

REGION GRAND EST
DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

de l'enquête publique unique relative à
l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Munster et la création de son
Périmètre Délimité des Abords

Arrêté municipal n° 22 / 2021 du 27 août 2021

Enquête publique conduite du 20 septembre au 22 octobre 2021

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

à mes conclusions et avis motivé du 29 novembre 2021

Rappelant les dispositions prises par le maître d'ouvrage au vu des observations, remarques et recommandations des services, personnes publiques associées et observations du public.

Répondant à la demande (courrier électronique) du Tribunal administratif en date du 20/12/2021, en application des dispositions de l'article R.123-20 du Code de l'environnement.

I – PREAMBULE

A la suite de la remise du rapport concernant l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Munster et la création de son PDA, Monsieur le Président du TA de Strasbourg a saisi le commissaire enquêteur, par courrier en date du 20/12/2021, transmis par voie électronique le même jour à 17h43, pour demander de compléter certains points de conclusions en lien notamment avec ;

- les interventions de la MRAe, de l'ARS et des observations du public, dont la pétition, pour le PLU,
- la teneur des observations de l'UDAP sur le projet de PDA.

Le commissaire enquêteur rappelle avoir répondu à toutes les observations sous formes individuelles ou thématiques, pour les questions relatives à un même sujet.

L'élaboration de ces thèmes a intégré la considération des positions des PPA et de l'Ae, les observations du public et les réponses du MO.

Au vu de ces éléments le commissaire enquêteur a précisé ses appréciations ouvrant sur ses motivations, conclusions et avis relatifs aux deux projets de l'enquête.

La seconde partie du rapport initial restant en l'état ; le présent additif aux conclusions et avis comporte les précisions et éléments complémentaire demandés propres à une meilleure identification et compréhension.

Pour répondre intégralement à la demande du TA ; la commune de Munster a été informée, par mes soins, que le rapport publié devra être celui modifié (par intégration des présents éléments complémentaires).

**Mes conclusions et avis relatifs aux projets objets de l'enquête unique
référéncée, établis en date du 29/11/2021, leurs réserves
et recommandations attachées restent en tout point maintenus.**

II – OBJETS DE L'ENQUETE

Les projets, objets de la présente enquête publique unique, visent :

1° - à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville ; **pour lequel, après étude** du dossier, analyse de l'ensemble des observations (public et PPA), reconnaissance générale du territoire communal et visites spécifiques de certaines zones, **j'ai émis un avis favorable, assorti de 3 réserves et 5 recommandations**, comme :

- Répondant aux conditions réglementaires,
- Apportant réponses adaptées aux observations et recommandations des services consultés ou justifiant les engagements pris.

(voir rapport, pages 25 à 30, conclusions et avis pages 16 à 18).

2° - à la création du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques de la commune ; établi par l'UDAP 68, au nom de l'ABF, en concertation avec la municipalité. **Mes conclusions initiales ont considéré** (pages 24 et 25) **l'avis de l'UDAP**, seul service à s'être exprimé sur cet élément de l'enquête, à l'issue desquelles j'ai émis un **avis favorable complété de 3 recommandations** appuyées sur les observations, recevables, de l'UDAP (pages 26 et 27).

III – OBSERVATIONS, SYNTHÈSE ET AVIS

Afin d'apporter une meilleure compréhension, et répondre à la demande, le présent paragraphe reprend :

- pour le PLU
- les avis exprimés par la MRAe et l'ARS (certains recoupant les observations d'autres services),
- une synthèse des observations du public, et citant « in-extenso » le libellé de la pétition visant à la suppression d'une zone AU.
- pour le PDA
- un rappel de la teneur des observations exprimées par l'UDAP.

Les observations ou recommandations sont détaillées quant à leur intérêt et leur bien-fondé.

Les réponses du maître d'ouvrage destinées à lever les difficultés, doutes ou ambiguïtés y sont précisées ; complétées, s'il convient, de ma propre analyse ayant guidée mes conclusions et mon avis.

Je rappelle néanmoins que ces éléments :

- Sont constitutifs du dossier d'enquête (sous-dossier avis des PPA),
- Font l'objet d'un document synthétique (du dossier) où le maître d'ouvrage fait état de ses projets de réponses,
- Sont, pour partie, et lorsqu'un doute subsiste, repris au PV de synthèse (annexe 4.7) et au mémoire en réponse du pétitionnaire (annexe 4.8).
- Sont analysés par mes soins dans les rapport (pages 25 à 30) et conclusions (pages 16 à 18 et 24 à 27).

Les oppositions et difficultés éventuelles à la mise en œuvre des projets avaient été, pour certaines, initialement synthétisées. Les **éléments essentiels** sont ici **intégralement repris**. Ils font l'objet des réponses du porteur du projet, de mes avis et commentaires ayant conduit aux conclusions et avis exprimés le 29 novembre 2021. Rappelant que les trois (3) réserves, relatives au PLU, sont précises, justifiées (l'une rejoignant recommandation de la MRAe) et peuvent être levées par le pétitionnaire.

III.1 - Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Munster était antérieurement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé en 1983, révisé en 2002 et plusieurs fois modifié.

Par délibération en date du 21 avril 2015 le conseil municipal a prescrit la révision du POS, sa transformation en PLU et a défini les objectifs et les modalités de concertation mises en œuvre à l'occasion de cette élaboration.

A défaut d'achèvement de la procédure dans les délais imposés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (*3 ans à dater de la publication de la loi*), la ville de Munster obéit, depuis le 27 mars 2017, aux dispositions du seul Règlement National de l'Urbanisme (RNU) limitant le développement aux abords immédiats du bourg et soumettant à l'avis du préfet les demandes de permis ou déclarations préalables.

La commune de Munster dispose, à la date de l'enquête, de la compétence urbanisme.

Le PLU, tel qu'élaboré, permettra à la municipalité, après approbation, de maîtriser son territoire, de disposer d'un document actualisé qui règlementera l'occupation et l'utilisation des sols et sera appliqué lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

III.1-1 AVIS des PPA

Avis de la MRAe

Synthétisant son avis ; l'Autorité Environnementale (Ae), *après avoir salué la volonté communale de mobiliser des friches industrielles et urbaines pour y réaliser des logements, identifie les principaux enjeux environnementaux :*

- *Consommation des espaces naturels et agricoles ;*
- *Prise en compte des risques naturels et anthropiques ;*
- *Gestion de la ressource en eau et assainissement ;*
- *La préservation du patrimoine naturel et du patrimoine bâti.*

Et exprime plusieurs recommandations (ci-dessous) dans son avis détaillé :

Dans le cadre de la consommation d'espace :

- justifier la compatibilité de son projet avec le SCoT intégrateur Colmar-Rhin-Vosges et utiliser la densité maximale du SCoT pour limiter la consommation d'espace

Réponse :

La commune fait valoir la compatibilité du PLU avec le SCoT, document intégrateur. Le projet de document d'urbanisme restant en deçà de des surfaces accordées par le SCoT.

Avis et commentaire :

Je rappelle ici que le syndicat mixte de gestion du SCoT, après avoir considéré la faible consommation de surface habitat et économie/commerce, durant la période 2002-2016, et formulé quelques remarques de forme a exprimé un AVIS FAVORABLE.

Les zones ouvertes à l'habitat répondent à la densité définie de 40 logement/ha à l'exception du secteur Hartmann (zone mixte habitat/commerces/services/activités économiques et d'équipement.

- L'Ae recommande de mener une politique plus volontariste et incitative en matière de renouvellement urbain (réhabilitation, démolition, reconstruction) auprès des propriétaires de logements vacants dans l'objectif de réduire le taux de vacance.

Réponse :

L'observation est commune avec l'une de la DDT. Le MO précise mener, dès qu'il en a l'occasion, des opérations de réhabilitation des logements vacants dont le chiffrage exact apparait difficile compte tenu des situations diversifiées.

Avis et commentaire :

S'agissant d'un parc privé la commune dispose, ici, de peu de ressources et ne peut agir que de manière ponctuelle.

- Revoir à la baisse les projections démographiques en les mettant en cohérence avec les tendances passées

- Mettre en adéquation ses besoins en logements avec ces projections démographiques

Réponse :

La commune maintient son ambition démographique qui fait écho à l'attractivité de la ville et qu'elle considère comme un objectif réaliste, crédible et légitime.

Avis et commentaire :

La municipalité rappelle son objectif démographique d'environ 5000 habitants qu'elle détenait, malgré certaines fluctuations au gré des ans, jusqu'en 2004.

- supprimer toute extension urbaines nouvelle pour du logement

Réponse :

Prenant en considération les remarques de la DDT, de la MRAe et les observations exprimées par le public dans le cadre de l'enquête ; le pétitionnaire a supprimé des extensions, **reclassant en secteur agricole** la zone AU Zellenberg (1,9 ha).

Avis et commentaire :

La commune répond favorablement aux remarques et recommandations des services ainsi qu'aux observations du public. Elle décide le maintien de l'emplacement réservé n°11 qui ne m'apparaît pas justifié comme destiné à l'accès à la zone supprimée. Ce point fait l'**objet d'une réserve**.

Relativement aux zones d'activités :

- Recommande de compléter le projet en présentant les raisons ayant conduit à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'activités à vocation économique.

Réponse :

La commune fait observer que la zone économique (UE) n'est pas étendue. Le secteur Hammer, ici concerné, est une friche industrielle. Son affectation à l'activité économique ne constitue ni une extension ni d'une ouverture à l'urbanisation.

Avis et commentaire :

Le dossier d'enquête est précis sur ce point. L'OAP présente cette friche de 5,6 ha comme un secteur à enjeux fort pour la commune. Mon rapport fait état de ces éléments.

Equipements et services :

- Recommande de justifier ses objectifs en matière de tourisme et de réexaminer le projet d'aménagement du secteur Haslach au regard de ses impacts sur l'environnement (consommation d'espace naturel, biodiversité)

Réponse :

Le cabinet ayant réalisé l'évaluation environnementale est sollicité pour compléter l'étude d'incidence et adaptation du rapport de présentation (Evaluation environnementale).

Avis et commentaire :

Le tourisme est un élément fort des activités professionnelles de la vallée et de Munter, son bourg centre.

Les déboisements réalisés, aussi regrettables soient-ils, sont antérieurs à l'enquête, ont été mis en œuvre dans le respect de la réglementation par autorisation de défrichement dans le cadre d'arrêtés préfectoraux, notant qu'une compensation a été trouvée par la commune (reboisement au Gaschney). Sur la zone de projet, les investigations complémentaires font état de traces de présence de chauves-souris aux combles de l'ancien sanatorium. En conséquence les combles perdus de ce bâtiment resteront ouverts et accessibles à la faune nocturne (chiroptères) ; les prescriptions de l'OAP seront complétées en ce sens ainsi que sur le développement et la valorisation du bâtiment existant de façon prioritaire à toutes nouvelles constructions dont la surface habitable ne pourra dépasser 25% de celle du bâti existant.

Espaces naturels, agricoles, continuités écologiques :

- L'Ae recommande de clarifier le projet de révision notamment au niveau du sous-secteur Nb et de compléter le rapport de présentation par les éléments correspondant au projet arrêté.

Réponse :

La commune a procédé à une réduction du secteur Nb Schlosswald, limitant à l'enveloppe du bâtiment existant afin d'en permettre la valorisation et interdisant toute construction nouvelle.

Avis et commentaire :

Le pétitionnaire répond favorablement à la recommandation exprimée, se conformant à la loi Montagne et **interdisant** une urbanisation dissociée ou la création d'une UTN.

Les zones humides :

- L'Ae recommande de compléter l'expertise sur les parcelles à urbaniser (AUf2) identifiées comme milieux potentiellement humides d'après cartographie AgroCampus Ouest afin de déterminer leur caractère humide et le cas échéant, de les préserver de tout aménagement et urbanisation pouvant impacter la fonctionnalité zone humide.

Réponse :

Le secteur AUf2 correspond à une friche industrielle entièrement imperméabilisée dont le réaménagement fera l'objet d'opérations ponctuelles de renaturation. La commune relève qu'au regard des éléments dont elle dispose le secteur AUf2 n'est pas classé zone humide.

Avis et commentaires :

Zone industrielle totalement urbanisée. Les aménagements futurs (OAP) incluent des dispositions de renaturation et végétalisation.

Les espaces boisés :

- Recommande d'analyser la possibilité d'utiliser le régime de protection de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces boisés et/ou d'étendre la protection de l'article L.151-23 aux autres éléments boisés de la commune

Réponse :

Les espaces boisés ne sont pas menacés par l'urbanisation et ont plutôt tendance à accroître leur superficie. Une protection spécifique ne semble pas nécessaire, leur classement en **zone N protégée et inconstructible apparait suffisant.**

Avis et commentaire :

Ma connaissance du ban et des secteurs concernés me conduit à confirmer les propos de la municipalité.

Trame verte et bleue :

- Recommande de compléter le rapport de façon à respecter les objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés, notamment au niveau du secteur Haslach.

Réponse :

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, éléments de la trame verte, sont pour l'essentiel classés en zones A et N.

Avis et commentaire :

Si les propos sont exacts ; la réponse du pétitionnaire n'évoque pas clairement, à ce titre, le secteur Haslach qui fera l'**objet d'une réserve** complétant mon avis.

Les zones agricoles :

- *Recommande de revoir le règlement de la zone A de manière à protéger les parties du territoire à forts enjeux.*

Réponse :

Le classement en zone A participe à la préservation des sites Natura 2000.

Avis et commentaires :

J'ai précisé dans mes conclusions initiales (page 12) que la zone A, ici concernée, n'a pas vocation de culture (pas d'intrants) mais exclusivement prairies et vergers.

Les risques naturels (inondation, mouvements de terrain, coulées de boues, retrait gonflement des argiles, risque sismique, risque de remontée du radon).

Réponses :

Inondation : les remarques également exprimées à ce titre par la DDT sont prises en considération et font l'objet d'une rectification du rapport de présentation et du préambule au règlement.

Mouvements de terrain : - idem -

Coulées de boues : Dans sa réponse à la DDT la commune indique qu'à Munster, selon la cartographie de l'ARAA, le risque est faible, les prairies de versant et la couverture forestière limitant encore le risque. Il est rappelé la suppression de la zone AU Zellenberg (citée par la remarque).

Retrait gonflement des argiles : les contraintes induites par le risque évoqué relèvent du code de la construction

Risque sismique : - idem - (pris en considération lors du dépôt d'un PC sur la base du code de la construction.

Remontée du radon : Il sera fait mention du risque lié au radon au rapport de présentation.

Avis et commentaires :

Je prends acte de l'engagement de la commune quant aux ajouts ou modifications demandés et de ses propres remarques lorsqu'elle considère l'observation comme ne relevant pas du PLU.

Relativement au radon ; on se reportera également à la réponse faite à une remarque identique de l'ARS (ci-dessous).

Les risques anthropiques et nuisances (rupture de barrage) :

- *Commune concernée par les barrages lacs Vert, du Forlet du Schiessroth et Altenweiher, l'Ae recommande de corriger le rapport d'évaluation environnementale.*

Réponse :

Le rapport de présentation (Evaluation environnementale) sera modifié.

Avis et commentaires :

Le rapport d'évaluation environnementale regroupait à tort PPRI (risque naturel) et rupture de barrage (risque technologique).

Nuisances sonores :

- *Recommande de compléter le règlement écrit par une disposition générale sur les normes d'isolation acoustique.*

Réponse :

Eléments relevant du code de la construction.

Avis et commentaires :

Dont acte.

Installations agricoles :

- L'Ae recommande de compléter les informations sur les exploitations par des informations plus récentes et de reporter aux plans de zonage les périmètres des exploitations.

Réponse :

La commune liste les exploitations d'élevage, en activité, et considère qu'elles sont sans nuisance au regard de leur situation.

Avis et commentaires :

En l'absence d'information plus précise sur la situation des exploitations et régimes dont elles relèvent, j'ai posé une **recommandation** à ce titre, la commune ayant, dans son mémoire en réponse, décidé d'identifier les installations mais sans matérialisation des périmètres.

Installations classées industrielles :

L'Ae recommande d'actualiser les données et de localiser les ICPE sur les plans de zonage.

Réponse :

Afin de ne pas surcharger les éléments réglementaires du PLU, la commune n'a pas donné suite à cette demande.

Avis et commentaires :

L'élément repris dans mon PV de synthèse comme non réponse ; le pétitionnaire précise en son mémoire que ces installations seront mentionnées en page 87 du rapport de présentation et feront l'objet d'un plan de situation additif. Je considère que la réponse est apportée.

Sols et sites pollués

Ressource en eau potable

Protection des captages EP :

Ces points sont **traités au § suivant**, sous l'avis ARS qui soulève les mêmes questionnements.

Systeme d'assainissement :

- L'Ae recommande d'analyser la situation afin de garantir que le surplus des rejets soit en capacité d'être absorbé avant nouvelle ouverture à l'urbanisation.

Réponse :

Les effluents de la commune sont traités par la station d'épuration de Colmar dimensionnée pour 250000 équivalents habitants.

Avis et commentaires :

Mon procès-verbal de synthèse demandait, entre autres, au MO de compléter et préciser certains éléments de réponse. Il apparaît, au titre du système d'assainissement, selon les réponses du Syndicat Intercommunal des Eaux Usées de Colmar et Environs (SITEUCE) que les effluents de la commune de Munster représentent actuellement 3,40% de la charge organique entrante et qu'au terme du PLU l'augmentation sera de 0,33%. La **prévision étant par conséquent acceptable** d'un point de vue charge organique DBO5 sur l'unité de traitement.

Gestion des eaux pluviales :

- Recommande d'étudier la possibilité d'instaurer un coefficient d'imperméabilisation des sols.

Réponse :

La commune rappelle l'article 13 du règlement écrit donne la priorité à l'infiltration des eaux pluviales et/ou leur gestion sur le terrain même. En cas d'impossibilité le rejet est imposé vers le réseau spécifique, toute nouvelle construction devant être équipée d'un réseau séparatif.

Avis et commentaires :

Le MO répond, par les éléments du règlement, à l'observation posée ; notant que les principes généraux relatifs aux OAP optent pour des revêtements de voirie écologique, limitent l'imperméabilisation des surfaces, étudient la possibilité de bassins de rétention des eaux pluviales

Le paysage :

- L'Ae recommande d'étendre les mesures de protection de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux vergers participant à l'histoire et la qualité paysagère.

Réponse :

Les vergers ne constituent pas des éléments déterminants du paysage justifiant leur protection au titre de l'article cité. Les fruitiers en alignement ou isolés sont situés en zone Aa, inconstructible, suffisant à leur préservation.

Avis et commentaires :

Sans autre commentaire.

Le climat, l'air, l'énergie :

Les observations formulées à ce titre ne sont pas développées ici dans la mesure où elles sont du ressort de la communauté de commune, laquelle ne semble d'ailleurs pas obligée par l'article L.229-26 du code de l'environnement comme restant inférieure au seuil de 20 000 habitants fixé.

Les mobilités et les transports :

- L'Ae recommande de mener une étude auprès des habitants sur leurs habitudes de transport et suivant les résultats de prévoir des aires de covoiturage adaptées.

Réponse :

La commune fait savoir que ce point doit être étudié au niveau intercommunal par une analyse globale des flux à l'échelle de la vallée. Elle précise néanmoins qu'une aire de covoiturage est existante à proximité de la gare.

Avis et commentaires :

Le pétitionnaire répond à l'observation. Il est en outre précisé qu'une réserve foncière permet le doublement de la surface existante en cas de nécessité.

Le changement climatique et la qualité de l'air :

- L'Ae recommande, afin de participer aux objectifs nationaux et régionaux, de compléter le dossier par une analyse des impacts de l'ouverture à l'urbanisation et de prévoir des dispositions constructives participant à l'adaptation au changement climatique.

Réponse :

Le PLU anticipe la loi climat et contribue à la transition énergétique et écologique par : développement orienté vers la réhabilitation des friches – développement du réseau de circulations douces avec emplacements réservés pour circulation cyclable – incitation aux installations énergies renouvelables (solaire, photovoltaïques, thermiques) – reclassement de la zone AU Zellenberg en zone A.

Avis et commentaires :

La loi n° 2021-1104 du 22/08/2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « climat et résilience ») comporte un principe de mise en œuvre par étapes ; l'essentiel des mesures entrant en application entre 2022 et 2034. L'interdiction de construction de centres commerciaux en zones N ou A est seule applicable, à ce jour, dans le cadre de l'urbanisme.

Avis de l'ARS

Périmètres de protection immédiate des captages publics d'eau potable

La zone UCb Haslach impacte défavorablement l'un des captages d'eau potable de Munster. Bien qu'il soit noté que la servitude liée soit en voie d'être levée ; l'hydrologue nommé n'ayant pas rendu son avis, la servitude reste toujours en place et, tel que présenté actuellement le PLU ne permet pas d'assurer un niveau protection suffisant de la ressource. Il pourrait être envisageable d'indiquer dans les prescriptions de l'OAP que « le projet sera mis en œuvre uniquement à partir de la levée de cette servitude ».

Réponse :

Le MO s'engage à compléter les OAP pour imposer comme préalable la levée de la servitude avant l'aménagement du site au-delà de la réhabilitation du bâti existant. Il précise que le règlement écrit stipule, en page 34, que l'aménagement du secteur UCb doit être compatible avec les principes figurant aux OAP.

Avis et commentaires :

La commune répond ici à la demande exprimée.

Ce point avait fait l'objet de mes analyses et avis (page 11 Conclusions initiales) et en raison de son importance d'une réserve émise en complément de mon avis favorable (page 18).

L'avis de l'ARS fait également état d'un périmètre de protection de captage de la commune de Gunsbach lequel s'étend sur le ban de Munster en zone N, protégée et entièrement boisée.

Je précise avoir eu connaissance du rapport de M. JAILLARD, Hydrogéologue agréé, désigné, daté du 01/12/2021, aux termes duquel la source Haslach (377-4-15) destinée à être abandonnée n'a pas été visitée, le périmètre de protection rapprochée impacte la seule source Frauenackerkopf (377-4-76) déplacé au Nord et à l'Est, il n'est pas proposé de périmètre de protection éloignée, et à l'étude duquel l'ARS sera conduite à se prononcer. J'y constate que la zone UCb Haslach en serait totalement exclue.

Eau potable

L'ARS alerte la commune de Munster qui serait sujette à déficit en eau potable et demande de prendre ce sujet en considération au regard de l'accroissement de logements prévu à terme par le PADD.

Réponse :

La commune répondant sur ce même point dans l'avis émis par la DDT réfute le déficit en eau potable évoqué. Elle précise être alimentée par un forage et une quinzaine de sources essentiellement situées sur les bans des communes Hohrod et Stosswihr. Elle tient à disposition les documents justifiant qu'en cas d'étiage bas elle alimente les communes de Gunsbach, Griesbach-au-Val, Luttenbach et Stosswihr.

Avis et commentaires :

J'ai pris acte de la réponse étayée et argumentée. J'ai eu connaissance des éléments attestant des direx relatifs à l'alimentation de communes voisines lors de besoins.

Pollution des sols – Sites et sols pollués

Sont ici considérés les projets de reconversion des secteurs « Hammer » (AUf1) et « Hartmann » (AUf2) ; le premier non inventorié où présomption existerait, le second pollué (recensé dans BASOL). L'ARS considère un manque d'information aux documents du dossier et que les prescriptions des OAP pourraient être complétées.

Réponse :

Le pétitionnaire fait valoir qu'il n'est pas possible au stade de l'élaboration du PLU d'apporter toutes les réponses en ce domaine, précisant que :

- Les études de sol et travaux de dépollution éventuels seront engagés en amont de toute opération d'aménagement,
- Les OAP des secteurs concernés précisent : « Evaluer au préalable le niveau de pollution du site et de ses installations, effectuer selon la vocation future les travaux de dépollution et d'assainissement nécessaires ».

Avis et commentaires :

L'évaluation préalable du niveau de pollution, la réalisation des travaux de dépollution et d'assainissement nécessaires sont imposés par les prescriptions des principes d'aménagement de chaque secteur.

Ces dispositions m'apparaissent répondre aux dispositions de l'article R.556-1 du code de l'environnement, relatif au changement d'usage d'anciens sites industriels.

Prise en compte des risques liés au radon

L'ARS indique ne pas avoir soulevé précédemment cet enjeu (réglementation récente), précise les risques du radon (gaz radioactif d'origine naturelle classé « cancérigène humain certain ») et le fait que la commune de Munster soit située en zone 3, risque élevé et cite les éléments constructifs propres à diminuer la présence de radon dans un bâtiment.

Réponse :

Considérant l'utilité de l'information le porteur du projet s'engage à compléter le rapport de présentation par l'ensemble des éléments communiqués.

Avis et commentaires :

La commune a pris en considération l'observation. Elle précise à ce titre sa connaissance de l'obligation d'un diagnostic radon pour certains types d'ERP (cités) dans les communes classées zone 3.

Observations du public

L'élaboration du PLU, mis à l'enquête, a été mobilisateur du public.

Toutes les observations/demandes/réclamations/contre-propositions émises par le public, dans les délais de l'enquête, ont été portées à la connaissance du MO.

Les observations pouvant faire l'objet de thématiques sont essentiellement :

- La consommation foncière,
- La biodiversité et la préservation des espaces naturels, ces deux éléments étant parfois interdépendants,

A ainsi été essentiellement visée la zone AU Zellenberg objet de nombreuses réactions défavorables et d'une pétition regroupant environ 170 signataires et dont le libellé est rappelé ci-dessous :

PÉTITION : « AOP ZELLENBERG - Collectif d'opposition au projet d'aménagement.

Cette zone de nature ordinaire comportant notamment un important biotope naturel, dépourvue de tout aménagement de voirie, assainissement et réseaux divers abrite de nombreux arbres fruitiers ainsi qu'une avifaune et une flore riche et typique. Y installer des habitations dont de nombreux collectifs ne correspond absolument pas à l'esprit du quartier et constitue un recul de la biodiversité sur cette portion de la vallée. Aujourd'hui de nombreux habitants du Zellenberg et du Kalbach vivent dans le calme et ne méritent pas de subir les nuisances sonores et visuelles de ce projet. Par conséquent nous refusons catégoriquement la défiguration de cet environnement ».

Certaines sollicitations sont plus individuelles. Elles reposent soit sur le zonage antérieur du POS, soit sur les travaux de concertation préalables à l'arrêt du projet, soit sur les considérations personnelles des demandeurs, soit, semble-t-il, sur des engagements de la municipalité. Elles sont traitées au cas par cas.

Réponses :

Le porteur du projet a répondu à l'ensemble des observations émises., ainsi il :

- donne une suite favorable aux requêtes de ses administrés ainsi qu'aux remarques de certaines PPA quant à la consommation foncière en déclassant totalement la zone AU Zellenberg dont la superficie (1,9 ha) est restituée à la zone A.
- n'accède pas aux demandes sollicitant l'urbanisation de parcelles classées A ou N.
- apporte des réponses à l'ensemble des questionnements de l'association Alsace Nature (ripisylves, jardins familiaux, déclassement des secteurs UC et AUh rue du chemin de fer, évocation ancienne décharge municipale en zone UD).
- considère favorablement les sollicitations, d'un anonyme, relatives aux voies de circulations douces et à la dangerosité d'un carrefour.

Avis et commentaires :

- J'ai pris acte du déclassement d'une zone AU. J'ai néanmoins posé en **réserve** la **suppression de l'emplacement réservé n° 11** destiné à l'accès à la zone supprimée.
- Le refus d'urbanisation des parcelles A et/ou N m'apparaît justifié dans le cadre de l'économie foncière. J'ai toutefois demandé à la commune (**recommandation**) de **réétudier l'une des demandes** au regard de la faible surface, de la situation géographique, d'un dossier constitué resté sans réponse et des engagements des demandeurs.
- J'ai considéré les **réponses apportées** à Alsace Nature comme **satisfaisantes** ; les observations relatives aux secteurs UCb Halach et Nb Schlosswald, ayant fait l'objet de réponses à la MRAe et l'ARS, étant rappelées ; la protection totale des ripisylves rendue impossible pour nécessité d'entretien des fossés et cours d'eau ; les zones UC et AUh rue du chemin de fer (Badischoff) constituant à présent la seule extension urbaine du PLU ; l'ancien dépôt supposé en zone UD étant localisé au sein du périmètre de l'actuelle déchetterie et dont la commune dispose de l'étude de sol. J'ai **recommandé** pour ce dernier point **de tenir à disposition l'étude** dont il est fait état.
- Au vu d'une sollicitation exprimée ; j'ai par ailleurs **recommandé la réintroduction en zone N** de trois parcelles (classées U), comme **ne répondant pas aux conditions réglementaires** de desserte par les réseaux et d'accessibilité.

Au vu des éléments complémentaires qui précèdent rappelant les observations majeures, les mesures prises et les engagements du pétitionnaire ; mon avis initial reste inchangé : **FAVORABLE**, assorti de 3 réserves et 5 recommandations.

III.2 - Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Cadre juridique

Créé par la loi n° 2016-925 du 5 juillet 2016, relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), et son décret d'application 2017-456 modifiant le code du patrimoine ; le périmètre délimité des abords, est établi conjointement par les services de l'Etat et la collectivité.

Ce périmètre définit au regard du ou des monuments historiques (classés ou inscrits) un secteur prenant en considération les caractéristiques historiques, paysagères, géographique à l'intérieur duquel tous les travaux sur les immeubles bâtis et non bâtis sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Après son approbation le PDA constitue une servitude d'utilité publique et se substitue au périmètre projeté de 500 mètres visant antérieurement à la protection de chaque monument historique (MH) au titre de la « covisibilité ».

La mise en place d'un PDA nécessite la conduite d'une enquête publique (articles L.621-31 et L.631-2 du code du patrimoine) laquelle peut être menée dans le cadre d'une enquête unique avec l'élaboration d'un document d'urbanisme et incluant consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique.

Conformément aux dispositions de l'article R.621-93 IV du code du patrimoine j'ai, à ce titre, sollicité les autorités municipales de Munster ; la ville étant seule propriétaire des six monuments historiques inscrits, protégés par le PDA.

Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête

La Direction Générale des Affaires Culturelles Grand Est, a, par le biais de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Haut-Rhin (UDAP 68), proposé à la commune de Munster la mise en place d'un PDA autour des six (6) MH de la ville avec adoption dans le cadre de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme décidée par délibération du conseil municipal le 21 avril 2015.

Motivation du projet

Au-delà de la stricte notion de covisibilité antérieure, dont le périmètre recouvrait la quasi-totalité de la commune ; le PDA attaché aux MH de la ville intègre la notion d'ensemble urbain et historique présentant un caractère remarquable et lié aux monuments, permettant une vraie préservation/mise en valeur des monuments ainsi qu'une meilleure concentration de l'ABF dans les espaces présentant un réel intérêt patrimonial.

Il a ainsi été considéré, qu'à Munster, le noyau urbain du centre ancien regroupe les constructions et immeubles, considérés pour leurs qualités architecturales, paysagères et urbaines, forme avec les MH un ensemble cohérent et susceptible de contribuer à leur conservation.

Avis des PPA

L'UDAP 68 est le seul service à avoir émis un avis relativement au PDA.

Cet avis, adressé à la DDT du Haut-Rhin est annexé à l'avis du Préfet qui, s'exprimant au nom de l'Etat émet un avis favorable au projet de PLU assorti de réserves, sans rappeler le PDA ni l'avis de l'UDAP.

Observations portées, réponse du pétitionnaire, mes avis et commentaires

Relativement au PDA

- **Rapport de présentation** page 56, article 4.4 Protections en matière de paysage

Les développements sur les monuments historiques et les abords sont à compléter. Il convient, en effet, de faire état de la procédure de périmètre délimité des abords (PDA), dont la raison d'être est de substituer aux abords de 500 mètres un nouvel espace protégé au titre du code du patrimoine. Dans ce périmètre, l'action de l'ABF est recentrée dans des zones qui présentent un intérêt architectural et patrimonial.

Réponse :

La commune s'engage à procéder aux modifications visant à compléter l'article cité.

Avis et commentaire :

J'ai pris acte de l'engagement du pétitionnaire.

• **Règlement** page 9

« la zone UA est concernée par le PDA. Au sein de ce périmètre, tout permis de construire est soumis à l'avis conforme de l'ABF ».

Il conviendra de supprimer la formulation « permis de construire », restrictive, par une expression plus large : un certain nombre de travaux définis par les code de l'urbanisme et du patrimoine est soumis à l'avis conforme de l'ABF.

Réponse :

La formule « permis de construire » sera remplacée par « autorisation d'urbanisme ».

Avis et commentaire :

La formulation proposée par la commune répond à la demande comme couvrant : permis de construire - déclaration préalable de travaux - permis d'aménager - permis de démolir - permis modificatif de construire ou aménager.

Relativement au patrimoine remarquable (non protégé)

• **Rapport de présentation** page 58

La page 58 également consacrée à ce sujet serait à compléter. En effet, il conviendrait de signaler que la liste et les notices documentaires de ce patrimoine non protégé : - peuvent être demandées au SIP - Région Grand Est (1 place Adrien Zeller BP 91006 -,67070 Strasbourg Cedex / SRI@grandest.fr) et sont consultables dans les locaux du SIP site de Strasbourg (2 place de la République 67082 Strasbourg Cedex).

Réponse :

La commune s'engage à apporter les compléments d'information.

Avis et commentaire :

J'ai pris acte de l'engagement du pétitionnaire.

L'UDAP considère qu'on peut déplorer l'absence de préservation de tout ou partie de ce patrimoine (objet des pages 101 à 151) dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Réponse :

Le porteur du projet considère les contraintes, liées aux monuments dans le cadre du PDA, suffisantes et ne souhaite pas pénaliser les particuliers.

Avis et commentaires :

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme (« le règlement **peut** identifier et localiser les éléments ») n'est pas contraignant. Il offre au porteur d'un projet d'urbanisme une possibilité que la ville de Munster n'a pas souhaité retenir.

• **Règlement**

L'article AU 10, page 71, mentionne : « le secteur AUf2 est soumis aux dispositions du PDA ». Cette rédaction n'est pas satisfaisante. Le PDA est une servitude d'utilité publique et, même justifié au rapport de présentation, il ne contient aucune disposition

de type règlement. On suppose que l'article AU 10 renvoie à l'accompagnement que l'ABF sera amené à exercer sur les bâtiments situés dans le PDA.
En toute hypothèse, la rédaction actuelle n'a aucune valeur juridique et sera à remplacer par la formulation « néant », la commune n'ayant pas fait application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Réponse :

Après rappel de sa volonté de ne pas accroître les contraintes (voir ci-dessus), le pétitionnaire se propose d'introduire en préambule du règlement de zone AU un rappel du PDA, extrait du rapport de présentation.

Avis et commentaires :

Considérant la relative insuffisance de la réponse apportée, ce point a été soulevé dans le PV de synthèse et rappelé (**§ 2.7, page 25**) des conclusions initiales. J'ai, malgré la faible portée de l'article AU 10, émis une **recommandation sur ce point** en complément de l'avis favorable émis.

• OAP

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'UDAP avait attiré l'attention de la commune sur l'intérêt de faire précéder tout projet de reconversion du site Hartmann d'une étude patrimoniale avec reportage photographique des différentes composantes de la friche. Cette suggestion reste d'actualité.

Réponse :

Le pétitionnaire a pris connaissance de l'observation à laquelle il n'apporte pas de véritable réponse.

Avis et commentaires :

Je note le bien-fondé de la sollicitation et, en l'absence de réponse sur ce point (dont il est fait état dans mes conclusions initiales), **une recommandation complète** mon avis.

Relativement au site de Haslach

*L'opération de réhabilitation concerne l'ancienne maison médicale de Haslach et s'inscrit dans le cadre global d'un projet d'hébergement à vocation touristique.
Il est signalé que le bâtiment principal a fait l'objet d'une notice complémentaire (cf PJ) dans le cadre d'une étude consacrée aux sanatoriums du Grand Est.*

Réponse :

La commune précise avoir transmis la notice au propriétaire des lieux, porteur du projet d'aménagement.

Avis et commentaires :

Sans commentaire.

Au titre des préconisations de l'OAP du même site, on relève la promotion des énergies renouvelables. Compte tenu de la localisation du site, visible en vue lointaine, il conviendra d'être vigilant en cas de dispositifs solaires (éviter tout point d'appel réfléchissant).

Réponse :

La commune n'apporte aucune réponse à cette incitation.

Avis et commentaires :

En l'absence de toute réponse de la commune et bien que la promotion des énergies renouvelables n'apparaisse qu'en préconisation ; considérant la nature du bâtiment principal et le positionnement géographique dominant du site par rapport à la ville, **une recommandation** sur cette observation **complète** mon avis initial.

Relativement au règlement de la zone UA

L'UDAP : Présente les dispositions relatives aux toitures, sous forme de tableau comparatif entre ses propositions et le règlement arrêté.

Constate la reprise de l'essentiel de ses propositions, l'ajout de certains éléments (interdiction des toits plats et toitures terrasses pour le corps principal des constructions – autorisation de réfection à l'identique en cas de travaux sur toiture existante – autorisation de types de couverture différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics) et n'exprime aucune observation à ce titre.

L'UDAP note cependant la suppression de la formulation « pente de toiture comprise entre 40° et 55° » et attire l'attention de la commune sur les incidences pouvant permettre des toits à faible pente en centre ancien.

Réponse :

La commune fait valoir que l'article UA 9.4 contient des dispositions suffisantes en termes de réglementation de la pente des toitures.

Avis et commentaires :

Le pétitionnaire aurait en effet pu retenir la formule. Toutefois il apparaît que le rédactionnel de l'article AU 9.4 **impose que** le respect de la pente, la nature, le format, la teinte et l'aspect **s'intègrent aux spécificités architecturales** des couvertures anciennes de la commune et **respecte les dispositions d'origine** des constructions. La notion de toitures « à faible pente » étant présente à l'article comme admise pour les seules installations nécessaires aux services publics et aux annexes et extensions de faible emprise (< à 20% de la surface de construction principale).

J'ai ainsi considéré que, même sans éléments chiffrés quant à la pente de toiture, l'article du règlement permettra à la commune (en tant qu'instructeur des projets) et à l'ABF (dans le cadre de ses travaux de veille et surveillance) d'imposer un respect de l'ensemble du bâti interne au PDA propre à assurer la cohérence d'ensemble et la protection des MH.

• Evaluation environnementale

Le document fait valoir, page 50 : « pour la zone AUf2, secteur Hartmann, l'OAP prescrit l'aménagement des aires de stationnement de façon arborée ou avec panneaux solaires ». La variante panneaux solaires prévue pour le secteur AUf1, Hammer, n'apparaît pas aux OAP du secteur Hartmann.

Réponse :

La commune s'engage à rectifier ce manque.

Avis et commentaires :

L'observation est d'autant plus justifiée que secteur concerné entre dans le PDA.

J'ai noté et pris acte de l'engagement du pétitionnaire qui répond ainsi la demande.

L'ensemble des observations émises sont fondées. La commune a produit des réponses satisfaisantes soit par justifications qu'elle précise soit par modifications qu'elle s'engage à apporter. Les questionnements, restés sans réponse ou avec réponses considérées incomplètes ont fait l'objet des **3 recommandations** complétant mon **AVIS FAVORABLE** initial.

Fait à Colmar, le 2 janvier 2022

Michel DURELICQ

Commissaire enquêteur

Signé DURELICQ