N ».

Page 51, les règles N5 ne semblent pas toutes pertinentes pour l'ensemble de la zone N.

Page 59, il est noté que le droit de préemption concerne un secteur 1AUp qui n'existe pas dans le projet de PLU.

Page 67, les toitures sont considérées comme végétalisées si l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 25 cm. Cette disposition n'autorise que des toitures végétalisées semi-intensives ou des terrasses jardins au regard des « Règles professionnelles pour la conception et la réalisation des terrasses et toitures végétalisées » (Edition n° 3 - mai 2018). Pourtant, certaines illustrations semblent correspondre à des toitures végétalisées extensives dont l'épaisseur est inférieure à 12 cm d'après les règles professionnelles.

- Page 23 : L'article U2a précise :

> - En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris **entre 2 et 5 mètres.**
> - La construction en l'alignement des emprises publiques peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.

- Page 39 : La haie et le grillage évoqués sont considérés comme formant un ensemble, au même titre qu'un mur par exemple. La prescription respecte de ce fait la réalisation de clôture au sens du code civile.

  La gestion de ce type de limite séparation n'est en rien plus compliqué que celle d'une simple haie.
- Page 39 : Concernant les dalles de rez-de-chaussée, il ne semble nullement fait référence à un chiffre de 0,8.
- Page 42 : Les destinations non évoqués sont de fait interdites. L'ensemble des services instructeurs partagent cette lecture de la solution rédactionnelle retenue.
- Page 49 : Des équipements publics d'infrastructure sont possibles dans l'ensemble de la zone N. Le secteur Nc est règlement dans l'article N2b, il importe de souligner qu'il est libre d'implantation dans l'article N2a.
- Page 50 : Il faut de lire « concerne en <u>particulier</u> le secteur Nt ».
- Pages 50 et 51 : L'erreur matérielle « A » au lieu de « N » sera corrigée.
- Page 59 : Il faut de lire « 1AUt » en lieu et place de « 1AUp, l'erreur matérielle sera corrigée.
- Page 67 : Rien n'interdit les toits végétalisés de faible épaisseur, mais dans ce cas il n'entre pas dans le calcul du CBS.

13. Servitudes d'utilité publique

Extrait du procès verbal de synthèse

Servitudes d'utilité publique

Le SIAEPABE demande que les réseaux syndicaux soient listés et matérialisés. Il conviendrait de vérifier que ces réseaux font effectivement l'objet de servitudes d'utilité publique. A défaut, l'information pourrait figurer sur les cartographies des annexes sanitaires.

L'existence d'un PPRN applicable sur la partie Est du ban communal devrait être vérifiée et l'annexe 6 du projet de PLU rectifiée en conséquence le cas échéant.

- Le PLU sera complété des éléments attendus par le SIAPABE dès que celui-ci aura transmis les information le concernant.
- Concernant Zellenberg, le PPRN concerne uniquement le site du Schlossberg.

14. Annexes sanitaires

Extrait du procès verbal de synthèse

Annexes sanitaires

Les poteaux d'incendie figurent sur le plan des réseau mais les annexes ne comprennent aucune analyse de la capacité à assurer la défense incendie, en particulier pour les extensions urbaines et pour les secteurs agricoles constructibles.

Le SIAEPABE demande une mise à jour des annexes.

- Les annexes seront mis à jour en lien avec les données attendues du SIAEPABE

15. Remarques diverses

Extrait du procès verbal de synthèse

Remarques diverses

D'autres remarques mentionnées par les Personnes Publiques Associées sont prises en compte de manière satisfaisante dans le mémoire en réponse joint au dossier d'enquête et n'appellent pas d'observation complémentaire.

L'absence de certains bâtiments sur le plan de zonage est sans incidence pour le propriétaire si ces constructions ont bien été régulièrement autorisées (CF. Observations de M. DORIDAM).

Commune de ZELLENBERG

HAUT-RHIN

Arrêté n° 11-2019 de Monsieur le Maire de la Commune de Zellenberg

en date du 14 mai 2019

Enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et à sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique

du 1er juin 2019

au 30 juin 2019

Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

L'identité de la commune de Zellenberg est déterminée de manière remarquable et unique par sa cité médiévale inscrite en promontoire. Les enjeux paysagers et patrimoniaux sont donc particulièrement importants.

Le tissu bâti est entouré et parfois pénétré par un espace viticole de grande valeur et donc difficilement mutable car la rétention foncière est forte.

Les espaces naturels boisés couvrent à peine 3 % du ban communal mais des espèces protégées, dont au-moins une espèce menacée de disparition en Alsace, sont présentes.

La Commune est partiellement concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux mouvements de terrain. Elle a également déjà subi plusieurs épisodes de coulées de boue et d'inondations justifiant des arrêtés de catastrophe naturelle.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est un exercice complexe dans ce contexte ici résumé. Il est d'autant plus difficile dans une petite commune car l'intérêt général peut rapidement se heurter aux intérêts privés.

Nous nous sommes efforcé de vérifier la cohérence du projet communal dans son ensemble et au regard des enjeux d'intérêt général.

Nous souhaitons tout d'abord rappeler qu'une enquête publique doit permettre à toute personne de faire des observations et des contre-propositions de nature à améliorer le projet. La participation du public a été particulièrement forte compte-tenu de la taille de la commune et la grande majorité des observations a porté sur des questions d'intérêt général. Nous ne pouvons donc que regretter que la Commune ait opposé une fin de non recevoir à la quasi-totalité des observations que nous lui avons transmises dans notre procès-verbal de synthèse. Certaines observations n'ont fait l'objet d'aucune réponse. Certaines réponses sont basées sur des affirmations manifestement inexactes. Cette posture enlève tout intérêt à l'enquête publique.

Sur le fond et sans qu'il soit nécessaire de revenir sur l'ensemble des observations et des réponses de la Commune que nous avons analysées dans notre rapport :

- **La prise en compte de l'environnement est insuffisante.**

  Le rapport de présentation ne comporte aucune analyse des incidences sur l'environnement. Contrairement à ce que prétend la Commune dans son mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse, les affirmations qui figurent dans les différents tableaux du tome B du rapport de présentation ne constituent pas une analyse :

  - la zone du Rittelreben doit accueillir des extensions urbaines (secteurs 1AUh et orientations d'aménagement concernant également des zones classées Nb). Elle n'a fait l'objet d'aucune expertise écologique alors que cette dernière était prévue par le rapport de présentation (Tome A - page 87). L'enquête publique a permis de montrer que le Faucon crécerelle, espèce protégée, niche dans ce vallon. Nous ne disposons d'aucun inventaire des espèces présentes et d'aucune analyse des incidences de l'urbanisation ou/et de la « valorisation éco-paysagère », prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sur ces dernières.

    L'enquête publique a montré également que le ruisseau a déjà connu des débordements au niveau du Rittelreben. La commune de Zellenberg a déjà subi plusieurs catastrophes naturelles. L'impact de l'urbanisation sur l'imperméabilisation des sols et sur la gestion des eaux de ruissellement n'est pas

analysé. Le positionnement de la zone d'extension et de ses accès au regard des risques n'est pas analysé.

- Un secteur Av est destiné à la construction de hangars viticoles et devrait autoriser, à la demande expresse de la Chambre d'Agriculture et de plusieurs viticulteurs intervenus à l'enquête, les aires de lavages des engins et des pulvérisateurs. Les justifications spécifiques à cette zone, qui figurent dans les tableaux du tome B du rapport de présentation, ne correspondent pas à l'implantation présentée à l'enquête publique mais à celle prévue initialement au Rittelreben par le PLU arrêté en 2017.

  L'enquête publique a permis de mettre en évidence la présence d'une espèce protégée menacée de disparition en Alsace, la Huppe fasciée, et l'existence de sources captées au droit de la zone Av. Ces éléments étaient ignorés du projet de PLU et ne font donc, logiquement, l'objet d'aucune analyse des incidences.

En conséquence, la Commune ne peut pas considérer que l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement « existe dans les différents tableaux de justification du tome B du rapport de présentation ». Les éléments qui y figurent sont beaucoup trop généraux et nous devons donc considérer que, non seulement le projet de PLU soumis à enquête publique ne comporte pas d'analyse des incidences sur l'environnement mais, que, de plus, la Commune n'envisage pas de corriger cette situation.

Nous rappelons que l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement (CF. article L.123-1 du Code de l'environnement). De plus, le Code de l'urbanisme dispose à l'article R.151-1-3° : « [le rapport de présentation] : 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 ». L'absence d'analyse des incidences sur l'environnement constitue donc un manquement d'autant plus substantiel que l'enquête publique a démontré que le projet de PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur des espèces protégées, dont une menacée de disparition en Alsace, sur la ressource en eau et sur les risques.

En conséquence, nous ne pouvons que donner un avis défavorable au projet de PLU tel qu'il a été soumis à l'enquête publique et compte-tenu du mémoire en réponse présenté par la Commune.

- **La protection des biens et des personnes face aux risques ne fait l'objet d'aucune orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les risques d'inondation ne sont pas clairement identifiés.**

  La commune de Zellenberg a déjà fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle pour des coulées de boue et des inondations. Elle est également partiellement couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux mouvements de terrain. Pour autant, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne comporte aucune orientation concernant la protection des biens et des personnes. Cet enjeux est d'intérêt général.

Au-delà, la localisation des zones potentiellement inondables n'est pas précisée dans le projet de PLU. L'objet du périmètre de « risques naturels prévisibles », qui est figuré sur le plan des servitudes d'utilité publique dans la partie Est du ban communal, n'est pas clarifié à l'issue de l'enquête publique malgré nos démarches auprès de la DDT et malgré nos observations en procès-verbal de synthèse. Plusieurs documents que nous avons cités, dont l'un diffusé par la Préfecture du Haut-Rhin dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur la commune voisine d'Ostheim, mentionnent un risque d'inondation par remontée de nappe dans la plaine de Zellenberg sur un périmètre correspondant à celui qui figure au plan des servitudes d'utilité publique. Le projet de PLU ne tient pas compte d'un risque d'inondation dans la plaine.

Les risques sont donc insuffisamment pris en compte par le projet de PLU et le mémoire en réponse présenté par la Commune n'apporte aucune amélioration sur ce point. En conséquence, nous ne pouvons que donner un avis défavorable au projet de PLU.

- **La justification des besoins en extension est basée sur des données et des calculs incohérents. Des zones de jardin de la future extension urbaine du Rittelreben sont de plus classées en secteur naturel Nb ce qui a pour effet de réduire artificiellement le calcul des surfaces destinées à l'urbanisation.**

  La Commune n'a apporté aucune réponse aux incohérences relevés dans le procès-verbal de synthèse concernant, les données prises en compte (données communales de 2018 irréalistes au regard du dernier recensement de l'INSEE), et les calculs effectués pour justifier des besoins en extension dans le PADD (erreurs manifestes démontrées dans notre procès-verbal de synthèse). Son argumentaire repose sur la cohérence de la traduction réglementaire des orientations du PADD alors que ce sont les orientations mêmes du PADD qui sont en cause. Elle ne tire donc aucune conséquence des incohérences relevées.

  Un réexamen des besoins en construction de logements neufs, couplé au respect des prescriptions du SCOT, devrait conduire à une importante réduction des surfaces d'extension urbaine voire à la suppression des zones qui ne sont pas situées dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

  Au-delà, certaines parties des secteurs Nb jouxtant les secteurs 1AUh du Rittelreben sont destinées aux jardins voire à la voirie de la future opération d'aménagement selon les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'ensuit que le calcul des surfaces destinées à l'urbanisation future n'est pas sincère puisque limité à la prise en compte des secteurs 1AUh. L'ensemble des surfaces d'urbanisation future devrait être pris en compte dans l'analyse de la compatibilité avec le SCOT et dans la justification des besoins.

  Enfin, la Commune n'a présenté aucun motif d'intérêt général permettant de justifier l'inconstructibilité de plusieurs terrains desservis par des voies équipées desservant des habitations en vis-à-vis (rue de Kronenburg, rue du Schlossberg -parcelle n° 131 section 9).

  Nous devons donc considérer que les extensions urbaines projetées en-dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ne sont ni justifiées, ni nécessaires, au regard des orientations fixées par le PADD. En conséquence, nous ne pouvons que donner un avis défavorable au projet de PLU qui favorise

l'étalement urbain plutôt que la valorisation de certains terrains situés dans un contexte déjà urbanisé.

- **Le choix de la zone d'extension urbaine du Rittelreben n'est pas motivé au regard des autres solutions possibles et l'analyse de ses impacts est incomplète.**

  Aucune analyse comparative des sites potentiels d'extension urbaine ne figure dans le projet de PLU soumis à enquête publique. Celle présentée dans le mémoire en réponse de la Commune est incomplète (absence de prise en compte des enjeux de biodiversité, des risques, des impacts sur l'activité viticole et sur la santé publique...).

  L'impact sur les activités économiques devrait également être pris en compte dans l'analyse comparée des solutions d'extension. En l'espèce, il n'est pas démontré que l'impact sur l'activité de l'hôtel Au Riesling serait acceptable au regard des avantages qu'il y aurait à retenir la zone du Rittelreben. L'extension du Domaine Edmond Rentz serait empêchée. Le maintien et le développement des activités économiques sont d'intérêt général et d'ailleurs soutenus par des subventions publiques pour ce qui concerne l'hôtel.

  Ajoutons que, contrairement à ce qui est affirmé, la zone d'extension 1AUh du Rittelreben n'est pas constructible (CF. article L.111-3 du Code de l'urbanisme : « En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune »).

  Les éléments apportés par la Commune pour justifier le choix du site du Rittelreben sont donc incomplets et basés sur des affirmations dont certaines sont fausses sans aucune ambiguïté.

  En conséquence, nous ne pouvons que donner un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Rittelreben.

Compte-tenu de tout ce qui précède, nous considérons que l'approbation du PLU aurait des conséquences défavorables, notamment sur le plan environnemental et économique.

En l'absence d'approbation du PLU, le Règlement National d'Urbanisme permettrait l'aménagement de la dent creuse du Huttweg et de nouvelles constructions le long des voies équipées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées. Il permettrait également la valorisation des logements vacants. Ce potentiel serait suffisant pour répondre aux besoins communaux pendant plusieurs années en tenant compte des tendances observées par l'INSEE et des prescriptions du SCOT. De plus, les parties actuellement urbanisées de la commune étant couvertes par une servitude d'utilité publique relative aux abords des Monuments Historiques (à l'exception d'une seule construction), tout projet serait soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ce qui constitue une garantie de prise en compte du patrimoine plus précise et plus spécifique que ne saurait le faire un règlement.

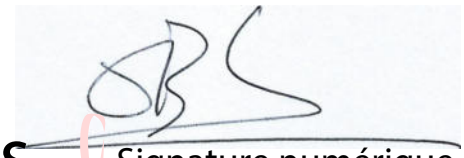
Nous considérons donc qu'il y aurait plus d'inconvénients que d'avantages à approuver le projet de PLU et ce, en tenant compte du mémoire en réponse de la Commune.

En conséquence, nous donnons un

Avis défavorable

au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Zellenberg et à sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Stosswihr, le 22 juillet 2019
Le commissaire enquêteur
Thomas BACHMANN



Thomas BACHMANN

Signature numérique de Thomas BACHMANN
Date : 2019.07.22 17:11:52 +02'00'