



Réunion Publique n°2

Mercredi 12 avril 2016





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** est caduque depuis le 27 mars 2017 en raison de la loi ALU qui oblige les communes à « Greneliser » leur document d'urbanisme.



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 de 1,5 ha.***



Le SC





Le calendrier du PLU et la suite de la procédure

Lancement des études **FEVRIER 2016**

JUIN 2017

**FIN
2017**

CONCEPTION DU PROJET

Diagnostic

**Projet
d'aménagement et
de développement
durables
(PADD)**

**Plan de Zonage
Règlement
OAP**

**Consultation des
Personnes
Publiques
Associées**

Enquête Publique

**Réunion
publique**

**PPA
n°1**

**Débat sur les
Orientations du
PADD**

**Réunion
publique**

**PPA
n°2**

**Délibération
n°2
d'Arrêté du
Projet de PLU**

**Délibération
n°3
d'Approbation
du **PLU****

**Délibération
n°1 de
Prescription du
PLU**




♦ CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

♦ **Site internet**
(TÉLÉCHARGEMENT
DES DOCUMENTS
formulaire de contact,
tel)

♦ **R é u n i o n s**
PubliqueS

♦ **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 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.prima-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.

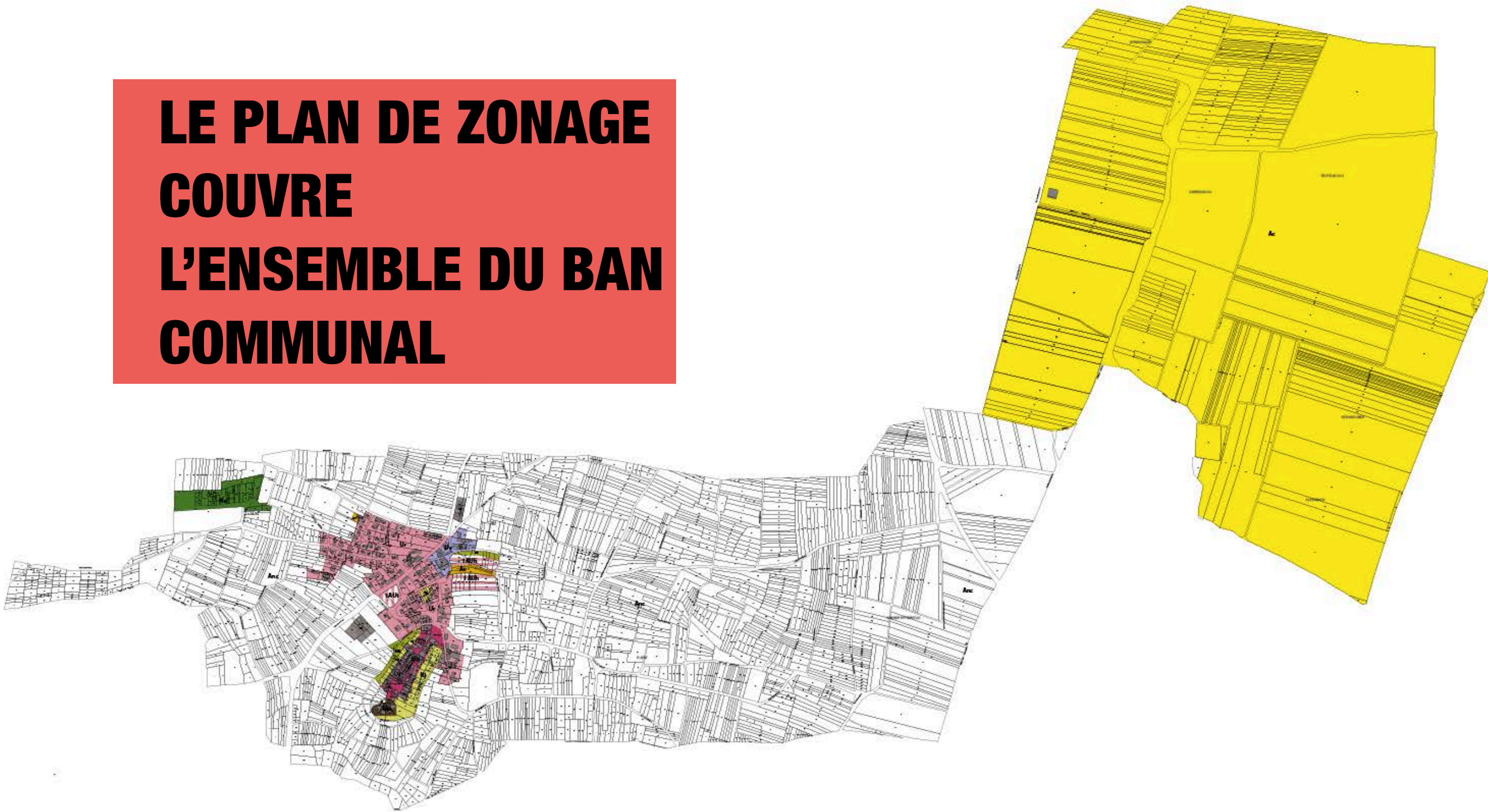


PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT







PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

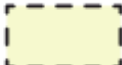


LE PLAN DE ZONAGE COUVRE L'ENSEMBLE DU BAN COMMUNAL







PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

-  Uh - Noyau historique du village
-  Ur - Quartiers résidentiels de moyenne densité
-  Uv - Espace urbain viticole hôtelier
-  Up - Îlot urbain promontoire

-  1AUh - Site d'extensions urbaines à dominante résidentielle
-  1AUt - Site d'extensions de centralité urbaine

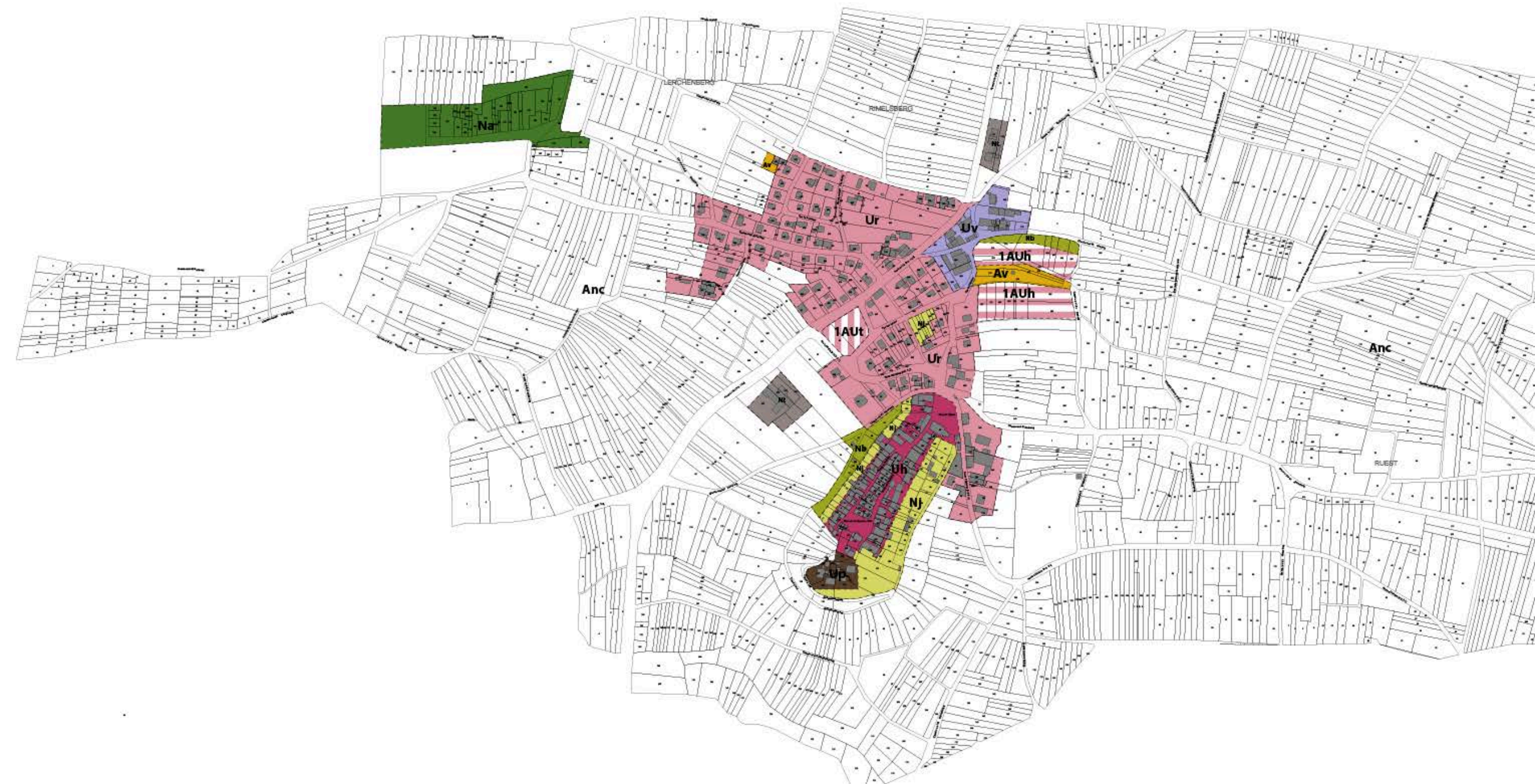
-  Anc - Secteur agricole et viticole non constructible
-  Ac - Secteur agricole et viticole constructible
-  Av - Secteur agricole et viticole constructible sans générer de périmètres sanitaires

-  Na - Secteur naturel de paysage et de biodiversité pouvant accueillir des abris
-  Nb - Secteur naturel de paysage et de biodiversité à fort caractère patrimonial
-  Nj - Secteur patrimonial de jardins
-  Nt - Site d'exploitation viticole et touristique

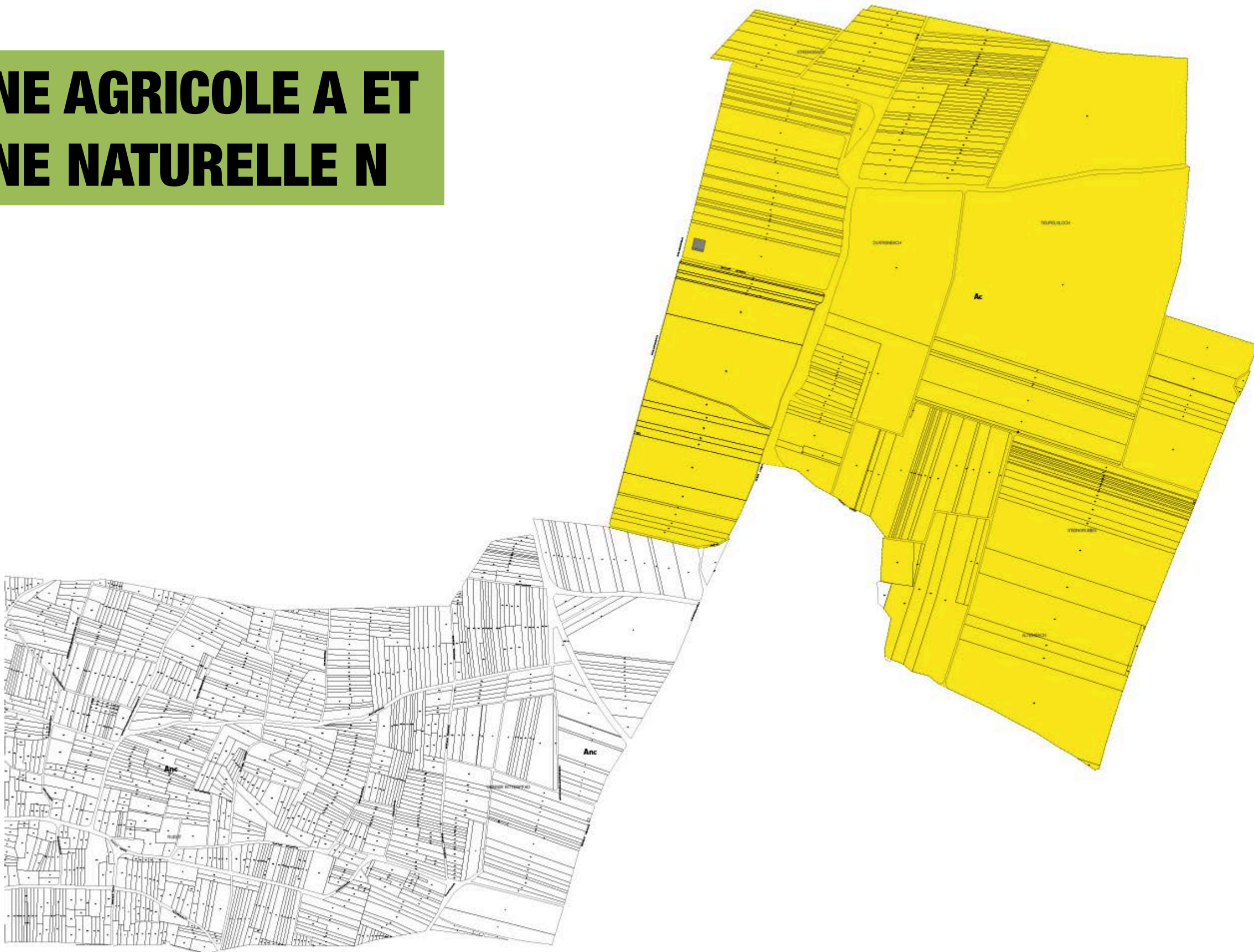
PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT



LA ZONE AGRICOLE A ET LA ZONE NATURELLE N

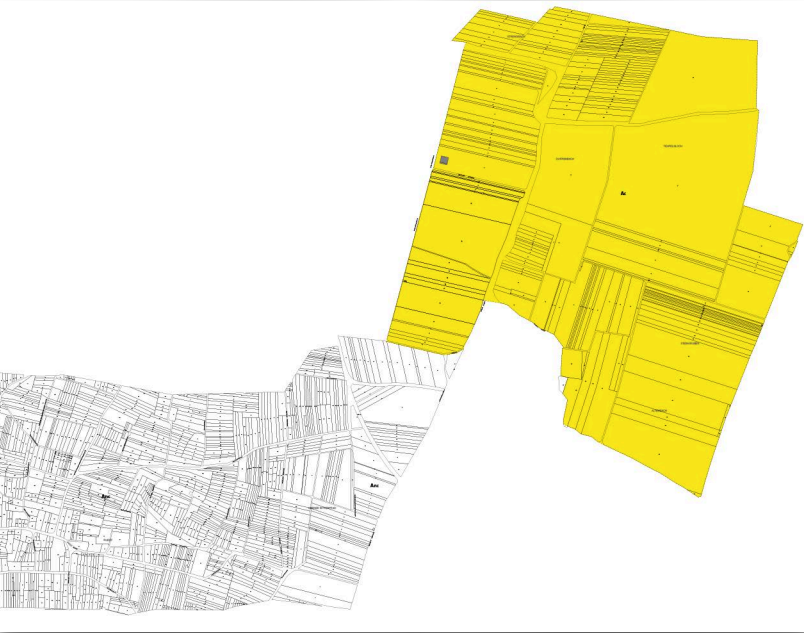
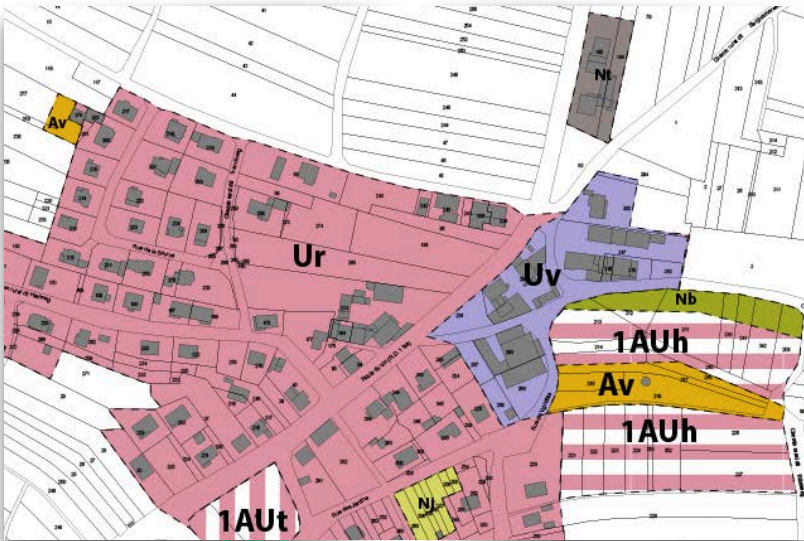


LA ZONE AGRICOLE A ET LA ZONE NATURELLE N



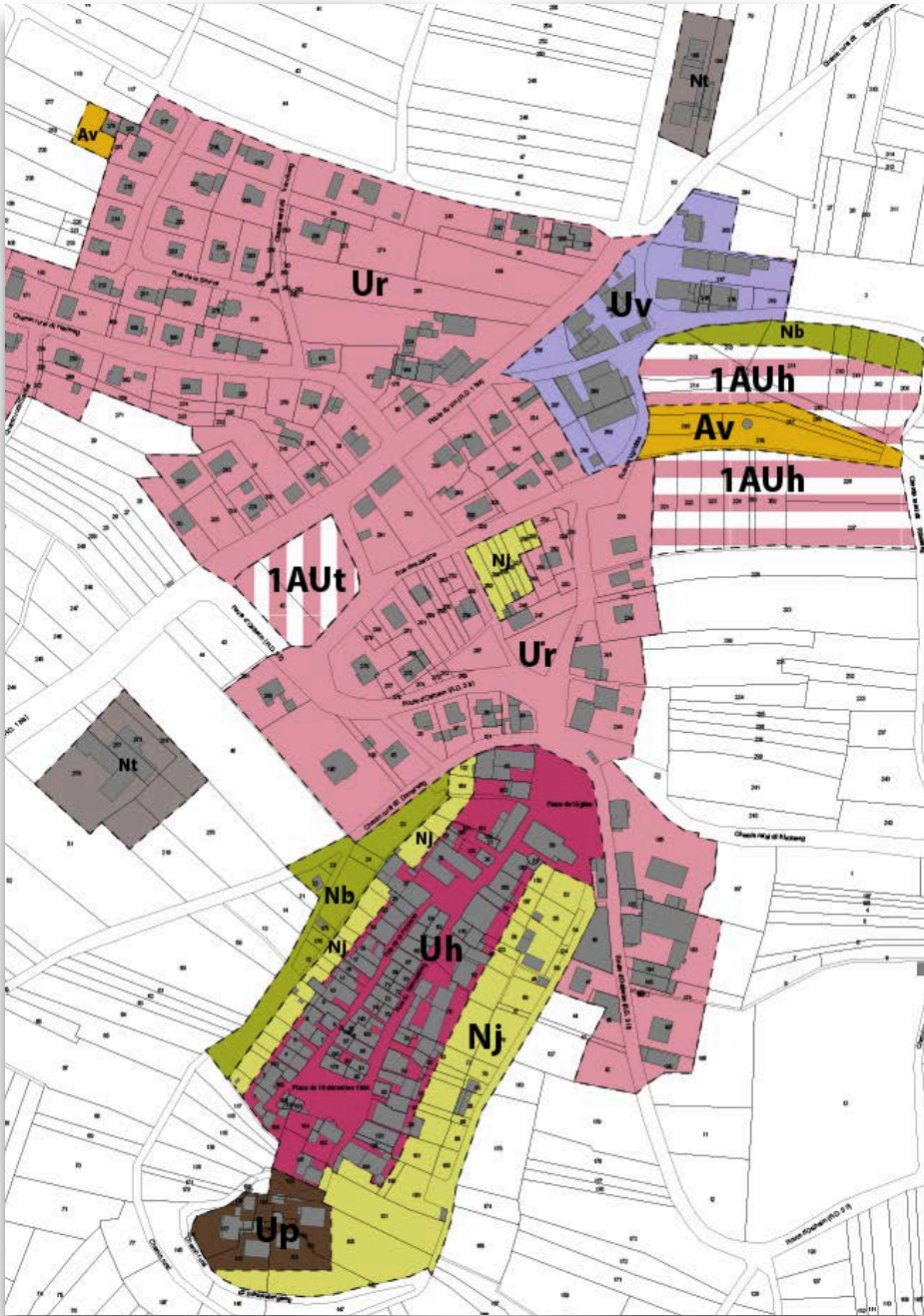
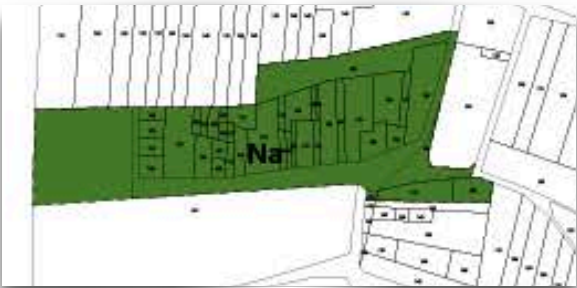
LA ZONE AGRICOLE A ET LA ZONE NATURELLE N

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
SECTEUR Av	Sont interdits : <ul style="list-style-type: none">• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,• Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.• La création ou l'extension de constructions autres que celles destinées :<ul style="list-style-type: none">• aux équipements publics d'infrastructures.	Sont autorisés sous conditions : <ul style="list-style-type: none">• Les constructions liées aux exploitations agricoles et viticoles, sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires et à la conditions que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.
SECTEUR Ac		Sont autorisés sous conditions : <ul style="list-style-type: none">• Les constructions liées aux exploitations agricoles (impliquant ou non de périmètres sanitaires), à la conditions que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.
SECTEUR Anc		Sont autorisés sous conditions : <ul style="list-style-type: none">• Les constructions techniques liées aux exploitations agricoles utiles à l'irrigation d'une emprise au sol inférieure à 12 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres.• Les abris de pâtures en bois, liées aux exploitations agricoles, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrées et ouvert sur au-moins 1 côté.



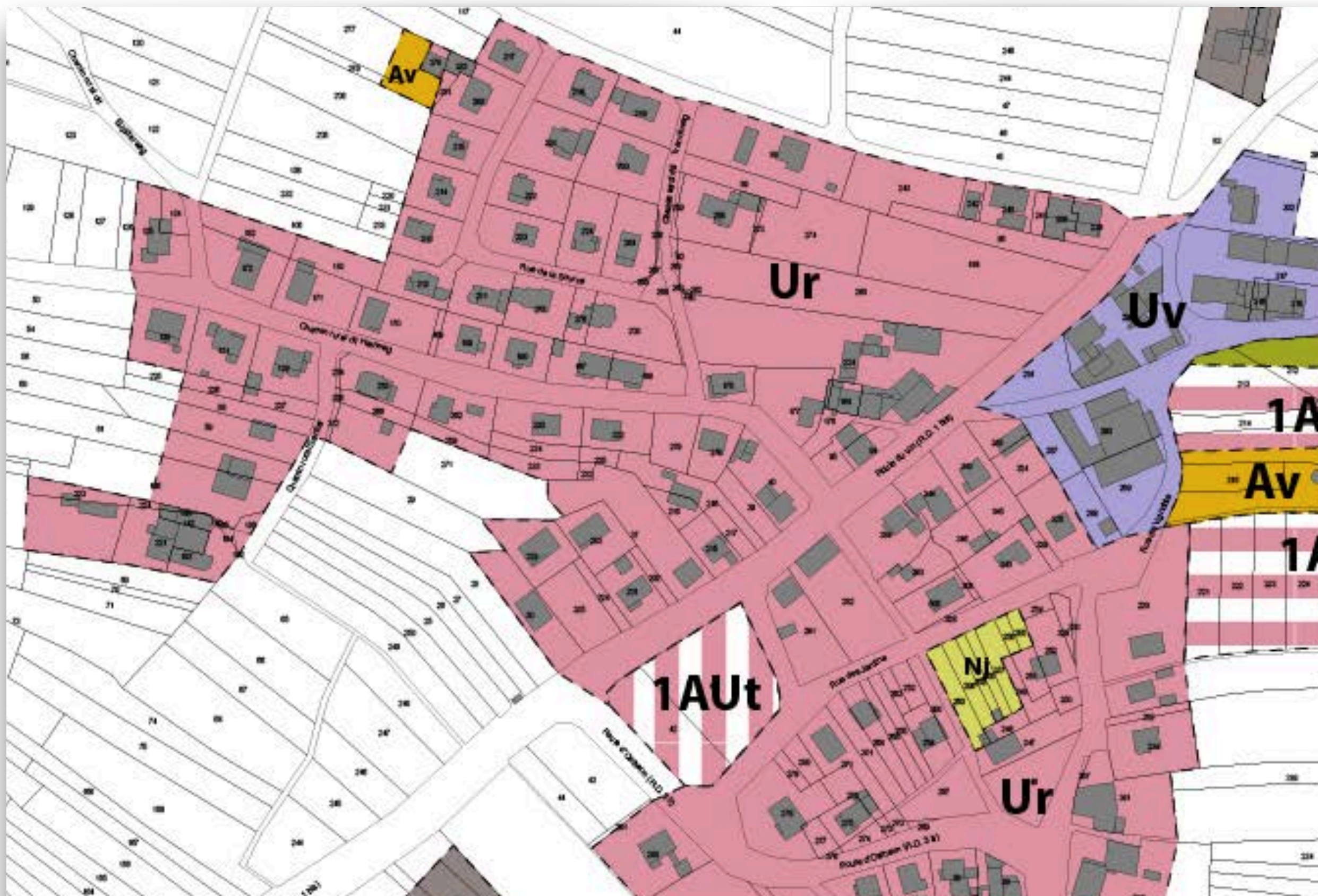
LA ZONE AGRICOLE A ET LA ZONE NATURELLE N

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
SECTEUR Na			<p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L’extension et la création d’abris dans la limite d’un abris par unité foncière d’une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés.
SECTEUR Nt	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, • Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. • La création ou l’extension de constructions autres que celles destinées : <ul style="list-style-type: none"> • aux équipements publics d’infrastructures. 	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création ou l’extension de constructions autres que celles destinées : <ul style="list-style-type: none"> • à l’habitat (logement, hébergement) ; • aux équipements d’intérêt collectif et services publics. • à l’hébergement hôtelier et touristique. 	<p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création ou l’extension de constructions dans la limite d’une emprise au sol totale cumulée supplémentaire de 30% par rapport à celle existante au moment de l’approbation du PLU. • Les constructions liées aux exploitations agricoles et viticoles, sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires, ceci dans le respect également de l’alinéa figurant ci-dessus.
SECTEUR Nj			<p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L’extension et la création d’abris dans la limite d’un abris par unité foncière d’une emprise au sol maximale de 6 mètres carrés pour les jardins situés le long du rempart Ouest et au droit de la rue des Jardins. • L’extension et la création d’abris dans la limite d’un abris par unité foncière d’une emprise au sol maximale de 9 mètres carrés pour les jardins situés le long du rempart Est.
SECTEUR Nb			Néant



PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

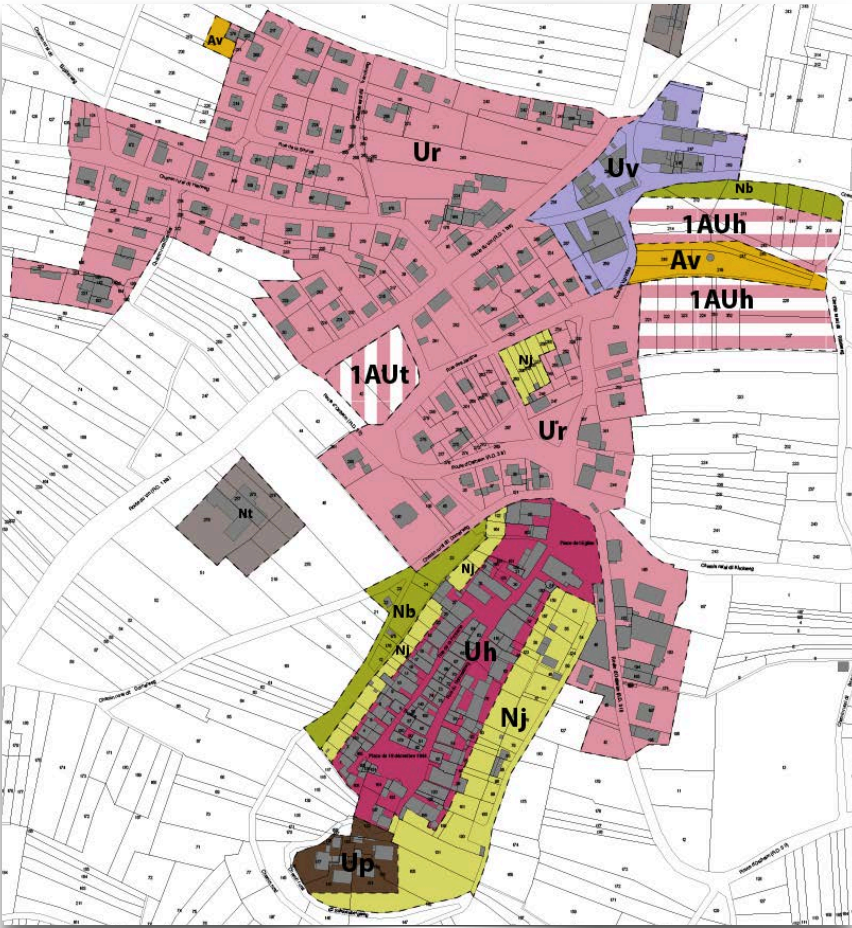
LA ZONE U



PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

LA ZONE U

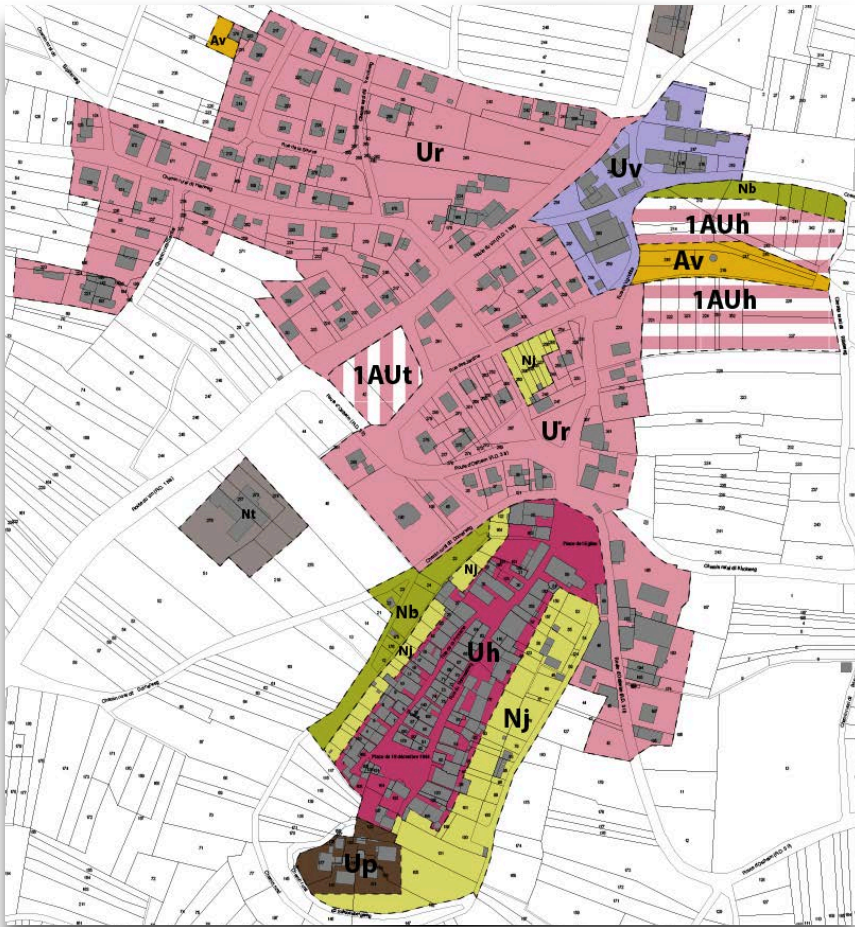
U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
SECTEUR Uh	Sont interdits : <ul style="list-style-type: none">Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.	Sont interdits : <ul style="list-style-type: none">La création ou l'extension de constructions autres que celles destinées :<ul style="list-style-type: none">à l'habitat (logement, hébergement) ;aux activités de service ;aux équipements d'intérêt collectif et services publics.à l'hébergement hôtelier et touristique.	Sont autorisés sous conditions : <ul style="list-style-type: none">Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m2.Les exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'impliquent pas de création de périmètres sanitaires.
SECTEUR Ur et Uv			
SECTEUR Up		Sont interdits : <ul style="list-style-type: none">La création ou l'extension de constructions autres que celles destinées :<ul style="list-style-type: none">à l'habitat (logement) ;	Sont autorisés sous conditions : <ul style="list-style-type: none">La création ou l'extension de constructions dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée supplémentaire de 20% par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.



PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

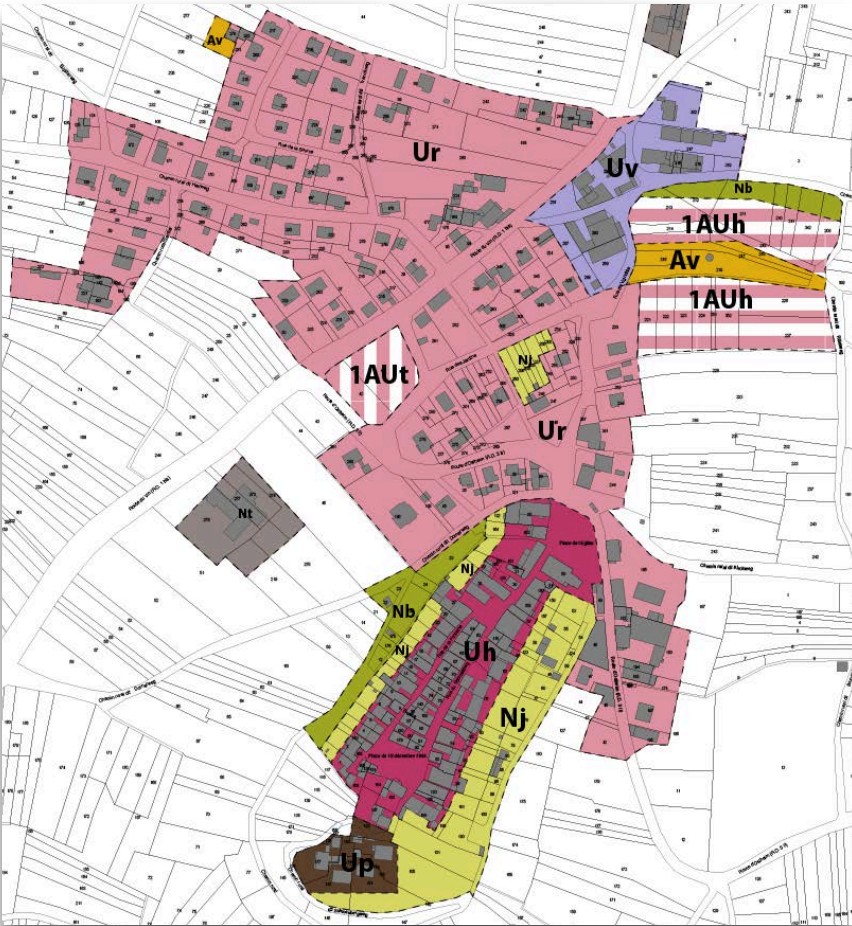
LA ZONE U

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
SECTEUR Uh	<ul style="list-style-type: none">• Les constructions doivent être implantées à l'alignement des rues et places.• Le premier niveau des constructions peut être implanté en recul maximal de 0,60 mètre comptée à partir de l'alignement des rues et places.• Les constructions existantes comportant un encorbellement pourront être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de démolition.	
SECTEURS Ur - Uv	<ul style="list-style-type: none">• Le bâtiment principal doivent être implantés dans le respect de la ligne des constructions mitoyennes. En cas de décrochement existant entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.• Dans le cas d'un bâtiment comportant un décroché, au moins 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus.• Concernant l'extension d'une construction, elle peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de la dite construction, ceci sans être contraint par les deux l'alinéas ci-dessus.• Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite, un débord sur l'emprise publique est autorisé pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction.• Par ailleurs, si une première construction principale respecte les modalités d'implantation par rapport à l'emprise publique telle que définie ci-dessus, alors les autres constructions réalisées sur la même propriété peuvent également être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.	<ul style="list-style-type: none">• En cas d'absence de construction sur l'un des fronts voisins, la distance à prendre en référence est fixée à 3 mètres.• En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris entre 3 et 5 mètres.
SECTEUR Up	<ul style="list-style-type: none">• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.	



PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

LA ZONE U

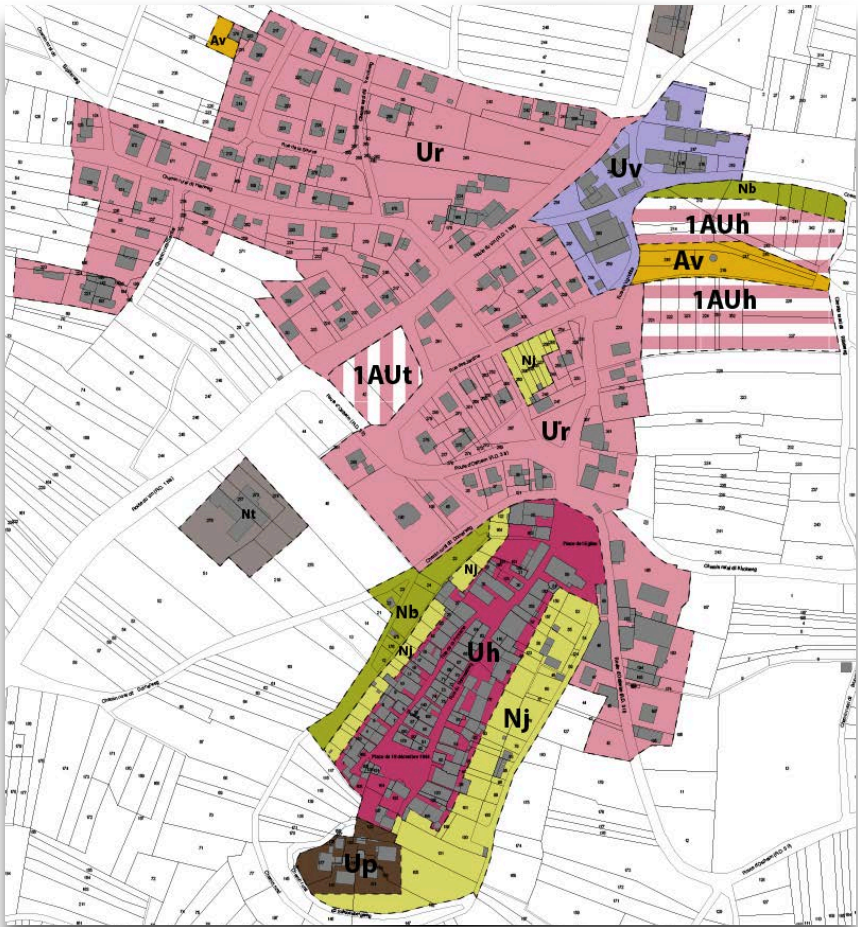


U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEUR Uh		<ul style="list-style-type: none">Le long des limites parcellaires donnant sur une voie ou un espace public les constructions devront s'implanter :<ul style="list-style-type: none">Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,Soit sur une seule limite séparative et prolongées jusqu'à l'autre limite par un mur plein faisant la continuité de la façade sur rue, percé le cas échéant par un porche d'accès à la propriété.Dans les deux cas, les Schlupfs (passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite) identifiés au plan de zonage doivent être préservés, l'implantation du bâti existant se substituant, dans ce cas, à la limite séparative.
	<ul style="list-style-type: none">La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.	<p>L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>De plus, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives doit également, en tout point des constructions, être supérieur à la hauteur de chaque point considéré par rapport au terrain naturel divisée par 2.</p> <p>Distance de H/2 avec un minimum de 3 mètres</p> <p>Limite séparative</p>
SECTEUR Ur - Up Uv	<ul style="list-style-type: none">Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects selon le schéma présenté ci-contre.	<p>Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à la condition que le volume de la construction puisse s'inscrire dans le schéma ci-contre</p> <p>La longueur sur limite des constructions implantées selon les possibilités du schéma ci-contre ne peut dépasser 8 mètres par côté (limite séparative droite, gauche ou arrière)</p> <p>Concernant la partie des constructions qui respecte les prospects de 4 mètres et de H/2 tel que défini par l'article 7.1, elle n'est pas prise en compte dans le calcul.</p> <p>Dans le cas où plusieurs constructions sont concernées, leurs longueurs cumulées ne peuvent dépasser 8 mètres le long d'une même limite séparative.</p> <p>4 mètres</p> <p>Limite séparative</p> <p>Hauteur maximale de construction sur limite fixée à 2,2 mètres</p>
	<ul style="list-style-type: none">Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la partie aveugle de la façade en limite de la dite construction est autorisé.L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante, ceci sur une longueur maximale de 5 mètres le long de la rue d'Ostheim et de 10 mètres en secteur Uv, et, dans les deux cas, en respectant une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi.Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.	

PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

LA ZONE U

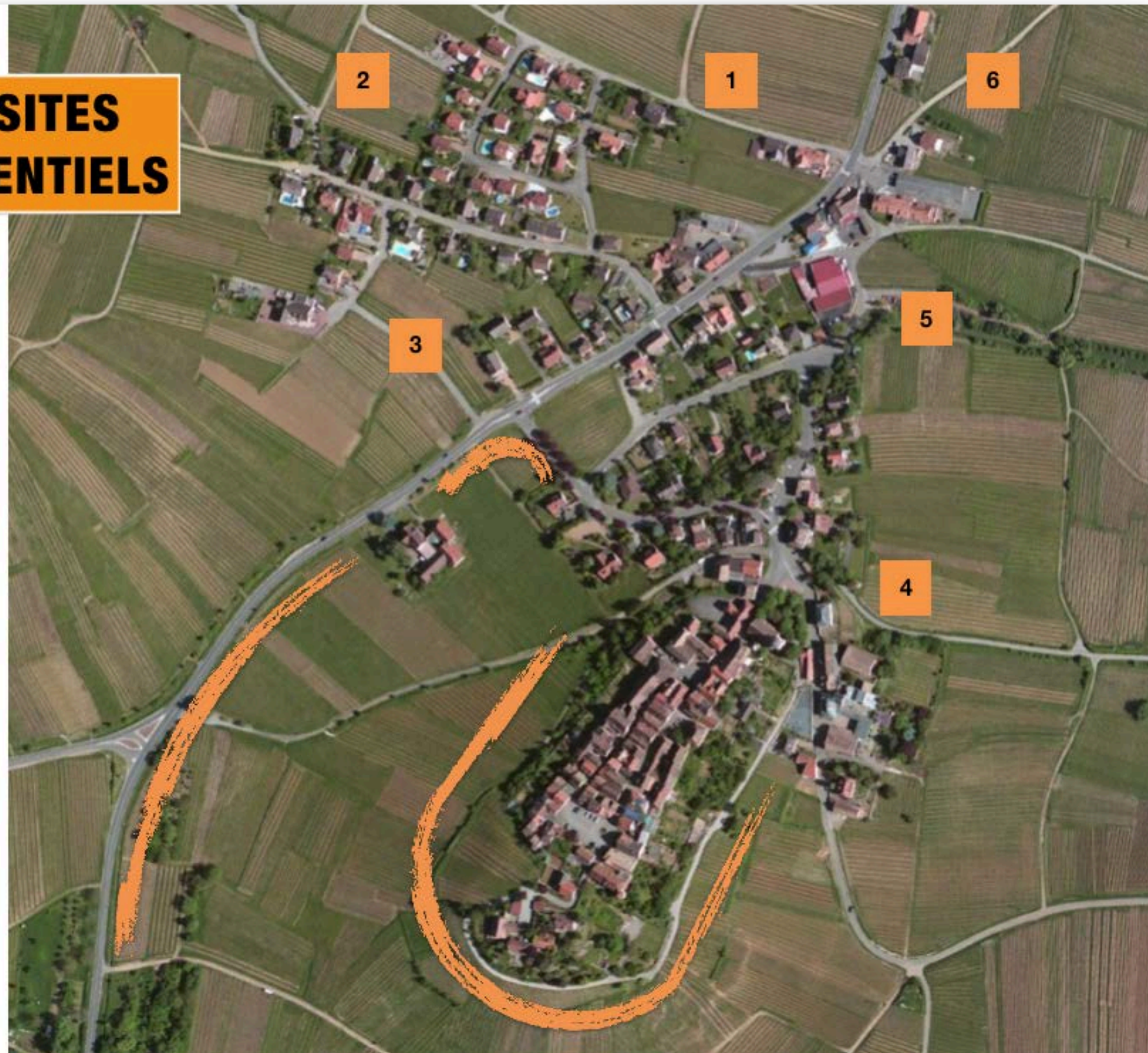
U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Uh	<ul style="list-style-type: none">Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. <p>Concernant les toitures, 30% maximum pourra être traité en terrasse, ceci à la condition que la partie en terrasse ne soit pas visible du domaine public.</p> <ul style="list-style-type: none">Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints du bâtiment principal, d'une emprise au sol inférieure à 30m2, les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente cohérente avec l'architecture globale de l'édifice.	<ul style="list-style-type: none">La hauteur maximale autorisée à l'égout, mesurée au point le plus haut de l'emprise de la construction projetée, est égale à 7 mètres, calculés à partir du terrain naturel préexistant. Le nombre de niveaux à l'égout est limité à deux. Ne sont pas comptabilisés les sous-sols dont la hauteur au point le plus haut de l'emprise de la construction projetée ne dépasse pas 1 mètre.
SECTEURS Ur - Uv	<ul style="list-style-type: none">Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. <p>Cependant, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.</p> <ul style="list-style-type: none">Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m2, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	<ul style="list-style-type: none">La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.La hauteur maximale des parties de constructions traitées en toit terrasse ou attique est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.
SECTEUR Up		<ul style="list-style-type: none">Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal préexistant.La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 mètres.
Ensemble de la zone U		<ul style="list-style-type: none">En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.



PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

LA ZONE AU : le choix de localisation RAPPEL

**6 SITES
POTENTIELS**

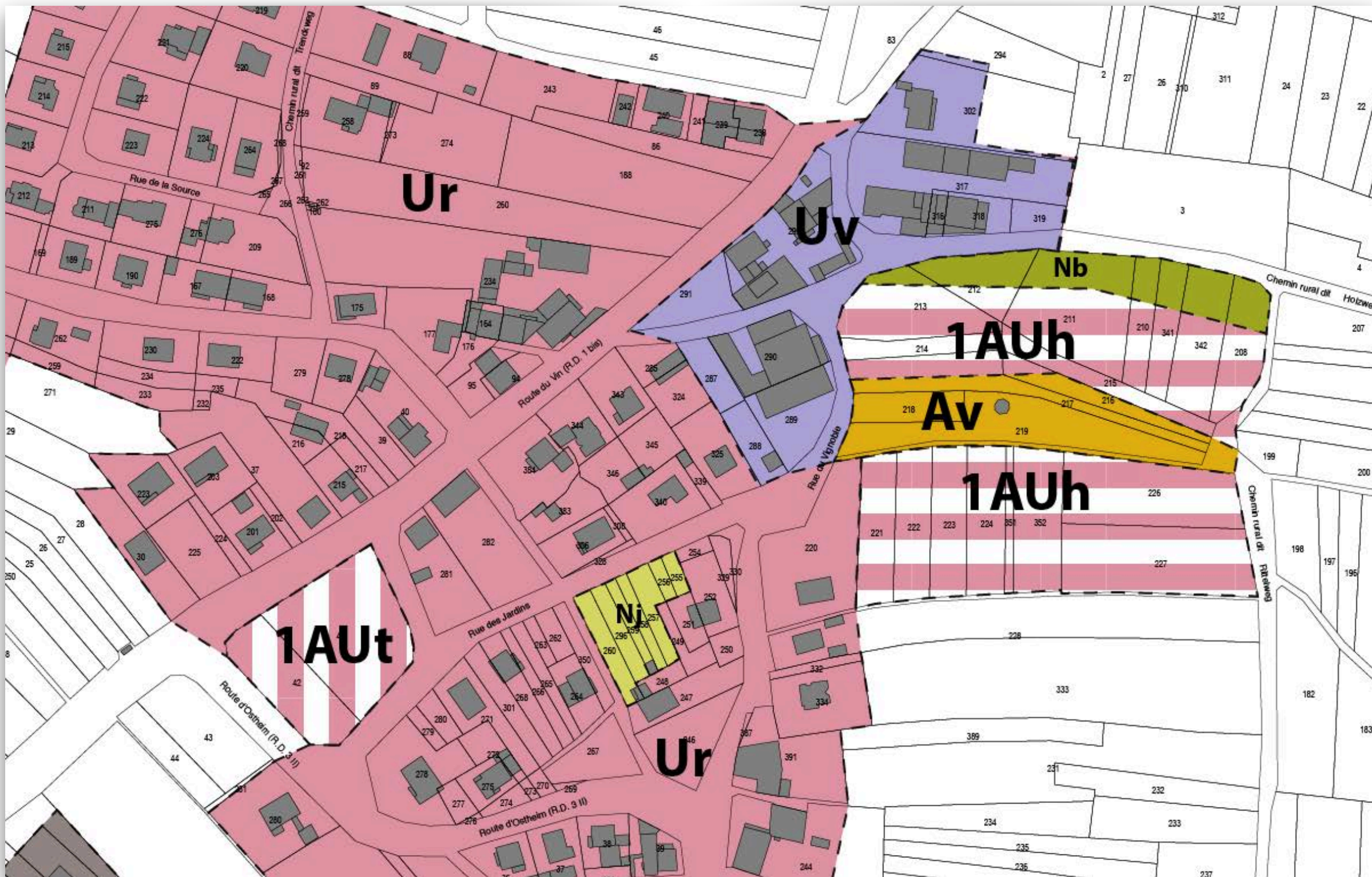


HIÉRARCHISATION DES SITES POTENTIELS D'EXTENSION URBAINE

	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

PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

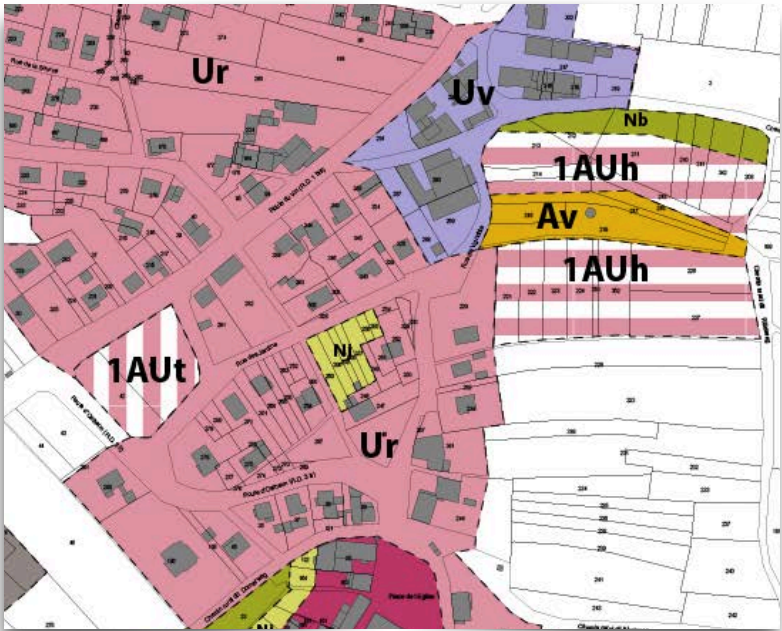
LA ZONE AU



PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

LA ZONE AU

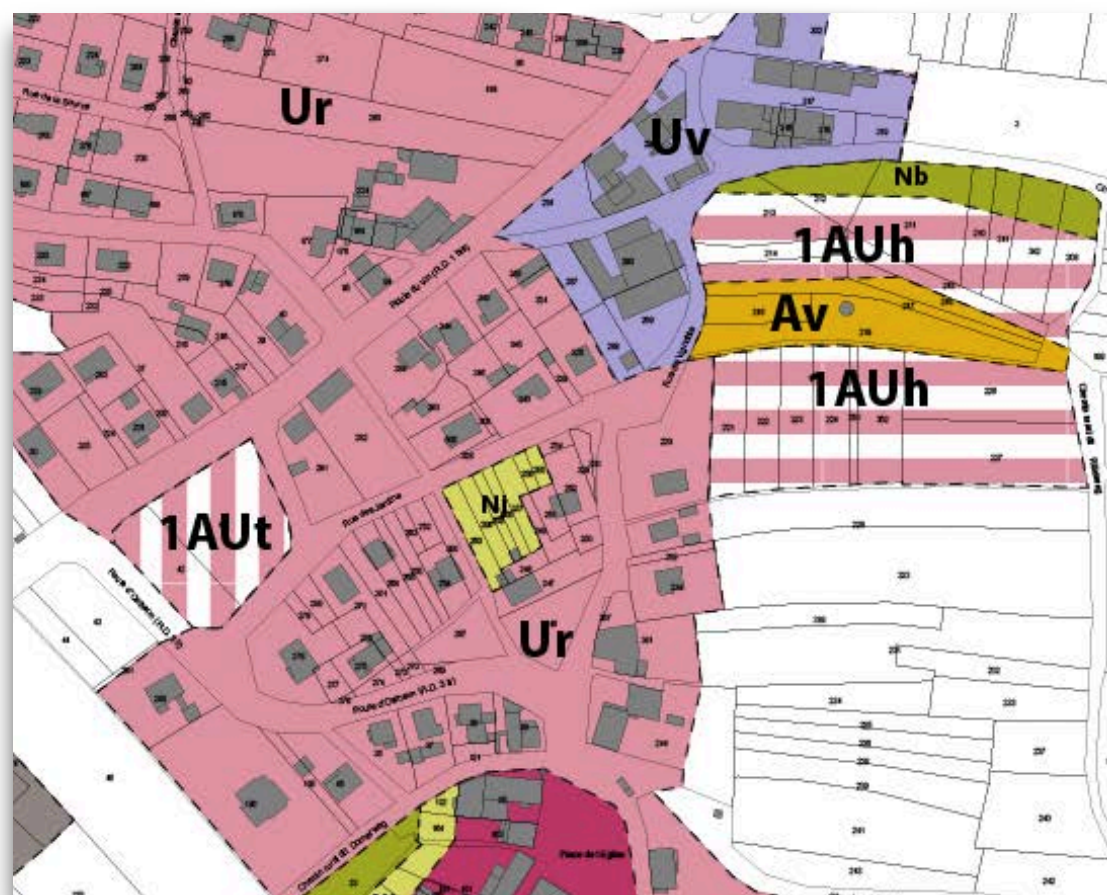
AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
SECTEUR 1AUh	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,• Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">• La création ou l'extension de constructions autres que celles destinées :<ul style="list-style-type: none">• à l'habitat (logement, hébergement) ;• aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	<p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.
SECTEUR 1AUt	<ul style="list-style-type: none">• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">• La création ou l'extension de constructions autres que celles destinées :<ul style="list-style-type: none">• à l'habitat (logement, hébergement) ;• aux activités de service ;• aux équipements d'intérêt collectif et services publics.• à l'hébergement hôtelier et touristique.	<p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m2.



PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

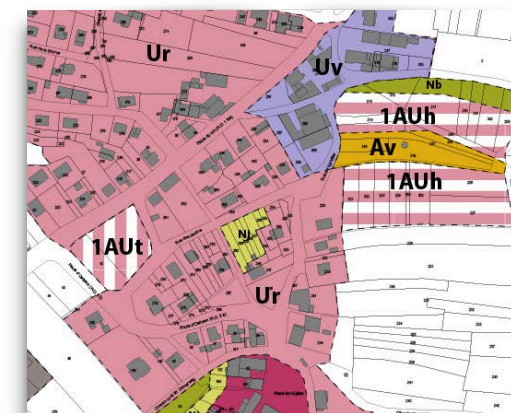
LA ZONE AU

AU2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEUR 1AUh	<ul style="list-style-type: none">L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
SECTEUR 1AUt	<ul style="list-style-type: none">L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Ce retrait est porté à 10 mètres le long de la RD 1Bis (Route des Vins)



PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

LA ZONE AU

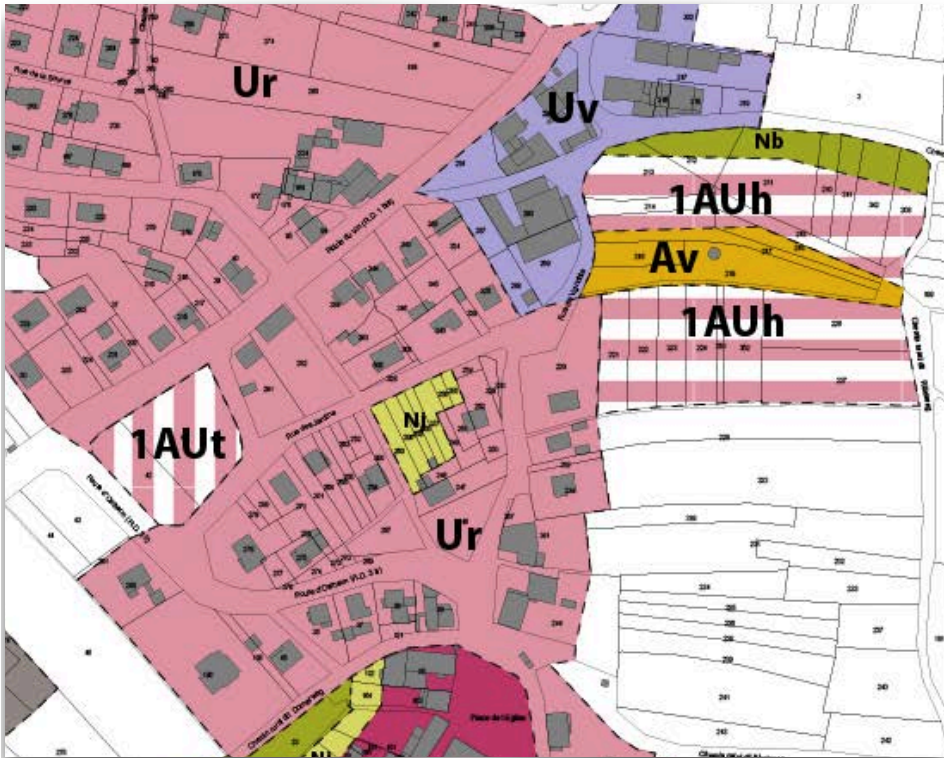


AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEURS 1AUh et 1AUt	<ul style="list-style-type: none"> La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre. 	<p>L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>De plus, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives doit également, en tout point des constructions, être supérieur à la hauteur de chaque point considéré par rapport au terrain naturel divisée par 2.</p> <p>Distance de H/2 avec un minimum de 3 mètres</p> <p>Limite séparative</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée. Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects selon le schéma présenté ci-contre. 	<p>Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à la condition que le volume de la construction puisse s'inscrire dans le schéma ci-contre</p> <p>La longueur sur limite des constructions implantées selon les possibilités du schéma ci-contre ne peut dépasser 8 mètres par côté (limite séparative droite, gauche ou arrière)</p> <p>Concernant la partie des constructions qui respecte les prospects de 4 mètres et de H/2 tel que défini par l'article 7.1, elle n'est pas prise en compte dans le calcul.</p> <p>Dans le cas où plusieurs constructions sont concernées, leurs longueurs cumulées ne peuvent dépasser 8 mètres le long d'une même limite séparative.</p> <p>Limite séparative</p> <p>Hauteur maximale de construction sur limite fixée à 2,2 mètres</p> <p>Volume de possibilité d'implantation d'annexes ou d'éléments de la construction principale</p> <p>4 mètres</p>

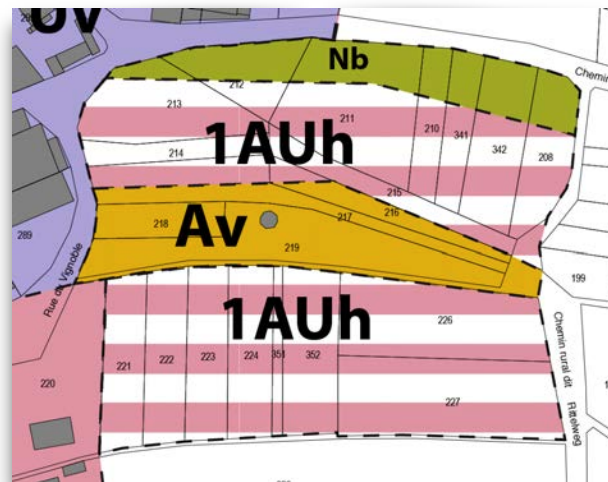
PLAN DE ZONAGE - RÈGLEMENT

LA ZONE AU

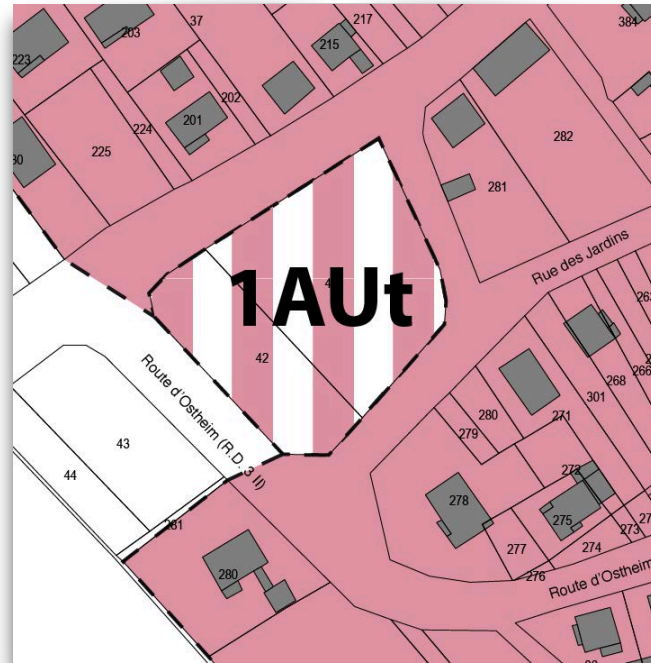
AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR 1AUh	<ul style="list-style-type: none">Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. <p>Concernant les toitures, 30% maximum pourra être traité en terrasse, ceci à la condition que la partie en terrasse ne soit pas visible du domaine public.</p>	<ul style="list-style-type: none">La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas prise en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEUR 1AUt	<ul style="list-style-type: none">En secteur 1AUh, les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m2, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.En secteur 1AUt, les volumes annexes, joints ou disjoints du bâtiment principal, d'une emprise au sol inférieure à 30m2, les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente cohérente avec l'architecture globale de l'édifice.	



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION






♦ CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

♦ **Site internet**
(TÉLÉCHARGEMENT
DES DOCUMENTS
formulaire de contact,
tel)

♦ **R é u n i o n s**
PubliqueS

♦ **Accueil sur rendez-**
vous en mairie

zellenberg.fr



Zellenberg
Plan Local d'Urbanisme

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 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.prima-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.



Réunion Publique n°2

ÉCHANGE ET DÉBAT

