

Demande d'évolution du zonage dans le cadre de l'enquête publique du PLUi-H

Commune de Bernardswiller

Section cadastrale 62

Parcelles concernées : n°29 (anciennement 37/1), n°30/1 et n°33.

À l'attention de Monsieur Jean Annaheim, commissaire enquêteur

Objet : Demande d'adaptation du zonage Nn pour permettre une valorisation naturelle, animalière, pédagogique et touristique de notre propriété

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, nous souhaitons renouveler et compléter nos précédentes demandes d'évolution du zonage de notre propriété située sur la commune de Bernardswiller.

Propriétaires depuis octobre 2021, nous avons entrepris la rénovation et la valorisation d'un ancien établissement afin d'y développer notre habitation ainsi qu'une activité d'hébergement touristique comprenant un gîte et plusieurs chambres d'hôtes, sous le nom de « La Perle d'Alsace ».

Notre propriété est située à l'écart du centre du village, dans un environnement essentiellement naturel, composé de prairies, de terrains arborés et d'espaces accueillant des animaux.

Depuis notre installation, nous avons à cœur de préserver ce cadre tout en faisant évoluer progressivement nos activités.

1. Situation actuelle et zonage du futur PLUi-H

Le projet de PLUi-H prévoit un classement en secteur Nt autour de notre habitation et des bâtiments accueillant notre activité touristique.

Ce classement nous paraît cohérent avec l'occupation actuelle des lieux et les possibilités d'évolution qu'il prévoit. Nous ne souhaitons donc pas remettre en cause ce périmètre.

En revanche, les terrains environnants de notre propriété sont principalement classés en zone Nn, dont le règlement limite fortement les possibilités d'aménagement et de construction.

Nous comprenons parfaitement la volonté de préserver les espaces naturels et les paysages, objectif auquel nous sommes attachés.

Toutefois, nous souhaiterions qu'une certaine souplesse puisse être envisagée sur une partie de nos terrains, notamment ceux situés à proximité de la route départementale, afin de permettre des aménagements légers et adaptés à leur vocation.

2. Un projet fondé sur la nature et les animaux

Notre volonté est de développer progressivement un espace associant nature, animaux et découverte du milieu rural.

Nous souhaiterions notamment pouvoir aménager certains terrains pour accueillir différentes espèces animales dans de bonnes conditions, avec les petits équipements nécessaires à leur hébergement, à leur protection et à leur bien-être.

Ces aménagements resteraient volontairement modestes et adaptés à l'environnement : petits abris, installations légères, espaces clôturés, plantations d'arbres et aménagements paysagers.

Nous souhaitons conserver les prairies, les espaces verts et le caractère naturel de notre propriété, sans engager de projet d'urbanisation importante.

3. Une évolution possible vers des activités pédagogiques et touristiques

Au-delà de l'accueil des animaux, nous souhaiterions pouvoir faire évoluer cette démarche vers un espace de découverte de la nature et du monde animal.

À terme, cela pourrait notamment prendre la forme d'une petite ferme pédagogique, permettant d'accueillir ponctuellement des familles, des groupes ou des établissements scolaires, afin de sensibiliser les visiteurs aux animaux, à leur environnement et à la préservation de la nature.

Cette démarche pourrait également s'inscrire dans le développement de notre activité touristique existante, en proposant des expériences complémentaires autour de la nature, des animaux et de la découverte du territoire.

Nous souhaiterions conserver la possibilité d'envisager, à plus long terme, certains aménagements ou équipements d'accueil de petite capacité, toujours intégrés au paysage et compatibles avec le caractère naturel du site.

Il ne s'agit pas d'un projet immobilier classique, mais d'une volonté de diversification progressive de notre activité, autour d'un concept de tourisme rural et de découverte de la nature.

4. Notre demande d'évolution du PLUi-H

Au regard de ces éléments, nous sollicitons l'étude d'une évolution des dispositions réglementaires applicables aux terrains actuellement classés en zone Nn.

Notre souhait serait de permettre, sur tout ou partie de nos parcelles, et en priorité sur les secteurs situés à proximité de la route départementale :

- L'accueil et la présence d'animaux dans des espaces adaptés.
- La réalisation de petits abris et d'aménagements légers nécessaires à leur accueil et à leur bien-être.
- La création d'aménagements paysagers, de plantations et d'espaces de découverte de la nature.
- Le développement progressif d'activités pédagogiques en lien avec les animaux et l'environnement.
- L'évolution mesurée de notre activité touristique existante, avec des équipements et installations de faible impact paysager.

Nous ne sollicitons pas nécessairement un classement constructible de l'ensemble de notre propriété.

Nous souhaitons avant tout qu'une solution réglementaire adaptée puisse être étudiée, qu'il s'agisse d'une évolution partielle du zonage, de la création d'un secteur spécifique ou d'une adaptation des dispositions du règlement, dans le respect des exigences environnementales applicables.

Nous sommes naturellement ouverts à une limitation géographique de cette évolution, ainsi qu'à des prescriptions particulières concernant les surfaces, les hauteurs, les matériaux, l'intégration paysagère ou la nature des aménagements autorisés.

5. Un développement respectueux du territoire

Nous sommes convaincus qu'une évolution mesurée des possibilités d'aménagement pourrait permettre de concilier la préservation des espaces naturels et le développement d'une activité locale.

Notre projet s'inscrit dans une démarche de valorisation d'une propriété existante, sans volonté d'artificialisation importante des sols.

Il pourrait également contribuer à l'attractivité touristique du territoire, à la découverte du patrimoine naturel et à la sensibilisation du public, notamment des plus jeunes, à la vie animale et au respect de l'environnement.

Notre objectif est de construire un projet cohérent, durable et intégré au paysage, en concertation avec les collectivités et les services compétents.

6. Conclusion

Par cette contribution, nous souhaitons donc attirer votre attention sur les contraintes du classement Nn appliqué à une grande partie de notre propriété et sur notre volonté de pouvoir faire évoluer raisonnablement les usages de ces terrains.

Nous sollicitons un examen favorable de notre demande, ou à défaut l'étude de toute autre solution réglementaire permettant de concilier nos objectifs avec les orientations du futur PLUi-H.

Nous serions également heureux de pouvoir échanger sur les différentes possibilités envisageables et d'adapter notre démarche en fonction des recommandations de la collectivité.

Nous vous remercions sincèrement de l'attention portée à notre demande.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Vivien Moschler et Coralie Hertz

La Perle d'Alsace

Bernardswiller