

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

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME B

EXPLICATION DES CHOIX ET ARTICULATION AVEC
LES AUTRES DOCUMENTS

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 3 SEPTEMBRE 2019

LE MAIRE

AVANT-PROPOS

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du Code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation : « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Zellenberg a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

- dans les documents Diagnostique-Enjeux et l'Etat Initial de l'Environnement (TOME A), des encarts « Enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est conçu de manière à dérouler les étapes de l'élaboration des différents objectifs du projet de village :
 - dans son chapitre introductif, il explique les enjeux, les supports, la démarche et la construction du projet,
 - chacune des grandes orientations fait l'objet d'une introduction expliquant les objectifs qui la composent, en écho aux enjeux et questions établis dans le diagnostic,
 - par ailleurs, chaque orientation est détaillée en objectifs précis et rédigés afin d'aider à la compréhension du projet et d'établir des passerelles vers les OAP et le volet réglementaire ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation font mention, dans leur partie introductive, des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de village et le volet réglementaire ;
- le règlement écrit comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
 - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
 - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en oeuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
 - en introduction de chacun des articles des zones (urbaine, extension urbaine, agricole, naturelle) est décrit « l'esprit de la règle » et les objectifs poursuivis ;
- les documents graphiques du règlement comportent les plans permettant de spatialiser les règles.

L'objet du présent document Tome B du Rapport de Présentation est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement) concrétisée dans le PLU.



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET ANALYSE DE SA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT MONTAGNE - VIGNOBLE & RIED.....	7
1.1 LE CONTEXTE DU PROJET.....	7
1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT MONTAGNE - VIGNOBLE & RIED	10
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE VOLET RÉGLEMENTAIRE	15
2.1 LA STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE	15
2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU.....	18
2.3 PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	41
3. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	45
4. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	48
5. INDICATEURS DE SUIVI	49



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET ANALYSE DE SA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ENE ET ALUR

1.1 LE CONTEXTE DU PROJET

DES CHOIX PORTÉS PAR UN CADRE LÉGISLATIF S'INSCRIVANT DANS LA LOGIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent ainsi œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur d'une gestion parcimonieuse de l'espace, de la protection des espaces naturels et agricoles, et plus généralement en faveur du développement durable.

Pour ce faire, le code de l'urbanisme prévoit que la règle d'urbanisme applicable aux constructions et au droit des sols soit la traduction d'un projet. Ce projet est institué par le code de l'urbanisme et nommé *Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* définit :

- *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le PADD définit donc les orientations de tous les grands éléments structurels qui régissent le devenir de Zellenberg.

DES CHOIX ENCADRÉS PAR LES PRESCRIPTIONS DU SCOT MONTAGNE - VIGNOBLE ET RIED

Le SCOT Montagne - Vignoble & Ried, approuvé le 15 décembre 2010, décline localement les objectifs d'aménagement et de développement durable du territoire. Il fixe dans son *Document d'Orientations Générales* (DOG) l'ensemble des prescriptions que le PLU de Zellenberg doit prendre en compte et par rapport auxquelles il doit être compatible. Le PLU anticipe également les prescriptions du *Document d'Orientations et d'Objectifs* (DOO) du nouveau SCOT Montagne - Vignoble & Ried en instance d'approbation.



DES CHOIX NOURRIS PAR LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE DIAGNOSTIC

Chapitre 1	Les enjeux du grand territoire
L'avenir de Zellenberg s'inscrit dans une dynamique supra-locale à intégrer pleinement dans la stratégie générale du PLU	
- Contribuer à l'attractivité résidentielle et touristique durable des communes du vignoble alsacien - Contribuer à la dynamique intercommunale de préservation / valorisation d'un cadre de vie attractif - Contribuer à la dynamique intercommunale de production d'une offre de service de qualité	
Chapitre 2	Les enjeux socio-démographique
Une dynamique démographique minimale est indispensable à la vitalité de Zellenberg.	
La politique de l'habitat doit être conçue et organisée pour garantir une attractivité résidentielle proportionnée aux besoins.	
- Assurer une dynamique démographique permettant au moins de maintenir le nombre de jeunes à son niveau actuel en valeur absolue - Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs démographiques - Donner une priorité à la production de logements « jeunes ménages » en privilégiant notamment la construction de maisons pluri-logements intégrées au paysage viticole et patrimonial du territoire - Favoriser une dynamique locale d'éco-construction - Adapter l'offre de logements à l'évolution des modes de vie - Concevoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées dites du quatrième âge	
Chapitre 3a	Les enjeux en matière d'équipements
La qualité des équipements et services aux habitants est essentielle pour permettre à Zellenberg de retrouver la vitalité démographique.	
Maintenir et conforter leurs qualités représente donc un enjeu stratégique pour la commune.	
- Maintenir de manière continue le niveau de qualité des équipements communaux : mairie, école, salle des fêtes... - Conforter le dynamisme du regroupement scolaire. - Veiller avec la Communauté de Communes à l'adaptation continue de l'offre d'accueil petite enfance (multi-accueil et RAM) au besoin afin de faciliter l'implantation de jeunes ménages dans le territoire.	
Chapitre 3b	Les enjeux économiques
Village viticole et touristique, Zellenberg dispose de la vitalité économique afférente à ces deux caractéristiques, soit un nombre important d'entreprises familiales travaillant localement.	
- Préserver et valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour conforter l'attractivité touristique. - Améliorer l'offre de stationnement pour faciliter l'accès des touristes et des visiteurs. - Permettre à l'ensemble des acteurs économiques de disposer de conditions propices au développement de leurs activités et l'évolution afférente de leur infrastructure. - Développer l'offre commerciale de proximité à vocation locale mais également touristique.	

Chapitre 4	Les enjeux en matière de déplacements, transports et mobilité
Promouvoir l'écomobilité représente un enjeu sociétal majeur. L'évolution des normes et des technologies, la généralisation progressive des voitures électriques concourent aux progrès nécessaires, mais l'action locale s'impose également comme un axe d'intervention indispensable.	
Pour ce faire, le PLU de Zellenberg doit apporter les meilleures réponses aux enjeux locaux identifiés.	
- Mailler, en site réservé, l'entité urbaine de Zellenberg à l'itinéraire cyclable départemental. - Promouvoir la mobilité douce piétons-vélos intra-communale en généralisant le principe de la rue partagée dans l'ensemble des rues et ruelles du village hors RD. - Etendre les cheminements piétons en anticipant la forme urbaine à long terme du village. - Renforcer les solutions de stationnement à proximité de la cité médiévale. - Anticiper l'installation de la fibre optique dans tous les projets immobiliers d'importance pour faciliter le déploiement du très haut débit, donc du potentiel de « mobilité virtuelle ».	
Chapitre 5	Les enjeux en matière d'agriculture
La viticulture joue un rôle majeur et multidimensionnel à Zellenberg. Producteur de vins symboles de gastronomie et des plaisirs de la table en premier chef, la viticulture locale est également indissociable du patrimoine médiéval de la cité et de la beauté des paysages, donc d'un tourisme du goût et de la contemplation.	
De par ce contexte, conforter le dynamisme de la viticulture en préservant et en valorisant simultanément le paysage et le patrimoine qui fondent son image représente un enjeu central du Plan Local d'Urbanisme.	
- Limitier l'évolution de l'emprise foncière urbaine du village. - Démultiplier l'enrichissement du paysage viticole par la plantation de bosquets, de rosiers, de noyers, de pêche de vignes ou autres pour y développer la biodiversité et l'agrément. - Renforcer l'intégration paysagère des sorties d'exploitation existantes. - Permettre le développement du bâti agricole de la plaine et conforter son intégration dans le paysage. - Préserver la présence d'arbres isolés, de haies et de bosquets dans la structuration des espaces de culture de la plaine.	

Chapitre 6 Les enjeux en matière d'urbanisme, de paysage et de patrimoine

Le village de Zellenberg, caractérisé par son village médiéval unique surplombant la plaine d'Alsace, jouit d'un paysage et d'un patrimoine remarquable au cœur de l'identité de la commune.

- Préserver le caractère, la morphologie et la typicité architecturale du village médiéval
- Préserver et valoriser le dégagement du promontoire, élément structurant qui donne sa singularité au village médiéval de Zellenberg
- Préserver impérativement en espace non bâti les espaces de vignes et jardins marquant la césure entre le village médiéval et le site de l'îlot urbain occupant, depuis le début des années 1980, au sud de l'emprise de l'ancien château, l'extrémité du promontoire de Zellenberg
- 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
- Valoriser le sentier de contournement des remparts comme un atout majeur de découverte du paysage de Zellenberg
- Faire le choix du site privilégié de développement urbain combinant belles qualités résidentielles et potentiel d'inscription discrète dans le paysage
- Mieux intégrer les fronts bâtis banalisants ou peu structurés
- Valoriser les entrées de village
- Améliorer le rendement « consommation foncière » et « vitalité démographique de la commune »

Chapitre 7 Les enjeux en matière d'environnement de biodiversité et de milieux naturels

L'état initial de l'environnement présente l'ensemble des espaces sensibles supports de biodiversité à préserver et valoriser, ainsi que les potentiels de développement et de reconquête permettant non seulement le maintien de la situation existante, mais aussi son renforcement.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de sécuriser et mettre en perspective la qualité et le devenir de la richesse écologique de Zellenberg, ceci à la fois pour valoriser le patrimoine local, mais aussi pour contribuer de la meilleure manière à l'enjeu global et mondial qui se pose.

- Assurer le maintien et la richesse des biotopes existants.
- Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de vergers, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces viticoles et des espaces de culture.
- Renforcer la biodiversité dans les choix de modes de végétalisation des espaces publics urbains.
- Promouvoir la biodiversité dans la végétalisation des jardins et espaces verts privés.

Chapitre 8 Les enjeux en matière de risques naturels, technologiques et nuisances

La commune de Zellenberg n'est pas soumise à des risques naturels ou technologiques élevés, mais à des aléas modérés dont il importe de bien prendre la mesure.

- Ne pas aggraver les risques de mouvement de terrain liés à l'érosion de la colline du Schlossberg.
- Prendre en compte le risque de rétraction de sols argileux (classé faible à moyen) dans les constructions et dont le périmètre concerne plusieurs secteurs bâtis du village.
- Appliquer les normes parasismiques dans les constructions.
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la RD 1b.

Chapitre 9 Les enjeux en matière d'énergies renouvelables et de gaz à effets de serre

- Réduction des émissions liées aux transports grâce à l'évolution des normes, des progrès techniques et de la généralisation progressive de la voiture électrique qu'il importe de promouvoir.
- Réduction des émissions liées aux transports grâce à la montée en puissance de l'auto-partage.
- Développement et valorisation des circulations douces pour limiter l'usage de la voiture en particulier dans les déplacements de courte distance.
- Réduction des émissions grâce à la généralisation de l'éco-construction (isolation et énergies renouvelables dans les nouvelles réalisations) et à un renforcement ambitieux de l'isolation des constructions, notamment celles anciennes de la cité médiévale.

Le Diagnostic a mis en lumière les forces, les faiblesses et potentialités du territoire communal.

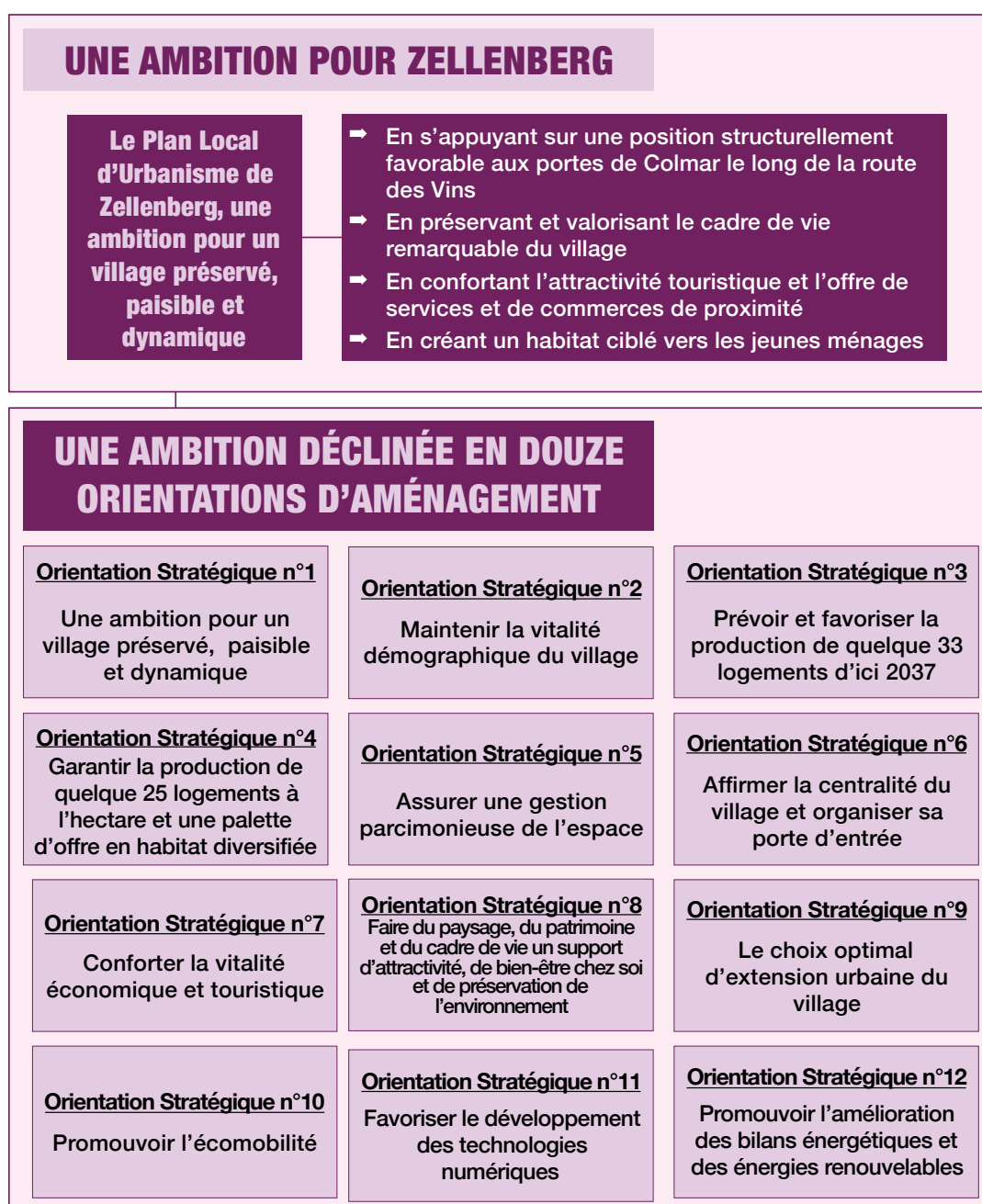
L'ensemble de ces éléments forme les 9 familles d'enjeux auquel le PADD ambitionne d'apporter réponse.



1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT MONTAGNE - VIGNOBLE & RIED

UN PADD DOTÉ DE DOUZE ORIENTATIONS

A l'aune des attendus du code de l'urbanisme, des attendus des lois ENE et ALUR, des enjeux identifiés par le Diagnostic, le PADD fixe l'ambition communale du PLU et décline 12 orientations pour préparer et permettre la concrétisation de cette ambition.



L'ARTICULATION DES DOUZE ORIENTATIONS DU PADD AVEC LE SCOT

SCOT Montagne - Vignoble et Ried SCOT Approuvé le 6 mars 2019			Traduction dans le PADD
Ambitions	Orientations	Prescriptions (P) et recommandations d'implication pour Zellenberg	
1 ORGANISATION DE L'ESPACE ET ORIENTATIONS	1.1 Organisation générale de l'espace : équilibre des espaces	- Le SCOT définit le principe général de préservation des équilibres existants entre les espaces urbains et/ou à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers et affiche des objectifs chiffrés de consommations d'espaces agricoles et naturels (P1) - principe de préservation des grands équilibres - principe d'attractivité démographique et de qualité du cadre de vie (accueillir environ 1 112 habitants supplémentaires, soit +3,18% sur la période 2017 - 2035) - principe de développement d'emplois et des activités, y compris les activités agricoles.	Orientation Stratégique n°1 - Une ambition pour un village préservé, paisible et dynamique Orientation Stratégique n°2 - Un objectif de 372 habitants à l'horizon 2037, soit une croissance démographique de 3,33 % - Avec l'objectif de maintenir le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans solidement au-dessus du seuil de 52 personnes - Cet 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 liée à la problématique foncière. Aussi, l'objectif communal est réaliste et fondé si le travail d'animation foncière qu'elle a engagé avec les propriétaires de la zone 1AU porte ses fruits.
	1.2 Préservation et valorisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des paysages	- Les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (P2) - Définir la capacité maximale d'agrandissement de la surface au sol du bâti diffus (P3) - Garantir le maintien des activités viticoles dans le tissu urbain (P4) - Déterminer la localisation et les règles de construction de hangars collectifs dans des endroits appropriés (P4) - Garantir l'insertion architecturale et paysagère des constructions admises dans les espaces agricoles (P4) - Formuler des objectifs de qualité paysagère pour les paysages identifiés, dont Zellenberg (P5) - Intégrer la protection des petits éléments de paysages, dont couronnes végétales autour des villages, et éléments de petit patrimoine (P6) - Définir les conditions de protection et de mise en valeur des façades villageoises, de leurs abords et du cadre paysager environnant dans lesquels elles s'insèrent (P7) - Hors agglomération, les documents d'urbanisme locaux des communes interdiront la construction le long de la Route du Vin (P7) - Préserver les points de vue identifiés dans le document graphique n°1 du DOO (P8) - Préciser dans les secteurs de forte sensibilité paysagère, les types de constructions, travaux, installations et aménagements autorisés et leurs dispositions sur les hauteurs, les volumes, les implantations, les aspects extérieurs, les plantations, etc. (P8) - Préserver les abords de la façade urbaine patrimoniale de Zellenberg (doc. graphique n°2 du DOO) (P9) - Prolonger la qualité architecturale et patrimoniale du territoire dans les extensions (P10) - Encadrer l'aménagement des espaces publics (P10) - Préserver et valoriser la « nature en ville » (P10) - Dans des opérations d'aménagement en renouvellement urbain ou en extension, des mesures devront favoriser la mise en place d'une gestion des espaces non bâtis qui respecte l'environnement au moment de la conception de ces espaces (P10) - Rechercher l'aménagement et le traitement paysager des entrées et sorties de villes (P11)	Orientation Stratégique n°6 - Valoriser l'attractivité résidentielle, patrimoniale et touristique du village médiéval : - En confortant la vocation d'accueil du parking de l'église (P10) - En valorisant le parking haut du village (P10) - En créant une nouvelle offre de stationnement riverains - En créant une place d'entrée de village de qualité à vocation mixte de valorisation paysagère, de découverte et de commerce. (P11) - En valorisant une placette paysagère de jeux sur le terrain communal le long de la promenade des remparts. (P10) Orientation Stratégique n°7 - Conforter la vitalité économique et touristique : - De manière stratégique, créer une place d'accueil et d'entrée de village à vocation mixte de découverte et de commerce (P11) - Valoriser le potentiel de promenade et découverte dans et depuis le village (recommandation P8) - Valoriser le potentiel de promenade autour du village (recommandation P8) - Favoriser l'adaptation / développement in situ des exploitations (P2) (P3) (P4) - Prévoir une solution mutualisée d'implantation de hangars viticoles (P4) - Prévoir des solutions de développement ou d'implantation pour les exploitations agricoles de plaine, mais cela en localisant les possibilités d'implantations hors des perspectives visuelles sur le promontoire que constitue la cité médiévale. (P4) 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 - Préserver de manière forte la structure paysagère et la silhouette historique de la cité médiévale (P5) (P7) (P9) - Préserver la qualité du lien visuel aux châteaux de Ribeauvillé et du Haut-Koenigsbourg (P5) (P8) (P9) - Valoriser la qualité du lien visuel à la Plaine et la Forêt-Noire (P5) (P8) - Préserver la qualité architecturale de la cité médiévale (P7) (P8) (P9) - Conforter la valorisation du petit patrimoine (P6) - Valoriser globalement la promenade des remparts et requalifier en particulier le sentier ouest (recommandation P8) (P10) - Préserver les îlots de haies, de bosquets et les arbres qui rythment l'espace viticole (P10) - 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 (recommandation P8) (P10) - Créer une place d'accueil et d'entrée de village pour inviter à la découverte du patrimoine et des paysages de Zellenberg (P11) - Préserver les îlots de haies, de bosquets et les arbres comme espace refuge et support de biodiversité (P10) - Conforter le potentiel écologique d'habitat support de biodiversité du ruisseau et des fossés (P10) - Préserver et valoriser les espaces de jardins situés autour des remparts et rue des Jardins, ceci tant dans leur vocation sociale que paysagère (P5) (P6) (P10) - Préserver les ambiances d'entrées de village et valoriser sa traversée par la route des Vins par la création d'une place d'entrée de village de qualité. (P11) Orientation Stratégique n°9 - Le choix optimal de localisation de l'extension urbaine du village - Une gestion parcimonieuse de l'espace qui limite les extensions urbaines à quelque 1,2 ha (P7) - Une intégration paysagère forte prenant en compte les perspectives visuelles, le relief et la structure paysagère globale du village (P10) - La préservation du dégagement de la cité médiévale (P7) (P8) (P9) - Une qualité résidentielle grâce à une réelle attractivité paysagère (P10)



SCOT Montagne - Vignoble et Ried SCOT Approuvé le 6 mars 2019			Traduction dans le PADD
Ambitions	Orientations	Prescriptions et recommandations d'implication pour Zellenberg	
1 ORGANISATION DE L'ESPACE ET ORIENTATIONS	1.3 Protection et valorisation de la biodiversité (TVB)	- Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces identifiés (doc. graphique n°3 du DOO) (P12) - Ne pas compromettre le fonctionnement écologique global en milieu agricole constructible (P13) - Le réseau hydrographique et les zones humides ainsi que leurs espaces de bon fonctionnement seront préservés afin de maintenir leur qualité et leur fonctionnalité (P14) - Préserver de façon optimale les corridors écologiques fonctionnels ou à restaurer identifiés dans le document graphique n°3 (P15) - Tout nouveau projet d'infrastructures de transport ou de bâtiment concernant un corridor écologique devra intégrer les besoins en déplacement des espèces (P16)	Orientation Stratégique n°8 - Préserver les îlots de haies, de bosquets et les arbres qui rythment l'espace viticole (P12) (P15) - Préserver les îlots de haies, de bosquets et les arbres comme espace refuge et support de biodiversité (P12) (P13) (P15) - Conforter le potentiel écologique d'habitat support de biodiversité du ruisseau et des fossés (P12) (P13) (P14) (P15) Orientation Stratégique n°9 - Une valorisation du potentiel écologique et éco-paysager du ruisseau (P14)
	1.4 Urbanisation économe en espace et en ressources naturelles	- Pour Zellenberg, une production de 27 logements à l'horizon 2017-2035 (P17-18) - Promouvoir la densification et le renouvellement dans les espaces urbanisés existants (P19) - Privilégier les modes d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants (P19) - Favoriser la densification des espaces urbanisés existants à la date d'arrêt du SCoT (P20) 56 % de nouveaux logements à produire en densification pour Zellenberg (P21) - Le SCoT prend en compte la forte rétention foncière observée notamment sur le vignoble en permettant l'application d'un coefficient territorialisé de 50% (P22) - Pour Zellenberg, des extensions urbaines limitées à 1,5 hectare, bonus mixité compris (voir point précédent) (P24) - Pour Zellenberg, produire 25 logements par hectare dans les extensions urbaines (P25) - Concevoir des extensions urbaines « village » en prolongeant judicieusement la forme urbaine initiale avec capacité à constituer une nouvelle interface avec l'espace naturel en lignée avec les tonalités ambiantes (P27) - Les extensions urbaines de plus de 30 ares doivent également faire l'objet d'un projet paysager et urbain (P28)	Orientation Stratégique n°3 - Un objectif de production de 1,78 logements par an en moyenne pour les vingt prochaines années soit quelque 23 résidences principales (dont 3 par réduction de la vacance) et 10 résidences touristiques sur 20 ans (P17-18) - La production de logements visée prend en compte une taille des ménages à horizon 2037 de 2,11 personnes, soit un chiffre légèrement supérieur à celui du SCOT qui prévoit 2,115 personnes par ménage en 2035. Orientation Stratégique n°4 - Prévoir la production de quelque 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée dans les extensions urbaines et la poche de densification urbaine supérieure à 30 ares (P25) Orientation Stratégique n°5 - Disposer d'une offre foncière maîtrisée de quelque 1,2 hectare pour les 20 prochaines années (P24) - Le potentiel de densification du tissu urbain existant est estimé à quelque 8 logements (en calculant un taux de mobilisation de 65%). De ce fait, les extensions urbaines doivent permettre la construction d'une vingtaine de logements, soit, avec une densité de 25 logements / ha, une surface globale de 1,2 hectare. (P20) (P21) (P25) Orientation Stratégique n°9 - Le choix optimal de localisation de l'extension urbaine du village - Une gestion parcimonieuse de l'espace qui limite les extensions urbaines à quelque 1,2 ha (P24) - Une intégration paysagère forte prenant en compte les perspectives visuelles, le relief et la structure paysagère globale du village (P27) - La préservation du dégagement de la cité médiévale (P27) - La qualité résidentielle grâce à une réelle attractivité paysagère (P27)

SCOT Montagne - Vignoble et Ried SCOT Approuvé le 6 mars 2019			Traduction dans le PADD
Ambitions	Orientations	Prescriptions et recommandations d'implication pour Zellenberg	
2 POLITIQUES PUBLIQUES	2.1 Offre d'accueil de la population	- Intégrer un objectif argumenté de remobilisation de bâti existant et de logements vacants dans les perspectives de production de logements (P30) - Définir un objectif de diversification du parc de logements pour répondre aux besoins des ménages modestes, des jeunes ménages, des jeunes ou des personnes âgées (P31)	Orientation Stratégique n°4 - Produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines (P31) Orientation Stratégique n°5 - Concernant le potentiel de mobilisation du parc de logements vacants, l'objectif est de ramener le taux de vacance proche du seuil de 5% considéré comme celui d'une vacance technique incompressible. Une telle évolution permet d'évaluer à 3 logements produits par réduction de la vacance. Aux alentours des années 2010, le taux de vacance de Zellenberg a culminé à plus de 10%, mais depuis lors, les immeubles vacants, quasiment tous localisés dans la cité médiévale, ont bénéficié d'un effet générationnel et retrouvé des habitants après d'importants travaux de réhabilitation. (P30)
	2.2 Urbanisation et réseaux de déplacements	Favoriser l'usage du vélo ou la marche à pied en promouvant les itinéraires de circulation sûrs et confortables (P32)	Orientation Stratégique n°6 - Valoriser les circulations douces et la paisibilité des déplacements dans et vers le village médiéval par la création de zones de rencontre et, selon les séquences, par l'instauration de zones 30 (P32) Orientation Stratégique n°9 - Valorisation du potentiel de proximité et de liaison douce au cœur de village (P32) Orientation Stratégique n°10 - Promouvoir l'écomobilité - L'objectif de la généralisation du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village, hors «rue principale», pour faciliter et promouvoir les déplacements à pied et à vélos pour tous les déplacements de proximité. (P32)
	2.5 Développement de l'économie touristique	Les communes présentant des sites d'hébergement existants (de toutes natures) vacants et à fort potentiel de valorisation, favoriseront leur réhabilitation, démolition/ reconstruction et extensions dans leur document d'urbanisme local (P44)	Orientation Stratégique n°3 - Un objectif de production de 1,78 logements par an en moyenne pour les vingt prochaines années soit quelque 23 résidences principales (dont 3 par réduction de la vacance) et <u>10 résidences touristiques</u> sur 20 ans (P44) Orientation Stratégique n°7 - Valoriser le potentiel «restauration touristique» (P44) - Valoriser le potentiel «hébergement touristique» (P44)



SCOT Montagne - Vignoble et Ried SCOT Approuvé le 6 mars 2019			Traduction dans le PADD
Ambitions	Orientations	Prescriptions et recommandations d'implication pour Zellenberg	
2 POLITIQUES PUBLIQUES	2.6 Aménagement numérique	Prévoir la desserte en réseaux de communications électroniques (P45)	Orientation Stratégique n°11 Favoriser le développement des technologies numériques (P45)
	2.7 Energie	- Encourager le développement des énergies renouvelables et la mise en œuvre des techniques d'écoconstruction (P46) - Définir les conditions de développement des installations de production des énergies renouvelables (P47)	Orientation Stratégique n°10 - L'objectif de promouvoir les prises de recharge afin de contribuer à l'accélération de la promotion de la voiture électrique (P47) Orientation Stratégique n°12 - Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables (P46) (P47) - Encourager les économies d'énergie - Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable
	2.8 Risques, déchets, qualité de l'eau	- Intégrer les dispositions des PPRI et du PGRI (P48) - Assurer une protection des espaces riverains des cours d'eau (P50) - Conditionner la mise en œuvre des zones d'extension à une alimentation en eau suffisante (P51) - Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité de traitement des eaux usées (P52)	Orientation Stratégique n°8 - Prévenir les risques naturels et préserver les ressources naturelles Orientation Stratégique n°12 - Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables - Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets - Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau

2. EXPLICATION DES CHOIX

RETENUS POUR ÉTABLIR LE VOLET RÉGLEMENTAIRE

LA DÉLIMITATION DES ZONES, LES RÈGLES, LES OAP, LES SERVITUDES

2.1 LA STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE

CONCRÉTISER EN DROIT LES ORIENTATIONS DU PADD DE LA MEILLEURE MANIÈRE

Le Plan Local d'Urbanisme vise à penser l'avenir de Zellenberg de manière pragmatique, c'est-à-dire portée par une ambition combinant attractivité maîtrisée et valorisation du cadre de vie, une prise en compte attentive du contexte local et de la réalité de terrain.

Le but du règlement du PLU est de fixer le droit du sol et de la construction de Zellenberg de sorte qu'il permette la concrétisation des orientations du PADD.

L'évolution du code de l'urbanisme facilite la possibilité pour les PLU d'atteindre cet objectif. En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme créés par la loi SRU de janvier 2000 et enrichis depuis lors par les évolutions législatives intégrant de manière renforcée les préoccupations environnementales et sociétales (Grenelle I et II, ALUR) disposent, depuis le 1er janvier 2016 (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a été publié au JO du 29 décembre 2015), d'une nouvelle armature réglementaire.

Cette armature privilégie le projet urbain et permet davantage de mettre la norme au service de ce dernier. En ce sens, elle conforte notamment le rôle des Orientations d'Amenagement et de Programmation (OAP), ceci pour mieux privilégier et mettre en perspective des objectifs d'aménagement à atteindre que des normes, bridant souvent l'intelligence des projets, à respecter.

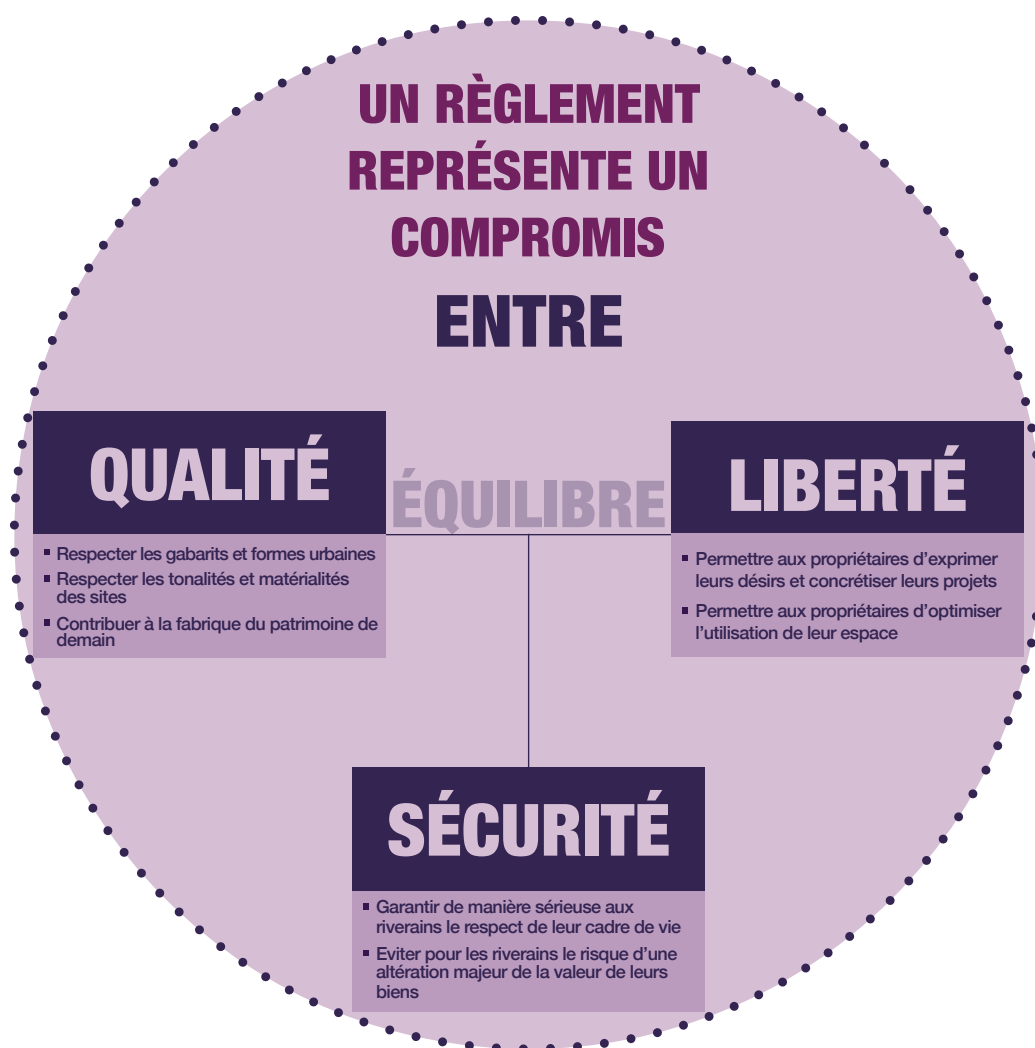
PRENDRE EN COMPTE LA RÉALITÉ VÉCUE ET DE TERRAIN

Concernant l'esprit de son règlement, le Plan Local d'Urbanisme de Zellenberg privilégie le souci d'unir de manière ambitieuse et équilibrée trois objectifs :

- l'objectif de QUALITÉ urbaine, architecturale et paysagère qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain ;
- l'objectif de LIBERTÉ permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace ;
- l'objectif de SÉCURITÉ garant du respect du cadre de vie de tous.

La prise en compte articulée et harmonieuse de ces trois objectifs permet de privilégier un urbanisme concret attentif à ses implications pour la vie concrète des habitants de Zellenberg. Le Diagnostic et la concertation menée avec les habitants ont particulièrement souligné l'importance de la recherche de l'équilibre et du compromis entre "qualité", "liberté" et "sécurité" pour doter la commune d'un PLU positivement opérationnel.





LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le zonage répond de manière « classique » à une décomposition du territoire communal en 4 zones.

- La zone U, qui couvre l'espace déjà urbanisé, destinée à être perpétuée dans cette vocation ;
- La zone AU, destinée à l'urbanisation future ;
- La zone A, qui couvre l'espace agricole et se trouve confortée dans cette vocation ;
- la zone N, qui couvre l'espace naturel et qui se trouve également confortée dans cette vocation ;

A l'exception de la zone AU, l'ensemble des zones sont décomposées en secteurs identifiant et réglementant les spécificités qui leur sont propres.

UN RÈGLEMENT COMPOSÉ DE 6 ARTICLES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- L'article 1 qui définit les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 1 et 2 de l'ancien PLU.
- L'article 2 qui définit les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 6 et 7 de l'ancien PLU.
- L'article 3 qui définit les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 10 et partiellement 11 de l'ancien PLU.
- L'article 4 qui définit les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement. D'un point de vue formel, cet article correspond à l'article 12 de l'ancien PLU.
- L'article 5 qui définit les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. D'un point de vue formel, cet article correspond à l'article 11 de l'ancien PLU.
- L'article 6 qui définit les règles relatives à la végétalisation des espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*. D'un point de vue formel, cet article correspond peu ou prou au regroupement des articles 9 et 13 de l'ancien PLU.

Dans le souci de faciliter la lecture du *Règlement* écrit, la rédaction des articles est faite sous forme de tableau. Cette solution a l'avantage d'offrir une vision synoptique et synthétique de chacun des articles.

Par ailleurs, des dispositions générales reprennent en préambule les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, y compris les conditions de desserte par la voirie et les réseaux (ex-articles 3 et 4 de l'ancien PLU), ceci afin de concentrer la lecture du règlement de chaque zone sur le corpus des règles qui lui est spécifique.

Ces évolutions importantes rendent l'exposé « des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables » difficilement comparable avec le zonage et le règlement du POS approuvé en 1987. En effet, celui-ci comportait 5 zones déclinées chacune en 14 articles, soit 70 articles en plus des dispositions générales, alors que le nouveau règlement se limite à 4 zones et 24 articles.



2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU

LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONE ET EN SECTEUR

La partie graphique du *Règlement* du PLU que constitue le *Plan de zonage*, délimite 4 zones. Chacune de ces zones est décomposée en secteurs identifiants des destinations et des règles spécifiques.

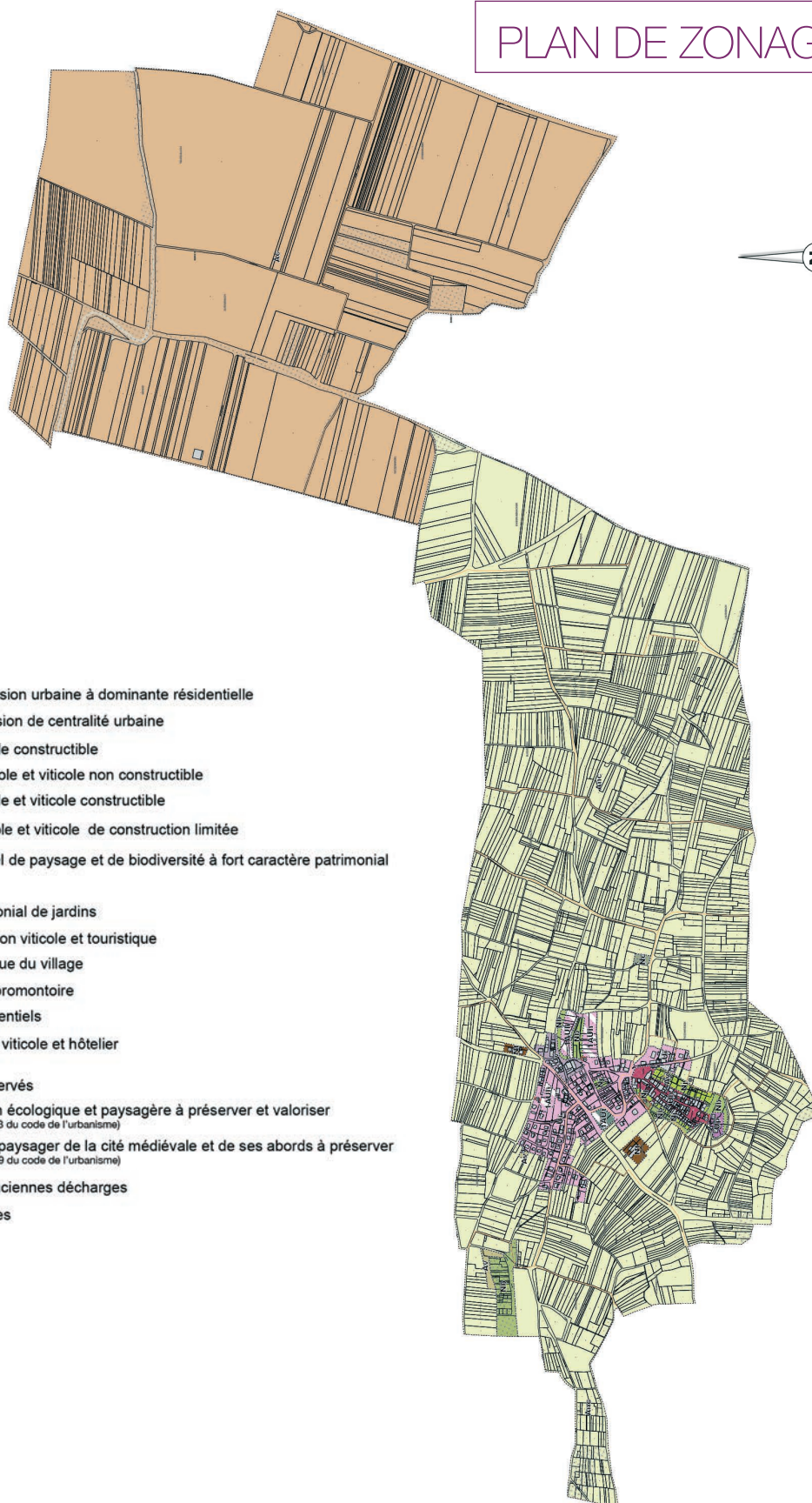
Le tableau ci-dessous présente les 4 zones et les 14 secteurs qui les composent.

PLAN DE ZONAGE TABLEAU DES SURFACES			
Zone U	Secteur Uh Noyau historique du village	2,18 ha	14,74 ha
	Secteur Up Îlot urbain du promontoire	0,37 ha	
	Secteur Ur Quartiers résidentiels	11,12 ha	
	Secteur Uv Espace urbain viticole et hôtelier	1,08 ha	
Zone AU	Secteur 1 AUh Sites d'extension urbaine à vocation résidentielle à urbaniser	1,63 ha	1,96 ha
	Secteur 1 AUt Sites d'extension de centralité urbaine	0,33 ha	
Zone A	Secteur Ac Espace agricole constructible	216,14 ha	470,72 ha
	Secteur Anc Espace agricole et viticole non constructible	254,1 ha	
	Secteur Av Espace agricole et viticole constructible sans générer de périmètres sanitaires	0,39 ha	
	Secteur Avl Espace agricole et viticole de construction limitée	0,08 ha	
Zone N	Secteur Nb Espace naturel de paysage et de biodiversité à fort caractère patrimonial	3,43 ha	5,49 ha
	Secteur Nc Espace de captage d'eau potable	0,16 ha	
	Secteur Nj Espace patrimonial de jardins	1,18 ha	
	Secteur Nt Espace d'exploitation viticole et touristique	0,72 ha	
Patrimoine bâti historique du village à préserver (au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme)		2,55 ha	-
Espaces naturels refuges de biodiversité à préserver (au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme)		20,27 ha	-
TOTAL			492,91 ha

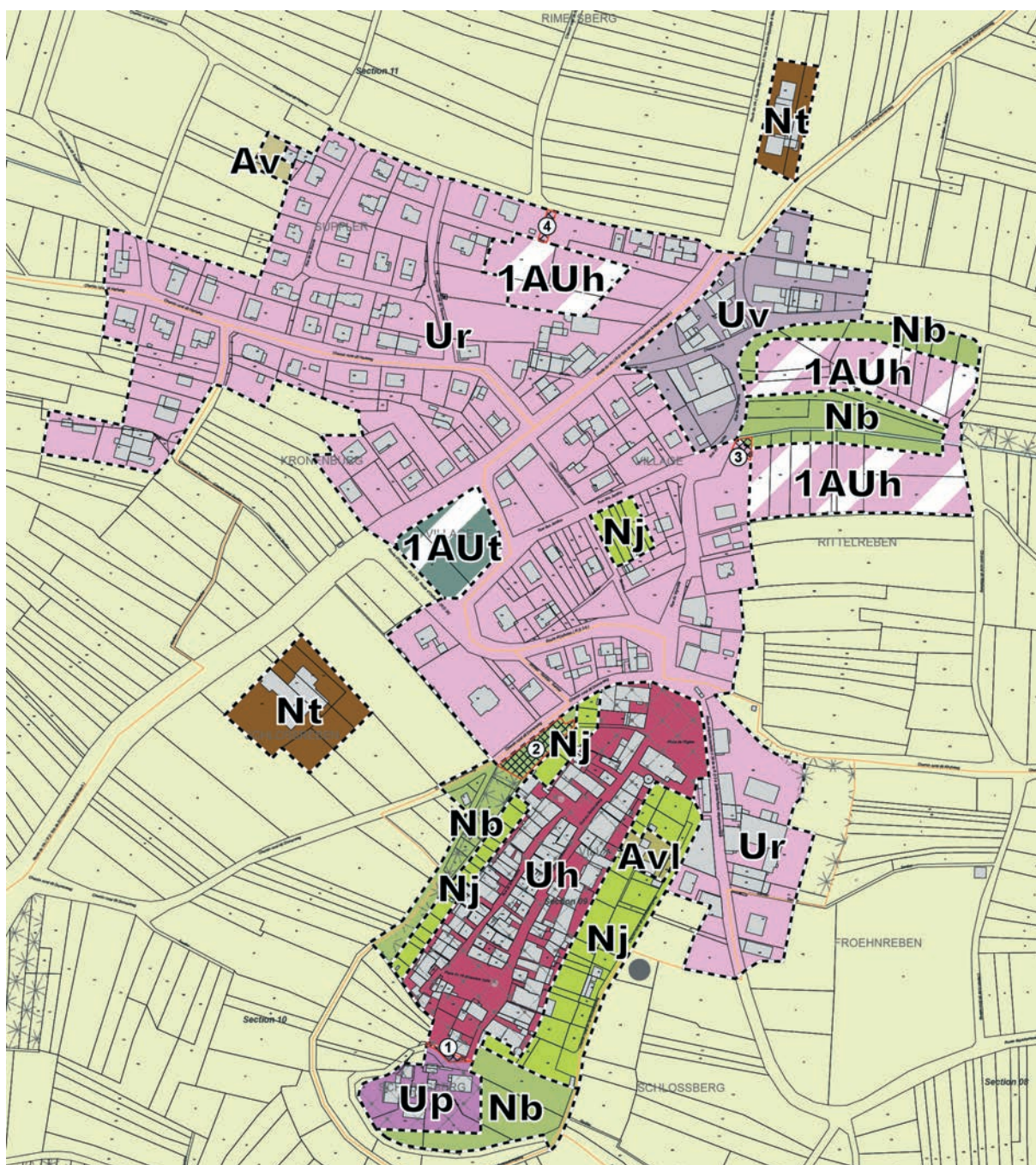
PLAN DE ZONAGE



-  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



PLAN DE ZONAGE
ZOOM DE LA PARTIE
URBAINE



LA ZONE U

La zone U couvre une surface de 14,74 ha correspondant à l'espace urbain existant de Zellenberg. L'objectif général de la zone est de permettre son évolution dans le respect des équilibres de destination et de forme urbaine et architecturale existantes. C'est dans le but de bien marquer cette finalité que la zone U est décomposée en 4 secteurs spécifiques.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone U et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°1 Le choix d'une évolution douce et d'une attractivité durable	L'ambition centrale du PADD est de concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour un village préservé, paisible et dynamique, ceci : • En tirant partie d'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	• Les secteurs Uh, Ur, Uv et Up répondent aux objectifs de l'orientation n°1 en matière d'attractivité résidentielle et de cadre de vie. • Les secteurs U et Uv pour leur part renforcent également l'objectif de confortation du caractère multifonctionnel des espaces.
Orientation Stratégique n°2 Garantir la vitalité démographique du village	Le PADD prévoit une croissance démographique de 12 habitants à horizon 2037. Cette évolution douce vise à garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.	• L'article U1 du règlement confirme la vocation résidentielle des secteurs Uh, Ur et Up. Les articles U2, U3 et U6 facilitent, autant que possible, la densification du tissu bâti existant, fort limitée au demeurant.
Orientation Stratégique n°3 Prévoir et favoriser la production de quelque 33 logements d'ici 2037	Le PADD prévoit la production de 33 logements à horizon 20 ans, dont dix d'hébergement touristique. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 12 habitants supplémentaires sur la période, de la diminution de la taille des ménages et de l'attractivité touristique de la commune qui dispose notamment d'un potentiel d'habitat touristique de charme dans le bâti de la cité médiévale.	
Orientation Stratégique n°4 Garantir la production de quelque 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée	Pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons plurilogements, ainsi qu'une part minimale de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village. Une telle typologie peut également permettre de répondre à l'évolution des besoins en habitat des personnes âgées non ou faiblement dépendantes. En extension urbaine, le PADD prévoit la production de quelque 22 logements à l'hectare pour garantir une gestion parcimonieuse de l'espace.	• Les constructions en zone U sont essentiellement l'objet de permis individuels. De ce fait, ni le règlement, ni les OAP n'ont d'effet direct sur cette orientation, si ce n'est qu'ils ne posent pas d'obstacle particulier à un habitat diversifié.



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°5 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	Le PADD prévoit la création d'environ 8 logements par densification du tissu bâti existant, 3 par réduction de la vacance au seuil irréductible et en corollaire, 22 logements en extension urbaine. Pour limiter la consommation foncière, le PADD impose une densité de 25 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble. De ce fait, le PADD prévoit, compte tenu de la problématique de la rétention foncière, une surface de 1,2 hectares en extension urbaine destinée à l'habitat, ceci d'ici 20 ans, soit une réduction de près de 75 % de la consommation foncière par rapport à celle des 10 et 20 dernières années, cela mesuré relativement à la contribution à la vitalité communale : - 2002 à 2017, un consommation foncière de 0,06 ha /an pour une baisse de la démographie de 30 habitants - 2018 - 2037, un consommation foncière de 0,06 ha /an pour une hausse de la démographie de 12 habitants, le tout sécurisé par une densité obligatoire de 25 logts / ha en extension urbaines.	• Dans les secteurs Uh, Ur , Uv le règlement offre des possibilités de densification, donc une contribution à la gestion parcimonieuse de l'espace eu égard également à la volonté de préservation d'un cadre vie ouvert de village. Le potentiel de densification ainsi libéré permet une contribution d'environ 8 logements à la production des quelque 33 logements visés par le PADD pour l'ensemble de la commune. • Dans le secteur Up, les possibilités d'extension et de construction sont limitées à « la création ou l'extension de constructions dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée supplémentaire de 20% par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU », ceci en raison de la sensibilité paysagère particulière du site.
Orientation Stratégique n°6 Affirmer la centralité du village et organiser sa porte d'entrée	En matière d'organisation des fonctions urbaines, le PADD prévoit : • Conforter la vocation d'accueil du parking de l'église • Valoriser le parking haut du village • Créer une nouvelle offre de stationnement riverains • Valoriser les circulations douces et la paisibilité des déplacements dans et vers le village médiéval par la création de zones de rencontre et, selon les séquences, par l'instauration de zones 30 • Créer une place d'entrée de village de qualité à vocation mixte de découverte et de commerce • Valoriser une placette paysagère de jeux sur le terrain communal le long de la promenade des remparts.	• La centralité du village est essentiellement incarnée par la cité médiévale. Pour faciliter la vitalité résidentielle de celle-ci, le règlement prévoit notamment de ne pas imposer de normes de stationnement à la production de logements en secteur Uh préférant privilégier des solutions mutualisées localisées aux abords du secteur (voir emplacements réservé n°2)
Orientation Stratégique n°7 Conforter la vitalité économique et touristique	En matière de vitalité économique, le PADD prévoit : • Pour valoriser le potentiel touristique - De manière stratégique, créer une place d'accueil et d'entrée de village à vocation mixte de découverte et de commerce - Valoriser le potentiel de promenade et découverte dans et depuis le village - Valoriser le potentiel de promenade autour du village - Valoriser le potentiel «restauration touristique» - Valoriser le potentiel «hébergement touristique» • Prévoir des solutions de développement et de modernisation des exploitations viticoles - Favoriser l'adaptation / développement in situ des exploitations - Prévoir une solution mutualisée d'implantation de hangars viticoles • Prévoir des solutions d'avenir pour l'agriculture de plaine dans les respects du grand paysage - Prévoir des solutions de développement ou d'implantation pour les exploitations agricoles de plaine, mais cela en localisant les possibilités d'implantations hors des perspectives visuelles sur le promontoire que constitue la cité médiévale.	• Dans le même but de favoriser la centralité, l'OAP « valorisation des promenades et d'une circulation apaisée », vise à faciliter l'appropriation de l'espace public et d'encourager ainsi la vitalité urbaine. • Par ailleurs, dans le but de favoriser la mixité des fonctions urbaines, l'article U1 autorise, outre l'habitat, les activités de service et l'hébergement hôtelier et touristique en secteurs Uh, Ur et Uv. Seul le secteur Up voit sa destination limitée à l'habitat en raison de la sensibilité paysagère particulière de sa localisation.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U 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. • Prévenir les risques et préserver les ressources naturelles.	• Pour préserver et valoriser les éléments structurants et les lignes de forces architecturales des quartiers, l'article U2a du règlement prévoit des modalités d'alignement du bâti garant du respect des lignes de construction existantes dans chaque rue et site. De manière spécifique, afin de permettre la préservation des qualités patrimoniales du bâti ancien, le secteur Uh est protégé au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme. De manière complémentaire, de sorte à bien maîtriser l'impact du devenir du secteur Up sur la silhouette paysagère du village, ce dernier est également soumis à l'article L151.19. • Pour préserver et valoriser les caractéristiques d'alignement du bâti propres à la cité médiévale, l'article U2b du règlement prévoit en secteur Uh une continuité du bâti. • En secteur Uh, Ur et Up, pour assurer la qualité du cadre de vie en milieu urbain, donc également l'équilibre des implantations du bâti qui garantit le sentiment du chez-soi pour tous, l'article U2b du règlement impose le respect d'un recul minimum de 3 mètres et correspondant également à au moins la moitié de la hauteur (h/2) par rapport aux limites séparatives pour les nouvelles constructions. Cette base de sécurité étant posée, afin de permettre également une optimisation des implantations des constructions sur les parcelles, l'article U2b offre, secteur Uh, Ur et Up, des possibilités « encadrées » d'implantation du bâti au droit ou quasiment au droit des limites séparatives. Par ailleurs, afin de ne pas interdire l'évolution des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres ou h/2 des limites séparatives, l'article U2b prévoit la possibilité d'agrandir les dites constructions au droit des limites séparatives, ceci dans le cadre d'une extension maximale de 5 mètres. • Concernant les hauteurs des constructions et la typologie des toitures, l'objectif poursuivi est d'inscrire l'évolution de la morphologie urbaine en continuité de l'équilibre existant. Pour ce faire, en secteur Uh, 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 et le nombre de niveaux à l'égout est limité à deux. Pour ce faire également, en secteurs Ur et Uv, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Cette hauteur est limitée à 10 mètres pour les parties de constructions traitées en toit terrasse ou attique. Par ailleurs, afin de garantir une intégration homogène des constructions dans le site, les exhaussements sont limités et le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. En cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. • Concernant l'objectif d'assurer la qualité de la biodiversité en milieu urbain, l'article U6 instaure en secteurs Ur, Up et Uv un CBS (coefficient de biotope surface) et un PLT (surface en pleine terre) dont le degré d'exigence est adapté à la vocation des secteurs et garant d'une préservation de l'équilibre existant. En secteur Uh les coefficients attendus sont nuls en raison de la spécificité du lieu. Cependant, afin de ne pas interdire un minimum d'évolution des propriétés bâties existantes, l'article U6 du règlement prévoit d'une part que le PLT ne s'applique pas à l'extension des constructions et, d'autre part, que dans le cas d'un CBS inférieur minimum requis, une possibilité d'extension minimale reste possible dans la limite de 40m² en secteur Uh et Ur et de 100 m² en secteur Uv. • Concernant la délimitation de la zone U au droit de la partie sud du promontoire de Zellenberg, elle n'inclut pas, en raison de leur rôle majeur dans la perception de la silhouette paysagère de la cité médiévale, les deux espaces identifiés comme à « préserver impérativement en espace non bâti les espaces de vignes et jardins marquant la césure entre le village médiéval et le site de l'îlot urbain occupant, depuis le début des années 1980, au sud de l'emprise de l'ancien château, l'extrémité du promontoire de Zellenberg ». La délimitation retenue répond donc aux enjeux identifiés dans le diagnostic, mais également, de manière précise, aux orientations 8 et 9 du PADD. • Concernant les risques, les dispositions générales du règlement soulignent les risques de glissement de terrain par référence au PPRN, notamment au lieu dit du Schlossberg. • Afin de prévenir le risque lié au traitement phytosanitaire, le règlement préconise de planter des haies de filtration en fond de jardin au droit du secteur Anc. Pour un maximum d'efficacité, ces haies devront disposer à la fois d'une épaisseur et d'une hauteur d'au-moins 2,5 mètres.
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 cœur 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	



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'écomobilité	Le PADD fixe une ambition forte de valorisation de la mobilité douce et prévoit : • Le renforcement du statut des zones 30 par l'engagement d'aménagements urbains adaptés et l'instauration de zones de rencontre dans la future extension urbaine ainsi que dans le village médiéval sont le moyen le plus adapté à la promotion de la mobilité douce dans le village.	• L'OAP « valorisation des promenades et d'une circulation apaisée » vise à faciliter l'appropriation de l'espace public et d'encourager ainsi la vitalité urbaine.
Orientation Stratégique n°11 Favoriser le développement des technologies numériques	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut-débit, ceci tant par le réseau fibre que 4G et 5G.	• Les dispositions générales du règlement soulignent la nécessité de rechercher le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service et, durant la période d'attente, de procéder à la mise en place du prégainage. Cette disposition répond à l'objectif de favoriser le développement des technologies numériques dans le village. Concernant le 4G et la 5G, le règlement ne prévoit pas de localisation spécifique d'implantation d'antenne.
Orientation Stratégique n°12 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	Le PADD prévoit la valorisation optimale du potentiel d'énergie renouvelable local : • Encourager les économies d'énergie • Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau	• Zellenberg ne présentant pas de possibilité de valorisation spécifique des énergies renouvelables, les seules potentialités résident dans les pompes à chaleur, l'énergie solaire et la conception bioclimatique des bâtiments. Le règlement recommande cette dernière et permet la valorisation de ces énergies renouvelables évoquées ci-dessus, mais souligne, via l'article U5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux.

LA ZONE AU

La zone AU couvre une surface de 1,96 ha, dont :

- 1,28 ha en extension urbaine dédiés à l'habitat à court et moyen terme (secteur 1AUh) ;
- 0,35 ha en densification de poche urbaine dédiés à l'habitat (secteur 1AUh) ;
- 0,33 ha en poche quasi urbaine dédié à la création d'une place de centralité et d'accueil (secteur 1AUT) ;

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone AU et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction réglementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
Orientation Stratégique n°1 Le choix d'une évolution douce et d'une attractivité durable	L'ambition centrale du PADD est de concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour un village préservé, paisible et dynamique, ceci : • En tirant partie d'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	• Le secteur 1AUh répond aux objectifs de l'orientation n°1 en matière d'attractivité résidentielle, de cadre de vie et de confortation du caractère multi-fonctionnel des espaces.
Orientation Stratégique n°2 Garantir la vitalité démographique du village	Le PADD prévoit une croissance démographique de 12 habitants à horizon 2037. Cette évolution douce vise à garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.	• Le secteur 1AUh couvre deux sites : - Le premier, dit site du Huttweg, d'une surface de 0,35 ha est localisé au sein du tissu urbain existant, il couvre une poche urbaine à densifier et se trouve comptabilisé comme tel dans les calculs de besoin. L'OAP y prescrit une production minimale de 10 logements, soit une densité de 29,5 logements par hectare, ceci pour répondre à l'objectif du SCOT d'une production de 15 logements compté sur l'ensemble des 0,8 ha de la poche urbaine. - Ce site comptabilisé en densification du tissu bâti existant ne représente donc pas une extension urbaine. - Le second, dit site du Rittelreben, d'une surface de 1,28 ha est destinée principalement à l'habitat. Il s'agit d'une extension urbaine - <i>justement proportionné au regard de l'objectif du PADD et des prescriptions du SCOT</i> - qui doit permettre la production de quelque 22 logements d'ici 2037 (30 potentiellement, mais 22 compte tenu de la problématique de la rétention foncière estimée à 30%, soit un chiffre inférieur à celui du SCOT qui lui prévoit une rétention foncière supérieure chiffrée à 50% et une possibilité d'extension foncière pour Zellenberg de 1,5 ha). - Cet encadrement de 22 à 30 logements s'impose à la fois comme un minimum et comme un maximum. Un minimum pour répondre à l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace et un maximum pour garder sous l'hôtel du Riesling, comme cela est attendu par son exploitant, un paysage non sur-densifié, équilibré et de qualité.
Orientation Stratégique n°3 Prévoir et favoriser la production de quelque 36 logements d'ici 2037	Le PADD prévoit la production de 33 logements à horizon 20 ans, dont dix d'hébergement touristique. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 12 habitants supplémentaires sur la période, de la diminution de la taille des ménages et de l'attractivité touristique de la commune qui dispose notamment d'un potentiel d'habitat touristique de charme dans le bâti de la cité médiévale.	
Orientation Stratégique n°4 Garantir la production de quelque 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée	Pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, ainsi qu'une part minimale de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village. Une telle typologie peut également permettre de répondre à l'évolution des besoins en habitat des personnes âgées non ou faiblement dépendantes. En extension urbaine, le PADD prévoit la production de quelque 22 logements à l'hectare pour garantir une gestion parcimonieuse de l'espace.	• L'OAP prévoit que l'urbanisation du site puisse se faire en deux tranches, l'une «sud ruisseau» et l'autre «nord ruisseau», chaque tranche devant contribuer de manière proportionnée à la production de logement attendue.
Orientation Stratégique n°5 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	Le PADD prévoit la création d'environ 8 logements par densification du tissu bâti existant, 3 par réduction de la vacance au seuil irréductible et en corollaire, 22 logements en extension urbaine. Pour limiter la consommation foncière, le PADD impose une densité de 25 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble. De ce fait, le PADD prévoit, compte tenu de la problématique de la rétention foncière, une surface de 1,2 hectares en extension urbaine destinée à l'habitat, ceci d'ici 20 ans, soit une réduction de près de 75 % de la consommation foncière par rapport à celle des 10 et 20 dernières années, cela mesuré relativement à la contribution à la vitalité communale : - 2002 à 2017, un consommation foncière de 0,06 ha / an pour une baisse de la démographie de 30 habitants - 2018 - 2037, un consommation foncière de 0,06 ha / an pour une hausse de la démographie de 12 habitants, le tout sécurisé par une densité obligatoire de 25 logts / ha en extension urbaines.	• Concernant l'enjeu de la production d'une palette d'offre en habitat, l'OAP impose la production de trois constructions pluri-logements de 4 à 6 appartements. Cette prescription vise à garantir : - d'une part une offre diversifiée comprenant des logements locatifs, des logements primo-accession et de l'accession traditionnelle souvent réservée aux couples proches de la quarantaine ; - et d'autre part à limiter le nombre de constructions sur le site entre 15 et 21 unités, soit, compte tenu aussi de l'espace paysager constitué par la présence du ruisseau et sa ripisylve, à garantir une urbanisation somme toute aérée.



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
Orientation Stratégique n°6 Affirmer la centralité du village et organiser sa porte d'entrée	En matière d'organisation des fonctions urbaines, le PADD prévoit : • Conforter la vocation d'accueil du parking de l'église • Valoriser le parking haut du village • Créer une nouvelle offre de stationnement riverains • Valoriser les circulations douces et la paisibilité des déplacements dans et vers le village médiéval par la création de zones de rencontre et, selon les séquences, par l'instauration de zones 30 • Créer une place d'entrée de village de qualité à vocation mixte de découverte et de commerce • Valoriser une placette paysagère de jeux sur le terrain communal le long de la promenade des remparts.	• Le secteur 1AUt d'une surface de 0,33 ha est spécifiquement dessiné pour valoriser l'espace stratégique d'entrée sud de village. Le site 1AUt, localisé le long de la route des Vins a vocation à répondre à des besoins de services et de commerce de proximité pour les habitants et espace d'accueil pour les touristes.
Orientation Stratégique n°7 Conforter la vitalité économique et touristique	En matière de vitalité économique, le PADD prévoit : • Pour valoriser le potentiel touristique - De manière stratégique, créer une place d'accueil et d'entrée de village à vocation mixte de découverte et de commerce - Valoriser le potentiel de promenade et découverte dans et depuis le village - Valoriser le potentiel de promenade autour du village - Valoriser le potentiel «restauration touristique» - Valoriser le potentiel «hébergement touristique» • Prévoir des solutions de développement et de modernisation des exploitations viticoles - Favoriser l'adaptation / développement in situ des exploitations - Prévoir une solution mutualisée d'implantation de hangars viticoles • Prévoir des solutions d'avenir pour l'agriculture de plaine dans les respects du grand paysage - Prévoir des solutions de développement ou d'implantation pour les exploitations agricoles de plaine, mais cela en localisant les possibilités d'implantations hors des perspectives visuelles sur le promontoire que constitue la cité médiévale.	• L'article AU1 encadre les destinations des constructions de sorte à garantir la vocation visée du site comme « <i>place d'entrée de village de qualité à vocation mixte de découverte et de commerce</i> ». Pour ce faire, il autorise les constructions destinées aux activités de service et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que : - les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés. - l'habitat (logement, hébergement) et l'hébergement touristique, sous réserve qu'ils soient localisés au-dessus du rez-de-chaussée.

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. • Prévenir les risques et préserver les ressources naturelles.	• Le choix de localisation du site d'extension urbaine 1AUh est optimal compte tenu des enjeux environnementaux, paysagers et urbains. Il est répondu pleinement aux analyses du Diagnostic et à l'orientation stratégique n°9 du PADD. Voir ci-après l'analyse de hiérarchisation des sites conduisant au choix du site du Rittelreben. 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, - Requalification en cheminement de promenade du chemin longeant le ruisseau. - Cheminement de promenade reliant le coeur de village de manière directe. • Concernant l'intégration éco-paysagère (<i>paysage et biodiversité</i>) 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) du secteur Nb le long du ruisseau et plantations de haies, d'arbres et de bosquets le long des rues et des franges du secteur 1AUh. A noter que le site ne comprend pas d'habitats remarquables. La partie classée en 1AUh est uniquement composée de vigne et aucune zone humide n'y a été inventoriée (voir résultat des sondages pédologiques en annexe). Concernant la partie classée en Nb le long du ruisseau, outre la ripisylve à saules blancs qui jalonne directement le cours d'eau elle couvre un espace en friche marqué par une ancienne décharge et du stockage de matériaux inertes. Dans ce contexte, les objectifs de l'OAP se posent comme garants d'une valorisation du site et de la réussite de l'intégration paysagère de l'urbanisation prévue, 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 dans 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. • Afin de prévenir le risque lié au traitement phytosanitaire, l'OAP prévoit la plantation de haies en interface entre les vignes, classée en secteur Anc et les futures habitations, elles se devront d'être efficace pour la filtration des traitement phytosanitaire. Pour ce faire, elles disposeront à la fois d'une épaisseur et d'une hauteur d'au-moins 2.5 mètres
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	



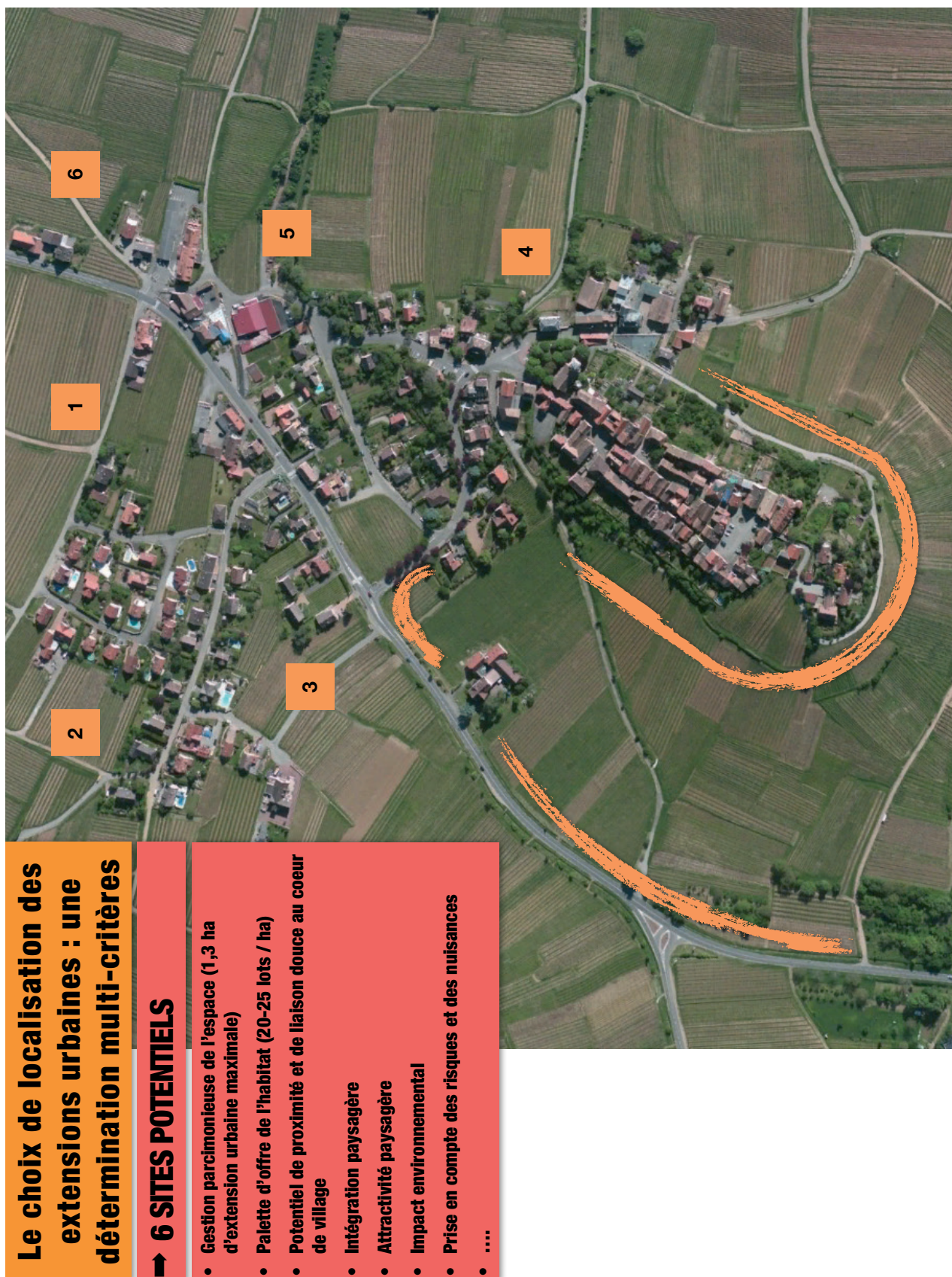
ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'écomobilité	Le PADD fixe une ambition forte de valorisation de la mobilité douce et prévoit : Le renforcement du statut des zones 30 par l'engagement d'aménagements urbains adaptés et l'instauration de zones de rencontre dans la future extension urbaine ainsi que dans le village médiéval sont le moyen le plus adapté à la promotion de la mobilité douce dans le village.	- Dans le but d'affirmer une ambition forte en matière de mobilité douce, l'OAP définit finement les modalités de desserte du site suivantes : - 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 le site 1AUt, la concrétisation de sa vocation facilitera grandement la découverte touristique de Zellenberg à pied depuis la place et l'espace d'accueil inhérent à sa création.
Orientation Stratégique n°11 Favoriser le développement des technologies numériques	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut-débit, ceci tant par le réseau fibre que 4G et 5G.	- Les dispositions générales du règlement soulignent la nécessité de rechercher le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service et, durant la période d'attente, de procéder à la mise en place du prégainage. - Cette disposition répond à l'objectif de favoriser le développement des technologies numériques dans le village. - Concernant le 4G et la 5G, le règlement ne prévoit pas de localisation spécifique d'implantation d'antenne.
Orientation Stratégique n°12 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	Le PADD prévoit la valorisation optimale du potentiel d'énergie renouvelable local : - Encourager les économies d'énergie - Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable - Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets - Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau	Zellenberg ne présentant pas de possibilité de valorisation spécifique des énergies renouvelables, les seules potentialités résident dans les pompes à chaleur, l'énergie solaire et la conception bioclimatique des bâtiments. Le règlement recommande cette dernière et permet la valorisation de ces énergies renouvelables évoquées ci-dessus, mais souligne, via l'article U5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareil, ceci pour respecter la quiétude des lieux.

Le choix de localisation des extensions urbaines : une détermination multi-critères

→ 6 SITES POTENTIELS

- **Gestion parcimonieuse de l'espace (1,3 ha d'extension urbaine maximale)**
- **Palette d'offre de l'habitat (20-25 lots / ha)**
- **Potentiel de proximité et de liaison douce au coeur de village**
- **Intégration paysagère**
- **Attractivité paysagère**
- **Impact environnemental**
- **Prise en compte des risques et des nuisances**
-









HIÉRARCHISATION DES SITES POTENTIELS D'EXTENSION URBAINE												
	Surface potentiel (base POS le cas échéant)	Desserte par les réseaux	Note de 1 à 5 étoiles	Localisation et impact « trafic » dans les ruelles du village	Note de 1 à 5 étoiles	Insertion paysagère	Note de 1 à 5 étoiles	Insertion urbaine et compacité du village	Note de 1 à 5 étoiles	Qualité paysagère résidentielle	Note de 1 à 5 étoiles	TOTAL
SITE 1	1,8 ha	270 mètres de réseaux à créer sur une route à élargir, ceci en ne desservant qu'un seul coté	*	Impact moyen	***	Création d'un nouveau front bâti plus exposé que le front actuel	**	Allonge la forme urbaine du village, éloigne les habitants du cœur de village et impose de traverser la Route du Vin	*	Bonne à très bonne	**** *	12
SITE 2	0,96 ha	270 mètres de réseaux et voirie à créer en prolongement de la rue du Hartweg	****	Trafic supporté à 100% par la rue Hartweg ou 50% dans l'hypothèse problématique d'une desserte à sens unique à partir de la rue Hartweg et en s'appuyant sur la rue du Hutweg pour assurer un bouclage	**	Altère l'axe visuel Village / Châteaux de Ribeauvillé depuis le site de l'ancien Château du village et depuis la promenade des remparts Ouest	*	Allonge la forme urbaine du village village, éloigne les habitants du cœur de village et impose de traverser la Route du Vin	*	Bonne à très bonne	**** *	13
SITE 3 (32 ares hors T0 et 30 ares in T0)	0,32 ha	Rue à élargir sur 120 mètres, réseaux à créer sur 150 mètres et ruelle à créer sur 30 mètres		Impact induit nul	*****	Permet de créer une façade urbaine sud Ouest de meilleur facture que la situation actuelle	*****	Est situé à une relative proximité du cœur de village, mais impose de traverser la Route du Vin	***	Bonne à très bonne en termes de paysage, mais présence acoustique et visuelle de la route des vins	****	21
SITE 4 (1 hectare mobilisable)	1ha	150 mètres de réseaux et voirie à créer	****	Impact induit faible à moyen	***	Fragilise la vue sur la façade urbaine et l'église depuis le chemin du cimetière	*	Est situé à relative proximité du cœur de village et permet de relier ce dernier par un cheminement piéton	*****	Bonne à très bonne	**** *	18
SITE 5 (1 hectare mobilisable)	2,04 ha	150 mètres de réseaux et voirie à créer	****	Impact induit faible	****	S'intègre discrètement dans le paysage de manière naturelle	*****	Est situé à relative proximité du cœur de village et permet de relier ce dernier par un cheminement piéton	*****	Bonne à très bonne	**** *	23
SITE 6	0,75 ha	120 mètres de réseaux et voirie à créer	***	Impact induit nul	*****	Peut s'intégrer discrètement dans le paysage	***	Allonge la forme urbaine du village village et éloigne les habitants du cœur de village, mais n'impose pas de traverser la Route du Vin	**	Bonne à très bonne et termes de paysage, mais présence acoustique et visuelle de la route des vins	****	17



LA ZONE A

La zone A couvre une surface de 471 ha correspondant à l'espace agricole et viticole de Zellenberg. L'objectif général de la zone est de garantir la vitalité de l'agriculture et de la viticulture, ceci tout en évitant le mitage de l'espace. Dans ce but, la zone A comprend un secteur Anc non constructible de 254 ha, un secteur Av constructible pour l'agriculture et la viticulture sans générer de périmètres sanitaires d'une surface de 0,39 ha, un secteur Avl de 8 ares constructibilité limitée et un secteur Ac constructible pour l'agriculture y compris en créant des périmètres sanitaires d'une surface de 216 ha.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone A et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction réglementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
Orientation Stratégique n°1 Le choix d'une évolution douce et d'une attractivité durable	L'ambition centrale du PADD est de concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour un village préservé, paisible et dynamique, ceci : • En tirant partie d'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	• Sans effet
Orientation Stratégique n°2 Garantir la vitalité démographique du village	Le PADD prévoit une croissance démographique de 12 habitants à horizon 2037. Cette évolution douce vise à garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.	
Orientation Stratégique n°3 Prévoir et favoriser la production de quelque 36 logements d'ici 2037	Le PADD prévoit la production de 33 logements à horizon 20 ans, dont dix d'hébergement touristique. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 12 habitants supplémentaires sur la période, de la diminution de la taille des ménages et de l'attractivité touristique de la commune qui dispose notamment d'un potentiel d'habitat touristique de charme dans le bâti de la cité médiévale.	
Orientation Stratégique n°4 Garantir la production de quelque 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée	Pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, ainsi qu'une part minimale de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village. Une telle typologie peut également permettre de répondre à l'évolution des besoins en habitat des personnes âgées non ou faiblement dépendantes. En extension urbaine, le PADD prévoit la production de quelque 22 logements à l'hectare pour garantir une gestion parcimonieuse de l'espace.	
Orientation Stratégique n°5 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	Le PADD prévoit la création d'environ 8 logements par densification du tissu bâti existant, 3 par réduction de la vacance au seuil irréductible et en corollaire, 22 logements en extension urbaine. Pour limiter la consommation foncière, le PADD impose une densité de 25 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble. De ce fait, le PADD prévoit, compte tenu de la problématique de la rétention foncière, une surface de 1,2 hectares en extension urbaine destinée à l'habitat, ceci d'ici 20 ans, soit une réduction de près de 75 % de la consommation foncières par rapport à celle des 10 et 20 dernières années, cela mesuré relativement à la contribution à la vitalité communale : - 2002 à 2017, une consommation foncière de 0,06 ha /an pour une baisse de la démographie de 30 habitants - 2018 - 2037, une consommation foncière de 0,06 ha /an pour une hausse de la démographie de 12 habitants, le tout sécurisé par une densité obligatoire de 25 logts / ha en extension urbaines.	

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
Orientation Stratégique n°6 Affirmer la centralité du village et organiser sa porte d'entrée	En matière d'organisation des fonctions urbaines, le PADD prévoit : • Conforter la vocation d'accueil du parking de l'église • Valoriser le parking haut du village • Créer une nouvelle offre de stationnement riverains • Valoriser les circulations douces et la paisibilité des déplacements dans et vers le village médiéval par la création de zones de rencontre et, selon les séquences, par l'instauration de zones 30 • Créer une place d'entrée de village de qualité à vocation mixte de découverte et de commerce • Valoriser une placette paysagère de jeux sur le terrain communal le long de la promenade des remparts.	• Sans effet
Orientation Stratégique n°7 Conforter la vitalité économique et touristique	En matière de vitalité économique, le PADD prévoit : • Pour valoriser le potentiel touristique - De manière stratégique, créer une place d'accueil et d'entrée de village à vocation mixte de découverte et de commerce - Valoriser le potentiel de promenade et découverte dans et depuis le village - Valoriser le potentiel de promenade autour du village - Valoriser le potentiel «restauration touristique» - Valoriser le potentiel «hébergement touristique» • Prévoir des solutions de développement et de modernisation des exploitations viticoles - Favoriser l'adaptation / développement in situ des exploitations - Prévoir une solution mutualisée d'implantation de hangars viticoles • Prévoir des solutions d'avenir pour l'agriculture de plaine dans les respects du grand paysage - Prévoir des solutions de développement ou d'implantation pour les exploitations agricoles de plaine, mais cela en localisant les possibilités d'implantations hors des perspectives visuelles sur le promontoire que constitue la cité médiévale.	• La zone A couvre une surface de 471 hectares. • Afin d'éviter la mitage de l'espace et d'assurer les conditions d'une bonne cohabitation avec l'espace urbain, et après concertation avec la profession, il a été convenu que la zone A comprend : • Un secteur Anc (agricole et viticole non constructible) d'une surface de 254 hectares. Ce secteur permettant aussi bien le vignoble en secteur AOC que les cultures que les pâturages en plaine. Dans ce dernier but, le règlement autorise les abris de pâture en bois d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés. • Un secteur Ac d'une surface de 216 hectares situés en plaine. Ce secteur est constructible pour l'agriculture à la condition que le besoin de l'exploitation le justifie. De par leur localisation sus-citée, les sites classés en secteur Ac autorisent les projets impliquant la création de périmètres sanitaires. • Un secteur Av d'une surface de 0,39 hectare situé pour l'essentiel sur un terrain communal. Déterminé après concertation avec les viticulteurs, le secteur Av autorise les constructions liées aux exploitations agricoles et viticoles, sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires. • Un secteur Avl d'une surface de 8 ares permettant la réorganisation / modernisation d'une exploitation viticole existante au sein de la cité médiévale et qui mobilise également de terrains dans la ceinture paysagère de cette dernière. L'OAP fixe un cadre cohérent d'aménagement respectueux de la qualité du site et adapté au besoin de l'exploitant.
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 Ribeaupville 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. • Prévenir les risques et préserver les ressources naturelles.	• Afin d'assurer l'intégration architecturale des bâtiments dans le paysage, l'article A5 impose que les constructions nouvelles, les évolutions et extensions du bâti existant soient respectueuses du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnant. Pour ce faire, outre le principe général d'intégration des constructions dans le site, l'article A5 limite également l'exhaussement des constructions en fixant à un maximum de 0,8 mètre le niveau supérieur des dalles de rez-de-chaussée. • Pour conforter l'intégration paysagère des constructions et perpétuer au mieux la perception d'une ambiance naturelle, l'article A5 impose pour toutes les constructions en zone A la réalisation d'un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composées d'essences champêtres (feuillus et fruitiers). • Concernant de manière spécifique le secteur Av, l'OAP définit un cadre de réalisation garant de la bonne cohabitation du site avec le secteur 1AUh présent en son sud et son nord. • Les espaces agricoles et viticoles peuvent être porteurs d'une biodiversité particulière grâce à la présence d'arbres, de haies, de bosquets et de ruisseaux. Dans l'ensemble de la zone A, ceux-ci font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et des prescriptions afférentes via l'article A6 du règlement. • L'article A1 du règlement permet la réalisation des ouvrages hydrauliques, notamment la réalisation de bassins de rétention capable de prévenir les risques de coulées de boue.



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
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	• Sans effet
Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'écomobilité	Le PADD fixe une ambition forte de valorisation de la mobilité douce et prévoit : • Le renforcement du statut des zones 30 par l'engagement d'aménagements urbains adaptés et l'instauration de zones de rencontre dans la future extension urbaine ainsi que dans le village médiéval sont le moyen le plus adapté à la promotion de la mobilité douce dans le village.	
Orientation Stratégique n°11 Favoriser le développement des technologies numériques	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut-débit, ceci tant par le réseau fibre que 4G et 5G.	
Orientation Stratégique n°12 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	Le PADD prévoit la valorisation optimale du potentiel d'énergie renouvelable local : • Encourager les économies d'énergie • Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau	• Zellenberg ne présentant pas de possibilité de valorisation spécifique des énergies renouvelables, les seules potentialités résident dans les pompes à chaleur, l'énergie solaire et la conception bioclimatique des bâtiments. Le règlement recommande cette dernière et permet la valorisation de ces énergies renouvelables évoquées ci-dessus.

LA ZONE N

La zone N couvre une surface de 5,49 ha correspondant aux espaces naturels de Zellenberg. L'objectif général de la zone N est de protéger, préserver et valoriser la qualité éco-paysagère de ces espaces naturels, mais ceci en permettant également la valorisation de la richesse et les fonctions sociales que représentent ce patrimoine de cadre de vie et de biodiversité.

Pour ce faire, la zone N est décomposée en 4 secteurs dont les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
Orientation Stratégique n°1 Le choix d'une évolution douce et d'une attractivité durable	L'ambition centrale du PADD est de concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour un village préservé, paisible et dynamique, ceci : • En tirant partie d'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	• Sans effet
Orientation Stratégique n°2 Garantir la vitalité démographique du village	Le PADD prévoit une croissance démographique de 12 habitants à horizon 2037. Cette évolution douce vise à garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.	
Orientation Stratégique n°3 Prévoir et favoriser la production de quelque 36 logements d'ici 2037	Le PADD prévoit la production de 33 logements à horizon 20 ans, dont dix d'hébergement touristique. Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 12 habitants supplémentaires sur la période, de la diminution de la taille des ménages et de l'attractivité touristique de la commune qui dispose notamment d'un potentiel d'habitat touristique de charme dans le bâti de la cité médiévale.	
Orientation Stratégique n°4 Garantir la production de quelque 25 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée	Pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, ainsi qu'une part minimale de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village. Une telle typologie peut également permettre de répondre à l'évolution des besoins en habitat des personnes âgées non ou faiblement dépendantes. En extension urbaine, le PADD prévoit la production de quelque 22 logements à l'hectare pour garantir une gestion parcimonieuse de l'espace.	• La zone N est dédiée à la préservation des espaces naturels. De ce fait, elle contribue pleinement à l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace. • Les constructions autorisées dans les différents secteurs de la zone N ne fragilisent pas cette vocation de la zone.



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
Orientation Stratégique n°5 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	Le PADD prévoit la création d'environ 8 logements par densification du tissu bâti existant, 3 par réduction de la vacance au seuil irréductible et en corollaire, 22 logements en extension urbaine. Pour limiter la consommation foncière, le PADD impose une densité de 25 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble. De ce fait, le PADD prévoit, compte tenu de la problématique de la rétention foncière, une surface de 1,2 hectares en extension urbaine destinée à l'habitat, ceci d'ici 20 ans, soit une réduction de près de 75 % de la consommation foncières par rapport à celle des 10 et 20 dernières années, cela mesuré relativement à la contribution à la vitalité communale : - 2002 à 2017, un consommation foncière de 0,06 ha / an pour une baisse de la démographie de 30 habitants - 2018 - 2037, un consommation foncière de 0,06 ha / an pour une hausse de la démographie de 12 habitants, le tout sécurisé par une densité obligatoire de 25 logts / ha en extension urbaines.	• Sans effet
Orientation Stratégique n°6 Affirmer la centralité du village et organiser sa porte d'entrée	En matière d'organisation des fonctions urbaines, le PADD prévoit : • Conforter la vocation d'accueil du parking de l'église • Valoriser le parking haut du village • Créer une nouvelle offre de stationnement riverains • Valoriser les circulations douces et la paisibilité des déplacements dans et vers le village médiéval par la création de zones de rencontre et, selon les séquences, par l'instauration de zones 30 • Créer une place d'entrée de village de qualité à vocation mixte de découverte et de commerce • Valoriser une placette paysagère de jeux sur le terrain communal le long de la promenade des remparts.	• Sans effet
Orientation Stratégique n°7 Conforter la vitalité économique et touristique	En matière de vitalité économique, le PADD prévoit : • Pour valoriser le potentiel touristique - De manière stratégique, créer une place d'accueil et d'entrée de village à vocation mixte de découverte et de commerce - Valoriser le potentiel de promenade et découverte dans et depuis le village - Valoriser le potentiel de promenade autour du village - Valoriser le potentiel «restauration touristique» - Valoriser le potentiel «hébergement touristique» • Prévoir des solutions de développement et de modernisation des exploitations viticoles - Favoriser l'adaptation / développement in situ des exploitations - Prévoir une solution mutualisée d'implantation de hangars viticoles • Prévoir des solutions d'avenir pour l'agriculture de plaine dans les respects du grand paysage - Prévoir des solutions de développement ou d'implantation pour les exploitations agricoles de plaine, mais cela en localisant les possibilités d'implantations hors des perspectives visuelles sur le promontoire que constitue la cité médiévale.	• Dans le but de permettre aux exploitations viticoles ayant par le passé fait l'objet d'une sortie d'exploitation de s'adapter à l'évolution de leur activité et de développer éventuellement des activités d'hébergement touristique, deux sites ont fait l'objet d'un classement en un secteur Nt autorisant la création ou l'extension de constructions destinées : - à l'habitat (logement, hébergement) ; - à l'hébergement touristique ; - aux exploitations agricoles et viticoles Ceci, dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée supplémentaire de 50 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N 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. • Prévenir les risques et préserver les ressources naturelles.	• Dans le but de permettre la création d'un local de rangement dans le site du cimetière, ce dernier a été classé en un secteur Nc autorisant l'extension et la création d'un local de rangement d'une emprise au sol maximale de 25 mètres carrés. • Dans le but de permettre une appropriation positive des espaces de jardins situés en ceinture de la cité médiévale tout en respectant le caractère de celle-ci, les terrains concernés ont été classés en un secteur Nj autorisant : - l'extension et la création d'abris dans la limite d'un abri par unité foncière d'une emprise au sol maximale de 6 mètres carrés pour les jardins situés le long du rempart Ouest. Cette possibilité s'applique également à l'espace de jardin situé au droit de la rue des Jardins. - l'extension et la création d'abris dans la limite d'un abri par unité foncière d'une emprise au sol maximale de 9 mètres carrés pour les jardins situés le long du rempart Est. Par ailleurs, le secteur Nj englobant une parcelle communale située le long du sentier des remparts, l'article N1 autorise également en Nj l'aménagement d'une placette publique de jeux de plein air dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 mètres carrés. • L'ensemble du secteur Nb est considéré comme secteur refuge et support ressource de biodiversité. A ce titre, l'ensemble du secteur Nb fait l'objet, via l'article N6 du règlement, d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. • Les dispositions de l'OAP prévoit une reprofilage du ruisseau en secteur Nb au lieu dit du Rittelreben, ceci pour freiner les débits et la vitesse des reports aval lors des épisodes de forte précipitation. • L'article N1 du règlement permet la réalisation des ouvrages hydrauliques, notamment la réalisation de bassins de rétention capable de prévenir les risques de coulées de boue.



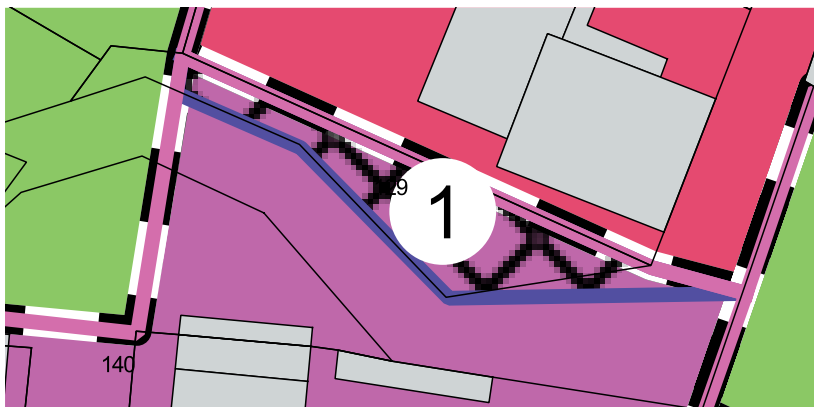
ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
Orientation Stratégique n°9 Le choix optimal d'extension urbaine du village	Le PADD fixe l'ambition d'un choix optimal d'extension urbaine du village. Pour ce faire il fixe : • Le choix stratégique de la préservation du dégagement 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	• Sans effet
Orientation Stratégique n°10 Promouvoir l'écomobilité	Le PADD fixe une ambition forte de valorisation de la mobilité douce et prévoit : • Le renforcement du statut des zones 30 par l'engagement d'aménagements urbains adaptés et l'instauration de zones de rencontre dans la future extension urbaine ainsi que dans le village médiéval sont le moyen le plus adapté à la promotion de la mobilité douce dans le village.	• Sans effet
Orientation Stratégique n°11 Favoriser le développement des technologies numériques	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut-débit, ceci tant par le réseau fibre que 4G et 5G.	
Orientation Stratégique n°12 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	Le PADD prévoit la valorisation optimale du potentiel d'énergie renouvelable local : • Encourager les économies d'énergie • Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets • Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau	

2.3 PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

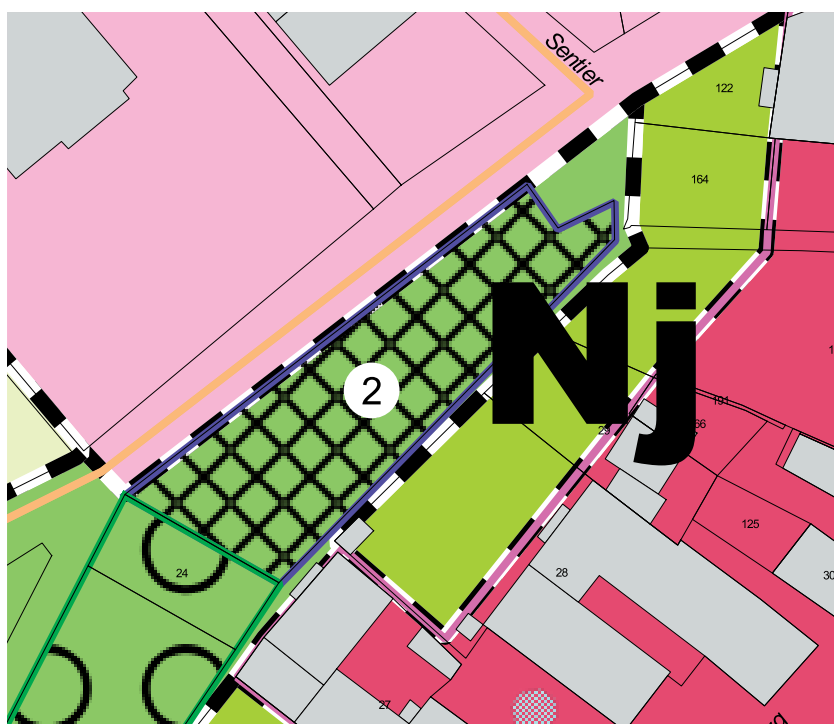
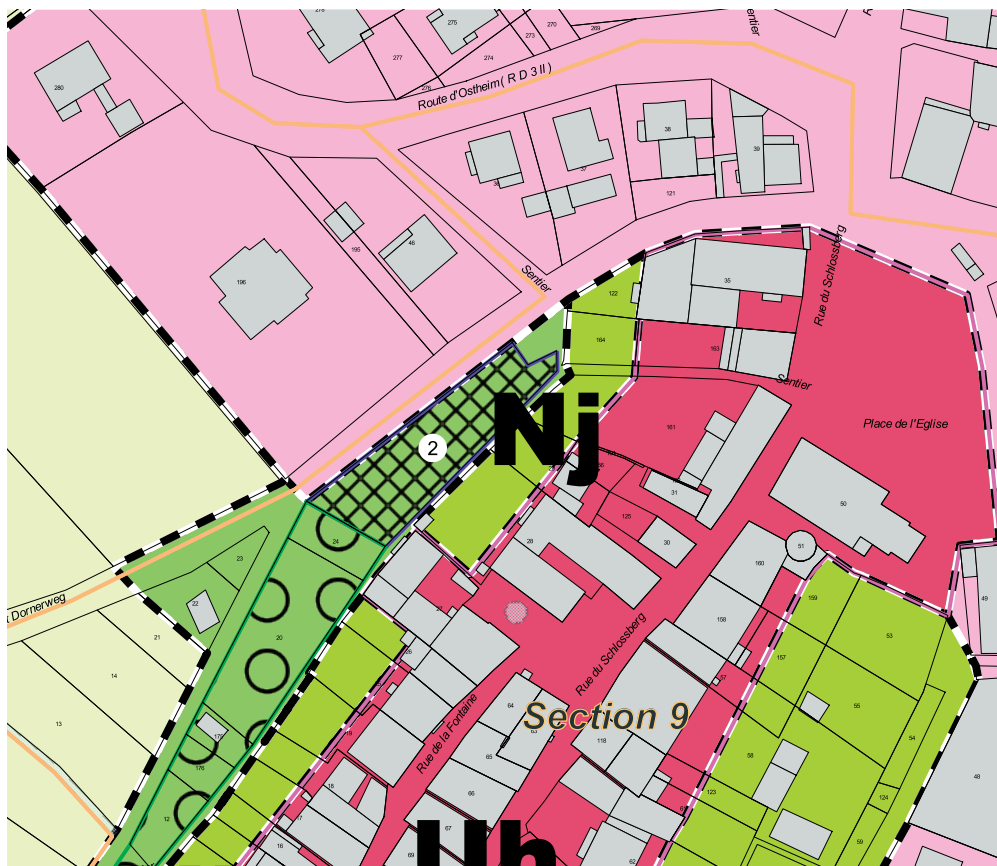
Le plan de zonage instaure 2 emplacements réservés nécessaires à la concrétisation d'une amélioration de l'offre de stationnement à proximité de la cité médiévale tel que prévu au PADD.

La tableau ci-contre présente le détail de chacun des 2 emplacements réservés.

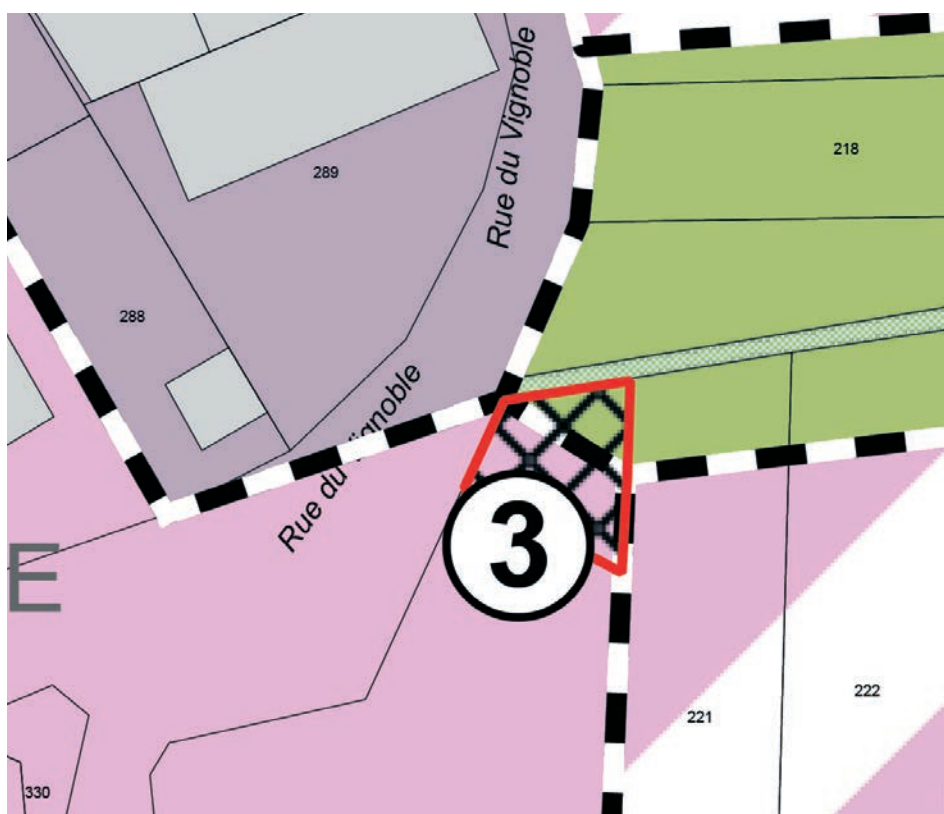
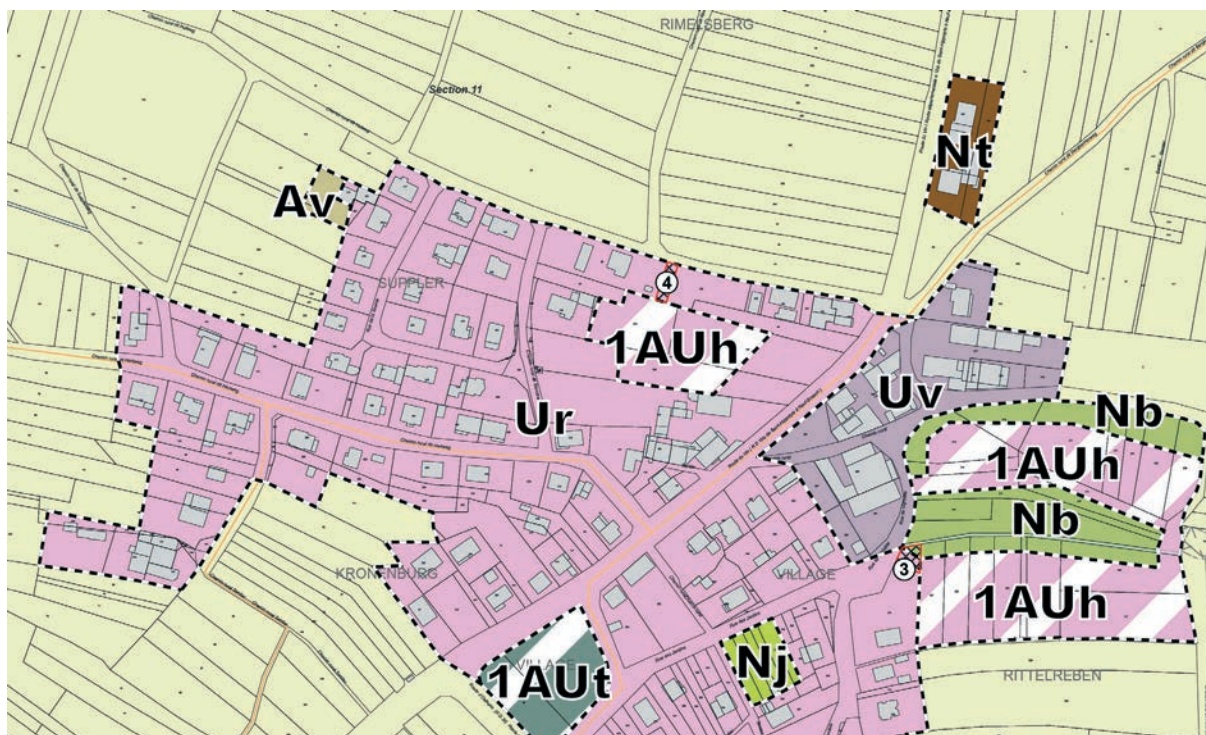
PRÉSENTATION DE L' EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1



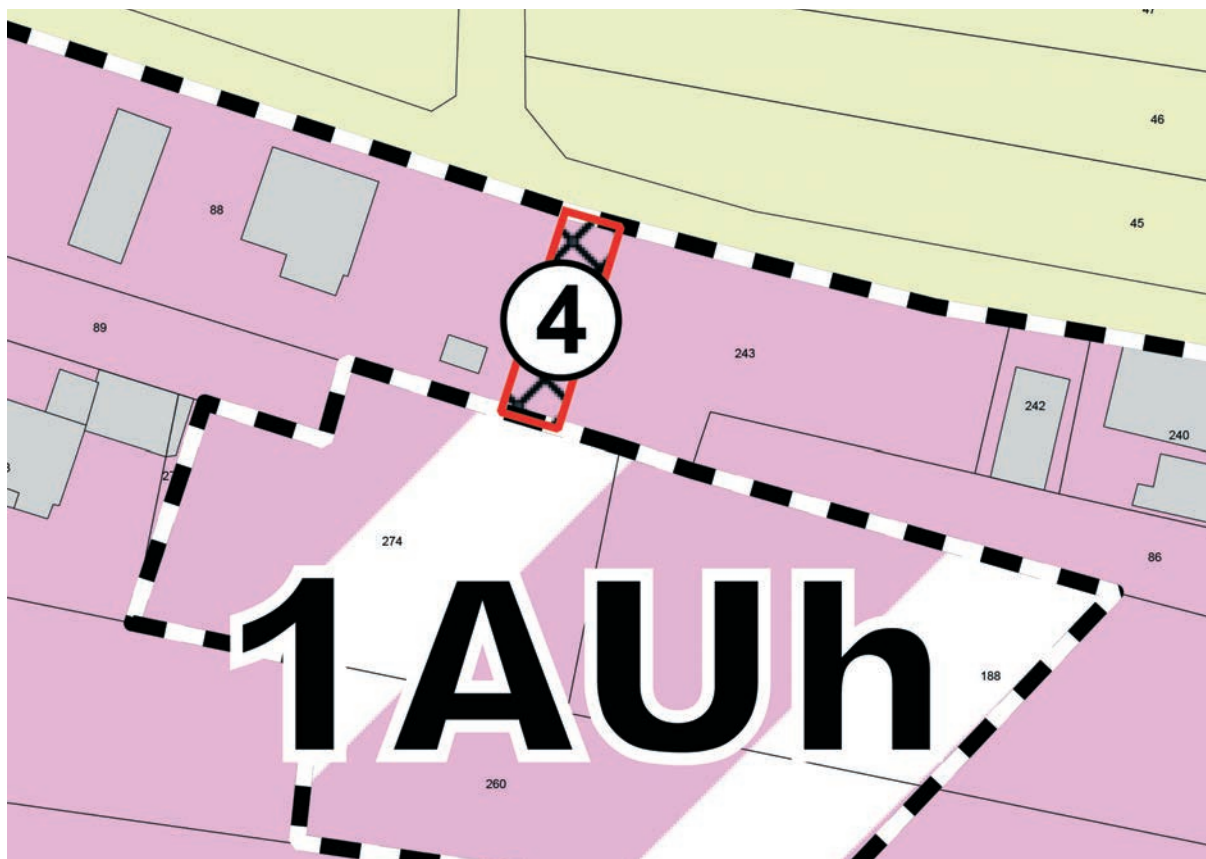
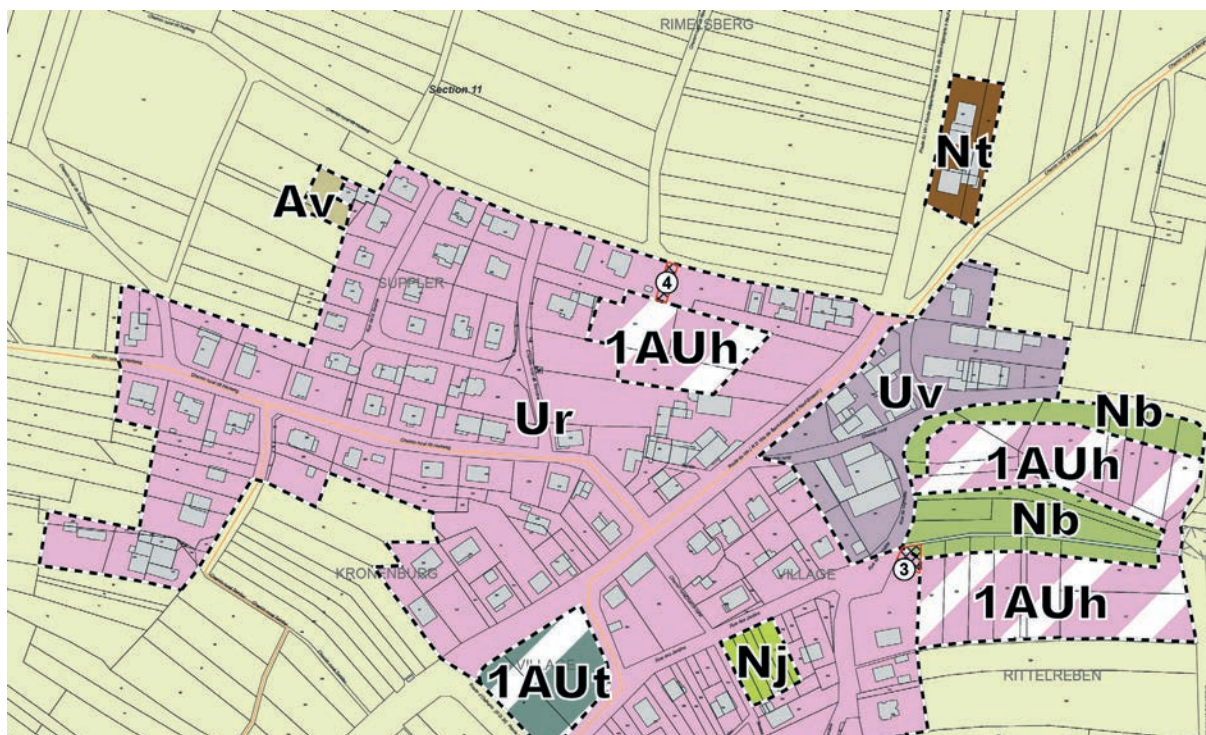
PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2



PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3



PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4



3. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences du PLU sur l'environnement		
En matière de limitation de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années :	L'empreinte urbaine de Zellenberg couvre aujourd'hui quelque 14 hectares contre 4 hectares en 1934. C'est principalement au cours des années 1970 et 1980 que le rythme d'urbanisation a été le plus élevé : environ 0,3 hectare en moyenne a été artificialisé chaque année. Entre 1990 et 2000, la consommation foncière a été de quelques 70 ares. De 2000 à 2018, aucune extension nouvelle n'a vu le jour, et ce bien que la demande est forte : deux raisons expliquent cela. D'une part, la réglementation du POS en vigueur imposait des conditions d'ouverture à l'urbanisation bloquantes dans le contexte foncier viticole local. D'autre part, la double valeur du foncier viticole et la structure même du foncier viticole (multiplication des parcelles de petite taille) ont également interdit tout projet.
	Possibilités de densification du tissu urbain, d'utilisation des dents creuses et friches urbaines, de résorption de la vacance :	La surface mobilisée prévisible correspond à une production totale de 8 logements, compte tenu d'une rétention foncière importante induite en particulier par le caractère encore planté de vigne des terrains libres intra-muros
	Objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace ; évolution par rapport aux tendances passées :	Pour viser une population de 372 habitants à l'horizon 2037, et compte tenu du desserrement des ménages, 33 nouveaux logements seront nécessaires, dont 10 résidences touristiques. L'objectif de réaliser 25 logements hectares dans l'extension urbaine future prévue va permettre de restreindre la consommation foncière à 0,06 par an, soit le taux brut observé depuis 2002 à aujourd'hui. Analysé en taux net ramenant la consommation foncière à un indice de vitalité, ceci grâce à une prise en compte de la densité de logements imposée et de la vitalité démographique correspondante attendue, la consommation foncière future mise en perspective par le PLU peut être considérée comme 2 à 3 fois inférieure à celle des dix dernières années.
	Nature, superficie et localisation des zones qui seront ouvertes à l'urbanisation :	La seule zone ouverte à l'urbanisation se situe en continuité du tissu bâti existant. Déjà prévue au POS comme extension urbaine d'une étendue de 2,04 ha, sa superficie est réduite à 1,2 hectare dans le PLU. Cette zone a été sélectionnée parmi 6 sites potentiels selon une analyse multi-critères basés sur la voirie et la desserte par les réseaux, l'impact du trafic généré, l'insertion paysagère, l'insertion urbaine et la compacité du village, la qualité paysagère résidentielle. Cette zone correspond actuellement à un espace occupé par des parcelles de vignes et marginalement par une friche végétale parsemée de dépôts (bois, matériaux divers...).
En matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité	Existence d'un lien fonctionnel entre le territoire concerné par le document d'urbanisme et un ou plusieurs sites Natura 2000 (cours d'eau, aires de vie,...) :	Plusieurs sites Natura 2000 se trouvent à moins de 3,5 kilomètres du ban communal. La ZPS «Ried de Colmar à Sélestat, Haut-Rhin» et la ZSC «Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch» sont situées à 1,5 km à l'est de Zellenberg. Cependant, les habitats caractéristiques de ces sites (forêt alluviale, roselières, bras morts, prairies alluviales...) ne se retrouvent pas dans la commune. Les milieux forestiers sont peu présents à Zellenberg ; ils se confondent avec les milieux humides au niveau des ripisylves des ruisseaux du Strengbach et de l'Altenbach. Bien que ces linéaires représentent des corridors de déplacement (le long du Strengbach uniquement) et des réservoirs de biodiversité, ils sont fragmentés par le réseau routier (la N83 notamment, située à l'est de Zellenberg) et entourés de milieux agricoles ouverts très peu perméables. Les liens fonctionnels sont peu probables du fait de cette fragmentation importante. La ZSC « Collines sous-vosgiennes », la ZPS « Hautes-Vosges, Haut-Rhin », et la ZSC « Site à chauves-souris des Vosges haut-rhinoises » sont situées respectivement à 2,5 km au nord, à plus de 3 km et à plus de 3,5 km au nord-ouest de Zellenberg. Il s'agit de trois sites éclatés dont le plus proche en termes de morphologie est celui des collines sous-vosgiennes. Toutefois, les habitats d'intérêt communautaire qui justifient ce site (pelouses, prairies de fauche, grottes, hêtraies) n'existent pas à Zellenberg. On n'y retrouve guère davantage les habitats et les espèces qui justifient les deux autres sites Natura 2000. La très faible présence de milieux forestiers perméables, la fragmentation du corridor du Strengbach à l'ouest, notamment dans la traversée de Ribeauvillé au croisement de la RD1b, les milieux agricoles peu perméables (vignes et monoculture) ne permettent pas d'établir des liens fonctionnels entre les sites Natura 2000 et le territoire de Zellenberg.
	Importance de l'impact potentiel de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur les sites Natura 2000 :	Le projet de PLU ne devrait pas impacter les sites Natura 2000, vu la très faible existence de liens fonctionnels entre ceux-ci et les zones urbaines. Toutefois, les trames vertes et bleues identifiées, qui se situe en majorité en zone agricole, font rigoureusement l'objet d'un surzonage de protection dans le document d'urbanisme de manière à ne pas perturber l'équilibre existant (protection au titre de l'article L 151-23 du CU). L'extension prévue se situant en continuité du tissu urbain existant, sur un espace planté en majorité de vignes, elle n'aura pas d'incidences majeures sur les sites. La conservation de la ripisylve, qui sera intégrée dans le projet urbain, constitue une mesure d'évitement.
	Impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité :	Les espaces agricoles de plaine seront intégralement préservés par un zonage approprié, de même que les parcelles exploitées par la viticulture, tout en favorisant l'adaptation et les développements des exploitations en place. La viticulture est la principale activité économique de la commune et contribue fortement à son identité.
	Impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers et leur fonctionnalité :	Les espaces naturels sont peu étendus sur le territoire. Les ripisylves des ruisseaux Strengbach et Altenbach font l'objet d'un surzonage au titre de l'article L 151-23 du CU. Un zonage spécial est prévu autour du promontoire du village historique afin de préserver les espaces de jardins et vergers qui marquent heureusement la transition entre le centre bâti en hauteur et les coteaux plantés de vignes. Un autre secteur de zone naturelle, en majorité boisée, est préservé à l'ouest.
	Prise en compte des autres risques d'incidences sur des habitats naturels d'intérêt ou sur les espèces associées (faune et flore) :	Impacts globaux et potentiels : Effets positifs - La consommation foncière en extension urbaine est limitée à 1,2 hectare, soit une surface strictement adossée au besoin et couvre un espace uniquement couvert de vignes, sans arbres, ni arbustes, donc très faiblement support de biodiversité. - Le PLU prévoit une intégration paysagère forte de la zone d'extension via les OAP. Ces mesures vont augmenter le potentiel de biodiversité du site 1AUh aujourd'hui uniquement planté de vignes. - Le PLU prévoit une restauration éco-paysagère ambitieuse de la ripisylve du Lauenbach et de ces abords dans sa section jouxtant le site 1AUh - Le projet de PLU prévoit une protection des boisements et ripisylves, qui constituent les principaux corridors de déplacement de la faune. Effets négatifs Le secteur Av autorise des constructions liées à la viticulture dans un espace naturel fait de taillis support de biodiversité. Toutefois, pour limiter les impacts le règlement : - Y interdit les aires de lavage des engins et pulvérisateurs agricoles et viticoles. - Impose notamment que pour chaque construction, une surface équivalente à deux fois l'emprise au sol de la dite construction devra être plantée (ou maintenue plantée) de haies, bosquets et arbres fortement supports de biodiversité. - Précise que l'imperméabilisation des sols autre que celle liée aux constructions proprement dites est interdite.
	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques (y compris avec les territoires voisins) :	La préservation des corridors de déplacement de la faune est assurée par le zonage imposé aux ensembles boisés, cours d'eau et ripisylve, étangs, haies, bosquets et qui ont été identifiés. La remise en état de la ripisylve du Lauenbach (ripisylve à saules blancs identifiée comme élément de la Trame Verte et bleue locale - état de conservation mauvais ; habitat d'intérêt communautaire prioritaire mais présent à l'état très fragmentaire), dont l'état de conservation est mauvais, fera l'objet d'une restauration éco-paysagère précisée à travers une OAP, ceci dans la traversant le secteur 1AUh



Incidences du PLU sur l'environnement

En matière de préservation de la ressource en eau	<i>Prévention des risques de destruction ou de dégradation des zones humides :</i>	Les zones humides correspondent au linéaire de ripisylve des cours d'eau du Strengbach et de l'Altenbach. Ces secteurs, situés en zone agricole, font l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23 du CU. Aucun secteur ouvert à l'urbanisation n'altère les espace de ripisylves supports de zone humide.
	<i>Collecte et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales futures (dispositifs en place ou prévus) :</i>	Les traitement des eaux usées, la collecte et l'élimination des eaux pluviales sont de la compétence des communes membres du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Beblenheim et environs (SIABE), qui regroupe Bennwihr, Bébenheim, Mittelwihr, Riquewihr et Zellenberg. Le syndicat gère pour les cinq communes membres une station d'épuration, située à Beblenheim, permettant de recevoir les effluents avec une capacité nominale de 5 000 équivalents habitants hors période de vendanges et de 20 000 équivalents habitants pendant les vendanges. Face aux pics de pollution viticole atteints en période de vendanges, un agrandissement de la station permettra d'augmenter la capacité à 50 000 équivalents habitants avec possibilité de gérer des pointes à 90/100.000 équivalents habitants. La population de ces 5 communes s'élève à environ 4700 habitants. Zellenberg gère pour sa part le réseau communal de conduites et a mis en place un zonage d'assainissement collectif. Pour le futur, les OAP et le règlement vont prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales, parkings filtrants, récupération des eaux de pluie à la parcelle dans les zones d'extension.
En matière de préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel	<i>Prise en compte des structures et grandes perspectives paysagères :</i>	Les éléments d'inscription du village dans son site ont été identifiés. Le PADD fixe des objectifs de valorisation des éléments constitutifs du paysage : préservation et valorisation du promontoire, des repères paysagers majeurs (clocher de l'église et tourelles des anciennes fortifications), valorisation du cœur et des entrées de village ainsi que du sentier de contournement des remparts, intégration des fronts bâtis et de la zone future de développement urbain, valorisation des qualités paysagères de cette dernière... Le promontoire, élément fort de l'identification du village, est préservé par un zonage qui limite les nouvelles constructions.
	<i>Aménagement et qualité paysagère des entrées de villes et des franges urbaines :</i>	Les OAP traduisent les objectifs du PADD tels que décrits ci-haut, notamment en terme d'intégration des fronts bâtis de la zone future d'extension urbaine. Un travail spécifique sur l'entrée de ville sud (route des Vins) est réalisé à travers une OAP qui concerne la zone 1AUT afin de permettre la réalisation d'une offre touristique et commerciale en entrée de ville à l'intégration soignée. L'ensemble des espaces qui enserrant la partie médiévale du village sont classés en secteur Nb et Nj de sorte à préserver le caractère non aedificandi essentiel à sa force paysagère.
En matière de risques	<i>Prise en compte des risques connus :</i>	Face au risque coulé de boue, le règlement prévoit la possibilité de renforcer les solutions de bassin d'orage en amont du village. Dans le but de freiner les écoulement d'eau vers l'aval du village lors des fortes précipitations, l'OAP prévoit une restauration éco-paysagère et hydraulique du Lauenbach dans sa section jouxtant le site 1AUh. Face au risque de glissement de terrain, la protection des espaces de jardin/verger autour du promontoire sud est non seulement impérative en terme de qualité visuelle, mais est essentielle pour maintenir une couverture végétale qui évite l'érosion du remblai. Face aux risques liés au produits phytosanitaires, l'OAP prévoit, pour le secteur 1AUh, la plantation de haies au droit des vignes et le règlement préconise la même mesure en zone U.
En matière de prévention et de réduction des nuisances	<i>Prise en compte des principales sources de nuisances :</i>	Les principales nuisances identifiées sont liées à la circulation parfois importante sur la route des Vins et à l'activité viticole (circulation d'engins, épandage de produits phytosanitaires). Ainsi, un recul est imposé aux nouvelles constructions en bordure de route. Quant aux nouvelles constructions prévues en extension urbaine, une frange végétalisée contribuera, outre sa vocation paysagère, à préserver des riverains des éventuelles nuisances liées à la culture de la vigne.
En matière de déplacement et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre	<i>Implantation des fonctions urbaines (habitat, activité, commerces, équipements) en vue de limiter les déplacements motorisés :</i>	Le PLU prévoit de mobiliser les opérations d'urbanisme futures (notamment la concrétisation des extensions urbaines) pour créer un vrai maillage de cheminement à travers le village. Une liaison piétonne sera spécifiquement prévue dans les OAP pour lier la zone d'extension est au cœur du village.
	<i>Facilitation de l'utilisation des transports collectifs, des modes doux :</i>	La promotion de l'écomobilité est inscrite comme objectif n° 10 du PADD («Promouvoir l'écomobilité») À l'échelle de Zellenberg, il s'agit de promouvoir les circulations douces, c'est-à-dire les trajets à pied ou à vélo. Les autres politiques relèvent des collectivités de rang supérieur (communauté de communes, SCOT, Conseil Général, Région, Etat). Pour agir en ce sens, les objectifs suivants sont mis en perspective : • Généraliser le concept de «rue partagée» à l'ensemble des rues et ruelles du village, hors route départementale, pour faciliter et promouvoir les déplacements à pied et à vélos pour tous les déplacements de proximité. La rue partagée vise à mettre à égalité le piéton, le cycliste et l'automobiliste, globalement sa vitesse est limitée à 30 km/h. • Valoriser le réseau de cheminements piétons, ceci tant pour les déplacements de proximité que récréatifs. Ces objectifs doivent s'accompagner de mesures afin de limiter les «nuisances» dues à l'importante circulation sur la route des Vins et afin de sécuriser la circulation sur la RD...
	<i>Desserte des zones susceptibles d'être urbanisées ou densifiées par les transports en commun, par des infrastructures pour modes de déplacements doux :</i>	Le projet de PLU a identifié la possibilité de mailler progressivement l'ensemble des chemins et sentiers existants à des fins autant récréatives que de desserte.
	<i>Accès aux équipements publics et aux zones commerciales par des modes de transports alternatifs à la route :</i>	Le maillage décrit ci-haut vise à relier les points d'intérêt du village aux zones d'habitation.

Incidences du PLU sur l'environnement

En matière de développement de la production d'énergie renouvelable	<i>Développement de l'utilisation ou de la production d'énergies renouvelables :</i>	Il n'y a pas de potentiel à grande échelle, sauf individuel ; ainsi, le PLU prévoit d'autoriser dans le règlement, afin de renforcer la mobilisation de ressources renouvelables, les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site inscrit et aux perspectives visuelles depuis les espaces publics. D'autres dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant en l'occurrence de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (Cf. article U3).
En matière de limitation de la consommation énergétique	<i>Mobilisation des marges de manœuvre pour limiter la consommation énergétique (choix de localisation des zones de développement, formes urbaines, modes de construction...) :</i>	À l'échelle de Zellenberg, la réduction de la consommation énergétique peut se faire par la promotion des circulations douces, c'est-à-dire les trajets à pied ou à vélo, qui seront favorisées par les choix d'urbanisation de la commune. D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Dans le prolongement, le règlement favorise l'écoconstruction : • 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. D'autres dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant notamment du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article U2). L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment (décor de pierre, pans de bois...).



4. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Outre le respect des loi ENE et ALUR, il importe d'établir la prise en compte par le PLU de Zellenberg du SDAGE du bassin Rhin-Meuse, du Sage III - Nappe - Rhin et du PGRI Rhin-Meuse. Le tableau ci-dessous souligne la prise en compte attendue.

Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015	Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse identifie 6 enjeux : 1. Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade ; 2. Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines ; 3. Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques ; 4. Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse ; 5. Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires. 6. Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière. Ces enjeux ont été déclinés dans le projet de SDAGE sous forme de 32 orientations fondamentales, 99 sous-orientations et 267 dispositions.	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD DU PLU • Le PADD fixe une croissance douce du village, ceci tant en terme démographique qu'urbain. • Le PADD préserve l'ensemble des corridors écologiques, zones humides, milieux aquatiques, ancien bras d'eau et fossés. • Le PADD localise le développement urbain communal par une prise en compte des risques identifiés d'inondation et de la mémoire locale.
Le SAGE III - Nappe - Rhin, approuvé le 1^{er} juin 2015	Le SAGE III-Nappe-Rhin précise les orientations du SDAGE Rhin-Meuse au niveau de deux grands milieux aquatiques : • les eaux superficielles des cours d'eau de la plaine d'Alsace entre l'III et le Rhin, et du piémont oriental du Sundgau, des canaux situés entre l'III et le Rhin, des zones humides de la plaine d'Alsace (Ried, bande rhénane), • les eaux souterraines de la nappe phréatique rhénane. La commune de Zellenberg est donc concernée par la gestion des eaux souterraines dans la partie est du ban communal. Les principaux enjeux du SAGE III-Nappe-Rhin sont les suivants : 1. Garantir la qualité des eaux souterraines sur l'ensemble de la nappe alluviale rhénane d'Alsace afin de permettre partout, au plus tard d'ici 2027, une alimentation en eau potable sans traitement. Les pollutions présentes dans la nappe seront résorbées durablement. 2. Restaurer la qualité des cours d'eau et satisfaire durablement les usages. Les efforts porteront sur : • la restauration et la mise en valeur des lits et des berges, • la restauration de la continuité longitudinale, • le respect d'objectif de débit en période d'étiage. 3. Renforcer la protection des zones humides, des espaces écologiques et des milieux aquatiques remarquables. 4. Prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagement et le développement économique. 5. Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides. 6. Limiter les risques dus aux inondations par des mesures préventives, relatives notamment à l'occupation des sols.	PRISE EN COMPTE DANS LE RÈGLEMENT DU PLU • Les dispositions générales du règlement traduisent les prescriptions du SDAGE en matière de gestion des eaux pluviales et de maîtrise du ruissellement • Le plan de zonage, le règlement et les OAP prennent en compte la problématique du risque d'inondation dans la délimitation des zones constructibles. • L'article 6 du règlement des zones U et AU impose des conditions fortement limitatives en matière d'imperméabilisation des sols. • L'OAP relative au site d'extension urbaine définit des objectifs de paysagement très favorables à la préservation d'une bonne perméabilité des sols.
Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015	Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) indique qu'il ne faut pas aggraver le risque déjà existant. Les principes sont énumérés ci-dessous : • les secteurs inondables non urbanisés (zones d'expansion des crues) ont vocation à être préservés dans les PPRI et les documents d'urbanisme en y interdisant les constructions nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements, • dans les zones d'aléa fort (vitesse d'écoulement supérieure à 0, 50 m/s ou hauteur d'eau supérieure à 1 m), où les populations sont particulièrement exposées, les constructions nouvelles sont interdites, toutefois des exceptions sont possibles en centre urbain, renouvellement urbain et dents creuses. • la construction de nouveaux établissements sensibles (ex : établissements de santé, maisons médicalisées pour seniors,...) en zone inondable doit être évitée, • en secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment sous réserve de prescriptions imposées aux constructions nouvelles.	

5. 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)





PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com