



Réunion Publique n°1

Mardi 10 mai 2016





Le programme de la réunion

- 1. Rappel de ce qu'est et à quoi sert un PLU**
- 2. Le PLU, les lois ENE, ALUR et le SCOT**
- 3. Le calendrier du PLU et la concertation avec les habitants**
- 4. La présentation des orientations du *PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE***
- 5. ECHANGE ET DÉBAT**



Rappel de ce qu'est et à quoi sert un PLU

- ✦ **Le PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME) fixe le droit du sol et de la construction dans la commune**
- ✦ **Le POS (PLAN D'OCCUPATION DES SOLS) de ZELLENBERG doit être transformé en PLU et mis en conformité avec les lois ENE et ALUR d'ici le 24 mars 2017 sous peine de caducité**



L'impact des lois ENE, ALUR sur le PLU

- ◆ **Les lois ENE** (Engagement National pour l'Environnement) et **ALUR** (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) **impliquent notamment :**
 - ◆ *Une analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers ;*
 - ◆ *Une évaluation du potentiel théorique et pratique des capacités de densification du tissu urbain existant ;*
 - ◆ *Une définition fine et motivée des objectifs de croissance démographique, de la production de logements et du besoin foncier afférent ;*
 - ◆ *Une prise en compte approfondie du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique), dont la « trame verte et bleue » ;*
 - ◆ *La nécessité de garantir une gestion parcimonieuse de l'espace ;*
 - ◆ *La nécessité de réaliser une évaluation environnementale.*

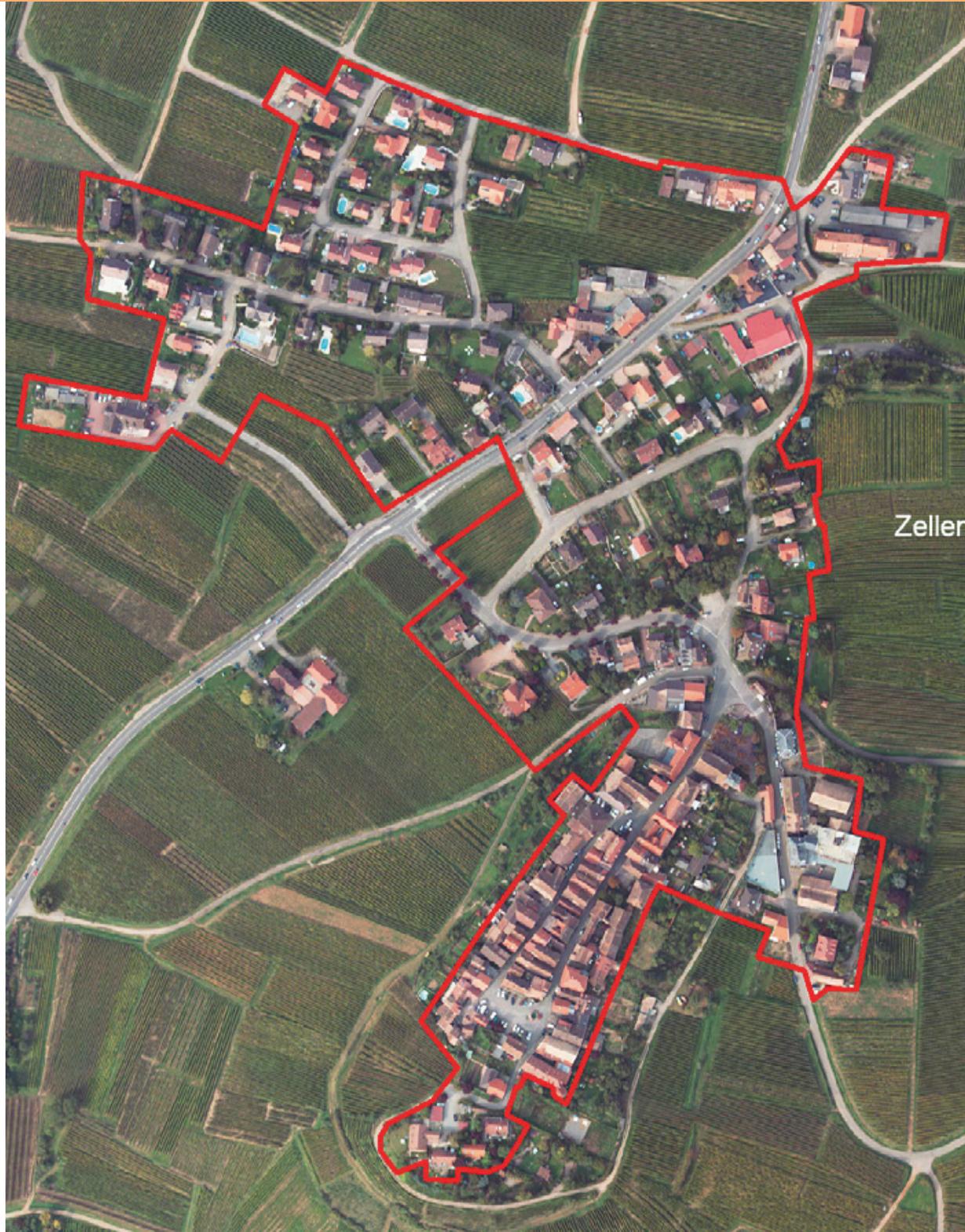


Le SCOT Montagne, Vignoble et Ried et les lois lois ENE et ALUR

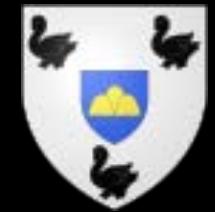
- ◆ **Le Schéma de Cohérence Territoriale MVR (SCOT), en instance de révision, a pour but de traduire localement les objectifs des lois ENE et ALUR, ceci en fixant notamment :**
 - ◆ *Un objectif de croissance démographique mesuré ;*
 - ◆ *Un objectif de production de logements en adéquation avec l'objectif de croissance démographique ;*
 - ◆ *Des objectifs de densification du tissu bâti existant ;*
 - ◆ *Un quota limitant la surface de terrains pouvant être mis en extension urbaine.*



Le SCOT Montagne, Vignoble et Ried et les lois lois ENE et ALUR



- Une possibilité d'extension urbaine limitée à 1,3 ha hors du périmètre d'urbanisation initial (T0)
- Une densité minimale de 20-25 logements hectares dans les sites d'extensions urbaines supérieures à quelque 30 ares.



✦ LE PLANNING

Lancement des études Février 2016

Automne 2016

Printemps 2017

CONCEPTION DU PROJET

Diagnostic

Projet
d'aménagement et de
développement
durable

Plan de
Zonage
Règlement
OAP

Consultation
des
Personnes
Publiques
Associées

Enquête
Publique

Réunion
publique 1

Réunion
publique 2

Concertation avec les habitants

Délibération
n°1 de
Prescription
du PLU

Délibération
n°2
d'Arrêté du
Projet de
PLU

Délibération
n°3
d'Approbation
du PLU



◆ CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

◆ *Site internet*
(formulaire de contact,
mail ou tel)

◆ *Réunion S Publique S*

◆ *Accueil sur rendez-
vous en mairie*

zellenberg.fr



Menu principal

- [Accueil](#)
- [Calendrier](#)
- [Définitions](#)
- [Téléchargement](#)
- [Liens](#)
- [Contact](#)

Agenda

Réunion publique
consacrée au Plan Local
d'Urbanisme
**le mardi 10 mai 2016 à
19h30**
à la Salle des Fêtes.

Identification

Identifiant

Mot de passe

Se souvenir de moi

[Connexion](#)

PLU DE ZELLENBERG

Révision du POS et transformation en PLU

Pourquoi la révision du POS de Zellenberg ?

La commune de Zellenberg dispose d'un Plan d'Occupations des Sols approuvé le 13 août 1982, modifié le 04 septembre 1987, mis à jour le 28 décembre 1987.

La commune souhaite engager la révision de son POS et sa transformation en PLU afin d'intégrer les nouvelles dispositions réglementaires entrées en vigueur avec la loi SRU du 13 décembre 2000 et de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et plus récemment de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite **Grenelle**, du 12 juillet 2010 et de la loi **ALUR** du 24 mars 2014, mais aussi mettre en compatibilité son document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) **Montagne - Vignoble - Ried approuvé le 15/12/2010 (en cours de révision)**.

La révision du POS a également pour objectif de :

- préserver un cadre environnemental et paysager de qualité, de préserver la biodiversité à l'intérieur et autour du village
- protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et la forme urbaine
- veiller à la gestion des risques naturels
- soutenir et dynamiser le tissu économique de la commune
- redonner une vitalité démographique à la commune

La concertation avec les habitants

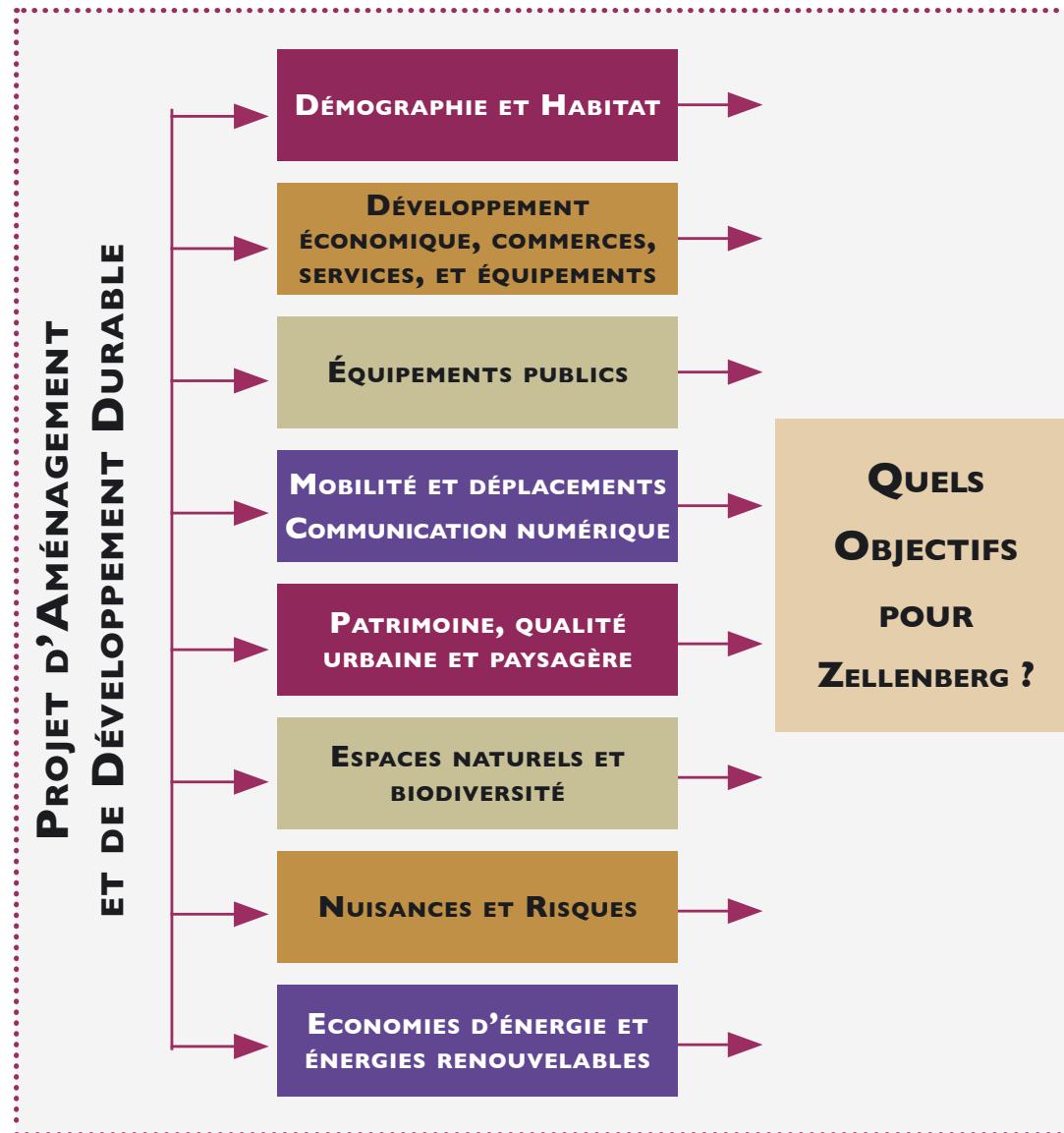
La démocratie participative, c'est-à-dire l'implication des habitants dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, est essentielle pour aboutir à un projet solide et un projet partagé.

Le site internet zellenberg.pragma-scf.com est conçu pour faciliter cet objectif en offrant à chacun à la fois un maximum d'informations et la possibilité de proposer et de réagir.

Bien évidemment, l'ensemble des informations est également disponible en mairie et Monsieur le Maire et ses adjoints sont à la disposition des habitants pour tout rendez-vous éventuel.

Présentation des orientations du
Projet d'Aménagement et de
Développement Durable





Combien construire ?

Où construire ?

Comment construire ?



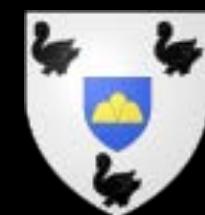
• *L'ambition globale du devenir du village...*

***Une ambition pour un
village préservé,
paisible et dynamique***

✦ Orientation stratégique n°2

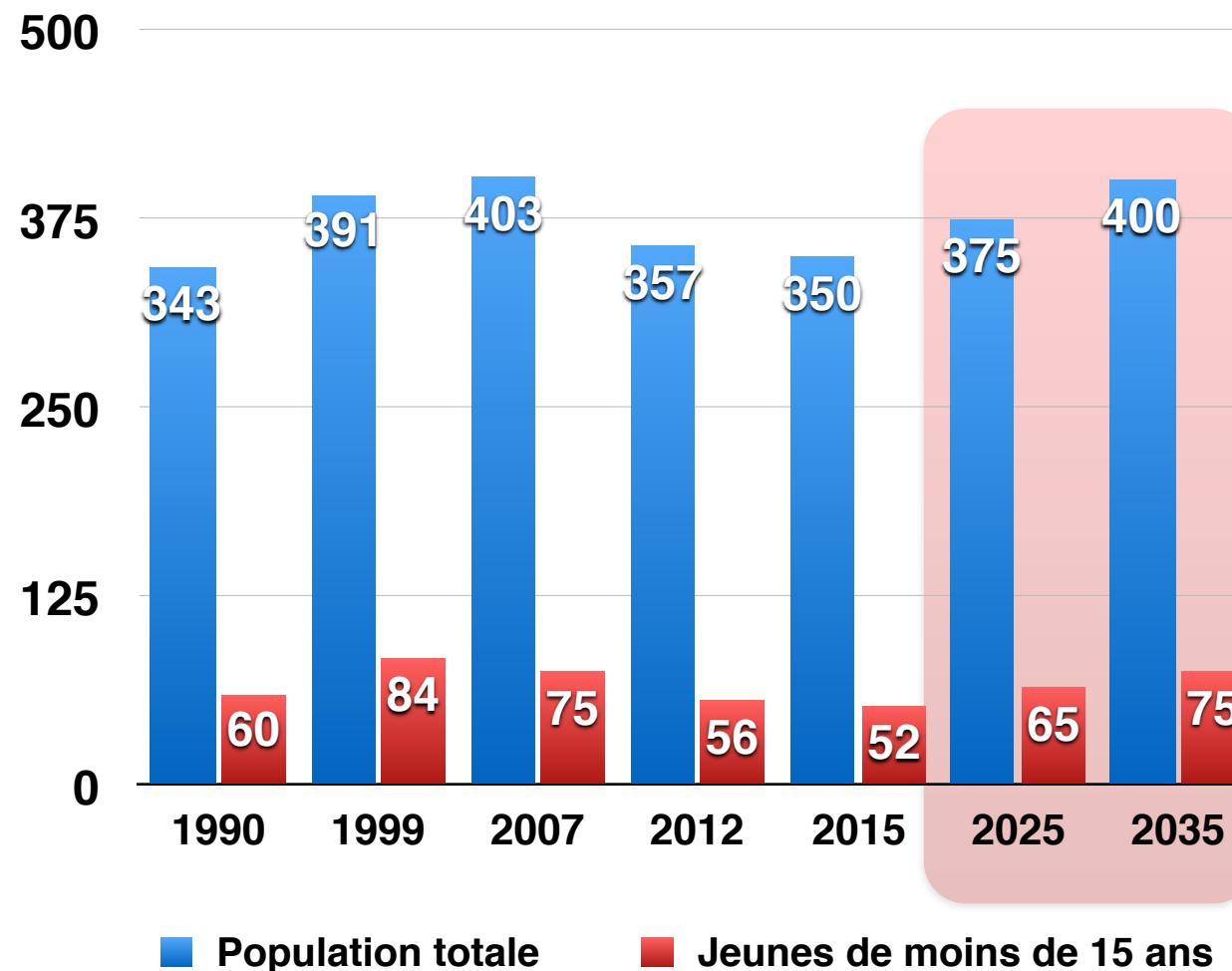
Maintenir la vitalité démographique du village

Commune de Zellenberg



- Un objectif de 375 habitants à l'horizon 2025 et de 400 habitants d'ici 2035

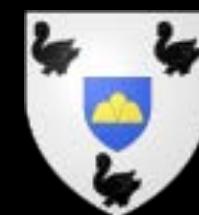
- La volonté de retrouver une vitalité jeunesse en ramenant le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans à quelque de 75 enfants



✦ Orientation stratégique n°3

Prévoir et favoriser la production quelque 35 logements d'ici 2035

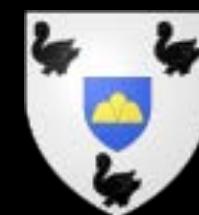
Commune de Zellenberg



Le choix d'une production de logement adapté à l'ambition de vitalité démographique

		1990	1999	2007	2012	2015	2025	2035
Nombre d'habitants		343	391	403	357	350	375	400
Taille des ménages		2,88	2,59	2,55	2,40	2,38	2,28	2,18
Nombre de résidences principales		119	151	158	149	147	164	183
Logements vacants		34	3	6	21	11	11	11
Résidences secondaires		4	11	8	11	12	12	12
Taux de vacances		21,7 %	1,8 %	3,5 %	11,6 %	6,5 %	5,9 %	5,3 %
Production de nouvelles résidences principales	Période	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006		2006 - 2011	2011 - 2025	2025 - 2035
	Sur la période	-	32	7	-9	-2	17,47	19,01
	En moyenne annuelle	-	3,56	1,00	-1,80	-0,50	1,75	1,90
		1,87					1,82	
Nombre de logements supplémentaires induits par la diminution de la taille des ménages		-	13,46	2,30	10,20	0,94	6,51	7,54

entre 1,5 et 2 logements par an



Le choix d'une gestion parcimonieuse de l'espace

L'ambition d'une tonicité démographique minimale capable d'assurer l'équilibre et la vitalité sociale du village	Situation actuelle	Le choix d'une tonicité démographique minimale permettant l'équilibre de la vitalité sociale du village		
	2015	2015 - 2025	2025 - 2035	2015 -2035
<i>Nombre d'habitants</i>	350	375	400	400
<i>Croissance démographique</i>	-	7,14 %	6,67 %	14,29 %
<i>Taille des ménages</i>	2,38	2,28	2,18	2,18
<i>Nombre de logements</i>	147	164	183	183
<i>Nombre total de logements supplémentaires</i>	-	17,47	19,01	36,5
<i>Création de logements dans le tissu bâti actuel : (Potentiel de quelque 42 parcelles pondéré par un taux de mobilisation de 50%)</i>	-	8	8	16
<i>Création de logements en extension urbaine</i>	-	9,47	11,01	20,49
<i>Surface minimale nécessaires en extensions urbaines sur la base de l'objectif de production de 25 logements à l'hectare fixé par le SCOT MVR</i>	-	0,38	0,44	0,82
		0,47	0,55	1,02
				<i>SCOT Habitat</i> 0,45
				<i>SCOT Bonus mixité</i> 0,50
				<i>SCOT Total + pondéré rétention foncière</i> 1,31

Les chiffres d'objectifs du PADD fixent un cadre d'objectifs et non le détail strict.

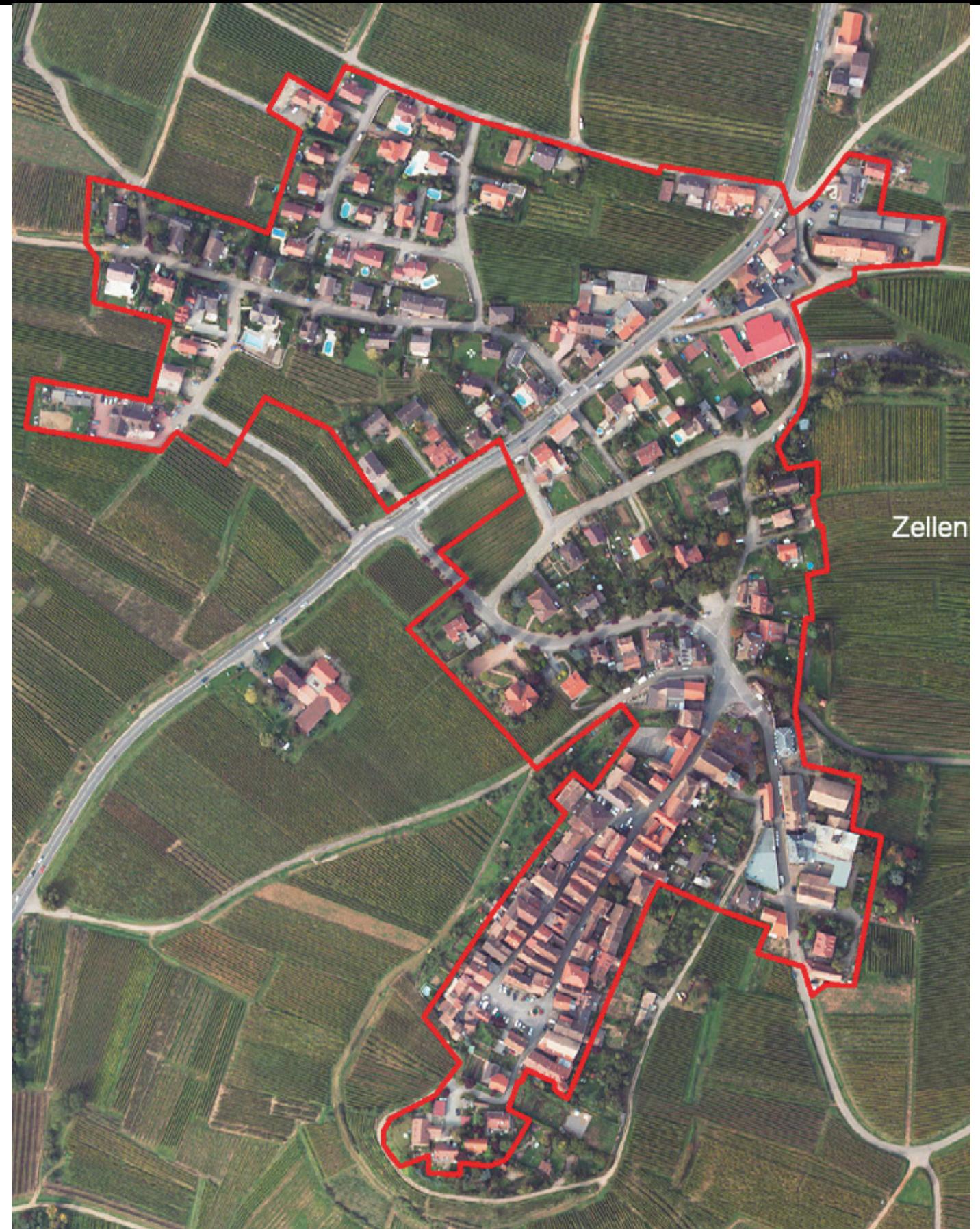
L'objectif de vitalité démographique minimal représente un objectif en soi pour Zellenberg, mais il est aussi indispensable pour justifier le besoin d'extension urbaine

✦ **Orientation stratégique n°4**
Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace

Commune de Zellenberg



- 1. Densifier le T0**
- 2. 1,3 ha maximum en extension urbaine**



✦ Orientation stratégique n°5

Garantir la production de quelque 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée

Commune de Zellenberg



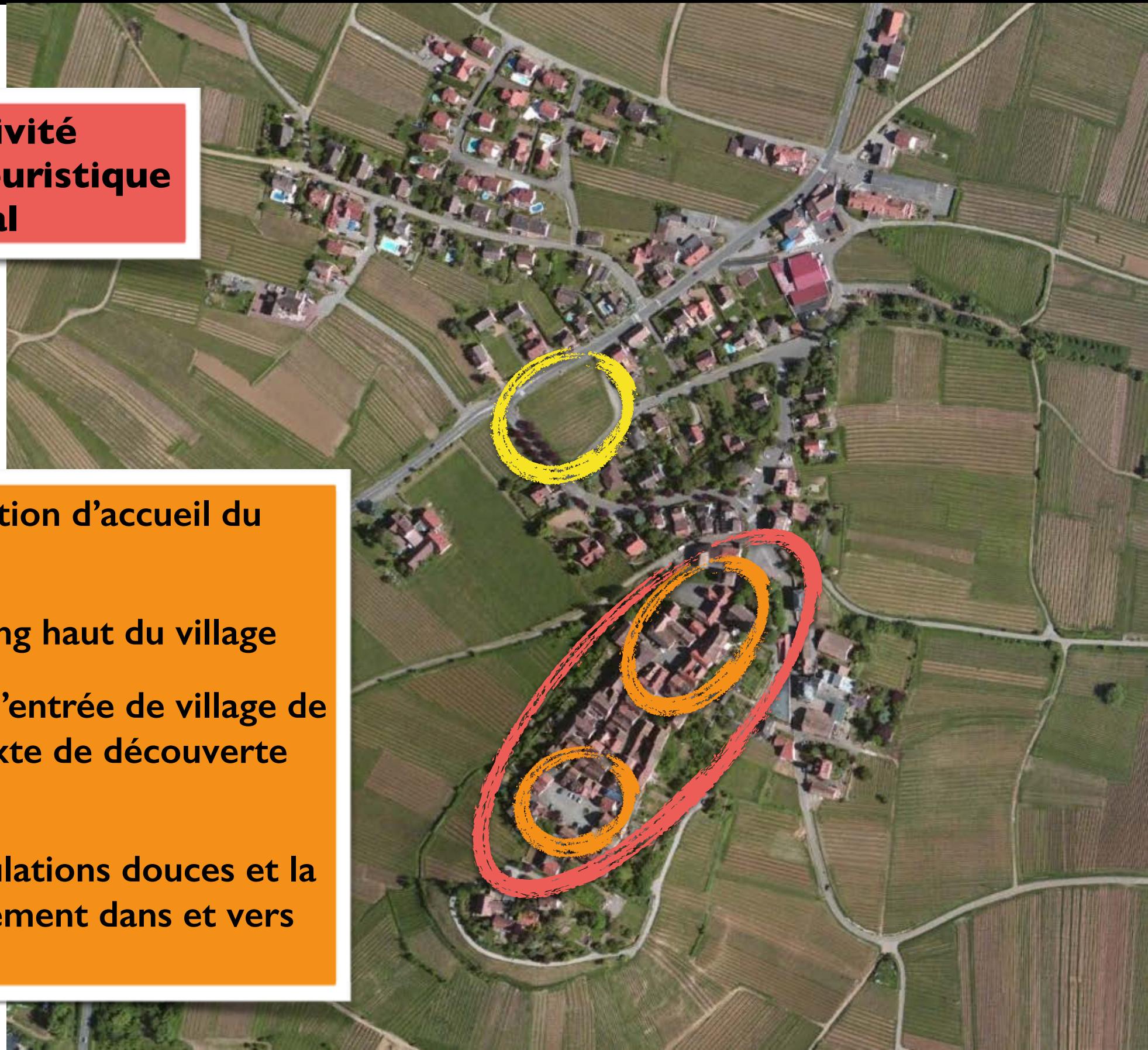
1. Garantir la production de 25 logements / ha dans les extensions urbaines (20 minimum)

- Combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles et création de maisons pluri-logements attractives pour les jeunes ménages
- Limiter la taille des petits collectifs « maisons pluri-logements » de 4 à 6 logements pour respecter la forme architecturale du village
- Faire des maisons pluri-logements de VILLAGE qui offrent un vrai rapport au dehors en valorisant la relation à l'espace naturel et en permettant systématiquement, pour tous les logements, de pouvoir manger dehors en jardin ou, le cas échéant, en grande terrasse.



• **Valoriser l'attractivité patrimoniale et touristique du village médiéval**

- En confortant la vocation d'accueil du parking de l'église
- En valorisant le parking haut du village
- En créant une place d'entrée de village de qualité à vocation mixte de découverte et de commerce
- En valorisant les circulations douces et la paisibilité des déplacements dans et vers le village médiéval



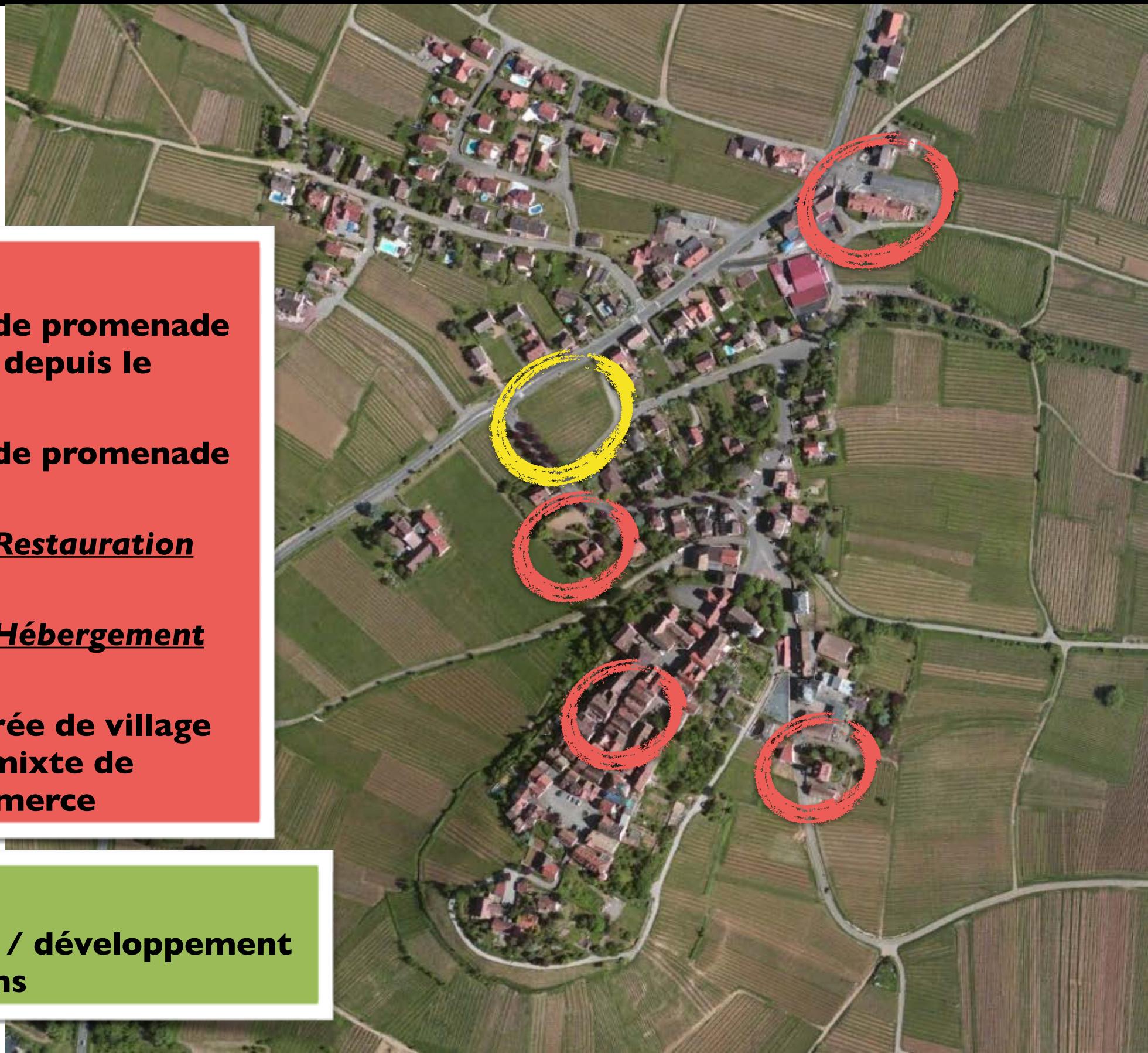


TOURISME

- Valoriser le potentiel de promenade et découverte dans et depuis le village
- Valoriser le potentiel de promenade autour du village
- Valoriser le potentiel *Restauration* touristique
- Valoriser le potentiel *Hébergement* touristique
- Créer une place d'entrée de village de qualité à vocation mixte de découverte et de commerce

VITICULTURE

- Favoriser l'adaptation / développement in situ des exploitations





Le paysage, support d'attractivité et du bien-être chez soi (son village)

Carte de synthèse + kit Photos

- Perception de la silhouette historique du village
- Relation aux châteaux de Ribeauvillé et au Haut-Koenigsbourg
- Relation à la Plaine et la Forêt-Noire
- La valorisation du patrimoine bâti
- La valorisation du petit patrimoine
- Les rythmes de la vigne
- Les points de vue...
- Les promenades...
- Les entrées de village
- L'invitation à la visite
-

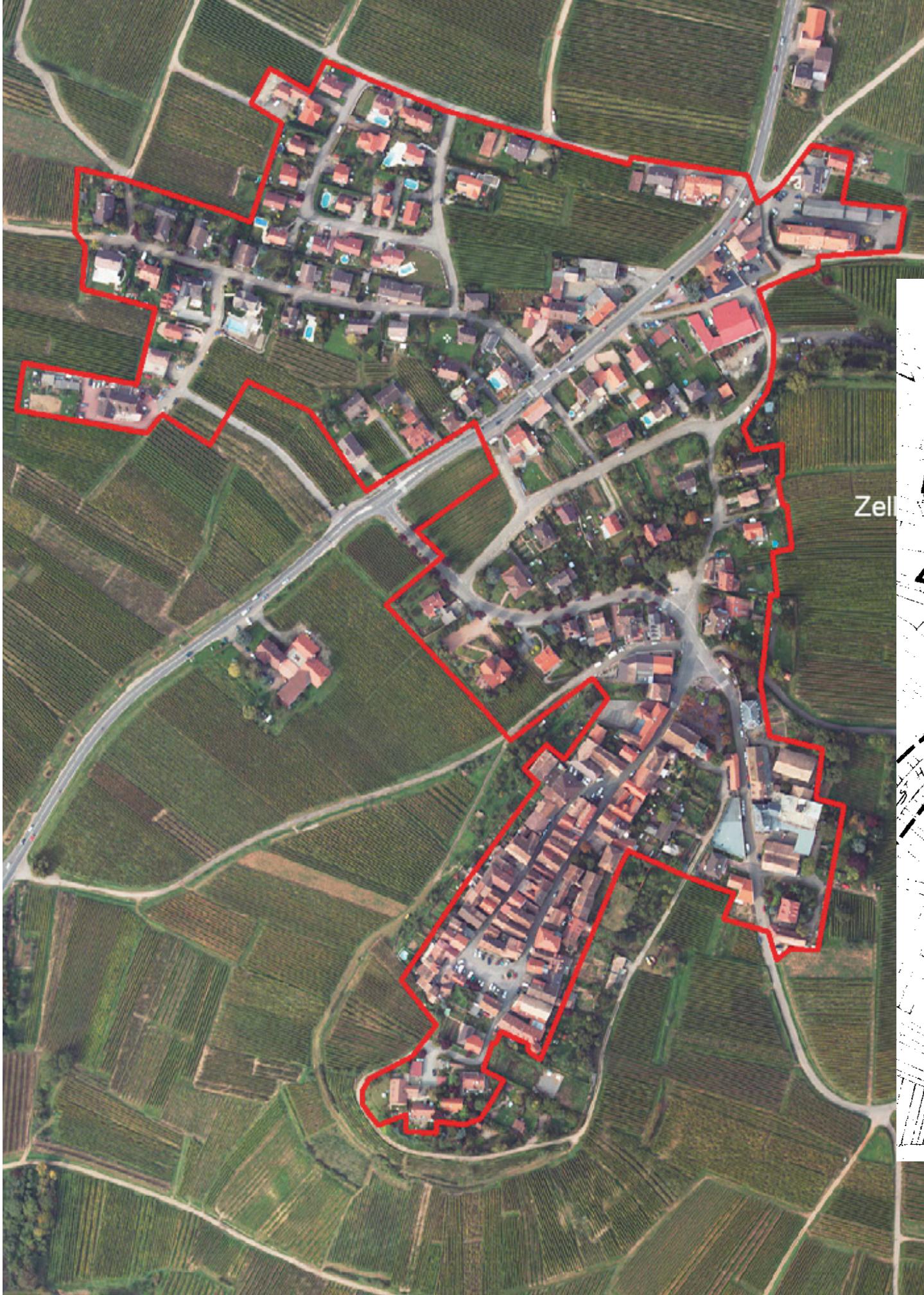
PRÉSERVER ET VALORISER



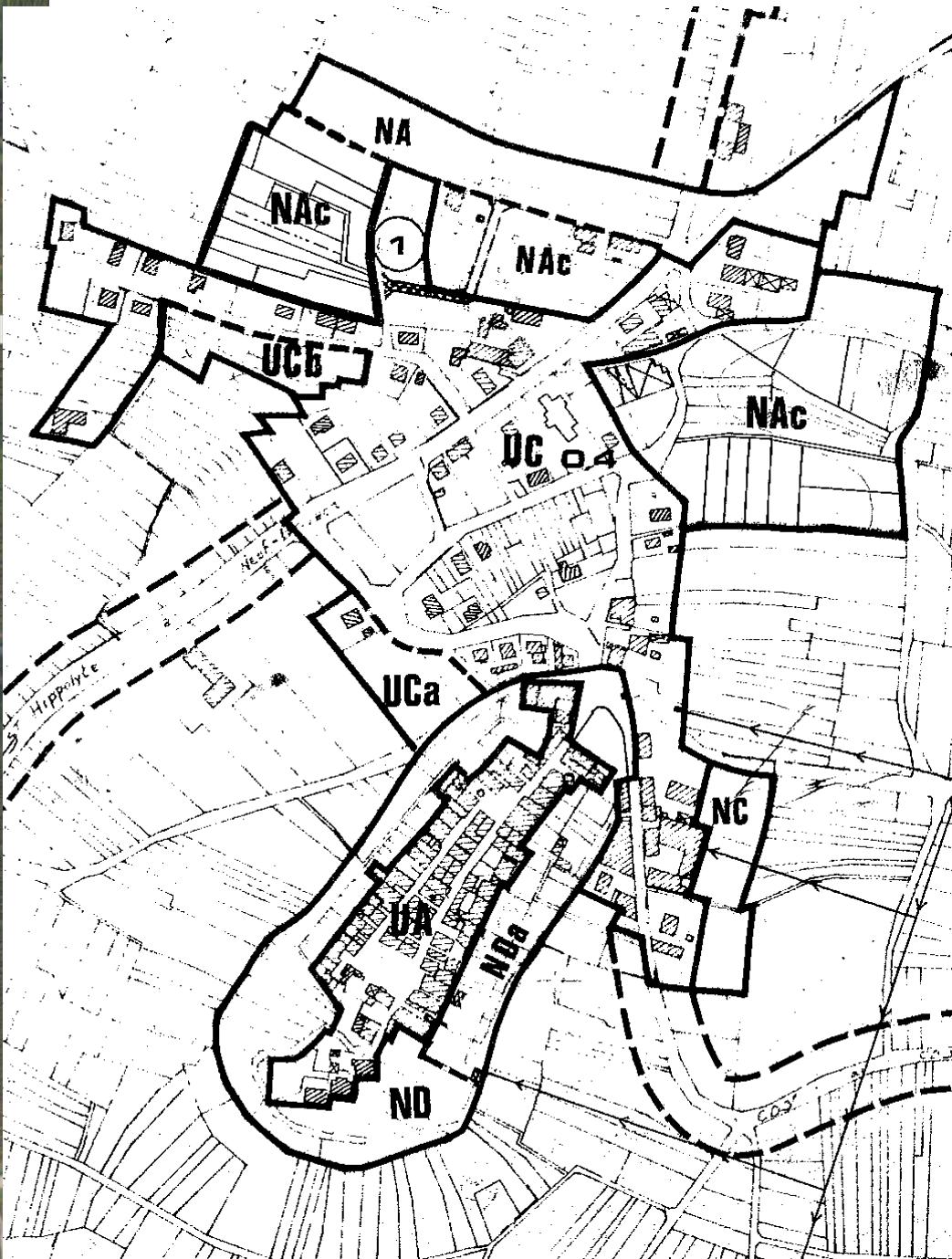


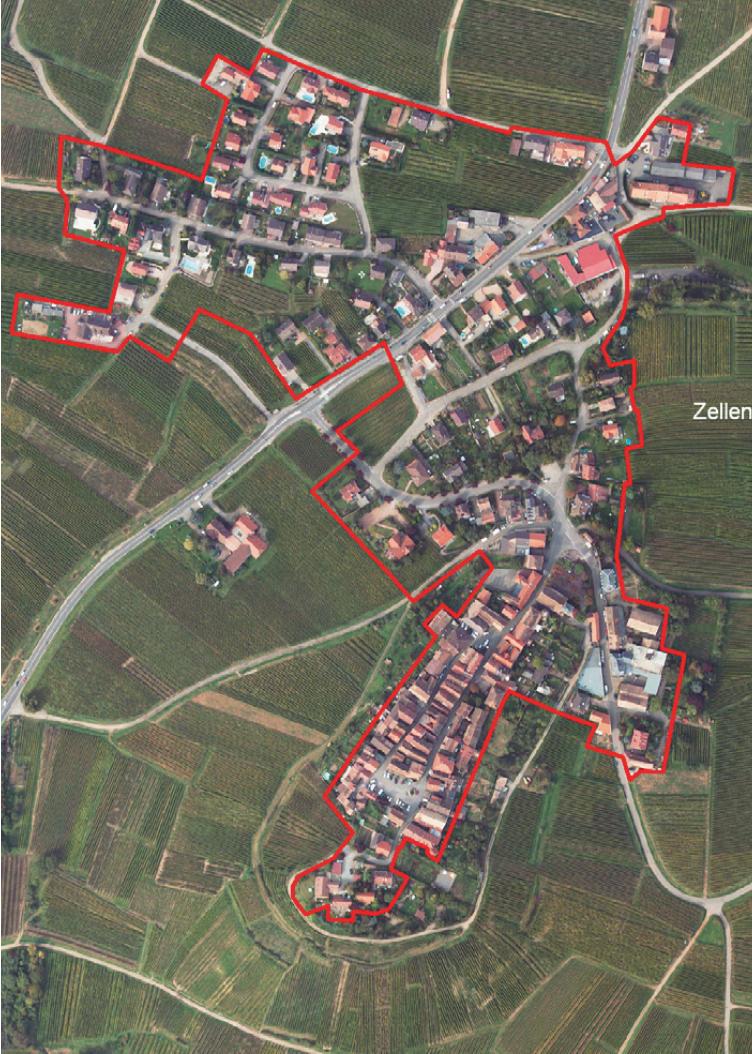
- **La localisation des extensions urbaines :
une détermination multi-critères à
débatte**

- **Gestion parcimonieuse de
l'espace (1,3 ha d'extension
urbaine maximale)**
- **Palette d'offre de l'habitat
(20-25 lots / ha)**
- **Potentiel de proximité et
de liaison douce au coeur
de village**
- **Intégration paysagère**
- **Attractivité paysagère**
- **Impact environnemental**
- **Prise en compte des
risques et des nuisances**
- **....**



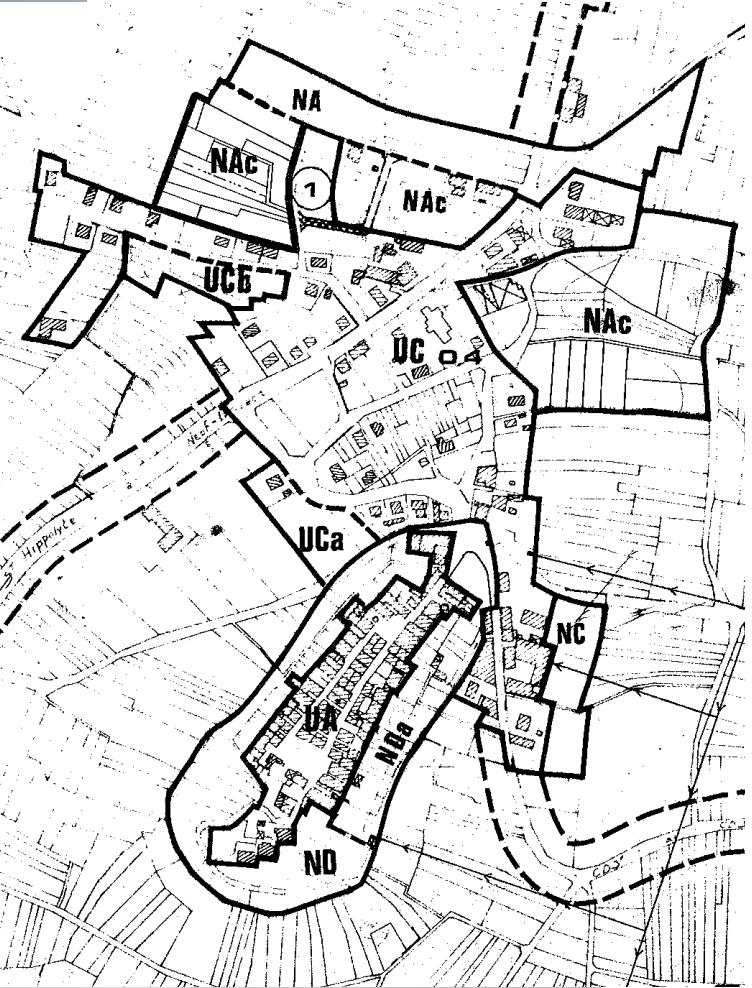
Possibilité d'extension urbaine : 1,3ha hors du TO

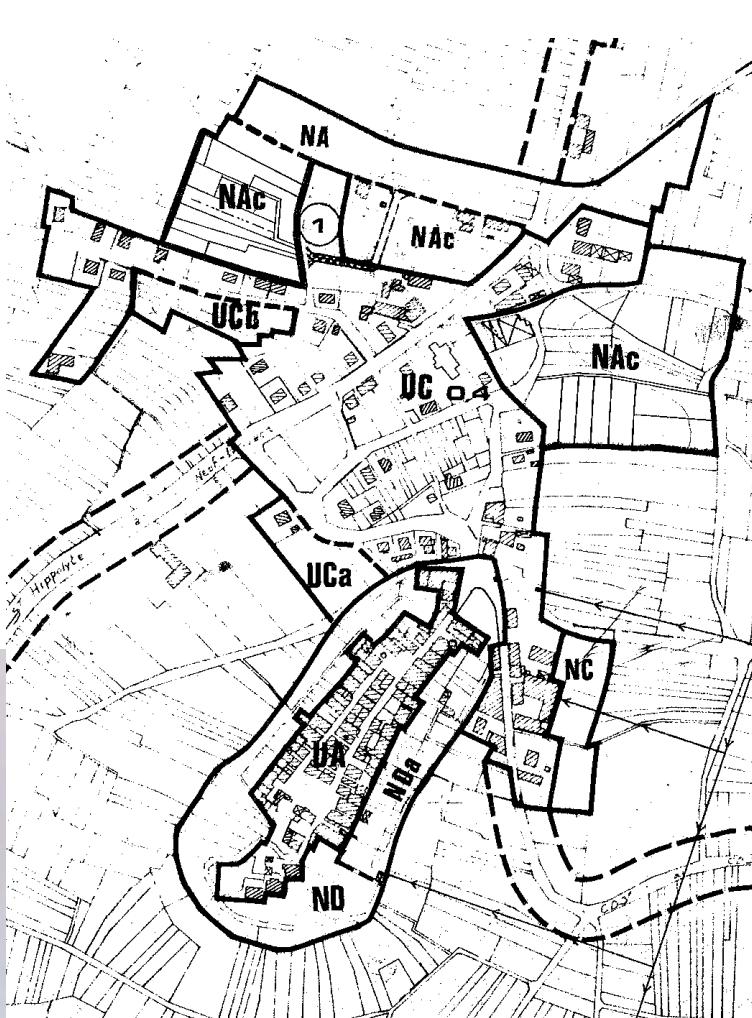
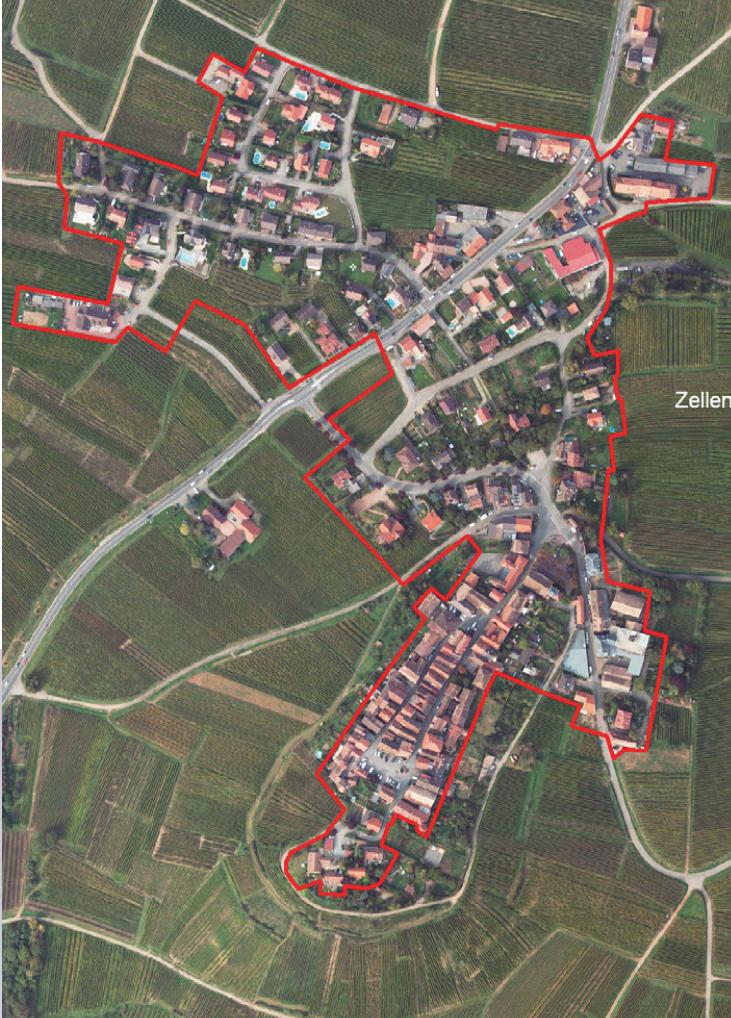


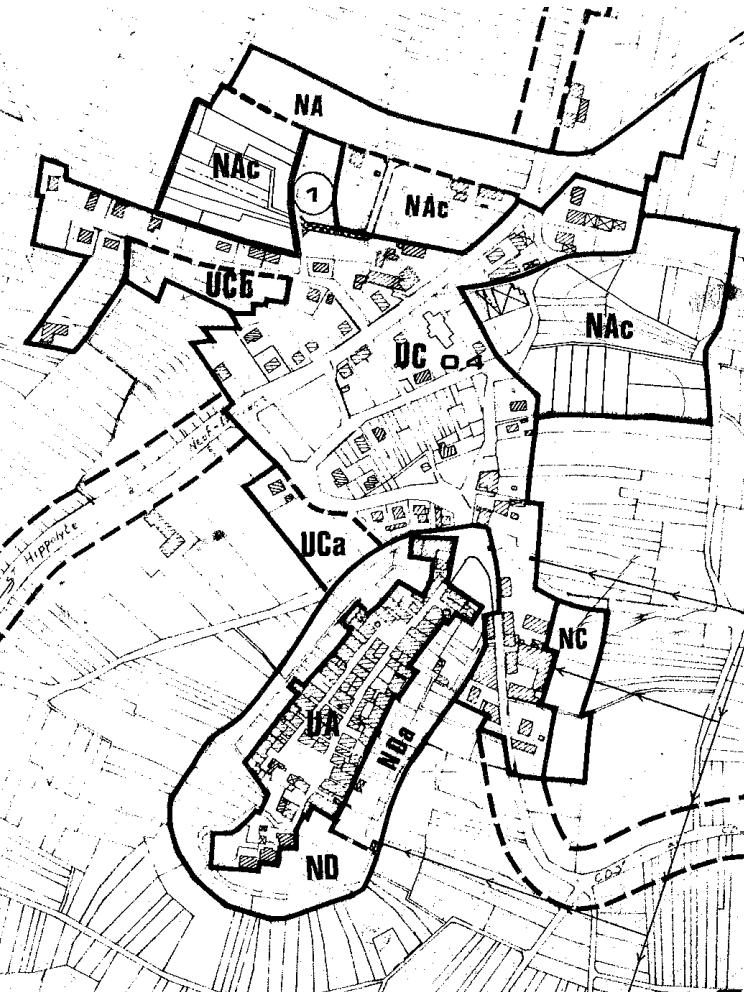
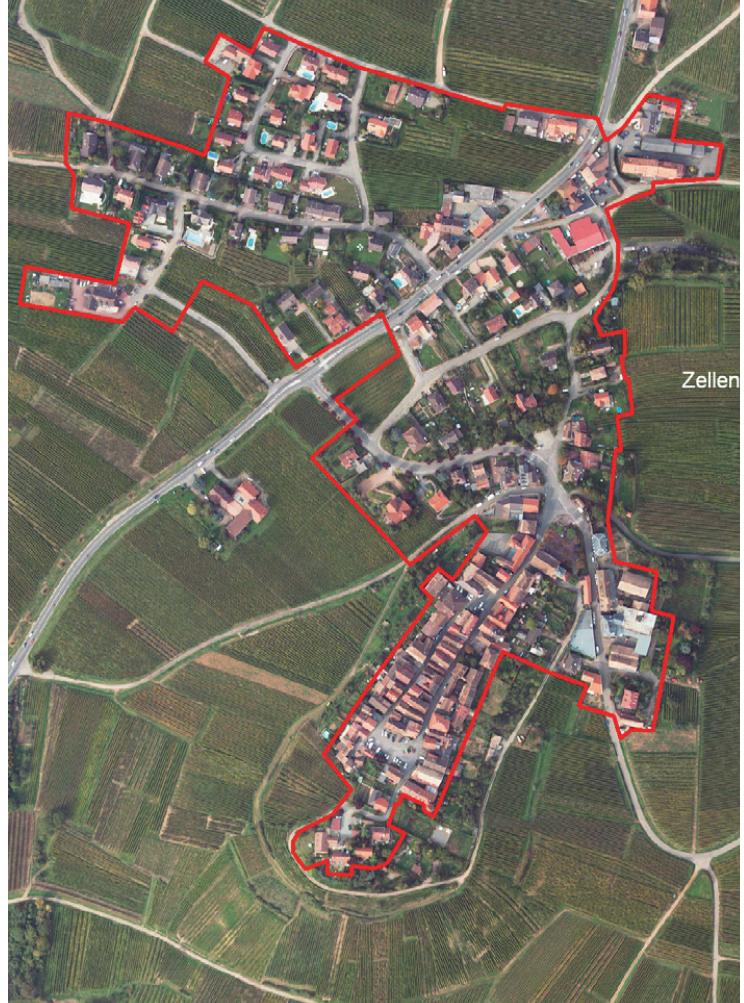


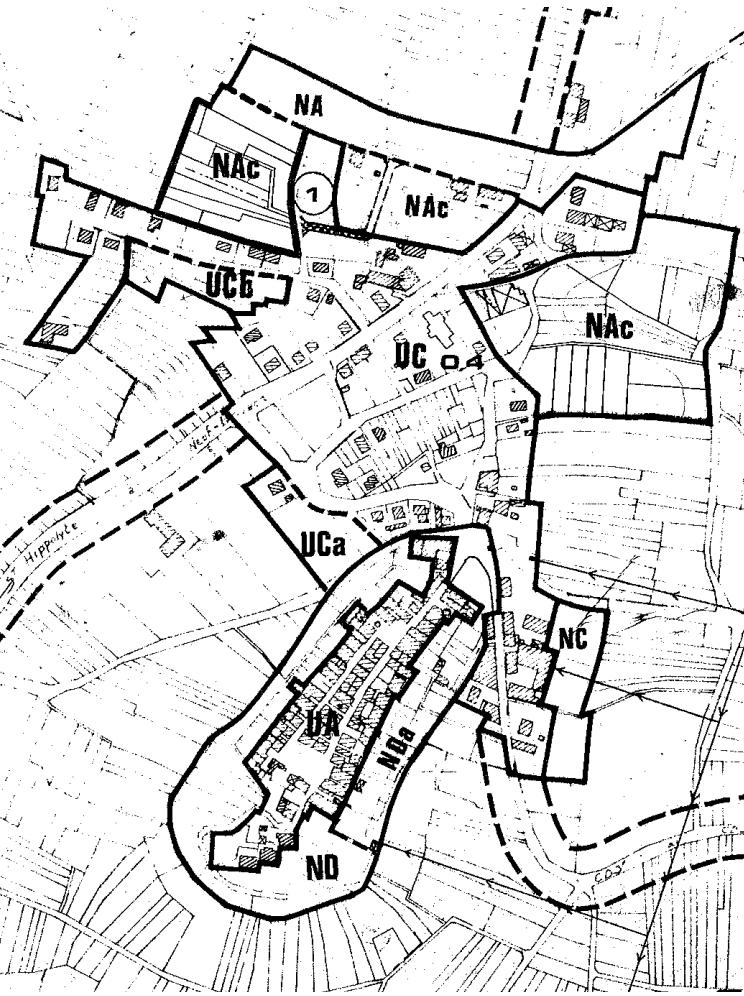
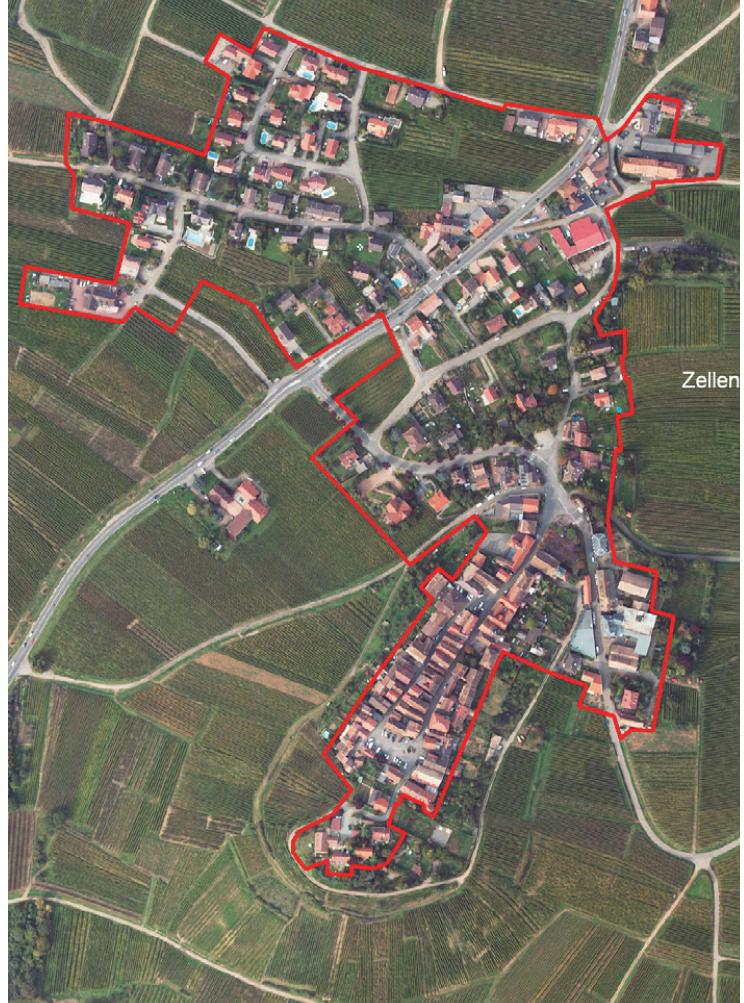


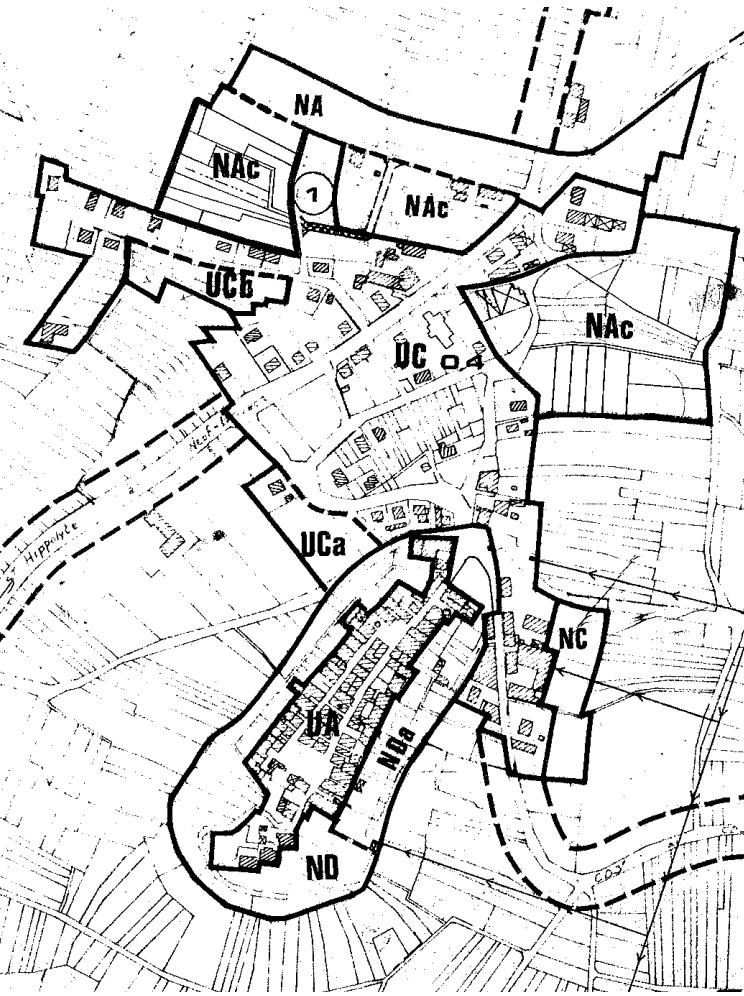
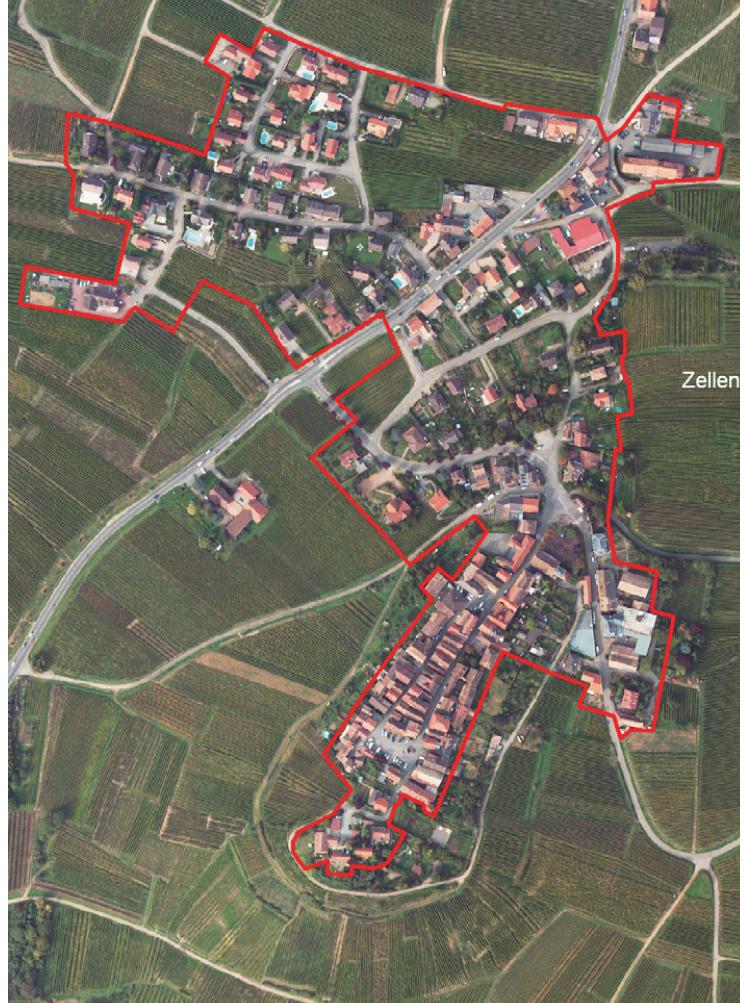


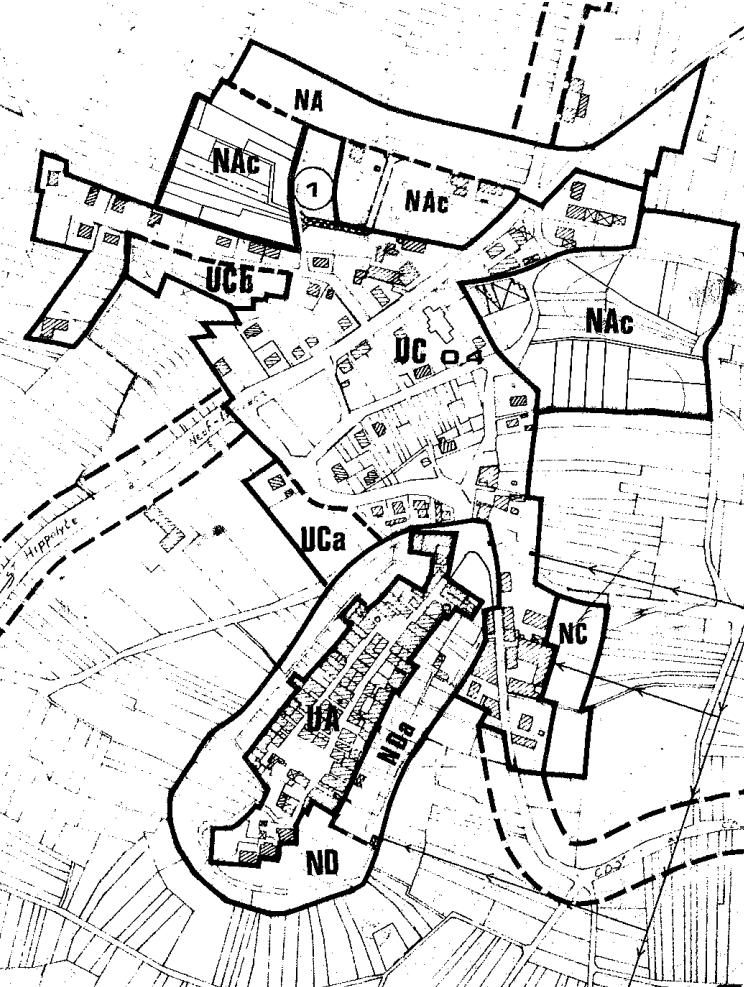
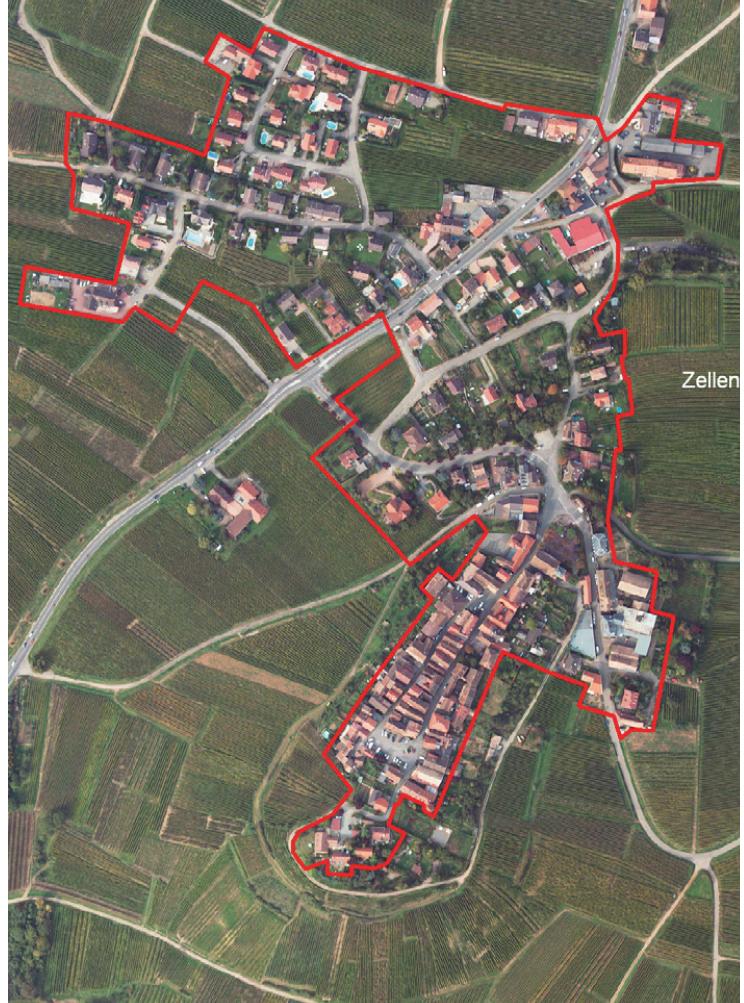


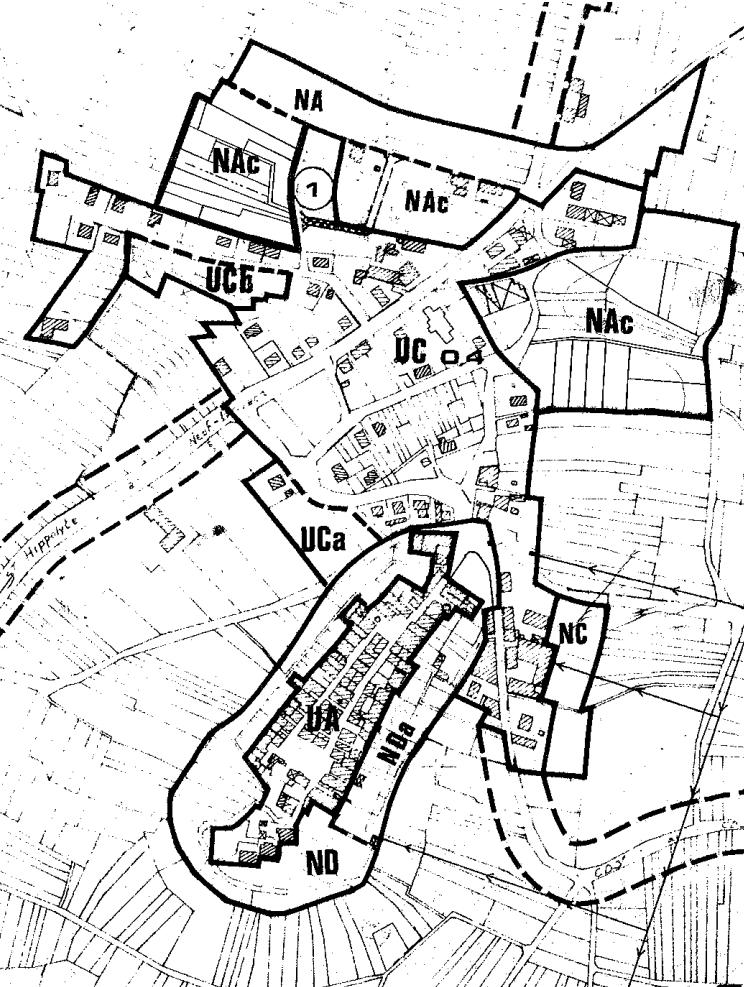
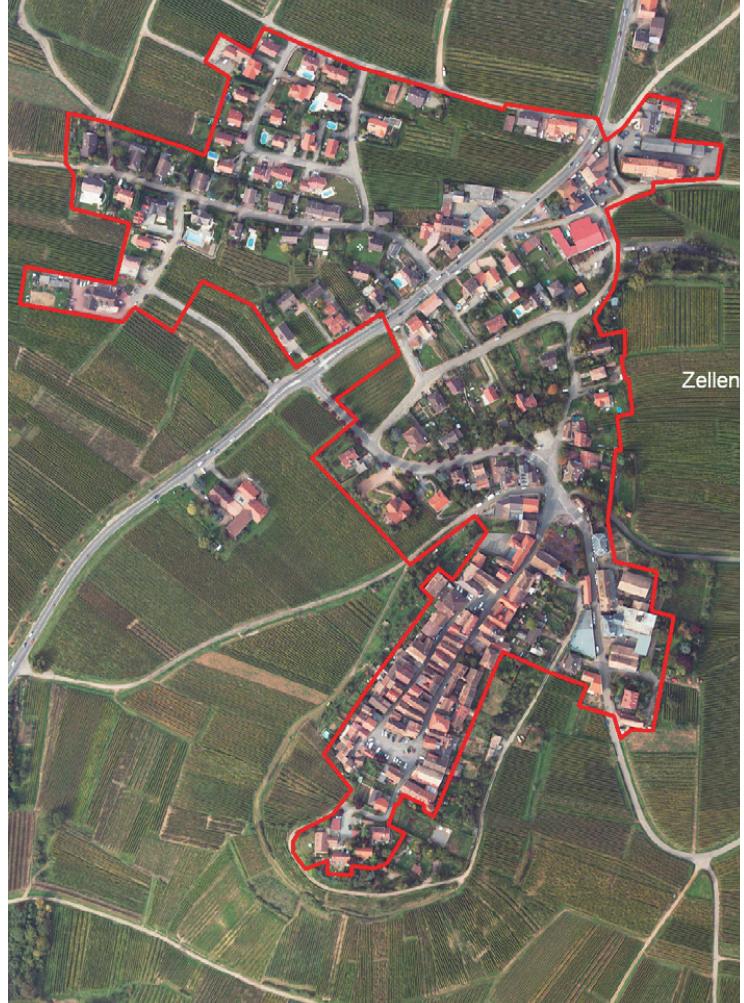






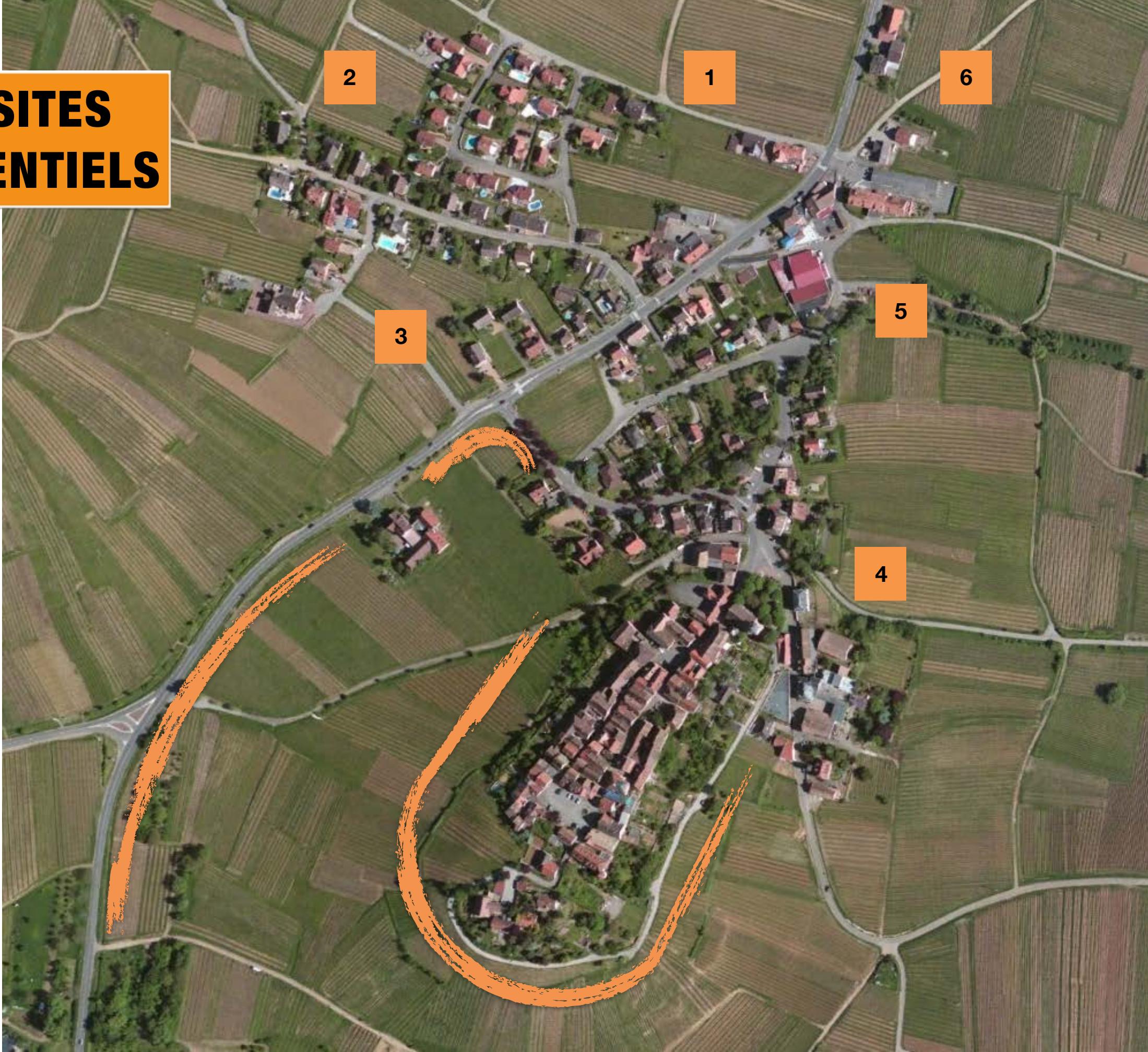


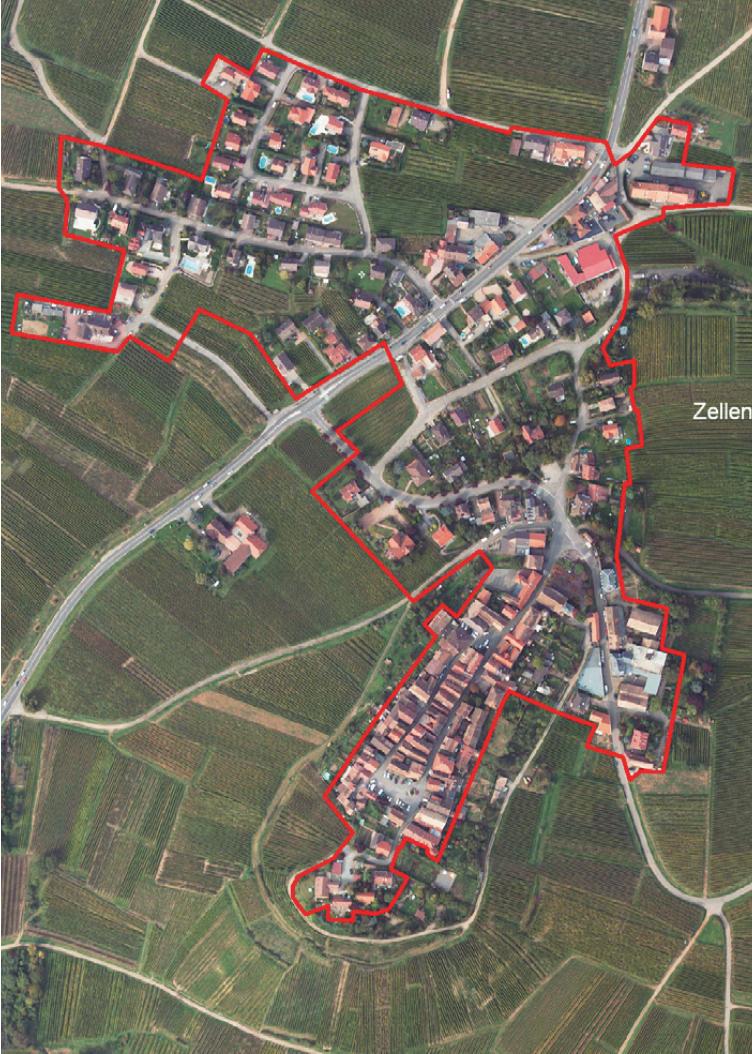






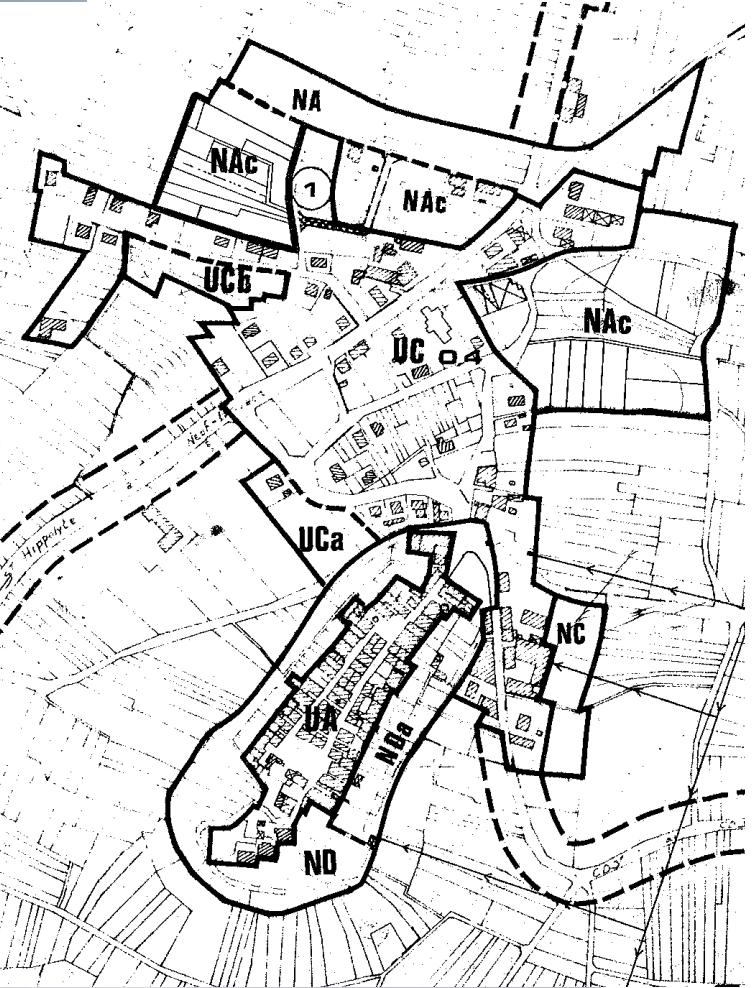
6 SITES POTENTIELS

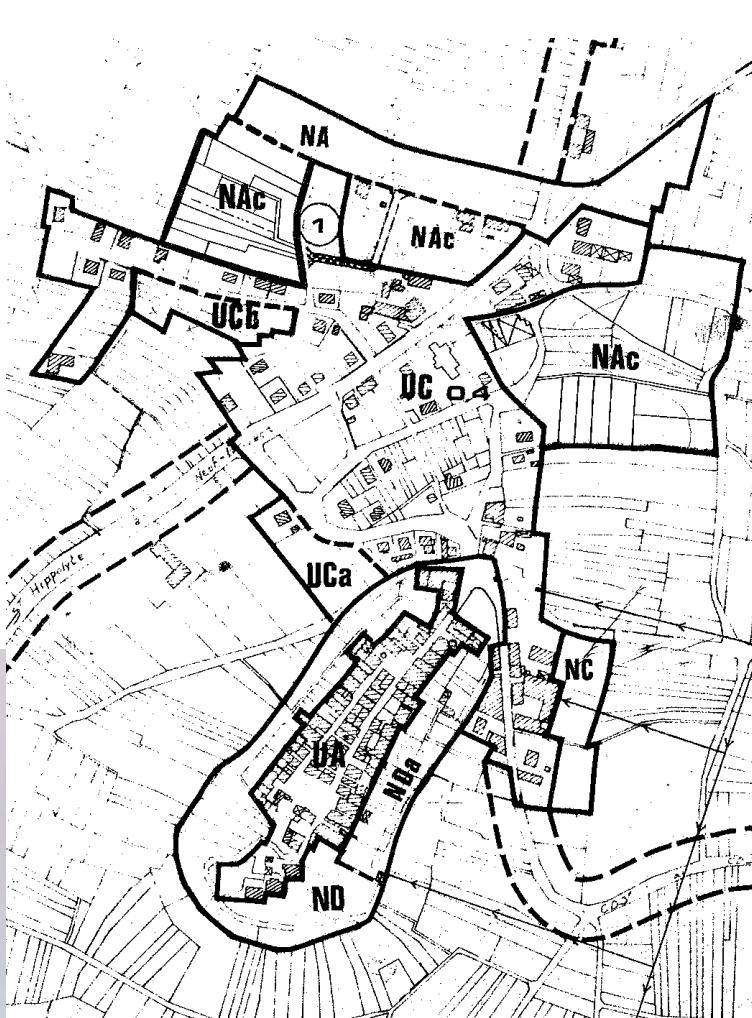
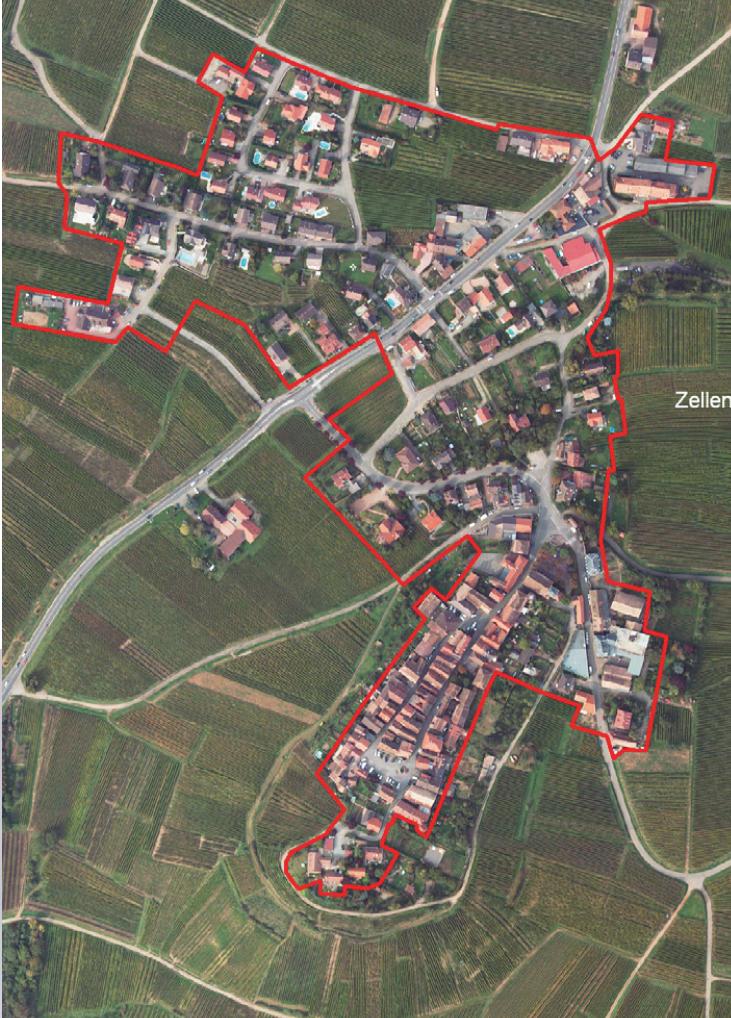


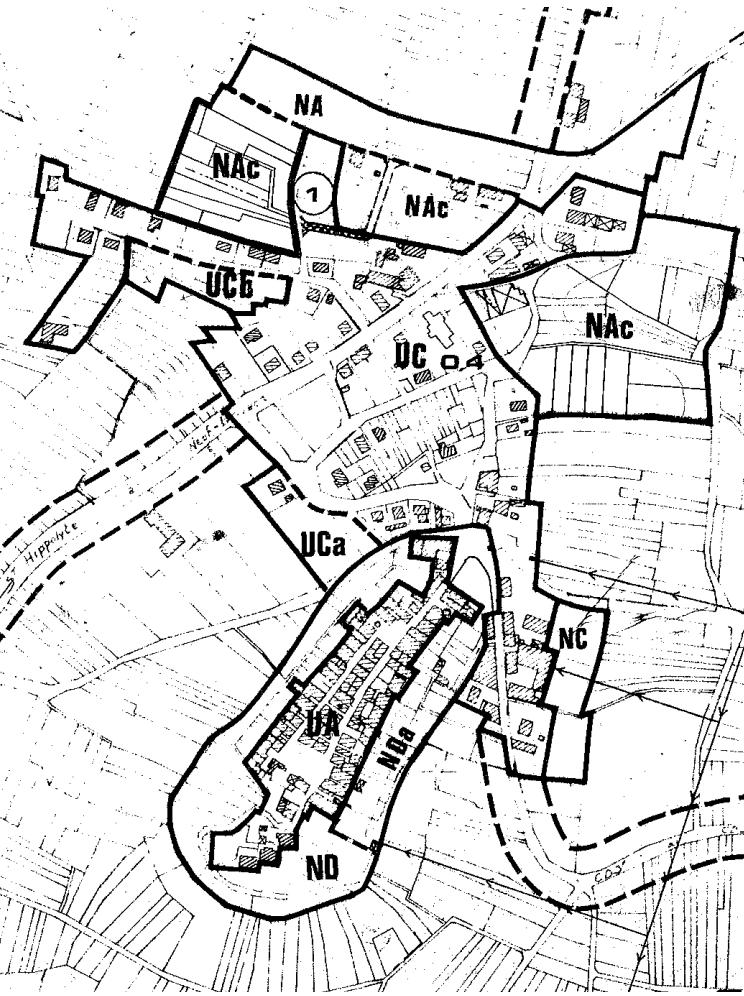
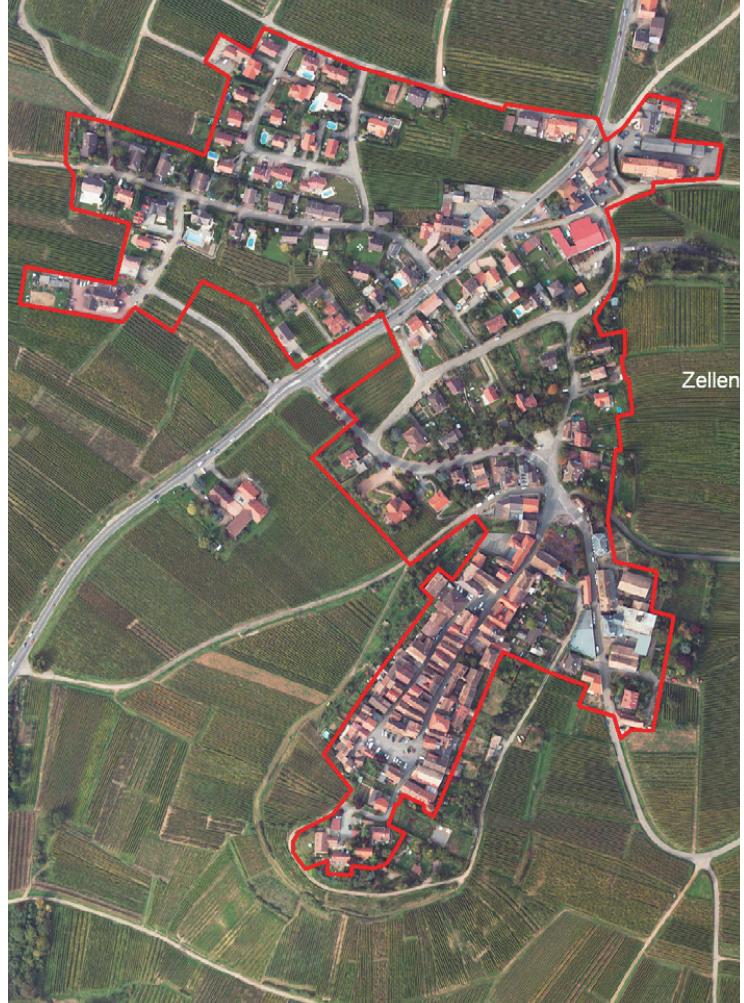


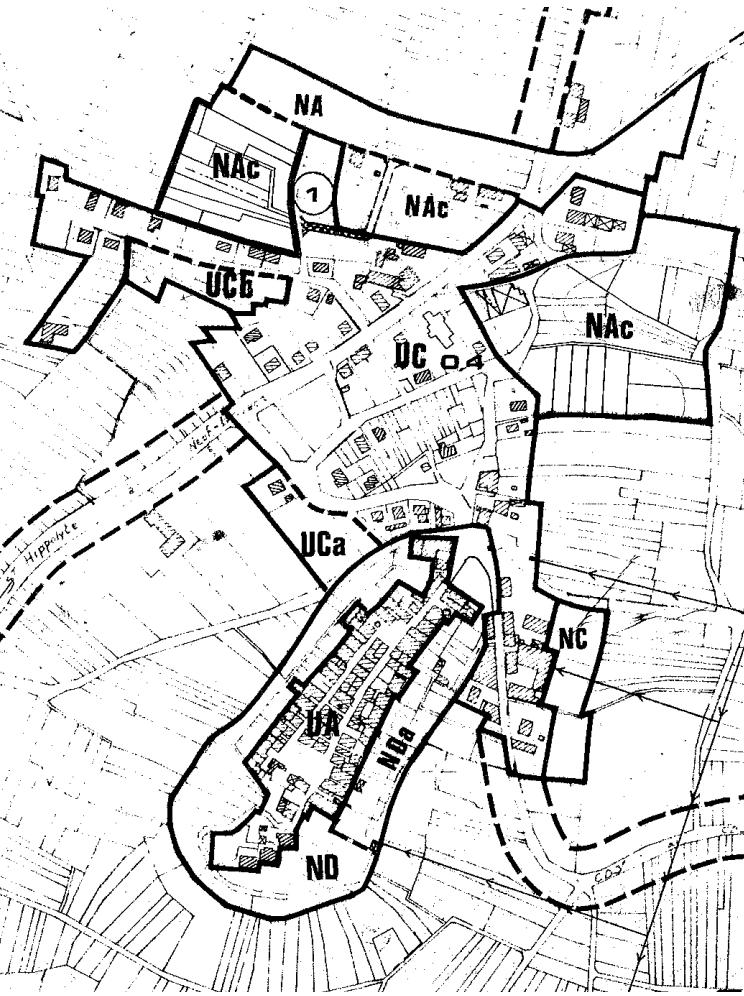
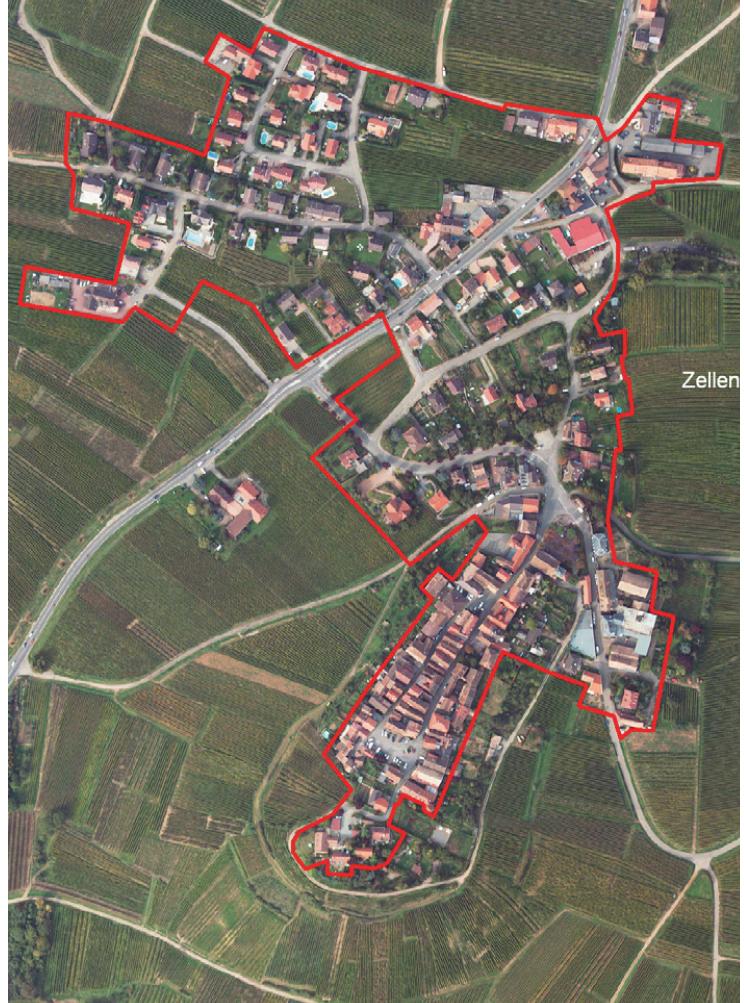


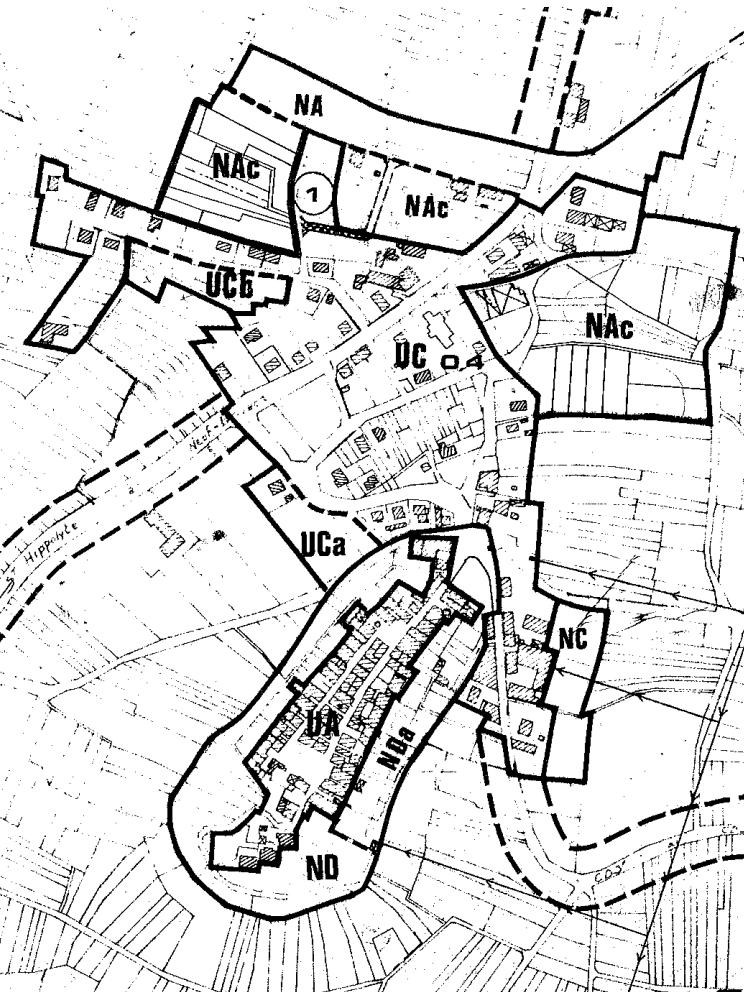
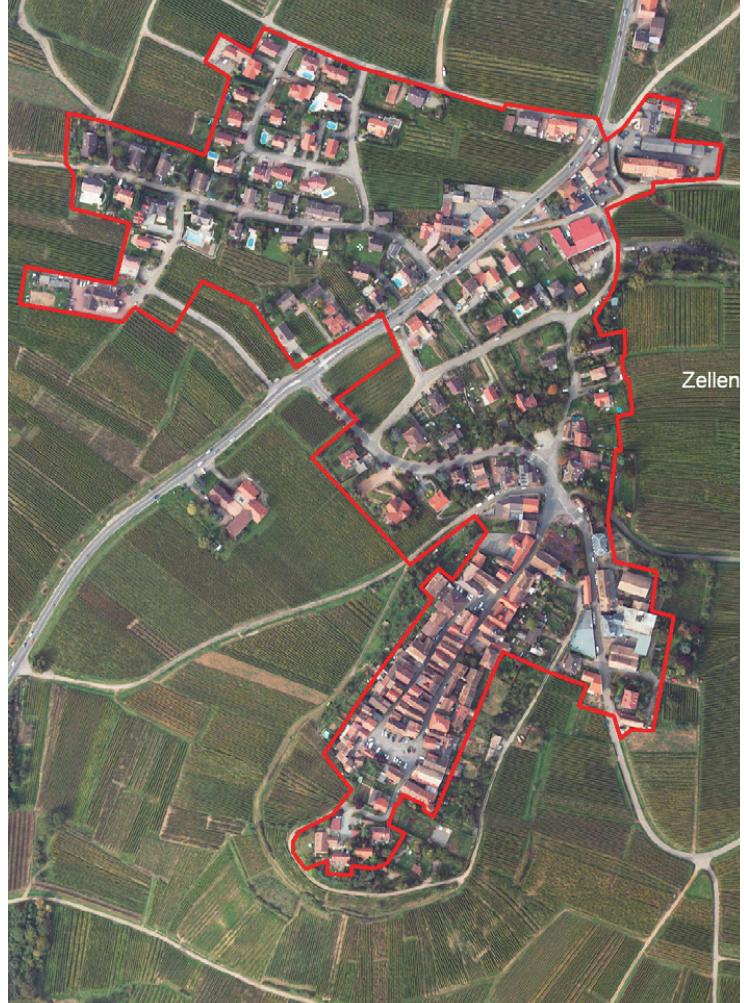


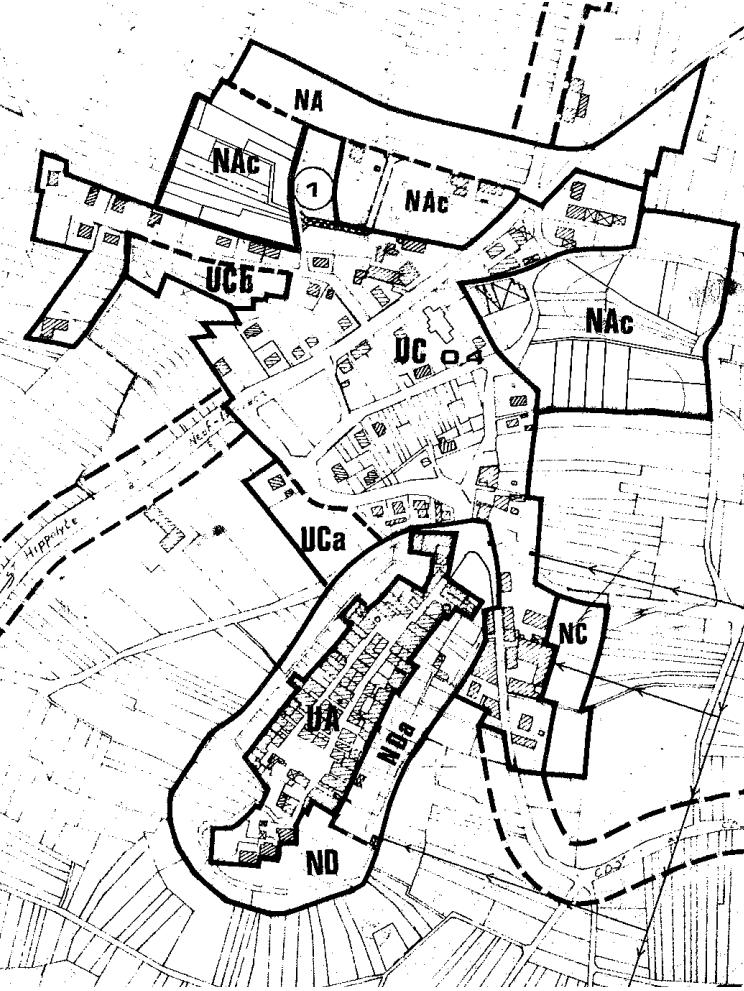
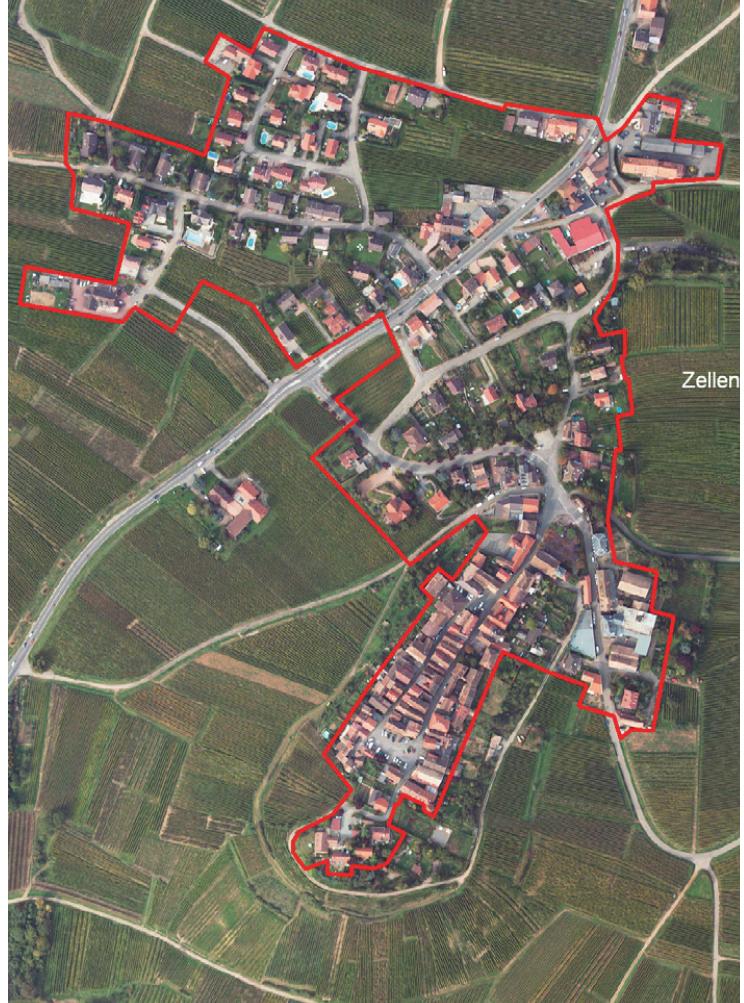


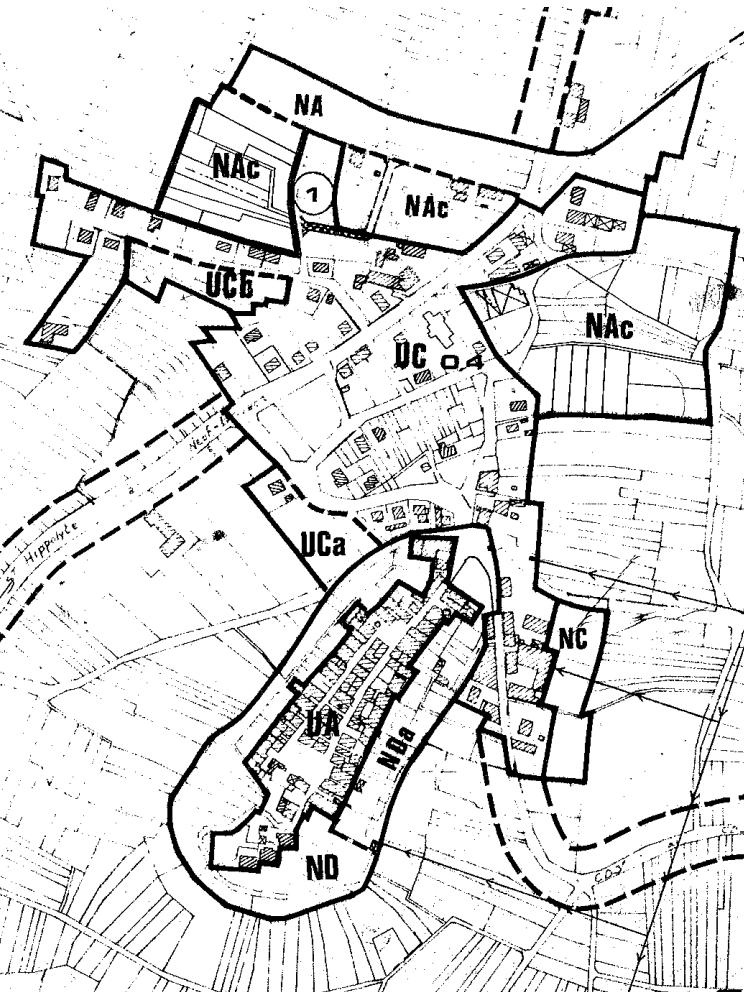
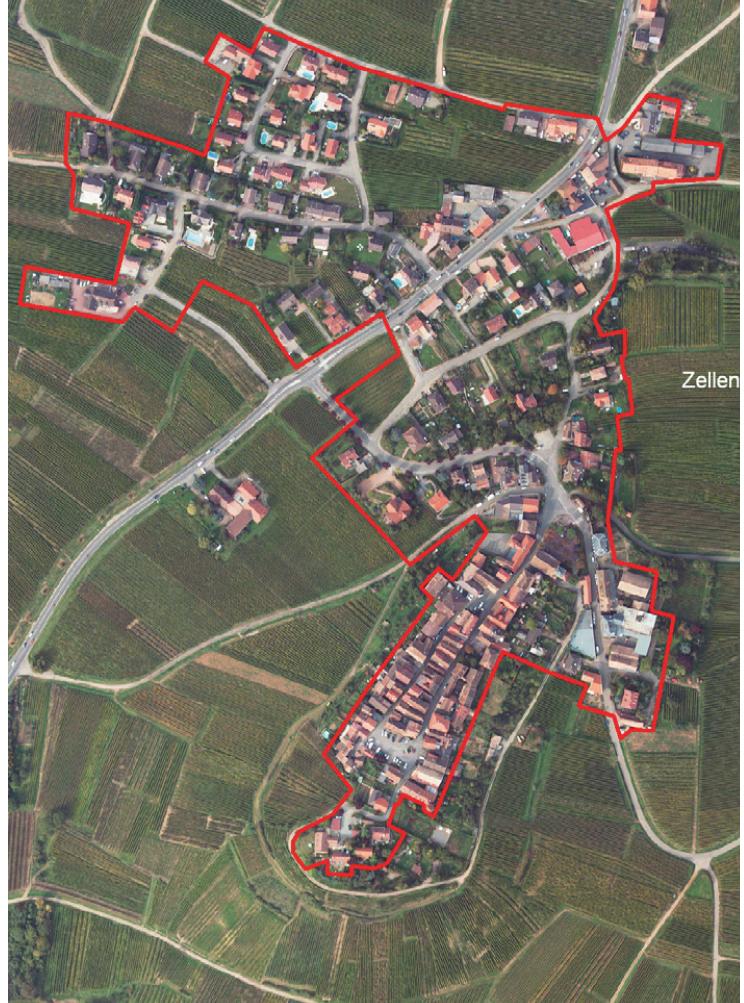














Site 1





Site 2



Site 3



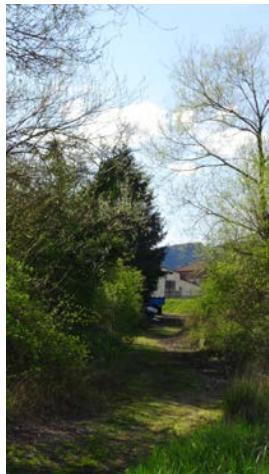


Site 4





Site 5





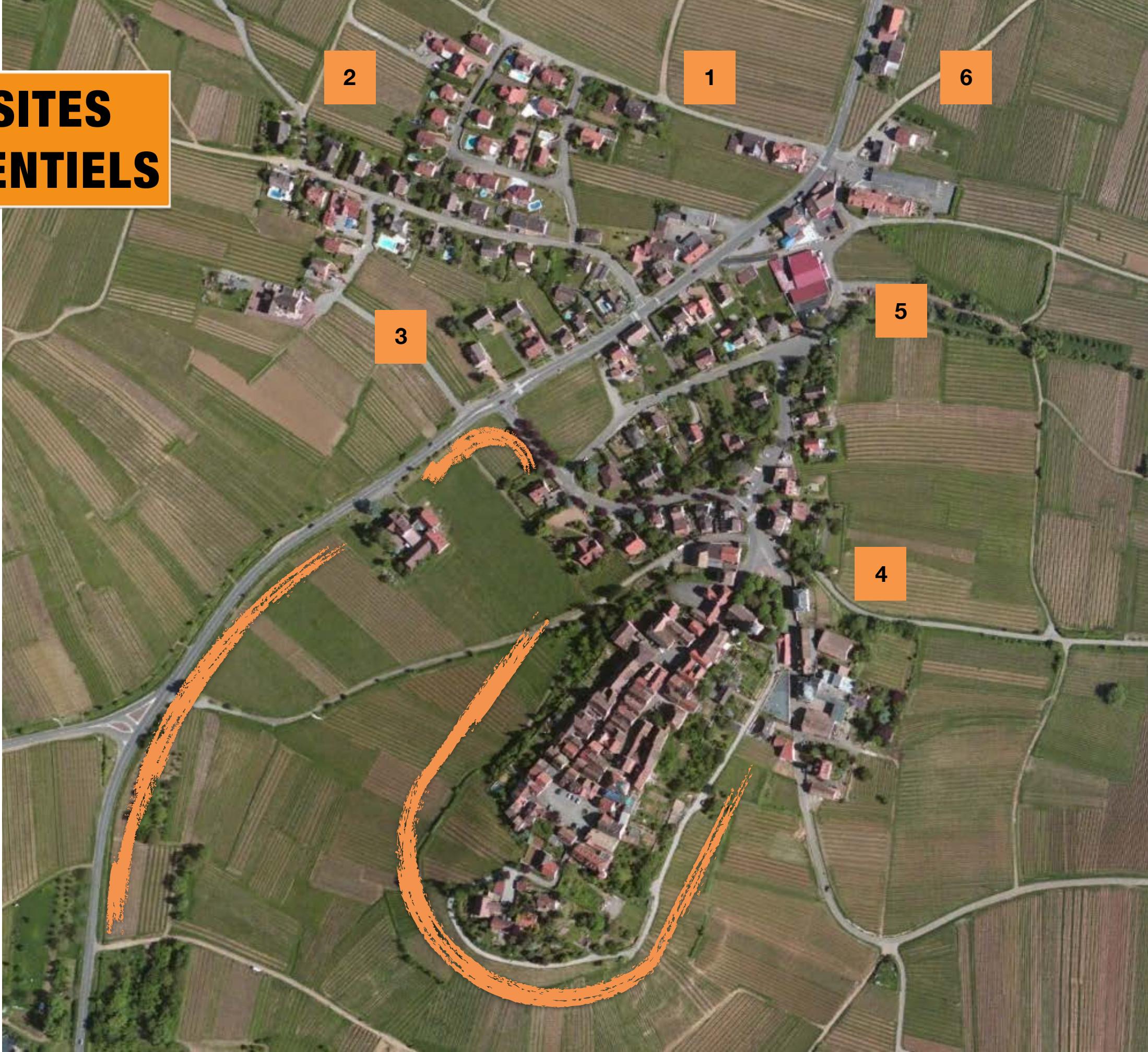


Site 6





6 SITES POTENTIELS

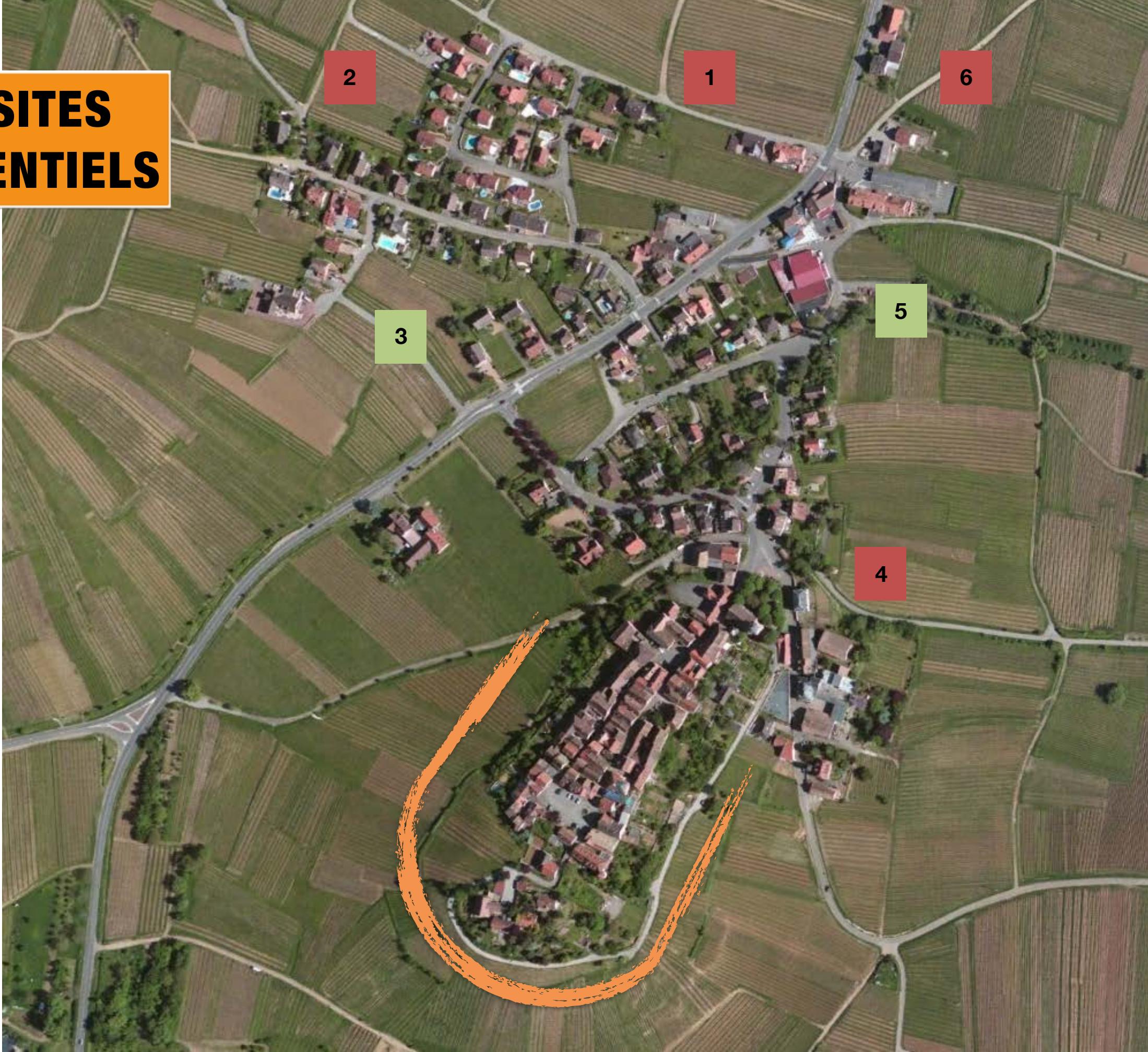


HIÉRARCHISATION DES SITES POTENTIELS D'EXTENSION URBAINE

	Surface potentiel (base POS le cas échéant)	Desserte par les réseaux	Note de 1 à 5 étoiles	Localisation et impact « trafic » dans les ruelles du village	Note de 1 à 5 étoiles	Insertion paysagère	Note de 1 à 5 étoiles	Insertion urbaine et compacité du village	Note de 1 à 5 étoiles	Qualité paysagère résidentielle	Note de 1 à 5 étoiles	TOTAL
SITE 1	1,8 ha	270 mètres de réseaux à créer sur une route à élargir, ceci en ne desservant qu'un seul coté	*	Impact moyen	***	Création d'un nouveau front bâti plus exposé que le front actuel	**	Allonge la forme urbaine du village, éloigne les habitants du coeur de village et impose de traverser la Route du Vin	*	Bonne à très bonne	**** *	12
SITE 2	0,96 ha	270 mètres de réseaux et voirie à créer en prolongement de la rue du Hartweg	****	Trafic supporté à 100% par la rue Hartweg ou 50% dans l'hypothèse problématique d'une desserte à sens unique à partir de la rue Hartweg et en s'appuyant sur la rue du Hutweg pour assurer un bouclage	**	Altère l'axe visuel Village / Châteaux de Ribeauvillé depuis le site de l'ancien Château du village et depuis la promenade des remparts Ouest	*	Allonge la forme urbaine du village village, éloigne les habitants du coeur de village et impose de traverser la Route du Vin	*	Bonne à très bonne	**** *	13
SITE 3 (32 ares hors T0 et 30 ares in T0)	0,32 ha	Rue à élargir sur 120 mètres, réseaux à créer sur 150 mètres et ruelle à créer sur 30 mètres	****	Impact induit nul	*****	Permet de créer une façade urbaine sud Ouest de meilleur facture que la situation actuelle	*****	Est situé à une relative proximité du coeur de village, mais impose de traverser la Route du Vin	***	Bonne à très bonne en termes de paysage, mais présence acoustique et visuelle de la route des vins	****	21
SITE 4 (1 hectare mobilisable)	1ha	150 mètres de réseaux et voirie à créer	****	Impact induit faible à moyen	***	Fragilise la vue sur la façade urbaine et l'église depuis le chemin du cimetière	*	Est situé à relative proximité du coeur de village et permet de relier ce dernier par un cheminement piéton	*****	Bonne à très bonne	**** *	18
SITE 5 (1 hectare mobilisable)	2,04 ha	150 mètres de réseaux et voirie à créer	****	Impact induit faible	****	S'intègre discrètement dans le paysage de manière naturelle	*****	Est situé à relative proximité du coeur de village et permet de relier ce dernier par un cheminement piéton	*****	Bonne à très bonne	**** *	23
SITE 6	0,75 ha	120 mètres de réseaux et voirie à créer	***	Impact induit nul	*****	Peut s'intégrer discrètement dans le paysage	***	Allonge la forme urbaine du village village et éloigne les habitants du coeur de village, mais n'impose pas de traverser la Route du Vin	**	Bonne à très bonne et termes de paysage, mais présence acoustique et visuelle de la route des vins	****	17



6 SITES POTENTIELS



2

1

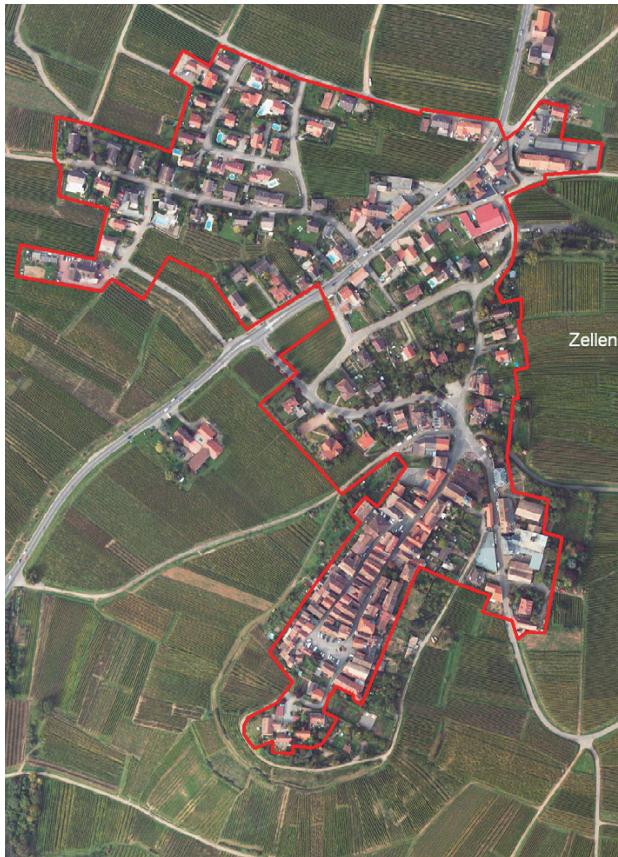
6

3

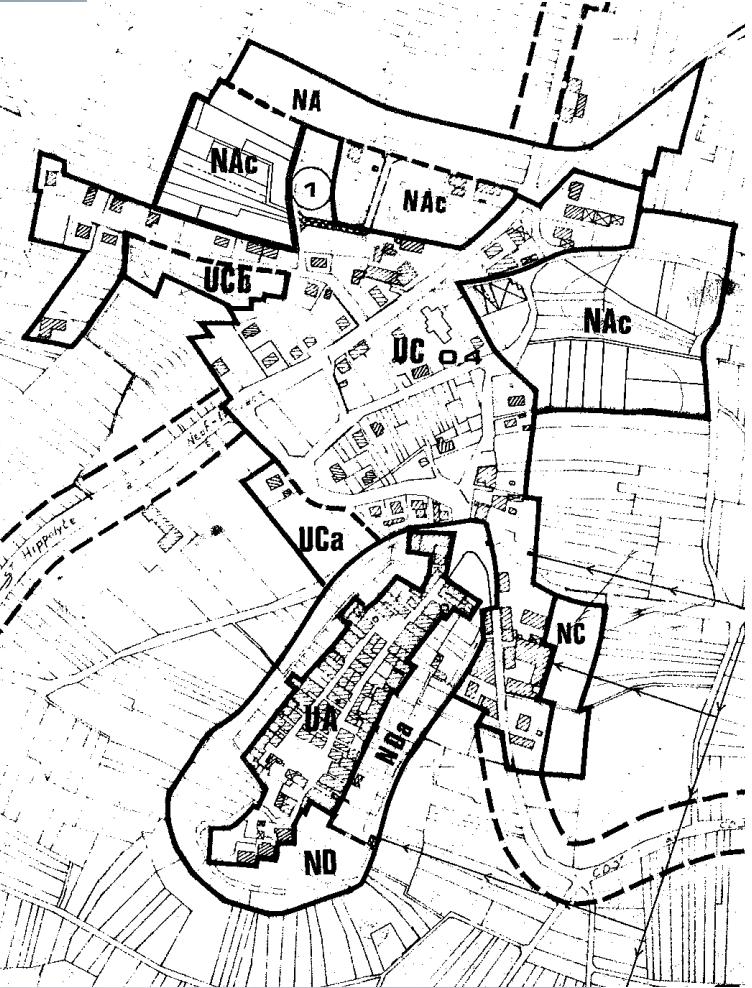
5

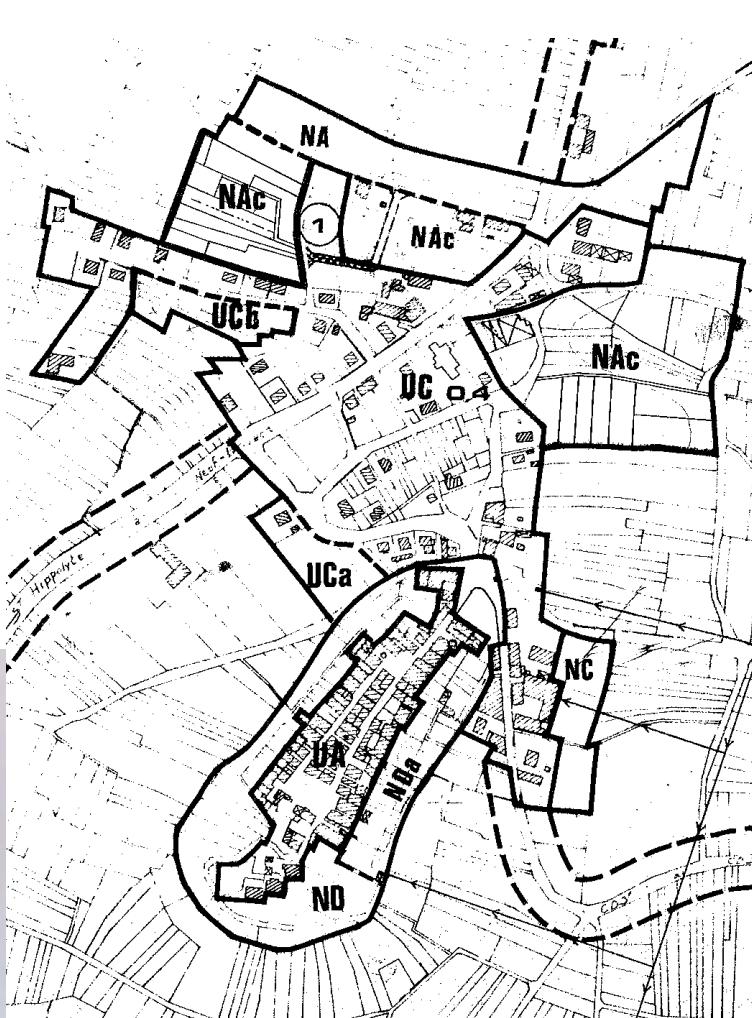
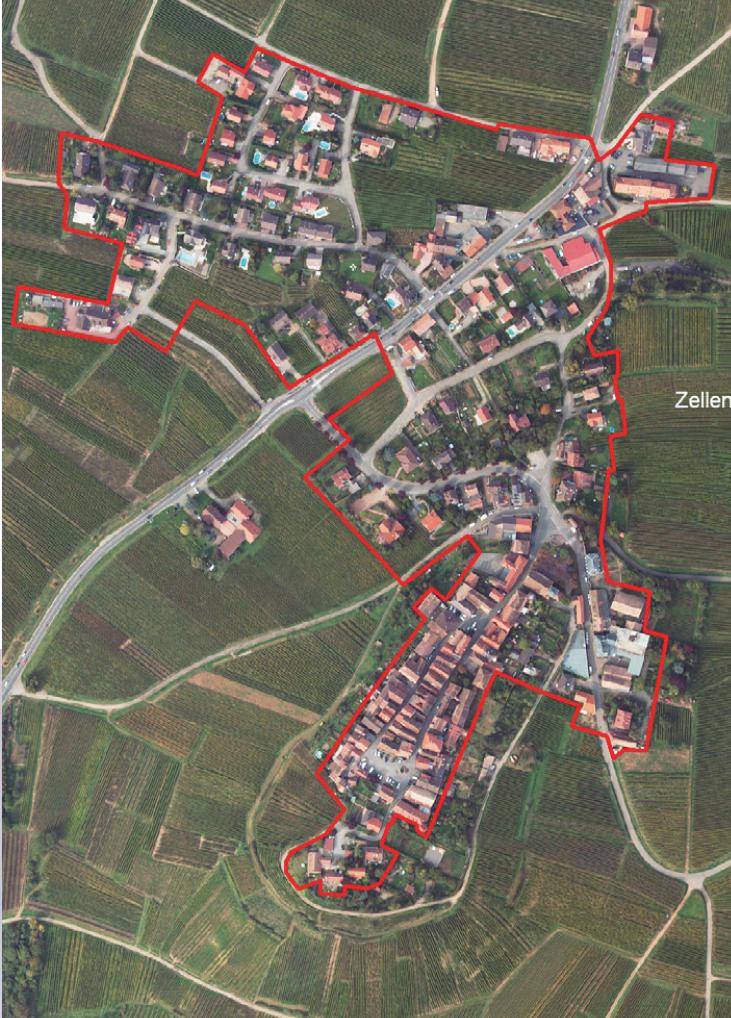
4

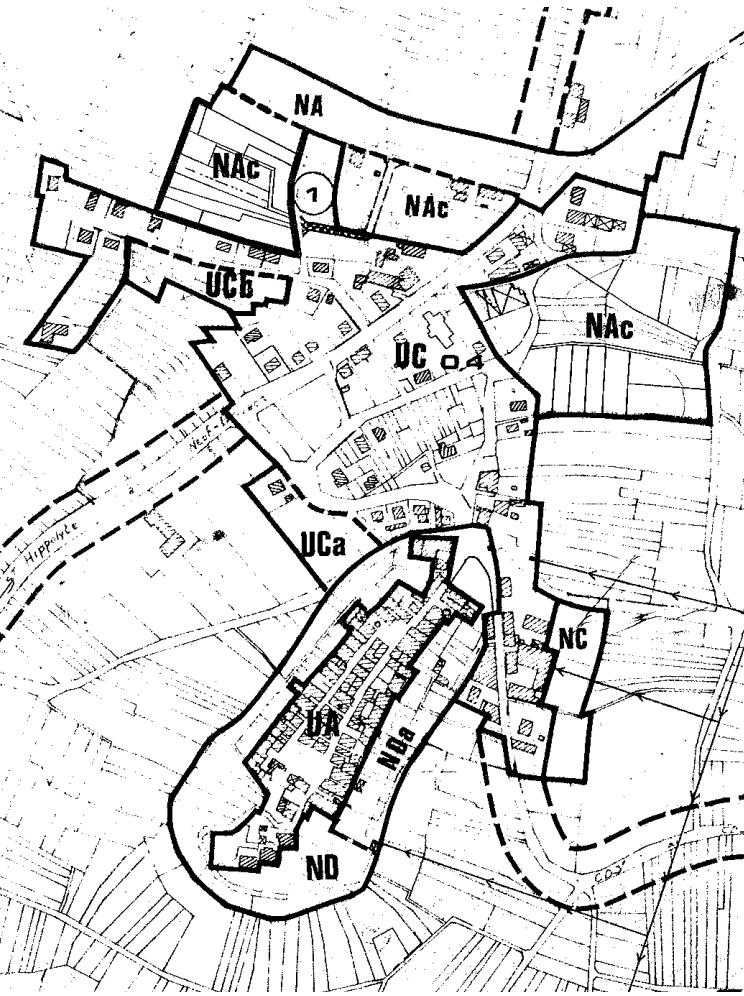
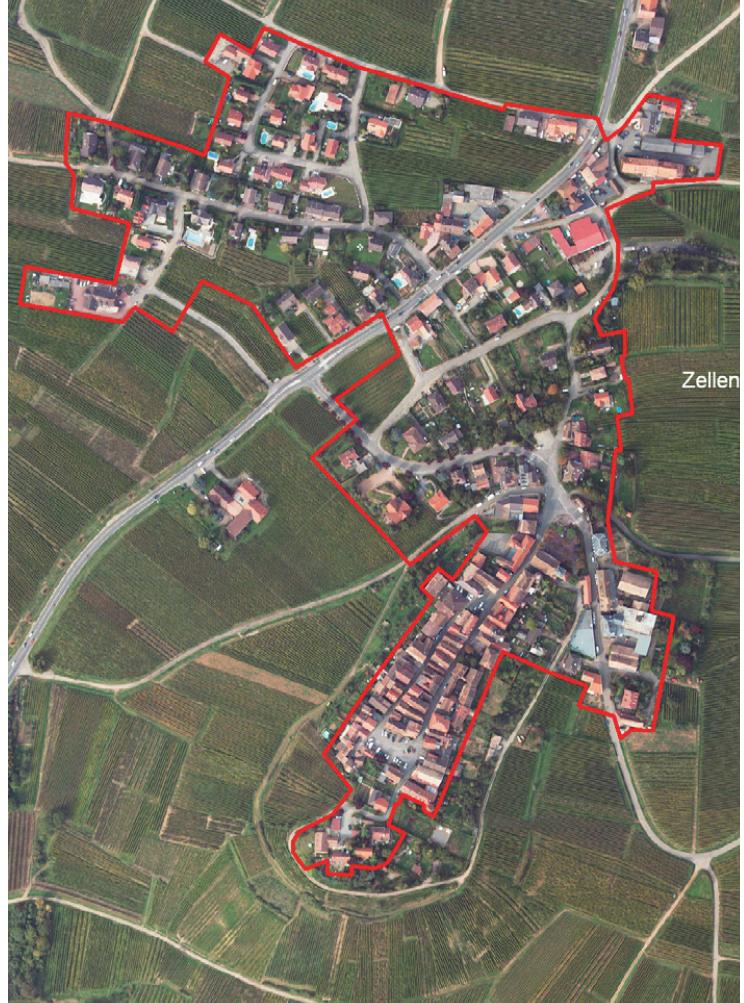


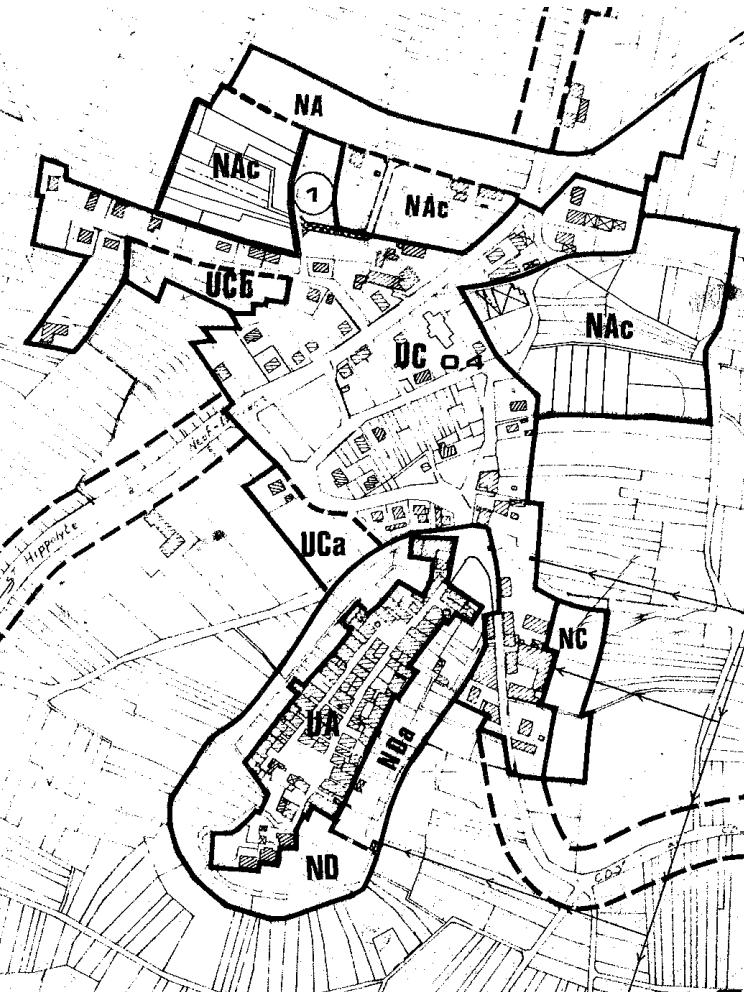
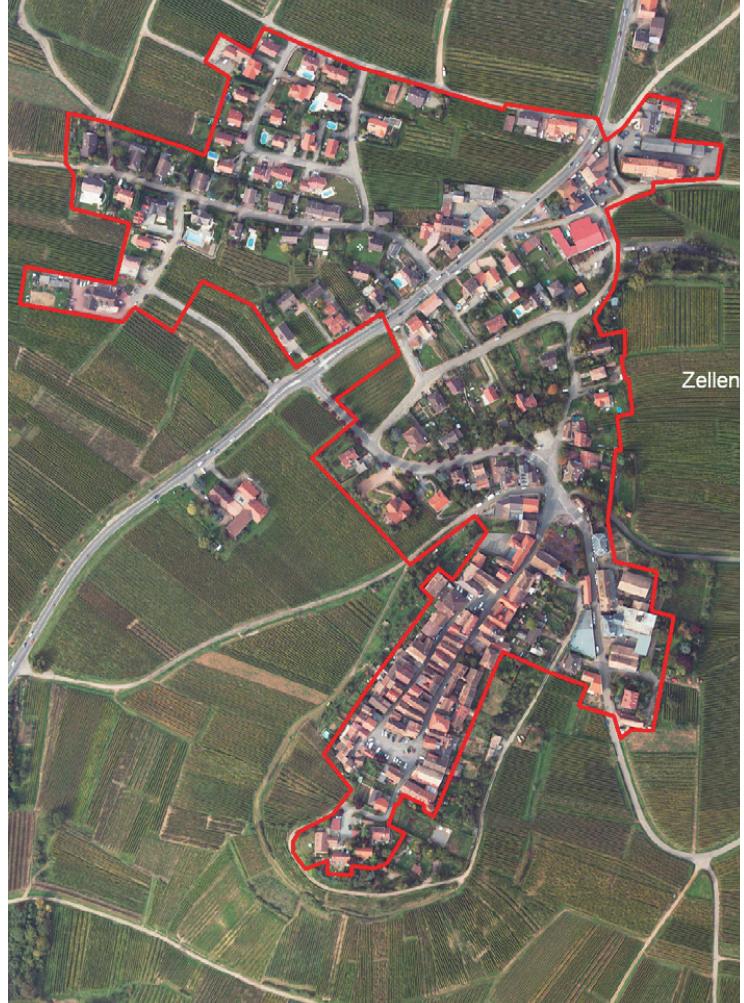


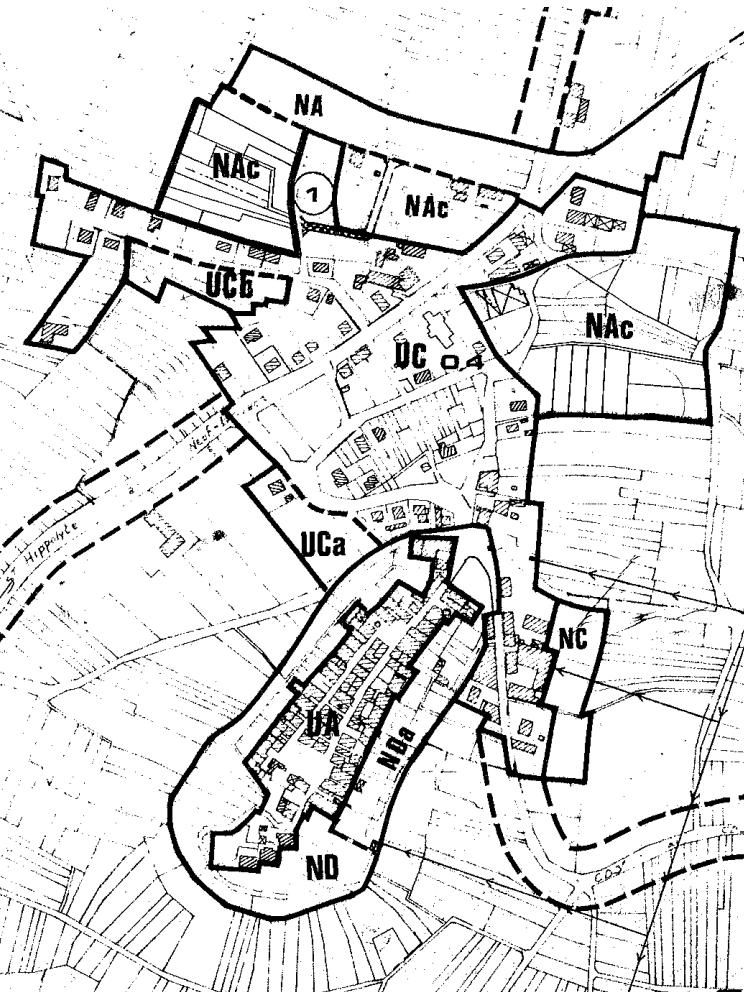
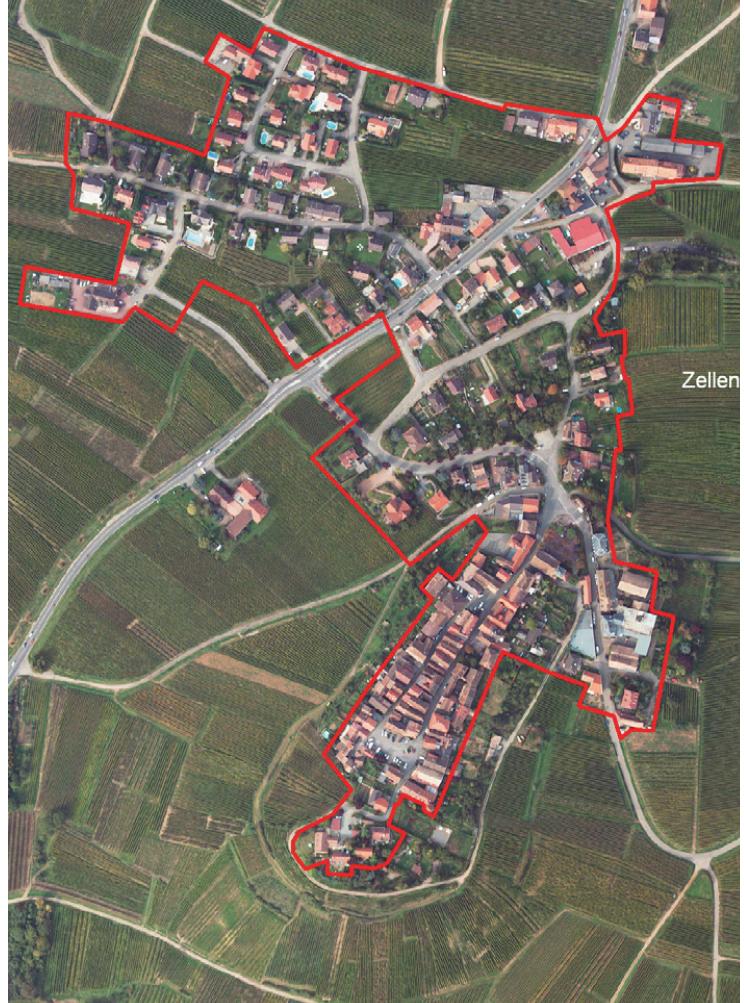


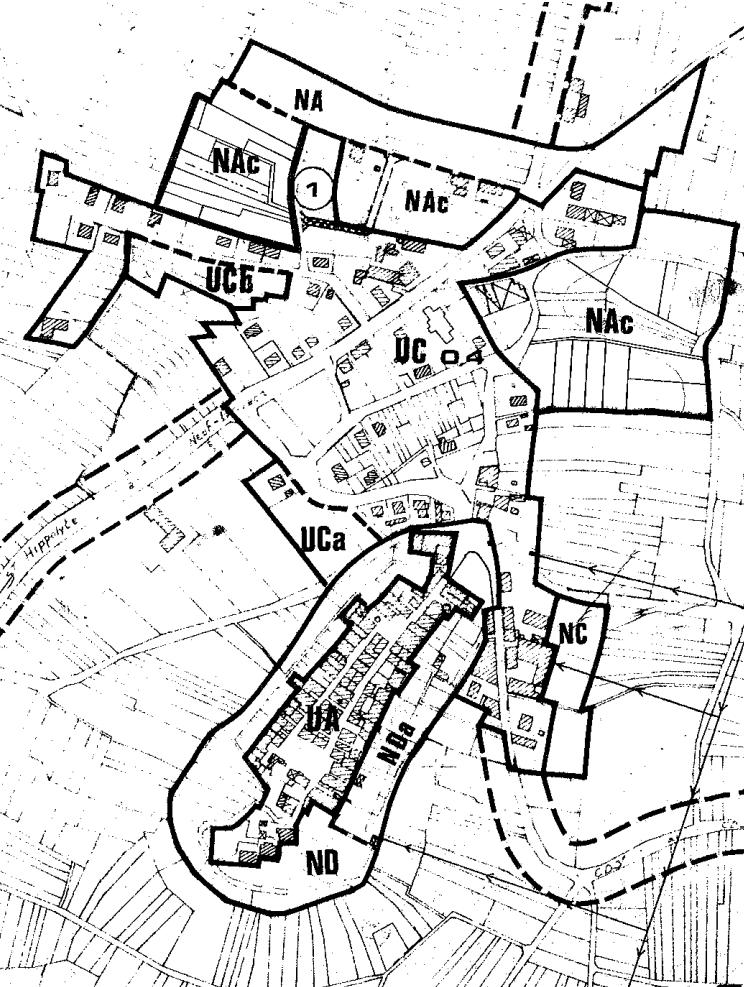
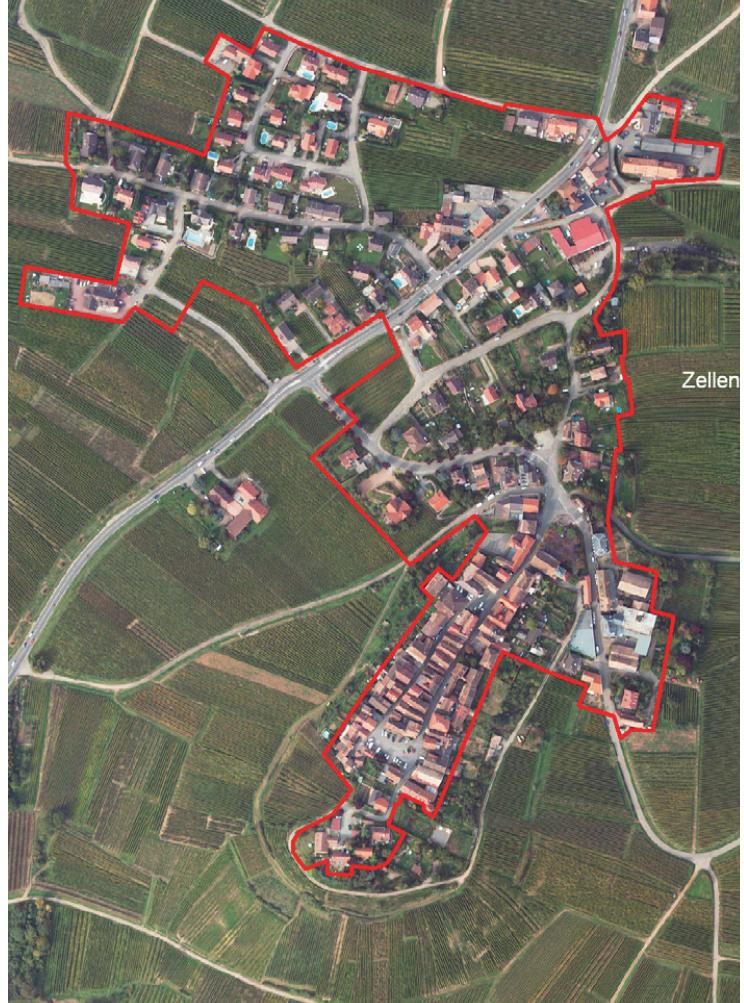


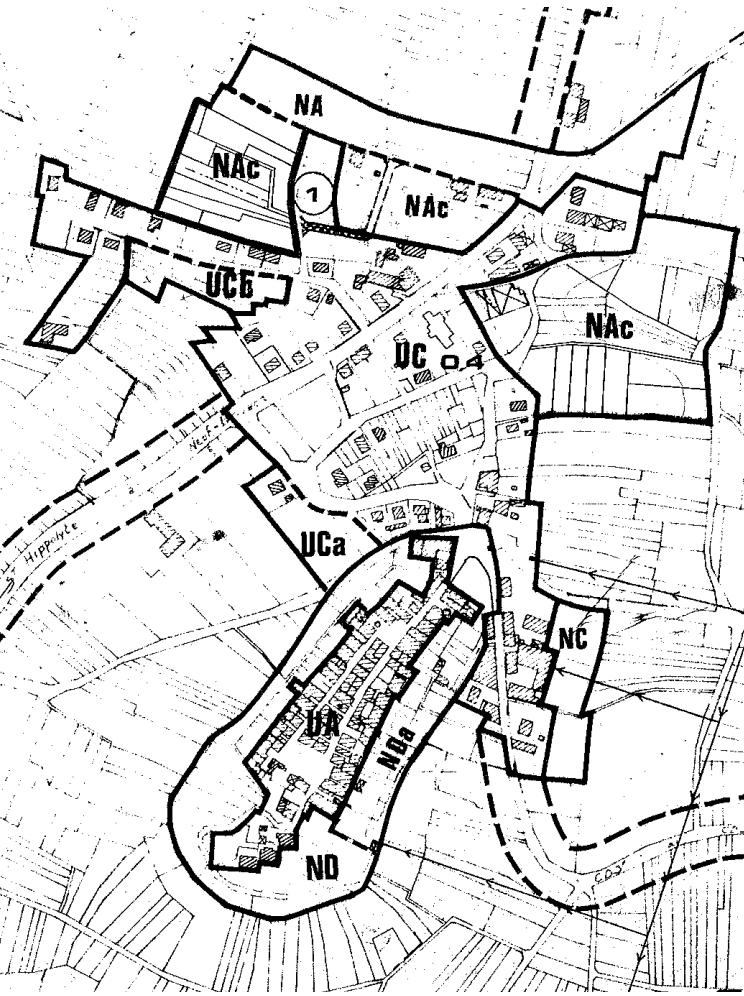
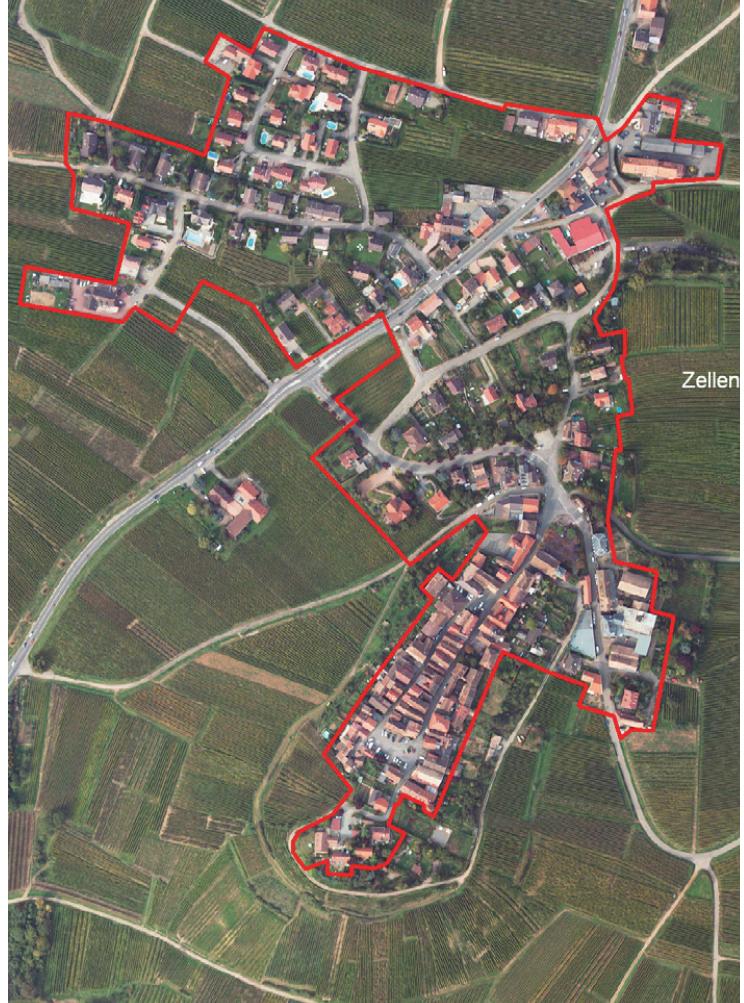














SUPRALOCAL :

- Néant

LOCAL :

- LIMITER L'IMPACT « NUISANCES » DE LA ROUTE DES VINS »
- SÉCURISER LA CIRCULATION SUR LA RD...
- GÉNÉRALISER « LA RUE PARTAGÉE » SUR L'ENSEMBLE DU RÉSEAU COMMUNAL
- VALORISER LES CHEMINEMENTS PIÉTONS



✦ **Orientation stratégique n°12**

**Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques
et des énergies renouvelables**

Commune de Zellenberg



- **Encourager les économies d'énergie**
- **Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable**
- **Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets**
- **Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau**



- **Faciliter le déploiement du haut débit, de la 4G et 5G**

- **Pré-gainage lors des opérations d'aménagement et de construction.**
- **Pérennisation, remplacement et développement des antennes existantes**



Réunion Publique n°1

ÉCHANGE ET DÉBAT

