

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Par courriel uniquement

STRASBOURG, le 4 octobre 2017

Richard TECHEL
Spécialiste en droit
du travail et des sociétés

Marie-Aude NUNGE
Spécialiste en droit
de la famille, des personnes et de
leur patrimoine

Laurie TECHEL
Master 2 Droit Social
Interne, Européen & International

Catherine HIGY
Docteur en Droit Privé
et en Sciences Criminelles

Audrey ZAHM FORMERY
Master 2 Droit Social
Interne, Européen & International

Affaire : LES CHALETS DU LAC (SCI)
N/Réf. : 15.00398/RT/AK
☎ Secrétariat : 03.88.75.80.35
E-mail : richard-techel@juris-dialog.com

OBSERVATIONS A MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour :

1. la Société Immobilière LES CHALETS DU LAC, ayant son siège à BEINHEIM et qui est représentée par ses gérants Messieurs Wolfgang WÜHR et Karl SONTHEIMER.
2. Monsieur Wolfgang WÜHR, domicilié LES CHALETS DU LAC à BEINHEIM
3. Monsieur Karl SONTHEIMER, domicilié LES CHALETS DU LAC à BEINHEIM

67000 STRASBOURG
1 rue de l'Outre
(angle Place Kléber)
Tél. 03 88 75 90 90
Fax. 03 88 75 91 91
☎96

Dans la procédure d'enquête publique effectuée en préparation du PLU de la commune de BEINHEIM.

I. RAPPEL SYNTHETIQUE DE L'HISTORIQUE

Selàrl inscrite
au Barreau de Strasbourg
Capital : 275 400 €
Siret : 320 166 093 000 64
Siège : 1 rue de l'Outre
67000 STRASBOURG

Les concluants sont depuis quelques années déjà, en conflit avec la Commune de BEINHEIM, au sujet de l'aménagement résiduel du « **Parc Résidentiel et de Loisirs LES CHALETS DU LAC** », dont la création a été autorisée par arrêté du Maire de la Commune en date du 14 septembre 1983.

CCM ST JEAN STRASBOURG
IBAN
FR76 1027 8010 0100 0213 1340 151
BIC CMCIFR2A
C.C.P. Strasbourg N° 852 82 H

La SCI LES CHALETS DU LAC, ou encore Monsieur Wolfgang WÜHR et Monsieur Karl SONTHEIMER à titre personnel, se voient refuser la finalisation de l'ensemble résidentiel, aux motifs de diverses règles d'urbanisme qui auraient été arrêtées depuis la création du Parc Résidentiel et de Loisirs, mais vraisemblablement pour d'autres motifs jamais clairement formulés.

Ne pouvant obtenir les autorisations de construire (pourtant en nombre limité) pour ces motifs de changement des règles d'urbanisme décidés par la Commune de Beinheim, laquelle a ainsi ruiné toute possibilité de parachever le projet de « Parc Résidentiel et de Loisirs Les Chalets du Lac » les demandeurs ont dû introduire diverses instances judiciaires tout en recherchant en parallèle une solution amiable négociée.

Il importe cependant de préciser que les terrains communaux ont été vendus en vue de la création du Parc Résidentiel et de Loisirs par la commune de Beinheim, projet qui avait d'ailleurs été approuvé par arrêté du Maire de la Commune en date du 14 septembre 1983.

II- EVOLUTION HISTORIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT :

En effet, ce 14 septembre 1983, la Commune de BEINHEIM a délivré un permis de construire portant « **autorisation de création d'un parc résidentiel de loisirs** ».

Cette autorisation de création était accompagnée de l'autorisation d'implantation d'une **première tranche** de 88 habitations légères qui devaient faire l'objet à chaque fois d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Consécutivement à cet arrêté municipal, la Commune de BEINHEIM a cédé l'ensemble des terrains concernés par l'opération et dont elle était propriétaire, à la SCI LES CHALETS DU LAC.

Il doit être précisé ici que si l'arrêté municipal ne listait pas formellement les parcelles de terrain visées par l'autorisation de création du parc celles-ci étaient clairement énumérées dans l'acte notarié d'achat conclu entre la Commune de BEINHEIM et la SCI LES CHALETS DU LAC et il est donc établi, sans contestation possible, que les parcelles qui sont aujourd'hui propriété des observant sont issus de cet ensemble immobilier et font partie intégrante du projet d'origine.

Etait également joint à l'autorisation de création, un **plan général** qui retraçait l'étendue du projet initial et mentionnait dans le détail les parcelles susceptibles d'être sur bâties et ce plan révèle que les constructions étaient envisagées (ce qui était donc, au moins implicitement, accepté par la Commune) sur toutes les rives du lac.

(Annexe 1 : contrat de vente conclu entre la Commune de BEINHEIM et la SCI CHALETS DU LAC)

(Annexe 2 : arrêté du 14 septembre 1983)

(Annexe 3 : plan cadastral des parcelles inclus dans le projet d'origine)

(Annexe 4 : plan général du projet comportant les parcelles constructibles)

Le « **Parc Résidentiel et de Loisirs** » a connu une certaine évolution notamment au cours des années 1990 et suivantes, époque à laquelle Messieurs WÜHR et SONNTHEIMER n'était ni les associés, ni les gérants de la SCI LES CHALETS DU LAC.

Dans le cadre d'une procédure devant le Tribunal Administratif de STRASBOURG, la Commune de BEINHEIM a fait écrire « *qu'au cours des années 1990, un certain nombre de constructions « bétonnées » ont émergé à l'intérieur de l'enceinte du parc résidentiel de loisirs. Le parc de loisirs s'est, de ce fait, progressivement peuplé de foyers de résidents permanents à l'année* ».

« Cette « transformation » illégale et progressive du parc résidentiel de loisirs en « lotissement » faisait échos à la création d'un vrai lotissement dénommé « Lotissement Le Lac » situé à proximité immédiate ».

Pourtant, cette présentation des faits était inexacte ou pour le moins tendancieuse car elle tendait à occulter la responsabilité de la commune dans cette évolution qui était somme toute, préjudiciable au projet initial.

En effet, au cours des années 1983 à 1990, chaque habitation a été formellement autorisée par la Commune de BEINHEIM sur la base de l'arrêté de création du 14 septembre 1983 et chaque permis de construire était soumis à la restriction importante suivante : « *autorisé pour une résidence secondaire exclusivement* ».

(Annexe 5 : permis de construire)

Pourtant, au cours du mois de septembre 1992, la Commune de BEINHEIM a autorisé la création d'un « lotissement » à la requête de la SCI CHALETS DU LAC qui n'était pas à l'époque dirigée, ni détenue par Messieurs WUHR ET SONTHEIMER.

Cette autorisation de lotissement, quoi que situé à l'extérieur de l'emprise initiale du Parc Résidentiel et de Loisirs, a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif par plusieurs membres du Conseil Municipal, mais ce recours a été rejeté par le Tribunal Administratif de Strasbourg dont le jugement a été confirmé par la Cour Administrative de Nancy.

(Annexe 6 : jugement du TA de STRASBOURG et arrêt de la Cour)

Consécutivement à l'entrée en fonctions de Monsieur HENTSCH en qualité de Maire de la Commune au cours de l'année 1995, « **L'ensemble résidentiel et de loisirs LES CHALETS DU LAC** » a connu une profonde transformation par la délivrance de permis de construire de maisons en dur qui ne respectaient en rien les règles d'urbanisme initialement prévues pour l'ensemble résidentiel et en particulier le « **Cahier des Charges** » qui pourtant faisait la loi commune au sein du Parc Résidentiel.

Les permis accordés ne respectaient le cahier des charges ni pour ce qui est de la surface de constructions, ni de leur implantation, ni de leur hauteur.

De plus, les nouveaux permis de construire délivrés sous l'autorité de Monsieur HENTSCH, ne portaient plus la mention que les immeubles étaient « *strictement réservés à un habitat secondaire* ».

C'est donc à l'évidence sous la responsabilité de la nouvelle municipalité conduite par Monsieur HENTSCH que la dénaturation du projet initial du « **Parc Résidentiel et de Loisirs** » a été opérée, par la violation des règles strictes du Cahier des Charges.

Cependant, cette dénaturation progressive et insidieuse dont la responsabilité incombe à la municipalité n'est pas de nature à changer le statut juridique du PARC RESIDENTIEL ET DE LOISIRS qui répond à des règles urbanistiques et de fonctionnement particulières pour être soumis aux dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et le décret du 3 mai 2006.

Il doit être rappelé également qu'au cours de l'année 1994, la Commune avait autorisé l'implantation de six habitations légères (de type Florian) d'une surface de 61 m².

Cette autorisation a été contestée par quelques résidents du CHALET DES LACS, au motif que ces constructions se situeraient dans une zone non constructible, mais leur recours a été rejeté par un arrêt de la Cour Administrative de NANCY)

(Annexe 7 : Arrêt de le Cour Administrative de Nancy)

Toutefois, malgré le jugement et l'arrêt de la Cour, la Commune de BEINHEIM a, dans un premier temps rejeté à nouveau l'autorisation de construire les six habitations légères initialement prévues, au motif **que la zone était entretemps devenue NDA !**

Singulièrement et après de longues « négociations » la Commune a en définitive autorisé la construction d'un seul chalet, sans fournir la moindre explication, et sans qu'il y ait eu un changement de zonage, comme si l'implantation d'une seule habitation pouvait légalement se faire dans une zone NDA !

(Annexe 8 : courrier de la Commune en date du 28/10/2002, arrêté du 29/04/2004 portant rejet de la demande de permis sur la presqu'île, lettre du 8/10/2013 à la Mairie de BEINHEIM demandant le transfert du permis de construire 7 chalets au profit de Monsieur BECKER, acceptation de Monsieur BECKER de limiter l'autorisation de construire à un seul chalet)

De facto un chalet a effectivement été construit dans cette zone prétendument classée en zone NDA et cette restriction a été acceptée par le propriétaire des parcelles, même si à l'évidence elle était frappée d'illégalité, car manifestement contraire à la décision de la Cour Administrative de NANCY.

Par suite, et le 5 mai 2011, la SCI les Chalets du Lac a déposé un permis de construire en mairie, en vue d'édifier 5 bâtiments flottants.

La demande de permis de construire de ces bâtiments a été rejetée le 2 janvier 2012 par le Maire de la Commune de BEINHEIM.

Le recours déposé à l'encontre de ce refus a été rejeté par le Tribunal Administratif de STRASBOURG, dont le jugement a été confirmé par la Cour Administrative de NANCY et par un arrêt du Conseil d'Etat.

Par suite, et le 16 avril 2013, la SCI LES CHALETS DU LAC ont informé la Commune de BEINHEIM de leur projet d'implantation de 2 constructions d'habitation de loisirs.

Cette demande était parfaitement conforme aux obligations législatives et réglementaires de la SCI LES CHALETS DU LAC, dès lors que dans l'enceinte du Parc Résidentiel et de Loisirs, les constructions d'une surface inférieure à 35 m² ne nécessitaient qu'une déclaration de travaux et non un permis de construire.

Les refus réitérés du Maire de la Commune de BEINHEIM d'accorder aux demandeurs les permis de construire qu'ils sollicitent ou encore ses interventions visant à empêcher la construction des habitations légères ne nécessitant au regard de la Loi aucun permis de construire et alors que ces habitations sont parfaitement conformes à l'arrêté municipal du 14 septembre 1983, démontrent à l'évidence une attitude fautive, voire une volonté de nuire, qui entraînent pour les concluant un préjudice financier considérable.

III- DE L'IRREGULARITE DES PROCEDURES AYANT ABOUTI A LA MODIFICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LE PERIMETRE DU PARC RESIDENTIEL ET DE LOISIRS.

La question première qui s'est toujours posée est celle de savoir si d'une part la Commune de BEINHEIM était fondée à imposer sur la moitié du périmètre du Parc Résidentiel et de Loisirs tel qu'autorisé par l'arrêté du 14 septembre 1983 (qui s'inscrit dans une situation juridique particulière) une zone NDA, qui de facto rendait impossible la réalisation du projet tel que conçu et défini initialement, et d'autre part si la procédure pour ce faire a été respectée lors de l'adoption du POS.

La réponse à ces deux interrogations est clairement négative et la modification des règles, sans aucun impératif d'urbanisme a porté un préjudice considérable à la SCI LES CHALETS DU LAC.

Les projets d'origine résultant des plans soumis à la municipalité démontraient sans contestation possible que l'implantation d'habitations légères était prévue sur les deux rives du lac.

La création d'une zone NDA incluant l'ensemble du lac a de facto déséquilibré financièrement le projet qui ne pouvait même plus être achevé dans sa première tranche de 88 chalets.

De surcroît cette modification des règles d'urbanisme dans le périmètre du « Parc Résidentiel et de Loisirs » tel que défini par l'arrêté municipal du 14 septembre 1993 est de nature à modifier le statut du parc résidentiel, ce qui ne relève pas des pouvoirs de la municipalité.

En effet, un parc résidentiel et de loisirs régulièrement créé ne peut être modifié ou supprimé, selon une procédure particulière, que par l'autorité préfectorale.

De manière plus générale, les modifications des conditions initiales ne peuvent être opérées que dans le respect des dispositions du chapitre IV articles 37 à 39 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Aucune de ces dispositions législatives n'a été respectée.

De surcroît, l'utilité de cette zone N à cet endroit est contestée, et la municipalité n'a jamais été en mesure de fournir la moindre explication de nature à justifier la modification de zonage.

Il suffit de consulter l'ensemble des documents municipaux ayant conduit à l'élaboration ou à la modification du POS de la Commune de BEINHEIM et aujourd'hui de la création du PLU, pour constater qu'à aucun moment la municipalité a exprimé la volonté de créer au sein du Parc Résidentiel et de Loisir une quelconque zone Nda et qu'elle n'a pas plus justifié, dans ses documents préparatoires l'utilité de maintenir et d'étendre une zone N dans l'enceinte du parc résidentiel.

Bien plus, la commune de BEINHEIM, invitée à communiquer la copie de l'ensemble des documents liés à la création de la zone Nda dans l'enceinte du Parc Résidentiel, a dû reconnaître que de tels documents n'existaient pas, tout au plus y avait-il quelques comptes-rendus de réunions préparatoires au cours desquelles il avait été mentionné que la question devrait être mise à l'étude, mais sans qu'une décision n'ait jamais été prise !

Il convient d'ailleurs de relever que la commune a toujours été très laconique et contradictoire dans son argumentation qui était au surplus changeante au fil du temps et des contentieux :

- Dans un premier temps il s'agissait de protéger une zone naturelle fragile (mais alors pourquoi avoir autorisé l'implantation d'un Parc Résidentiel et de Loisirs) !
- Dans un second temps il fallait, selon la municipalité tenir compte du plan de prévention et des risques d'inondation alors même que la zone n'est pas plus située en zone à risque que la plus grande partie du village.

La commune n'a pas été en mesure de produire la moindre délibération par laquelle le Conseil Municipal aurait décidé d'une modification de zonage et pour cause, elle savait qu'une telle modification était illégale.

Cette modification est intervenue, en quelque sorte en « *catimini* » sans débat contradictoire, à l'insu des principaux concernés à savoir les propriétaires de la SCI LES CHALETS DU LAC et des propriétaires de parcelles susceptibles d'être sur bâties, qui de ce fait, n'ont pas été en mesure d'exercer les recours judiciaires appropriés.

IV. DE LA MODIFICATION ACTUELLES DES REGLES D'URBANISME ET DE L'ADOPTION DU PLU

Les observants étaient, et le sont d'ailleurs toujours, désireux de rechercher avec les autorités municipales un accord amiable de règlement de l'ensemble des litiges et ils souhaitaient que dans le cadre des projets de modification des actuelles règles d'urbanisme, il leur soit réservé la possibilité d'achever l'aménagement du parc dans les conditions d'implantation des habitations légères initialement prévues.

Cet achèvement présuppose que le lac de gravière, actuellement prétendument couvert par la zone NDA et sur le périmètre duquel est prévu une zone élargie N, soit libéré de ce zonage, afin que les parties prenantes retrouvent la situation urbanistique prévue initialement.

En effet, il n'existe aucune justification de voir le zonage actuel maintenu autour du lac de gravière.

Ce n'est pas actuellement la position de la municipalité qui non seulement maintient le zonage dans son périmètre actuel (qui est pourtant illégal comme rappelé ci-dessus) mais de surcroît l'étend dans une zone qui bénéficiait pourtant d'une autorisation d'urbanisation et dans laquelle des travaux d'aménagement ont déjà été réalisés !

Il est d'ailleurs remarquable de souligner le peu d'intérêts du rapport de présentation du PLU pour l'ensemble résidentiel des CHALETS DU LAC par rapport à l'ensemble de l'agglomération.

De fait ce ne sont que quelques lignes qui sont consacrées à cet ensemble dans lequel vivent pourtant des dizaines de familles !

La position de la municipalité est énoncée comme suit :

« Cantonner le secteur des "Chalets du Lac" dans son enveloppe actuelle

Le secteur dit des "Chalets du Lac" est un site proche d'un environnement naturel privilégié et sensible. En effet, sans être directement impacté, le site est au cœur d'une zone de protection spéciale (ZPS) et d'un site d'intérêt communautaire (SIC). De plus, l'intégralité du secteur des Chalets du Lac est soumise au risque d'inondation.

De fait afin de préserver un environnement remarquable et un cadre de vie très spécifique, mais surtout pour éviter d'exposer plus de personnes à un risque réel d'inondation, il est impératif de "stabiliser" le développement sur ce secteur.

L'objectif est donc de conserver les "Chalets du Lac" le plus possible dans leur état actuel. A ce titre c'est un secteur à préserver qui s'inscrit pleinement dans un environnement remarquable où il conviendra uniquement d'envisager des aménagements sur les habitations ».

(page 252 du rapport de présentation)

Le cantonnement de ce secteur n'est justifié par aucune des contingences urbanistiques, écologiques ou de gestion des risques énoncés par la municipalité.

En effet, il est clairement établi :

- Que certes l'ensemble résidentiel se situe en marge d'une zone NATURA 2000 (ce que la municipalité n'évoque même pas) mais cette zone a toujours existé sans que le développement du Parc Résidentiel ne lui porte un quelconque préjudice ;
- Que la proximité avec la *zone de protection spéciale (ZPS) et du site d'intérêt communautaire (SIC)* est sans emport car là encore la municipalité ne dit pas un mot sur les raisons qui permettraient de penser que l'achèvement des 88 constructions initialement prévues comporterait un risque pour l'intégrité de ces zones.
- Que le risque d'inondation est commun à une très grande partie de la commune sans que cela impacte les autres parties du territoire ;
- Que la préservation du « cadre de vie spécifique » ne relève pas du classement ou non en zone N, mais bien plus du respect du « cahier des charges » en vigueur dans l'enceinte du Parc Résidentiel et que la municipalité a bafoué avec constance aux cours des dernières années ;

En clair il est établi que la position de la municipalité ne s'appuie sur aucune étude et ne fait l'objet d'aucune argumentation sérieuse.

Enfin et surtout, le maintien et l'élargissement de la zone N dans le périmètre du Parc Résidentiel et de Loisirs, porte atteinte au statut juridique de cette zone, voire entraîne sa disparition de facto, ce qui ne relève pas de la compétence de la commune de Beinheim mais de la seule autorité préfectorale.

Dans ces conditions, il est demandé à Monsieur le Commissaire enquêteur de bien vouloir émettre toutes réserves appropriées quant au classement de l'ensemble résidentiel LES CHALETS DU LAC en zone N, que ce soit globalement ou partiellement, ce classement ne correspondant à aucun impératif d'urbanisme énoncé par la municipalité dans son rapport de présentation.

Pour les observants,
Richard TECHEL, avocat

