

Département
du Haut-Rhin

Commune de ZELLENBERG

Arrondissement de
Colmar-Ribeauvillé

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de

- Conseillers en exercice : 11
- Conseillers présents : 08
- Conseillers votants : 11

Séance du 20 juillet 2015 - délibération n°73/2015

Le Maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage le 11 août 2015 et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité le 11 août 2015.

La convocation du Conseil avait été faite le 13 juillet 2015.

Présents : M. Jean-Claude CASPARD, M. Christian KELLER, M. Alphonse OBRY, Mme Fanny ERMEL, Mme Patricia MEYER, M. Michel SCHWEITZER, M. Emmanuel LIEPPE, Mme Fabienne KLEIN.

Absent excusé et non représenté : /

Absent non excusé : /

Procurations : Mme Hélène MULLER (Procuration à M. Emmanuel LIEPPE), Mme Stéphanie SIPP (Procuration à M. Christian KELLER), Mme Catherine BILDSTEIN (Procuration à Mme Patricia MEYER)

Secrétaire de séance : Mme Martine GELLY-SELTZ

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

POINT N° 2. PRESCRIPTION DE LA REVISION DU P.O.S. EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN P.L.U. :

Le Maire informe le Conseil Municipal que les dispositions de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 prévoient la caducité des plans d'occupation des sols qui n'auraient pas été mis en forme de plans locaux d'urbanisme au 31 décembre 2015. La loi prévoit également que les POS dont la révision en vue de leur transformation en PLU aurait été prescrite avant le 31 décembre 2015 bénéficieront d'un délai de trois ans à compter de la publication de la loi pour être transformés en P.L.U., soit jusqu'au 26 mars 2017.

La commune de Zellenberg est dotée d'un POS qui a été approuvé le 13 août 1982.

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 a supprimé les POS pour les remplacer par les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.). Cette loi SRU en créant les P.L.U a profondément modifié le contenu du document d'urbanisme local en imposant désormais aux PLU de contenir notamment un document intitulé « projet d'aménagement et de développement durables », traduisant le projet de développement de la commune. La loi SRU a également profondément remanié la procédure d'élaboration du document d'urbanisme en imposant, dès le démarrage des études, une concertation avec la population, obligation qui n'existait pas dans le cadre de l'élaboration des POS.

La loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010, dite « GRENELLE II » a complété le dispositif de la loi SRU en imposant notamment aux PLU de fixer les conditions permettant de réduire la consommation d'espace et la consommation énergétique, de protéger la biodiversité et de préserver des continuités écologiques.

Compte tenu de l'échéance de caducité du POS contenue dans la loi ALUR du 24 mars 2014 et de la nécessité de revoir certaines orientations d'urbanisme du POS, il est aujourd'hui nécessaire d'établir un Plan Local d'Urbanisme prenant en compte les évolutions législatives et réglementaires, l'évolution du contexte communal et intercommunal ainsi que le bilan de l'application du POS sur plus de dix ans.

M. le Maire présente au Conseil Municipal les objectifs de la révision du POS en vue de sa transformation en P.L.U.

Les idées générales en termes d'objectifs pour le POS à réviser et à transformer en PLU sont déclinées par Monsieur le Maire :

- Ne pas dénaturer le vieux village, protéger le patrimoine et l'ambiance urbaine globale, mais permettre la rénovation et l'évolution du bâti existant,
- Lutter contre l'abandon des maisons du centre du vieux village et ne pas se contenter d'une simple réutilisation touristique de type chambres d'hôtes ou gîtes touristique afin de conserver une véritable mixité des fonctions urbaines,
- Rester cohérent avec la taille de notre village en réglementant la taille des infrastructures commerciales ou touristiques, ceci afin de limiter le tourisme de masse et proposer une alternative touristique plus authentique (comme c'est déjà le cas aujourd'hui),
- Ouvrir des nouveaux terrains à la construction en fonction de besoins urbains et économiques réalistes pour un village de 400 habitants actuellement,
- Ouvrir la possibilité de développer un commerce de proximité au bord de la route des vins (par ex: troquet/ boulangerie/ épicerie, éviter la vente viticole seule.),
- Conserver les vergers et jardins, voire amplifier ce phénomène afin de proposer des possibilités de jardins aux habitants actuels ou à venir du vieux village dont la partie centrale est entièrement surbâtie.

Dans le détail, ces objectifs sont :

1- Environnement et paysages naturels

Afin de préserver un cadre environnemental et paysager de qualité, de préserver la biodiversité à l'intérieur et autour du village trois objectifs majeurs sont préconisés :

- Valoriser et protéger des haies arbustives existantes, des arbres encore présents dans les vignes, préserver les quelques vergers restant au cœur des vignes si ceux ci présentent un intérêt des terrains en friche végétale,
- Ouvrir une réflexion sur la possibilité d'acquérir des vergers et jardins en vente aux alentours du village afin de les mettre en location à disposition des villageois le souhaitant et de répondre à une demande des habitants du vieux village, voire redonner une séduction à de futurs acquéreurs de logements vacants, voire vétuste du cœur de village ancien,
- Préserver, protéger et valoriser les jardins et les espaces naturels entourant le vieux village et dans le "faubourg", tout en permettant la réalisation de places de stationnements végétalisées pour répondre aux besoins des riverains et y libérer ainsi l'espace public particulièrement contraint.

2- Préservation du patrimoine bâti et de la forme urbaine

Zellenberg est reconnue en tant que commune patrimoniale, notamment pour son vieux village d'origine médiévale. Plus que par la richesse intrinsèque de ces monuments et/ou bâtiments, c'est l'ensemble urbain édifié sur un promontoire visible depuis la route des vins et le piémont viticole qui est remarquable et doit être préservé, voire protégé. Cet atout, et la volonté politique de protection ainsi exprimée, ne doivent pas faire oublier que le vieux village est un lieu d'habitation, de vie, de services et que cette mixité des fonctions doit être maintenue. En aucun cas l'objectif de protection

et de mise en valeur du vieux village ne doit tendre vers l'idée d'une « ville musée » réservée exclusivement aux visiteurs, aux restaurateurs et autres hôteliers – hébergeurs.

C'est dans l'équilibre à trouver entre préservation/protection/mise en valeur urbaine et évolution-transformation-mixité urbaine que l'avenir du vieux village pourra se dessiner durablement.

Plus précisément, six objectifs majeurs sont préconisés pour le vieux village :

- Assurer la protection de la forme urbaine et typologie d'origine médiévale,
- Perpétuer et mettre en valeur des fronts bâtis EST et OUEST en luttant contre les dérives récentes liées à des transformations,
- Mettre en valeur le patrimoine remarquable (jardins, tours, mur d'enceinte...),
- Identifier et protéger les édifices remarquables au-delà des bâtiments inscrits à l'inventaire,
- Encourager et permettre la rénovation générale du bâti afin de lutter contre la croissance notable des logements vacants, la vétusté accentuée de certaines constructions ou parties de constructions,
- Permettre la transformation des constructions pour répondre aux normes de confort actuelles, aux attentes des habitants actuels ou futurs et/ou des restaurateurs et des structures d'hébergement existantes, voire permettre d'aérer la configuration urbaine et/ou la création de places de stationnement « privées » sans dénaturer l'ambiance patrimoniale et urbaine générale.

3- Risques majeurs

Veiller à la gestion des risques naturels en limitant ou interdisant l'urbanisation dans les zones soumises à des aléas identifiés.

4- Soutenir et dynamiser le tissu économique de la commune

De par sa position sur la route des vins et son caractère touristique, Zellenberg, petite commune viticole veut veiller à conserver une taille villageoise et à continuer à accueillir des activités (et/ou permettre l'évolution des services et activités en place) en rapport avec ses atouts et sa vocation villageoise ou de petite bourgade.

Pour ce faire, quatre objectifs majeurs sont préconisés :

- Permettre le maintien et l'installation de petites activités nouvelles adaptées à l'échelle du village, au contexte rural, et compatible avec le caractère résidentiel du village, soit en intégration au tissu bâti, soit au travers d'une petite zone dédiée,
- Dynamiser le village en offrant la possibilité d'aménager le long de la route des vins une zone type commerces de proximité (« troquet », épicerie, boulangerie, multi-services local...),
- Maintenir et permettre l'évolution de l'activité viticole existante qui doit rester adaptée à l'échelle d'une petite commune rurale en évitant l'installation de grosses infrastructures hors d'échelle,
- Permettre un développement touristique adapté à l'échelle d'une petite commune rurale de 400 habitants et réfléchir à des solutions pour encadrer le stationnement des touristes, sans nuire aux habitants.

5- Logements, urbanisme et urbanisation

La commune de Zellenberg est en perte de vitesse démographique depuis 1999 du fait d'une perte d'attractivité (solde migratoire négatif).

Deux raisons majeures à cela :

- La perte d'intérêt du vieux village du fait de la vétusté de bon nombre de constructions et de contraintes patrimoniales ou réglementaires trop anciennes, trop rigides ou peu adaptées aux besoins actuels des habitants et des activités qui découragent tant les propriétaires actuels, que d'éventuels nouveaux arrivants,

- Un foncier contraint par l'activité viticole et/ou par des risques naturels.

Pour tenter de modifier ce contexte et de redonner une vitalité à la commune, quatre objectifs sont préconisés :

- Recenser les logements vacants ou vétustes et réfléchir aux conditions de leur réhabilitation-transformation, tout en préservant l'esprit village patrimonial général,
- Diversifier l'offre en logements afin d'inverser la perte d'attractivité démographique,
- Favoriser réglementairement l'optimisation foncière à l'intérieur de l'agglomération, notamment dans le faubourg et les extensions urbaines,
- Permettre la construction de nouveaux logements en calibrant le besoin en nouveaux terrains à la construction et en favorisant les formes mixtes d'habitat et une densité urbaine à l'échelle du village et/ou des quartiers en question.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L123-6 et L123-13 ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°71217 du 13 août 1982 approuvant le POS de la commune ;

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, **DECIDE**

1- DE PRESCRIRE la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vue de le mettre en forme de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;

2- OUTRE LA PRISE EN COMPTE des nouveaux objectifs assignés au P.L.U. par l'article L121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis par la révision du POS et sa transformation en P.L.U. sont principalement les suivants :

Environnement et paysages naturels

Afin de préserver un cadre environnemental et paysager de qualité, de préserver la biodiversité à l'intérieur et autour du village trois objectifs majeurs sont préconisés :

- Valoriser et protéger des haies arbustives existantes, des arbres encore présents dans les vignes, préserver les quelques vergers restant au cœur des vignes si ceux-ci présentent un intérêt des terrains en friche végétale,
- Ouvrir une réflexion sur la possibilité d'acquérir des vergers et jardins en vente aux alentours du village afin de les mettre en location à disposition des villageois le souhaitant et de répondre à une demande des habitants du vieux village, voire redonner une séduction à de futurs acquéreurs de logements vacants, voire vétuste du cœur de village ancien,
- Préserver, protéger et valoriser les jardins et les espaces naturels entourant le vieux village et dans le "faubourg", tout en permettant la réalisation de places de stationnements végétalisées pour répondre aux besoins des riverains et y libérer ainsi l'espace public particulièrement contraint.

Préservation du patrimoine bâti et de la forme urbaine

Zellenberg est reconnue en tant que commune patrimoniale, notamment pour son vieux village d'origine médiévale. Plus que par la richesse intrinsèque de ces monuments et/ou bâtiments, c'est l'ensemble urbain édifié sur un promontoire visible depuis la route des vins et le piémont viticole qui est remarquable et doit être préservé, voire protégé. Cet atout, et la volonté politique de protection ainsi exprimée, ne doivent pas faire oublier que le vieux village est un lieu d'habitation, de vie, de services et que cette mixité des fonctions doit être maintenue. En aucun cas l'objectif de protection et de mise en valeur du vieux village ne doit tendre vers l'idée d'une « ville musée » réservée exclusivement aux visiteurs, aux restaurateurs et autres hôteliers – hébergeurs.

C'est dans l'équilibre à trouver entre préservation/protection/mise en valeur urbaine et évolution-transformation-mixité urbaine que l'avenir du vieux village pourra se dessiner durablement.

Plus précisément, six objectifs majeurs sont préconisés pour le vieux village :

- Assurer la protection de la forme urbaine et typologie d'origine médiévale
- Perpétuer et mettre en valeur des fronts bâtis EST et OUEST en luttant contre les dérives récentes liées à des transformations
- Mettre en valeur le patrimoine remarquable (jardins, tours, mur d'enceinte...)
- Identifier et protéger les édifices remarquables au-delà des bâtiments inscrits à l'inventaire
- Encourager et permettre la rénovation générale du bâti afin de lutter contre la croissance notable des logements vacants, la vétusté accentuée de certaines constructions ou parties de constructions
- Permettre la transformation des constructions pour répondre aux normes de confort actuelles, aux attentes des habitants actuels ou futurs et/ou des restaurateurs et des structures d'hébergement existantes, voire permettre d'aérer la configuration urbaine et/ou la création de places de stationnement « privatives » sans dénaturer l'ambiance patrimoniale et urbaine générale.

Risques majeurs

Veiller à la gestion des risques naturels en limitant ou interdisant l'urbanisation dans les zones soumises à des aléas identifiés.

Soutenir et dynamiser le tissu économique de la commune

De par sa position sur la route des vins et son caractère touristique, Zellenberg, petite commune viticole veut veiller à conserver une taille villageoise et à continuer à accueillir des activités (et/ou permettre l'évolution des services et activités en place) en rapport avec ses atouts et sa vocation villageoise ou de petite bourgade.

Pour ce faire, quatre objectifs majeurs sont préconisés :

- Permettre le maintien et l'installation de petites activités nouvelles adaptées à l'échelle du village, au contexte rural, et compatible avec le caractère résidentiel du village, soit en intégration au tissu bâti, soit au travers d'une petite zone dédiée,
- Dynamiser le village en offrant la possibilité d'aménager le long de la route des vins une zone type commerces de proximité (« troquet », épicerie, boulangerie, multiservices local...),
- Maintenir et permettre l'évolution de l'activité viticole existante qui doit rester adaptée à l'échelle d'une petite commune rurale en évitant l'installation de grosses infrastructures hors d'échelle,
- Permettre un développement touristique adapté à l'échelle d'une petite commune rurale de 400 habitants et réfléchir à des solutions pour encadrer le stationnement des touristes, sans nuire aux habitants.

Logements, urbanisme et urbanisation

La commune de Zellenberg est en perte de vitesse démographique depuis 1999 du fait d'une perte d'attractivité (solde migratoire négatif).

Deux raisons majeures à cela :

- La perte d'intérêt du vieux village du fait de la vétusté de bon nombre de constructions et de contraintes patrimoniales ou réglementaires trop anciennes, trop rigides ou peu adaptées aux besoins actuels des habitants et des activités qui découragent tant les propriétaires actuels, que d'éventuels nouveaux arrivants,
- Un foncier contraint par l'activité viticole et/ou par des risques naturels.

Pour tenter de modifier ce contexte et de redonner une vitalité à la commune, quatre objectifs sont préconisés :

- Recenser les logements vacants ou vétustes et réfléchir aux conditions de leur réhabilitation-transformation, tout en préservant l'esprit village patrimonial général,
- Diversifier l'offre en logements afin d'inverser la perte d'attractivité démographique,
- Favoriser réglementairement l'optimisation foncière à l'intérieur de l'agglomération, notamment dans le faubourg et les extensions urbaines,
- Permettre la construction de nouveaux logements en calibrant le besoin en nouveaux terrains à la construction et en favorisant les formes mixtes d'habitat et une densité urbaine à l'échelle du village et/ou des quartiers en question.

3- CONFORMÉMENT aux articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, sera organisée dès le lancement des études et jusqu'au stade de l'arrêt du PLU selon les modalités suivantes :

- Les documents d'élaboration du projet de PLU seront tenus à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leur avancement ;
- Un registre sera tenu à la disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue et jusqu'au PLU arrêté sur les documents produits ;
- Il sera organisé deux réunion(s) publique(s) afin de tenir la population informée de l'avancement du dossier et de pouvoir discuter avec elle des choix de développement de la commune ;
- En cas de publication d'un bulletin municipal avant l'arrêt du projet de P.L.U., une synthèse des travaux de révision du PLU y sera relatée.

4- DE SOLLICITER de l'État, conformément au décret n°83-1122 du 22 décembre 1983, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais résultant de la révision du P.L.U.

5- CONFORMÉMENT à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques et organismes associés visés dans le code de l'urbanisme.

6- CONFORMÉMENT aux articles R.123-24 et R.123-25, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera faite dans un journal diffusé dans le département.

Le Maire,

Jean-Claude CASPARD

