



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU BAS-RHIN

Sélestat, le 18 octobre 2019

SOUS-PREFECTURE DE SELESTAT-ERSTEIN

Le Sous-préfet de Sélestat-Erstein

Affaire suivie par :

Mme Angélique HUSSON

☎ 03 88 58 83 52

✉ angelique.husson@bas-rhin.gouv.fr

à

Madame le Maire de LA VANCELLE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

M. Anne PILARD

☎ 03 88 88 91 73

✉ anne.pilard@bas-rhin.gouv.fr

OBJET : PLU de La Vancelle
Avis sur projet arrêté

PJ : Annexe

Courrier de l'Architecte des Bâtiments de France

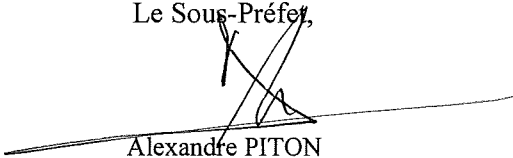
J'ai réceptionné le 18 juillet 2019 le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal dans sa séance du 11 juillet 2019.

La procédure de révision du POS en PLU a été initiée par la commune de LA VANCELLE par délibération municipale en date du 18 août 2015. Le POS précédemment en vigueur avait été approuvé le 18 décembre 2001. Celui-ci est devenu caduc au 31 mars 2017, et la commune est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Les remarques émises par les personnes publiques associées lors des réunions de travail n'ont malheureusement pas, pour la plupart, été prises en compte. Il convient donc de compléter certaines parties du dossier, et de mettre en cohérence les différentes pièces constitutives du PLU. Le projet de PLU n'est en particulier pas satisfaisant sur un point : le règlement de la zone Ai, située en zone inondable. Celui-ci devra être revu, conformément à ce qui a été signifié lors des réunions de personnes publiques associées.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** sur le projet de PLU, sous réserve de la rectification du règlement de la zone Ai. Je vous demande également de bien vouloir tenir compte des recommandations et remarques des services de l'État détaillées en annexe du présent courrier.

Le Sous-Préfet,



Alexandre PITON

Annexe – Remarques détaillées de l'État

1. Rapport de présentation

1.1. Territoire supra-communal et documents cadres

La description du Pays de l'Alsace Centrale (p.7) devrait être mise à jour, puisque le Pays, s'il n'a pas officiellement été dissous, a transféré ses compétences au PETR d'Alsace Centrale créé par arrêté interpréfectoral du 6 décembre 2016. Or le PETR ne couvre pas l'intégralité du territoire du Pays. Il peut de même être fait mention du fait que le PETR est en charge du suivi du « document » SCoT. Ces éléments pourraient être clarifiés dans le rapport de présentation.

1.2. Numérique

La partie sur le numérique n'a pas réellement été complétée comme demandé en réunion des personnes publiques associées. Le rapport de présentation dans sa partie diagnostic ne précise pas le niveau de couverture actuelle sur le territoire communal. Il est seulement précisé dans les orientations en matière de développement économique ou équipement commercial et communications numériques que : « *l'objectif poursuivi vise à une éligibilité à la connexion haut débit et très haut débit partout sur le village et dans ses deux annexes.* » Cet objectif doit se fonder sur des éléments de diagnostic.

1.3. Environnement/vergers

La partie sur les vergers n'a pas été complétée comme demandé en réunion des personnes publiques associées. Une carte illustrant de leur importance dans le paysage et en termes de biodiversité serait la bienvenue.

1.4. Bilan sur la consommation des dix dernières années (loi Alur)

Le bilan des dix dernières années devra être détaillé par catégorie d'usage ou d'occupation du sol (agricole, forestier, naturel...). Ce point évoqué en réunion des personnes publiques associées n'a toujours pas été complété.

1.5. Risques inondation

La partie « risque inondation » a été complétée sur les plans de règlement conformément aux demandes en réunion des personnes publiques associées et conformément au Porter-à-Connaissance reçu par la commune en juillet 2018. Cependant, il figure encore dans le document « rapport de présentation-diagnostic » des cartes obsolètes qu'il convient d'enlever (page 9). Elles correspondent à une donnée ancienne qui a depuis été précisée par le PAC risque inondation.

1.6. Consultation de l'institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

Le Porter-à-Connaissance de l'État en date du 20 mars 2017 indique que la commune de La Vancelle est concernée par l'AOC Munster (page 55).

Or ce point n'est toujours pas mentionné dans le rapport de présentation. Il convient de le compléter .

De plus, à ce titre le PLU arrêté doit être soumis à l'INAO pour consultation.

2. Projet communal (PADD, OAP, Règlement)

2.1. Projet démographique

La commune se fixe comme objectif une production de 2 logements par an. Cette hypothèse correspond à la moyenne de production de logements sur la dernière décennie. Cette ambition est également compatible avec les orientations du SCOT.

L'objectif démographique pour 2035 est de 450 habitants, soit une augmentation annuelle de 0,58 %. Bien que légèrement supérieure à la moyenne sur les 15 dernières années, il semble réaliste.

De plus, le projet défini dans le PLU prévoit de réaliser les 30 logements prévus exclusivement dans les parties déjà urbanisées de la commune. Cette densification dans l'enveloppe bâtie correspond tout à fait aux ambitions portées par l'État, en particulier la mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette ».

2.2. Rapport de présentation-partie justifications

En point 2,3 Justifications des choix des OAP en page 18, une carte illustre les OAP du centre du village et notamment le périmètre de l'OAP sur la thématique « paysage » qui se trouve illustré en rouge. Ce périmètre n'est pas juste et plus en cohérence avec le plan de règlement. Une parcelle se situant à l'extrémité de la rue du châlet a été enlevée de la partie UB, et doit donc également être retirée de l'OAP paysage. Il s'agit de mettre en cohérence l'ensemble des documents.

Concernant la zone UB et la volonté de limiter l'emprise au sol des entrepôts, il n'a toujours pas été apporté de justifications pour ce point de règlement. Il convient de le faire.

Rappel ; Toute règle particulière doit être expliquée dans la partie justifications du rapport de présentation.

2.3. OAP

Le dossier de PLU prévoit trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; deux sectorielles et une paysagère.

OAP sectorielle- annexe du Shirel

Le périmètre de cette OAP a évolué, il a été remanié à la baisse et comporte une parcelle en moins. Ce changement a été opéré au niveau des plans de règlement (la zone UBa est plus petite) mais pas au niveau de l'OAP (Documents **4.1 OAP Document écrit**). Là encore, il convient de mettre en cohérence tous les documents.

OAP sectorielle- Rue du Général de Gaulle

L'accès de la parcelle la plus à l'est est déjà desservie par un accès existant. Ce point avait été clarifié en réunion des personnes publiques associées et inscrit au compte-rendu de cette réunion du 13 juin 2019. Cependant cette éclaircissement n'apparaît toujours pas dans la rédaction de cette OAP.

2.4. Règlement

Pour le STECAL « Ai » prévu dans le projet de PLU, l'article 2.3.2 du règlement doit être supprimé. Cette demande avait été formulée en réunion des personnes publiques associées. En effet, la zone « Ai » ne peut permettre que l'évolution légère du bâtiment d'habitation existante telle qu'elle est défini dans le règlement. La possibilité d'un changement de destination des bâtiments existants pourrait augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, dans un secteur concerné par le risque inondation. Le PAC « risque inondation » interdit donc les changements de destination en secteur non urbanisée avec des aléas faibles à moyen.

2.5. Plans de règlement

Il y a une erreur de mise à jour des plans de règlement : il n'y a plus dans le projet PLU de « *bâti avec changement de destination autorisé* » identifié aux plans de règlement. Pourtant dans la légende cette spécificité a été maintenue.

2.6. Avis CDPENAF

Le PLU arrêté a été soumis à l'avis de la CDPENAF lors de la séance du 3 septembre 2019. Je vous rappelle que l'avis est favorable **sous** réserve de préciser dans le règlement des zones N et A tel que le mentionne l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, que les annexes et extensions des habitations existantes « ne compromettent pas, l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

2.7. Remarques de l'Agence Régionale de Santé

Le courrier vous sera envoyé dès réception.

2.8. Remarques de l'Architecte des Bâtiments de France

Voir courrier joint.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST

Direction régionale
des affaires culturelles
Grand Est

Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine
du Bas-Rhin

Affaire suivie par : Virginie RONAT

Tél : 03 69 08 51 00
Courriel : virginie.ronat@culture.gouv.fr

N/Réf : chrono 2019/370

Direction départementale des Territoires
du Bas-Rhin
Service Aménagement Durable des Territoires
Atelier des référents territoriaux
Monsieur FEHNRBACH Pierre

14 rue du Maréchal Juin
BP 61003
67070 STRASBOURG cedex

DDT du Bas-Rhin - SADT									
ENTRÉ LE : 17 OCT. 2019									
ART									
	Adj	PPR	PBTTE	Resp. ART	Scotars	Saverne	Als Nord	Sud	Hab
ATTRIB.								X	
PROP									
INFO									

Strasbourg, le

15 OCT. 2019

SIGNATURE : Révision du PLU de La Vancelle – avis sur document arrêté

Monsieur,

Vous avez sollicité mon avis sur le projet de PLU de La Vancelle, arrêté par délibération du conseil municipal du 11 juillet 2019.

Il convient tout d'abord de souligner la qualité du dossier et notamment son OAP paysage. Il faut aussi saluer la volonté de préserver et valoriser le patrimoine urbain et paysager qui se traduit d'une part par l'absence de zones à urbaniser et d'autre part, par une réduction sensibles des zones constructibles par rapport à l'enveloppe bâtie de référence. En effet, pour maintenir la qualité des paysages et le cadre de vie de ce village de montagne, très touristique, il est nécessaire de conserver l'aération du bâti.

I- PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

1- Servitude d'utilité publique (SUP)

Tous les travaux, situés dans un espace protégé et susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour, jardin,...) sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord ou l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF). Sur le territoire, il n'existe actuellement qu'un type d'espace protégé :

- Les sites classés et inscrits conformément au L341-1 et suivants du code de l'Environnement.

Les fiches sites sont disponibles sur GéoIde (http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/1188/carte_globale_R44.map).

2- Prise en compte du patrimoine local (non protégé par une servitude)

La commune a identifié des éléments du paysage naturel à conserver au titre du L151-23 du code de l'Urbanisme. Elle pourrait aller plus loin en définissant davantage de zone de vergers à conserver, notamment en fond de vallée (cf objectif 2.1 du PADD).

La commune possède aussi un patrimoine architectural vernaculaire de qualité ; l'hôtel Concordia par exemple, ou encore l'hôtel Elisabeth. Un inventaire exhaustif de ce patrimoine local pourrait être réalisé afin de le protéger et de le valoriser. En effet, l'utilisation du L151-19 donne une portée juridique à la protection

en soumettant à une déclaration préalable toute modification ou démolition non soumise à un régime spécifique d'autorisation. L'ABF se tient à votre disposition pour vous accompagner dans une telle démarche.

II- REGLEMENT ECRIT

Compte tenu des éléments mis en avant dans le PADD, certains points du règlement peuvent être source d'altération du paysage et du patrimoine architectural et urbain aussi, il convient d'interdire, dans toutes les zones :

Les toits plats et volumes d'aspect cubique, les toitures à deux pans en tuiles de terre cuite de couleur rouge nuancé constituent un élément essentiel dans la perception du paysage bâti ancien. La création d'une toiture terrasse ou d'un toit plat porte atteinte à cette cohérence paysagère car ce type de toiture ne s'intègre pas harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments, car ces procédés ne sont pas seulement dommageables au caractère architectural des bâtiments, mais également à la salubrité des maçonneries anciennes et plus généralement incompatibles avec la conservation de l'identité architecturale du centre historique et du bâti patrimonial. L'interdiction doit être étendue aux bâtiments identifiés au titre du L151-19 du code de l'Urbanisme. Des solutions adaptées au bâti ancien sont à privilégier, j'invite la commune à consulter l'étude « Habitat ancien en Alsace, amélioration énergétique et préservation du patrimoine »¹ réalisée par le Cerema et l'atelier d'architecte du patrimoine ODM (maîtrise d'ouvrage DRAC et DREAL). L'ABF, qui est architecte et urbaniste de l'Etat, est un partenaire pouvant vous accompagner dans ces réflexions d'aménagement qui croisent différentes problématiques.

Le règlement permet le **stationnement ouvert**, c'est-à-dire directement accessible depuis la rue. Ce type de stationnement génère une imperméabilisation importante des parcelles. Aussi, ces places de stationnement devront être végétalisées afin de limiter l'artificialisation du paysage d'autant que le règlement exige 3 places de stationnement par logement (2 en Ubc).

Les équipements de production d'énergie renouvelable, et notamment **les panneaux solaires en toiture**, sont des éléments techniques contemporains et non traditionnels. Ils doivent faire l'objet d'une approche d'intégration dans les volumétries neuves mais surtout dans les volumétries anciennes. Le règlement devrait en faire état de la façon suivante : « Les panneaux solaires seront installés sur un bâtiment annexe et seront peu visibles depuis l'espace public. De type monocristallin, ils seront encastrés dans le plan de la couverture avec une implantation horizontale, le plus bas possible le long de la gouttière et de rive à rive. »

Dans un souci de préservation du paysage du territoire communal de La Vancelle, il convient de veiller à ce que **l'implantation des constructions nouvelles** s'adapte à la configuration du terrain naturel afin de préserver au maximum le couvert végétal, limiter les exhaussements et affouillements et limiter l'impact sur la topographie naturelle de la commune. Le règlement doit interdire les gabions et n'autoriser que les talus 1 pour 1 maximum (afin de limiter la pente) ou un enrochement en bloc de pierres locales.

2- Zone UA et patrimoine local identifié par le PLU

Le secteur UA est spécifique au centre ancien aussi, il convient :

- D'interdire **l'utilisation de matériaux en plastique ou en aluminium**, pour les menuiseries de portes et fenêtres, à la fois sur les constructions du centre ancien et sur les bâtiments identifiés au titre du L151-19 du code de l'Urbanisme.

- D'encadrer plus strictement les toitures en imposant l'utilisation de tuiles traditionnelles (tradi 12 ou Biberschwantz) de teinte rouge nuancé. Les tuiles plates ou à ondes douces ne sont pas traditionnelles en Alsace, il convient de les interdire.

Devraient également être réglementées :

Les annexes : le règlement ne prévoit pas de dispositions particulières (implantation, hauteur, couverture,...) pour les annexes. Il convient de les réglementer car leur construction est parfois problématique en termes d'intégration paysagère et de respect de la typologie du bâti ancien.

De plus, l'article 9.2.2 précise que « dans tous les cas, le remplacement de la toiture à l'identique est autorisé. » Cette règle ne permet pas d'améliorer la qualité du bâti existant, tout projet de remplacement de toiture doit être conforme au PLU.

¹ <https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Grand-Est/Actualites/Actualites-archivees/Annee-2015/Etude-Habitat-ancien-en-Alsace-amelioration-energieque-et-preservation-du-patrimoine>

3-

Za

rè

l'e

Da

L'

sig

co

pa

Af

pu

Zo

un

Da

Sit

sen

règ

cor

Pou

clôt

Zo

de

aut

coh

foré

III-

OA

Cett

loca

spéc

souh

cent.

cons

OAP – rue du Général de Gaulle

En l'absence de découpage parcellaire, il est difficile de comprendre le projet et de se prononcer sur son impact visuel et paysager. Il convient de compléter le dossier sur ce point.

OAP – annexe du Schirel

L'OAP prévoit des places de stationnement public. Il convient de prévoir une zone tampon entre l'espace public et la parcelle privée, permettant la plantation d'une haie vive d'essence locale à feuille caduc.

IV- CONCLUSION

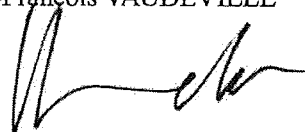
Le projet de PLU permet de préserver, à travers son règlement écrit et graphique, les caractéristiques paysagères de la commune ; la forme allongée de la clairière et sa situation de balcon au-dessus de la vallée de la Liepvrette.

Toutefois, la grande qualité paysagère de la commune devrait être davantage protégée par le projet de PLU : le règlement n'est pas suffisamment vigilant, notamment en termes d'aspect extérieur (matériaux, teintes des façades,...) et de nouvelles formes architecturales.

Le règlement pourrait donc être amélioré afin de préserver et valoriser la richesse patrimoniale et paysagère de la commune.

Je reste donc à votre disposition pour faire évoluer votre projet de PLU dans ce sens.

Jean-François VAUDEVILLE



Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au Chef de l'Unité départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
du Bas-Rhin