



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZELLENBERG

Dossier d'enquête publique :

NOTE DE PRÉSENTATION

(Selon l'article R123-8 du code de l'Environnement)

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR
À ZELLENBERG LE 14 MAI 2019

LE MAIRE



Sommaire

1) Coordonnées du maître d'ouvrage	5
2) Objet de l'enquête	5
3) Caractéristiques et orientations du projet	5
4) Prise en compte de l'environnement.....	7
Evaluation environnementale	7
Evaluation des incidences du PLU sur les milieux naturels	7
Evaluation des incidences du PLU sur le paysage	8
Evaluation des incidences du PLU sur les risques et les nuisances	9
Evaluation des incidences du PLU sur la consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre	9
5) Textes régissant l'enquête publique	9
6) Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, et décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête	12

1) Coordonnées du maître d'ouvrage

Monsieur le Maire de la Commune de Zellenberg
22 rue du Schlossberg
68340 ZELLENBERG
03 89 47 90 15

2) Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet :

- révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Zellenberg est dotée d'un POS qui a été approuvé le 13 août 1982, désormais caduc depuis le 26 mars 2017 selon les dispositions de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

Sa transformation en plan local d'urbanisme a été prescrite le 20 juillet 2015.

3) Caractéristiques et orientations du projet

L'élaboration du PLU de Zellenberg s'est appuyée sur un diagnostic territorial qui a mis en évidence les principales occupations du sol au travers des entités paysagères et de la morphologie urbaine, les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, les principales contraintes et les potentialités de développement.

Le diagnostic territorial a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire de Zellenberg, et a conduit à la définition du projet communal. Les orientations exposées dans Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont synthétisées ci-après :

Orientation Stratégique n°1	<p><u>Une ambition pour un village préservé, paisible et dynamique :</u></p> <p>Le territoire de la commune est fortement marqué par la présence du vignoble. La commune de Zellenberg est représentative de ces petits villages patrimoniaux, à forte vocation viticole et touristique, sur le chemin de la route des Vins. La forme rectangulaire du village ancien, flanquée de tours et du clocher de son église, soulignée par une ceinture arborée, offre depuis la route une vue pittoresque. L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de pérenniser et de conforter ces qualités garantes de l'attractivité et de la vitalité durable du village.</p>
Orientation Stratégique n°2	<p><u>Maintenir la vitalité démographique du village :</u></p> <p>Ambitionner une évolution du nombre d'habitants qui soit modérée (soit une douzaine d'habitants supplémentaires), mais tout de même suffisante pour garantir la vitalité du village, sa vie sociale et associative.</p>
Orientation stratégique n°3	<p><u>Prévoir et favoriser la production de quelque 33 logements d'ici 2035 :</u></p> <p>En additionnant le nombre de logements nécessaires à l'objectif de croissance démographique avec le nombre de logements nécessaires pour faire face à la diminution de la taille des ménages et les besoins de l'offre touristique, le nombre total de logements à produire d'ici 2037 s'établit à 33 logements unités, soit moins de 2 logements par an en moyenne.</p>
Orientation stratégique n°4	<p><u>Garantir la production de quelque 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée :</u></p> <p>Combiner de manière équilibrée construction de maisons individuelles et création de maisons plurilogements attractives pour les jeunes ménages tout en limitant la taille des petits collectifs (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.</p>
Orientation Stratégique n°5	<p><u>Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace :</u></p> <p>Il y a très peu de logements vacants à Zellenberg, mais le PADD prévoit de mobiliser au mieux le potentiel de densification du tissu urbain existant. Pour permettre la construction d'environ 33 logements d'ici 2037, le besoin foncier minimal en extension urbaine destinée à l'habitat est de quelque 1,2 hectare (en prenant en compte la rétention foncière) avec une densité de 25 logements à l'hectare.</p>
Orientation Stratégique n°6	<p><u>Affirmer la centralité du village et organiser sa porte d'entrée :</u></p> <p>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.</p>
Orientation Stratégique n°7	<p><u>Conforter la vitalité économique et touristique :</u></p> <p>Le PADD prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Favoriser l'adaptation/développement in situ des exploitations viticoles.

<p>Orientation Stratégique n°8</p>	<p><u>Faire du paysage, du patrimoine et du cadre de vie un support d'attractivité et de bien-être chez soi</u></p> <p>Le paysage de Zellenberg revêt une qualité patrimoniale remarquable. En effet, Zellenberg est la seule commune du vignoble alsacien disposant d'une cité médiévale encore pleinement dégagée, c'est-à-dire non enserrée tout ou partie par les développements urbains postérieurs.</p> <p>De plus, la cité médiévale de Zellenberg est également la seule à être implantée en promontoire dominant de manière majestueuse la plaine d'Alsace.</p> <p>La silhouette historique de la cité médiévale et la structure paysagère doivent être préservées de manière forte.</p>
<p>Orientation Stratégique n°9</p>	<p><u>Définir une localisation optimale des extensions urbaines :</u></p> <p>Déterminer la localisation des extensions urbaines sur la base d'une analyse multi-critères : gestion parcimonieuse de l'espace, palette d'offre de l'habitat, 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...</p>
<p>Orientation Stratégique n°10</p>	<p><u>Promouvoir l'écomobilité :</u></p> <p>Le PADD vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>Orientation Stratégique n°11</p>	<p><u>Favoriser le développement des technologies numériques :</u></p> <p>Favoriser le déploiement du haut débit, de la 4G et 5G par le pré-gainage lors des opérations d'aménagement et de construction, la pérennisation, le remplacement et développement des antennes existantes.</p>
<p>Orientation Stratégique n°12</p>	<p><u>Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables :</u></p> <p>Le PADD vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

4) Prise en compte de l'environnement

Evaluation environnementale

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire de Zellenberg. Les plus proches se trouvent à environ 1,5 km du territoire communal.

En réponse à la saisine de l'autorité environnementale effectuée par la Commune, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 13 juillet 2017 stipule que l'élaboration du PLU de Zellenberg n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Evaluation des incidences du PLU sur les milieux naturels

Consciente des enjeux liés au thème de l'environnement, la commune a souhaité mettre en oeuvre des outils réglementaires pour garantir, dans les années à venir, une fonctionnalité performantes des continuités écologiques, une biodiversité préservée et enrichie, et un équilibre des milieux naturels sensibles.

Les espaces naturels sont cependant peu étendus sur le territoire, contrairement aux milieux agricoles (vignes et monoculture) qui représentent 93% du territoire.

La préservation des corridors de déplacement de la faune est assurée par le zonage imposé aux ensembles boisés, cours d'eau et ripisylve, étangs, haies, bosquets et qui ont été identifiés.

Les ripisylves des ruisseaux Strengbach (élément principal de la trame verte et bleue) et Altenbach font l'objet d'un surzonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

La remise en état de la ripisylve du Lauenbach, dont l'état de conservation est mauvais, fera l'objet d'une restauration précisée à travers le schéma des OAP, du moins dans sa partie urbaine.

Un autre secteur de zone naturelle, en majorité boisée, est préservé à l'ouest.

Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts.

La seule véritable zone d'extension urbaine se situe en continuité du tissu bâti existant. Cette zone a été sélectionnée parmi 6 sites potentiels selon une analyse multi-critères basés sur la voirie et la desserte par les réseaux, l'impact du trafic généré, l'insertion paysagère, l'insertion urbaine et la compacité du village, la qualité paysagère résidentielle.

Cette zone correspond actuellement à un espace occupé par des parcelles de vignes et des friches végétales parsemées de nombreux abris et dépôts (bois, matériaux divers...). Un cordon de ripisylve longe le cours d'eau intermittent du Lauenbach qui la traverse. Cette ripisylve à saules blancs identifiée comme élément de la Trame Verte et bleue locale, bien que fragmentée et en mauvais état, sera conservée pour faire partie intégrante de l'aménagement prévu dans les OAP.

Le PLU vise une consommation foncière de 0,05 hectare par an, soit une consommation inférieure à celle observée depuis 2002 de 0,06 hectare par an en moyenne.

Evaluation des incidences du PLU sur le paysage

Un zonage spécial est prévu autour du promontoire du village historique afin de préserver les espaces de jardins et vergers qui marquent heureusement la transition entre le centre bâti en hauteur et les coteaux plantés de vignes. Le promontoire, élément fort de l'identification du village, est ainsi préservé par un zonage qui limite les nouvelles constructions.

Les espaces agricoles de plaine seront intégralement préservés par un zonage approprié, de même que les parcelles exploitées par la viticulture, tout en favorisant l'adaptation et les développements des exploitations en place. La viticulture est la principale activité économique de la commune et contribue fortement à son identité.

Un travail spécifique sur l'entrée de ville sud (route des Vins) sera réalisé à travers une OAP qui concerne la zone 1AUt afin de permettre la réalisation d'une offre touristique et commerciale en entrée de ville à l'intégration soignée.

Evaluation des incidences du PLU sur les risques et les nuisances

La commune de Zellenberg n'est pas soumise à des risques naturels ou technologiques élevés, mais à des aléas modérés (sismicité, sols argileux, mouvements de terrain...).

Zellenberg est par contre la seule commune du Haut-Rhin qui a fait l'objet d'une reconnaissance d'état de catastrophe naturelle pour le phénomène de retrait-gonflement de sols argileux (arrêté de 1998).

La commune de Zellenberg est ainsi comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « Mouvement de terrains » et « sur-sismique » de la région de Ribeauvillé approuvé par arrêté du 5 février 2007.

La protection des espaces de jardin/verger autour du promontoire sud est non seulement impérative en terme de qualité visuelle, mais est essentielle pour maintenir une couverture végétale qui évite l'érosion du remblai.

Les principales nuisances identifiées sont liées à la circulation parfois importante sur la route des Vins et à l'activité viticole (circulation d'engins, épandage de produits phytosanitaires). Ainsi, un recul est imposé aux nouvelles constructions en bordure de route. Quant aux nouvelles constructions prévues en extension urbaine, une frange végétalisée contribuera, outre sa vocation paysagère, à préserver des riverains des éventuelles nuisances liées à la culture de la vigne.

Evaluation des incidences du PLU sur la consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre

À l'échelle de Zellenberg, la réduction de la consommation énergétique peut se faire par la promotion des circulations douces, c'est-à-dire les trajets à pied ou à vélo, qui seront favorisées par les choix d'urbanisation de la commune.

Le projet de PLU prévoit de mobiliser les opérations d'urbanisme futures (notamment la concrétisation des extensions urbaines) pour créer un vrai maillage de cheminement à travers le village. Une liaison piétonne sera spécifiquement prévue dans les OAP pour lier la zone d'extension au coeur du village.

D'une manière générale, le règlement du PLU permet les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions et l'isolation des constructions existantes.

5) Textes régissant l'enquête publique

La présente enquête publique est régie par les textes suivants :

- **Code de l'Urbanisme (articles L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants)**

Article L.153-19 (Dispositions législatives du code de l'urbanisme) :

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Article R.153-8 (Dispositions réglementaires du code de l'urbanisme) :

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

- **Code de l'Environnement (articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants)**

Articles L.123-1 à L.123-18 (Dispositions législatives du code de l'environnement), et notamment :

Durée de l'enquête - article L.123-9 :

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L.123-10.

Communication du dossier d'enquête – article L.123-11 :

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Dossier d'enquête – article L.123-12 :

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L.121-16 et L.121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Articles R.123-1 à R.123-46 (Dispositions réglementaires du code de l'environnement), et notamment :

Composition du dossier d'enquête - article R.123-8 :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou au III de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision.

Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L.124-4 et au II de l'article L.124-5.

6) Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, et décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le projet de PLU de la commune de Zellenberg. D'une durée de 30 jours, elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration du projet de PLU, conformément à l'article L123-1 du code de l'environnement.

L'enquête porte sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 5 novembre 2018. Le dossier contient la délibération qui arrête le projet de PLU et tire le bilan de la concertation effectuée pendant toute la durée de la procédure.

Sont intégrés à ce dossier, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement :

- la décision prise après un d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale;
- l'avis des Personnes Publiques Associées et des organismes consultés sur le PLU arrêté, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au Maire son rapport avec ses conclusions motivées, qui seront mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture des bureaux pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU.

PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com