PRAGMA SF

Plan Local d'Urbanisme

ZELLENBERG

MÉMOIRE EN RÉPONSE

aux avis des Personnes Publiques Associées

Mai 2019

1. Avis de l'Etat

Sous réserve de la prise en compte des observations ci-après, j'émets 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.

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.

1. Avis de l'Etat

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- L'objectif démographique communal (plus 12 habitants en 20 ans) est aussi réaliste que légitime.

  L'Etat s'interroge sur le chiffre de 360 habitants présenté pour la démographie de 2018. Ce chiffre est issu du comptage communal qui prend en compte les nouveaux emménagements dans la commune, ceci notamment par le réinvestissement dynamique de maisons et logements vacants dans la cité médiévale. Le prochain recensement devrait bien confirmer cette donnée.

  En attendant cela, ce qui compte fondamentalement c'est la population additionnelle visée par la commune d'ici 20 ans, soit un chiffre de 12 habitants supplémentaires pleinement compatible avec le SCOT Montagne, Vignoble et Ried.

  Concernant la référence aux « tendances observées », outre que le projet communal les prend en compte, il convient de souligner que le code de l'urbanisme n'aliène aucunement de manière figée les plans locaux d'urbanisme à ces dites tendances. En effet, en mettant le PADD et le projet politique au coeur du PLU, le législateur pose de fait l'idée que l'action des élus peut, voire doit, être d'infléchir les évolutions dans le sens de l'intérêt général et non pas de s'y incliner si celles-ci sont négatives.

Tome A du Rapport de Présentation - page 12

On constate à ces chiffres que le village peut compter sur une certaine vitalité démographique, mais celle-ci reste fragile.

Cette fragilité n'est aucunement liée à l'attractivité intrinsèque de la commune (qualité du cadre de vie, proximité des zones d'emploi…), mais elle est la conséquence d'un marché de la construction et de l'immobilier fortement complexifié et ralenti par le contexte viticole et son impact foncier, et un habitat contraint dans le cœur historique du village.

Seule une politique active et opportuniste pourra assurer la vitalité démographique nécessaire au développement du village de manière durable.

PADD page 7

Le choix d'une vitalité démographique minimale

	1982	1990	1999	2007	2012	2018	2027	2037
Nombre total d'habitants	354	343	391	403	357	**360**	**366**	**372**
Nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans	-	60	84	75	56	52	**52**	**52**
Croissance démographique annuelle en valeur absolue		-1	5	2	-9	1	1	1
Croissance démographique annuelle en valeur relative		-0,39 %	1,55 %	0,38 %	-2,28 %	0,14 %	0,19 %	0,16 %
		0,18 %					**0,18 %**	
Croissance démographique en valeur relative							3,33 %	

Rapport de Présentation tome B page 11

L'ARTICULATION DES DOUZE ORIENTATIONS DU PADD AVEC LE SCOT

SCOT Montagne - Vignoble et Ried (SCOT Approuvé le 15 décembre 2010)			Traduction dans le PADD
Ambitions	**Orientations**	**Prescriptions et recommandations d'implication pour Zellenberg**	
Outil 1 POUR ASSURER UNE POLITIQUE ACTIVE DE L'HABITAT	1a Pour une production de logements adaptée à l'objectif de croissance démographique	• Pour Zellenberg, une population de 368 habitants à l'horizon 2035. • Pour Zellenberg, une production de quelque 25 l'horizon 2035.	**Orientation 2 du PADD :** • Un objectif de 372 habitants à l'horizon 2037 • L'objectif de maintenir le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans solidement au-dessus du seuil de 52 personnes • L'objectif de croissance démographique est réaliste et conforme à l'attractivité effective du village. • Sa concrétisation est cependant tributaire de la libération effective du foncier de la zone AU, dont la double valeur viticole et constructible est à l'origine de la fragilité démographique des communes du vignoble. Cependant, sur ce point, la concertation engagée avec les propriétaires durant la procédure d'élaboration du PLU permet un réel optimisme. • La croissance démographique visée est quasi identique à celle du SCOT, mais sa concrétisation est lié à la problématique foncière. Aussi, l'objectif communal est réaliste et fonde si le travail d'animation foncière qu'elle a engagé avec les propriétaires de la zone 1AU porte ses fruits.
	1b Pour une palette d'offre en habitat garante de l'équilibre des âges de la population et adaptée aux revenus des ménages	• Pour Zellenberg, produire 25 logements par hectare dans les extensions urbaines	

1. Avis de l'Etat

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).

Remarques et propositions de prise en compte

- L'analyse du potentiel de densification a été menée de manière pleine et entière selon les standards attendus du code de l'Urbanisme en page 59 du Rapport de Présentation.
- Concernant les parcelles identifiées par l'ETAT, il s'agit systématiquement d'éléments de jardins inclus dans des unités foncières constituées par des maisons d'habitation. Aussi, ces parcelles ne présentent-elles aucun potentiel propre de densification.

  Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

Tome A du Rapport de Présentation - page 59

6.2.3 – Potentiel de densification du tissu bâti existant

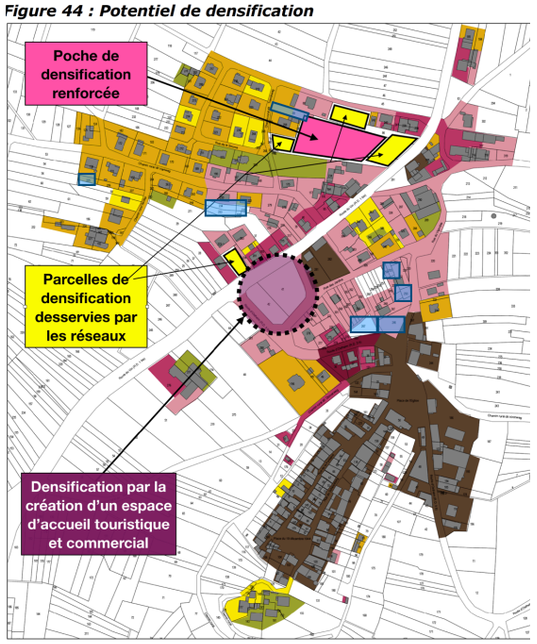
A noter pour commencer que l'essentiel les espaces non bâtis localisés au sein de la zone urbaine sont occupés par des plantations de vignes AOC Et cela concerne en particulier les terrains situés à l'ouest de la route du Vin, au nord du village ancien.

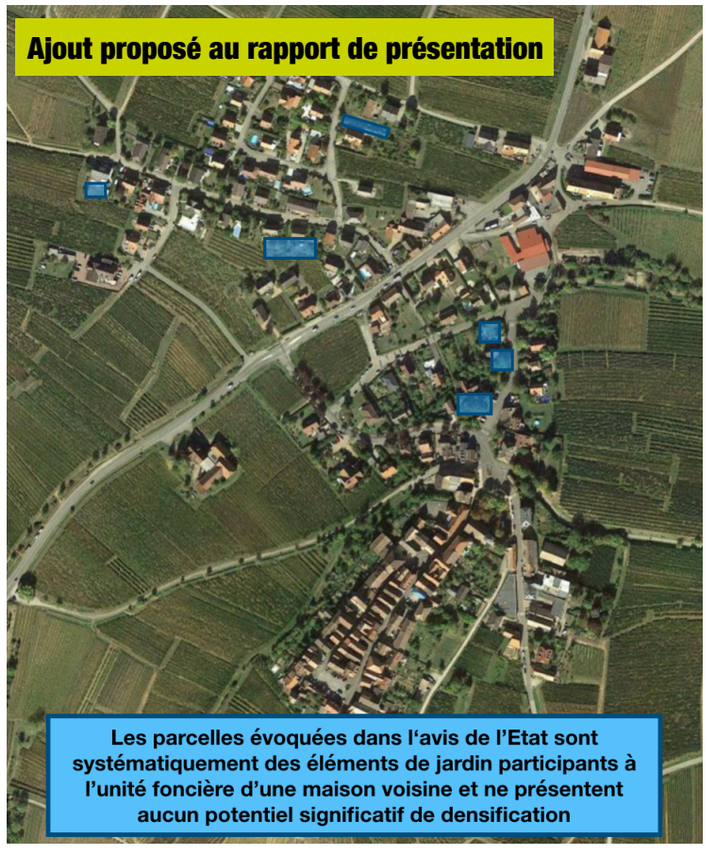
Le potentiel de densification de cet espace est d'une dizaine de logements (voir fig 44 ci-contre), quelque 4 maisons individuelles en pourtour de périmètre sur les terrains desservis par les réseaux et quelque 6 à 7 logements en densification renforcée en cœur d'îlot aujourd'hui non desservi par les réseaux.

L'entrée de village sud sur la route du Vin représente un secteur de choix pour le développement d'une offre commerciale, à la fois de proximité et à vocation touristique (voir fig 44 ci-contre).

Tome A du Rapport de Présentation - page 59

Figure 44 : Potentiel de densification





1. Avis de l'Etat

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Le code de l'urbanisme demande une gestion parcimonieuse de l'espace et une réduction de la consommation foncière.

  Avant tout, cet objectif est traité à l'échelle du SCOT dans une vision stratégique globale, cadre que respecte pleinement le PLU de Zellenberg relativement au SCOT Montagne, Vignoble et Ried approuvé le 25 avril 2018.

  Les chiffres pris uniquement à l'échelle communale serait vite aberrants. En effet, le raisonnement donnerait une prime aux communes qui ont surconsommé dans le passé et une serait un handicap insurmontable pour les communes ayant peu ou pas consommé d'espace dans le passé, ceci soit par choix politique, soit par contrainte inhérente au blocage foncier.

  Par ailleurs, il est fondamental aussi de relativiser la consommation foncière au nombre de logements produits. Ainsi, avec une densité minimale garantie par les OAP de 25 logements / ha pour son site AUh, le PLU de Zellenberg fait plus que doubler la densité passée, donc diminue bien par plus de deux la consommation foncière par le logement.

1. Avis de l'Etat

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 : • en densification • en extension • touristiques	37 19 18	27 52 % (14) 13 100 % en densification	36 8 (avec rétention de 20%) 28 0	31 8 (avec rétention de 50%) 23 (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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Le SCOT approuvé le 25 avril 2018, prévoit une évolution démographique, une production de résidence principale par commune et un potentiel d'extension urbaine de 1,22 ha pour Zellenberg : soit un ensemble de chiffres pleinement respectés par le PLU de Zellenberg.
- Ainsi le PADD prévoit, comme le SCOT, 23 résidences principales supplémentaires. A ce chiffre le PADD ajoute, là aussi en cohérence avec le DOO du SCOT, l'objectif de production de 10 logements touristiques supplémentaires.

  Comme le présente le tableau extrait du PADD ci-dessous, c'est l'ensemble des paramètres qui conduit à expliquer la consommation foncière du PLU.

PADD page 11

Le choix d'une gestion parcimonieuse de l'espace

L'ambition d'une tonicité démographique minimale capable d'assurer l'équilibre et la vitalité sociale du village et la prise en compte d'une augmentation prévisible du nombre de logements touristiques	Situation actuelle	Le choix d'une tonicité démographique minimale permettant l'équilibre de la vitalité sociale du village		
	2018	2018 - 2027	2027 - 2037	2018 -2037
Nombre d'habitants	360	366	372	372
Taille des ménages	2,35	2,24	2,11	2,11
Nombre de résidences principales	153	163	176	176
Résidences secondaires et logements touristiques	14	19	24	24
Nombre résidences principales supplémentaires	-	10	13	23
Résidences logements touristiques supplémentaires	-	5	5	10
Nombre total de résidences principales et logements touristiques supplémentaires	-	15	18	33
Création de résidences principales ou de logements touristique par réduction de la vacance	-	2	1	3
Création de logements dans le tissu bâti actuel : (Potentiel de quelque 16 constructions pondéré par un taux de mobilisation de 50% y compris la poche de densification renforcée, soit 8 logements)	-	4	4	8
Création de logements en extension urbaine	-	9,39	12,91	22,30
Surface minimale NETTE nécessaires en extensions urbaines sur la base de l'objectif de production de 25 logements à l'hectare fixé par le SCOT MVR *Surface minimale NETTE*	-	0,4	0,5	0,9
Surface minimale BRUT nécessaires en extensions urbaines compte-tenu d'une prise en compte minimale (30%) de la rétention foncière	-	0,5	0,7	1,2

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

1. Avis de l'Etat

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- La disposition de l'article N6 du Règlement : « la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité » est opérante. Cependant, afin de faciliter le travail d'instruction, la commune propose d'enrichir la formulation du règlement en précisant que :

  « La gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Les travaux et aménagements concernant les espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'un plan justifiant d'une solution de la préservation et de confortation de la biodiversité »

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*".

Remarques et propositions de prise en compte

- La ripisylve de l'Altenbach et du Strengbach, ainsi que du Lauenbach a fait l'objet d'un surzonage au titre de l'article L 151-23.
- Les autres éléments protégés par le recours au L 151-23 sont le massif boisé à l'ouest du ban communal, les coupures vertes entre Riquewihr et Zellenberg (prairie et bosquets), les haies et bosquets, alignements d'arbres dans l'espace cultivé et en bordure de la zone urbaine, un secteur de jardins dans la zone urbaine…
- Le règlement peut préciser les restrictions en fonction de la nature de l'élément protégé (page 16 du règlement), par exemple :
  - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les haies, bosquets, alignements et massifs boisés que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).
  - Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.
  - En ce qui concerne les ripisylves protégées de l'Altenbach et du Strengbach, ainsi que du Lauenbach, seuls les travaux liés à leur gestion ou à leur restauration pourront être autorisés.
- L'article L.113-1 du code de l'urbanisme sur les espaces boisés ou non boisés implique une protection stricte qui peut se révéler handicapante pour l'économie d'une exploitation agricole. Il n'est de plus pas justifié vu les faibles enjeux (aucune flore remarquable, ne représente pas de corridor majeur pour la faune)

1. Avis de l'Etat

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.

Résultats des sondages à annexer :

Passage le 07/05/2018 sur Zellenberg (Christelle Bastide)

Nom zone	Surface (ha)	Occupation du sol	Enjeux	Sondage pédologique	Observations de terrain
1AUh nord	0,61	Vigne	Faible	Sondage dans les vignes Sol très sec rendant impossible le sondage à plus de 20cm. Cependant, au vu de la pente vers la zone Av et des autres sondages non humides => Sol non humide 	Rien de particulier
1AUh sud	0,81	Vigne	Faible	Sondage dans les vignes ; Sol remanié, quelques cailloux en surface Aucun indice d'humidité dans les 50 premiers centimètres, quelques traces rédoxiques en profondeur => Sol non humide 	Rien de particulier
Av	0,36	Chemins agricoles, stockage de matériel, friche et feuillus	Moyen	Sondage dans la zone de friche avec des arbres en développement Aucun indice d'humidité dans les 25 premiers centimètres, puis traits rédoxiques peu marquant s'intensifiant en profondeur, apparition de tâches noires à 85 cm – classe GEPPA IVc => Sol non humide 	Intérêt pour la faune : stockage de pierres favorable aux reptiles, présence de fourrés et arbres avec décollement de l'écorce pour certains Espèces contactées : Serin cini, Fauvette à tête noire, Merle noir, Huppe fasciée

Remarques et propositions de prise en compte

- Nous proposons d'annexer le résultat des sondages effectués en secteur 1AUh (suspicion de zone humide en raison d'un cours d'eau intermittent) au rapport de présentation et de renforcer celui-ci sur le caractère de la zone.

Ajout au rapport de présentation :

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
Orientation Stratégique n°8 **Faire du paysage, du patrimoine et du cadre de vie un support d'attractivité, de bien-être chez soi et de préservation de l'environnement**	Le PADD fixe 12 objectifs pour faire du paysage un support d'attractivité et du bien-être chez soi (son village) et conforter la préservation de l'environnement et de la biodiversité : • Préserver de manière forte la structure paysagère et la silhouette historique de la cité médiévale • Préserver la qualité du lien visuel aux châteaux de Ribeauvillé et du Haut-Koenigsbourg • Valoriser la qualité du lien visuel à la Plaine et la Forêt-Noire • Préserver la qualité architecturale de la cité médiévale • Conforter la valorisation du petit patrimoine • Valoriser globalement la promenade des remparts et requalifier en particulier le sentier ouest. • Préserver les îlots de haies, de bosquets et les arbres qui rythment l'espace viticole • Conforter les itinéraires de promenades sur les coteaux Ouest route des Vins pour valoriser les points de vues sur la cité médiévale et la plaine • Créer une place d'accueil et d'entrée de village pour inviter à la découverte du patrimoine et des paysages de Zellenberg • Préserver les îlots de haies, de bosquets et les arbres comme espace refuge et support de biodiversité. • Conforter le potentiel écologique d'habitat support de biodiversité du ruisseau et des fossés. • Préserver et valoriser les espaces de jardins situés autour des remparts et rue des Jardins, ceci tant dans leur vocation sociale que paysagère.	• Le choix de localisation du site d'extension urbaine 1AUh est optimal compte tenu des enjeux environnementaux, paysagers et urbains. Il est répond pleinement aux analyses du Diagnostic et à l'orientation stratégique n°9 du PADD. Le site 1AUh, déjà urbanisable dans le POS, offre une réelle attractivité résidentielle par son ouverture sur la plaine et cela tout en s'inscrivant discrètement dans le grand paysage grâce à sa position en contrebas de la zone urbaine et en léger vallon. • En plus d'une localisation optimale en termes de structure paysagère, l'urbanisation du site sera l'occasion, comme le prévoit l'OAP, d'une ample valorisation éco-paysagère du passage du ruisseau. • Toujours dans le but d'affirmer une ambition qualitative élevée, l'OAP définit finement les modalités de desserte du site : - Rue organisée en espace de rencontre, - Profil de voirie sans trottoirs avec niches de stationnement mutualisées pour réduire la présence visuelle de l'automobile dans l'espace public, - Chemin spécifique de promenade et de desserte du secteur Av qui traverse le site 1AUh, - Cheminement de promenade reliant le coeur de village de manière directe. • Concernant l'intégration éco-paysagère *(paysage et biodiversité)* du site dans son ensemble, l'OAP définit des objectifs importants de préservation (notamment la ripisylve à saules blancs, élément de la TVB locale, à l'état très fragmentaire), et de plantations de haies, d'arbres et de bosquets. A noter que le site ne comprend pas d'habitats remarquables, étant occupé par la vigne et une friche composée d'arbres en développement. Malgré la présence d'un cours d'eau intermittent, à valoriser, aucune zone humide n'a été inventoriée (voir résultat des sondages pédologiques en annexe). Ces objectifs se posent comme garants de la réussite de l'intégration paysagère de l'urbanisation du site, ceci dans le respect de l'ambition d'un devenir qualitatif du village. De plus, afin d'assurer une implantation du bâti le plus favorablement pour bien garder ouverte les vues depuis l'hôtel du Riesling, le règlement prévoit pour le site 1AUh du Rittelreben, une implantation des constructions avec un recul limité et compris (pour la ligne avant des constructions) entre 3 et 5 mètres de la voie de desserte. Côté sud du ruisseau, ce recul limité renforce la distance minimale des constructions avec les vignes, ceci dan le souci de limiter les conflits d'usage induits par les traitements de la vignes. Cet objectif préventif est également pris en compte dans l'OAP qui impose l'instauration d'un sas végétal fait d'arbres et de haies en arrière des parcelles au droit de la vigne. • Concernant l'urbanisation du site 1AUt, son organisation, l'implantation du bâti et son intégration paysagère sont fortement encadrées par l'OAP et les articles AU3 et AU6 du règlement. L'article AU3 impose la toiture à deux pans et limite de fait la hauteur deux niveaux (rez-de-chaussée plus combles). L'article AU6 impose pour sa part un CBS de 0,5 qui, combiné aux prescriptions de l'OAP en matière de stationnement et d'organisation paysagère, garantit une maîtrise de l'urbanisation du site conforme aux objectifs.
Orientation Stratégique n°9 **Le choix optimal d'extension urbaine du village**	Le PADD fixe l'ambition d'un choix optimal d'extension urbaine du village. Pour ce faire il fixe : • Le choix stratégique de la préservation du dégagement de la silhouette du village médiéval • Le choix de la localisation des extensions urbaines sur la base d'une détermination multi-critères : - Une gestion parcimonieuse de l'espace qui limite les extensions urbaines à 1,2 ha - Une palette d'offre de l'habitat fondée sur une densification de l'espace bâti futur avec 25 logements / hectares - La valorisation du potentiel de proximité et de liaison douce au coeur de village - Le potentiel d'intégration paysagère prenant en compte les perspectives visuelles et le relief - La qualité résidentielle des sites et leur attractivité paysagère - Les potentiels impacts environnementaux - La prise en compte des risques et des nuisances • Le choix du site n°5 pour l'extension urbaine de Zellenberg	

1. Avis de l'Etat

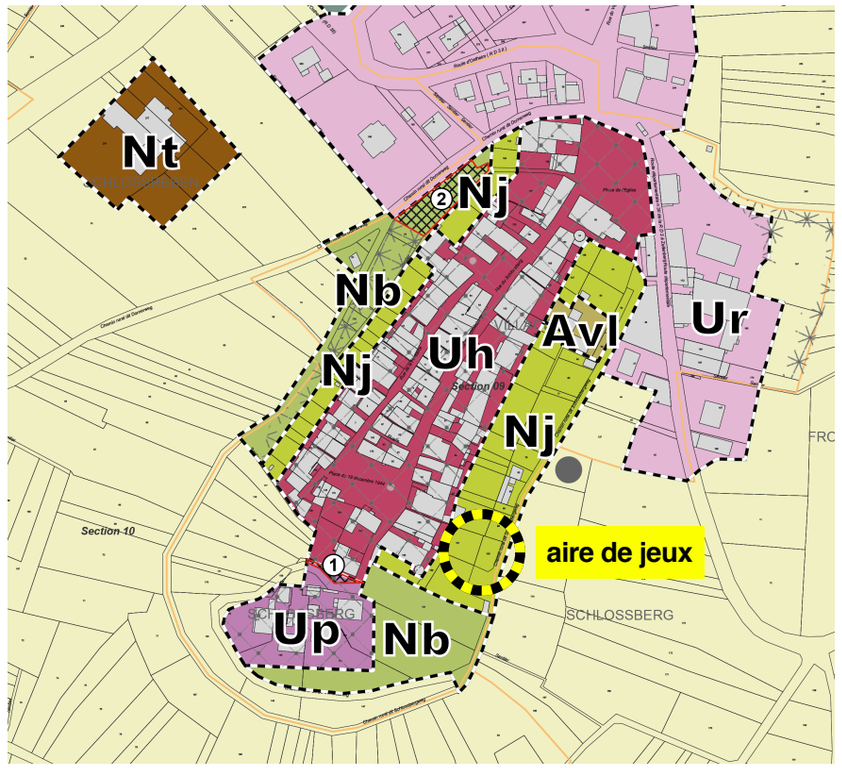
Les secteurs naturels :

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- La localisation de la placette éloignée de la zone U justifie son classement en Nj.

  Cependant afin de mieux traduire l'idée d'un aménagement « très nature », la commune propose renommer le projet en : « aire de jeux »



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.

- La vocation du secteur Nj est clairement et justement définie. L'espace étant localisé dans le tissu bâti, il est également possible dans le même but de le classer en Uj conforté à ce moment-là par l'article L151-23.

1. Avis de l'Etat

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Le secteur Nb dispose d'un article 6 qui fixe une règle engageante confortée par l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Ainsi, la disposition de l'article N6 du Règlement : « la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité » est opérante. Cependant, afin de faciliter le travail d'instruction, la commune propose d'enrichir la formulation du règlement en précisant que :

  « La gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Les travaux et aménagement concernant les espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'un plan justifiant d'une solution de la préservation et de confortation de la biodiversité »

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.

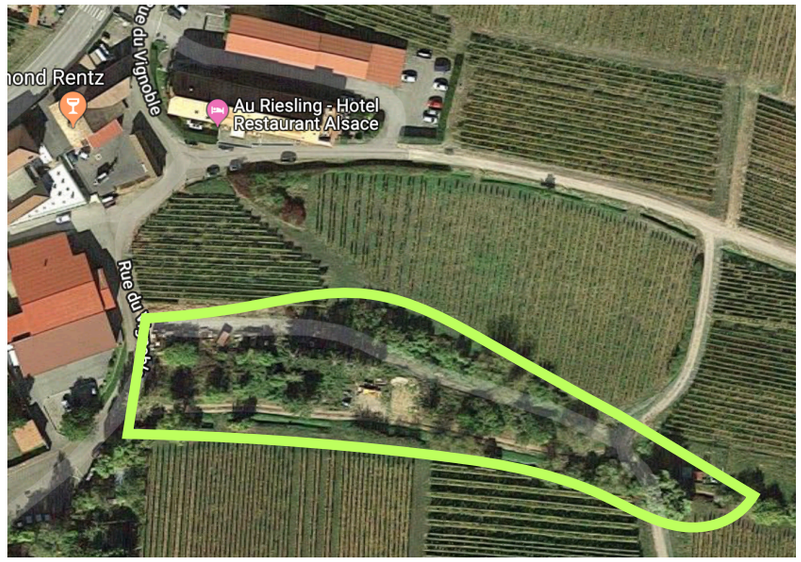
- La commune retient la solution d'un classement de l'emplacement réservé n°2 en zone U. En effet, elle est plus en cohérence avec la vocation future du site du dit emplacement réservé.

1. Avis de l'Etat

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Le secteur Nb est nullement planté de vigne et il s'agit, comme le souligne l'OAP d'un espace à vocation de trame verte et bleue.



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 possibilités d'extension ramenées à 50m2 dans le projet de PLU sont déjà clairement une solution minimaliste. Cette possibilité doit être maintenue.

  La CDPENAF a confirmé la juste mesure de la solution par son avis favorable.

1. Avis de l'Etat

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Il s'agit d'une solution de compromis et répondant aux besoins de la profession viticole mobilisant des terrains communaux.

  En terme de bilan environnemental global, la solution est satisfaisante. le nouvel espace Av augmente proportionnellement le secteur Nb de trame verte et bleue traversant le secteur AUh.

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*".

- L'article sera complété en soulignant que les parties imperméabilisées devront être strictement limitées aux espaces qui le justifient pour des raisons techniques particulières.

1. Avis de l'Etat

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Ces mesures appartiennent au code de la construction.

1. Avis de l'Etat

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) ;

Remarques et propositions de prise en compte

- Nous proposons les indicateurs suivants (page 41 du Tome B du Rapport de présentation :

Indicateurs de suivi proposés :

4. Indicateurs de suivi

Le suivi de la mise en œuvre du PLU constitue une partie intégrante et importante dans la vie de celui-ci. Il permet de s'assurer que les objectifs fixés tendent à être atteints au travers des moyens mis en œuvre. Et si nécessaire dans la négative, d'opérer à des modifications aux orientations du document.

L'objectif n'est donc pas de construire un tableau de bord exhaustif mais bien de cibler et définir avant tout des indicateurs qui répondent au mieux aux critères suivants :

- Pertinence vis-à-vis de la question à laquelle on souhaite répondre (ex : les OAP permettent-elles de préserver l'environnement ?) tout en garantissant sa lisibilité (faciliter d'interprétation par l'évaluateur et le lecteur) ;
- Faisabilité, c'est-à-dire garantir la disponibilité des données à exploiter pour alimenter l'indicateur en s'assurant de sa fiabilité ainsi que son caractère régulièrement actualisable.

La fonction des indicateurs est ainsi de simplifier et de synthétiser des informations nombreuses, et de quantifier des phénomènes souvent complexes. Ils doivent constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le PLU est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Les modalités de ce suivi se présentent comme suit : la commune aura en charge la collecte, le traitement, la cartographie et l'analyse des différentes données.

Indicateurs proposés :

- Surfaces construites en zone 1AU
- Surface ou linéaire des éléments naturels maintenus en zone 1AU
- Linéaire de haies sur le territoire communal
- Surfaces construites en zone Ac (et localisation)

1. Avis de l'Etat

- 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).

Remarques et propositions de prise en compte

- L'harmonisation des données sera consolidée.

1. Avis de l'Etat

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Le PADD précisera bien que l'objectif de 1,2 ha à la fois respecte le SCOT et réduit notoirement la consommation foncière relativement à la production de logements attendue.

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.

- Cette mention figure aux dispositions générales du règlement, page 14. Le recul imposé est de 10 mètres dans les zones A, N et AU ; de 6 mètres en zone U. Par ailleurs, le tracé des cours d'eau sera renforcé sur le règlement graphique pour une meilleure visibilité.

Dispositions générales du Règlement, page 14 :

• PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation

En l'absence de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPi), le risque d'inondation est pris en compte sur la base de la mémoire locale.

Le règlement a rendu non ædificandi les sites exposés au risque. De plus, en zone A, AU et N l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et canaux. Ce recul minimal est de 6 mètres en zones U, mais ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes sous réserve que celles-ci se fassent dans le respect minimum du recul existant pour la construction agrandie.

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

- Cette erreur de frappe sera corrigée.

1. Avis de l'Etat

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Les remarques avaient été prises en compte, comme le précisent les points suivants. Quelques détails peuvent toutefois être améliorés pour lever toute ambiguïté (voir ci-dessous).

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".

- Ces dispositions ne s'appliquent qu'au secteur Uh dans le règlement (article U5), qui avait été remanié suite aux remarques de l'UDAP de janvier 2018.
- Il conviendrait par contre de préciser dans les dispositions générales, page 16 du règlement, que ces dispositions ne s'appliquent également qu'au secteur Uh.

Page 16 du Règlement, Dispositions générales :

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- 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 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;

et en secteur Uh :

- tous 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 est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

1. Avis de l'Etat

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, recréation 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, recréation 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.

Remarques et propositions de prise en compte

- La rédaction proposée est celle figurant au règlement du projet de PLU arrêté.

Article U5 du règlement actuel :

U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS	
SECTEUR Uh		· En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes : · 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 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ; · tous 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 est interdite ; · les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
	Bâtiments	· Les perspectives visuelles et existantes devront être protégées en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume, leur aspect et l'orientation des faîtages.
	Matériaux	· Les matériaux ou enduits doivent présenter un aspect suffisant de finition ainsi qu'une compatibilité technique et esthétique avec le bâti dans lequel ils s'intègrent. · Revêtement et teinte des façades · Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. · Les peintures seront de type minérale à la chaux ou au silicate de potassium ou d'un aspect minéral mate profond. · Seront interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment. · Aspect des façades · Les effets de pastiche en façade (plaquettes, faux pans de bois) sont à proscrire.
	Menuiseries	· En combles, les ouvertures seront alignées horizontalement entre elles par niveau de combles. Plus on monte dans les niveaux de combles, plus les ouvertures seront petites. · Les fenêtres seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en terme de matériaux, proportions et composition (croisillons). · Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir les volets, ces derniers seront conservés ou restitués et devront présenter un aspect mat. · Les caissons des volets roulants visibles depuis le domaine public seront interdits.
	Isolation Thermique	· L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et 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 ces caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débord de toiture, pans de bois…

1. Avis de l'Etat

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***".

Remarques et propositions de prise en compte

- La rédaction proposée est celle figurant au règlement du projet de PLU arrêté.

Article U5 du règlement actuel :

U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS	
SECTEUR Uh	Toitures	· Couvertures · Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 45° et 55°. · La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions. · Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles à emboitement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun. Celles-ci seront au format minimum de 12,5 unités aux mètres carrés pour les tuiles à relief et de 22 unités au mètre carré pour les tuiles à pureau plat. · Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment, pour les annexes ou extensions de faible emprise, sous réserve d'une intégration architecturale paysagère de qualité. · Les annexes bâties détachées du corps principal du bâtiment devront avoir une toiture en pente de 30° minimum. · La couverture des toits des annexes et éléments d'accompagnement sera constituée de matériaux de facture traditionnelle (zinc, cuivre, tuile en terre cuite). Le recours aux matériaux de synthèse ou type bac acier est à exclure. · Ouvertures en toiture · Lucarnes. Les lucarnes seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment en termes de proportions, mise en œuvre, matériaux et disposition sur la couverture. · Fenêtres de toit. Les châssis de toit seront de type patrimoine (aspect tabatière), avec une pose verticale, et de dimensions en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment (taille maximale : 60 × 80 cm en partie haute de la toiture et 80 × 100 cm en partie basse. · Les fenêtres de toit seront autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site inscrit et aux perspectives visuelles sur les monuments historiques depuis les espaces publics. · Elles seront refusées si elles dénaturent la composition de la toiture. · Dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques · 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.

1. Avis de l'Etat

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 et propositions de prise en compte

- La règle de 30% précise la surface sur laquelle elle s'applique.

Article U3 du règlement actuel :

U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Uh	· Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. Concernant les toitures, un maximum de 30% de la surface correspondante en terme d'emprise au sol de la construction pourra être traité en terrasse, ceci sous réserve que : · la partie traitée en terrasse soit située sous faitage ; · la partie en terrasse ne soit pas visible du domaine public. · Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints du bâtiment principal, d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente cohérente avec l'architecture globale de l'édifice.	· La hauteur maximale autorisée à l'égout, mesurée au point le plus haut de l'emprise de la construction projetée, est égale à 7 mètres, calculés à partir du terrain naturel préexistant. Le nombre de niveaux à l'égout est limité à deux. Ne sont pas comptabilisés les sous-sols dont la hauteur au point le plus haut de l'emprise de la construction projetée ne dépasse pas 1 mètre.

1. Avis de l'Etat

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Nous proposons de présenter ces cartographies sous une autre forme (fond ortho plutôt que fond cadastral actuel) pour une meilleure compréhension.

Remplacer dans le diagnostic par :

Figure 30 : Situation des parcelles bâties en 1934

Figure 31 : Situation des parcelles bâties en 1951

Figure 32 : Parcelles bâties en 1966

Figure 33 : Parcelles bâties en 1979

2. SCOT MONTAGNE, VIGNOBLE ET RIED

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.

2. SCOT MONTAGNE, VIGNOBLE ET RIED

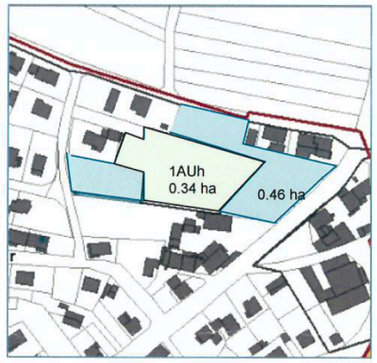
Pour la commune de Zellenberg, l'objectif est de 25 logements/hectare avec un seuil minimal de 20 logements/hectare par opération, en extension et en densification.
La Prescription 26 du DOO proposé au vote d'approbation prochainement est à rappeler : P26 – Prescription relative à la densité minimale 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'ilot plus dense et 1er 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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Les 46 ares classés en zone U sont déjà desservis par les réseaux et directement constructibles.

  Aussi la commune propose de maintenir le zonage du projet de PLU, mais d'augmenter la densité de l'îlot 1AUh afin de prendre en compte autant que possible l'avis de SCOT.

  Pour comprendre ce choix, il importe de souligner le souci de la commune de favoriser l'urbanisation effective du site, donc d'opter pour une solution capable de lever les blocages historiques.

2. SCOT MONTAGNE, VIGNOBLE ET RIED

- ***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.

Remarques et propositions de prise en compte

- L'harmonisation sera vérifiée.

2. SCOT MONTAGNE, VIGNOBLE ET RIED

- *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 étudiée 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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Nous proposons d'ajouter une planche dans le diagnostic afin d'évaluer cette entrée.

A ajouter au diagnostic:

L'entrée nord-est du village : une qualité satisfaisante

- L'entrée nord-est du village depuis la route des Vins n'impacte pas négativement l'approche du village :
  - elle met en perspective le centre ancien en promontoire, qui se détache nettement en prolongeant la ligne des Vosges
  - le clocher de l'église, bien perceptible, appelle le regard
  - le vignoble anime les bords
  - néanmoins, le premier front bâti présente une qualité architecturale banale

1

3. CDPENAF

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- N'appelle aucune remarque.

5. Chambre d'agriculture

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 maraichage 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.

5. Chambre d'agriculture

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 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 lieudit Kronenburg.

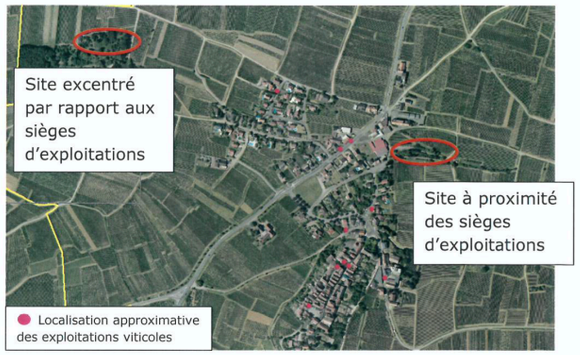
- la réduction de la zone Nb située en pied du promontoire de Zellenberg et occupée par de la vigne.

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

Remarques et propositions de prise en compte

- La localisation du secteur AV est le fruit d'un plein consensus avec la profession viticole.

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.

5. Chambre d'agriculture

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.

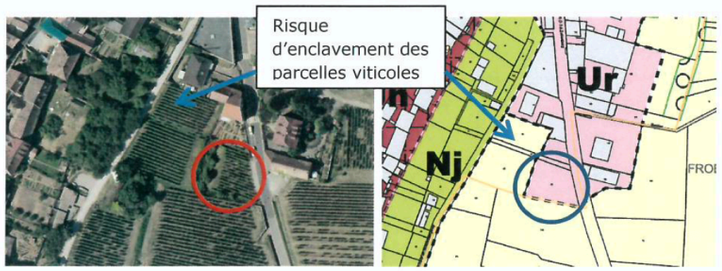
Nous demandons que soit inscrit dans l'OAP et dans le règlement que les arrières des bâtiments se situant vers le vignoble soient inconstructibles et non par un zonage spécifique Nb.

Remarques et propositions de prise en compte

- Le zonage Nb a vocation à valoriser et conforter la qualité éco-paysagère de l'espace considéré (haies refuge de biodiversité). Son classement est pleinement opportun.

5. Chambre d'agriculture

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

Remarques et propositions de prise en compte

- La parcelle est desservie par les réseaux et son vis à vis construit. Une construction nouvelle sur le site peut participer à la qualité de la porte urbaine.

5. Chambre d'agriculture

En complément et compte tenu des reconversions actuelles vers le maraichage, 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.

Remarques et propositions de prise en compte

- La commune répond favorablement à cette demande

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 Avl spécifique pour le développement de la viticulture encadré par une OAP.

- Le règlement sera revu pour permettre une aire de lavage puisque le site Av sera éloigné des zones habitées.

6. Chambre de Commerce et d'industrie

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- La CCI a été conviée à la réunion PPA, tout comme elle a été consultée sur le projet de PLU arrêté.

Copie de la lettre d'invitation :

COMMUNE
de
ZELLENBERG
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
HAUT-RHIN

ZELLENBERG, le 15 mai 2017

COPIE

Monsieur le Directeur de la
CCI Colmar Centre Alsace
1 Place de la Gare

68000 COLMAR

Réf : 2017-017-MG / Martine GELLY
Objet : Réunion des Personnes Publiques Associées au projet de PLU

Monsieur le Directeur,

Par délibération du 20 juillet 2015, le Conseil Municipal de Zellenberg a engagé l'élaboration de son PLU. Dans le cadre de cette procédure, vous êtes invités à une première réunion des Personnes Publiques Associées, prévue :

Mercredi 14 juin 2017 à 14 h 00 à la mairie.

L'ordre du jour comprendra :

- La présentation du projet de PLU

Les documents sont téléchargeables en version PDF sur le site :

http://zellenberg.pragma-scf.com
Rubrique « Téléchargement » - « Projet de PLU » - « Version de travail »

À compter du 22 mai 2017.

Pour tout souci de téléchargement, contactez le bureau d'études Pragma-SCF au 03.69.81.26.49 ou par courriel : info@pragma-scf.com .

Comptant sur votre présence et vous remerciant de bien vouloir me confirmer votre participation à cette réunion, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, mes plus sincères salutations.

Le Maire
Jean-Claude CASPARD

MAIRIE DE ZELLENBERG

6. Chambre de Commerce et d'industrie

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

Nous vous avions précédemment interpellé, par le biais de notre avis du 19 février 2018, sur la localisation retenue, qui est susceptible de mettre en péril le 1er 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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Le site 1AUh est constructible de longue date.
- Le PLU justifie le maintien de cette localisation par une analyse multi-critère approfondie.

  Le PLU prévoit des mesures fortes d'intégration paysagère du site AUh, soit un ensemble de dispositions qui n'existaient aucunement lorsque le propriétaire du Riesling a acheté son établissement.

  Aussi la commune considère que la solution retenue est équilibrée et préserve bien l'attractivité de l'hôtel dont le propre impact sur le paysage est lui-même non neutre.

7. Département du Haut-Rhin

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.

7. Département du Haut-Rhin

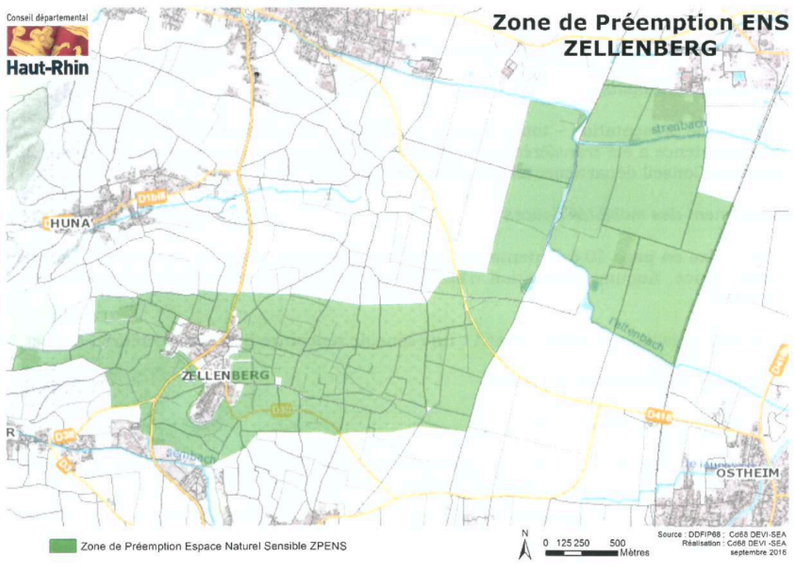
Le projet de PLU a été arrêté une première fois le 20 novembre 2017 ; par courrier du 7 mars 2018, le Département avait émis un avis favorable sous réserve d'ajustements des secteurs AUh et Av, afin qu'ils n'empiètent pas sur cette zone.

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.

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) :



Remarques et propositions de prise en compte

- La commune a décidé de lever la condition rendant l'avis du Département favorable en délibérant, le 25 mars dernier (voir en page 38), pour demander la révision de la zone de préemption ENS.

  L'argumentaire de cette révision figure dans la délibération présentée ci-après en page 38.
- La commune propose également de compléter le diagnostic sur ce point en page 85, tel que figuré ci-dessous.

A ajouter au diagnostic :

- 7.5.3 – Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

  L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire scientifique visant à désigner des zones remarquables sur la base de la présence d'espèces ou d'habitats à fort intérêt patrimonial. Il ne s'agit pas d'un périmètre réglementaire, mais d'un outil de connaissance et de prise en compte de l'environnement dans les politiques d'aménagement.

  On distingue les ZNIEFF de type I de superficie réduite, homogènes d'un point de vue écologique et abritant au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, des ZNIEFF de type II qui sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

  Le territoire communal n'est pas concerné par des ZNIEFF.
- 7.5.4 – Espaces naturels sensibles (ENS)

  Les espaces naturels sensibles des départements (ENS) sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme.

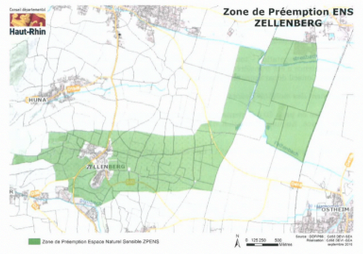
  La commune de Zellenberg, par une délibération datée du 30/11/1999, a institué une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

  La zone de préemption représente l'intégralité du ban communal, à l'exception des zones urbanisées, pour une superficie totale d'environ 470 hectares sur les 496 ha du ban communal. La vocation des ENS étant de protéger les espaces naturels véritablement sensibles, la zone de préemption de Zellenberg paraît en total décalage avec un tel objectif. En effet, l'essentiel de ces espaces ne recèlent que peu d'intérêt en termes de richesse écologique et d'habitat refuge de biodiversité. Pour prendre la mesure des chiffres, il importe de souligner qu'à ce jour l'ensemble des ENS du Haut-Rhin couvrent 1502 ha répartis sur 84 sites.

  Outre la faible pertinence environnementale de la zone de préemption, celle-ci recouvre les périmètres AOC du vignoble et de vastes espaces agricoles dédiés à la culture céréalière. De ce fait, l'acquisition de ces espaces est également économiquement difficilement envisageable par le Département.

  La conséquence de l'ensemble de ces éléments est que vingt années après l'instauration de la zone de préemption ENS de Zellenberg, le Département n'a procédé à aucune acquisition.

  La commune disposant de l'ensemble des outils de protection des espaces naturels sensibles et des paysages via son PLU, elle a décidé, par délibération du 25 mars 2019, de demander au Département de réviser la zone de préemption ENS de la commune, ceci en couvrant une surface de 20 ha, soit 4% du ban communal, correspondant aux espaces protégés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme dans le plan de zonage du PLU.
- ***Figure 58 : Zone de préemption ENS instauréen 1999, en instance de révision***



7. Département du Haut-Rhin

Département du Haut-Rhin

Arrondissement de Colmar-Ribeauvillé

Commune de ZELLENBERG

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de
- Conseillers en exercice : 11
- Conseillers présents : 10
- Conseillers votants : 10

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

Le Maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage le 02 avril 2019 et envoi à la Préfecture pour contrôle de légalité le 02 avril 2019.
La convocation du Conseil avait été faite le 19 mars 2019.

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

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

Absent non excusé : ---

Procuration : ---

--*-*-*-*-*

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

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

Ont vocation à être inscrit en ENS des espaces susceptibles :
- de présenter un fort intérêt ou une fonction biologique et/ou paysagère ;
- d'être fragiles et/ou menacés et devant de ce fait être préservés ;
- de faire l'objet de mesures de protection et de gestion ;
- d'être des lieux de découverte des richesses naturelles.

Pour mettre en œuvre leurs politiques en faveur des ENS, les Conseils Départementaux disposent d'une palette d'outils :
- L'outil juridique : le droit de préemption,
- L'outil contractuel : les conventions de gestion,
- L'outil financier : la part départementale de la taxe d'aménagement destinée à financer les ENS.

M. le Maire rappelle ensuite, qu'en date du 30 novembre 1999, le Conseil Municipal de Zellenberg a sollicité le Département afin qu'il instaure le droit de préemption ENS sur 470 des 496 hectares du ban communal, soit 94 % du ban communal, contre 0,22 % en moyenne nationale.
Autrement dit, à l'exception de la partie bâtie du village, tout le ban communal est aujourd'hui soumis au périmètre de préemption ENS, y compris donc les espaces viticoles et les espaces de culture de la plaine.

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

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

Monsieur le Maire considère que la révision de la zone de préemption des ENS de Zellenberg doit être engagée. Il précise que cette nécessité s'impose d'autant plus que l'avis émis par le Département sur le projet de PLU, conditionne son avis favorable sur ce dernier à la condition *« qu'une délibération soit prise par le Conseil Municipal demandant la révision de la zone de préemption des ENS pour la mettre en adéquation avec l'ouverture à l'urbanisation envisagée par le projet de PLU »*.
Monsieur le Maire propose ensuite que le nouveau périmètre corresponde aux espaces naturels identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le projet de PLU (voir le plan en annexe), soit une surface de 20 ha représentant 4% du ban communal.

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

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

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

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

MAIRIE DE ZELLENBERG 68340

Le Maire,

Jean-Claude CASPARD

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

7. Département du Haut-Rhin

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- La zone d'extension 1AUh est aucunement incluse à la trame verte et bleue. Et l'OAP prévoit la confortation du secteur Nb qui lui couvre la trame verte et bleue
- La commune propose de compléter le règlement du secteur Av par une OAP soulignant des mesures éco-paysagères de préservation de la trame verte et bleue.

7. Département du Haut-Rhin

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 1er 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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Cette correction sera apportée comme suit :

Remplacer dans le diagnostic par :

4.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN

4.2.1 - Autocars

4.2.1.1 Lignes interurbaines

Zellenberg est desservie, quatre fois par jour en période scolaire (hors dimanches et jours fériés), par les lignes 106 A et B Ribeauvillé-Route des Vins-Colmar / Colmar-Route des Vins-Ribeauvillé, de la Région Grand-Est. Un arrêt est effectué sur la route des Vins.

Vers Ribeauvillé, un autre arrêt est effectué à mi-parcours à Hunawihr ; vers Colmar, le trajet passe par Riquewihr, Beblenheim, Mittelwihr, Bennwihr, Houssen, Ingersheim, et enfin Colmar.

- L'orientation n°10 du PADD et l'OAP sont clairement en correspondance.

7. Département du Haut-Rhin

♦ **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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Le chapitre 3 des Dispositions générales sera précisé en ce sens

7. Département du Haut-Rhin

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).

Remarques et propositions de prise en compte

- L'OAP précise déjà cette demande. Elle sera également ajoutée au règlement.

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

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

- Cette distinction n'est pas utile et la mesure non handicapante pour les maisons individuelles.

7. Département du Haut-Rhin

♦ **Concernant les plans de zonage**

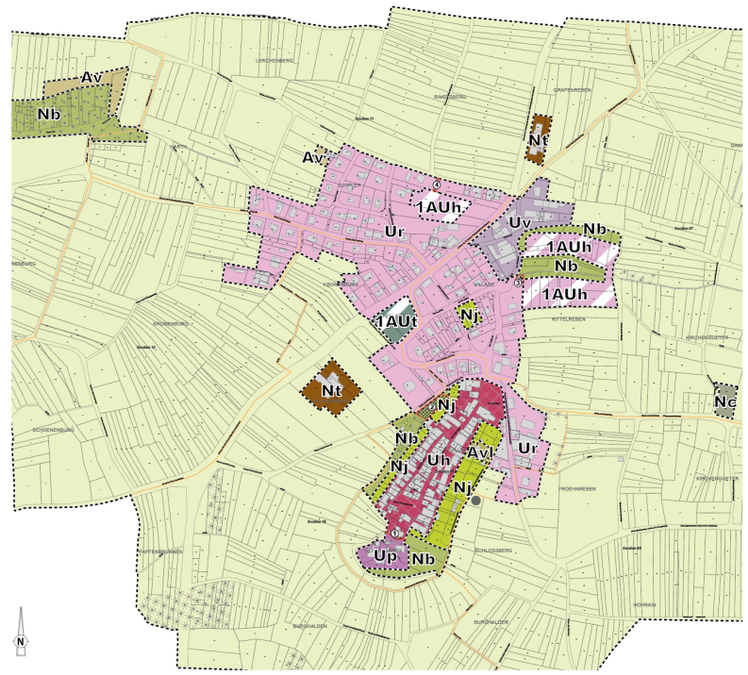
Hormis la vue d'ensemble (plan n°4.1), il n'y a pas d'échelle pour les autres plans (n°4.2 Zoom partie Ouest, n°4.3 Zoom partie Est et n°4.4 Zoom partie urbaine).

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

Remarques et propositions de prise en compte

- Le plan définitif sera réédité échelle 7500e pour l'ensemble du ban et 2000e pour le centre-village en format A1.

Plan réédité au 2000e :



8. INAO

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.

8. INAO

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- La commune propose de bien spécifier que les abris de pâture ne seront pas autorisés dans les espaces AOC.

9. ARS

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

9. ARS

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.

Remarques et propositions de prise en compte

- Nous proposons d'ajouter la mention de l'arrêté du 21 août 2008.

A ajouter aux Dispositions générales du Règlement :

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
  - un volume de stockage de 450 m^3 par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
  - un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m^2.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par Surface (Cf. article U6). Ils doivent être conformes 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. 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.

9. ARS

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 ».

Remarques et propositions de prise en compte

- La liste en annexe 4 a été enrichie de données sur le potentiel allergisant des espèces.
- Le règlement mentionne par ailleurs dans les articles 5 des zones U et AU d'éviter de planter des essences allergènes.

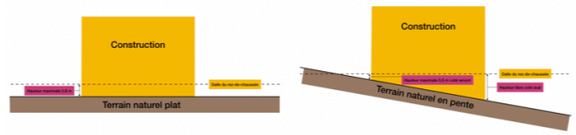
Annexe 4 enrichie :

4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNES

Arbres de type forestier			Arbustes pour haies bocagères		
Nom botanique	**Nom commun**	**Potentiel allergisant**	**Nom botanique**	**Nom commun**	**Potentiel allergisant**
• Acer campestris	• Erable champêtre	Faible/ négligeable	• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanchier	Aucun
• Acer platanoïdes, pseudoplatanus…	• Erable plane, sycomore	Faible/ négligeable	• Berberis vulgaris	• Epine-vinette	Aucun
• Alnus glutinosa	• Aulne	Fort	• Buxus sempervirens	• Buis	Aucun
• Betula verrucosa	• Bouleau	Fort	• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines	Aucun
• Carpinus betulus	• Charme commun	Fort	• Cornus alba, mas, sanguinea …	• Cornouiller	Aucun
• Castanea sativa	• Châtaignier	Faible/ négligeable	• Corylus avellana	• Noisetier	Fort
• Fagus sylvatica	• Hêtre	Modéré	• Euonymus europaus	• Fusain d'europe	Aucun*
• Fraxinus excelsior	• Frêne	Fort	• Ilex aquifolium	• Houx	Aucun
• Juglans regia	• Noyer	Faible/ négligeable	• Genista	• Genêts	
• Quercus pedonculata, petraea …	• Chênes	Modéré	• Ligustrum vulgare, ovalifolium…	• Troène commun	Modéré
• Ulmus	• Orme	Faible/ négligeable	• Potentilla fruticosa	• Potentille	
• Tilia cordata, platyphyllos…	• Tilleuls	Modéré	• Prunus domestica, spinosa…	• Prunelier	Aucun
• Pinus nigra	• Pin noir	Faible/ négligeable	• Ribes sanguinea, vulgare…	• Groseilliers	Aucun*
• Pinus sylvestris	• Pin sylvestre	Faible/ négligeable	• Rosa canina, gallica ….	• Rosiers	
Arbres de type fruitier			• Rubus odoratus, spectabilis…	• Ronces	
• Malus floribinda, sylvestris	• Pommier	Aucun	• Salix eleagnos, cinerea, purpurea…	• Saules	Modéré
• Mespilus germanica	• Néflier		• Symphoricarpos	• Symphorine	Aucun*
• Prunus avium	• Merisier des oiseaux	Aucun	• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum…	• Viornes	Aucun
• Prunus spinosa	• Prunier	Aucun	**Graminées**		
• Pyrus	• Poirier	Aucun			
• Rhamnus …	• Nerprun	Aucun	• Carex	• Laiche	Aucun
• Sambuscus nigra	• Sureau noir	Aucun	• Calamagrostis	• Calamagrostis	Faible
• Sorbus aucuparia, torminalis …	• Alisiers	Aucun	• Festuca	• Fétuque	Fort
Plantes tapissantes			• Molinia arundinacea (allissima)	• Molinie	Faible
• Euonymus fortunei radicans	• Fusain	Aucun	• Panicum	• Panic érigé	Faible
• Hedera helix	• Lierre commun		• Pennisetum	• Herbe aux écouvillons	Faible
• Symphoricarpos chonaulti 'hancock	• Symphorine	Aucun*	• Phragmites australis	• Roseaux	Faible

Note : Le potentiel allergisant (pollens) est communiqué par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA)
** Essences réputées non allergisantes mais non mentionnées par le RNSA*

Mention présente dans Règlement :

U5	**ARCHITECTURE ET PAYSAGE** **INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS**	
SECTEURS Ur - Up Uv	**Conception générale des projets**	· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. · L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établies en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante. · De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
	Soubassement et exhaussement des constructions	· Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. 
	Aménagements des clôtures et des abords	· L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné. · Le gabarit des clôtures respectera l'équilibre donné par celles des constructions riveraines. Dans tous les cas, sauf nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,8 mètres.
	Essences végétales	· Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : · une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau *Palette végétale d'essences indigènes* en annexe 4). · De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	· La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. · Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. · Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
	Émergences acoustiques	· Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

9. ARS

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 contigües.

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).

Remarques et propositions de prise en compte

- L'OAP du secteur AUh conforte les solutions anti-dérive.

10. PNRBV

Avis favorable sans remarques