

Madame Aline LIEDL  
1, Le Schlossberg  
68340 - ZELLENBERG

Mairie de Zellenberg  
A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur  
22, rue du Schlossberg  
68340 ZELLENBERG

Le 01.06.2019

Objet : Enquête publique – Projet PLU  
Demande de mise en zone constructible de la Parcelle Section 9 n°131

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Depuis plusieurs années, mon mari et moi-même, sollicitons la Commune de Zellenberg dans le but de placer partiellement notre parcelle Section 9 n°131 en zone constructible. Malgré nos demandes, la Commune a décidé de classer dans sa totalité notre parcelle en zone Nb « Secteur naturel de paysage et biodiversité à fort caractère patrimonial » dans son projet de PLU arrêté le 05.11.2018.

En date du 27.04.17, alors que le POS était devenu caduc et que le RNU était entré en vigueur, nous avons déposé une demande de permis de construire, qui a rassemblé différents avis favorables (Avis favorable de l'ABF, Avis conforme du Préfet, Avis favorable de la Commission d'enquête SCOT MVR – cf. Document n° 1, 2 et 3).

L'architecte de notre projet de construction, Monsieur CRUPI, s'est inspiré du lieu afin de créer un projet (cf. Document n°4 – Notice architecturale), qui s'adapte à la fois à son environnement et qui met en valeur la situation de dent creuse de la parcelle. En effet, le projet ne possède pas de volumes hauts, épouse le terrain naturel, reste en retrait par rapport à la Tour sud-est, utilise des matériaux nobles, est fortement végétalisé et de surplus permet de créer une nouvelle ouverture offrant une vue sur l'intégralité de la Tour et sur la plaine d'Alsace (cf. Document n°5 – Insertion du projet dans son environnement).

Malgré ces avis favorables de spécialistes dans différents domaines, Monsieur le Maire a décidé de prendre un arrêté opposant un sursis à statuer à notre demande de permis de construire, transmis le 15.09.2017 (cf. Document n°6 – Arrêté de sursis à statuer). Ceci alors même qu'il avait envisagé la possibilité de constructibilité de la parcelle quelques mois auparavant sous réserve d'un avis favorable de l'ABF.

En effet, la Commune avait envoyé un courrier à l'ABF, où elle lui demandait son avis quant à la constructibilité de cette parcelle. Pour ce faire, elle a effectué un croquis accompagné d'une succincte explication des caractéristiques d'un projet imaginé par elle-même sans nous demander notre avis (cf. Document n°7 Zone Est du promontoire). L'ABF, qui avait répondu défavorablement à cette demande, a expliqué à notre architecte, Monsieur CRUPI, pourquoi il avait d'abord été contre la mise en zone constructible de ce terrain avant de donner finalement un avis favorable dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Dans la proposition de la Commune, l'ABF regrettait, entre autres, l'orientation la construction et du faitage (perpendiculaires aux maisons environnantes), l'excavation très importante (2 étages en bord de rue - pas de suivi du terrain naturel et donc une façade importante de 2 niveaux), une toiture imposante et pas adaptée à l'environnement.

Aussi peut-on se demander quelle est la cohérence de la décision de la Commune ? Si la Commune poursuivait vraiment l'orientation stratégique n°2 de maintenir la vitalité démographique ainsi que les orientations n°3 et 4 de son PADD (cf. Document n°8), elle ne s'opposerait pas à ce genre de projet, soutenu par le spécialiste de la protection du patrimoine, qui n'est autre que l'ABF.

Par ailleurs, le projet que nous avons déposé, n'altère à aucun moment les objections citées dans l'arrêté de sursis à statuer de Monsieur le Maire (cf. Document n°6) et donc n'explique pas de classer ce terrain dans sa totalité en zone Nb. Effectivement, comme le projet s'aligne sur le front bâti existant, il ne pourrait en aucun cas enserrer le village. En ce qui concerne les vues, il a été expliqué auparavant que le projet permettrait de créer une nouvelle ouverture et que d'autre part, il n'affecterait absolument pas les vues actuellement existantes sur la Tour (cf. Document n°5). En effet, le projet avec son jeu de terrasses fortement végétalisées, suivant le terrain naturel, reste toujours en retrait par rapport à la Tour et se confond en vue lointaine dans la nature. Enfin, la mise en zone constructible de la partie haute de la parcelle dans la continuité du front bâti, comme le suggère le projet qui a recueilli les Avis favorables, permettrait à la Commune de répondre à l'orientation n°5 « Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace » de son PADD (cf. Document n°8).

Aussi après analyse, peut-on s'interroger pourquoi la Commune décide-t-elle de mettre cette parcelle totalement en zone Nb alors que les objections nommées dans l'arrêté de sursis à statuer sont respectées par le projet ?

Points divers remettant en question la pertinence et la cohérence du projet de PLU arrêté le 05.11.18 par rapport au PADD :

➔ **Zonage le long des fronts bâtis Est et Ouest**

Les zonages aux abords directs des fronts bâtis et de la Tour Sud-est, nommés Uh et Nj (cf. Document n°9 – Plans de zonage PLU arrêté le 05.11.18), autorisent une plus grande souplesse que la zone Nb, alors même que cette partie du village est plus ancienne et mérite donc un zonage au moins aussi contraignant que celui imposé à notre parcelle, qui elle n'a à ce jour aucun intérêt écologique et dont le projet d'architecture « cherche à préserver le caractère du site » (cf. Document n°1 - Avis de l'ABF).

➔ **Zone Av au Nord-Ouest du village**

Le déplacement, d'une zone urbaine à une zone Na « Secteur naturel de paysage et de biodiversité pouvant accueillir des abris – Espaces à vocation écologique et paysagère à valoriser et à préserver » de la zone Av, destinée à la construction de hangars viticoles au Nord-Ouest du village (cf. document n°9 et n°10 – PLU arrêtés les 20.11.17 et 05.11.18) est contraire en deux points aux orientations stratégiques du PADD.

En effet, elle contribue d'une part à l'étalement urbain (contraire à l'orientation stratégique n°5) et d'autre part génère des déplacements plus nombreux et plus conséquents pour les viticulteurs, qui se trouvent principalement au cœur de l'ancien village (contraire à l'orientation stratégique n°10 « promouvoir l'écomobilité »).

➔ **Entrée de village « Route d'Ostheim » à gauche, parcelle section 9 n°42**

La mise en zone urbaine de cette parcelle crée non seulement un étalement urbain (contraire à l'orientation stratégique n°5) mais en plus de cela risque de dégrader des enjeux essentiels aux yeux de la Commune « préserver et valoriser le dégagement du promontoire, élément structurant qui donne sa singularité au village médiéval de Zellenberg » et « préserver et mettre en valeur les vues vers le clocher de l'église et les tourelles des anciennes fortifications qui constituent des repères paysagers majeurs ».

Aussi, sommes-nous en droit de nous demander pourquoi la Commune tient-elle à tout prix, alors même qu'il a été démontré qu'un projet et qu'une mise en zone constructible dans la continuité du front bâti s'intégrerait sans abîmer les vues sur la Tour Sud-est, à interdire la mise en zone constructible de la parcelle section 9 n°131 alors qu'elle ouvre à la construction une parcelle, qui ne pourrait que nuire aux enjeux de préservation de

« dégagement du promontoire » et de « mise en valeur des vues vers le clocher et les tourelles ».

Aussi, Monsieur le Commissaire Enquêteur, au vu de tous les faits relatés ci-dessus, qui montrent une incompatibilité entre les orientations stratégiques définies dans le PADD et subordonnées à des documents de rang supérieur comme le SCOT et la loi ALUR, on peut largement douter quant au bien-fondé de la mise en œuvre de ces orientations dans le projet de PLU arrêté le 05.11.2018.

Au regard de tous ces éléments, il a été démontré et confirmé par l'ABF que notre parcelle, véritable dent creuse dans une zone urbanisée (construite de toutes parts sauf du côté Est et viabilisée), devrait bénéficier d'un classement partiel en zone constructible dans la continuité du front bâti.

En conséquence, nous entendons solliciter la modification du projet de PLU arrêté en ce sens.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.



Aline LIEDL

- P.J :
- Document n°1 -Avis favorable de l'ABF
  - Document n°2 - Avis conforme du préfet
  - Document n° 3 - Avis de la Commission d'Enquête SCOT MVR
  - Document n°4 - Notice architecturale
  - Document n°5 - Insertion de projet dans son environnement
  - Document n°6 - Arrêté de sursis à statuer
  - Document n°7 - Zone Est du promontoire
  - Document n°8 – Orientations stratégiques du PADD
  - Document n°9 - Plans de zonage – PLU arrêté le 05.11.18
  - Document n°9 - Plans de zonage – PLU arrêté le 20.11.18



MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION

Direction régionale des affaires culturelles du Grand-Est  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Haut-Rhin

Dossier suivi par : Philippe FORGES

Objet : demande de permis de construire



MAIRIE DE ZELLENBERG  
SERVICE PERMIS DE CONSTRUIRE  
21 RUE DU SCHLOSSBERG  
68340 ZELLENBERG

A Colmar, le 25/07/2017

numéro : pc3831700002

adresse du projet : 1 LE SCHLOSSBERG 68340 ZELLENBERG

nature du projet : Construction neuve individuelle

déposé en mairie le : 27/04/2017

reçu au service le : 04/05/2017

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques - vestiges de l'enceinte fortifiée

demandeur :

LIEDL ALINE  
1 LE SCHLOSSBERG  
68340 ZELLENBERG

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques désignés ci-dessus. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1 - Le projet prend place dans un site remarquable, à l'emplacement des anciennes douves entre le Schlossberg & le village fortifié.

Ce projet d'architecture contemporaine cherche à préserver le caractère du site dans le paysage lointain en suivant au mieux la pente du terrain & en employant des matériaux & des teintes présents dans le site.

Afin de garantir une insertion harmonieuse du projet dans les abords immédiats du Monument Historique, il convient de respecter les prescriptions suivantes:

- Le bardage extérieur en cuivre pose à joint debout, sera sans traitement afin qu'il puisse se patiner naturellement dans le temps.

- Afin d'en assurer une insertion harmonieuse avec les différentes façades, les menuiseries extérieures seront traitées en brun sombre d'aspect satiné (le gris anthracite est à proscrire).

- Il y aura lieu de renforcer l'écrin végétal & tout particulièrement au niveau des différentes terrasses.

- Les matériaux suivants devront faire l'objet de présentations d'échantillons sur site à l'architecte des Bâtiments de France pour validation:

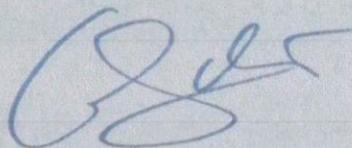
Calepinage & matériaux des murs de type pierre sèche, qui devront avoir l'aspect des murs traditionnels du vignoble.

Bardage bois des façades & menuiseries extérieures.

- Il y aura lieu de fournir un croquis de détail concernant le traitement des façades en bois & pierre naturelle & tout particulièrement au niveau de la jonction des deux matériaux.

Le demandeur devra se rapprocher du Service Régional de l'Archéologie en cas de découverte fortuite-contact  
D.R.A.C-Grand Est M. SÉARA 03.88.15.56.80.

L'architecte des Bâtiments de France



Grégory SCHOTT

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.



**Direction Départementale des  
Territoires du Haut-Rhin**

Service Connaissance Aménagement et Urbanisme  
Bureau ADS & Fiscalité

Dossier suivi par : Dominique ROEHN  
☎ : 03 89 24 87 11  
✉ : dominique.roehn@haut-rhin .gouv.fr

Référence : PC 068 383 17 O 0002  
V 6.4-3364 Mme LIEDL Aline

A l'attention de

**Monsieur le Maire**

22, rue du Schlossberg  
68340 ZELLENBERG

Mulhouse, le 14 septembre 2017

**AVIS CONFORME DU PREFET**  
**rendu en application de l'article L422-5 du code de l'urbanisme**  
**sur une commune dont le POS est rendu caduc en application de l'article L.174-1 et suivants du même code.**

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.174-1, L.422-1 et L.422-5 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 février 2017, portant délégation de signature à M. Thierry GINDRE, directeur départemental des territoires du Haut-Rhin ;

Vu l'arrêté N° 2017 228-1 du 16 août 2017 portant subdélégation de signature du directeur départemental des territoires du Haut-Rhin ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune approuvé le 13 août 1982 et caduc au 27 mars 2017 ;

Vu la demande d'avis conforme concernant l'autorisation N° PC 068 383 17 O 0002 déposée en mairie le 27/04/2017, reçue en DDT le 23/08/2017 et portant sur :  
- le construction de 3 logements

Vu l'accord express assorti de prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France du 25/07/2017 ;

Vu les articles L.111-1 et suivants, R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il ressort de l'article R111-27 du code de l'urbanisme que

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou du champs de visibilité du monument historique suivant :

- Vestiges de l'enceinte fortifiée



Considérant que pour ne pas porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques précités ou de leurs abords ;

Considérant que le projet prend place dans un site remarquable, à l'emplacement des anciennes douves entre le Schlossberg et le village fortifié ;

Considérant qu'il convient de garantir une insertion harmonieuse du projet dans les abords immédiats du Monument historique ;

- le bardage extérieur en cuir pose à joint debout doit être sans traitement afin qu'il puisse se patiner naturellement dans le temps.

Considérant qu'il convient d'assurer une insertion harmonieuse avec les différentes façades :

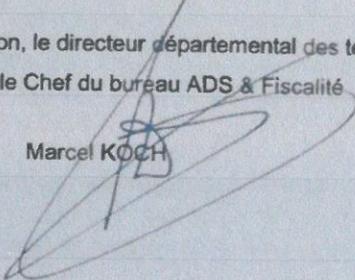
- les menuiseries extérieures doivent être traitées en brun sombre d'aspect satiné (le gris anthracite est à proscrire);
- il y a lieu de renforcer l'écrin végétal et tout particulièrement au niveau des différentes terrasses;
- le calpinage et matériaux des murs de type pierre sèche, doivent avoir l'aspect des murs traditionnels du vignoble;
- des croquis de détail concernant le traitement des façades en bois et en pierre naturelle et tout particulièrement au niveau de la jonction des deux matériaux.

**Le préfet émet un avis favorable à la délivrance de l'autorisation sollicitée  
les prescriptions émises dans l'avis de l'architecte des Bâtiments de France doivent être  
respectées.**

Pour le préfet et par délégation, le directeur départemental des territoires

Par subdélégation, le Chef du bureau ADS & Fiscalité

Marcel KOCH



# ENQUETE PUBLIQUE

du 03 septembre 2018 au 05 octobre 2018

## Projet de Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble et Ried



**Décision du Tribunal Administratif du 06 juin 2017**

**Arrêté du Syndicat Mixte du SCoT Montagne Vignoble et Ried  
du 05 juillet 2018**

### Partie 1

## RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

**Commission d'enquête**

**Président : Monsieur Jean ANNAHEIM**

**Membres : Madame Yvette BAUMANN**

**Madame Brigitte REIBEL**

## **4.2. Synthèse et analyse des observations du public**

### **4.2.1 Observations reçues par courriers**

**Courrier n°1** : du 03 septembre 2018 - Madame Aline LIEDL - Zellenberg

*Dans son courrier, Mme LIEDL rappelle en préambule que la densification urbaine est définie comme un objectif majeur dans le SCoT MVR. Elle souligne également que l'Enveloppe Urbaine de Référence de la commune de Zellenberg n'a pas évolué depuis une dizaine d'années alors que la loi ALUR du 24.03.2014 oblige les communes à faire une étude de densité de leur tissu urbain afin de combler les dents creuses existantes et impose une gestion parcimonieuse de l'espace afin de diminuer le besoin en extension urbaine.*

*Alors qu'une demande de mise en zone constructible d'une partie d'une parcelle (section 9 n°131) située dans une zone urbanisée (entourée de constructions de toutes parts au Nord, à l'Ouest et au Sud sauf à l'Est) et viabilisée existe, la commune ne souhaite pas densifier alors même qu'un projet, déposé sous RNU, a recueilli des avis favorables des architectes des Bâtiments de France et de la Préfecture. L'avis favorable des ABF montre, qu'un projet architectural de qualité, permet de densifier tout en respectant l'environnement proche.*

*En conséquence, Mme LIEDL demande la modification de l'Enveloppe Urbaine de Référence de Zellenberg, effectuée en 2010 afin que tout terrain en zone urbanisée et viabilisée soit compris dans l'enveloppe Urbaine de référence et qu'il devienne en partie ou dans sa totalité constructible pour permettre une densification raisonnable et une gestion parcimonieuse de l'espace.*

#### **Éléments de réponses du maître d'ouvrage**

Le SCoT demande en effet aux communes élaborant leur PLU(i) de favoriser, tant que possible, la densification des espaces urbanisés existants. Elles doivent ainsi préciser un objectif de remobilisation de ces espaces et favoriser la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain.

Cependant ce n'est pas au SCoT de définir la localisation des extensions/constructions. L'enveloppe urbaine de référence a été définie pour faciliter l'évaluation du SCoT. Elle permet de disposer d'une base claire pour définir les terrains qui sont situés en extension urbaine ou en densification.

La demande de Mme LIEDL concerne un terrain situé à l'extérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. Il est donc considéré comme une extension au regard du SCoT. L'enveloppe urbaine de référence ne sera ainsi pas modifiée.

Le PLU de la commune peut, s'il le souhaite, rendre constructible ce terrain.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

**L'un des objectifs de la loi ALUR vise à renforcer et à accentuer la lutte contre l'étalement urbain et à faciliter la production de logements. Elle comprend également des mesures visant à éviter la rétention foncière et à optimiser l'utilisation du foncier dans le tissu urbain. Au titre de cette loi, le SCoT doit identifier les espaces dans lesquels les PLU sont tenus d'analyser les capacités de densification et de mutation tout en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural.**

Le rôle du SCoT est donc bien de favoriser des territoires plus compacts et moins consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

C'est en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR que Mme Liedl souhaite la mise en zone constructible d'une fraction de sa parcelle viabilisée, située actuellement en zone Nb. Il est à souligner que cette zone Nb a perdu sa vocation agricole et ne présente aucun intérêt écologique. La configuration des lieux fait apparaître que la parcelle concernée par la demande Mme Liedl est enclavée dans un secteur bordé de part et d'autre de deux zones urbanisées Up et Uh qui définissent le centre ancien du village. Le classement de cette parcelle dans l'une des zones urbanisées permettrait d'obtenir un zonage cohérent et serait de nature à répondre à une gestion plus économe de l'espace conformément aux objectifs du SCoT. Parmi toutes les démarches administratives effectuées par Mme Liedl, seuls les avis délivrés par la Préfecture et l'Architecte des Bâtiments de France sont en faveur du projet en corroborant ainsi la faisabilité d'une construction sur une partie de cette parcelle.

Dans ce contexte, la commission d'enquête considère que toutes les conditions sont réunies pour que ce projet de construction puisse aboutir. Il appartiendra néanmoins à la municipalité de Zellenberg qui dispose d'une compétence pleine et entière en matière d'urbanisme de se prononcer sur l'intégration de cette parcelle dans une zone urbanisée lors de l'élaboration de son PLU actuellement en cours.

**Courrier n° 2** : du 27 septembre 2018 (comportant 8 annexes) - Monsieur Dominique SCHAEFFER Maire de la commune de Rorschwihr

Dans son courrier, M. SCHAEFFER présente en 9 points les éléments complémentaires évoqués lors de la permanence du 3 septembre 2018 :

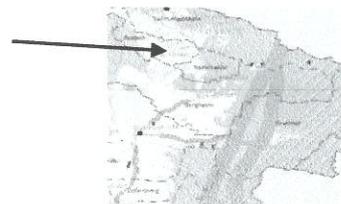
1. *Par décision du Conseil Municipal du 29 juin 2015, la commune de Rorschwihr est volontairement passée du POS au RNU afin de préserver l'harmonie et la cohérence du village mais aussi de pouvoir bénéficier des spécificités de constructions, notamment en ce qui concerne l'activité agricole. En conséquence, la commune demande que toutes ses particularités du Règlement Municipal de Constructions validés par le Préfet soient préservées et sanctuarisées par ce nouveau SCOT.*

2. *L'une des cartes du dossier d'enquête mentionne que la commune est identifiées "site classé", or dans le livret 2 relatif à l'état initial de l'environnement page 223 à 228, Rorschwihr n'y figure pas.*

*Il est mentionné en page 116 que la commune s'inscrit dans le massif des Vosges. En l'absence de bâtiment public ou privé classé ou en cours de classement, demande la suppression toutes zones classées sur la totalité du ban de Rorschwihr et sur la totalité des documents où cela figure.*

*Demande de bien distinguer sur la carte page 6 les zones inscrites et les zones classées pour éviter toutes maladresses administratives.*

*Demande le retrait de la totalité des hachures sur la Commune de Rorschwihr. (Livret 6 page 29 et livret 7 page 6).*



➤ **Prescription relative aux installations de production des énergies renouvelables et à leur développement**

Le Grand Est estime qu'il aurait été intéressant de disposer d'une carte localisant les installations d'énergies renouvelables et précisant les localisations préférentielles des futures installations.

L'autorité Environnementale (MRAe) recommande d'énoncer clairement les objectifs du SCOT en matière de réduction des GES, d'augmentation des énergies renouvelables et d'afficher son action en conséquence en s'appuyant sur le PCET du Grand Pays de Colmar.

**Appréciations de la commission d'enquête**

**Une telle initiative ne peut qu'apporter des éléments constructifs à l'application et à la cohérence du SCOT.**

**4. Thèmes non liés au projet SCoT MVR**

La présente enquête publique a été l'occasion pour 7 propriétaires de revendiquer le classement de leurs parcelles dans une zone constructible. Il s'agit des parcelles situées sur les communes de Zellenberg, de Labaroche, d'Orbey et de Mittelwihr. Dans la partie analyse des observations du rapport, le Syndicat mixte du SCoT et la commission d'enquête se sont déjà prononcés sur chacune de ces demandes qui au demeurant relèvent des PLU ou des PLUi et non du SCoT. La commission rappelle ci-après l'objet de ces requêtes :

- S'agissant de la parcelle n°131- section 9 de la commune de Zellenberg, la commission considère que l'intégration de cette parcelle dans une zone urbanisée répond aux objectifs du SCoT qui visent une gestion économe de l'espace au travers de la densification des centres urbains. Il appartiendra à la commune lors de l'élaboration de son PLU d'étudier la possibilité de cette intégration.
- S'agissant des parcelles n°546, 577, 578, 579, 582, 595, 610, 611, 612, 614, 616, 617 et 618 - section 15 situées dans le secteur du "Hagis" de Labaroche, il appartiendra à la commune lors de l'élaboration de son PLU de justifier ou non du classement de ces parcelles dans une zone constructible.
- S'agissant de la parcelle n° 195, anciennement identifiée sous le n° 81 - section 11 située sur la commune de Labaroche, il revient à la commune de donner au propriétaire les raisons de ce changement de classement.
- S'agissant du projet de construction et d'aménagement sur les parcelles n° 250/27, 131/27, 253/27, 255/27 et 256/27- section 35 situées à Orbey au lieu dit "Lac Blanc", la commission considère que ce projet est susceptible d'impacter d'une manière significative l'environnement.
- S'agissant des parcelles faisant l'objet d'une demande de sortie d'exploitation sur le ban communal de Mittelwihr, la commission est favorable à cette requête qui selon la réponse apportée par le maître d'ouvrage sera satisfaite dans le futur PLU.

## PC4. Notice architecturale

Le terrain, situé à Zellenberg, s'inscrit dans l'unité paysagère du piémont viticole, localisé au sein des collines sous-vosgiennes couvertes de vignes et marqué par une forte identité naturelle.

Il se situe sur le haut du village, sur le site du Schlossberg, à l'articulation entre le centre ancien au Nord-Est, noyau historique établi sur le sommet de la colline de Zellenberg, selon une structure compacte, et le groupement de maisons individuelles construites dans les années 1970 au Sud-Ouest, sur l'emplacement de l'ancien château-fort.

Le secteur est occupé par des vergers ainsi que par la vigne et des murets en pierres sèches.

Le caractère remarquable de la situation de ce terrain, véritable dent creuse, réside dans sa position d'articulation entre un noyau ancien homogène et resserré et un regroupement de maisons caractérisé par un plan d'ensemble de quatre volumes bâtis autour d'un espace central, véritable cour, formant une place et réinterprétant la position de l'ancien château-fort sans mimétisme, se fondant dans un espace végétalisé dense et de qualité pour ses aspects naturels et paysagés d'arbres à hautes tiges.

Le terrain, formant une bande étroite, à caractère pentu, est situé rue du Schlossberg, qui en constitue la limite haute. Il ne présente actuellement aucune construction et est planté de vignes en partie basse. La limite en partie basse est constituée de terrasses paysagères constituées de murs en pierres sèches.

Le projet est issu d'une volonté forte d'intégration dans cet environnement naturel. Il prend sa source dans la recherche d'une volumétrie simple s'inscrivant dans le site. Les logements, accessibles depuis la rue par un cheminement paysager suivant la pente naturelle du terrain, sont implantés en partie haute de celui-ci. Les volumes qui constituent cet ensemble fractionné pour mieux s'intégrer, s'ancrent dans le sol, au plus près du terrain naturel en forme de gradins plantés. Le projet se compose de volumes en escalier suivant une géométrie qui joue sur les décalages d'alignements pour reprendre les orientations des bâtis et volumes préexistants de part et d'autre de la parcelle. Cette disposition permet au projet de mettre en exergue et de préserver les différents points de vue sur le village et les tours anciennes.

En partie haute le projet s'implante sur limite, reprenant ainsi l'alignement du bâti ancien existant du centre ancien.

En partie basse la construction s'est implantée également à l'alignement formé par les bâtiments et les constructions du bourg ancien.

De par sa position et son architecture de murs, ce nouveau projet s'inscrit en continuité et, par ses géométries et ses volumétries crée un lien entre le noyau ancien et le groupement de maisons du Schlossberg. Il unifie le bâti existant de ces époques très différentes et préserve la vue sur les remparts.

Le projet permet de rendre compréhensible l'architecture et l'urbanisme de Zellenberg en le mettant en valeur. La construction sur cette parcelle, véritable dent creuse, consiste à créer un lien urbain et paysagé avec les constructions existantes et en même temps à créer la limite pour mettre en valeur et dégager une bande de terrain, un espace ouvert

et creux entre la nouvelle construction et la construction voisine d'où émerge la tour.

Le projet s'inscrit donc à l'Est de l'autre côté de la rue, dans l'alignement et la continuité du bâtiment et de la propriété situé de l'autre côté de la rue du Schlossberg. Il met en évidence une bande végétalisée marquant l'ancien fossé en lui fournissant une délimitation construite.

Le projet situé sur la butte, en partie haute du terrain est imperceptible depuis le chemin rural, dit du Schlossberg et permet de distinguer toujours la silhouette de la tour Sud-Est, vestige de l'enceinte fortifiée urbaine du 13<sup>e</sup>. Notre projet s'inscrit totalement dans le paysage de vergers, de vignes et de murets en pierres sèches dont il s'inspire et se nourrit dans la morphologie et la volumétrie de ces constructions.

Depuis la rue du Schlossberg, notre projet se positionne en alignement de la rue, dans une continuité de la propriété de la maison natale de René Roedel, par un volume bas, qui de par son détachement au volume existant, crée une percée pour l'accès aux logements et permet également de retrouver un point de vue séquentiel sur la tour Sud-est située en contre bas.

Chaque logement comporte un seul niveau. Chaque volume s'inscrit dans la pente et joue de plusieurs décalages de façon à ce que chaque logement s'intègre au plus près du terrain naturel. Ainsi la toiture du logement situé au plus bas de la composition, constitue la terrasse paysagère du logement intermédiaire et la toiture du logement situé au milieu constitue la terrasse du logement du haut.

Les toitures, les terrasses, les limites et les abords des logements sont fortement végétalisés. Les différences et les décalages de niveaux sont mis en valeur par des murs de soutènement en pierres sèches. Les vignes, ainsi que les murs en pierres sèches en partie basse du terrain sont conservés.

Dans une volonté de mimétisme par rapport au paysage environnant, le volume du logement situé au niveau de la rue du Schlossberg est traité en isolation extérieure et en habillage cuivre. Les menuiseries extérieures sont en aluminium, de teinte sombre anthracite avec un reflet brun. Les garde-corps des terrasses forment des murs en pierres sèches, en réponse aux murs des vignes en terrasses réalisés en pierres sèches présents dans le vignoble. Entre ces murs en pierres sèches qui s'inscrivent comme des strates, des terrasses en suivant la pente du terrain, les façades sont traitées en isolant extérieur revêtu de plaques de verre. Le paysage environnant se reflète ainsi entre les murs en pierre de la même façon que sur les ouvertures vitrées. Le volume bas comportant les garages le long de la rue du Schlossberg est également traité de la même façon.

Le projet est né de la volonté de s'inscrire dans cet espace naturel sans porter atteinte au paysage et aux bâtiments environnants. Il s'agit d'un projet d'inscription paysagère plus que d'un projet bâti. Il n'interrompt ni la vue sur les remparts, ni la lisibilité architecturale et urbanistique de Zellenberg. Les espaces libres sont des espaces ouverts, jardinés. En venant border l'ancien fossé au droit de la construction située dans la continuité de la tour, notre projet accentue le bâti médiéval et les tours d'angle des anciens remparts.

En vue lointaine, le projet se présente comme un jeu de terrasses mettant en évidence l'enceinte fortifiée médiévale en surplomb dans l'écrin naturel et végétal du vignoble dont s'inspire notre projet.

De part le traitement paysagé de cette nouvelle construction, sans volume haut, émergeant, ni sans toiture imposante, notre projet permet de requalifier les perspectives remarquables de la commune dans le paysage, au droit de la tour Sud-Est.

Il convient ainsi, par le type de construction réalisée, de souligner la volonté de notre projet de préserver la lisibilité de la tour et du front bâti médiéval qu'il respecte et prolonge par sa position et les limites hautes et basses que le projet s'est imposé.

A noter également que notre projet, de par sa hauteur et sa position, est imperceptible depuis l'Ouest et la route du vin ou le chemin rural dit Domenweg, laissant une percée visuelle le long de la tour Sud-Est.

Enfin, nous tenons à souligner que ce projet souhaite totalement s'intégrer dans le contexte historique et le paysage viticole et naturel qui émerge du site du Schlossberg. Toute notre attention s'est portée sur le respect et la mise en valeur d'une situation de dent creuse existante à l'articulation de deux typologies construites que le projet tente de réunifier par le traitement en volumes simples et nobles à la fois, reprenant des matériaux naturels et écologiques dans un environnement marqué par un bâti ancien et un paysage naturel préexistant.

Ce projet tente également d'intégrer les remarques et conseils des Architectes des Bâtiments de France que nous avons sollicités lors d'échanges et rencontres architecturales pour améliorer et ancrer le projet au maximum dans son SITE et dans ce LIEU si inspirant.

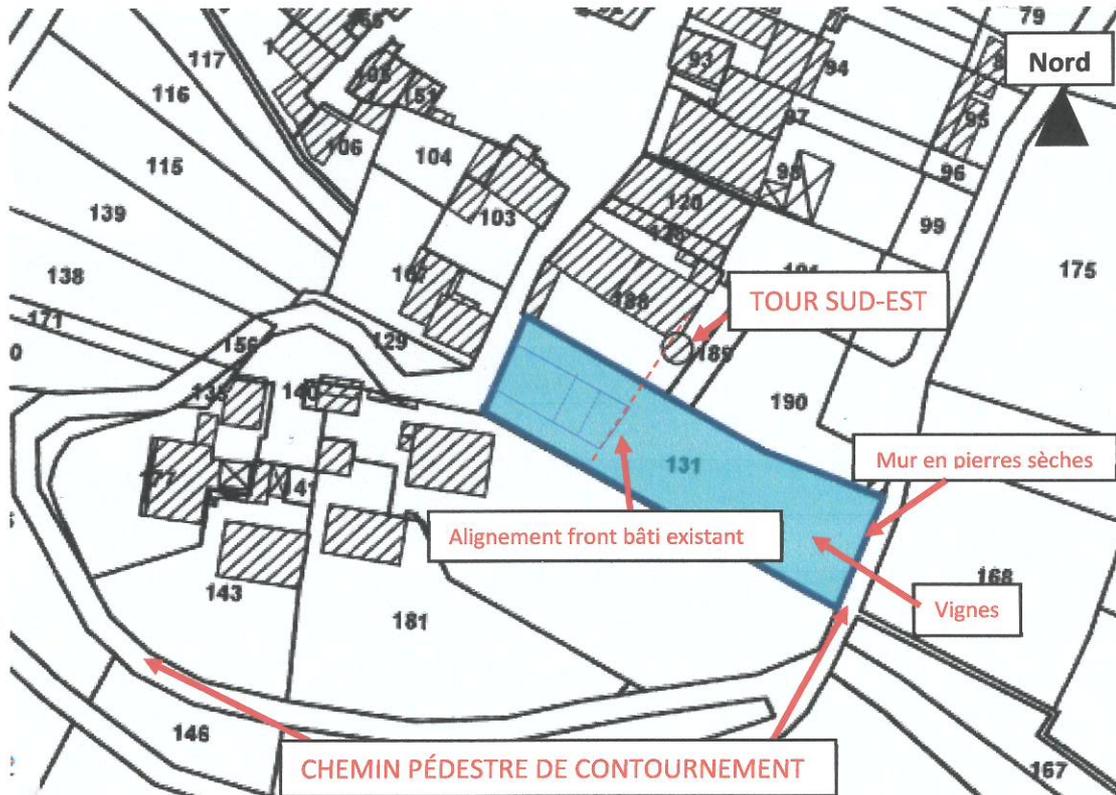
**CRUPI ARCHITECTES**

10 place du Capitaine Dreyfus 68000 Colmar - France  
Tél +33 (0)3 89 21 66 30 Fax +33 (0)3 89 23 09 64  
contact@crupiarchitectes.fr - www.crupiarchitectes.fr

INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

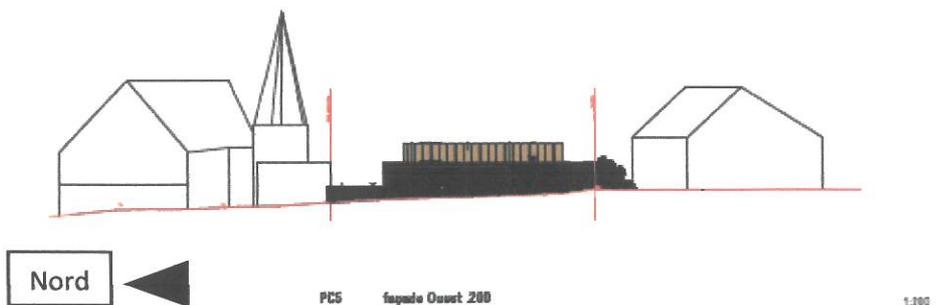
Le projet de construction, aligné sur le front bâti, s'intègre dans le bâti existant et n'enserme ou ne « dépasse » en aucun point les constructions existantes et avoisinantes de la commune de Zellenberg. Et pour cause, c'est le projet qui est enserré par des constructions implantées de tous les côtés sauf du côté Est. (Cf. plan cadastral ci-dessous – Parcelle de Madame Liedl en couleur bleue).

Plan cadastral du sommet du vieux village de Zellenberg



Par ailleurs, le projet du fait de sa faible hauteur, limitée à 3 mètres sur le front bâti du côté Est et de sa volonté de suivre le dénivelé naturel du terrain, s'ancre dans le sol et reste de manière conséquente à tout point du projet bien inférieure à toutes les constructions, qui l'entourent (Cf. schéma ci-dessous).

Prise de vue de la limite haute de la parcelle du côté OUEST



D'autre part, en ce qui concerne la vue sur le promontoire et la Commune de Zellenberg, le projet ne peut-être qu'aperçu de manière frontale (depuis le côté EST) et ceci uniquement de manière limitée.

En effet, **en vue lointaine**, la succession de terrasses paysagères en pierres sèches fortement végétalisées ne pourra être aperçu que d'un angle de  $65^\circ$  (cf. Photos ci-dessous). Le projet crée en concertation avec les Architectes des Bâtiments de France est issu d'une volonté de forte intégration.



Prise de vue frontale – Côté Est



Prise de vue - Côté Sud-Est

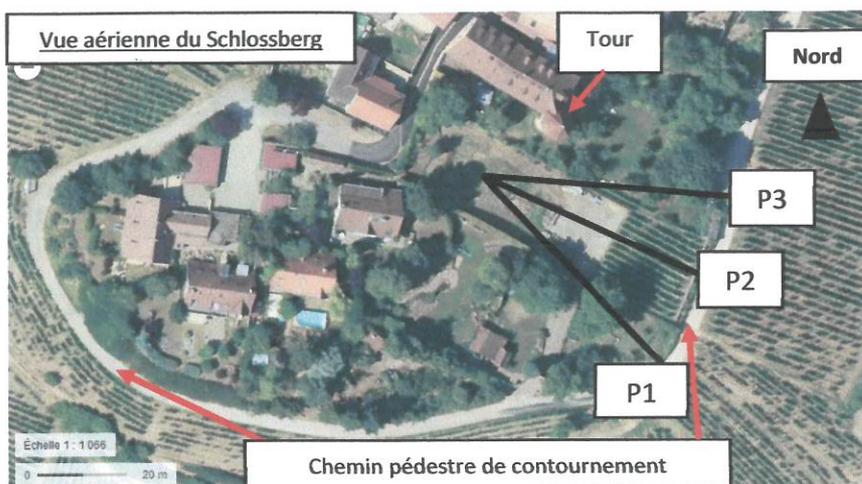


**N.B :** Les photos ont été prises volontairement en période hivernale afin de montrer l'impact maximum que pourrait avoir le projet.

Sur la prise de vue frontale (côté Est), on peut apercevoir la densité urbaine à proximité du projet. En glissant sur le côté Sud-Est, on aperçoit que le projet disparaît du fait du dénivelé et de la végétation, même si celle-ci est peu dense en période hivernale.

En résumé, **en vue lointaine**, le projet ne serait visible que depuis un angle de  $65^\circ$  et ceci uniquement en partie.

**En vue proche**, c'est-à-dire depuis le chemin pédestre de contournement, les 2/3 inférieurs du projet disparaissent en raison du dénivelé du terrain, situé au 1<sup>er</sup> plan (Cf. photos ci-dessous).



Prise de vue P1



Prise de vue P2



Prise de vue P3

**N.B :** Les photos ont été prises volontairement en période hivernale afin de montrer l'impact maximum que pourrait avoir le projet.

La **prise de vue P1** est la limite Est (en contre-bas de la parcelle voisine située au Sud du projet) vue depuis le chemin pédestre à partir duquel le projet n'est plus perceptible.

**Document PLU de Zellenberg – Diagnostic – page 63 photo 4 (Cf. Annexe 1)**

« En bout de promontoire, le regard est bloqué côté village par les limites séparatives des parcelles et s'oriente donc de l'autre côté vers Riquewihr, le piémont viticole et les horizons successifs de montagnes boisées,.... ».

La **prise de vue P2** permet de comprendre pourquoi le projet est très peu visible du chemin pédestre et ceci même en période de faible densité végétale. En effet, le dénivelé au 1<sup>er</sup> plan derrière le mur en pierres sèches est très important de telle sorte qu'il permet uniquement de distinguer la limite haute de la parcelle.

La **prise de vue P3** (en contre-bas de la parcelle voisine située au Nord du projet) montre qu'il est à peine possible de distinguer la tour Sud-Est du fait de l'important dénivelé ainsi que de la végétation dense même en hiver.

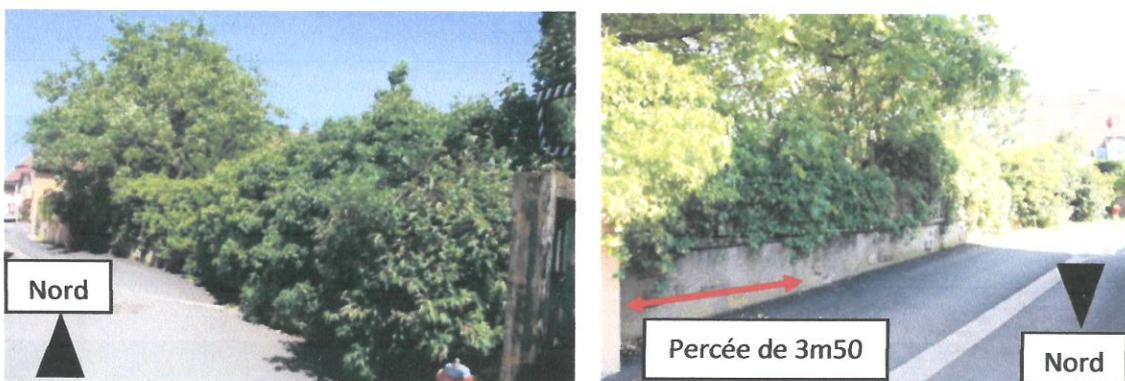
On notera grâce à cette dernière prise de vue P3, alors que le détachement visuel de la Tour Sud-Est est une priorité absolue pour la Commune de Zellenberg, qu'aucune attention particulière n'est apportée, en contre-bas de la parcelle voisine située au Nord du projet et incluant la Tour, afin de dégager la vue sur cette dernière.

En conclusion, il sera donc seulement possible d'apercevoir, vu la faible hauteur du projet, le sommet de celui-ci situé aux abords de la limite supérieure de la parcelle (côté Ouest) et ceux-ci uniquement depuis un angle de 18°.

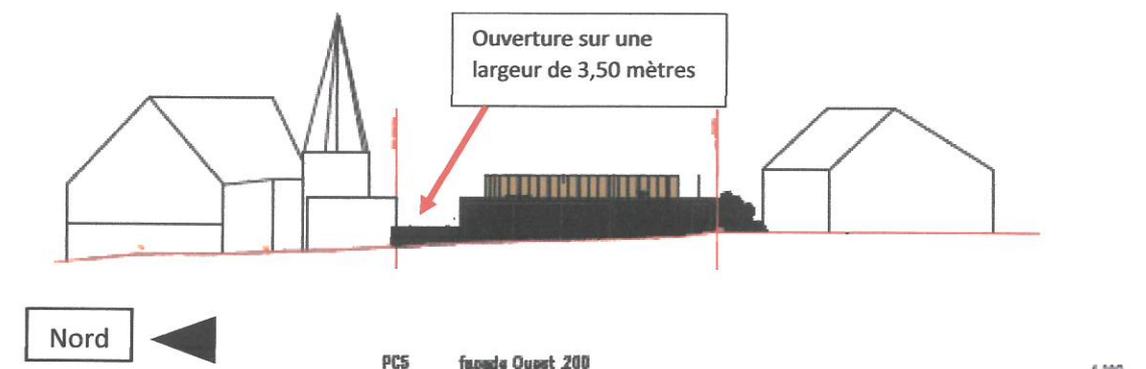


Ainsi, le projet a été pensé et réalisé dans le respect de son environnement. Aussi bien son positionnement, sa hauteur ou encore le choix des matériaux n'ont été laissés au hasard pour permettre d'apporter une valeur ajoutée au site sans l'altérer.

Cette réflexion a permis de présenter un projet, qui permet de conserver le détachement visuel de la tour Sud-Est, tout en permettant de réaliser un nouveau point de vue sur la tour Sud-Est inexistant aujourd'hui. (Cf. photos ci-dessous).



Prise de vue sur la limite haute de la parcelle du côté OUEST



Aussi, le projet de construction de Madame Liedl permet de répondre pleinement aux enjeux en matière d'urbanisme, de paysage et de patrimoine de la Commune de Zellenberg et en particulier à l'objectif n°2 « Préservation du patrimoine bâti et de la forme urbaine » en respectant plus précisément, les objectifs majeurs suivants :

« Assurer la protection de la forme urbaine et typologie d'origine médiévale »

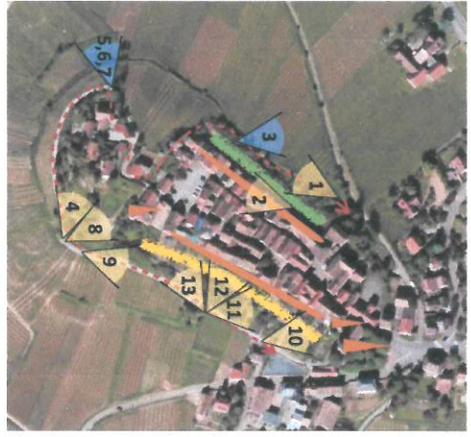
« Perpétuer et mettre en valeur des fronts bâtis EST et OUEST en luttant contre les dérives récentes liées à des transformations »

« Mettre en valeur le patrimoine remarquable (jardins, tours, mur d'enceinte, ...)

En conclusion et au regard de ce qui précède, le projet de construction de Madame Liedl montre bien qu'il n'est pas de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme de la Commune de Zellenberg car il n'a aucun impact sur la forme urbaine et la typologie médiévale du village. En effet, il renforce tout au contraire, les objectifs du PLU et de son PADD :

- En s'insérant entre des constructions déjà implantées
- En utilisant des matériaux nobles apportant une valeur ajoutée au lieu
- En comblant une dent creuse, semée de mauvaises herbes en partie haute de la parcelle, sans intérêt paysager tout en conservant dans la partie basse les vignes ainsi que les murs en pierres sèches
- En laissant le détachement visuel sur la tour Sud-Est intacte
- Et enfin en créant une ouverture permettant une vue dégagée sur la totalité de la tour Sud-Est

**Le sentier des remparts : un itinéraire et des atouts paysagers à valoriser**



- ← - - → Sentier contourant les remparts
- Fronts bâtis de grand intérêt paysager
- Jardins valorisants: le front bâti
- Jardins limitant la perception du front bâti : à améliorer
- Eglise et tourelles : points d'accroche du regard
- Vues de grand intérêt sur le paysage lointain

- Le sentier qui contourne le promontoire en longeant les remparts présente un grand intérêt paysager :
  - \* Il donne vue sur les façades est et ouest du village ancien et sur leurs jardins (photos n°2 et 13)
  - \* Il offre de précieuses vues lointaines :
    - Succession de plans village / cotéaux viticoles / montagnes boisées avec les trois châteaux (photo n°3). On notera l'importance de préserver le plan composé des vignes, qui permet une séparation entre le bâti et l'horizon montagneux.
    - En bout de promontoire, le regard est bloqué côté village par les limites séparatives des parcelles (photo n°4) et orienté donc de l'autre côté vers Riquewilt, le piémont viticole et les horizons successifs de montagnes boisées, un panorama déjà mis en valeur (photos n°5 à 7).
- Apparaît ensuite la touraille de l'ancien site du château (photo n°8) qui, détachée par rapport au reste du front bâti, attire le regard. L'église et la seconde touraille constituent d'autres points de repère de ce côté-là du promontoire (photos n°9 et 10).
- Du côté est, le front bâti n'est toutefois pas toujours valorisé : il est partiellement occulté et peu mis en valeur par les jardins en contrebas (photos n°11 et 12). Un enjeu de valorisation existe ainsi à ce niveau.



REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE ZELLENBERG

Dossier : PC 068-383-17-C0002

Date de Dépôt : 27 avril 2017 complété le 15 juin 2017

Demandeur : Madame Aline LIEDL

Pour : Construction d'un bâtiment constitué de 3 logements avec démolition de mur de clôture

Adresse des travaux : lieu-dit le Schlossberg

Surface de plancher créée : 339 m<sup>2</sup>

**ARRETE OPPOSANT UN SURSIS A STATUER A UNE DEMANDE DE PERMIS  
DE CONSTRUIRE**

**AU NOM DE LA COMMUNE DE ZELLENBERG**

Le Maire de ZELLENBERG

Vu la demande de permis de construire présentée le 27 avril 2017 complétée le 15 juin 2017 par Madame Aline LIEDL domiciliée 1 Le Schlossberg à 68340 Zellenberg et enregistrée par la Mairie de Zellenberg sous le N° PC 068-383-17-C0002 ;

Vu le projet objet du permis de construire consistant, sur un terrain situé lieu-dit Schlossberg en la construction d'un bâtiment composé de 3 logements après démolition totale des constructions existantes ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'avis conforme de Monsieur l'architecte des bâtiments de France en date du 25 juillet 2017 ;

Vu l'avis conforme favorable de Monsieur le Préfet du Haut-Rhin en date du 14 septembre 2017 ;

Vu le plan d'occupation de sols devenu caduc le 27 mars 2017 ;

Vu la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme en date du 20 juillet 2015 ;

Vu le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable en date du 28 novembre 2016 ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'un bâtiment de trois logements ;

Considérant que l'article L153.11 du code de l'urbanisme dispose que l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Considérant que Zellenberg est une cité médiévale unique en Alsace, ceci pour deux raisons :

- La première est que la cité médiévale de Zellenberg est la seule à ne pas avoir été progressivement enserrée, de manière plus ou moins massive, par un développement urbain ultérieur.

- La seconde est que la cité médiévale de Zellenberg repose sur un promontoire qui d'une part offre des vues superbes sur la plaine d'Alsace, la Forêt Noire, le Kaiserstuhl et les Alpes bernoises, et qui d'autre part offre sa silhouette extraordinaire au regard depuis la plaine.

Considérant qu'il importe que cette situation unique soit fondamentalement prise en compte dans le PLU communal afin de garantir sans altérité sa pérennité.

Considérant de ce fait que le terrain objet de la demande de par sa situation dans la structure urbaine et paysagère de la cité médiévale de Zellenberg, doit rester inconstructible pour préserver intégralement le détachement visuel que forme en particulier la Tour Sud-Est, et qu'il sera classé en zone Np (espace naturel à vocation paysagère) au nouveau plan local d'urbanisme et par conséquent sera inconstructible ;

Considérant que dans ces conditions le projet est de nature à compromettre l'exécution du futur plan local d'urbanisme ;

#### ARRETE

#### Article 1 :

Un sursis à statuer est opposé au permis de construire pour une durée de deux ans.

Fait à Zellenberg, le 14 septembre 2017

Le Maire,  
Jean-Claude CASPARD



**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**Séverine MONNET**

Huissier de Justice

10B avenue du Général de  
Gaulle

68152 RIBEAUVILLE

CEDEX

BP 10033

Tél. : 03.89.73.71.22

Fax : 03.89.73.31.76

CDC: FR32 4003 1000 0100 0038  
4984 K09

severine.monnet@atelca.fr

Paiement sécurisé CB :

<http://severine.monnet.cbhuissiers.fr>



## ACTE DE SIGNIFICATION

Délivrée le

DEUX MILLE DIX-SEPT,

à

*quinze Septembre (15 09 2017)*

Par Me Séverine MONNET, Huissier de Justice 10B avenue du Général de Gaulle BP 10033 68152 RIBEAUVILLE CEDEX,

A : Mme Aline LIEDL, 1 Le Schlossberg, 68340 ZELLENBERG, selon modalités ci-après

### A la demande de :

MAIRIE, 22, rue du Schlossberg., 68340 ZELLENBERG, agissant par son maire en exercice habilité pour ce faire par une délibération du conseil municipal

### Je vous signifie copie tant du présent acte que des pièces suivantes :

- Copie demande de permis de construire – cerfa 13409\*05 du 27 avril 2017
- Copie dossier permis de construire du 24 avril 2017 – projet construction 3 logements à Zellenberg avec plans
- Copie courrier réponse ENEDIS du 15/05/2017
- Copie dossier pièces complémentaires « études thermiques » reçu le 16/05/2017
- Copie courrier Ministère de la culture et de la communication du 18/05/2017
- Copie dossier « pièces complémentaires » suite demande du service des Bâtiments de France reçu le 15/06/2017
- Copie de l'avis du Ministère de la culture et de la communication du 25/07/2017
- Copie de l'avis conforme du Préfet en date du 14/09/2017
- Arrêté opposant un sursis à statuer à une demande de permis de construire au nom de la commune de Zellenberg du 14/09/2017

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION

**TRES IMPORTANT**

Le présent acte vous est signifié à telles fins que de droit.



### COÛT DE L'ACTE

Décret 2016-230 du 26.02.2016 - Arrêté du  
26.02.2016 fixant les tarifs réglementés des  
huissiers de justice

(1) Demande de signification urgente reçue  
le 15/09/2017 à 15h00 pour le motif suivant:  
Demande expresse du client

Emolument majoré Art A.444-12 (1)	90.00
Frais de déplacement Art.A444-48	7.67
Total HT	97.67
TVA à 20%	19.53
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	14.89
Lettre annexe 4-8 C Com	1.40
Total TTC	133.49

**Me Séverine MONNET**  
**Huissier de Justice**  
 10B avenue du Général de Gaulle 68152  
 RIBEAUVILLE CEDEX  
 Tél. 03.89.73.71.22 - Télécopie 03.89.73.31.76  
 Email: severine.monnet@atelca.fr

A: Mme Aline LIEDL  
 1 Le Schlossberg.  
 68340 ZELLENBERG, selon modalités ci-après

Cet acte a été remis au destinataire par  l'Huissier de Justice soussigné  un Clerc assermenté dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessus d'une croix suivant les déclarations qui lui ont été faites. M'étant transportée chez le destinataire, à l'adresse ci-dessus indiquée, j'ai remis l'acte :

**I - REMISE A PERSONNE**

Au destinataire (personne physique)

ainsi déclaré

Au destinataire (personne morale)

à M

Nom :

Prénoms :

qui a déclaré être :  Représentant légal

Fondé de pouvoir

habilité à recevoir l'acte

la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C a été adressée avec une copie de l'acte de signification a été adressée au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

**II - REMISE A DOMICILE ELU**

Au domicile élu par le destinataire chez :

à M

Qualité :

la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

**III - A- REMISE A DOMICILE OU A RESIDENCE SI DOMICILE INCONNU**

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où se trouvait le destinataire, et ces circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli.

A une personne présente :

Nom :

Prénom :

Qualité :

Qui a accepté de recevoir copie de l'acte.

Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile, conformément à l'article 655 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

**III - B - DEPOT A L'ETUDE**

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après

**Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à une personne présente**

l'intéressé est absent  la personne présente refuse l'acte  autre

Détail des vérifications concernant le domicile ou la résidence

nom à la sonnette et à la boîte aux lettres

consultation des voisins

déclaration des services de la Mairie

connaissance de l'étude

consultation du propriétaire de l'immeuble

enseigne commerciale.....

la copie du présent acte a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

(1) Demande de signification urgente reçue le 15/09/2017 à 15h00 pour le motif suivant: Demande expresse du client

Par clerc assermenté dont les mentions seront visées par moi sur l'original conformément à la loi. Visées par moi, les mentions ci-dessus relatives à la notification.  
 R.A.

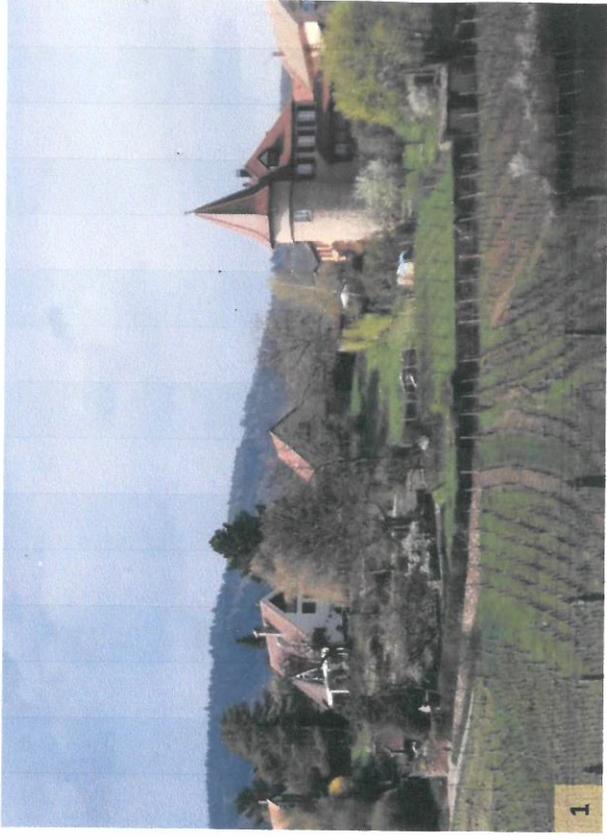
Clerc assermenté

Séverine MONNET  
 pour copie conforme



Huissier de Justice

**2 Zone est du promontoire située entre le front bâti et le secteur de l'ancien château**



**Options possibles :**

**2.a - Conserver la zone rouge vierge de toute construction.**

*Justification :* distinction visuelle que génère cette zone non urbanisée entre la partie ancienne du village et le secteur de l'ancien château, formant ainsi un double promontoire.

ou

**2.b - Conserver la zone orange vierge de toute construction et implanter une construction (tracé jaune), sous réserve d'une intégration paysagère de qualité, par :**

- un alignement direct à la rue
- une largeur du bâtiment inférieure à 8 m
- une hauteur respectant la hauteur du front bâti actuel
- une intégration de qualité dans la pente : implantation sur deux étages, l'étage de plein pied avec entrée à hauteur de la rue, l'étage bas donnant accès au jardin en contrebas

*Justification :*

- ♦ prolongement de la continuité bâtie dans la rue : présence d'une petite construction (tracé rose) sur la parcelle voisine
- ♦ présence de la tourelle, qui, décrochée par rapport au front bâti, attire le regard et relativise les autres constructions situées en retrait
- ♦ existence d'une forte pente (10 %)

## UNE AMBITION POUR ZELLENBERG

**Le Plan Local d'Urbanisme de Zellenberg, une ambition pour un village préservé, paisible et dynamique**

- En s'appuyant sur une position structurellement favorable aux portes de Colmar le long de la route des Vins
- En préservant et valorisant le cadre de vie remarquable du village
- En confortant l'attractivité touristique et l'offre de services et de commerces de proximité
- En créant un habitat ciblé vers les jeunes ménages

## UNE AMBITION DÉCLINÉE EN DOUZE ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Orientation Stratégique n°1**  
Une ambition pour un village préservé, paisible et dynamique

**Orientation Stratégique n°4**  
Garantir la production de quelque 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée

**Orientation Stratégique n°7**  
Conforter la vitalité économique et touristique

**Orientation Stratégique n°10**  
Promouvoir l'écomobilité

**Orientation Stratégique n°2**  
Maintenir la vitalité démographique du village

**Orientation Stratégique n°5**  
Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace

**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

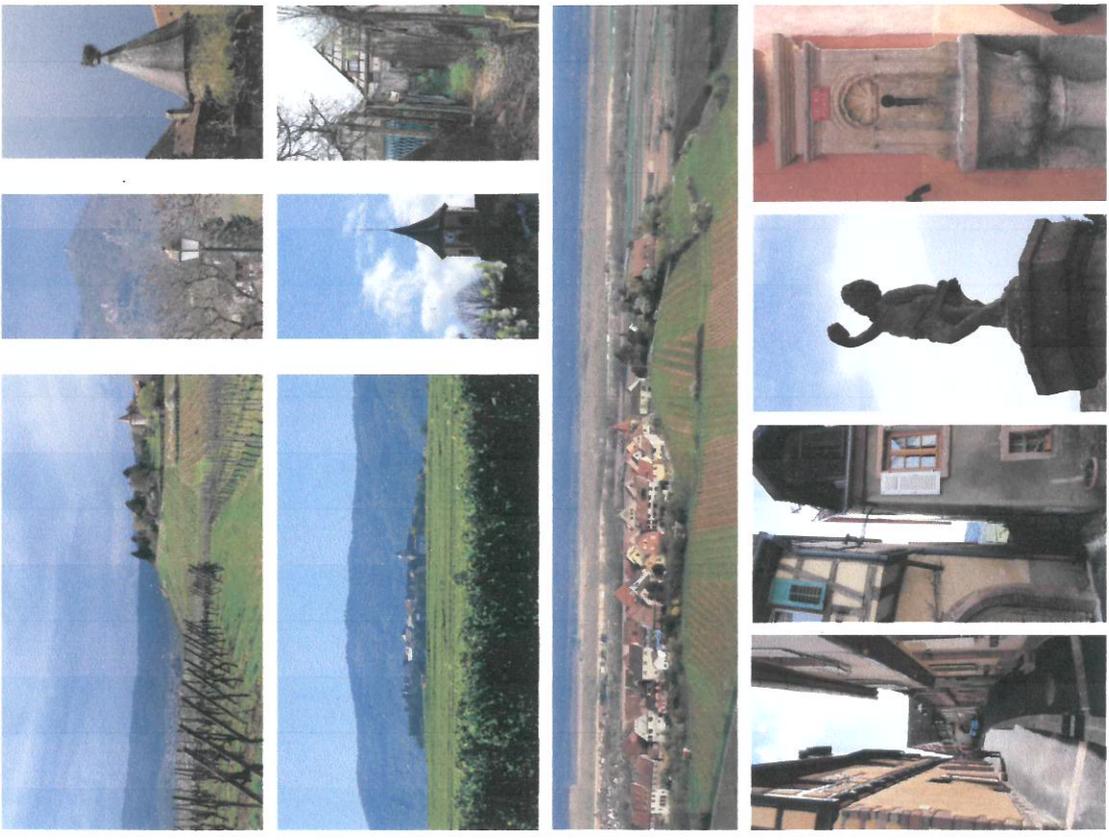
**Orientation Stratégique n°11**  
Favoriser le développement des technologies numériques

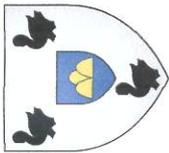
**Orientation Stratégique n°3**  
Prévoir et favoriser la production de quelque 33 logements d'ici 2037

**Orientation Stratégique n°6**  
Affirmer la centralité du village et organiser sa porte d'entrée

**Orientation Stratégique n°9**  
Le choix optimal d'extension urbaine du village

**Orientation Stratégique n°12**  
Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables





*Do Curvent n° 9*

## LÉGENDE

-  1AUh : Site d'extension urbaine à dominante résidentielle
-  1AUt : Site d'extension de centralité urbaine
-  Ac : Secteur agricole constructible
-  Anc : Secteur agricole et viticole non constructible
-  Av : Secteur agricole et viticole constructible
-  Avl : Secteur agricole et viticole de construction limitée
-  Nb : Secteur naturel de paysage et de biodiversité à fort caractère patrimonial
-  Nc : Cimetière
-  NJ : Secteur patrimonial de jardins
-  Nt : Site d'exploitation viticole et touristique
-  Uh : Noyau historique du village
-  Up : îlot urbain du promontoire
-  Ur : Quartiers résidentiels
-  Uv : Espace urbain viticole et hôtelier

### Emplacements réservés

Espaces à vocation écologique et paysagère à préserver et valoriser  
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Site patrimonial et paysager de la cité médiévale et de ses abords à préserver  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

● Localisation des anciennes décharges

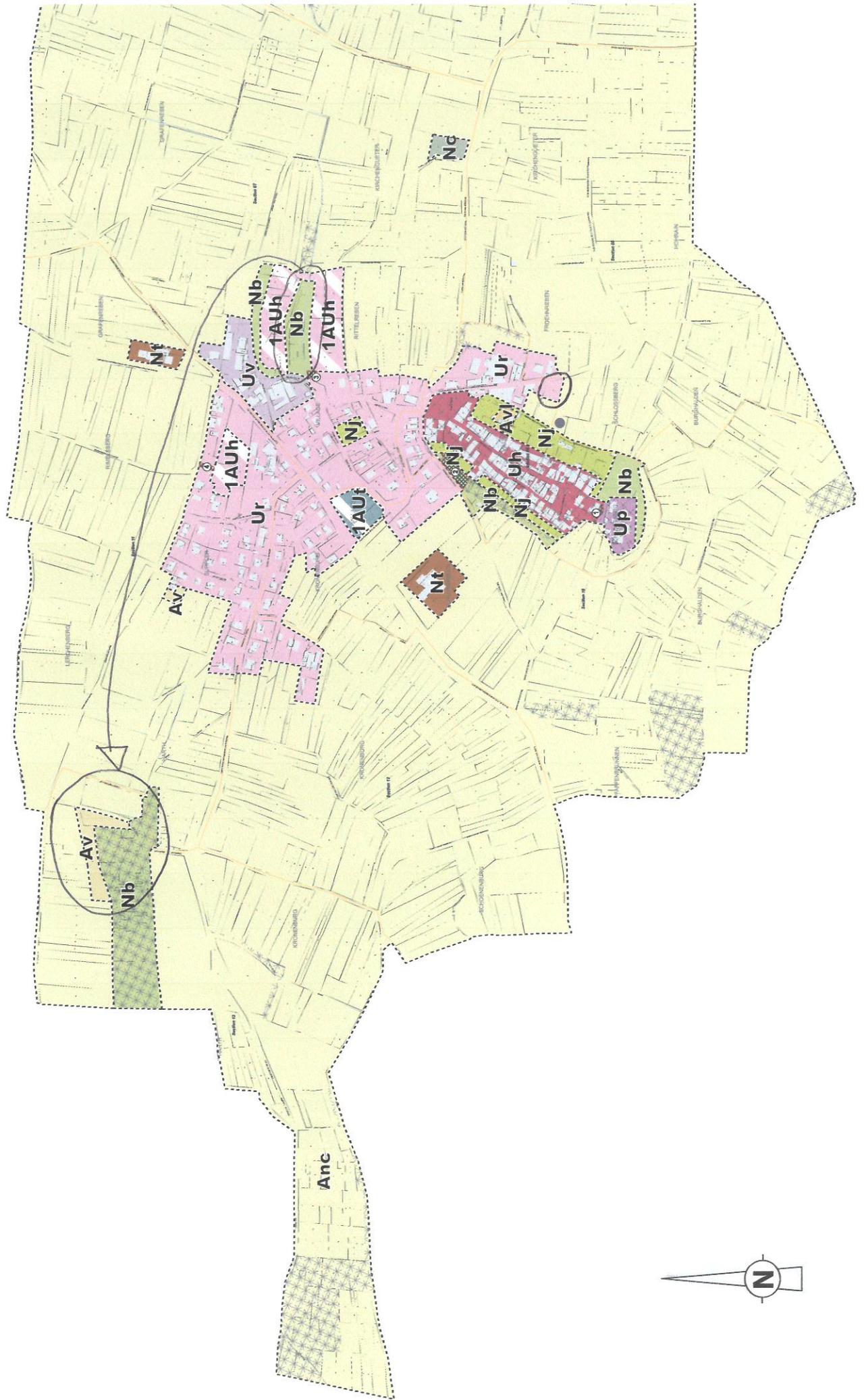
Sections cadastrales

Emplacements Réservés		
Emprises	Objet	Destinataire
n°1	Création d'un espace de stationnement	Commune de Zellenberg
n°2	Création d'un parking	
n°3	Accès à la zone 1AUh	
n°4	Accès à la zone 1AUh	

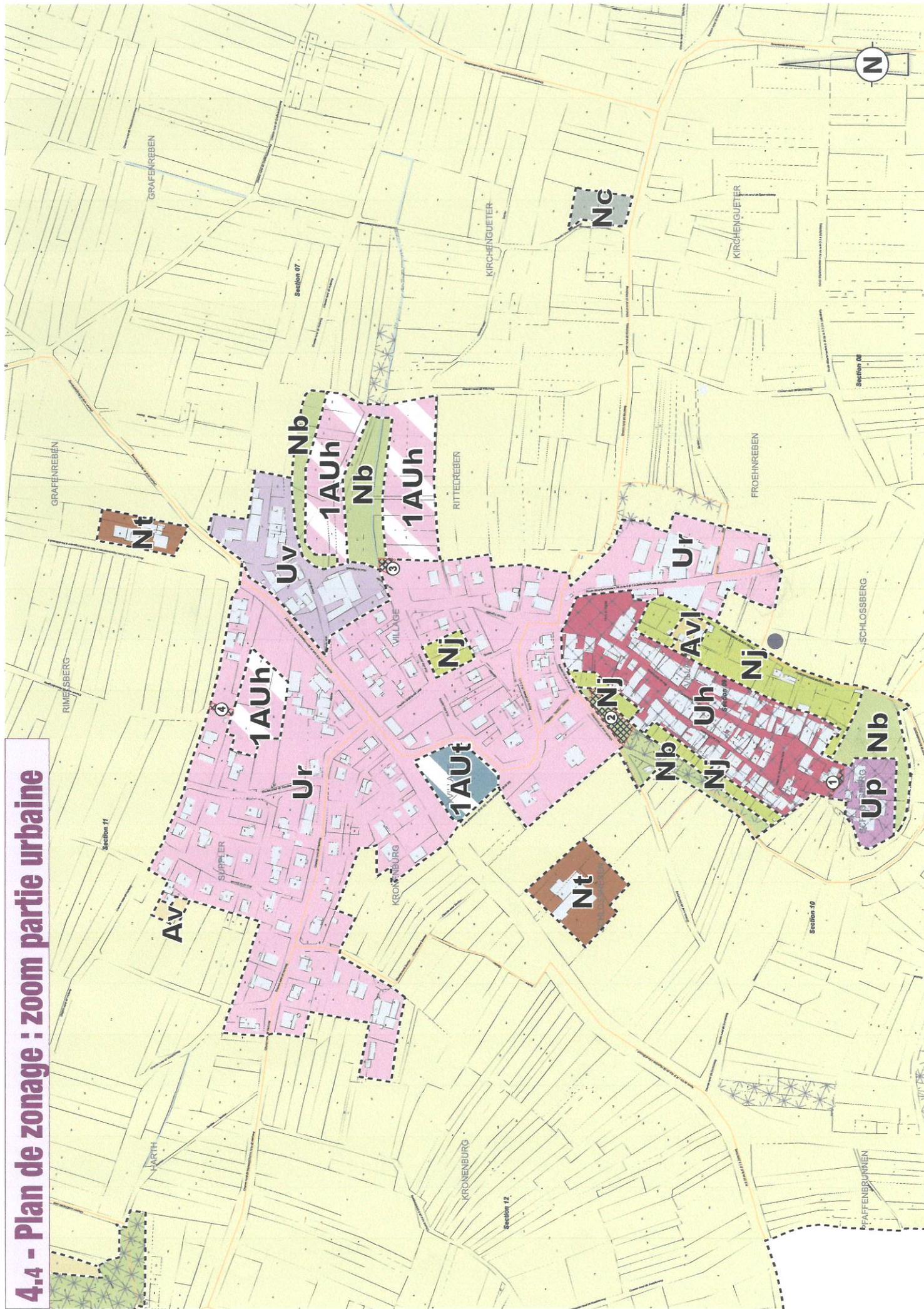
## 4 - PLANS DE ZONAGE

- 4.1 - Vue d'ensemble
- 4.2 - Zoom partie Ouest
- 4.3 - Zoom partie Est
- 4.4 - Zoom partie urbaine

## 4.2 - Plan de zonage : zoom partie Ouest



# 4.4 - Plan de zonage : zoom partie urbaine





## LÉGENDE

	1AUh : Site d'extension urbaine à dominante résidentielle
	1AUt : Site d'extension de centralité urbaine
	Ac : Secteur agricole constructible
	Anc : Secteur agricole et viticole non constructible
	Av : Secteur agricole et viticole constructible
	Na : Secteur naturel de paysage et de biodiversité pouvant accueillir des abris
	Nb : Secteur naturel de paysage et de biodiversité à fort caractère patrimonial
	Nc : Cimetière
	NJ : Secteur patrimonial de jardins
	Nt : Site d'exploitation viticole et touristique
	Uh : Noyau historique du village
	Up : Îlot urbain du promontoire
	Ur : Quartiers résidentiels
	Uv : Espace urbain viticole et hôtelier
	Emplacements réservés
	Espaces à vocation écologique et paysagère à préserver et valoriser (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	Site patrimonial et paysager de la cité médiévale et de ses abords à préserver (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
	Sections cadastrales

## 4 - PLANS DE ZONAGE

- 4.1 - Vue d'ensemble
- 4.2 - Zoom partie Ouest
- 4.3 - Zoom partie Est
- 4.4 - Zoom partie urbaine

Emplacements Réservés		
Emprises	Objet	Destinataire
n°1	Création d'un espace de stationnement	Commune de Zellenberg
n°2	Création d'un parking	

