



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

Dossier d'enquête publique :

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

- Délibération du 20 juillet 2015 prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU
- Délibération du 28 novembre 2016 sur la décision de passage au contenu modernisé du PLU
- Débat sur les orientations du PADD en CM du 28 novembre 2016
- Délibération du 20 novembre 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- Débat sur les orientations PADD en CM du 25 juin 2018
- Délibération du 5 novembre 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- Délibération relative à la demande de révision de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles en date du 25 mars 2019

P
R
A
G
M
A
-
S
C
E

P

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

LE MAIRE



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 : 08
- Conseillers votants : 11

Séance du 20 juillet 2015 - délibération n°73/2015

Le Maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage le 11 août 2015 et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité le 11 août 2015.

La convocation du Conseil avait été faite le 13 juillet 2015.

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

Absent excusé et non représenté : /

Absent non excusé : /

Procurations : Mme Hélène MULLER (Procuration à M. Emmanuel LIEPPE), Mme Stéphanie SIPP (Procuration à M. Christian KELLER), Mme Catherine BILDSTEIN (Procuration à Mme Patricia MEYER)

Secrétaire de séance : Mme Martine GELLY-SELTZ

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

POINT N° 2. PRESCRIPTION DE LA REVISION DU P.O.S. EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN P.L.U. :

Le Maire informe le Conseil Municipal que les dispositions de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 prévoient la caducité des plans d'occupation des sols qui n'auraient pas été mis en forme de plans locaux d'urbanisme au 31 décembre 2015. La loi prévoit également que les POS dont la révision en vue de leur transformation en PLU aurait été prescrite avant le 31 décembre 2015 bénéficieront d'un délai de trois ans à compter de la publication de la loi pour être transformés en P.L.U., soit jusqu'au 26 mars 2017.

La commune de Zellenberg est dotée d'un POS qui a été approuvé le 13 août 1982.

La loi « Solidarité et Renouveau Urbains » du 13 décembre 2000 a supprimé les POS pour les remplacer par les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.). Cette loi SRU en créant les P.L.U a profondément modifié le contenu du document d'urbanisme local en imposant désormais aux PLU de contenir notamment un document intitulé « projet d'aménagement et de développement durables », traduisant le projet de développement de la commune. La loi SRU a également profondément remanié la procédure d'élaboration du document d'urbanisme en imposant, dès le démarrage des études, une concertation avec la population, obligation qui n'existait pas dans le cadre de l'élaboration des POS.

La loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010, dite « GRENELLE II » a complété le dispositif de la loi SRU en imposant notamment aux PLU de fixer les conditions permettant de réduire la consommation d'espace et la consommation énergétique, de protéger la biodiversité et de préserver des continuités écologiques.

Compte tenu de l'échéance de caducité du POS contenue dans la loi ALUR du 24 mars 2014 et de la nécessité de revoir certaines orientations d'urbanisme du POS, il est aujourd'hui nécessaire d'établir un Plan Local d'Urbanisme prenant en compte les évolutions législatives et réglementaires, l'évolution du contexte communal et intercommunal ainsi que le bilan de l'application du POS sur plus de dix ans.

M. le Maire présente au Conseil Municipal les objectifs de la révision du POS en vue de sa transformation en P.L.U.

Les idées générales en termes d'objectifs pour le POS à réviser et à transformer en PLU sont déclinées par Monsieur le Maire :

- Ne pas dénaturer le vieux village, protéger le patrimoine et l'ambiance urbaine globale, mais permettre la rénovation et l'évolution du bâti existant,
- Lutter contre l'abandon des maisons du centre du vieux village et ne pas se contenter d'une simple réutilisation touristique de type chambres d'hôtes ou gîtes touristique afin de conserver une véritable mixité des fonctions urbaines,
- Rester cohérent avec la taille de notre village en réglementant la taille des infrastructures commerciales ou touristiques, ceci afin de limiter le tourisme de masse et proposer une alternative touristique plus authentique (comme c'est déjà le cas aujourd'hui),
- Ouvrir des nouveaux terrains à la construction en fonction de besoins urbains et économiques réalistes pour un village de 400 habitants actuellement,
- Ouvrir la possibilité de développer un commerce de proximité au bord de la route des vins (par ex: troquet/ boulangerie/ épicerie, éviter la vente viticole seule.),
- Conserver les vergers et jardins, voire amplifier ce phénomène afin de proposer des possibilités de jardins aux habitants actuels ou à venir du vieux village dont la partie centrale est entièrement surbâtie.

Dans le détail, ces objectifs sont :

1- 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.

2- 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.

3- Risques majeurs

Veiller à la gestion des risques naturels en limitant ou interdisant l'urbanisation dans les zones soumises à des aléas identifiés.

4- 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, multi-services 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.

5- 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.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L123-6 et L123-13 ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°71217 du 13 août 1982 approuvant le POS de la commune ;

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, **DECIDE**

1- DE PRESCRIRE la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vue de le mettre en forme de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;

2- OUTRE LA PRISE EN COMPTE des nouveaux objectifs assignés au P.L.U. par l'article L121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis par la révision du POS et sa transformation en P.L.U. sont principalement les suivants :

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.

3- CONFORMÉMENT aux articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, sera organisée dès le lancement des études et jusqu'au stade de l'arrêt du PLU selon les modalités suivantes :

- Les documents d'élaboration du projet de PLU seront tenus à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leur avancement ;
- Un registre sera tenu à la disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue et jusqu'au PLU arrêté sur les documents produits ;
- Il sera organisé deux réunion(s) publique(s) afin de tenir la population informée de l'avancement du dossier et de pouvoir discuter avec elle des choix de développement de la commune ;
- En cas de publication d'un bulletin municipal avant l'arrêt du projet de P.L.U., une synthèse des travaux de révision du PLU y sera relatée.

4- DE SOLLICITER de l'État, conformément au décret n°83-1122 du 22 décembre 1983, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais résultant de la révision du P.L.U.

5- CONFORMÉMENT à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques et organismes associés visés dans le code de l'urbanisme.

6- CONFORMÉMENT aux articles R.123-24 et R.123-25, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera faite dans un journal diffusé dans le département.

Le Maire,

Jean-Claude CASPARD



REÇU A LA PRÉFECTURE
17 AOUT 2015

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 : 9
- Conseillers votants : 10

Séance du 28 novembre 2016 - délibération n°90/2016

Le Maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage le 12 décembre 2016 et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité le 12 décembre 2016.

La convocation du Conseil avait été faite le 21 novembre 2016.

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

Absente excusée et non représentée : ---

Absente non excusée : Mme Catherine BILDSTEIN ---

Procuration : M. Emmanuel LIEPPE (procuration à M. Christian KELLER) ---

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

POINT N° 3A : REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME - DECISION DE PASSAGE AU CONTENU MODERNISE DU PLU :

- 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 décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, et notamment son article 12 ;
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.151-1 à R.151-55 ;

M. le Maire explique qu'une réforme du code de l'urbanisme est entrée en vigueur le 1er janvier 2016. En particulier, le contenu des plans locaux d'urbanisme (PLU) a été modernisé, afin de leur permettre de mieux s'adapter aux projets portés par les collectivités. Le nouveau contenu des PLU offre ainsi :

- Une nouvelle structure du règlement, organisée par thèmes pour être plus lisible ;
- Un règlement entièrement « à la carte », sans aucun article à renseigner obligatoirement ;
- Une nouvelle liste des destinations et sous-destinations de constructions, permettant une écriture plus fine des règles ;
- Une meilleure articulation entre règlement et orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui se complètent en fonction des objectifs que se donne la commune ;
- Un rapport de présentation plus clair, dans lequel le lecteur trouve facilement les explications dont il a besoin.

Accusé de réception en préfecture
068-216803833-20161128-DCM-
2016-090-DE
Date de réception préfecture :

Les PLU dont la révision a été engagée avant le 1er janvier 2016 peuvent être achevés en conservant l'ancien contenu, à savoir les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Dans ce cas, toutes les évolutions à venir du document (modifications, révisions allégées, mises en compatibilité) conserveront elles aussi l'ancien contenu, jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

Toutefois, l'autorité compétente pour l'élaboration du PLU dispose d'un droit d'option instauré par l'article 12 du décret du 28 décembre 2015: le Conseil Municipal peut délibérer, au plus tard lors de l'arrêt du PLU, pour choisir de poursuivre et approuver le PLU avec un contenu modernisé résultant des dispositions nouvelles des articles R.151-1 à R.151-55 issus du décret du 28 décembre 2015.

Entendu l'exposé du Maire,

Considérant que :

- La commune, ayant prescrit la révision du PLU avant le 1er janvier 2016, bénéficie du droit d'option instauré par l'article 12 du décret du 28 décembre 2015;
- Les études du PLU sont suffisamment peu avancées pour qu'il soit possible d'intégrer les évolutions apportées par les nouveaux articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme ;
- L'application de ces nouveaux articles permettra de bénéficier des avantages du contenu modernisé sans attendre la prochaine révision générale.

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

DECIDE QUE le projet de PLU sera achevé conformément aux nouveaux articles R. 151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme, en application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

AUTORISE M. le Maire à signer tout document relatif à cette délibération.

DIT QUE la présente délibération sera transmise à M. le Préfet du Haut-Rhin.

Le Maire,

Jean-Claude CASPARD



Accusé de réception en préfecture
068-216803833-20161128-DCM-
2016-090-DE
Date de réception préfecture :

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 : 9
- Conseillers votants : 10

Séance du 28 novembre 2016 - délibération n°91/2016

Le Maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage le 12 décembre 2016 et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité le 12 décembre 2016.

La convocation du Conseil avait été faite le 21 novembre 2016.

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

Absente excusée et non représentée : ---

Absente non excusée : Mme Catherine BILDSTEIN ---

Procuration : M. Emmanuel LIEPPE (procuration à M. Christian KELLER) ---

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

POINT N° 3B : REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME - DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 153-12 DU CODE DE L'URBANISME :

M. le Maire donne la parole à Bernard CHRISTEN qui précise :

- 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. ;

M. CHRISTEN rappelle 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.

Accusé de réception en préfecture
068-216803833-20161128-DCM-
2016-091-DE
Date de réception préfecture :

- 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, ...),

<p>Accusé de réception en préfecture 068-216803833-20161128-DCM- 2016-091-DE Date de réception préfecture :</p>

- 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.

Les études ont permis de déboucher sur une première esquisse de P.A.D.D. Il est rappelé que c'est au regard du P.A.D.D. que les autres pièces du plan local d'urbanisme vont ensuite être élaborées, c'est pourquoi il est important que ce document soit partagé et débattu avec l'ensemble du Conseil Municipal.

M. CHRISTEN 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 réglementaires (orientations d'aménagement et de programmation, règlement, zonage) et qui permettent de répondre aux trois questions suivantes :

- Combien construire ?
- Où construire ?
- Comment construire ?

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 35 logements d'ici 2035

<p>Accusé de réception en préfecture 068-216803833-20161128-DCM- 2016-091-DE Date de réception préfecture :</p>

4. Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace
5. Garantir la production de quelque 25 logements à l'hectare une palette offre en habitat diversifiée
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 et de bien-être chez-soi
9. Définir une localisation optimale des extensions urbaines
10. Promouvoir l'écomobilité
11. Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables.
12. Favoriser le développement des technologies numériques.

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 :

- « La limitation du quota d'urbanisation imposée par le SCOT est en fait bien proportionnée 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 Kaiserstul à ses futurs habitants.»
- « 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, et très importante pour la valorisation et la découverte du village».
- « 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, comme le souligne aussi bien le débat du soir que la réunion publique du 10 mai dernier.

M. le Maire propose ensuite, même si le code de l'urbanisme ne prévoit qu'un débat, au Conseil 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 les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable présentées.

Le Maire,

Jean-Claude CASPARD



Accusé de réception en préfecture
068-216803833-20161128-DCM-
2016-091-DE
Date de réception préfecture :

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 : 09
- Conseillers votants : 11

Séance du 20 novembre 2017 - délibération n°84/2017

Le Maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage le 30 novembre 2017 et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité le 30 novembre 2017.

La convocation du Conseil avait été faite le 13 novembre 2017.

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

Absent excusé et non représenté : ---

Absent non excusé : ---

Procurations : M. Michel SCHWEITZER (procuration à M. Emmanuel LIEPPE), Mme Hélène MULLER (Procuration à M. Alphonse OBRY) ---

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

POINT N° 2 : TRANSFORMATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME : BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet. Il explique qu'en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L 153-14 dudit Code, ledit document doit être « arrêté » par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L. 153-16, L. 153-17.

Le Conseil Municipal,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 juillet 2015 prescrivant la révision du Plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en Plan local d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2016 décidant que le projet de PLU sera achevé conformément aux nouveaux articles R. 151-1 à R.151- 55 du code de l'urbanisme, ceci en application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Entendu le débat au sein du Conseil Municipal du 28 novembre 2016 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
Entendu l'exposé de M. le Maire,

Vu le projet de PLU,

Accusé de réception en préfecture 068-216803833-20171120- DCM2017084-DE Date de réception préfecture :

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Tite le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant l'élaboration du PLU :

Cette concertation a revêtu la forme suivante :

- Moyens d'information utilisés :
 - affichage de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU pendant toute la durée des études nécessaires,
 - 20 réunions de travail de l'équipe municipale,
 - 1 réunion avec les Personnes Publiques Associées le 14 juin 2017,
 - sollicitations et échanges spécifiques avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont une réunion de travail le 6 juin 2017.

- Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :
 - Mise à disposition de l'ensemble des éléments d'études et mail de contact (questions / réponses / remarques / propositions) sur le site internet « PLU de Zellenberg » à l'adresse <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
 - Mise à disposition du public des dossiers d'études en mairie avec un cahier de remarques et de doléances, et possibilité d'interroger la commune via le site l'adresse <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
 - 1 réunion publique d'information et de débat le 10 mai 2016 consacrée au Diagnostic et au PADD. La réunion publique a été annoncée dans la presse, par diffusion d'une information dans les boîtes aux lettres de tout le village, par affichage sur le site internet communal et sur le site <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
 - 1 réunion avec les agriculteurs et viticulteurs exploitants à Zellenberg en présence de la Chambre d'Agriculture le 1er juin 2016 ;
 - 2 réunions « propriétaires », les 1er juin et 28 octobre 2016, du site « place d'accueil d'entrée de village » tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 6 du PADD ;
 - 1 réunion « propriétaires », le 1er juin 2016, du site potentiel d'urbanisation future n° 5, tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 9 du PADD ;
 - 1 réunion « propriétaires », le 8 juin 2016, du site potentiel d'urbanisation future n° 3 tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 9 du PADD ;
 - 2 réunions « propriétaires », les 8 et 15 juin 2016, du site « espace de densification du tissu bâti » tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 9 du PADD ;
 - 1 réunion avec les viticulteurs exploitants à Zellenberg en présence de la Chambre d'Agriculture le 4 juillet 2016 ;
 - 1 réunion « propriétaires » du promontoire du Schlossberg le 3 mars 2017 ;

Accusé de réception en préfecture 068-216803833-20171120- DCM2017084-DE Date de réception préfecture :

- de nombreux échanges informels avec la famille propriétaire de la parcelle 131 situé au Schlossberg ;
- de nombreux échanges informels et 2 réunions spécifiques d'échanges avec un couple en recherche d'une solution d'implantation d'un projet viticole et touristique ;
- 1 réunion publique d'information et de débat le 12 avril 2017 consacrée au plan de zonage, au règlement et aux OAP. La réunion publique a été annoncée dans la presse, par diffusion d'une information dans les boîtes aux lettres de tout le village, par affichage sur le site internet communal et sur le site <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
- possibilité permanente, réitérée lors des réunions publiques et de propriétaires, de rencontrer Monsieur le Maire pour toute personne le désirant. Au total, quelque 10 habitants ont effectué des demandes, toutes liées à des enjeux personnels.

Cette concertation a permis une large diffusion de l'information. Outre des demandes d'éclaircissements qui ont été satisfaites, elle a permis de faire évoluer le projet de PLU notamment sur les points suivants :

- Renforcer la prise en compte de la perspective visuelle sur la plaine depuis l'Hôtel du Riesling dans les exigences d'intégration paysagère du secteur 1AUh et Av.
- Délimiter un secteur Av répondant aux besoins spécifiques de la viticulture.
- Préciser la structuration et les attendus du secteur 1AUt.
- Renforcer l'offre de stationnement à proximité de la cité médiévale.
- Laissé non aedificandi l'entrée sud-ouest du village

Par ailleurs, deux sollicitations n'ont pu trouver de solutions malgré des échanges nombreux et intenses :

- La sollicitation visant à rendre constructible la parcelle 131 au Schlossberg n'a pu recevoir une suite favorable puisque celle-ci eut remis fondamentalement en cause le choix stratégique de la commune de préserver la silhouette paysagère de la cité médiévale. Sur ce point, la commune a malgré tout tenté de proposer une solution solide offrant une possibilité de construction certes encadrée (adossée directement à la rue) mais tout de même attractive.

Cette solution équilibrée et de compromis a été rejetée tant par les propriétaires que par l'Architecte des Bâtiments de France, ceci cependant pour des raisons strictement contraires. Les premiers nommés n'y voyaient qu'un pis-aller et le second, une altération non justifiable et irréversible de la qualité du site.

- La sollicitation visant à trouver une possibilité d'implantation d'un projet viticole et touristique hors la zone urbaine est à la fois confrontée aux prescriptions du DOO du SCOT et, ceci de manière concomitante, avec la volonté communale d'éviter le mitage de l'espace. Des solutions de localisation en continuité immédiate du bâti ont été recherchées, mais n'ont pas à ce jour trouvé de solutions foncières chez le demandeur.

<p>Accusé de réception en préfecture 068-216803833-20171120- DCM2017084-DE Date de réception préfecture :</p>

De plus, deux sollicitations de classement en zone U de deux parcelles impliquant l'allongement de la forme urbaine n'ont pu être satisfaites eu égard aux exigences de priorisation de la compacité générale de la forme urbaine.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

TIRE LE BILAN de cette concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,

PRÉCISE que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme,
- aux présidents d'associations agréées au titre des articles L141-1 et suivants du code de l'environnement qui en feront la demande.



Le Maire,

Jean-Claude CASPARD

Accusé de réception en préfecture
068-216803833-20171120-
DCM2017084-DE
Date de réception préfecture :

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

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 : 09
- Conseillers votants : 11

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

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

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

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

Absent excusé et non représenté : ---

Absent non excusé : ---

Procurations : Mme Catherine BILDSTEIN (procuration à Mme Patricia MEYER), Mme Hélène MULLER (procuration à M. Alphonse OBRY) ---

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

POINT N° 2 : TRANSFORMATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME : BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet.

Monsieur M. le Maire rappelle notamment :

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

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

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

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

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

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

Monsieur M. le Maire explique ensuite qu'en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L 153-14 dudit Code, ledit document doit être « arrêté » par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L. 153-16, L. 153-17.

Le Conseil Municipal,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 juillet 2015 prescrivant la révision du Plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en Plan local d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2016 décidant que le projet de PLU sera achevé conformément aux nouveaux articles R. 151-1 à R.151- 55 du code de l'urbanisme, ceci en application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Entendu le débat au sein du Conseil Municipal du 28 novembre 2016 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,

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

Entendu le débat au sein du Conseil Municipal du 25 juin 2018 précisant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Vu le projet de PLU,

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

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

TIRE le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant l'élaboration du PLU :

Cette concertation a revêtu la forme suivante :

- Moyens d'information utilisés :
 - affichage de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU pendant toute la durée des études nécessaires,
 - 24 réunions de travail de l'équipe municipale,
 - 1 réunion avec les Personnes Publiques Associées le 14 juin 2017,
 - sollicitations et échanges spécifiques avec l'Architecte des Bâtiments de France, dont une réunion de travail le 6 juin 2017.
 - publications dans le journal communal

- Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :
 - Mise à disposition de l'ensemble des éléments d'études et mail de contact (questions / réponses / remarques / propositions) sur le site internet « PLU de Zellenberg » à l'adresse <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
 - Mise à disposition du public des dossiers d'études en mairie avec un cahier de remarques et de doléances, et possibilité d'interroger la commune via le site à l'adresse <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
 - 1 réunion publique d'information et de débat le 10 mai 2016 consacrée au Diagnostic et au PADD. La réunion publique a été annoncée dans la presse, par diffusion d'une information dans les boîtes aux lettres de tout le village, par affichage sur le site internet communal et sur le site <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
 - 1 réunion avec les agriculteurs et viticulteurs exploitants à Zellenberg en présence de la Chambre d'Agriculture le 1^{er} juin 2016 ;
 - 2 réunions « propriétaires », les 1^{er} juin et 28 octobre 2016, du site « place d'accueil d'entrée de village » tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 6 du PADD ;
 - 1 réunion « propriétaires », le 1^{er} juin 2016, du site potentiel d'urbanisation future n° 5 tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 9 du PADD ;
 - 1 réunion « propriétaires », le 8 juin 2016, du site potentiel d'urbanisation future n° 3 tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 9 du PADD ;
 - 2 réunions « propriétaires », les 8 et 15 juin 2016, du site « espace de densification du tissu bâti » tel que défini dans l'Orientation stratégique n° 9 du PADD ;
 - 1 réunion avec les viticulteurs exploitants à Zellenberg en présence de la Chambre d'Agriculture le 4 juillet 2016 ;
 - 1 réunion « propriétaires » du promontoire du Schlossberg le 3 mars 2017 ;
 - de nombreux échanges informels avec la famille propriétaire de la parcelle 131 situé au Schlossberg ;

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

- de nombreux échanges informels et 2 réunions spécifiques d'échanges avec un couple en recherche d'une solution d'implantation d'un projet viticole et touristique ;
- 1 réunion publique d'information et de débat le 12 avril 2017 consacrée au plan de zonage, au règlement et aux OAP. La réunion publique a été annoncée dans la presse, par diffusion d'une information dans les boîtes aux lettres de tout le village, par affichage sur le site internet communal et sur le site <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
- 1 réunion publique d'information et de débat le 28 septembre 2018 consacrée au plan de zonage, au règlement et aux OAP. La réunion publique a été annoncée dans la presse, par diffusion d'une information dans les boîtes aux lettres de tout le village, par affichage sur le site internet communal et sur le site <http://zellenberg.pragma-scf.com> ;
- 1 réunion avec les viticulteurs le 15 octobre 2018, qui a permis de redéfinir la localisation du secteur Av ;
- 1 réunion le 15 octobre 2018 avec les propriétaires de l'hôtel du Riesling pour souligner les mesures d'intégration paysagère prises dans les OAP relativement à l'urbanisation du site 1AUh du Rittelreben ;
- 1 réunion le 15 octobre 2018 avec un viticulteur qui a permis de trouver une solution de revalorisation de son bâti de stockage situé à l'arrière de son exploitation dans le respect des enjeux paysagers du site ;
- possibilité permanente, réitérée lors des réunions publiques et de propriétaires, de rencontrer Monsieur le Maire pour toute personne le désirant. Au total, quelque 10 habitants ont effectué des demandes, toutes liées à des enjeux personnels.

Cette concertation a permis une large diffusion de l'information. Outre des demandes d'éclaircissements qui ont été satisfaites, elle a permis de faire évoluer le projet de PLU notamment sur les points suivants :

- Préciser la structuration et les attendus du secteur 1AUt.
- Renforcer l'offre de stationnement à proximité de la cité médiévale.
- Laisser non aedificandi l'entrée sud-ouest du village.
- Délimiter un secteur Av répondant aux besoins spécifiques de la viticulture.
- Renforcer la prise en compte de la perspective visuelle sur la plaine depuis l'Hôtel du Riesling dans les exigences d'intégration paysagère du secteur 1AUh grâce à une relocalisation opportune du site Av.

Par ailleurs, deux sollicitations n'ont pu trouver de solutions malgré des échanges nombreux et intenses :

- La sollicitation visant à rendre constructible la parcelle 131 au Schlossberg n'a pu recevoir une suite favorable puisque celle-ci eut remis fondamentalement en cause le choix stratégique de la commune de préserver la silhouette paysagère de la cité médiévale. Sur ce point, la commune a malgré tout tenté de proposer une solution solide offrant une possibilité de construction certes encadrée (adossée directement à la rue) mais tout de même attractive.

Cette solution équilibrée et de compromis a été rejetée tant par les propriétaires que par l'Architecte des Bâtiments de France, ceci cependant pour des raisons strictement contraires.

Les premiers nommés n'y voyaient qu'un pis-aller et le second, une altération non justifiable et irréversible de la qualité du site.

- La sollicitation visant à trouver une possibilité d'implantation d'un projet viticole et touristique hors la zone urbaine est à la fois confrontée aux prescriptions du DOO du SCOT et, ceci de manière concomitante, avec la volonté communale d'éviter le mitage de l'espace. Des solutions de localisation en continuité immédiate du bâti ont été recherchées, mais n'ont pas à ce jour trouvé de solutions foncières chez le demandeur.

De plus, deux sollicitations de classement en zone U de deux parcelles impliquant l'allongement de la forme urbaine n'ont pu être satisfaites eu égard aux exigences de priorisation de la compacité générale de la forme urbaine.

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,

PRÉCISE que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme,
- aux présidents d'associations agréées au titre des articles L141-1 et suivants du code de l'environnement qui en feront la demande.



Le Maire,

Jean-Claude CASPARD

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 : 10
- Conseillers votants : 10

Séance du 25 Mars 2019 - délibération n° 13/2019

Le Maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage le 02 avril 2019 et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité le 02 avril 2019.

La convocation du Conseil avait été faite le 19 mars 2019.

Présents : M. Jean-Claude CASPARD, M. Christian KELLER, Mme Stéphanie SIPP, M. Alphonse OBRY, Mme Fanny ERMEL, Mme Patricia MEYER, Mme Catherine BILDSTEIN (arrivée à 20h10), M. Michel SCHWEITZER (arrivée à 20h10), Mme Hélène MULLER, Mme Fabienne STRUB ---

Absent excusé et non représenté : M. Emmanuel LIEPPE ---

Absent non excusé : ---

Procuration : ---

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

POINT N° 2 - DEMANDE DE REVISION DE LA ZONE DE PREEMPTION AU TITRE DES ENS (ESPACES NATURELS SENSIBLES) :

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que la loi du 18 juillet 1985 a donné compétence aux Départements pour mettre en œuvre une politique en faveur des espaces naturels sensibles (ENS).

Ont vocation à être inscrit en ENS des espaces susceptibles :

- de présenter un fort intérêt ou une fonction biologique et/ou paysagère ;
- d'être fragiles et/ou menacés et devant de ce fait être préservés ;
- de faire l'objet de mesures de protection et de gestion ;
- d'être des lieux de découverte des richesses naturelles.

Pour mettre en œuvre leurs politiques en faveur des ENS, les Conseils Départementaux disposent d'une palette d'outils :

- L'outil juridique : le droit de préemption,
- L'outil contractuel : les conventions de gestion,
- L'outil financier : la part départementale de la taxe d'aménagement destinée à financer les ENS.

M. le Maire rappelle ensuite, qu'en date du 30 novembre 1999, le Conseil Municipal de Zellenberg a sollicité le Département afin qu'il instaure le droit de préemption ENS sur 470 des 496 hectares du ban communal, soit 94 % du ban communal, contre 0,22 % en moyenne nationale.

Autrement dit, à l'exception de la partie bâtie du village, tout le ban communal est aujourd'hui soumis au périmètre de préemption ENS, y compris donc les espaces viticoles et les espaces de culture de la plaine.

Accusé de réception en préfecture 068-216803833-20190325-DCM-2019-013- DE Date de télétransmission : 12/05/2019 Date de réception préfecture : 12/05/2019

Sachant que :

- l'essentiel de ces espaces ne recèlent que peu d'intérêt en terme de richesse écologique et d'habitat refuge de biodiversité ;
- la protection paysagère de ces espaces sera garantie par les prescriptions du PLU ;
- la concrétisation de l'ENS, c'est-à-dire la préemption effective des terrains par le Département et la mise en œuvre d'un plan spécifique de gestion est sans objet pour l'essentiel des espaces puisque non porteurs de richesse environnementale spécifique ;
- de plus, la concrétisation de l'ENS, c'est-à-dire la préemption effective des terrains par le Département est donc, non seulement d'une utilité discutable sur le fond, mais elle est également économiquement impossible puisqu'elle impliquerait que le Département préempte toutes les parcelles de vignes lorsqu'une transaction se présente.

Monsieur le Maire considère que la révision de la zone de préemption des ENS de Zellenberg doit être engagée. Il précise que cette nécessité s'impose d'autant plus que l'avis émis par le Département sur le projet de PLU, conditionne son avis favorable sur ce dernier à la condition « *qu'une délibération soit prise par le Conseil Municipal demandant la révision de la zone de préemption des ENS pour la mettre en adéquation avec l'ouverture à l'urbanisation envisagée par le projet de PLU* ».

Monsieur le Maire propose ensuite que le nouveau périmètre corresponde aux espaces naturels identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le projet de PLU (voir le plan en annexe), soit une surface de 20 ha représentant 4% du ban communal.

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Vu le projet de redéfinition de la zone de préemption des ENS de Zellenberg correspondant aux espaces naturels identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal de Zellenberg le 5 novembre 2018, et joint en annexe de la présente délibération,

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

DEMANDE au Conseil Départemental du Haut-Rhin la révision du périmètre de la zone ENS (Espace Naturel Sensible) créé le 17 mars 2000 par le Département, afin de le faire correspondre aux espaces naturels identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal de Zellenberg le 5 novembre 2018 : voir le plan correspondant joint en annexe de la présente délibération.

PRÉCISE que la présente délibération sera adressée au Conseil Départemental du Haut-Rhin afin qu'il engage la révision de la zone de préemption des ENS de Zellenberg.



Le Maire,

Jean-Claude CASPARD

Accusé de réception en préfecture
068-216803833-20190325-DCM-2019-013-
DE
Date de télétransmission : 12/05/2019
Date de réception préfecture : 12/05/2019