

31 JUIL. 2018

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 : 07
- Conseillers votants : 11

**Séance du 25 juin 2018 - délibération n° 47/2018**

Le Maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage le 16 juillet 2018 et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité le 16 juillet 2018.

La convocation du Conseil avait été faite le 18 juin 2018.

**Présents :** M. Jean-Claude CASPARD, M. Christian KELLER, Mme Stéphanie SIPP, M. Alphonse OBRY, Mme Fanny ERMEL, Mme Patricia MEYER, Mme Hélène MULLER, ---

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

**Absent non excusé :** ---

**Procurations :** Mme Catherine BILDSTEIN, (procuration à M. Alphonse OBRY) M. Emmanuel LIEPPE (procuration à M. Christian KELLER), M. Michel SCHWEITZER (procuration à Mme Stéphanie SIPP) Mme Fabienne KLEIN (procuration à Mme Patricia MEYER) ---

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

**POINT N° 2 - PLU : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme :**

M. le Maire rappelle :

Vu la délibération relative à la prescription de la révision du Plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en Plan local d'urbanisme en date 20 juillet 2015 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-12 ;

Vu les études réalisées dans le cadre de la révision du Plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en Plan local d'urbanisme et notamment le projet de P.A.D.D. ;

Vu le débat sur les orientations du PADD qui s'est tenu le 28 novembre 2016 ;

Vu la délibération 20 novembre 2017 arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées consultées au titre des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme ;

Monsieur M. Le Maire rappelle tout d'abord que les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du Plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en Plan local d'urbanisme, tels que définis au moment de la prescription, visent, à :

**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.

M. Le Maire rappelle ensuite :

- 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.

M. le Maire souligne encore 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 est nécessaire pour conforter la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble et Ried (SCOT) et par là même renforcer sa solidité juridique. Il précise que ce rééquilibrage formel concerne essentiellement le PADD et un point de zonage.

M. Le Maire précise pour finir, que pour des motifs de solidité juridique du futur PLU, les adaptations à apporter au PADD impliquent que celui-ci fasse l'objet d'un nouveau débat au sein du Conseil Municipal. Le débat ayant lieu ce jour permettra au Conseil Municipal de ré-arrêter le projet de PLU au mois de septembre prochain.

M. Le Maire présente les orientations du P.A.D.D. (jointes en annexe).

Le contenu du PADD aborde différentes thématiques permettant de définir les grandes orientations du développement de la commune à l'échelle du PLU (environ 15-20 ans). Le PADD est la « clé de voûte » du dossier de PLU, c'est à partir de ces orientations que découlent les autres règles qui s'appliqueront dans les documents règlementaires (orientations d'aménagement et de programmation, règlement, zonage).

**Rappel des 12 orientations du PADD :**

1. Une ambition pour le village préservé, paisible et dynamique
2. Maintenir la vitalité démographique du village
3. Prévoir et favoriser la production de quelque 33 logements d'ici 2035
4. Garantir la production de quelque 25 logements à l'hectare et une palette offre en habitat diversifiée
5. Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace
6. Affirmer la centralité du village et organiser sa porte d'entrée
7. Conforter la vitalité économique et touristique
8. Faire du paysage, du patrimoine et du cadre de vie un support d'attractivité, de bien-être chez-soi et de préservation de l'environnement
9. Le choix optimal d'extension urbaine du village
10. Promouvoir l'écomobilité
11. Favoriser le développement des technologies numériques.
12. Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables.

M. le Maire présente en particulier les évolutions apportées au projet initial du PADD débattues le 28 novembre 2016 et présenté dans le document diffusé dans le bulletin communal au mois de juin.

Le Conseil Municipal prend acte des orientations générales du P.A.D.D. proposées.

M. le Maire ouvre le débat et donne la parole aux élus. Ci-dessous, les éléments des débats :

- « L'évolution proposée ne remet pas en cause les objectifs initiaux »
- « Les quotas d'urbanisation imposés par le SCOT restent les mêmes, et sont en fait bien proportionnés à notre volonté de croissance douce et maîtrisée du village. »
- « La localisation du site d'extension urbaine, en aval de l'hôtel du Riesling, est la bonne solution. Elle est la plus respectueuse de la forme urbaine et de l'insertion du village dans son site, ceci tout en offrant un très beau cadre de vie ouvert sur la plaine, la Forêt Noire et le Kaisersthul à ses futurs habitants. Sa non remise en cause est une bonne nouvelle. »
- « L'idée de vouloir concrétiser, enfin, la valorisation de l'entrée du village avec la création d'une place et d'un ensemble immobilier d'accueil pouvant comprendre notamment du commerce et des services, est très importante pour la valorisation et la découverte du village ». Sa non remise en cause est essentielle».
- « La préservation du paysage de la cité médiévale est stratégique. Un village médiéval en promontoire et fortement préservé de l'urbanisation autour de son enceinte, cela est unique en Alsace, il s'agit d'une fierté à préserver. Le PADD confirme cette ambition communale fondamentale. »
- « De manière globale, l'ensemble des orientations du PADD ont déjà été discutées et travaillées à de multiples reprises, mais il importe de souligner à nouveau le caractère équilibré du projet.»

L'ensemble des interventions étant closes, M. le Maire souligne que les orientations du PADD semblent à la fois répondre à l'ambition de préparer la vitalité future de la commune et faire l'objet d'un large consensus.

M. le Maire propose ensuite, même si le code de l'urbanisme ne prévoit qu'un débat, au conseil municipal de valider ces orientations par un vote, afin de souligner l'ambition partagée de l'équipe municipale.

Le Conseil Municipal,  
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE** l'ensemble des Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable présentées.

Le présent compte-rendu de débat sera notifié à Monsieur le Préfet du Haut-Rhin.



Le Maire,

Jean-Claude CASPARD

REÇU À LA PRÉFECTURE

31 JUIL. 2018

