

Conclusions du commissaire enquêteur
**- Déclaration de projet et mise en compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme de la commune de Sierentz -**



Enquête publique du 2 juillet 2018
au 3 août 2018

Pierre HERZOG, commissaire enquêteur,



TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG

Décision n° E18000101/67 du 5 juin 2018

SOMMAIRE

1. Rappels sur l'enquête publique

1.1 Objet

1.2 Dates de l'enquête publique

1.3 Déroulement de l'enquête publique

2. Synthèse de l'avis du public

3. Synthèse de l'avis de la MRAe et des PPA

4. Argumentation concernant la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU

5. Avis du commissaire-enquêteur

1. Rappels sur l'enquête publique

1.1 Objet

Par délibération du 8 avril 2013, le Conseil Municipal de Sierentz a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Une modification simplifiée du PLU a été approuvée le 6 février 2017 par le Conseil Municipal dans le but de fixer le point de référence pour le calcul de la hauteur des constructions.

Avec la mise en application de la loi ALUR, la Ville de Sierentz s'est engagée à faire évoluer son PLU, en particulier dans l'objectif d'une meilleure utilisation du foncier et d'une amélioration des performances énergétiques et environnementales. Une modification du PLU a ainsi été approuvée le 4 septembre 2017.

Dans le but de poursuivre la transformation urbaine, la commune propose de faire évoluer qualitativement le quartier de la Mairie par un aménagement immobilier permettant de créer des nouveaux logements au centre-ville tout en sécurisant les déplacements à proximité des équipements publics.

Cette opération immobilière prévue est incompatible en l'état actuel du document d'urbanisme, en raison du fait qu'un bâtiment situé dans l'emprise du projet présente une façade protégée par le PLU : il s'agit du bâtiment appelé communément « Château Waldner ». Ce dernier devrait être démoli pour permettre le projet immobilier.

Dans ce contexte, la procédure actuelle comprend une enquête publique qui porte simultanément sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

L'aménagement prévu se situe sur un espace entièrement artificialisé en pleine ville. L'évaluation environnementale exigée traite des items imposés.

Le caractère d'intérêt général de cette procédure, avancé par la commune, est argumenté par la création de nombreux logements permettant de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale de centre-ville, tout en améliorant la qualité urbaine d'un îlot urbain déclaré comme dégradé.

L'intérêt général du projet fait aussi apparaître des aspects de sécurité routière, notamment le recul des façades principales et l'amélioration de la sécurité des piétons. L'amélioration de la qualité visuelle et l'amélioration de la qualité urbaine sont aussi mises en avant.

En date du 4 septembre 2017, le conseil municipal de Sierentz, a approuvé à l'unanimité des 18 membres présents (sur 23 membres élus) les objectifs présentés par Monsieur de Maire concernant le projet d'aménagement de l'îlot central et donné un avis favorable pour engager la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU.

1.2 DATES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 2 juillet 2018 au 3 août 2018. Les éléments du dossier étaient consultables à la Mairie 1 place du Général de Gaulle 68510 Sierentz et sur le site internet de la commune.

Je me suis tenu à la disposition du public lors des permanences suivantes :

- lundi 2 juillet 2018 de 9h à 12h
- jeudi 26 juillet 2018 de 14h à 17h
- vendredi 3 août 2018 de 15h à 17h

1.3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est bien déroulée et toutes les personnes qui ont voulu s'exprimer ont pu le faire soit en rencontrant le commissaire enquêteur lors des permanences, soit en passant à la mairie en dehors des heures de permanence pour consulter le dossier et/ou rédiger une observation, soit en envoyant des observations par courrier ou courriel.

Le public a été bien informé du projet et de la tenue de permanences à la Mairie grâce aux annonces légales, à l'affichage mis en place, au panneau électronique municipal, au site internet et aux articles de journaux ayant relayé les enjeux de l'enquête publique. La destruction envisagée du bâtiment, partiellement protégé par le PLU et dénommé « Château Waldner » a déclenché de très nombreuses réactions.

2. Synthèse de l'avis du public

Le nombre de personnes et associations ayant exprimé leur avis lors de cette enquête publique était relativement important autant par les remarques dans le registre et les documents remis lors des permanences que par les nombreux courriers reçus.

Les observations du public étaient très majoritairement contre la déclaration de projet envisagée par la commune. Seuls le propriétaire du bâtiment, le promoteur et un habitant ont exprimé un avis favorable.

Une pétition papier lancée a recueilli 1 291 signatures et une pétition en ligne a rassemblé 600 signataires. Ces pétitions ont été créées en raison de la déclaration de projet qui prévoit la destruction du bâtiment protégé.

Les habitants de Sierentz se sont exprimés très largement dans la pétition : ils représentent plus des 2/3 des signataires de la pétition papier soit 867 habitants.

Des associations de sauvegarde du patrimoine et les sociétés d'histoire de la région frontalière se sont exprimées très largement contre le projet de la commune. On a constaté une très forte mobilisation pour la sauvegarde du château Waldner.

Principaux arguments exprimés par le public (3 personnes) favorable à la déclaration de projet :

- Il faut démolir les anciennes bâtisses vétustes et dangereuses.
- Il est impossible de remettre en état le bâtiment.
- Le projet permet de créer un ensemble architectural conforme aux normes en vigueur.

Principaux arguments exprimés par le public (38 personnes + 13 associations + 1291 signataires de la pétition papier) défavorable à la déclaration de projet :

- Il faut préserver le château pour sa rareté, son histoire, son intérêt pédagogique, son intérêt patrimonial. Détruire serait une atteinte à l'histoire locale.
- Il faut intégrer le château dans une nouvelle structure urbaine harmonieuse.
- Il y aura des problèmes de stationnement et une augmentation de la dangerosité en raison du nombre de voitures qui circuleront sur l'îlot Clémenceau.
- La vétusté et l'insalubrité du château Waldner ne sont pas prouvées.
- On peut créer des logements sociaux ailleurs car 8 logements sociaux prévus ne justifient pas la démolition d'un bâtiment historique qui a une histoire et une mémoire.
- Le bâtiment peut être transformé en maison du patrimoine ou en bureaux de Saint-Louis Agglo ou en logements.
- La cave voûtée, distincte du bâtiment mériterait d'être mise en valeur.
- Il faut protéger l'ensemble du bâtiment et non seulement sa façade.
- Il y a des éléments intéressants dans le château Waldner : la façade mais aussi l'escalier en pierre et la porte d'accès à la cave.
- Le bâtiment est bien constitutif de qualité urbaine.

3. Synthèse de l'avis de la MRAe et des PPA

La MRAe n'a relevé qu'un enjeu environnemental majeur pour cette mise en compatibilité du PLU, à savoir la capacité de la STEU à recevoir les effluents liés au projet. La MRAe s'étonne aussi de l'absence de scénario de conservation et de réhabilitation du château Waldner dans le projet au stade de l'étude de faisabilité.

Le Scot du pays de Saint-Louis et des trois frontières et le Conseil Départemental du Haut-Rhin se montrent favorables au projet mais la Direction Départementale des Territoires regrette la destruction de la maison Waldner.

4. Argumentation concernant la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU

- Le projet d'aménagement envisagé se situe dans le centre ancien de la commune, non loin de la mairie et de l'église.
- On aurait pu penser, au début de l'enquête, que le sort de l'îlot central Clémenceau n'intéressait pas le public : l'information du public était complète et disponible sur plusieurs supports mais pour des raisons diverses à l'importance difficilement évaluable, la volonté de s'exprimer du public n'était pas évidente. Le véritable élément déclencheur est venu de plusieurs articles de presse qui ont paru environ 10 jours après l'ouverture de l'enquête publique. Le château Waldner faisait partie de l'îlot Clémenceau et il était menacé.
- Une pétition papier a circulé dès la première semaine de l'enquête publique. Le texte de la pétition rappelle le projet envisagé à savoir la destruction du bâtiment dont la façade est protégée et la construction d'une quarantaine de logements dans trois immeubles collectifs. La pétition fait référence à l'analyse archéologique et architecturale du château en concluant « nous sommes résolument opposés à toute démolition du château de Sierentz ».

La pétition a recueilli 1 291 signatures ce qui témoigne de l'intérêt du public pour la conservation du château Waldner. Plus des deux tiers du nombre de signataires habitent à Sierentz, ce qui témoigne d'une réelle volonté locale de conserver le bâtiment menacé. Le 9 août 2018, j'ai remis au Maire de la ville de Sierentz les 103

pages de la pétition où apparaissent noms, communes et signatures, ainsi que tous les autres documents rédigés par le public, le registre et le procès verbal de synthèse.

- Une pétition a également été déposée sur la plateforme « change.org » sous le titre « Sauvons le château de Sierentz ». On a dénombré 600 signataires au jour du 3 août 2018. Comme la pétition est dématérialisée, je n'ai pas eu connaissance des noms des signataires.
- Parmi les observations rédigées par le public au cours de l'enquête publique, on dénombre des personnes qualifiées (archéologues, enseignants spécialisés, historiens...) dont les avis méritent une attention particulière.
- La MRAe constate que le projet ne comprend pas de scénario permettant la conservation et la réhabilitation en logements du château Waldner.
- Une étude des vestiges du château des Waldner de Freundstein, réalisée en 2016 par Marc Growohl débouche sur l'avis que la conservation du bâtiment serait bénéfique à la collectivité.
- Un collectif des sociétés d'histoire de la région frontalière a rédigé un document argumentant pour la conservation du château Waldner en refusant sa démolition.
- D'autres associations (Alsace Nature, association pour la sauvegarde de la maison alsacienne, société pour la conservation des monuments historiques d'Alsace, collectif Agir pour le pays de Sierentz) sont opposées à la destruction du château.
- Les quatorze membres du comité de la société d'histoire de la Hochkirch de Sierentz (dont plusieurs élus au conseil municipal) sont opposés à la démolition du bâtiment.

- L'îlot Clémenceau, tel qu'il se présente aujourd'hui mériterait un traitement qui allie préservation du patrimoine, diversité des activités et logements dans un ensemble cohérent.

- Le château Waldner est un témoignage de l'histoire des Waldner. Il a une valeur historique et patrimoniale et l'on peut décider, pour de multiples raisons, de vouloir le conserver.

- L'architecte des bâtiments de France avait donné, le 2 mai 2017, un avis défavorable à la suppression de la protection de la façade du bâtiment Waldner.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Sierentz définit des orientations générales dans lesquelles on trouve la maîtrise du développement urbain, la promotion du renouvellement urbain, la mixité sociale et la mixité des fonctions mais aussi la préservation des ressources et du patrimoine.

- L'intérêt général du projet, tel qu'il est argumenté dans la note de présentation de la déclaration de projet n'est, à mon avis, pas conforme à la volonté forte de prise en compte de la valeur historique et patrimoniale du château Waldner exprimée lors de l'enquête publique. Le manque d'entretien du bâtiment ne justifie pas automatiquement sa démolition.

- Le projet immobilier qui verra le jour sur l'îlot Clémenceau devra respecter le PLU en vigueur à ce jour en tenant compte de l'interdiction de démolition du bâtiment Waldner. Cette contrainte n'est pas insurmontable même s'il s'avérait, qu'au final, le nombre de logements envisagés soit inférieur à ce qui était prévu.

5. Avis du commissaire-enquêteur

Au vu de toutes les observations enregistrées au cours de l'enquête publique et de la volonté forte exprimée pour le maintien du patrimoine ancien, je pense que l'intérêt général tel qu'il apparaît à ce jour est de conserver non seulement la façade protégée du château Waldner mais l'ensemble de la construction.

La mixité fonctionnelle et sociale du centre-ville ainsi que les aspects de sécurité routière peuvent être pris en compte dans cet espace central dans un autre projet innovant et conservant le château Waldner.

Selon les vœux de Monsieur le Maire dans le mémoire en réponse de la commune, une solution négociée et raisonnable devrait être trouvée entre tous les partenaires de la rénovation de l'îlot Clémenceau.

En raison des points évoqués ci-dessus ainsi que dans les §§ 2, 3 et 4, je donne un

AVIS DÉFAVORABLE

à la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU (aménagement du cœur de ville).

Fait à Blotzheim, le 28 août 2018

Pierre HERZOG
Commissaire-enquêteur

