

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 : 09
- Conseillers votants : 11

### Séance du 20 novembre 2017 - délibération n°84/2017

Le Maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage le 30 novembre 2017 et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité le 30 novembre 2017.

La convocation du Conseil avait été faite le 13 novembre 2017.

**Présents :** M. Jean-Claude CASPARD, M. Christian KELLER, Mme Stéphanie SIPP, M. Alphonse OBRY, Mme Patricia MEYER, Mme Catherine BILDSTEIN, M. Emmanuel LIEPPE, Mme Fanny ERMEL, Mme Fabienne KLEIN ---

**Absent excusé et non représenté :** ---

**Absent non excusé :** ---

**Procurations :** M. Michel SCHWEITZER (procuration à M. Emmanuel LIEPPE), Mme Hélène MULLER (Procuration à M. Alphonse OBRY) ---

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

#### POINT N° 2 : TRANSFORMATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME : BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet. Il explique qu'en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L 153-14 dudit Code, ledit document doit être « arrêté » par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L. 153-16, L. 153-17.

Le Conseil Municipal,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 20 juillet 2015 prescrivant la révision du Plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en Plan local d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2016 décidant que le projet de PLU sera achevé conformément aux nouveaux articles R. 151-1 à R.151- 55 du code de l'urbanisme, ceci en application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

**Entendu** le débat au sein du Conseil Municipal du 28 novembre 2016 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,  
Entendu l'exposé de M. le Maire,

**Vu** le projet de PLU,

Accusé de réception en préfecture 068-216803833-20171120- DCM2017084-DE Date de réception préfecture :
---

**Considérant** que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**Tite le bilan** de la concertation prévue par la délibération prescrivant l'élaboration du PLU :

Cette concertation a revêtu la forme suivante :

- Moyens d'information utilisés :
  - affichage de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU pendant toute la durée des études nécessaires,
  - 20 réunions de travail de l'équipe municipale,
  - 1 réunion avec les Personnes Publiques Associées le 14 juin 2017,
  - sollicitations et échanges spécifiques avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont une réunion de travail le 6 juin 2017.
  
- Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :
  - Mise à disposition de l'ensemble des éléments d'études et mail de contact (questions / réponses / remarques / propositions) sur le site internet « PLU de Zellenberg » à l'adresse <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
  - Mise à disposition du public des dossiers d'études en mairie avec un cahier de remarques et de doléances, et possibilité d'interroger la commune via le site l'adresse <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
  - 1 réunion publique d'information et de débat le 10 mai 2016 consacrée au Diagnostic et au PADD. La réunion publique a été annoncée dans la presse, par diffusion d'une information dans les boîtes aux lettres de tout le village, par affichage sur le site internet communal et sur le site <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
  - 1 réunion avec les agriculteurs et viticulteurs exploitants à Zellenberg en présence de la Chambre d'Agriculture le 1er juin 2016 ;
  - 2 réunions « propriétaires », les 1er juin et 28 octobre 2016, du site « place d'accueil d'entrée de village » tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 6 du PADD ;
  - 1 réunion « propriétaires », le 1er juin 2016, du site potentiel d'urbanisation future n° 5, tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 9 du PADD ;
  - 1 réunion « propriétaires », le 8 juin 2016, du site potentiel d'urbanisation future n° 3 tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 9 du PADD ;
  - 2 réunions « propriétaires », les 8 et 15 juin 2016, du site « espace de densification du tissu bâti » tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 9 du PADD ;
  - 1 réunion avec les viticulteurs exploitants à Zellenberg en présence de la Chambre d'Agriculture le 4 juillet 2016 ;
  - 1 réunion « propriétaires » du promontoire du Schlossberg le 3 mars 2017 ;

Accusé de réception en préfecture 068-216803833-20171120- DCM2017084-DE Date de réception préfecture :
---

- de nombreux échanges informels avec la famille propriétaire de la parcelle 131 situé au Schlossberg ;
- de nombreux échanges informels et 2 réunions spécifiques d'échanges avec un couple en recherche d'une solution d'implantation d'un projet viticole et touristique ;
- 1 réunion publique d'information et de débat le 12 avril 2017 consacrée au plan de zonage, au règlement et aux OAP. La réunion publique a été annoncée dans la presse, par diffusion d'une information dans les boîtes aux lettres de tout le village, par affichage sur le site internet communal et sur le site <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
- possibilité permanente, réitérée lors des réunions publiques et de propriétaires, de rencontrer Monsieur le Maire pour toute personne le désirant. Au total, quelque 10 habitants ont effectué des demandes, toutes liées à des enjeux personnels.

Cette concertation a permis une large diffusion de l'information. Outre des demandes d'éclaircissements qui ont été satisfaites, elle a permis de faire évoluer le projet de PLU notamment sur les points suivants :

- Renforcer la prise en compte de la perspective visuelle sur la plaine depuis l'Hôtel du Riesling dans les exigences d'intégration paysagère du secteur 1AUh et Av.
- Délimiter un secteur Av répondant aux besoins spécifiques de la viticulture.
- Préciser la structuration et les attendus du secteur 1AUt.
- Renforcer l'offre de stationnement à proximité de la cité médiévale.
- Laissé non aedificandi l'entrée sud-ouest du village

Par ailleurs, deux sollicitations n'ont pu trouver de solutions malgré des échanges nombreux et intenses :

- La sollicitation visant à rendre constructible la parcelle 131 au Schlossberg n'a pu recevoir une suite favorable puisque celle-ci eut remis fondamentalement en cause le choix stratégique de la commune de préserver la silhouette paysagère de la cité médiévale. Sur ce point, la commune a malgré tout tenté de proposer une solution solide offrant une possibilité de construction certes encadrée (adossée directement à la rue) mais tout de même attractive.

Cette solution équilibrée et de compromis a été rejetée tant par les propriétaires que par l'Architecte des Bâtiments de France, ceci cependant pour des raisons strictement contraires. Les premiers nommés n'y voyaient qu'un pis-aller et le second, une altération non justifiable et irréversible de la qualité du site.

- La sollicitation visant à trouver une possibilité d'implantation d'un projet viticole et touristique hors la zone urbaine est à la fois confrontée aux prescriptions du DOO du SCOT et, ceci de manière concomitante, avec la volonté communale d'éviter le mitage de l'espace. Des solutions de localisation en continuité immédiate du bâti ont été recherchées, mais n'ont pas à ce jour trouvé de solutions foncières chez le demandeur.

<p>Accusé de réception en préfecture 068-216803833-20171120- DCM2017084-DE Date de réception préfecture :</p>
---

De plus, deux sollicitations de classement en zone U de deux parcelles impliquant l'allongement de la forme urbaine n'ont pu être satisfaites eu égard aux exigences de priorisation de la compacité générale de la forme urbaine.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**TIRE LE BILAN** de cette concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,

**PRÉCISE** que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme,
- aux présidents d'associations agréées au titre des articles L141-1 et suivants du code de l'environnement qui en feront la demande.



Le Maire,

Jean-Claude CASPARD

Accusé de réception en préfecture  
068-216803833-20171120-  
DCM2017084-DE  
Date de réception préfecture :