



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

Dossier d'enquête publique :

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

- SCOT Montagne Vignoble et Ried
- Etat
- CDPENAF
- ARS
- CD68
- PNRBV
- Chambre d'Agriculture
- CCI
- INAO
- RTE
- Commune de Guémar

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

LE MAIRE





SYNDICAT MIXTE
Montagne - Vignoble & Ried



Monsieur Jean-Claude CASPARD
Mairie
68340 ZELLENBERG

Ribeauvillé, le 23 janvier 2018

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté

Affaire suivie par : Stéphanie Lotz – 0389732715 – stephanie.lotz@cc-ribeauville.fr
Anne Urbain – 0389732721 – anne.urbain@cc-ribeauville.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 8 novembre 2018, conformément à l'article L.153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme, vous m'avez adressé, pour avis, le dossier complet de PLU arrêté en date du 5 novembre 2018 par délibération du conseil municipal.

Par délibération du 26 juillet 2016, le comité syndical du syndicat mixte Montagne Vignoble et Ried a donné délégation au Bureau syndical pour formuler l'avis du syndicat sur les procédures de POS/PLU des communes.

Il est rappelé que la révision du SCoT Montagne Vignoble et Ried est en cours de finalisation. Le SCoT a été arrêté par délibération du comité syndical du 8 février 2017. Il sera proposé au vote d'approbation prochainement.

Le projet de PLU de la commune doit être compatible avec le SCoT en vigueur approuvé en 2010, et s'inscrire dans les orientations du SCoT en cours de révision.

Le Bureau syndical, réuni le 22 janvier 2019 a étudié avec attention le projet de PLU de Zellenberg arrêté.

Au regard des dispositions du SCoT en vigueur et des orientations du SCoT en cours de révision, sur proposition du Président, le Bureau syndical, à l'unanimité, a émis un avis favorable assorti de :

- *une réserve relative à l'objectif de densité en densification*

Le PADD du projet de PLU reprend, pour les zones d'urbanisation future, l'objectif de production de 25 logements à l'hectare fixé par le SCoT.

Le SCoT en vigueur définit un objectif de production moyenne de 25 (communes villages) à 35 logements à l'hectare (bourgs-centres) dans les extensions urbaines.

Le SCoT révisé définit également un objectif de densité en extension et dans le tissu urbain existant.

Pour la commune de Zellenberg, l'objectif est de 25 logements/hectare avec un seuil minimal de 20 logements/hectare par opération, en extension et en densification.

La Prescription 26 du DOO proposé au vote d'approbation prochainement est à rappeler : P26 – Prescription relative à la densité minimale des opérations d'aménagement : dans l'objectif d'une consommation parcimonieuse de l'espace, une densité brute minimum de 20 logements par hectare devra être respectée pour chaque tènement foncier concerné (disponible) dont la taille dépasse 30 ares.

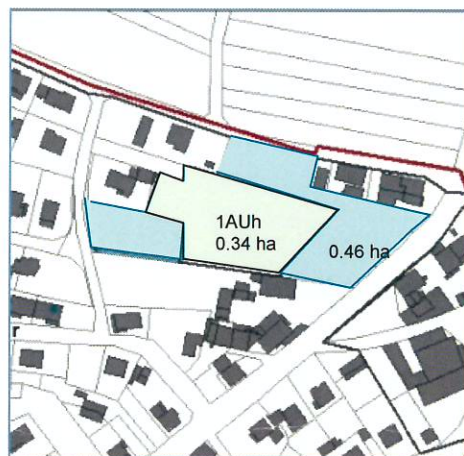
Les élus relèvent que pour le site d'extension identifié dans le projet de PLU, et décliné dans une OAP, la commune respecte le seuil minimal de 20 logements/hectare, ainsi que l'objectif de 25 logements/hectare en moyenne

Le projet de PLU ne semble pas reprendre cette disposition pour les secteurs de densification. Plus précisément, le projet de PLU ne respecte pas la P26 du DOO du SCoT arrêté et proposé à approbation sur le secteur identifié dans le rapport de présentation page 59, et en partie classé en zone 1AUh.

En effet, le projet de PLU prévoit

- la production de 8 à 9 logements sur le secteur 1AUh, soit sur une surface de 0.34 ha (cf. ci contre en vert)
- pour les parcelles situées au Nord, à l'Est et à l'Ouest dudit secteur 1AUh (cf. ci contre en bleu), la production de 4 à 5 maisons individuelles
- >> Ainsi, le projet de PLU prévoit d'accueillir 12 à 14 logements sur l'ensemble du secteur non construit d'une surface de 0.8 ha (cf. ci contre en vert + bleu), soit une densité de 15 à 17.5 logements / hectare.

Sur ce secteur, le projet de PLU ne respecte ni l'objectif de densité de 25 logements/hectare, ni le seuil de 20 logements/hectare indiqué en P26.



Les élus reconnaissent que la mobilisation du foncier en densification est difficile. Ils proposent de redéfinir le périmètre du secteur 1AUh identifié en densification. Il ne correspond en effet pas à la réalité de la dent creuse. L'OAP correspondante pourrait ainsi proposer un projet d'ensemble cohérent. L'objectif de densité pourrait être adapté (exemple cœur d'îlot plus dense et 1^{er} ligne plus pavillonnaire) afin d'atteindre le seuil de 20 logements/hectare

Il est rappelé que les densités s'apprécient pour l'ensemble des nouvelles opérations (en densification et en extension). Il est donc proposé de revoir les objectifs de densité sur les différents secteurs de développement (en densification et en extension) afin d'atteindre l'objectif de 25 logements / hectare en moyenne.

- **une observation relative à l'harmonisation des chiffres relatifs à la consommation d'espace**

Globalement, le projet de PLU est compatible avec les surfaces en extensions urbaines définies par le SCoT pour la commune de Zellenberg :

- en inscrivant, hors de l'enveloppe urbaine de référence, une surface d'environ 1.45 ha de zones 1AUh et 1AUt, et 0.4 ha d'autres zones U (ou à artificialiser),
- en rendant inconstructible, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence, environ 0.55 ha

Par ailleurs, la zone N concernée par l'emplacement réservé n°2 (création d'un parking) est comptabilisée ci-dessus, et serait à classer en zone U.

Les surfaces globales d'extensions affichées et leurs justifications seraient à harmoniser entre les différentes pièces du projet de PLU, les chiffres diffèrent entre le PADD et le rapport de présentation.

- *observation relative à la problématique des entrées de villes*

Dans le cadre de la révision du SCoT, un travail de diagnostic des entrées de villes a été réalisé sur l'ensemble du territoire du SCoT : les entrées de villes ont été étudiées et hiérarchisées selon leur qualité paysagère (qualifiées de patrimoniales, satisfaisantes, banales ou dégradées). Ces éléments sont repris sur la carte « Paysage » du DOO, page 52.

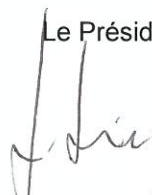
Pour Zellenberg, les trois entrées de villes sont identifiées:

- Entrée par la route des vins côté Nord-est : de qualité satisfaisante (Bords de routes de bonne qualité. Perspective sur le centre ancien en promontoire et l'église en point d'appel)
- Entrée par la route des vins côté Sud-ouest : de qualité banale (Entrée de ville matérialisée au niveau d'un domaine viticole déconnecté du reste du tissu urbain. Présence de dents creuses et panneaux publicitaires)
- Entrée par la D3.2 : de qualité patrimoniale (Entrée d'excellente qualité. Vue en contre-plongée sur la façade urbaine patrimoniale de Zellenberg et sur l'église en point d'appel)

Le diagnostic du PLU identifie bien l'entrée par la D3.2 et l'entrée par la route des vins côté Sud-ouest, mais ne cite pas l'entrée par la route des vins côté Nord-est ? Le projet de PLU pourrait être complété.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,


Gabriel SIEGRIST





PREFET DU HAUT-RHIN

Direction Départementale des Territoires
Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme
Bureau Urbanisme et Planification Territoriale
Dossier suivi par : Franca WINTERHALTER
☎ : 03 89 24 84 55
✉ : franca.winterhalter@haut-rhin.gouv.fr

Monsieur le maire de Zellenberg
Mairie
22 rue du Schlossberg
68340 ZELLENBERG

Colmar, le 16 février 2019

Objet : PLU ARRÊTÉ - AVIS DE L'ÉTAT

Monsieur le maire,

Par délibération en date du 5 novembre 2018, le conseil municipal de Zellenberg a arrêté à nouveau le projet du plan local d'urbanisme de la commune. En effet, le PLU de Zellenberg a été arrêté une première fois le 20 novembre 2017 (avis favorable de l'État avec réserves portant notamment sur la consommation d'espaces et la prise en compte de l'environnement). La commune a souhaité arrêter son projet de PLU une seconde fois en 2018 afin de conforter sa compatibilité avec le SCoT Montagne Vignoble et Ried en cours d'approbation.

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez soumis ce projet aux personnes publiques associées à l'élaboration du PLU. Dans le cadre de cette consultation, le dossier de PLU arrêté de votre commune a été transmis pour avis aux services de l'État intéressés par ce document. Parmi les observations émises par les services consultés, il m'est nécessaire, au titre de l'État, de souligner les points les plus importants :

Perspectives d'évolution et évaluation des besoins

Le nouveau projet de développement de la commune est basé sur une population de 360 habitants en 2018, pour atteindre 372 habitants en 2037 (au lieu de 400 habitants à 2037 dans le projet initial). Pour accueillir cette population et tenir compte du desserrement des ménages, le projet actuel prévoit :

- 8 logements en densification ;
- 23 logements en extension (dont 10 hébergements touristiques en extension en compensation de la transformation de résidences principales en logements touristiques dans l'enveloppe urbaine) ;
- 3 logements issus de la vacance.

Le PLU délimite ainsi une zone à urbaniser (AUh) de 1,22 ha en extension. Il crée aussi un nouveau secteur 1AUh de 0,34 ha qui constituait une dent creuse au sein de la zone U dans le projet initial. Le secteur AUt d'une surface de 0,32 ha situé à l'entrée du village est maintenu, le règlement y autorise des commerces ainsi que de l'habitat (logement et hébergement touristique à l'étage).

La commune de ZELLENBERG fonde ses projections démographiques sur la base de 360 habitants en 2018. Or, la commune comptait 333 habitants en 2015 (INSEE), la population légale de 2016 comprend 327 habitants, soit une baisse de 6 habitants par rapport à 2015. L'évolution de la population reste donc négative. Ainsi, et bien que les objectifs démographiques de la commune ont été révisés à la baisse par rapport au projet initial, les hypothèses de croissance ne reflètent pas la tendance actuelle. Au vu de cette incohérence, la commune est invitée à justifier les 360 habitants qui correspond, selon le PADD, à la "situation actuelle". Le cas échéant, il convient de revoir le projet afin de le bâtir sur des hypothèses plus proches des tendances observées. Il est peu réaliste de penser que la population de la commune, en baisse depuis quelques années, passe de 327 à 360 habitants (+10%) en seulement deux ans.

Le bilan de la consommation d'espace fait apparaître au cours des quinze dernières années (2002-2017), une consommation de l'ordre de 0,9 ha soit 0,06 ha par an. Si la commune n'aggrave pas sa consommation d'espaces dans son projet de PLU (0,06 ha par an), elle ne la modère cependant pas.

S'agissant de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, celle-ci n'a pas été réalisée dans le cadre du PLU, seules quatre "parcelles de densification" ont été identifiées dans la tache urbaine et pouvant être urbanisées.

La commune de Zellenberg est comprise dans le périmètre du SCoT Montagne-Vignoble-Ried approuvé en 2010, révisé et arrêté le 08/02/2017. Aussi, même si le projet de PLU est compatible avec le SCoT actuellement en cours d'approbation, les objectifs de développement de la commune doivent être réexaminés afin que le projet soit cohérent avec les besoins identifiés en termes de populations et de logements qui doivent être en corrélation avec les zones en extension. La perspective démographique pour 2037, passée de 400 à 372 habitants aurait dû réduire les secteurs en extension de manière significative.

La prise en compte de l'environnement

Les principaux enjeux environnementaux de la commune sont bien identifiés dans le diagnostic. Ils ont fait l'objet d'un repérage au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Ainsi, les secteurs identifiés graphiquement au titre des articles L.151-23 pour les espaces naturels (Anc, Ac, Nj et Na) et L.151-19 pour les espaces urbanisés (Uh et Up), doivent être accompagnés de mesures de préservation ou de protection traduites dans le règlement littéral. L'identification n'est pas suffisante, il convient en effet d'y associer des prescriptions qui s'appliqueront à l'élément remarquable.

Sous réserve de la prise en compte des observations ci-après, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté :

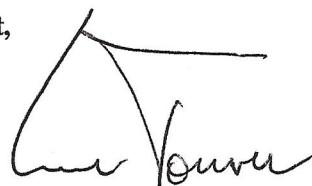
- réexaminer les objectifs de développement de la commune afin que le PLU soit en cohérence avec les besoins identifiés par la commune en termes de populations et de logements qui doivent être en corrélation avec les zones en extension ;
- renforcer la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU, en particulier les éléments remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme à décliner en dispositions réglementaires.

Il est par ailleurs recommandé de prendre en compte les remarques de l'architecte des bâtiments de France qui n'ont pas été prises en compte dans le document initial, ceci en vue de préserver la qualité architecturale de la cité médiévale ainsi que la qualité des abords d'un monument historique. Le détail figure dans l'annexe technique ci-jointe qui reprend également l'ensemble des observations émises par les services consultés dont la prise en compte devrait contribuer à améliorer la qualité du document.

Je me tiens à votre disposition ainsi que les services de la direction départementale des territoires pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires au sujet du contenu de cet avis.

Veuillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,



Laurent TOUTET

ANNEXE TECHNIQUE DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER DU PLU ARRÊTÉ DE ZELLENBERG

Le PLU de ZELLENBERG a été arrêté une première fois le 20 novembre 2017 (avis favorable de l'État avec réserves portant notamment sur la consommation d'espaces et la prise en compte de l'environnement). La commune a souhaité ré-arrêter son projet de PLU en 2018 afin de conforter sa compatibilité avec le SCoT Montagne Vignoble et Ried en cours d'approbation.

1. Perspectives d'évolution et évaluation des besoins

Le nouveau projet de développement de la commune est basé sur une population de 360 habitants en 2018 pour atteindre 372 habitants en 2037 (au lieu de 400 habitants à 2037 dans le projet initial). Pour accueillir cette population et tenir compte du desserrement des ménages, le projet actuel prévoit :

- 8 logements en densification ;
- 23 logements en extension (dont 10 hébergements touristiques en extension en compensation de la transformation de résidences principales en logements touristiques dans l'enveloppe urbaine) ;
- 3 logements issus de la vacance.

Le PLU délimite ainsi une zone à urbaniser (AUh) de 1,22 ha en extension. Il crée aussi un nouveau secteur 1AUh de 0,34 ha qui constituait une dent creuse au sein de la zone U dans le précédent document. Le secteur AUt d'une surface de 0,32 ha situé à l'entrée du village est maintenu, le règlement y autorise des commerces ainsi que de l'habitat (logement et hébergement touristique à l'étage).

1.1 Analyse du projet d'aménagement

La commune de ZELLENBERG fonde ses projections démographiques sur la base de 360 habitants en 2018. Or, la commune comptait 333 habitants en 2015 (INSEE), la population légale de 2016 comprend 327 habitants, soit encore une baisse de 6 habitants par rapport à 2015. L'évolution de la population reste donc négative.

Ainsi, et bien que les objectifs démographiques de la commune ont été révisés à la baisse par rapport au projet initial, les hypothèses de croissance ne reflètent pas la tendance actuelle. Au vu de cette incohérence, la commune est invitée à justifier les 360 habitants qui correspond, selon le PADD, à la "*situation actuelle*". Le cas échéant, il convient de revoir le projet afin de le bâtir sur des hypothèses plus proches des tendances observées.

Le rapport de présentation indique par ailleurs que le PADD opère une réduction de près de 75 % de la consommation foncière par rapport à celle observée au cours des 10 et 20 dernières années. Le bilan du POS, figurant au rapport de présentation, a été réalisé depuis "*1934 et avant*" et montre une consommation de 13,9 ha. Or, le code de l'urbanisme prévoit une analyse de la consommation d'espaces réalisée au cours des dix années précédant l'approbation du document d'urbanisme. Le bilan fait apparaître alors au cours des quinze dernières années (2002-2017), une consommation d'espace de l'ordre de 0,9 ha soit 0,06 ha par an. Si la commune n'aggrave pas sa consommation d'espaces dans son projet de PLU (0,06 ha par an), elle ne la modère cependant pas.

S'agissant de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, celle-ci n'a pas été réalisée, comme le prévoit le code de l'urbanisme dans son article L.151-4. Le projet de PLU identifie "*quatre parcelles de densification*" qui ne sont pas prises en compte dans la satisfaction des besoins identifiés. Il est relevé par ailleurs d'autres parcelles vides dans le tissu urbain qui méritent une analyse (89, 201, 225, 233, 234, 246, 250, 255, 256, 267).

1.2 Analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT

La commune de Zellenberg est comprise dans le périmètre du SCoT Montagne-Vignoble-Ried approuvé en 2010, révisé et arrêté le 08/02/2017 :

Prescriptions logements et surfaces	SCoT approuvé 2010 2010 à 2030 (20 ans)	SCoT arrêté 2017 2017 à 2035 (18 ans)	Projet de PLU 2017 2017 à 2037 (20 ans)	Projet de PLU 2018 2018 à 2037 (19 ans)
Nombre d'habitants			400 soit 50 habitants de +	372 soit 12 habitants de +
Nombre de logements :	37	27	36	31
• en densification	19	52 % (14)	8 (avec rétention de 20%)	8 (avec rétention de 50%)
• en extension	18	13	28	23
• touristiques		100 % en densification	0	(10, compris dans les 23)
Extension brute résidences principales	0,7 ha	0,5 ha	1,14 ha	0,9 ha
Bonus de mixité	0,50 ha	0,50 ha	0,32 ha	0,32 ha
Rétention foncière		50,00%	30,00%	30,00%
Total des surfaces (hors T0)	1,2 ha	1,5 ha	1,46	1,22 ha

Le projet de PLU 2018 prévoit une rétention foncière de 50 % sur les espaces destinés à l'accueil de logements en densification (dents creuses) qu'il convient de justifier.

S'agissant de la rétention foncière de 30 % retenue sur les zones d'extension, le règlement doit définir les dispositions qui doivent conduire à urbaniser les zones AU uniquement sur des opérations d'ensemble couvrant la totalité de la surface.

En conclusion, même si le projet de PLU est compatible avec le SCoT actuellement en cours d'approbation, les objectifs de développement de la commune doivent être réexaminés afin que le projet soit cohérent avec les besoins identifiés en termes de populations et de logements qui doivent être en corrélation avec les zones en extension. Le projet de PLU est passé de 400 à 372 habitants à 2037 sans réduire les secteurs en extension de manière significative.

2. Environnement

Les principaux enjeux environnementaux de la commune sont bien identifiés dans le diagnostic. Ils font l'objet d'un repérage au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Toutefois, la gestion d'un espace à des fins de préservation, voire de confortation, nécessite de connaître la nature du milieu concerné, ses caractéristiques particulières, les enjeux liés à sa conservation (en faveur de la biodiversité certes mais également de la ressource en eau, de la régulation hydraulique, du paysage...) et donc les dispositions à mettre en œuvre. Par conséquent, en zones A et N, des règles adaptées à une préservation durable de chaque milieu identifié par le biais de l'article L.151-23 doivent être fixées. En effet, la rédaction de la règle figurant dans les dispositions générales du règlement (§ 5), "les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux" et des articles A5, A6, N5 et N6, "dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 la gestion des espaces doit être réalisée de manière à conforter la place des haies et alignements d'arbres dans la structure paysagère des espaces" n'est pas adaptée et est de ce fait inopérante et ce même si une précision est apportée en page 16 du règlement.

Les haies et bosquets :

Ainsi, les "haies et bosquets", pour être protégés efficacement, pourraient être classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ou bien faire l'objet d'une description dans le rapport de présentation en identifiant la nature et le rôle de chaque élément et les atteintes partielles pouvant exceptionnellement être admises sous réserve de compensation détaillée (L.151-23). Il est rappelé à cet effet que l'élaboration d'un document d'urbanisme entraîne, dès sa prescription, l'application de la règle relative aux coupes et abattages d'arbres : *"doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit [...]"* (R.421-23).

Les ripisylves :

Pour garantir leur préservation, le règlement doit édicter une règle telle que : *"seuls les travaux liés à leur gestion ou à leur restauration, peuvent être autorisés"*.

Les zones humides :

Les zones humides repérées doivent bénéficier de règles interdisant *"tous travaux de nature à porter atteinte à leur fonctionnement et notamment les constructions, remblais, excavations, plantations, drainages, [...]"* dans le règlement. Il est recommandé par ailleurs de conduire la recherche de zones humides sur l'ensemble des zones U et AU du PLU. Cette expertise permettra en effet de conforter la connaissance obtenue par les inventaires ou les études de milieux. L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, complété par la note technique du 26 juin 2017 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides ; cette méthodologie repose sur l'examen cumulatif des critères végétation et pédologie.

L'utilisation de cette méthode permet d'écarter tout doute quant à la nature du sol en zone d'urbanisation future ou plus généralement en zone de projet. L'expérience montre que l'aménageur n'envisage pas, dans son plan de financement, la compensation à la destruction de la ZH résultant de l'aménagement d'une zone AU sans connaissance fine sur ce point.

Les nouveaux secteurs à ouvrir à l'urbanisation, les emplacements réservés pour de nouvelles infrastructures de transport, ne doivent pas porter atteinte à l'état et à la fonctionnalité des zones humides remarquables et dans la mesure du raisonnable à l'état et la fonctionnalité des autres zones humides.

Ainsi, à défaut d'éléments permettant de conclure à l'absence de zones humides sur les zones d'extension, la commune est invitée à compléter et conforter son rapport de présentation.

Les secteurs naturels :

Le projet de PLU prévoit l'aménagement *"d'une placette publique de jeux de plein air"* dans le secteur Nj qualifié de *"secteur naturel patrimonial de jardins"*. Un tel aménagement compromet le caractère naturel de la zone, un classement en zone urbaine est plus adapté.

Le secteur Nj situé au centre de la zone Ur est un secteur de potagers pouvant être assimilé à un espace naturel. Il pourrait être valorisé par un repérage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et faire également l'objet d'un classement en zone urbaine.

Le secteur Nb est un *"secteur naturel de paysage et de biodiversité à fort caractère patrimonial"*. L'objectif assigné à cet espace est le maintien de l'équilibre paysager et du potentiel de biodiversité. Le PLU doit fixer des règles pour y parvenir notamment pour protéger les boisements, haies et bosquets et tout élément existant participant à cet équilibre et/ou potentiel.

La création d'un parking (ER n° 2) dans le secteur Nb compromet également le caractère naturel de la zone et doit être classé en zone urbaine.

Le secteur Nb enchâssé entre deux zones d'urbanisation (1AUh) est planté de vignes. Il est pourtant intégré dans l'OAP du secteur comme étant partie intégrante de la réflexion d'aménagement. Il convient donc de le classer en AU. Il en est de même pour celui situé dans la partie supérieure du secteur 1AUh situé en dessous. Il conviendra également de comptabiliser ces surfaces au titre de la zone AU.

Le secteur Nt correspond à des sorties d'exploitations viticoles pour lesquelles le règlement y autorise la création ou l'extension de constructions destinées à l'habitat et l'hébergement touristique limitées à 50 m². Il constitue donc un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) qu'il conviendra de réajuster au plus juste des besoins identifiés.

Les secteurs agricoles :

Le secteur Av, destiné à accueillir les constructions liées aux exploitations agricoles et viticoles était situé, dans le précédent document, entre les deux zones 1AUh. Il a été déplacé en bordure du secteur Nb au Nord du territoire dans un espace à "vocation écologique et paysagère à préserver et valoriser au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme". Il y a lieu de s'interroger sur la pertinence de ce choix eu égard à la vocation initiale de la zone.

L'article A6 doit être précisé et complété par les outils à mobiliser afin d'atteindre l'objectif identifié de "*limiter l'impact des constructions et aménagements sur l'imperméabilisation des sols et favoriser la circulation de la biodiversité*".

Il conviendra de renforcer la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU, en particulier les secteurs répertoriés au titre des articles L.151-23 et L.151-19, afin d'atteindre les objectifs de préservation du paysage et du patrimoine définis par le projet d'aménagement et de développement durables.

3. Les risques et nuisances

La commune est soumise au risque mouvement de terrain et concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) "mouvements de terrain et sur-risque sismique" de la région de Ribeauvillé approuvé le 5 février 2007. Le diagnostic identifie bien ce risque : le PPR valant servitude d'utilité publique, est annexé au PLU. Toutefois, il conviendra également de le traduire en mesures adaptées dans le règlement.

4. Observations sur les documents présentés

Le rapport de présentation :

- Le rapport de présentation peut être complété par les indicateurs qui permettront de réaliser un bilan du PLU afin de vérifier la pertinence des choix d'aménagements (article L.153-27 du CU) ;
- Il convient d'harmoniser et d'actualiser les chiffres, les années de références et les périodes dans les différents documents ;
- Le contenu du tableau de la page 29 du RP B est modifié avec les nouveaux chiffres mais pas les titres ;
- D'une manière générale, les changements opérés dans le cadre du nouveau projet de PLU n'ont pas tous été modifiés tels que par exemple le paragraphe relatif au secteur Av (page 30 du RP B).

Le PADD :

Le PADD doit être complété par les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au vu de l'analyse de la consommation d'espace effectuée au cours des 10 dernières années précédant l'approbation du document d'urbanisme, conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le règlement :

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres, par rapport aux berges des principaux cours d'eau présents sur le territoire communal, dans les différentes zones. Il convient de le préciser dans le règlement des zones concernées.

Le règlement de la zone N fait référence à la zone A (articles 4, 5 et 6).

Les servitudes d'utilité publique :

Le plan des servitudes a été mis à jour et joint au présent avis.

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Haut-Rhin signale que les remarques formulées dans sa contribution du 15 janvier 2018 n'ont pas été prises en compte et sont donc reconduites.

sur la protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

La commune protège, sur ce fondement, l'espace désigné par le plan de zonage comme "*site patrimonial et paysager de la cité médiévale et de ses abords*". Cette protection suscite les remarques suivantes :

Le "site patrimonial et paysager de la cité médiévale et de ses abords" couvre :

- le secteur Uh défini comme le "noyau historique du village" ;
- le secteur Up qualifié d'"îlot urbain du promontoire".

Le secteur Up constitue effectivement un site paysager remarquable, étant situé à l'emplacement des anciennes douves entre le Schlossberg et le village fortifié. Il convient toutefois de noter que les constructions de ce secteur (datant de 1980) sont dénuées d'intérêt architectural et patrimonial et ce, même si le site présente un caractère remarquable sur le plan paysager. Le règlement de ces secteurs prévoit notamment que :

- les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale des éléments bâtis à préserver est interdite.

Ainsi, l'application de ces règles devrait conduire à interdire la démolition des maisons construites sur le promontoire et à maintenir leur intérêt architectural et patrimonial. Pourtant, il serait plus pertinent de fonder la préservation des secteurs Up et Uh au titre du L.151-19 en tant qu'élément de paysage, en ciblant les éléments bâtis présents sur cette zone (voir carte du patrimoine transmise avec la lettre d'observations du 20 juin 2017 et plus particulièrement sa page 4 identifiant le patrimoine remarquable).

En outre, il convient d'inscrire ces règles dans le règlement des zones concernée et non pas dans les dispositions générales du règlement afin qu'elles soient opposables (secteur Uh, articles U1 pour la démolition et U5 pour le maintien du caractère patrimonial des bâtiments qui font l'objet de travaux).

Par ailleurs, et pour éviter toute erreur d'interprétation, il convient de supprimer la mention "totale" à la formulation "démolition totale".

sur l'isolation thermique par l'extérieur :

Le règlement de la zone U5 indique que *"l'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et des structures en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, appui de fenêtres, corniches, débords de toiture, pans de bois, ... Il conviendra alors de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recreation de modénature, prolongement de la toiture...)"*. Compte tenu de la valeur patrimoniale de la zone Uh, attestée par la campagne d'inventaire du Service Inventaire du Patrimoine (Région Grand Est Strasbourg), l'isolation thermique par l'extérieur ne peut être acceptée pour les bâtiments du secteur Uh, sous peine de déqualifier le centre ancien (à la fois les bâtiments et les perspectives urbaines). Par conséquent, il est proposé la rédaction suivante : *"l'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et des structures en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, appui de fenêtres, corniches, débords de toiture, pans de bois..."*. La règle suivante : *"il conviendra, alors, de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recreation de modénature, prolongement de la toiture...)"* est donc à supprimer. En effet, sur la base d'une telle rédaction, un demandeur pourrait se voir accorder une isolation thermique par l'extérieur, en s'engageant à restituer les pans de bois structurels sous forme de pans de bois en décor peint ou rapporté. Une telle démarche n'est pas acceptable, elle ferait perdre à la construction concernée son authenticité et, par la même, son intérêt architectural et patrimonial.

sur les panneaux solaires :

Le règlement de la zone U5 indique que *"les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et ils ne seront autorisés que sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site inscrit et aux perspectives visuelles depuis les espaces publics"*.

La commune de Zellenberg ne comporte pas de site inscrit au titre du code de l'environnement, la référence au site inscrit est donc à supprimer.

Par ailleurs, et afin de tenir compte de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine (dite loi LCAP) qui vise à préserver la qualité des abords d'un monument historique et non plus seulement la qualité de la perspective visuelle sur le monument historique, il est proposé la rédaction suivante : *"les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et ils ne seront autorisés que sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des abords des monuments historiques. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière"*.

sur les toitures :

Le règlement de la zone Uh prévoit la possibilité de traiter jusqu'à 30 % maximum de toitures en terrasse ou attique. Il conviendra de préciser sur quoi s'applique la règle de 30 %. De façon générale, une toiture terrasse constitue un élément d'accompagnement et cet ouvrage peut être accepté à condition qu'il n'excède pas 10 à 15 % de la surface de toiture globale sur une même parcelle.

remarques de forme sur les documents présentés :

rapport de présentation :

Le rapport de présentation a intégré un certain nombre de cartes sous la rubrique "localisation des bâtis en 1934, 1951, 1966,..." (pages 52 à 55). Sur ces cartes apparaissent, pour chacune de ces dates, les maisons construites à l'emplacement de l'ancien château fort. Ces constructions ayant été édifiées postérieurement aux années 1970, il convient de rectifier.

**Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers du Haut-Rhin
Session du 29 janvier 2019**

Avis rendu sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune de **Zellenberg**

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L112-1-1 et D 112-1-11 ;

VU le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

VU le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif et notamment ses articles 5 et 6 ;

VU l'arrêté préfectoral du 24 août 2015, portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin ;

VU la saisine de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin par la commune de **Zellenberg** pour son plan local d'urbanisme en date du 13 novembre 2018 ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 mai 2018, portant délégation du préfet au DDT ;

VU l'avis conforme favorable avec réserve de la CDPENAF en date du 12 mars 2018 ;

Considérant la nécessité de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers dans le département du Haut-Rhin ;

Considérant que le projet de PLU participe globalement à la préservation des milieux naturels et forestiers ;

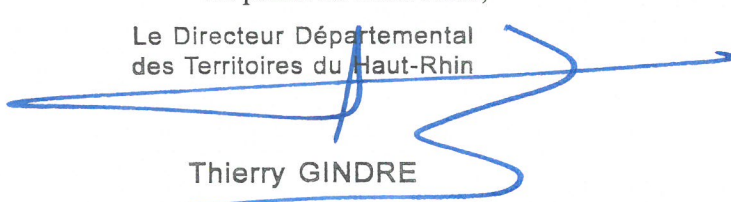
Considérant le nombre et la dimension des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;

Considérant l'évolution du projet par rapport au dossier examiné le 8 mars 2018 ;

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin, émet un avis conforme favorable au PLU arrêté de la commune de Zellenberg, avec présence de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Fait à Colmar, le 31 JAN. 2019

Le préfet du Haut-Rhin,
Le Directeur Départemental
des Territoires du Haut-Rhin



Thierry GINDRE



Délégation Territoriale du Haut-Rhin

Service Santé et Environnement

Affaire suivie par : Mme Clarisse SCHICHEL
Courriel : ars-grandest-dt68-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03.69.49.30.43
Fax : 03.89.29.69.26

Le Délégué territorial du Haut-Rhin

A

Mairie de ZELLENBERG
22, rue du Schlossberg,
68340 ZELLENBERG

- **à l'attention de Jean-Claude CASPARD**

Colmar, le 26 NOV. 2018

Nos réf : DT68/SE/CH/CS/2018-11 n° 269.

Objet : plan local d'urbanisme de la commune de Zellenberg.– projet arrêté.

Par courrier du 8 novembre 2018, vous avez sollicité l'avis de mon service dans le cadre du PLU arrêté de la commune de Zellenberg.

Après examen de l'ensemble des nouveaux documents que vous m'avez transmis et me référant à l'historique des avis émis par mon service, la majorité des enjeux santé-environnementaux ont été pris en compte.

Périmètres de protection

Comme mentionné dans mes anciens avis, je vous rappelle que la commune de Zellenberg n'est soumise à aucune servitude d'utilité publique relevant de mes services (captages publics d'alimentation en eau potable).

Autres enjeux santé-environnementaux

Je relève que l'ensemble des autres enjeux santé – environnementaux a bien été pris en compte (alimentation en eau potable, gestion des déchets, réseaux de distribution et assainissement, sites et sols pollués, qualité de l'air, nuisances sonores, utilisation du bois-énergie, localisation des exploitations agricoles et principe de réciprocité...).

Pour chaque enjeu, la commune a présenté des objectifs de réduction des différents risques associés ce qui permettra une amélioration de la santé de la population de Zellenberg.

Cependant, certains enjeux ont été oubliés ou méritent d'être complétés dans le cadre du projet de PLU arrêté. Notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, les actions vis-à-vis des pollens et de la prévention des allergies ou encore la prévention de l'exposition aux produits phytosanitaires.

1) La gestion des eaux pluviales

La commune veut encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau notamment pour étendre les systèmes de récupération et de valorisation des eaux de pluie.

Je rappelle que dans les cas où une telle solution est mise en œuvre, il conviendra de se référer à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Cet arrêté fixe des prescriptions techniques, dont la séparation totale entre les réseaux d'eau potable et d'eau de pluie, ainsi que la signalisation visible et explicite du réseau d'eau de pluie et des points d'usage. De plus, afin de limiter tout risque d'interconnexion entre le réseau d'eau de pluie et le réseau public de distribution d'eau potable, les usages intérieurs de l'eau de pluie sont limités à l'alimentation des chasses d'eau, au lavage des sols et, à titre expérimental et sous conditions, au lavage du linge.

Par ailleurs, les cuves de récupération devront être pourvues de moustiquaires afin de ne pas favoriser la prolifération de moustiques.

2) Actions vis-à-vis des pollens et prévention des allergies

J'ai noté parmi les orientations générales que la commune veut maintenir, préserver les espaces verts et améliorer le concept d'aménagement paysager. La palette végétale proposée en annexe 4 du règlement propose différentes espèces. Or parmi les espèces, je note des espèces considérées comme les plus allergisantes.

Aucune action n'a été envisagée par la commune concernant le risque vis-à-vis des pollens et la prévention des allergies.

Selon le réseau national de surveillance aérobiologique, plus de 20% de la population française souffre d'allergie respiratoire, et les pollens sont l'un des nombreux facteurs pouvant être à l'origine de ces manifestations. Or, au titre des obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, le règlement peut fournir des recommandations pour la plantation d'essences non allergènes (cf. liste sur www.rnsa.asso.fr).

Les articles 13 relatifs aux zones urbaines et à urbaniser pourraient ainsi être complétés par l'alinéa suivant : « Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes ».

La notice de présentation, le PADD et/ou les OAP pourraient également intégrer la nécessité de « favoriser les espèces végétales endémiques et non allergisantes ».

3) Prévention de l'exposition aux produits phytosanitaires

Je relève que des zones urbaines et des zones d'urbanisation future sont implantées à proximité de zones agricoles. J'ai noté qu'il est prévu des aménagements paysagers autour de certains secteurs d'urbanisation permettant de protéger la population. Cependant, d'autres secteurs restent sans protection.

En effet, concernant l'exploitation des parcelles agricoles et plus particulièrement la prévention de l'exposition aux épandages de produits phytosanitaires, j'attire votre attention sur les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'instruction technique de la Direction générale de l'alimentation du 27 janvier 2016, qui présentent des mesures de protection à mettre en place à proximité des lieux accueillant des personnes vulnérables, afin de les protéger lors de l'application de produits phytosanitaires.

Les mesures de protection (telle que l'implantation de haies anti-dérive) mises en place ciblent principalement les établissements ou espaces accueillant des enfants (y compris les centres de loisirs et les aires de jeux), ceux accueillant des personnes âgées et les établissements de soins. En pratique, elles pourraient également être appliquées aux secteurs où les zones d'habitation et les zones agricoles cultivées sont contiguës.

Les dispositions de protection seraient en tout état de cause à intégrer au règlement du PLU, dès lors qu'il autorise l'implantation, en proximité de zones agricoles cultivées, de nouveaux lieux ou établissements visés à l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime (l'article 13 des zones concernées peut notamment prévoir l'implantation de haies anti-dérive).

Sous réserve de la prise en compte de mes remarques, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de PLU arrêté.

P/le Délégué territorial du Haut-Rhin
La responsable du service Santé et Environnement



Amélie MICHEL

45 rue de la Fecht - 68000 COLMAR

Siège régional : 3 boulevard Joffre - CS 80071 - 54036 NANCY CEDEX - Standard régional : 03 83 39 30 30

COPIE POUR INFORMATION

M. le Directeur Départemental des Territoires
SCAU/BUPT
3, rue Fleischhauer
Cité Administrative/Bât K
68026 COLMAR CEDEX



Direction Europe,
Attractivité et Aménagement
Service Aménagement des Territoires

Monsieur Jean-Claude CASPARD
Maire
Mairie
22 rue du Schlossberg
68340 ZELLENBERG

Dossier n°18-6644
Suivi par Mathias MEONI
Tél. : 03 89 30 61 28

Colmar, le **29 JAN. 2019**

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié pour avis au Conseil départemental du Haut-Rhin, votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 5 novembre 2018, conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 30 novembre 1999, la commune de ZELLENBERG a sollicité le Département du Haut-Rhin pour la création d'une zone de préemption au titre des ENS (Espaces Naturels Sensibles) sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des zones urbanisées ou ayant vocation à être urbanisées à l'époque.

Par délibération en date du 17 mars 2000, le Département a créé la zone de préemption au titre des ENS correspondante, d'une superficie d'environ 470 ha.

Le projet de PLU a été arrêté une première fois le 20 novembre 2017 ; par courrier du 7 mars 2018, le Département avait émis un avis favorable sous réserve d'ajustements des secteurs AUh et Av, afin qu'ils n'empiètent pas sur cette zone.

Ce point n'a pas été pris en compte ; par conséquent, le Département émet un avis défavorable sur le présent projet de PLU arrêté, sauf si une des deux dispositions suivantes est mise en œuvre :

- Soit les secteurs AUh et Av sont modifiés, afin qu'ils n'empiètent plus sur la zone de préemption au titre des ENS (Espaces Naturels Sensibles),
- Soit une délibération est 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.

J'attire également votre attention sur le fait qu'aucun accès direct à la route des vins ne sera autorisé pour le secteur AUt (à vocation touristique et commerciale) ; ce point devra être ajouté à l'article AU2a en page 34 du règlement.

L'étude des documents communiqués me conduit aussi à formuler quelques observations que je vous remercie de bien vouloir examiner (cf. pièce jointe). Celles-ci portent essentiellement sur l'environnement, les infrastructures et le règlement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente
Pour la Présidente et par délégation
La Directrice Générale des Services par intérim



Stéphanie TACHON

AVIS ET OBSERVATIONS RELATIFS AU PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE ZELLENBERG

L'examen du projet de PLU appelle les observations suivantes :

◆ Concernant l'environnement

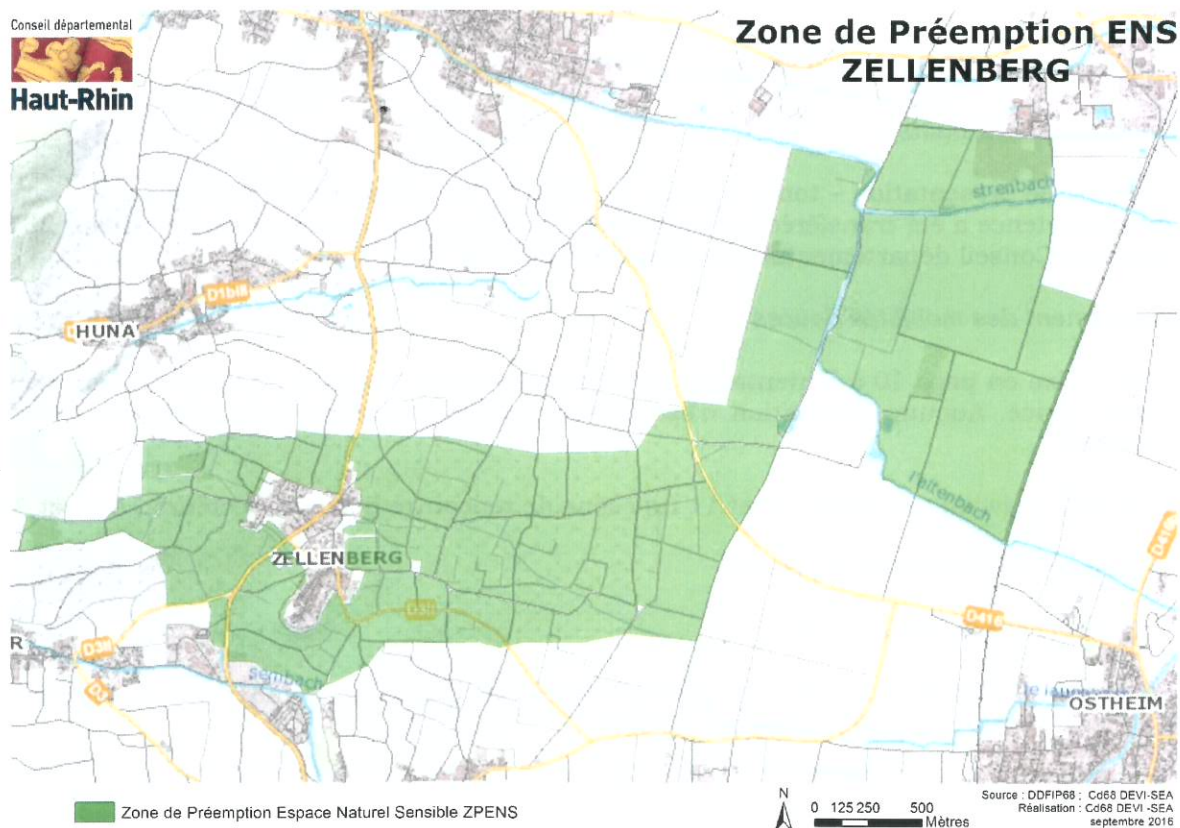
Site d'extension pour l'habitat (1AUh) et secteur agricole Av :

La zone d'extension 1AUh et surtout le secteur Av destiné à l'accueil de hangars viticoles se situent dans des éléments de sous-trame verte et bleue (cf. page 84 du rapport de présentation – tome A) et dans une zone d'enjeux écologiques forts (cf. carte en page 89 du rapport de présentation – tome A).

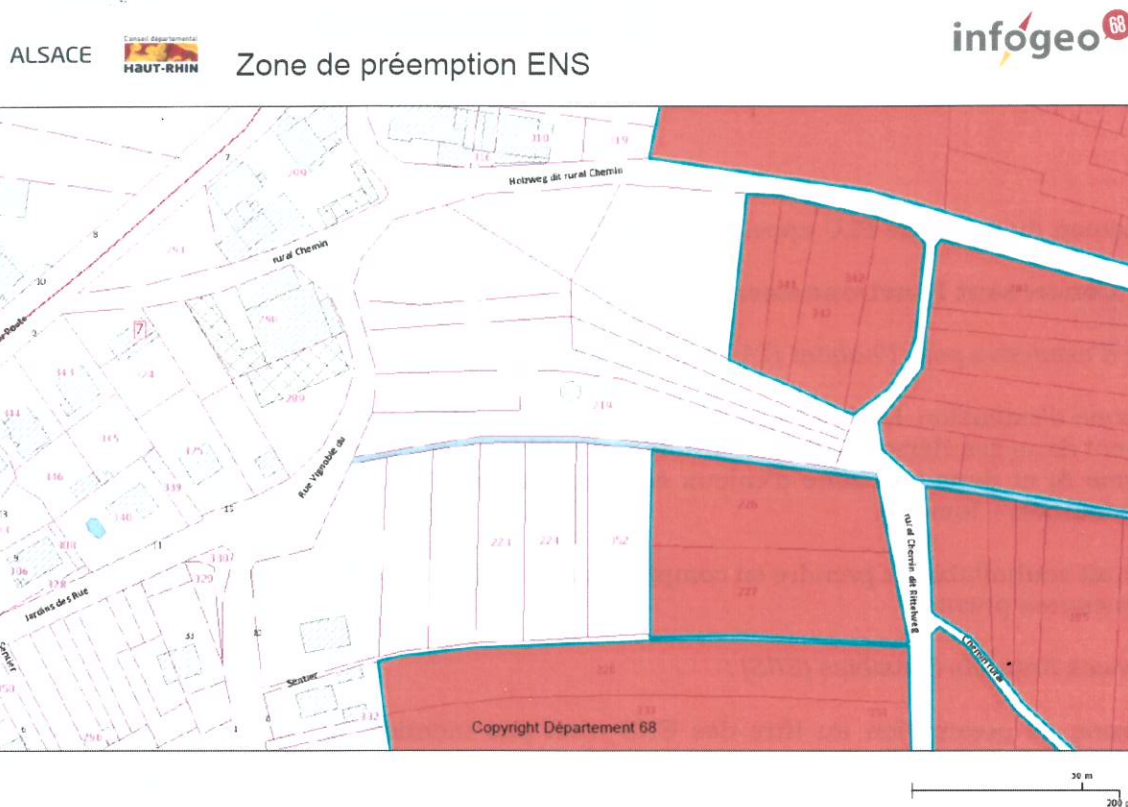
Il serait souhaitable de prendre en compte ces enjeux dans l'OAP du secteur 1AUh et d'exposer les mesures prévues.

Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

La zone de préemption au titre des ENS n'est pas mentionnée dans le projet de PLU ; il conviendrait de l'ajouter (cf. carte suivante) :



Cependant, le secteur d'extension 1AUh et la zone dédiée aux hangars viticoles Av empiètent sur la zone de préemption ENS (cf. carte ci-dessous) :



◆ Concernant les infrastructures

Transports interurbains :

Le rapport de présentation – tome A décrit en page 33 les transports interurbains par cars ; cette compétence a été transférée du Département à la Région à compter du 1^{er} janvier 2017 (remplacer Conseil départemental par Région Grand Est).

Renforcement des mobilités douces :

Le PADD fixe en page 10 à l'orientation stratégique n°10 les objectifs de renforcement de la mobilité douce. Aucune disposition n'est prévue pour les secteurs 1AUh et Av du site du Rittelreben.

Or, les OAP prévoient en pages 10 et 11 une zone de rencontre pour ces secteurs 1AUh et Av.

Une mise en cohérence est à prévoir.

◆ Concernant le règlement

Il conviendrait, d'insérer les phrases suivantes dans les dispositions générales du règlement (ou de les autoriser dans les zones concernées) :

- Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.

Accès à la route des vins :

Aucun accès direct à la route des vins ne sera autorisé pour le secteur AUt (à ajouter à l'article AU2a en page 34).

Article U4 (page 26) et AU4 (page 37) :

Les prescriptions relatives au stationnement vélo pourraient être limitées aux immeubles collectifs.

◆ **Concernant les plans de zonage**

Hormis la vue d'ensemble (plan n°4.1), il n'y a pas d'échelle pour les autres plans (n°4.2 Zoom partie Ouest, n°4.3 Zoom partie Est et n°4.4 Zoom partie urbaine).

Il serait souhaitable de disposer au moins d'un plan au 1/2000^{ème} de la partie urbaine, de manière à pouvoir bien repérer les parcelles et l'implantation des bâtiments.

Direction Europe,
Attractivité et Aménagement
Service Aménagement des Territoires

Monsieur Jean-Claude CASPARD
Maire
Mairie
22 rue du Schlossberg
68340 ZELLENBERG

Dossier n°17-9812
Suivi par Mathias MEONI
Tél. : 03 89 30 61 28

Colmar, le - 7 MARS 2010

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié pour avis au Conseil départemental du Haut-Rhin, votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Le dossier présente de nombreuses discordances sur un certain nombre d'éléments constitutifs du projet communal (population de référence, objectif de production de logements...).

Ainsi, un travail de relecture et d'harmonisation globale du dossier apparaît indispensable, afin de supprimer les contradictions entre les différentes pièces et parfois même au sein d'un même document, et de clarifier le projet.

J'attire en particulier votre attention sur les points suivants :

- Des ajustements sont à prévoir pour les secteurs AUh et Av, afin qu'ils n'empiètent plus sur la zone de préemption au titre des ENS (Espaces Naturels Sensibles),
- Aucun accès direct à la route des vins ne sera autorisé pour le secteur AUt (à vocation touristique et commerciale) ; le stationnement n'est pas réglementé pour cette zone ; ce point est à revoir afin d'éviter que les véhicules ne se garent le long de la RD 1b et n'occasionnent des gênes à la circulation sur cette voie.

Au regard de ce qui précède, le Conseil départemental émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des remarques précitées et des observations jointes en annexe.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



La Présidente



Brigitte KLINKERT

AVIS ET OBSERVATIONS RELATIFS AU PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE ZELLENBERG

L'examen du projet de PLU appelle les observations suivantes :

◆ Concernant le développement urbain

Le projet communal - La population :

Le rapport de présentation – tome A indique en page 7 une population de 372 habitants en 2013. Ce rapport mentionne en page 11 une population de 349 habitants au 1^{er} janvier 2016 est annoncée. Sur le graphique en partie droite de cette même page, une population de 349 habitants en 2013 est représentée.

Le PADD indique quant à lui (Orientation Stratégique n°2 en page 7) une population de 350 habitants en 2015.

Une mise en cohérence ainsi que des éclaircissements sont à prévoir, d'autant plus que le projet communal affiché dans le PADD vise une population de 375 habitants à l'horizon 2027 et de 400 habitants à l'horizon 2037.

Le projet communal – objectif de production de logements :

Le PADD prévoit :

- Orientation stratégique n°3 : la production de 36 logements d'ici 2037 (page 8),
- Orientation stratégique n°5 : en page 10 la création de 8 logements par densification du tissu bâti existant et de 29 logements en extension urbaine. Ces chiffres sont repris dans le tableau en page 11 du PADD.

Le rapport de présentation –tome B indique en page 25 dans la justification de la zone AU : « Le secteur 1AUh doit permettre la production de quelque 35 logements d'ici 2035. Ce chiffre s'impose à la fois comme un minimum et comme un maximum » : la zone 1AUh à elle seule permet donc d'atteindre l'objectif de production de logements à l'horizon 2037, ce qui ne correspond pas aux objectifs du PADD.

Cet objectif de production de 35 logements pour la zone 1AUh est rappelé en page 9 des OAP, mais le nombre de logements prévu est variable (3 pluri-logements de 4 à 6 logements et 17 à 23 logements individuels).

Il faut aussi signaler que la zone 1AUt permet aussi la réalisation de logements à l'étage qui ne sont pas pris en compte.

Il conviendrait de mettre en cohérence les objectifs de production de logements entre les différentes pièces (notamment entre le projet exposé dans le PADD et sa déclinaison dans les OAP).

Secteur de densification à l'Ouest de la route des vins :

Le diagnostic indique en page 61 un secteur de densification à l'ouest de la route des vins, qui est classé en zone Ur.

Ce secteur est enclavé dans le tissu urbain existant et présente des difficultés d'accès.

Afin d'optimiser l'utilisation du foncier et de ne pas bloquer certaines parcelles, il serait souhaitable de prévoir une OAP prévoyant les principes d'aménagement de ce secteur.

◆ **Concernant l'habitat**

PDALPD :

En page 107 du rapport de présentation –tome A, il faudrait ôter la référence au PDALPD 2012-2016 qui est obsolète.

◆ **Concernant les infrastructures**

Transports interurbains :

Le rapport de présentation – tome A décrit en page 33 les transports interurbains par cars ; cette compétence a été transférée du Département à la Région à compter du 1^{er} janvier 2017 (remplacer Conseil départemental par Région Grand Est).

Renforcement des mobilités douces :

Le PADD fixe en page 10 à l'orientation stratégique n°10 les objectifs de renforcement de la mobilité douce.

La Zone 1AUh et le secteur Av sont prévus dans une zone de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h).

Or, les OAP prévoient en pages 10 et 11 soit une zone de rencontre, soit une zone 30 pour les secteurs 1AUh et Av.

Pour ces mêmes secteurs, il est indiqué pour le stationnement :

- En page 10 des OAP : un stationnement en épi ou en bataille,
- En page 11 des OAP : stationnement en bataille uniquement prévu.

◆ **Concernant l'environnement**

Site d'extension pour l'habitat (1AUh) et secteur agricole Av:

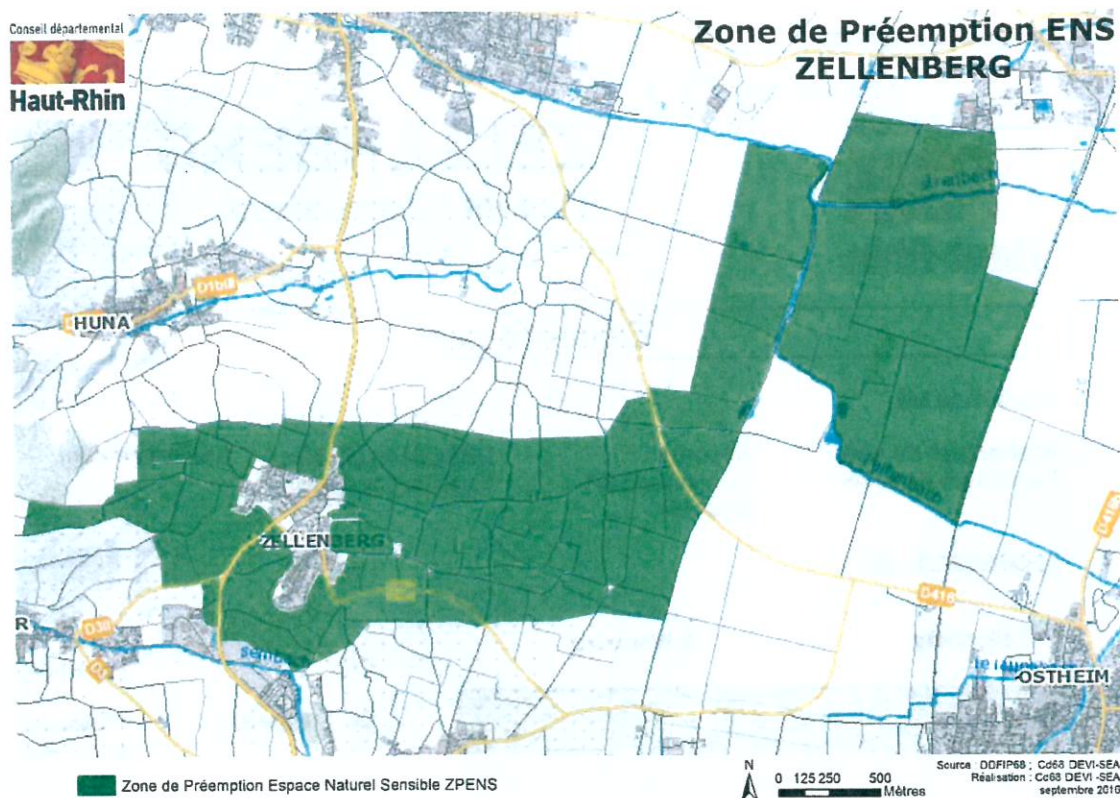
La zone d'extension 1AUh et surtout le secteur Av destiné à l'accueil de hangars viticole se situent dans des éléments de sous-trame verte et bleue (cf. page 84 du rapport de présentation – tome A) et dans une zone d'enjeux écologiques forts (cf. carte en page 89 du rapport de présentation – tome A).

Il serait souhaitable de prendre en compte ces enjeux dans l'OAP du secteur 1AUh et d'exposer les mesures prévues.

Ceci est d'autant plus important que l'analyse multi-critères pour la localisation du site préférentiel d'extension urbaine figurant en page 17 du PADD ne comprend pas de critère environnemental.

Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

La zone de préemption au titre des ENS n'est pas mentionnée dans le projet de PLU ; il conviendrait de l'ajouter (cf. carte en page suivante) :



Le projet de PLU ne remet pas en cause l'équilibre général de la zone de préemption au titre des ENS.

Cependant, des ajustements sont à prévoir pour le secteur d'extension 1AUh et la zone dédiée aux hangars viticoles Av, qui empiètent sur la zone de préemption ENS.

Décharges :

Deux sites sont répertoriés à l'inventaire départemental (cf. cartes en pages suivantes) ; ils devraient être cités dans le rapport de présentation et repérés pour information sur le plan de zonage.

Conseil Général



Haut-Rhin

ZELLENBERG

Lieu dit : Schlossberg

Éléments clés

Situation du site :

Etat actuel du site :
Propriétaire du terrain :

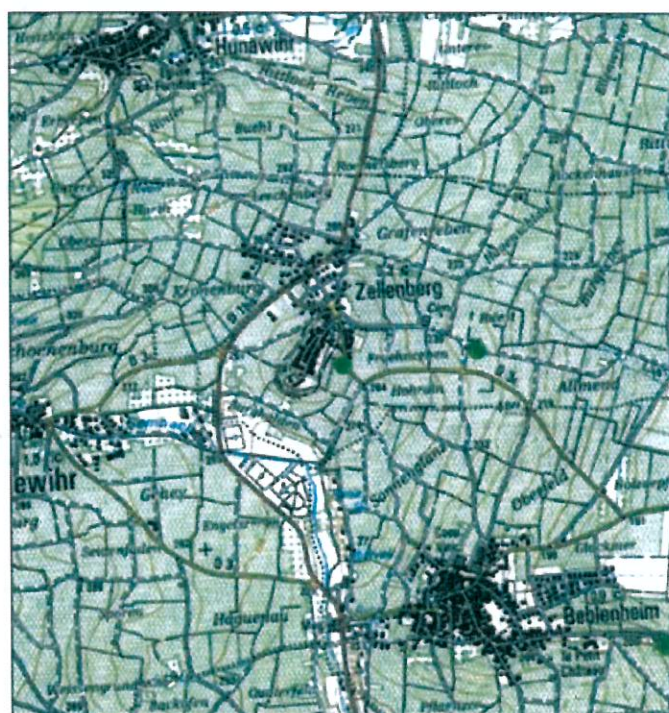
Résorbé
 Commune et SA
 BECKER

Utilisation du site : Sans information,
Exploitant du terrain :

Localisation du site :

Zellenberg

Schlossberg



Légende

Etat actuel de la décharge

- ▲ ouverte
- fermée
- résorbée
- ◆ sans information

0 125 250 500
Mètres

CG68 - IGN Scan25 ©
Avril 2010

Canton : Kaysersberg

Déchetterie(s) : Ribeauvillé
Riquewihr

Structure Intercommunale : CdC du Pays de Ribeauvillé

Secteur de traitement des déchets : 2

Section cadastrale / parcelle : 8 / 180.179

Dimensions du site :

- Longueur (m) : 0
 - Largeur (m) : 0
 - Surface (m²) : 2847
 - Epaisseur (m) : 5
 - Volume (m³) :
 - Nature de l'excavation :

Conseil Général



Haut-Rhin

ZELLENBERG

Lieu dit : Ruest

Éléments clés

Situation du site :

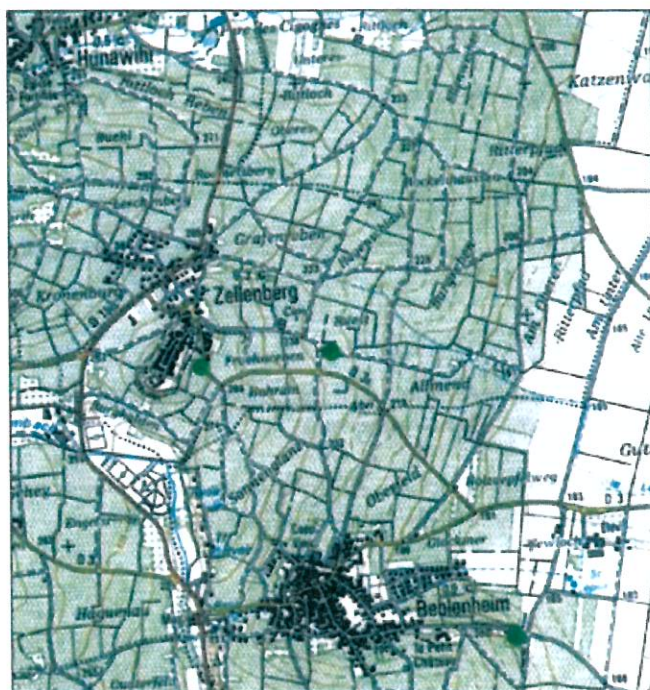
Etat actuel du site : Résorbé
Propriétaire du terrain : Privés

Utilisation du site : Sans information,
Exploitant du terrain : privés

Localisation du site :

Zellenberg

Ruest



Légende

Etat actuel de la décharge

- ▲ ouverte
- fermée
- résorbée
- sans information

0 125 250 500 Mètres

CG68 - IGN Scan25 ©
Avril 2010

Canton : Kayserberg
Déchetterie(s) : Ribeauvillé
 Riquewihr
Structure Intercommunale : CdC du Pays de Ribeauvillé
Secteur de traitement des déchets : 2
Section cadastrale / parcelle : 6 / 213-214-215-216-217-218

Dimensions du site :

- Longueur (m) : 0
 - Largeur (m) : 0
 - Surface (m²) : 1292
 - Epaisseur (m) :
 - Volume (m³) :
 - Nature de l'excavation :

◆ Concernant le règlement

Il conviendrait, d'insérer les phrases suivantes dans les dispositions générales du règlement (ou de les autoriser dans les zones concernées) :

- Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés.

- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.

Stationnement pour le secteur AUt :

Le secteur AUt, à vocation éco-touristique et pouvant accueillir des logements à l'étage, se situe en limite de la route des vins (RD 1 b). Le stationnement n'est pas réglementé pour ce secteur, ce que le règlement justifie en page 34 : « En secteur 1AUt, l'urbanisation du site (voir OAP) comprend une place d'accueil dimensionnée et adaptée aux exigences fonctionnelles, urbaines et paysagères du site. De ce fait, le règlement ne prévoit pas d'exigence en matière de stationnement dans les espaces privatifs. ».

Cependant, les indications figurant en pages 14 et 15 des OAP relatives à ce site sont très générales et ne comportent qu'un plan d'aménagement très succinct sans échelle.

Il convient que le stationnement induit par ces activités et les éventuels logements s'effectue sur les parcelles de la zone AUt et non le long de la RD 1b.

Le Département demande donc de réglementer de manière adéquate les places de parking de la zone AUt de manière à éviter le stationnement le long de la route des vins.

Accès à la route des vins :

Aucun accès direct à la route des vins ne sera autorisé pour le secteur AUt (à ajouter à l'article AU2a en page 32).

Article U4 (page 25) et AU4 (page 34) :

Les prescriptions relatives au stationnement vélo pourraient être limitées aux immeubles collectifs.

♦ Concernant les plans de zonage

Hormis la vue d'ensemble (plan n°4.1), il n'y a pas d'échelle pour les autres plans (n°4.2 Zoom partie Ouest, n°4.3 Zoom partie Est et n°4.4 Zoom partie urbaine).

Il serait souhaitable de disposer au moins d'un plan au 1/2000^{ème} de la partie urbaine, de manière à pouvoir bien repérer les parcelles et l'implantation des bâtiments.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 30 Novembre 1999

Nombre des conseillers élus : 11 - Conseillers en fonction : 11 - Conseillers présents : 09



Sous la présidence de Monsieur José EBLIN, Maire

Membres présents : Mme Hermine MONETTI, Mr Jean-Pierre WINDHOLTZ, Adjoints, MM. Georges PONCHON, Georges FUCHS, Jean-Claude HUTTARD, Marc TEMPE, Bernard FUX, Jean-Philippe BECKER, Conseillers Municipaux.

Membres Excusés : MM. Patrick RENTZ & Paul WINDHOLTZ.

Assistait également : Martine GELLY, Secrétaire de Mairie.

* * * * *

POINT N° 5. CREATION DE ZONES DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES :

Dans le cadre des travaux de révision du P.O.S. les conseillers municipaux ont été amenés à travailler sur les différents secteurs naturels du ban et ont pris conscience de la nécessité de protéger le patrimoine naturel existant encore, voire de renaturer certains secteurs afin de recréer une dynamique paysagère favorable à la faune et à la flore.

L'étude de l'aspect environnemental de la commune fait apparaître l'existence d'espaces boisés dans le secteur ouest du ban et d'un milieu naturel intéressant dans les secteurs sud et est, avec présence notamment de zones humides, de ripisylves et de trois étangs propriétés de la commune, mais dont la gestion est confiée à une association de protection pour les oiseaux.

La superficie totale du ban représente 496 Ha et le périmètre du projet de zone de préemption correspond à l'intégralité du ban communal.
Les zones à vocation urbaine ou à urbanisation future, sont toutefois exclues de la zone de préemption.

Cette démarche étant compatible avec les orientations du schéma directeur approuvé le 18 Juin 1998,

Après en avoir délibéré, Le Conseil municipal, souhaitant
pérenniser voire améliorer cet état des lieux,

par	4 Voix	POUR
	3 Voix	CONTRE (Mme MONETTI, MM. BECKER & FUX)
	1	ABSTENTION (M. PONCHON)

- ÉMET un avis favorable à la mise en oeuvre d'un processus de maîtrise foncière, d'aménagement et de gestion sur l'ensemble du territoire de la Commune,
- CHARGE Monsieur le Maire de solliciter le conseil général du Haut-Rhin, pour la création de ces zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles.
- PROPOSE que la gestion de ces espaces puisse éventuellement être confiée à d'autres organismes, tels conservatoire des sites Alsaciens, fédération de la chasse, association d'arboriculteurs ou de protection de la nature, ...
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents afférents à ce dossier.

Délibéré et adopté en séance du Conseil Municipal le Trente Novembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.



Le Maire :



ZELLENBERG

LAN D'OCCUPATION DES SOLS

2. PLAN DE ZONAGE



LEGENDE

— 0 — Ligne cadastrale
— Ligne de route ou de sentier

EMPLACEMENTS RESERVES

— Emplacement réservé
— Ligne de route ou de sentier

PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

— Plantations et espaces boisés
— Ligne de route ou de sentier

— Plantations à réaliser
— Plantations à réaliser

VOIR PLAN 28

COMMUNE DE ROUXVILLER

COMMUNE DE TIBBESVILLE

COMMUNE DE BERLEHNSIE

Zones exclues du périmètre E.N.S.

1cm = 150m

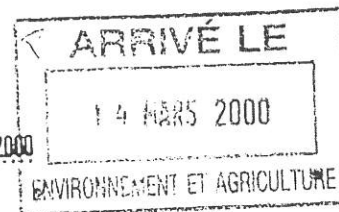


DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

CONSEIL GÉNÉRAL

COMMISSION PERMANENTE DU 17. MARS 2000

RAPPORT DU PRÉSIDENT



VI 12

Service Instructeur : Environnement et Agriculture

Service Consulté :

Création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles à Zellenberg

Les départements sont compétents pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non (d'après la loi n°85-729 du 18 juillet 1985).

Dans ce cadre, la commune de Zellenberg a donné récemment un avis favorable pour la création d'une zone de préemption d'environ 470 hectares au titre des espaces naturels sensibles.

Il s'agit d'une opération qui doit notamment permettre de préserver ou d'améliorer le cadre paysager situé autour de ce village essentiellement viticole.

Les départements sont compétents pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non (d'après la loi n°85-729 du 18 juillet 1985).

Ainsi le Conseil Général du Haut-Rhin a déjà décidé de créer sept zones de préemption, depuis 1998, avec l'accord des communes de Voegtlinshoffen, Rosenau, Village Neuf, Wildenstein, Kruth, Urbès et Wegscheid.

Dernièrement, dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation du Sol, ainsi que de la mise en place d'une Zone de protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, le Conseil Municipal de Zellenberg a souhaité tout mettre en œuvre pour maintenir ou restaurer la qualité du paysage et la diversité biologique sur son ban.

Face aux risques de dégradation du paysage rural et considérant que les différents espaces naturels ont également une fonction sociale et récréative, le Conseil Municipal de Zellenberg, réuni le 30 novembre 1999, a donc émis un avis favorable pour la création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles, conformément aux dispositions des articles L. 142.1 à L. 142.13 et R. 142.1 à R. 142.18 du Code de l'urbanisme. Ce projet est conforme aux orientations du schéma directeur approuvé le 18 juin 1998.

La zone présente des intérêts surtout agricoles et paysagers, mais également écologiques. Elle abrite un espace boisé dans le secteur ouest du ban et de plusieurs milieux naturels dans les secteurs sud et est, avec la présence notamment de zones humides, de ripisylves et de trois étangs propriétés de la commune, et dont la gestion est confiée à une association de protection des oiseaux. Une façade patrimoniale remarquable qui figure parmi les éléments architecturaux à protéger limite le sud du village. Toutefois, la commune n'est pas concernée par des habitats d'intérêt communautaire susceptibles de faire partie du réseau Natura 2000.

Plusieurs boisements (alignement d'arbres fruitiers et de haies) seront conservés et classés au titre des articles R et L 130, ainsi que L et R 142 du code de l'urbanisme. L'objectif de la commune est d'avoir la maîtrise foncière notamment le long des cours d'eau et des chemins afin de conserver ou de créer des espaces boisés.

La zone de préemption figure au plan d'occupation du sol en Nc et couvre une surface totale d'environ 470 hectares sur les 496 du ban communal.

Le Département resterait le principal titulaire du droit de préemption. Le cas échéant, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pourra exercer ce droit à défaut du Département.

Suivant la vocation des espaces acquis, la commune envisage d'en confier la gestion au Conservatoire des Sites Alsaciens, à la fédération de la chasse, à une association d'arboriculteurs ou de protection de la nature.

En conclusion, je vous propose de créer la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles à Zellenberg, conformément à la carte et la liste des parcelles annexées au rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Constant GOERG

Face aux risques de dégradation du paysage rural et considérant que les différents espaces naturels ont également une fonction sociale et récréative, le Conseil Municipal de Zellenberg, réuni le 30 novembre 1999, a donc émis un avis favorable pour la création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles, conformément aux dispositions des articles L. 142.1 à L. 142.13 et R. 142.1 à R. 142.18 du Code de l'urbanisme. Ce projet est conforme aux orientations du schéma directeur approuvé le 18 juin 1998.

La zone présente des intérêts surtout agricoles et paysagers, mais également écologiques. Elle abrite un espace boisé dans le secteur ouest du ban et de plusieurs milieux naturels dans les secteurs sud et est, avec la présence notamment de zones humides, de ripisylves et de trois étangs propriétés de la commune, et dont la gestion est confiée à une association de protection des oiseaux. Une façade patrimoniale remarquable qui figure parmi les éléments architecturaux à protéger limite le sud du village. Toutefois, la commune n'est pas concernée par des habitats d'intérêt communautaire susceptibles de faire partie du réseau Natura 2000.

Plusieurs boisements (alignement d'arbres fruitiers et de haies) seront conservés et classés au titre des articles R et L 130, ainsi que L et R 142 du code de l'urbanisme. L'objectif de la commune est d'avoir la maîtrise foncière notamment le long des cours d'eau et des chemins afin de conserver ou de créer des espaces boisés.

La zone de préemption figure au plan d'occupation du sol en Nc et couvre une surface totale d'environ 470 hectares sur les 496 du ban communal.

Le Département resterait le principal titulaire du droit de préemption. Le cas échéant, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pourra exercer ce droit à défaut du Département.

Suivant la vocation des espaces acquis, la commune envisage d'en confier la gestion au Conservatoire des Sites Alsaciens, à la fédération de la chasse, à une association d'arboriculteurs ou de protection de la nature.

En conclusion, je vous propose de créer la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles à Zellenberg, conformément à la carte et la liste des parcelles annexées au rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



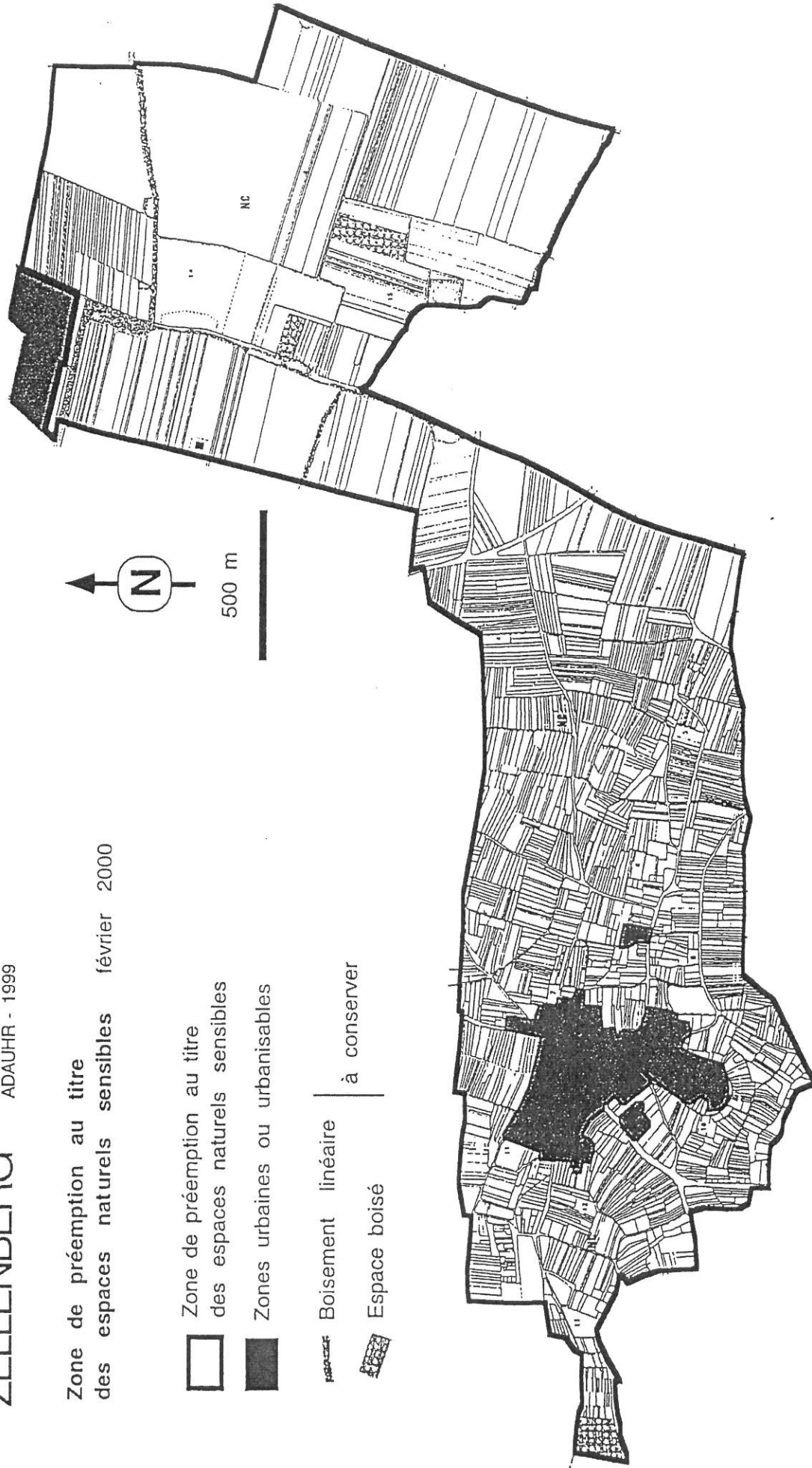
Constant GOERG

ZELLENBERG

D'après plan d'occupation des sols
ADAUHR - 1999

Zone de préemption au titre
des espaces naturels sensibles février 2000

-  Zone de préemption au titre
des espaces naturels sensibles
-  Zones urbaines ou urbanisables
-  Boisement linéaire
à conserver
-  Espace boisé



MAIRIE DE ZELLENBERG

22 Rue du Schlossberg

68340 ZELLENBERG

Tél. 03.89.47.90.15

Fax 03.89.49.05.61

Liste des parcelles entrant dans le périmètre
des espaces naturels sensibles

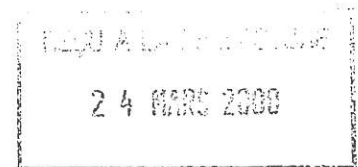
(Réf. cadastre - Rôle 1999)

Section	N° parcelles	Lieudit	Observ.
2	1 à 6	Lauenbach	
	7 à 9	Burgreben	
	16 à 42	Oberer Ritterpfad	
	49 à 55	Oberer Ritterpfad	
	57 à 60	Oberer Ritterpfad	
	152 - 154 - 156 - 158	Oberer Ritterpfad	
	160 - 162 - 165 - 167	Oberer Ritterpfad	
	171 à 173	Oberer Ritterpfad	
	175 à 179	Oberer Ritterpfad	
4	1 à 59	Burgreben	
	60 à 93	Ritterpfad	
	98	Ritterpfad	
	101 à 102	Ritterpfad	
	104 à 133	Ritterpfad	
	136 à 147	Ritterpfad	
	150 - 151	Ritterpfad	
5	1 à 118	Allmend	
	119 à 223	Burgreben	
	224 à 228	Ritterpfad	
	230 à 237	Ritterpfad	
	242 à 244	Ritterpfad	
	246 à 248	Ritterpfad	
	269 - 276	Ritterpfad	
	281 à 287	Almend	
	290	Almend	
	291 - 293 - 295 - 297 - 299 - 301	Ritterpfad	
	303 - 305 - 307 - 309 - 311 - 313	Ritterpfad	
	315 - 317 - 319 - 321 - 323 - 325	Ritterpfad	
	327 - 329 - 331 - 332 - 333 - 335	Ritterpfad	
	337 - 339 - 340 - 343 - 344 - 347	Ritterpfad	
	348 - 351 - 352 - 355 - 356 - 359	Ritterpfad	
	360 - 363 - 364 - 367 - 368 - 369	Ritterpfad	
	371 - 372 - 375 - 376 - 379 - 380	Ritterpfad	
	383 - 385 - 387	Ritterpfad	
6	1 à 15	Ruest	
	18 à 71	Ruest	
	74 à 149	Ruest	
	150 à 184	Hagenschlauf	
	185	Ruest	
	186 à 197	Hagenschlauf	
	198	Ruest	
	199 à 209	Hagenschlauf	
	210 à 223	Ruest	
	225 à 226	Ruest	

7	1 à 24	Graffenreben	
	26 à 27	Graffenreben	
	30 à 146	Graffenreben	
	147 à 203	Kirchengueter	
	205 à 207	Kirchengueter	
	208	Rittelreben	
	210 - 211 - 215 - 216 - 217	Rittelreben	
	226 à 227	Rittelreben	
	228	Rue du Vignoble	
	230 à 243	Rittelreben	
	294	Village	
	295	Graffenreben	
	297	Kirchengueter	
	300	Graffenreben	
	310 à 315	Graffenreben	
	320 à 323	Kirchengueter	
	333	Rittelreben	
	341 à 342	Rittelreben	
8	1 à 2	Froehnreben	
	4 à 9	Froehnreben	
	11 à 14	Froehnreben	
	15 à 25	Kirchengueter	
	26	Froehnreben	
	27 à 56	Kirchengueter	
	58 à 60	Kirchengueter	
	61 à 73	Hohrain	
	75 à 95	Hohrain	
	98 à 107	Hohrain	
	109 à 158	Hohrain	
	159 à 165	Burghalden	
	166 à 180	Schlossberg	
	181	Hohrain	
	182	Burghalden	
	183	Kirchengueter	
	184 à 185	Hohrain	
	186	Hohrain	
	186 à 187	Froehnreben	
	188 à 193	Hohrain	
	196	Froehnreben	
9	12 à 14	Village	
	20 à 24	Village	
	33	Village	
	42 à 44	Village	
	115 à 117	Schlossberg	
	127	Village	
	138 à 139	Schlossberg	
	145 à 147	Schlossberg	
	170 à 171	Schlossberg	
	175 à 176	Village	
10	1 à 17	Pfaffenbrunnen	
	25 à 29	Kronenburg	
	43 à 44	Schlossreben	
	48	Schlossreben	
	51 à 58	Schlossreben	
	59 à 81	Schlossberg	
	83 à 95	Schlossberg	
	96 à 99	Burghalden	

	102 à 122	Burghalden	
	124 à 144	Burghalden	
	146 à 161	Burghalden	
	163 à 193	Burghalden	
	197 à 200	Schlossberg	
	211	Burghalden	
	212	Schlossreben	
	213 à 214	Burghalden	
	219	Schlossreben	
	237	Burghalden	
	244 à 250	Kronenburg	
	267 à 268	Burghalden	
	269 à 270	Burghalden	
	271 à 272	Kronenburg	
11	1 à 23	Lerchenberg	
	24 à 47	Rimelsberg	
	54 à 65	Rimelsberg	
	66 à 81	Grafenreben	
	89 - 92	Suppler	
	94 à 95	Rte des Vins	
	106 - 108	Suppler	
	119 à 122	Suppler	
	123	Harth	
	126 à 163	Harth	
	184	Grafenreben	
	185	Rte des Vins	
	191 - 192 - 193 - 194	Harth	
	244-246-248-250-252-254-256	Rimelsberg	
12	1 à 25	Schoenenburg	
	26 + 29 à 35	Kronenburg	
	37 à 56 + 58	Kronenburg	
	59	Kronenburgweg	
	60 à 62	Kronenburg	
	65 à 76	Kronenburg	
	79 à 80	Kronenburg	
	83 - 88 - 91	Kronenburg	
	95 à 97	Kronenburg	
	103 à 105	Kronenburg	
	110 à 116	Kronenburg	
	120 à 123	Kronenburg	
	133-135-136-138-139	Kronenburg	
	149 à 169	Kronenburg	
	186-198-200-202-204-206-208-210	Kronenburg	
	212-214	Kronenburg	
	216 à 220	Kronenburg	
	222	Kronenburgweg	
13	1 à 149	Harth	
	152 à 155	Kronenburg	
	157 à 165	Kronenburg	
	167 à 172	Kronenburg	
	175	Kronenburg	
	176 à 178	Harth	
	179	Kronenburg	
	180 à 185	Harth	
	186 à 190	Kronenburg	
	191	Harth	
	192 à 195	Kronenburg	

14	1 à 27	Griess	
	28 à 48	Durrenbach	
	50 à 56	Durrenbach	
	57	Teufelsloch	
	58 à 68	Hagenhurst	
	69 - 70 - 91	Strengbach	
	92 à 138	Durrenbach	
	139	Teufelsloch	
	140 à 144	Durrenbach	
15	1 à 14	Unten am Ritterpfad	
	16 à 32	Kaibgrubenacker	
	33 à 68	Katzenwadel	
	69 à 87	Durrenbach	
	88 à 107	Steingruben	
	108	Altenbach	
	110 à 123	Altenbach	
	124 à 125	Steingruben	



Création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles à Zellenberg

DELIBERATION

La commission permanente décide la création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles à Zellenberg, conformément à la carte et à la liste des parcelles annexées au rapport.

DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN ACTE CERTIFIÉ EXECUTOIRE

Réception par le représentant de l'Etat	24 MARS 2000
Publication - Notification	24 MARS 2000



Pour le Président du Conseil Général
et par délégation

Philippe GALLI

Préfecture du Haut-Rhin
Le 24 MARS 2000
Le Président du Conseil Général
du Haut-Rhin
Signé en Préfecture et en Mairie



Parc
naturel
régional
des Ballons
des Vosges

Une autre vie s'invente ici

OC/ MG - 6327

Dossier suivi par :
Frédéric Monin-Guenot
f.monin-guenot@parc-ballons-vosges.fr
Objet :
PLU arrêté de Zellenberg

Monsieur Jean-Claude CASPARD,
Maire de la Commune de Zellenberg

Mairie de Zellenberg

68340 ZELLENBERG

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 14 novembre 2018, vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU nouvellement arrêté de votre commune. Un précédent avis favorable avait été rendu par le Parc et transmis à la commune par courrier en date du 1er mars 2018.

La Commission urbanisme statutaire du Parc a examiné les éléments transmis en concentrant son attention non seulement sur les aspects qualitatifs du document mais aussi sur sa sécurité juridique et sur ses modalités de mise en œuvre. Il est, en effet, important de rappeler que la commune de Zellenberg se situe dans le périmètre du SCoT Montagne Vignoble et Ried approuvé le 15 décembre 2010. Ce SCoT actuellement en cours de révision, ayant été élaboré sous un régime juridique antérieur aux Lois Grenelle et ALUR, ne constitue pas un document dit intégrateur répondant aux dispositions des articles L131-1 et L131-4 du Code de l'Urbanisme. Ceci implique une compatibilité qui est à établir directement entre le PLU et la Charte du Parc.

Après examen des éléments transmis, la commission urbanisme statutaire a retenu que les modifications apportées au projet PLU entre les deux arrêts ne visaient qu'à renforcer la compatibilité du futur document d'urbanisme avec le SCoT et n'étaient donc pas de nature à remettre en question l'appréciation portée sur celui lors de son premier examen.

Considérant l'analyse faite par la Commission urbanisme statutaire, je constate que le projet de PLU de la commune de Zellenberg, dans son deuxième arrêt, reste compatible avec les orientations de la Charte 2012-2024 du Parc naturel régional des Ballons des Vosges et répond de manière satisfaisante aux objectifs qui en découlent.

Pour ces raisons, le Parc naturel régional des Ballons des Vosges émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la commune de Zellenberg.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Bien
à vous

Le Président

Laurent SEGUIN

Parc naturel régional des Ballons des Vosges • 1 cour de l'Abbaye 68140 Munster • Tél: 03.89.77.90.20
Fax : 03.89.77.90.30 • www.parc-ballons-vosges.fr



Mairie
A l'attention de Monsieur le Maire
22 rue du Schlossberg
68340 ZELLENBERG

**Service Gestion du
Territoire**

Objet
Avis sur P.L.U arrêté de
ZELLENBERG
Référence
FR/008

Dossier suivi par
Frédéric ROY
Chargé de missions
03 89 20 98 03
frederic.roy@alsace.chambagri.fr

Sainte Croix en Plaine, le 04/02/2019

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 14 novembre 2018, et en application des articles R 153-16 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural relatifs à la réduction des espaces agricoles, veuillez trouver ci-après l'avis de notre compagnie concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté pour la deuxième fois par votre Conseil Municipal le 5 novembre 2018.

Nous vous remercions pour avoir convié notre compagnie à l'élaboration du PLU au travers de la réunion des personnes publiques associées du 14 juin 2017.

Dans un premier temps, nous tenons à souligner la qualité globale du document d'urbanisme tel qu'il est rédigé. Il présente les enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans les différentes pièces du dossier.

Il ressort de ce dossier arrêté qu'un certain nombre de remarques émises par les différents services lors du premier arrêt du 20 Novembre 2017 ont été prises partiellement en compte.

Appréciation globale

Nous soulignons l'enjeu de la prise en compte des thématiques viticole et agricole sur le ban communal. Une réunion de concertation a eu lieu dans ce sens le 1 juin 2016 avec l'ensemble des exploitants de la commune. Il est ressorti de cette réunion, la mise en place :

- d'une zone de constructibilité viticole (Av)
- d'une zone de constructibilité agricole (Ac)

Ces débats ont permis de définir collectivement des solutions de construction de bâtiments techniques et de stockage pour les viticulteurs

**Siège Social
Site du Bas-Rhin**
Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél. : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin
11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél. : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
Email : direction@alsace.chambagri.fr

se traduisant par la mise en place d'une zone viticole constructible pour des hangars.

Néanmoins, dans le document arrêté en novembre dernier, nous constatons que la zone de hangars qui avait été évoquée lors de la réunion publique associée et de la réunion de concertation n'a pas été reconduite au même emplacement. Celle-ci se trouve dorénavant au Nord-Ouest du ban communal. Cet emplacement est occupé actuellement par une zone boisée privée.

Cette localisation à l'extérieur du village contribuera au mitage de l'espace par rapport au premier projet de PLU arrêté de novembre 2017. L'ancien emplacement avait le mérite d'être en continuité de l'enveloppe urbaine et limitée grandement ce mitage.

Dans ce contexte, nous demandons que soit revue la localisation de cette zone de hangar viticole en concertation avec la profession.

Néanmoins, nous tenons aussi à souligner ce qui a été retenu dans cette deuxième mouture du PLU arrêté.

- la mise en place d'un zonage pour l'extension de bâtiments techniques et de stockage viticole assorti d'une OAP spécifique.
- la réduction de la zone urbaine demandée à l'Ouest de la commune au lieu-dit Kronenburg.
- la réduction de la zone Nb située en pied du promontoire de Zellenberg et occupée par de la vigne.

Nous saluons la prise en compte de ces éléments et une volonté de réduire au mieux la consommation foncière de l'AOC Alsace.

1) Rapport de présentation – 1^{ère} partie – diagnostic

Nous soulignons l'intérêt que porte le document sur l'agriculture, et la viticulture, en particulier par son aspect économique, étroitement lié avec le développement touristique de la commune.

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande que le rapport de présentation du PLU établisse « *les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements de services* »

Ces éléments se retrouvent dans la première partie du rapport de présentation concernant la description de l'agriculture et de la viticulture et justifient les orientations prises dans la nouvelle mouture du PLU.

2) PADD :

a) Consommation foncière

La commune a choisi un scénario raisonnable avec une population de 370 habitants à l'horizon 2037 ce qui est moindre et plus raisonnable par rapport au chiffre de 400 habitants énoncé dans la première mouture du PLU. L'accueil d'environ 30 personnes supplémentaires par rapport à la population de 2017 de 341 habitants est cohérent et correspond davantage à la démographie observée ces 50 dernières années. Il permet d'envisager l'accueil de 50 habitants au total en y incluant le desserrement des ménages (2.11 personnes) soit 2.5 nouveaux habitants par an.

Cet objectif démographique permet d'envisager la construction d'environ 33 logements entre 2018 et 2037. La production de 30 nouveaux logements mobilisera 1.2 hectares. Cette surface est destinée à de l'habitat collectif (3 pluri-logements de 4 à 6 logements soit 50% des logements produits sur le projet) et de l'habitat individuel (12 à 18 maisons individuelles). Nous notons que la proportion d'habitat collectif représente une part importante du projet urbain (50% des logements) dans cette nouvelle version du PLU. Le nombre de logements à l'hectare est estimé à 25 et conforme à la prescription du SCOT en vigueur.

L'armature urbaine de Zellenberg permet encore un potentiel de densification dans le bâti existant. En effet, 1 ha de dents creuses ont été repérés et peuvent être mobilisables à plus ou moins long terme. Le PADD indique la possibilité de réaliser 8 logements dans ces dents creuses. Au regard de ce chiffre, le taux de rétention est fort. Cependant, il peut être justifié par la nature des vides (jardins et vignes) difficilement mobilisables à cause de leurs valeurs patrimoniales et économiques.

Néanmoins, le projet urbain de la zone 1AUh au Nord-Est, nous interroge sur un point :

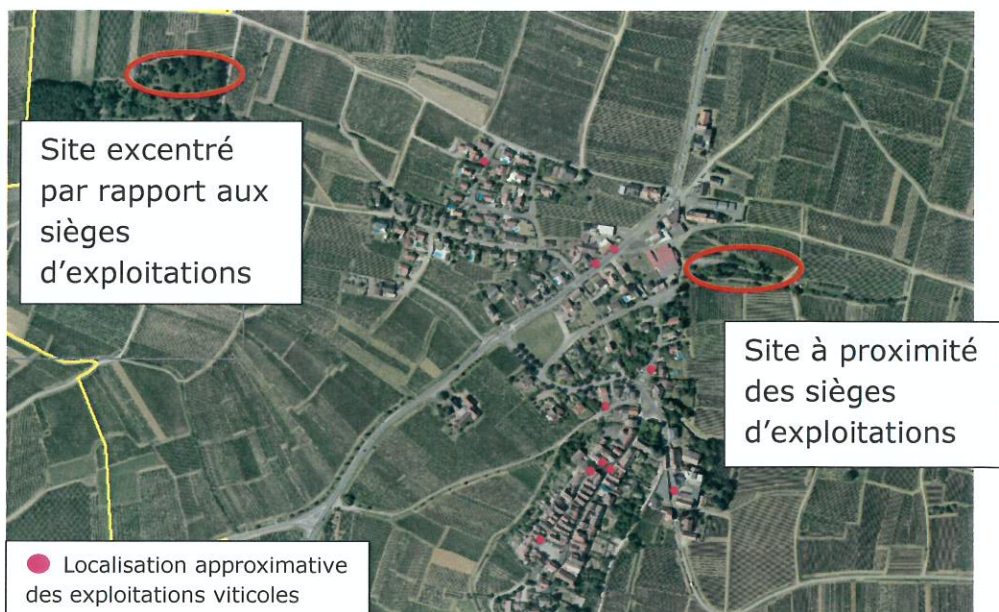
- le maintien de la zone Nb (transition paysagère) au Nord de l'extension urbaine.

Nous demandons que soit inscrit dans l'OAP et dans le règlement que les arrières des bâtiments se situant vers le vignoble soient inconstructibles et non par un zonage spécifique Nb.

b) Préservation et développement de l'activité viticole et agricole

L'activité viticole et agricole est prise en compte dans le projet politique du PLU à travers l'orientation du PADD «conforter la vitalité économique et touristique». Elle prévoit le développement des exploitations viticoles et agricoles de Zellenberg et se traduit par la mise en place d'une solution mutualisée d'implantation de hangars viticoles sur 0.41 hectares (Av) et la constructibilité de la zone agricole céréalière (Ac). Le règlement de la zone Ac encadre strictement la constructibilité agricole.

Néanmoins comme exprimé précédemment, la localisation de la zone de hangars a été déplacée à l'extérieur du village dans la deuxième mouture du PLU. Notre compagnie s'interroge sur la localisation de cette zone de hangars viticoles. En effet a-t-elle été déterminée suite à une concertation avec la profession viticole de Zellenberg ? La question de la pertinence du lieu choisi en fonction des besoins réels de la profession se pose, car la plupart des viticulteurs de Zellenberg se situe dans le centre du village.



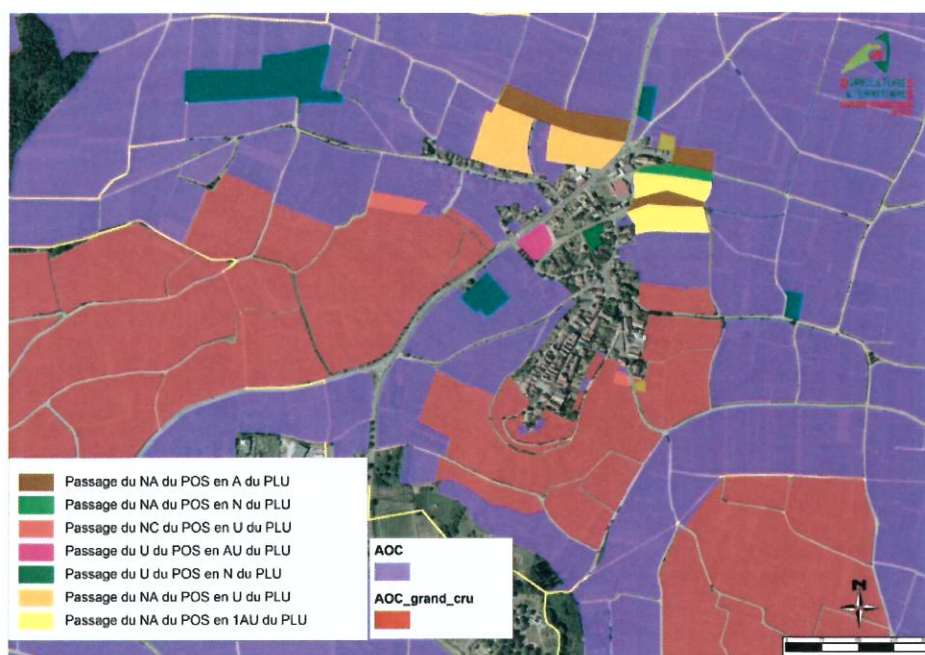
La localisation de la zone de hangars du premier PLU arrêté était en continuité avec la zone urbaine et avait le mérite de réduire sensiblement les allers-retours entre les sièges d'exploitation et celle-ci. A contrario, la nouvelle zone située au Nord du ban communal nécessitera de fréquents allers-retours.

Dans ce contexte, nous demandons que soit revue la localisation de cette zone de hangar viticole en concertation avec la profession.

3) Rapport de présentation – 2^{ème} partie – Analyse des incidences du plan et les explications des choix retenus dans le PLU

a) Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.

Les surfaces inscrites à l'ancien POS en zones NA dévolues au développement urbain ont partiellement été utilisées durant l'application du document d'urbanisme, laissant néanmoins de la surface disponible à l'extérieur de la tache urbaine pour le futur PLU.



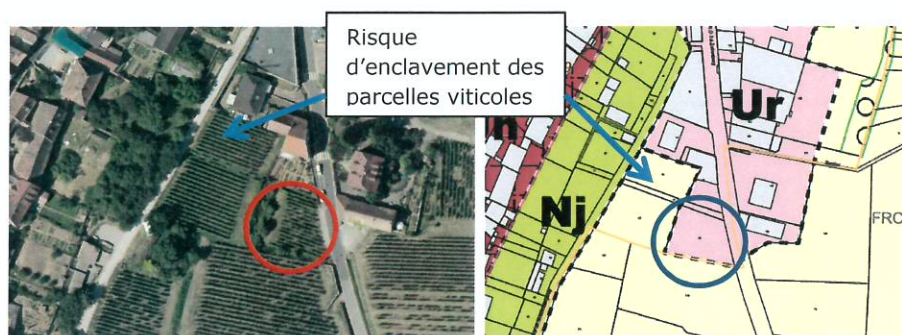
Au cours de la réflexion d'élaboration du PLU, la commune a fait le choix de reconduire la zone d'extension de 1.2 ha au Sud Est du village.

De même, dans le but de densifier la tache urbaine, 0.34 ha de zone 1AUh ont été mis en place sur le site du Huttweg avec la production de 8 à 9 logements.

Enfin, la réduction de la zone Ur de 0.20 ha par rapport à la première mouture traduit une volonté de la commune de réduire la consommation d'aire AOC Alsace.

Néanmoins, nous constatons que l'extension de la zone Ur a été maintenue en entrée sud de la commune, impactant 0.10 ha d'aire AOC

Alsace situés à proximité de l'AOC Grand Cru Froehn et enclavant des parcelles viticoles.



Cette zone nous apparaît comme non justifiée par rapport aux besoins en population et contraire à l'orientation de limitation de l'étalement urbain.

En résumé, nous pouvons constater qu'au regard de ces éléments :

- une intention à densifier dans les « vides » du tissu urbain avec une mobilisation de 0.34 ha.
- une volonté de contenir les extensions urbaines pour l'habitat dans la continuité de la tache urbaine présente et dans un souci d'intégration paysagère affichée.
- une volonté de retour en terre viticole de plus d'un ha de vignes.
- concernant l'activité économique, la volonté de limiter l'extension au sein de l'enveloppe urbaine (zone 1AUt), concourant à la réduction de l'étalement urbain.

Néanmoins cette volonté de limiter l'étalement urbain peut être perfectible à travers :

- la réduction de l'espace de transition (Nb) entre le vignoble et l'urbanisme permettant d'optimiser au mieux le foncier pour l'habitat.
- la réduction de la zone Ur à l'entrée Sud-Est de la commune.

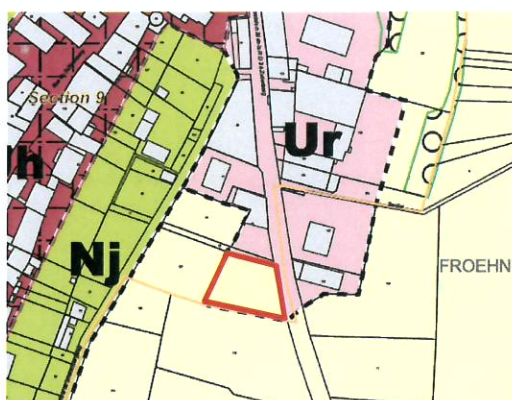
Par conséquent, nous demandons que ces deux remarques soient prises en compte dans le projet urbain pour que l'orientation sur la modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain soit respectée.

b) Les choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit.

Dispositions du PLU en zones 1AUh et Ur

Comme précédemment énoncé, nous demandons :

- que soit retirée l'extension de la zone Ur



- que la surface prévue pour l'urbanisation future en zone 1AUh soit optimisée afin de réduire la consommation foncière.

Dispositions du PLU en zone Av, Ac et AvI

Ces dispositions sont en corrélation avec l'orientation générale concernant la vitalité économique et touristique, afin de pérenniser et de développer l'activité viticole et agricole sur le long terme à Zellenberg.

Elles se traduisent par la mise en place de deux zonages viticoles (Av) et agricoles constructibles (Ac).

Concernant le zonage Ac, la faculté de loger l'exploitant sur le lieu de l'exploitation est possible si cette nécessité est démontrée au regard des activités de l'exploitation.

A noter que la notion de nécessité inscrite au règlement sera étudiée au moment de l'instruction du permis de construire conformément à la charte de constructibilité agricole dans le département du Haut-Rhin.

En complément et compte tenu des reconversions actuelles vers le maraîchage, nous demandons que soit spécifiée à l'article A1 du règlement de la zone Ac, la possibilité d'installation de serres. Nous demandons également que les cribs à maïs soient autorisés car importants dans le développement des exploitations céréalières.

Au sujet de la zone Av, nous regrettons qu'il n'y ait pas possibilité de réaliser à côté des hangars, une aire de lavage collective pour des engins et des pulvérisateurs agricoles et viticoles. Celle-ci peut être circonscrite et sécurisée grâce à un stockage des effluents comme c'est le cas sur de nombreux sites déjà opérationnels. Nous demandons que soit retirée du règlement (Article A1) cette interdiction sur la zone Av pénalisant le développement de la viticulture à Zellenberg. Nous tenons à saluer la mise en place d'une zone AvI spécifique pour le développement de la viticulture encadré par une OAP.

4) Programmation (OAP) :

Les zones 1AUh et AvI font l'objet d'une OAP et sont situées dans la zone urbaine ou son prolongement. L'habitat futur projeté de la zone 1AUh au Nord-Est étant à proximité de la zone de vignoble, celui-ci peut perturber le fonctionnement des chemins ruraux environnants.

Nous tenons ici à rappeler que la vocation première des chemins ruraux est la desserte agricole et viticole. Nous demandons que sur ces chemins non viabilisés soit respectée la priorité aux engins viticoles et agricoles.

Conclusion :

L'économie globale du document nous paraît répondre aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

En effet, le retour en zone agricole de plus d'1ha, la volonté de densification dans la tache urbaine confirme les objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.

Concernant la consommation foncière notre institution émet un avis favorable.

Les besoins agricoles et viticoles des exploitations existantes ont été pris en compte partiellement dans le cadre de l'élaboration du document. En effet, nous nous interrogeons sur la pertinence de la localisation de la zone de hangars viticoles qui nous semble trop éloignée des exploitations viticoles existantes. De plus, elle ne correspond pas aux attentes de la profession exprimée lors de la réunion de concertation du 1^{er} Juin 2016.

Aussi, notre institution émet un **avis réservé sur les besoins viticoles** du PLU présenté,

Notre avis sera réputé favorable à condition :

- que soit réétudiée la localisation de la zone de hangars avec la profession viticole afin qu'elle corresponde aux réels besoins de celle-ci.
- que soit enlevée du règlement, article A1 de la zone Av, l'interdiction de mettre une aire de lavage pour les engins viticoles et que soit ajoutée la possibilité d'implantation des serres pour une activité de maraîchage et de cribs à maïs en zone Ac.
- que soit inscrit dans l'OAP et dans le règlement que les arrières des bâtiments se situant vers le vignoble soient inconstructibles et non par un zonage spécifique Nb.
- que soient supprimée l'extension au Sud-Est de la zone Ur qui concourt à l'étalement urbain et à la consommation de l'aire AOC Alsace.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations ou renseignements, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Pour le Président et par délégation

Thierry ENGASSER
Président de Service





Colmar, le 12 février 2019

M. Jean-Claude CASPARD
Maire de la Commune de
ZELLENBERG
Mairie
22 rue du Schlossberg
68340 ZELLENBERG

Dossier suivi par :
Christine LEMARCHAND
Tél : 33 (0)3 89 20 20 71
Courriel : c.lemarchand@alsace.cci.fr

Objet : projet de PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 18 novembre 2018, vous avez sollicité l'avis de notre Chambre de Commerce et d'Industrie sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 05 novembre 2018.

Au vu des enjeux économiques, nous sommes surpris de ne pas avoir été conviés à une réunion des PPA avant arrêt, afin d'échanger sur nos positions.

Nous avons pris bonne note des adaptations principales du projet de document, avec la prise en compte d'une croissance démographique plus douce, d'un taux de vacance conséquent, du besoin en logement touristique... Ceci ayant comme conséquences directes, la création d'une zone de densification urbaine au cœur de la zone bâtie de 0,3 ha et une légère diminution de la zone d'extension urbaine.

Nous déplorons toutefois le maintien du choix du site d'extension et l'absence de justifications.

Nous vous avons précédemment interpellé, par le biais de notre avis du 19 février 2018, sur la localisation retenue, qui est susceptible de mettre en péril le 1^{er} employeur de votre commune, l'hôtel « Le Riesling ».

Pour rappel, la perte de qualité des perspectives depuis l'hôtel, et ce malgré les efforts perceptibles de la nouvelle version du projet, va à l'encontre de l'objectif porté par la commune, de développer l'offre commerciale de proximité à vocation locale mais également touristique en valorisant la position du village le long de la route des Vins.

L'établissement emploie 15 équivalents temps plein, propose 36 chambres et 120 couverts. Avec un chiffre d'affaires en hausse continu, l'hôtel 3 étoiles est dynamique, très intégré dans l'économie locale, avec de nombreux partenariats avec les acteurs locaux du territoire (plus d'une vingtaine).

Or, le panorama offert aux clients du restaurant et de l'hôtel est un des atouts majeurs de l'établissement. Ce projet d'extension urbaine aurait pour conséquence la suppression d'un avantage commercial important pour l'hôtel-restaurant, un risque de baisse de clientèle et donc de chiffres d'affaires.

De surcroît, cet établissement, soutenu par la Région Grand Est dans le cadre de l'appel à projet hôtellerie 2017, a investi dans de lourds travaux de rénovation (500 000 €). A moyen terme, une baisse du chiffre d'affaires aurait pour conséquence la mise en péril de la viabilité de l'entreprise, et générer à l'extrême la fermeture de l'établissement. Pour la commune, les conséquences immédiates seraient la baisse du nombre d'emplois dans la commune - à la fois directs et indirects - ainsi que la réduction de l'offre touristique, notamment en terme d'offre de restauration utile à la population locale et aux touristes hébergés dans les meublés/chambres d'hôtes de la commune.

C'est pourquoi, après examen du dossier par nos services, notre CCI émet un avis défavorable.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**La Directrice de la Délégation
de Colmar**



Myriam PARIS



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : José LOUBEAU
Tél. : 03 89 20 16 82
Mail : j.loubeau@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
MAIRIE DE ZELLENBERG
22, Rue du Schlossberg
68340 ZELLENBERG



N/Réf : OR/SA/LET135.18

Colmar, le 12 février 2019

Objet : PLU de la commune de ZELLENBERG

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 8 novembre 2018, vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier de projet de PLU de la commune de ZELLENBERG.

La commune de ZELLENBERG est incluse dans l'aire géographique des AOC « Alsace », « Alsace Grand Cru Froehn », « Alsace Grand Cru Schoenenbourg », « Crémant d'Alsace », « Marc d'Alsace Gewurztraminer » et « Munster ».

Elle appartient également à l'aire de production des IGP « Crème fraîche fluide d'Alsace », « Miel d'Alsace », « Pâtes d'Alsace » et « Volailles d'Alsace », ainsi que des IG des boissons spiritueuses « Kirsch d'Alsace », « Mirabelle d'Alsace », « Framboise d'Alsace », « Quetsch d'Alsace » et « Whisky d'Alsace ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent.

Le projet présente des évolutions par rapport à sa version antérieure.

Au vu des observations faites par l'Institut dans son avis daté du 7 mars 2018, il convient néanmoins de souligner que le zonage du secteur Anc n'a pas été calé sur les limites AOC et que les demandes de l'INAO en matière de restriction des constructions dans ce secteur (point 4 du courrier précité) n'ont pas conduit à restreindre les possibilités de construction de type abris de pâtures jusqu'à 30m² et postes d'irrigation jusqu'à 12m².

En effet ces dispositions sont particulièrement inadaptées et injustifiées au sein de l'aire AOC qui occupe la quasi-totalité de l'emprise de ce secteur. Dans le secteur Ac, il demeure regrettable qu'aucune limite de surface ne soit fixée pour les logements des agriculteurs, ni aucune restriction relative en matière d'implantation, dans un secteur actuellement préservé sur un plan paysager.

Les services de l'INAO relèvent cependant plusieurs évolutions favorables dans le projet et les orientations d'aménagement en particulier, qui confortent les objectifs de préservation des paysages et des enjeux viticoles identifiés.

.../...

INAO - Délégation Territoriale Nord-Est

SITE DE COLMAR
12 AVENUE DE LA FOIRE AUX VINS - BP 81233
68012 COLMAR CEDEX
TEL 03.89.20.16.80. / TELECOPIE : 03.89.41.05.17
www.inao.gouv.fr

Je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où le projet n'a qu'un impact minime et maîtrisé sur les AOC et les IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Directrice
et par délégation,



Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 68

INAO - Délégation Territoriale Nord-Est

SITE DE COLMAR
12 AVENUE DE LA FOIRE AUX VINS - BP 81233
68012 COLMAR CEDEX
TEL 03.89.20.16.80. / TELECOPIE : 03.89.41.05.17
www.inao.gouv.fr

Projet arrêté PLU de Zellenberg / A l'attention de Mme Martine GELLY**RTE-CDI-NCY-URBANISME** <rte-cdi-ncy-urbanisme@rte-france.com>

vendredi 16 novembre 2018 à 14:13

réception

À : Mairie de Zellenberg

Madame Gelly bonjour,

J'accuse réception de votre courrier faisant référence au projet arrêté du PLU de Zellenberg.

Après analyse des documents reçus concernant le PLU arrêté de ZELLENBERG, les préconisations RTE ont bien été prises en compte et nous vous remercions.

Aucune remarque particulière sur ce projet.

Avec toutes mes excuses.

Bien cordialement

**Cyril MICHEL**

TECHNICIEN D'ETUDES CONCERTATION ENVIRONNEMENT

DIES - Direction Développement Ingénierie - Centre
Développement Ingénierie Nancy - Service Concertation
Environnement Tiers

8 rue de versigny

54600 Villers les nancy

T+33 (0)3 83 92 21 95 - P+33 (0)

F+33 [FAX]

cyril.michel@rte-france.comrte-france.com

VILLE DE GUÉMAR

EXTRAIT du PROCÈS-VERBAL des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 Décembre 2018

Sous la Présidence de	Monsieur Umberto STAMILE, Maire
Membres présents	: MM. Jean-Marie KROPP et Denis BRICKERT, Adjoints, Mmes Michèle KOEBERLE et Claudine MESSA, Adjointes, MM. Matthieu GROLLEMUND, Rémy HIRN, Pierre MIRETE, Patrick RISCH, Jean URBAN, Mmes Nadine GRUNDRICH et Michèle HATTERMANN, Conseillers Municipaux.
Membres absents excusés	: Mmes Véronique RAPP (procuration à Mme Michèle KOEBERLE), Véronique SIGWALT (procuration à M. Rémy HIRN), et Anne WAGNER (procuration à M. Umberto STAMILE).
Membre absent non excusé	: ./.

4 - Avis sur le PLU arrêté de la Commune de Zellenberg

M. le Maire fait savoir que par délibération du 5 novembre 2018, la Commune de Zellenberg a arrêté son projet de PLU et le soumet à présent pour avis aux personnes publiques associées.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir délibéré,
à l'unanimité :

EMET un avis favorable au projet de PLU de la Commune de Zellenberg.

* * * * *

Suivent au registre les signatures des
membres présents.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Guémar, le 17 décembre 2018

Le Maire,



Umberto STAMILE