

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Décision du 15 décembre 2023

N° E23000115/67

**REVISION DU POS POUR SA
TRANSFORMATION EN PLU
DELIMITATION DU PERIMETRE DES
ABORDS DES MONUMENTS
HISTORIQUES**

Commune de DACHSTEIN

26 février 2024 – 28 mars 2024

**CONCLUSION 2
PDA**

Pétitionnaire et autorité organisatrice : Commune de DACHSTEIN

Commissaire enquêteur : Frédérique KELLER

Le 6 mai 2024

Précisions

Conformément à la réglementation française, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête doit remettre un rapport, des conclusions et des annexes éventuelles.

Travail présenté en 3 parties séparées :

1. Un rapport commun
2. Des conclusions (1 pour le PLU et 1 pour le PDA)
3. Des annexes au rapport

L'ensemble de ses documents augmentés des **pièces jointes composées de 1 registre papier et le registre numérique** sont remis à la commune de DACHSTEIN ainsi qu'une copie au tribunal administratif.

Sommaire

Précisions	2
2^{ème} partie : CONCLUSIONS et AVIS	4
1 Partie introductive	4
1.1 Identité	4
1.1.1 Maître d'ouvrage	4
1.1.2 Service chargé de coordonner le projet	4
1.1 Rappel de l'objet de l'enquête publique	4
1.1 Procédure mise en oeuvre	4
1.2 Objectifs poursuivis par la commune	5
1.3 Information du public	5
1.4 Participation du public et climat de l'enquête	5
1.5 Le dossier mis à l'enquête	6
1.6 Analyse du dossier dans sa forme	6
2 Le projet et ses enjeux	7
2.1 Contexte et enjeu majeur du projet	8
2.2 Dachstein et son patrimoine bâti et paysager.	8
3 L'appréciation du projet de PLU	10
3.1 Avis de la MRAe	10
3.2 Thèmes et analyse des observations	10
3.3 La pertinence du PDA	14
4 En conclusion	14
5 Avis	14

2^{ème} partie : CONCLUSIONS et AVIS

1 Partie introductive

1.1 Identité

1.1.1 Maître d'ouvrage

Commune de Dachstein

21 rue Principale
67120 DACHSTEIN
Tél : 03 88 47 90 60

La personne publique responsable du projet est la commune de DACHSTEIN et est représentée par son Maire, Madame Laetitia MARTZ

1.1.2 Service chargé de coordonner le projet

Direction régionale des affaires culturelles du Grand Est Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin

Place de la République
67082 STRASBOURG CEDEX
Courriel : virginie.ronat@culture.gouv.fr

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête publique

« Révision du Plan d'Occupation des Sols pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Délimitation du Périmètre des Abords des Monuments Historiques. »

L'objet de cette enquête publique est de soumettre au public un projet d'arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) concomitamment à la proposition de délimitation du Périmètre des Abords (PDA) autour de 4 principaux monuments historiques pour la commune de Dachstein.

1.1 Procédure mise en oeuvre

La proposition de PDA du château Hervé ou Bourcart, de l'ancien château des évêques dit vieux château, des anciens remparts, de la porte de la Bruche, s'inscrit dans la procédure d'élaboration du PLU de Dachstein selon les dispositions définies par les articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R.132-2 du code de l'urbanisme.

Les deux procédures sont soumises à enquête publique unique.

Le rapport traite à la fois du PLU et du PDA.

Les conclusions et avis seront traitées de manières indépendantes.

1.2 Objectifs poursuivis par la commune

La commune poursuit les objectifs suivants énoncés dans sa délibération fixant l'arrêt du projet :

- Remplacer les périmètres par défaut de 500 m autour des monuments historiques par un périmètre unique plus adapté à la réalité et aux enjeux de terrain.

1.3 Information du public

Le projet de PLU et de PDA ont été co-construit durant 9 années par l'ensemble des représentants du territoire et par la participation active des citoyens et acteurs économiques, grâce aux actions de concertation dont 3 réunions publiques et 2 réunions de concertation spécifiques avec les exploitants agricoles.

La publicité réglementaire relative à l'arrêté et l'avis d'ouverture de l'enquête a été effectuée par voie de presse dans les DNA et l'Est Agricole et Viticole 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique et 8 jours après, par affichage au sein de la commune sur des panneaux extérieurs, sur le site internet de la Commune de Dachstein sur lequel le dossier d'enquête numérisé pouvait être consulté et téléchargé.

Le dossier d'enquête (version papier) a été tenu à la disposition du public en mairie et consultable durant les heures d'ouvertures au public et durant mes permanences. Dans les mêmes conditions le dossier était accessible sur une tablette disposée sur un espace de travail en mairie, mis à la disposition du public durant toute la période de l'enquête.

Conclusion partielle.

Le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet de PDA en toute transparence et que la tenue de l'enquête publique a été suffisamment portée à la connaissance du public.

1.4 Participation du public et climat de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée sur une période couvrant 32 jours consécutifs du lundi 26 février 2024 au jeudi 28 mars 2024 inclus, sans aucun incident.

4 permanences étaient proposées au public et échelonnées sur les 32 jours à des horaires variés souvent en-dehors des heures d'ouvertures au public, de manière à permettre à chacun de venir échanger avec le commissaire enquêteur.

Durant cette période 28 personnes (couple ou groupe compte comme 1) sont venues consulter le dossier mis à disposition, certains ayant eu la réponse à leur demande n'ont pas rajouté d'observation, les autres ont déposés leur observation écrite. 7 observations ont été déposés via le registre numérique. Le registre numérique fait état de 51 visiteurs et de plus de 850 téléchargements de documents.

Certaines personnes sont venues plusieurs fois.

La dernière permanence était très dense avec 11 personnes ce même jour.

Il est à noter qu'une personne est venue avec 2 avocats, C'est un des avocats qui formulait les questions et c'est ce même avocat qui a consigné les observations dans le registre papier, pour son client. La méthode m'a surpris mais ne saurait influencer mon avis.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et sans aucun incident. Les échanges entre le commissaire enquêteur et le public ont toujours été courtois. Les permanences ont souvent été l'occasion pour les habitants et propriétaires de biens, d'exposer leurs interrogations, leurs inquiétudes ou même leurs oppositions sur divers aspects du dossier mis à l'enquête.

Conclusion partielle.

Le public a pu consulter le dossier et s'exprimer sur le projet de PDA sans rencontrer aucune difficulté.

L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée et des règlements applicables en la matière.

1.5 Le dossier mis à l'enquête

En parallèle du dossier soumis à l'enquête pour le PLU développé dans les conclusions n°1 , le dossier soumis à l'enquête pour le PDA comprend les pièces suivantes numérotées de 27 à 29 par mes soins :

27. Délibération du conseil municipal accordant le projet de délimitation du périmètre des abords de plusieurs monuments historiques proposé par l'ABF
28. Plan du PDA
29. Note justificative
30. Courrier de la DRAC transmis à la commune d'Ergersheim

1.6 Analyse du dossier dans sa forme

Le dossier de PDA mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur comprend toutes les pièces nécessaires réglementaires en complément des pièces du PLU.

La prise en main du dossier en amont de l'enquête publique et durant l'enquête a révélé qu'il n'est pas aisé à tout un chacun de savoir superposer plusieurs plans pour comprendre les enjeux de la réglementation graphique, avec le PPRI, avec le PDA et les réciprocitys avec les installations agricoles entre autres.

La note justificative est de lecture aisée pour tout un chacun. Elle comprend :

- La procédure mise en œuvre ainsi que la démarche du PDA,
- Le rappel du rayon de 500 m de la protection initial ;
- Le rappel des 4 monuments protégés au titre des monuments historiques ;
- L'environnement proche ;
- Le patrimoine ancien et ses enjeux ;
- Les limites et les enjeux du PDA ;
- La proposition du nouveau périmètre.

A ces documents il est important dans le cadre de l'enquête unique d'y adjoindre le rapport de présentation qui intègre le PDA dans son analyse des incidences du patrimoine historique et culturel dans la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Ce rapport permet à chaque citoyen de Dachstein de prendre connaissance de l'ensemble des éléments patrimoniaux recensés à Dachstein par le Conservateur du Musée de Molsheim monsieur Grégory OSWALD. Un travail de recensement minutieux de plus de 80 ouvrages allant des bâtiments, portes, portails, murs, girouettes, emblèmes et support de lanterne. Ce

recensement intègre également les éléments paysagers tels que des jardins, des fonds de parcelles, des espaces verts.

Le PADD retranscrit les attentes en faveur du paysage avec l'ensemble des préservations attendues.

Ces attentes se traduisent dans le règlement graphique car il identifie les éléments du patrimoine et de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit en traduit les protections attendues.

Le plan de règlement graphique aurait mérité qu'on lui superpose (sur ce même document) le PDA en complément des bâtiments ou ouvrages remarquables.

L'avis de l'AE est joint dans le cadre du dossier du PLU.

Ce dossier comprend également le courrier destiné à la commune d'Ergersheim, conformément à l'article R.621-93 du code du patrimoine, qui demande à informer les communes concernées par le PDA.

Après lecture du diagnostic et la traduction des enjeux majeurs de la commune, les analyses qui sont faites dans le rapport de présentation permet au public d'apprécier les corrélations avec le règlement écrit et graphique ainsi que les OAP.

Il permet à tout un chacun de comprendre que le projet de PLU est plus qu'un document technique en matière de constructibilité et qu'il y associe également tous les éléments du patrimoine et du paysage.

Conclusion partielle

La composition du dossier d'enquête public unique mis à la disposition du public comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan et programme et répond aux attentes de l'article R.123-1-8 du code de l'environnement et répond à l'article R.132-2 du code de l'urbanisme.

Le dossier dispose des avis des personnalités publiques.

Il comprend l'avis de l'autorité environnementale et la réponse apportée par la commune.

Dans l'ensemble le dossier de PDA présenté au public est complet, la lecture des différents volets est aisée et à la portée du public.

Afin de faciliter le travail de superposition des contraintes sur le plan de zonage, je recommande de compléter le plan de zonage avec le périmètre des abords des monuments historiques, les ouvrages remarquables y sont identifiés.

2 Le projet et ses enjeux

Le projet de PLU est en cours depuis 9 années, aussi est-il important de remettre ce projet dans son contexte afin de comprendre qu'il est le fruit d'une longue réflexion tant juridique qu'administrative avec un projet communal en évolution permanente.

2.1 Contexte et enjeu majeur du projet

Par délibération du 24 juillet 2023, le Conseil Municipal de Dachstein « arrête le projet de révision du POS pour sa transformation en PLU et la délimitation du PDA », projet qui a été soumis à l'autorité environnementale, aux Personnes Publiques Associées, ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Ce PLU permet d'une part de s'inscrire dans une première étape de la loi Climat et Résilience et de fédérer tous les efforts à tous les niveaux des préoccupations environnementales et de donner un premier cadre général indispensable pour éviter l'étalement urbain et ses conséquences environnementale sans perdre de temps.

Depuis le 27 mars 2017 le projet est soumis au RNU, une réglementation nationale, pas vraiment adaptée à la commune à la connaissance de tous les enjeux notamment patrimoniaux et environnementaux présents.

La mise en action du projet de PLU associé au PDA est en ce sens l'enjeu majeur de ce territoire et de cette commune.

2.2 Dachstein et son patrimoine bâti et paysager.

L'étude du dossier, les échanges avec les élus et la population, les visites sur site, m'ont permis de synthétiser les grandes caractéristiques de Dachstein avec les points d'achoppements de ce projet.

Le patrimoine bâti et paysagé.

Dachstein, c'est d'abord le centre historique de la commune situé au nord en zone UA, constitué d'un patrimoine bâti remarquable, caractérisé par des châteaux, ancien château des Evêques, le château Bourcart, des remparts, de magnifiques demeures en pierre de taille, des corps de fermes, des parcs, des cœurs d'îlots verts, potagers, vergers. Au nord une bande forestière marque l'entrée de la commune et donne sur le château des Evêques qui est agrémenté par son parc à l'est. Parc boisé qui se poursuit un peu plus loin par le parc jardin du château Bourcart situé sur cette partie est.

La commune de Dachstein est concernée par une zone de prescription archéologique établie sur l'emprise de la ville médiévale.

Au sein de ces secteurs à fort potentiel archéologique, les projets d'aménagement affectant le sous-sol doivent faire l'objet de prescriptions de diagnostic préalablement à leur réalisation.

La commune s'est ensuite développée autour d'un axe routier nord-sud qui s'étend sur environ 1.5 km, essentiellement composé de la zone UB, pour continuer à s'étendre vers l'est sur environ 1 km avec notamment une grande zone économique UXc de 12 ha.

La richesse environnementale de Dachstein.

La commune de Dachstein est intégrée dans l'unité paysagère « Plaines et Rieds » de l'Atlas des Paysages d'Alsace.

Ce qui caractérise également Dachstein c'est la richesse environnementale avec des réservoirs de biodiversité qui constituent la trame verte et bleue faisant l'objet d'une OAP.

Un réservoir de biodiversité à dominante humide comprenant les cours d'eau constitue une continuité écologique et un corridor aquatique, situés au nord et nord -ouest de la commune.

Les autres réservoirs de biodiversité à dominante humide et autres corridors aquatiques sont classés en zone N inconstructible.

Un autre corridor allant du nord au sud marque la commune au plus proche des habitations. Plusieurs secteurs classés en zone A agricole ont été modifiés en zone N naturelle.

Agriculture et activités agricoles.

Les surfaces agricoles occupent environ 70% du ban communal. Les principales activités des exploitants sont : la culture de céréales, la culture de l'asperge, l'élevage de volaille, l'élevage de vaches laitières.

Les zones AC1 permettant de créer ou de développer les exploitations agricoles sont toutes situées à l'est de la commune.

Une zone AC2 (située au-dessus de la zone AU) spécifique est créée pour permettre le développement d'une exploitation agricole dans ses besoins en termes de tourisme, avec hébergement, restauration. Cette zone AC2 comprend également le Château des Evêques (Vieux château), ainsi qu'une partie des remparts. Cette zone rend indissociable le PLU et le PDA. Cette zone AC2 doit essayer de répondre à des enjeux de patrimoine, de paysage et de développement économique agricole.

Activité économique.

La plus grande zone d'activité de Dachstein se situe au sud-est de la commune et est occupée essentiellement par l'entreprise Graf installée à Dachstein depuis 1978 sur 12 ha. Le site est également occupé par l'entreprise Sackreuter, l'entreprise Gillmann couverture ainsi que par les ateliers municipaux. Cette zone est classée en UXc.

Cette zone est amenée à s'agrandir pour permettre à l'entreprise Graf de s'étendre sur une future zone 1AUX à proximité immédiate du site Graf existant. La société Graf est un acteur majeur en termes d'emplois et de développement économique au sein de la commune.

Une zone UXd doit permettre l'extension de l'aménagement du site ACTIVEUM au sud-est de la commune.

Deux petites zones Ux sont encore répertoriées à l'ouest de la commune et excentrées par rapport à la commune au nord. Cette dernière zone Uxe concerne l'abattoir et l'atelier de transformation de volailles de la société SIEBERT. Ce site fait l'objet d'un porté à connaissance « risques technologiques » dans le dossier de PLU.

Conclusion partielle.

Dachstein c'est un cadre de vie riche d'un patrimoine bâti ancien et paysagé, d'une grande biodiversité, d'une grande richesse environnementale, avec toutes les contraintes que cela implique pour répondre aux besoins : de développement, de l'habitat, économique, agricole, de modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Dachstein dispose d'un RNU comme outil de gestion de développement et du cadre urbain depuis 2017 et celui-ci :

- **ne permet pas de répondre à la loi ENE,**

- ne permet pas de protéger le centre ancien et le maintien d'une cohérence architecturale, patrimoniale et paysagère,
- ne permet pas de mettre en corrélation toute la richesse environnementale de la commune avec l'ensemble des besoins de développement et de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.

Je considère que la création d'un PLU avec son PDA sont indissociable et qu'ils constitueront les documents de planification à mettre en œuvre pour répondre aux différents enjeux de société attendus.

3 L'appréciation du projet de PLU

3.1 Avis de la MRAe

Le règlement prévoit des dispositions prescriptives qui permettent une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et ce dans l'ensemble des zones du PLU. De plus, les OAP prévoient des transitions paysagères à mettre en œuvre entre les zones à urbaniser et les zones agricoles. Enfin une partie du village est concerné par le PDA. Ces périmètres figurent au plan des SUP annexé au PLU. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

3.2 Thèmes et analyse des observations.

L'analyse du dossier, des observations du public, ainsi que les avis des PP, ont permis d'extraire 4 thèmes principaux, à savoir :

- a) Zone 1AUX/zone inondable/PPRI/**Continuité écologique.** (traité en partie dans les conclusions n°1 du PLU)
- b) **Le zonage**/extension à urbaniser/A/N (traité en partie dans la conclusion n° 1 du PLU)
- c) Règlement écrit (ce point sera traité dans la conclusion n° 1 du PLU)
- d) Abords des Monuments Historiques

d) Abords des monuments historiques

Les registres numériques ne font pas de remarques sur le PDA.

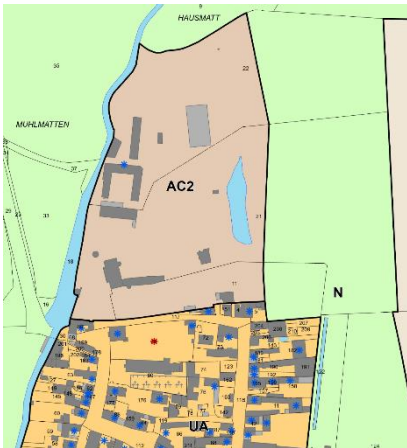
Le propriétaire du château de Bourcart est venu lors d'une des permanences sans toutefois inscrire une observation.

Il faisait référence au plan situé dans le rapport de présentation page 556 correspondant aux éléments paysagers recensés à Dachstein sur lequel le jardin attenant au château était identifié.

Il souhaitait connaître l'impact de cette conservation.

Les sujets suivants sont déjà traités dans les conclusions 1 du PLU, puisqu'ils concernent la continuité écologique et le zonage, mais ils sont indissociables des conclusions 2 du PDA puisqu'ils constituent un enjeu majeur en termes de patrimoine et paysages. L'objectif dans cette conclusion c'est d'en argumenter les impacts sur le paysage patrimonial et de leur situation dans le PDA.

Il s'agit de la zone AC2.



Cette zone AC2 est située dans le PDA au nord de la commune et fait partie historiquement de l'ancien village alors même qu'elle en a été extraite dans son zonage. Elle intègre l'ancien château des Evêques appelé également Vieux château et une partie des remparts, qui sont protégés au titre des monuments historiques, mais également une ferme et ses dépendances.

Les 2 entités château et ferme appartiennent à des propriétaires différents et ne partagent pas les mêmes objectifs.

Cette zone par sa définition serait plutôt à inscrire en zone agricole, alors qu'elle ne concerne pas d'activité agricole, mais intègre surtout 2 bâtiments protégés au titre des MH.

La CDPENAF estime que cette zone située au nord de la commune vise spécifiquement le château épiscopal et ses annexes ainsi que la ferme du château et ses dépendances.

Elle indique qu'aucune activité agricole, au sens de l'article L.311-1 du code rural, n'est identifiée sur le secteur et la destination actuelle de ces bâtiments n'est pas déterminée avec précision.

La Chambre d'Agriculture considère que le règlement peut susciter des divergences d'interprétation. La zone AC2 ne diffère de la zone AC1 que par la possibilité de changement de destination des bâtiments existants. Alors pourquoi ne pas reclasser cette zone AC2 en AC1 ?

Même avis que la DDT qui indique que la zone AC2 doit être clarifiée afin de respecter les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Les propriétaires de la partie Sud qui comprend le château des évêques, souhaite qu'au moins leur partie soit intégrée en zone UA, dans la mesure où le site fait partie du village ancien. Ils proposent également le classement du parc en zone N.

Dans la partie Nord le propriétaire des lieux demande :

Observations 24 : La zone ouest de la parcelle 22 section 3 est classée AC2 sans autorisation d'urbanisme pour une nouvelle construction à usage d'habitation. Il est demandé que la zone N soit modifiée en AC permettant l'extension de l'activité et que la zone classée AC2 comporte une autorisation de construction d'une maison d'habitation en sus de l'existant, liée à l'exploitation agricole déjà présente sur le site.

Il est demandé que la surface contiguë à la parcelle 22, sur environ 4ha de la parcelle 98 soit classée pour permettre la construction de serres et autres constructions agricoles ?

Le PDA proposé a pour objectif de préserver le tissu bâti formant l'écrin des monuments historiques afin d'assurer la qualité des travaux qui y sont réalisés et de contrôler leur impact visuel dans cet environnement. Il vise à préserver les perspectives sur les monuments. La zone AC2 autorise les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (p84 du règlement). Aucune imposition quant à la qualité architecturale à minima attendue. Il est à noter que de manière attenante à ce site existe 7 à 8 serres qui n'apparaissent pas sur le plan graphique du PLU.

La commune dans son mémoire en réponse propose de diviser cette zone en 3 parties et de les identifier de manière suivante :

- * le château sera classé en UA;
- * le jardin du château sera classé en N;
- * pour la dernière partie, en zone A

L'avis de la CDPENAF, indique qu'aucune activité agricole n'est identifiée sur ce secteur ne permettant pas de classer ces parcelles en AC.

Le classement en zone agricole A devrait permettre toutefois un logement, des constructions et installations des sous-destinations "Hébergement", "artisanat et commerce de détail", "Restauration" et "Autres hébergement touristiques" à condition qu'ils soient réalisés dans les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Le classement en zone A n'empêche pas les possibilités de construction de serres ni d'exploiter les terres alentours. Dans la zone AC2 existe également une forêt en partie nord de cette zone. Cet espace boisé répond aux orientations du PADD dans ses politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage. Non seulement cet espace boisé est situé en entrée du village dans sa partie Nord, mais il participe également au cadre paysager dans lequel s'inscrit les abords de la ville fortifiée. Cet espace boisé est situé en entrée du village au Nord.

La commune envisage, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, de protéger les espaces boisés situés dans le secteur AC2.

La zone UA n'interdit pas les nouvelles constructions autour du vieux château. Après en avoir discuté avec le maire, ce site est un des écrins de la commune.

Afin de conserver une cohérence dans le projet de PDA et de la protection des abords des monuments historiques, afin de répondre aux orientations du PADD dans ses politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage, il serait pertinent de préciser

Ce secteur fait partie d'un des enjeux que la commune souhaite préserver, c'est un des enjeux du PDA mais également du PLU.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je considère que l'espace boisé situé en entrée du village dans sa partie Nord, participe au cadre paysager dans lequel s'inscrit les abords de la ville fortifiée.

Les continuités écologiques visent à assurer la libre circulation des organismes vivants. La zone nord située dans l'actuelle zone AC2 est un nœud stratégique entre le corridor écologique, le corridor aquatique, le réservoir de biodiversité à dominante humide, car il dispose d'un espace boisé qui pourrait être amené à disparaître dans le cadre d'une activité agricole par exemple et créer une coupure dans la continuité écologique.

La protection de cet espace boisé est primordiale et constitue un des enjeux de protection du patrimoine et du paysage de la commune.

Je considère que cette protection doit être inscrite dans l'OAP à minima.

La réponse apportée par la commune de diviser en 3 parties cette zone répond d'une part à 2 observations, mais permet également de redonner sa place au château et à son parc au cœur de l'ancien village, mais également leur identité.

Le classement du parc en N zone naturel le protège doublement.

Le principe du classement de la zone AC2 n'était certes pas satisfaisant dans sa rédaction réglementaire, mais avait le mérite de préciser et de limiter des destinations en « hébergement agricole ou touristique, artisanat et commerce de détail, restauration », à condition qu'elles soient réalisées dans les volumes existants.

Le classement en zone UA du château et en zone A de la ferme et de ses annexes, ne préjuge en rien de la réalisation de nouvelles constructions. En zone A, il est possible notamment de la construction de serres ou de constructions, aménagement et installations de faible emprise nécessaire à l'activité agricole et en zone UA les interdictions sont limitées au commerce de gros et à la réalisation d'un centre de congrès et permettent donc de nouvelles constructions.

La proximité des 2 sites est un enjeu patrimonial et paysager tout en étant un enjeu pour les propriétaires dans leur exploitation.

Je considère qu'autoriser la construction potentielle de serres sur la zone A de ce secteur n'est pas compatible avec l'enjeu patrimonial et paysager.

Je considère que de ne pas interdire les nouvelles constructions en dehors des bâtiments existants laisse la porte ouverte à la nécessité agricole entre autres et n'est plus compatible avec l'enjeu patrimonial et paysager.

Après échanges avec la commune, la Chambre d'agriculture et l'Architecte des Bâtiments de France, il ressort que ce site qui est à fort enjeux patrimonial et paysager doit être préservé.

Je considère que le règlement devra préciser que sur les 2 parties Nord proposée en zone A et sur la partie Sud proposée en zone UA :

- D'interdire la construction de serres
- D'interdire toutes nouvelles constructions en dehors des bâtiments et volumes existants.
- De préciser la sous destination suivante (comme initialement proposer en zone AC2) : devrait permettre toutefois un logement, des constructions et installations des sous-destinations "Hébergement", "artisanat et commerce de détail", "Restauration" et "Autres hébergement touristiques" à condition qu'ils soient réalisés dans les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Cette demande participera à conforter les enjeux du PDA et à l'intérêt commun de celui-ci dans sa correspondance avec le PLU.

3.3 La pertinence du PDA

Le PDA prend en compte les abords des monuments historiques et l'intérêt intrinsèque du patrimoine et il supprime la notion de co visibilité. Avec le périmètre des 500 m n'étaient concernés que les immeubles situés dans ce périmètre autour de l'édifice protégé et être visible de ce dernier ou en même temps que lui.

Le PDA supprime le périmètre des 500 m et met en œuvre un périmètre plus adaptés à la réalité du terrain. Il supprime la notion de co visibilité.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'usage des sols.

Le PDA intègre les enjeux architecturaux et paysagers à maintenir autour des monuments suivants :

Château de Bourcart inscrit par arrêté du 1er octobre 1986 ;

Ancien château des évêques de Strasbourg dit vieux château inscrit par arrêté du 23 décembre 2002 ;

Anciens remparts tour de fortifications) inscrits par arrêté du 18 juin 2019 ;

Porte de la Bruche inscrite par arrêté du 18 juin 1929.

Le PDA s'appuie sur des enjeux paysagers mais également sur les enjeux d'évolution et de valorisation.

Je considère que le PDA proposé s'appuie sur des enjeux paysagers mais également sur les enjeux d'évolution et de valorisation et qu'il fait partie intégrante du dossier de PLU comme outil de planification et de protection du patrimoine et des paysages.

4 En conclusion

Ce PDA est indissociable du PLU dans le sens que la richesse de Dachstein est composée d'un tout indissociable. Le PDA est plus en correspondance avec la réalité du terrain.

Il participe à la compréhension globale des enjeux du PLU qui permet d'apporter un outil de vraie planification de l'aménagement du territoire en donnant un cadre juridique en se libérant du RNU.

Je considère que c'est l'enjeu majeur.

Je considère qu'à la lecture du projet de PDA arrêté, ainsi qu'à la prise en compte des observations du public, ainsi que des avis des PPA et de l'Ae, des réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse, le projet de PDA participe aux enjeux mis en avant par la commune de Dachstein.

5 Avis

Au regard :

des points faibles,

- Un règlement graphique à améliorer en y rajoutant le PDA

- **Des ambitions insuffisamment traduites dans l'ancienne zone AC2 afin de protéger le patrimoine et les paysages, ainsi que la continuité écologique.**

des points forts,

- Un dossier complet qui a été mis à la disposition du public, sous plusieurs formes ;
- Le public a disposé de tous les moyens pour s'exprimer sans rencontrer de difficulté ;
- Un état du diagnostic patrimonial et des paysages ;
- La prise en compte de son patrimoine bâti et paysager ;
- La prise en compte de 4 monuments protégés au titre des monuments historiques ;
- D'un périmètre des abords en adéquation avec la réalité du tissu urbain et paysager ;
- D'un périmètre des abords permettant de s'adapter aux enjeux d'évolutions et de valorisations ;

Je considère que le dossier présenté pour la « Délimitation du Périmètre des Abords des Monuments Historiques » est cohérent et nécessaire dans l'intérêt général et commun.

Aussi, je soussignée, Frédérique KELLER, commissaire enquêteur nommée par le tribunal administratif de Strasbourg, émet :

un avis **FAVORABLE**

à la délimitation du périmètre des monuments historiques assorti **des 2 réserves suivantes** :

- 1. D'interdire autour du château des évêques (vieux château) et des fermes attenantes dans la partie Nord et Sud (en futures zones A et UA)**
 - La construction de serres
 - Toutes nouvelles constructions en dehors des bâtiments et volumes existants.
- 2. De protéger l'espace boisé autour du château des évêques, au Nord de la futur zone A au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et de l'inscrire dans l'OAP à minima.**

Et de la recommandation suivante :

- 1. Compléter le plan de zonage avec le périmètre des abords des monuments historiques.**

Pour faire valoir ce que de droit,

Le 6 mai 2024

Frédérique KELLER

