

Département  
du Haut-Rhin

Arrondissement de  
Colmar-Ribeauvillé

Commune de ZELLENBERG

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de  
- Conseillers en exercice : 11  
- Conseillers présents : 09  
- Conseillers votants : 11

### Séance du 05 Novembre 2018 - délibération n° 63/2018

Le Maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage le 26 Novembre 2018 et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité le 26 Novembre 2018.

La convocation du Conseil avait été faite le 26 octobre 2018.

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

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

**Absent non excusé :** ---

**Procurations :** Mme Catherine BILDSTEIN (procuration à Mme Patricia MEYER), 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.

Monsieur M. le Maire rappelle notamment :

- Que les études ont permis de définir les Orientations du P.A.D.D. qui ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 28 novembre 2016 ;
- Que la concertation avec les habitants et les personnes publiques associées ont permis d'aboutir au projet de PLU qui a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 2017.
- Que la consultation des personnes publiques associées a été clairement favorable au projet, sa qualité et son équilibre général, mais qu'elle a aussi mis en lumière qu'un rééquilibrage formel était nécessaire pour conforter la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territorial Montagne Vignoble et Ried (SCOT) et par là même renforcer sa solidité juridique. En l'occurrence, il est apparu juste d'adapter corrélativement le projet de PLU et puis de le ré-arrêter.

Monsieur le Maire rappelle que ce rééquilibrage formel concernait essentiellement le PADD et un point de zonage et pour ce faire le Conseil Municipal a débattu une seconde fois les Orientations du PADD le 25 juin dernier.

Accusé de réception en préfecture  
068-216803833-20181105-DCM2018063-DE  
Date de télétransmission : 30/11/2018  
Date de réception préfecture : 30/11/2018

Monsieur le Maire souligne ensuite que l'objectif d'une bonne concertation avec les habitants a conduit à la diffusion d'un nouvel article d'information sur le PLU en juin dernier, puis à l'organisation d'une troisième réunion publique le 28 septembre dernier.

Il souligne que cette réunion publique qui a fait l'objet d'une participation aussi large que passionnée a été suivie de trois réunions de concertation qui ont permis de faire évoluer le dossier positivement :

- Réunion n°1 - Une réunion avec les viticulteurs a permis de redéfinir la localisation du secteur Av en revenant à la proposition initiale de la commune au lieu-dit de la Harth, c'est-à-dire une solution qui permet de créer un véritable poumon vert éco-paysager le long et autour du ruisseau au cœur du site 1AUh du Rittelreben.
- Réunion n°2 - Une réunion avec les propriétaires de l'Hôtel du Riesling qui affirment leur opposition au classement en 1AUh d'une partie du site du Rittelreben en contrebas de leur établissement, même si ce site se trouvait déjà constructible lorsqu'ils ont acheté leur établissement. A cette opposition, le maire tient à rappeler d'une part la qualité de l'OAP qui encadre qualitativement l'urbanisation du site et d'autre part, l'amélioration supplémentaire qui découle de la relocalisation du secteur Av évoqué ci-dessus.
- Réunion n°3 - Une réunion avec Mr Marc Tempé qui a permis de trouver une solution très satisfaisante de revalorisation de son bâti de stockage situé à l'arrière de son exploitation. La solution retenue offre une possibilité d'extension du bâti existant vers la zone Uh en contrepartie de la démolition des vieux bâtis qui menacent ruines en aval du site.

Monsieur M. le Maire explique ensuite 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,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 2017 arrêtant le projet de PLU.

**Entendu** le débat au sein du Conseil Municipal du 25 juin 2018 précisant 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  
068-216803833-20181105-DCM2018063-DE  
Date de télétransmission : 30/11/2018  
Date de réception préfecture : 30/11/2018

**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,

TIRE 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,
  - 24 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.
  - publications dans le journal communal
- 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 à 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 1<sup>er</sup> juin 2016 ;
  - 2 réunions « propriétaires », les 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 ;
  - de nombreux échanges informels avec la famille propriétaire de la parcelle 131 situé au Schlossberg ;

Accusé de réception en préfecture  
068-216803833-20181105-DCM2018063-DE  
Date de télétransmission : 30/11/2018  
Date de réception préfecture : 30/11/2018

- 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> ;
- 1 réunion publique d'information et de débat le 28 septembre 2018 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> ;
- 1 réunion avec les viticulteurs le 15 octobre 2018, qui a permis de redéfinir la localisation du secteur Av ;
- 1 réunion le 15 octobre 2018 avec les propriétaires de l'hôtel du Riesling pour souligner les mesures d'intégration paysagère prises dans les OAP relativement à l'urbanisation du site 1AUh du Rittelreben ;
- 1 réunion le 15 octobre 2018 avec un viticulteur qui a permis de trouver une solution de revalorisation de son bâti de stockage situé à l'arrière de son exploitation dans le respect des enjeux paysagers du site ;
- 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 :

- Préciser la structuration et les attendus du secteur 1AUt.
- Renforcer l'offre de stationnement à proximité de la cité médiévale.
- Laisser non aedificandi l'entrée sud-ouest du village.
- Délimiter un secteur Av répondant aux besoins spécifiques de la viticulture.
- 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 grâce à une relocalisation opportune du site Av.

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.

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.

**ARRETE** 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

