



Vue aérienne du lotissement Flieh-Felsen  
joutant la Zone AU 1, 2, 3, 4 du PLU.  
Aucune construction n'empiète les vignes.

Kaysersberg, le 2 octobre 2018

**A Monsieur le Président du Syndicat mixte du SCOT**  
**« Montagne, Vignoble & Ried »**  
Enquête publique sur le SCOT MVR  
& rue Pierre de Coubertin  
68150 RIBEAUVILLE

**A l'attention de :**

**Monsieur Jean ANNAHEIM** Commissaire enquêteur, président de la  
commission d'enquête

**& de Mesdames Brigitte REIBEL et Yvette BAUMANN** commissaires  
enquêteurs, membres titulaires de ladite commission.

**CONCERNE : l'enquête publique** relative au projet de  
**Schéma de Cohérence Territoriale Montagne-Vignoble & Ried (SCOT).**

*Monsieur le Président, Mesdames les membres titulaires,*

*Exposé des motifs, en vue de la reconsidération des conditions d'affectation de vignes en  
Zone UA, dans le champ de visibilité de l'ancienne forteresse impériale de 1227 pour vous  
permettre de sensibiliser les élus concernés et les exhorter au bon sens.*

*Le dossier présenté à l'enquête donnant lieu à plusieurs remarques et objections.*

**En particulier en ce qui concerne la zone programmée au PLU : AU 1, 2, 3, 4 (annexe n° II) : secteur «Flieh-Felsen Hohlenweg» laquelle, jouxte sur toute la limite Est notre propriété sise au 79 rue de la Flieh.**

*Lors de la consultation du dossier à la Comcom de Kaysersberg nous n'avons pas eu la possibilité de photographier des avis enregistrés dans les délais impartis : des 9 PPA, des 4 autres partenaires et de 4 divers, conséquemment, nous nous limitons à évoquer et à analyser les positions formulées, reproduites tant bien que mal, par écrit sur place, lesquelles nous apparaissent comme logiques et cohérentes dans le sens de notre intérêt à intervenir.*

*En l'occurrence de :*

**1. La Direction Agriculture et territoires :**

- Enonce : en limitant le développement agricole, une telle orientation risque d'aller à son encontre ...

**2. Le Conseil départemental du Haut-Rhin :**

- est favorable au projet de ce Scot, sauf en ce qui concerne les espaces naturels et sensibles ( EN).. *Ce qui abonde dans notre sens.*

**3. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale :**

- Insiste : il y a lieu de mieux combler les surfaces urbaines.

Nos précisions dans le cadre de l'environnement :

*l'incidence de Natura 2000, de la qualité des paysages, la préservation des milieux naturels, des risques et nuisances qui peuvent bien être énumérés...*

*En tant que tel : dans cette zone programmée au Plan local d'urbanisme (PLU) en «AU»: des coulées de boues ont été subies et constatées. Du fait du considérable massif forestier existant en amont, même depuis que les vignes sont de plus en plus enherbées....*

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) liste les catastrophes naturelles : inondations, coulées de boue et mouvements de terrain. Relève 5 constats lesquels sont publiés, pour Kaysersberg, au Journal Officiel.
- *De même que le niveau de sismicité au regard des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'Environnement soit : 3/5.*

*Bien que n'entrant pas dans le cadre de ce projet de SCOT ; cités pour attirer l'attention des élus actuels.*

- *L'existence de couloirs écologiques (les bêtes descendent de la forêt pour s'abreuver dans la rivière Weiss)*
- *Les dispositions relatives aux ZNIEF (Zones Naturelles d'Intérêt faunistique et floristique), lesquelles n'ont pas été retenues dans le PLU alors que dans des parcelles contigües en aval, à propos d'un projet d'Eco-quartier : 40 espèces d'oiseaux diurnes ont bien été recensées, dont 4 en voie de disparition..*
- *L'existence de nombreux réseaux sourciers et même deux captables,*
- *Aucune allusion probante dans le projet relatives aux problèmes VRD, eau, assainissement ... A l'heure actuelle, au dessus de la propriété 83 rue la Flieh la plupart des propriétaires sont obligés de recourir à des sur presseurs. (chers bruyants fonctionnant à l'électricité) lorsque des manipulations sont effectuées sur le réseau sans que les propriétaires concernés soient informés à l'avance,, en leur absence, les mécanismes sont endommagés et doivent être réparés à grands frais, voire remplacés. (exemples récents).*
- *En réalisant une nouvelle agglomération de 300 personnes à la place d ces vignes en coteaux, il faudra, dans un premier temps, pomper l'eau non seulement de nuit, mais aussi de jour. La construction d'un nouveau réservoir d'eau potable sera aussi nécessaire.*

#### **4. L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) :**

Affirme :

- en ce qui concerne les besoins et la stratégie de construction de logements : des réserves sur les hypothèses démographiques et stratégies sur lesquelles se base le projet :
- qu'elles aboutissent à une consommation d'espaces agricoles et ou forestiers jugée supérieure aux besoins du territoire.
- Que les prévisions démographiques retenues ne sont pas cohérentes avec le dynamisme de la dernière décennie ;

*Ces raisonnements nous incitent à apporter un argument fort : même l'urbanisation intensive du clos du Geisbourg (Baron de l'Espérance 3,5 ha) lequel certes n'était pas dans un champ de visibilité comme le secteur Flieh Hohlenweg que nous évoquons, Kaysersberg n'a pas réussi à augmenter sa population et reste à l'heure actuelle à moins de 2800 habitants...*

- ✓ *La célébrité confortée encore récemment par des émissions de télé-réalité sur les chaînes de télévision nationales, «Kaysersberg village préféré des français», voit le nombre des commerces et négoce, de tous genres, augmenter et s'installer dans les*

*immeubles de la vieille ville, comme tant et plus de gîtes et de meublés. De ce fait le prix de l'immobilier ne cesse d'augmenter dans des proportions hors du commun.*

- ✓ *Conduisant à un inquiétant dépeuplement (habitants sédentaires) des surfaces habitables du centre ville...*
- ✓ *Aussi dans ce projet du SCOT : la migration pendulaire vers le grand centre urbain (bassin d'emploi aussi et commercial scolaire) de COLMAR, n'est pas évoquée ni prise en compte.*

Le GERPLAN avait diagnostiqué que KB avait perdu 20 % de terres agricoles en 20 ans.. Depuis, au total, ce sont près de 7 hectares de vignes, selon nos constats, qui ont été sacrifiés.

*Mais avec ce projet, s'il est intégré, ce seront encore 10 % de toutes les vignes existantes, avant la fusion sur le ban de KB, qui disparaîtraient !*

*En consultant le site Web au moyen de «Capture-Matrix «**Vignes** Kaysersberg JPG (situation en 2016) seulement **40,7977 ares** subsistent sur le ban.*

*Ce qui placerait la cité, dont la renommée a pourtant été assurée grâce au vin, comme une des plus petites communes viticoles de la route du vin!*

*Dans les bourgades voisines les surfaces viticoles d'avant le phylloxéra ont été reconquises, voire dépassées. Ammerschwihir est devenue avec 486 hectares, la deuxième commune viticole du Haut-Rhin, (après Rouffach 506 ha). Même dans la vallée de Munster, la viticulture est sacralisée. Exemple : Zimmerbach, commune de 876 habitants au 1.1.2018 : 61 hectares de vignes en exploitation.*

- Que le nombre de logements à construire est trop important par rapport aux besoins futurs, conduisant à favoriser les extensions urbaines plutôt que les efforts de densification et de mobilisation des logements vacants toujours plus difficiles à obtenir.

Précise en outre :

- le développement des résidences secondaires ou à vocation touristique et la méthode de prise en compte de la rétention foncière conduisent à justifier une augmentation d'un tiers du nombre de logement à produire pour l'habitat pur. Le territoire du SCOT étant hétérogène sur le plan de son attractivité touristique, une répartition de ces constructions supplémentaires aurait été nécessaire.

Déplore :

- qu'à ce titre aucune réflexion sur la structuration actuelle et celle à atteindre en matière d'hébergement touristique ne semble avoir été menée, en intra-SCOT comme en inter-SCOT.
- Le Scot reprend les prescriptions du Scot précédent en encadrant les constructions dans les espaces agricoles et naturels, interdiction des sorties d'exploitations dans le vignoble etc.

Ajoutons :

*Lors des règlementations antérieures toutes constructions même de simples abris de jardins étaient prohibés dans les coteaux concernés situés plein Sud. Différents témoignages ou exemples de procès verbaux établis par la gendarmerie peuvent être cités. + Assignations de justice avec obligation de destruction, sous peine d'astreintes journalières... (H.C. et E.H. T.D°)*

Le principe **ERIC** : **EVITER-REDUIRE- COMPENSER**. ! A été cité à bon escient.

- ✚ *Incompréhensible : ce SCOT est établi, selon nos déductions et au vu de divers documents publiés sur le site internet, sans tenir compte des réalités de **la nouvelle commune** : « **KAYSERSBERG VIGNOBLE** » unissant irrévocablement les communes de : Kaysersberg, Kientzheim & Sigolsheim. Les plans publiés dans les documents d'Orientations Générales, enveloppes urbaines de référence, en attestent. Notamment pour le contexte de chacune des 24 communes. (Annexe 3).*
- ✚ *Le plus étonnant, nous n'avons pas trouvé de réponse ou **d'avis du maire de la nouvelle commune « KAYSERSBERG VIGNOBLE »** au nom des trois communes de KAYSERSBERG (=commune définie en tant que « cité Bourg ») KIENTZHEIM & SIGOLSHEIM, ni de forme d'expression de l'un ou de l'autre des trois maires délégués de ces collectivités.*

*Ce qui, en droit pur, voudrait dire que toutes les implications exprimées dans le PLU seraient englobées et reprises dans le **PLUi**...Or, il est patent : le SCOT a une valeur projective pour les règles d'urbanisations futures, allant de 2017-2035, soit pour une durée de 18 années !*

- Selon la synthèse établie par **l'Agence d'urbanisme de la Région de Mulhouse** 32624 hectares à vocation agricole ou naturelle seront «préservés dans leur fonction actuelle » ?

*Pourtant, il est impossible de discerner sur les plans présentés l'emprise de telles fonctions... D'autant plus et, comme cité plus haut, les communes fusionnées de Kaysersberg Vignoble sont présentées comme s'il n'y avait pas eu de fusion ?*

*Il y a lieu de relever :*

*La réalisation de barres d'immeubles R + 3. Les premiers plans prévoyaient même de **R + 4**, (annexe 1) en faisant apparaître le chemin du Hohlenweg (=chemin bien nommé creux et dont l'étroitesse ne permet pas la circulation dans les deux sens) était mentionné en tant que RUE ?*

*Le dit site, complanté depuis des siècles en vignes sur des pentes atteignant parfois une déclivité de près de 12 %, avec des murs en terrasses de pierres sèches (en Migmatites de Gerbépal –appelés aussi de « Migmatites de Kaysersberg»), lesquels à l'origine étaient aménagés par les possesseurs religieux des Monastères (Alspach et Clos des Capucins). En faisant intervenir des maçons italiens originaires Val d'Aoste). Sans ces terrasses subsisteraient, comme en amont jusqu'à la crête de la montagne, que des bois et taillis, à la rigueur des vergers.*

*Les vignes étant indiscutablement une valeur économique et, alimentaire! Nous nous plaçons à dire, sans vin, pas de prospérité, de renommée, pas de belles églises, d'édifices historiques, de monuments.*

*Et même le plus illustre citoyen, le docteur Albert Schweitzer, Prix Nobel de la Paix, s'est vanté et a écrit : «je suis né à Kaysersberg le 14 janvier 1875 : l'année d'un bon vin.» !*

*Ce site, qui caractérise si bien le cirque vitivinicole qui entoure la cité médiévale, protégé des vents du Nord, si ensoleillé, est aussi visible de la route D 415, fréquentée par 15000 véhicules par jour.*

*Précisions aussi qu'il s'agit d'un paysage figurant à l'inventaire des sites pittoresques (à l'Ouest de la RN 83)*

*Il ne s'agit pas seulement d'un environnement séculaire mais aussi d'un patrimoine culturel et une source d'amerrîtes (de charme et de beauté). Le rôle primordial des élus pour la préservation de la biodiversité est d'assurer une protection spécifique à de tels sites.*

- Affirme qu'il y a surtout lieu de revoir la densification urbaine où toutes les viabilités existent.

De plus, à notre avis, il s'agit de ne plus omettre d'utiliser le Droit de Préemption Urbain (DPU) lorsque des opportunités pour acquérir des terrains viabilisés ou des immeubles se présentent. Le délai de réponse en cas de décisions d'intention de vente ou d'achat sont notifiés obligatoirement par les notaires à la commune (DIA et de DIV) étant de 2 mois. Dans l'urgence, le maire a la possibilité d'agir sans l'avis préalable du conseil.

*Le **site** pour lequel nous vous interpelons essentiellement mérite une attention toute particulière....*

*Les dispositions de La loi du 2 mai 1930 sont à présent incluses dans le Code de l'Environnement (art L 341-1 à 22 peuvent ainsi être évoqué...*

*Pour sa conservation et pour sa préservation il présente bien, un ensemble géographique, historique, scientifique, légendaire, pittoresque et un intérêt général. Il convient de conserver autant que possible ses caractéristiques, l'esprit des lieux et les préserver de toutes atteintes graves..*

---

*Grâce à la fusion des trois communes un nouvel avenir urbanistique cohérent et prometteur pour un développement harmonieux est possible. D'abord, comme énoncé, densifier les emprises des bourgades où les viabilités existent, utiliser le droit de préemption urbain (DPU), préserver en évitant d'empiéter sur les terres à vocation agricoles...*

*Cette fusion, dans ce nouveau bassin de vie ainsi configuré, doit être considérée comme une chance...Le bons sens doit l'emporter.*

*Précisant toutefois qu'il soit entendu : nous ne sommes absolument pas contre les constructions, et en particulier lorsqu'il s'agit d'un contexte de la défense des intérêts des familles des viticulteurs...*

- ✚ Pourvu qu'il ne s'agisse pas d'ériger des barres d'immeubles réalisés dans un but purement spéculatif. Ajoutons que la vile de Kaysersberg a toujours réalisé le quota des logements sociaux.*

*A notre enseigne, les coteaux ont vocation à demeurer des secteurs exceptionnels viticoles, donnant tant charme et de notoriété à nos cités. Tout au plus pourrait-on envisager, comme par le passé, de permettre la construction de maisons individuelles entourées de jardin, car dans les temps à venir, ce sera sans doute une nécessité pour chaque famille.*

*Assurément, sous la bannière de « KAYSERSBERG-VIGNOBLE » les trois vignobles réunis vont prendre plus que jamais, une place prépondérante dans l'élite de la viticulture alsacienne.*

*Sans alourdir votre tâche, j'espère Monsieur le Président et Mesdames les commissaires enquêteurs de cette commission d'enquête, que vous aurez à cœur, par vos recommandations, d'éclairer les élus responsables de l'urbanisation future de nos communes, (PLUi en particulier) afin qu'ils tiennent compte des particularités de notre magnifique région qui rendent l'Alsace si célèbre et que nos coteaux ne subissent pas l'outrage de l'érection de constructions qui porteraient atteinte à la typicité du vignoble.*

*Agréez, je vous prie avec mes encouragements pour l'accomplissement de votre noble mission, mes sentiments les meilleurs.*

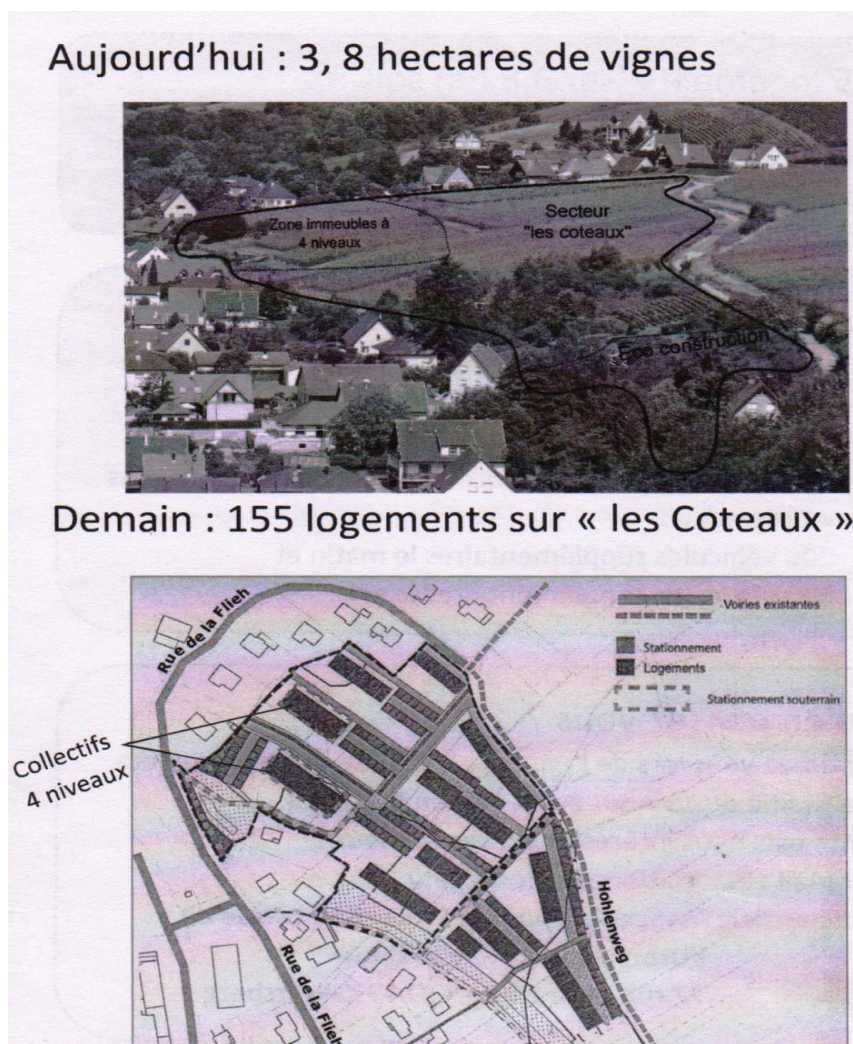
*Georges ABRAM*

*Lettre à joindre au REGISTRE d'ENQUETE.*

*+ 5 Annexes descriptives et explicatives:*

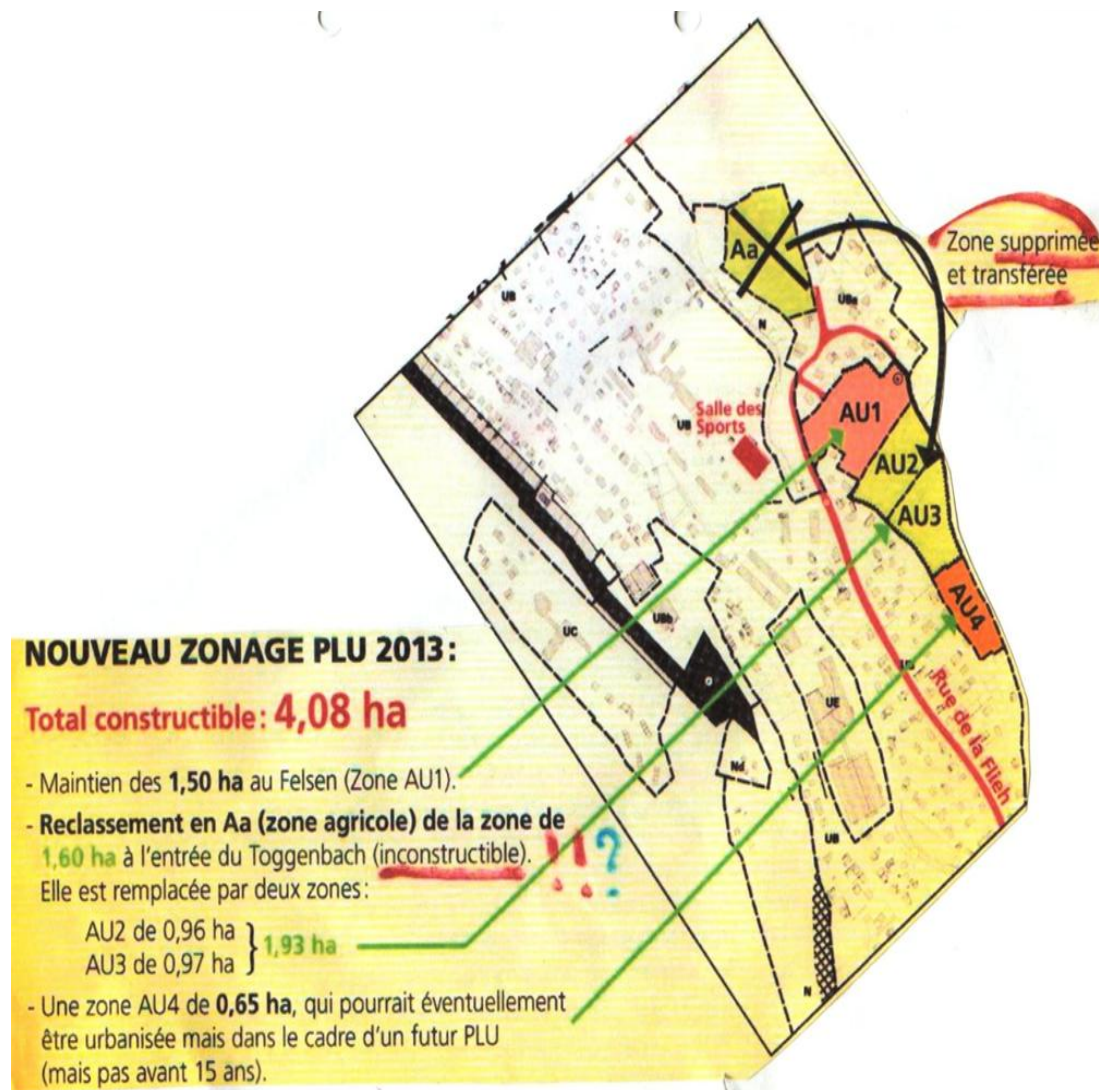


1. Plan du premier projet d'urbanisation de 3,8 ha avec des collectifs 4 niveaux !





**2. PLU DE KAYSERSBERG: Urbanisation de 4,08 hectares de vignes AOC !  
ramenant les collectifs à 3 niveaux. Explication de différence de surface en hausse :**



*L'emprise des vignes classées constructibles (Aa) d'une entreprise vitivinicole distante de 14,5 km de KB a été supprimée et le droit de construire transférée en Zone AU 3 !! Elle se situait aval d'un chemin carrossable, ne comportant pas la moindre terrasse en pierres sèches, ni de couloir écologique, donnant directement vers la rivière Weiss, sans aucune habitation en contrebas.*

**3.** *Extrait d'un plan (par Windows Ink) avec les contours urbains publiés prouvant bien qu'il n'y a aucun report des dispositions d'urbanisation adoptées dans le PLU de Kaysersberg.*



**4.** VISUALISATION des vignes AOC orientées plein sud classées - ZONE UA dans le PLU....



A gauche : urbanisation linéaire en amont. Sans le moindre empiétement sur le vignoble. = ancien cône de déjection de la vallée du Butzenthal. En aval la rue de la Flieh, est entièrement urbanisée, au piémont les vignes dont la déclivité atteint par endroits 12 %.



## 5. Champ de visibilité VERS l'EST des vestiges de la forteresse impériale de 1227

CLASSEE Monument historique le 1er octobre 1841.



Là on se rend bien compte de l'important massif forestier entourant la ville au-dessus du vignoble. Certaines forêts s'élèvent à près de 820 m d'alt.. (Photo @G)

Couloirs écologiques, faune-flore, veines d'eau souterraines, présence de roches importantes.. Toponymie des lieux nommée à juste titre = Felsen (rocher).

-----ooOoo-----

AG 02.10.2018