



Le Maire de la Commune de ZELLENBERG,

- Vu** la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la police des bâtiments ;
- Vu** l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental ;
- Vu** la délibération du 20 janvier 2020 prescrivant l'élaboration du RMC ;
- Vu** l'avis des propriétaires fonciers suite à la concertation de la population menée du 27 janvier 2020 au 22 février 2020 ;
- Vu** la délibération du 24 février 2020 tirant le bilan de la concertation menée du 27 janvier 2020 au 22 février 2020, validant le dossier de RMC et proposant à monsieur le Maire de l'instituer par arrêté ;
- Vu** la délibération du conseil municipal du 3 septembre 2019 instituant le permis de démolir dans la commune ;
- Vu** la délibération du conseil municipal du 3 septembre 2019 soumettant les clôtures à déclaration préalable.

ARRETE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Zellenberg.

ARTICLE 2 – Portée juridique

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du code de l'urbanisme. Elles ont pour objet de réglementer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que l'esthétique des constructions sur le territoire communal.

Les dispositions du présent règlement coexistent avec celles issues des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire communal. En cas de contradiction, celles du présent règlement l'emportent.

Le présent règlement, après avoir été rendu opposable selon le droit applicable, s'impose à toute demande en cours.

ARTICLE 3 – Commission municipale

Il est constitué une commission municipale pour la conservation de l'esthétique locale. Les membres de cette commission, experts en la matière ou sensibilisés par le Maire, sont désignés par le conseil municipal après chaque renouvellement.

Accusé de réception en préfecture
008-21600019-2020-008-AI
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception en préfecture : 25/02/2020

Le maire prendra l'avis de cette commission, chaque fois qu'il le jugera utile, pour l'étude des demandes d'utilisation et d'occupation des sols, ou plus généralement, pour les problèmes concernant le cadre bâti.

Le règlement de la commission sera établi par le maire. Cette commission siègera sous la présidence du maire ou de l'adjoint délégué.

Les membres de cette commission sont tenus au secret des délibérations.

ARTICLE 4 – Division en secteurs La commune de Zellenberg est divisée en 2 types de secteurs délimités sur le plan présenté en **annexe 1** du présent règlement :

- **Secteur A** : Ceinture paysagère de la cité médiévale, comprenant les sous-secteurs A1, A2 et A3
- **Secteur B** : Reste du ban communal

ARTICLE 5 – Nature des opérations soumises au présent règlement

Sont soumises au présent règlement, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- a. les constructions et installations soumises à permis de construire ;
- b. les aménagements et installations soumis à déclaration préalable, y compris les clôtures ;
- c. les démolitions conformément à la délibération du Conseil Municipal du 3 septembre 2019 prise en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- d. les creusements et exhaussements du sol à l'exception des fouilles archéologiques, ainsi que des travaux exigés par la réalisation et l'entretien des équipements publics.

ARTICLE 6 – Adaptations mineures

Les règles du présent arrêté ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles, la nature du sol ou de contraintes résultant de constructions existantes.

ARTICLE 7 – Autorisations préalables – déclarations de travaux

Quiconque envisage de réaliser l'une des opérations visées à l'article 5d du présent règlement doit déposer en mairie, DEUX mois au moins avant le commencement des travaux, une demande d'autorisation préalable, indiquant la nature des travaux.

L'administration communale dispose de DEUX mois pour notifier une opposition aux travaux envisagés, opposition fondée sur l'application du présent règlement.

Ce délai débute à compter du jour où la demande est complète au sens des dispositions prévues pour l'instruction des autorisations d'occupations et d'utilisations du sol. Passé ce délai d'un mois, la décision est réputée favorable.

L'autorisation préalable ne pourra être accordée que sous réserve des droits des tiers.

ARTICLE 8 – Permis de construire et déclarations préalables

Les demandes de permis de construire, d'aménagement, de démolir ou les déclarations préalables visées à l'article 5, alinéas a à c, doivent être présentées dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par l'administration communale au regard de leur conformité au présent règlement.

En cas de non-conformité de cette demande par rapport au présent règlement, l'administration notifiera un refus au pétitionnaire, ainsi qu'au service en charge de l'instruction de la demande d'urbanisme, au plus tard 8 jours calendaires avant la date de clôture de l'instruction de la demande d'urbanisme.

Passé ce délai, à défaut de décision expresse, celle-ci sera réputée favorable.

La non-opposition, sur la base du présent règlement, à des travaux envisagés pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est exigée par le droit de l'urbanisme, ne préjuge pas de l'application de ce droit de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – Accès en voirie publique et voirie privée

Les accès doivent être aménagés afin de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

ARTICLE 2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

ARTICLE 3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions peut se faire au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci.

ARTICLE 4 – Constructibilité et emprise au sol des constructions

En sous-secteur A1

Les nouvelles constructions, jointes ou disjointes de constructions existantes, ne peuvent dépasser une emprise au sol totale cumulée de 9 mètres carrés par rapport à la situation existante au moment de l'entrée en application du présent arrêté. Cette disposition s'applique par unité foncière.

En sous-secteur A2

Seule est autorisée l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en application du présent arrêté. Ces constructions peuvent faire l'objet d'un agrandissement unique de 15% de leur emprise au sol initiale.

En sous-secteur A3

L'emprise au sol totale cumulée des constructions présentes en secteur A3 est limitée à 250 mètres carrés. Dans le respect de cette limite, les constructions présentes sur le site peuvent faire l'objet de démolition et de reconstruction différenciée par rapport à la situation antérieure.

ARTICLE 5 – Hauteur maximum des constructions

En sous-secteur A1 : la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

En sous-secteur A2 : la hauteur maximale des constructions est limitée à celle existante au moment de l'entrée en application du présent arrêté.

En sous-secteur A3 : la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

ARTICLE 6 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments privilégiera le bois et leurs abords devront présenter un caractère soigné et entretenu.

ARTICLE 7 – Prescriptions particulières d'intégration paysagère

Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage posé côté intérieur de la haie.

En sous-secteur A3 : Toute évolution du bâti, extension ou construction nouvelle sur le site devra prendre en compte les prescriptions présentées en **annexe 2** du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
068-216803833-20200225-ARR-2020-008-AI
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception en préfecture : 25/02/2020

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B NON RENSEIGNÉ

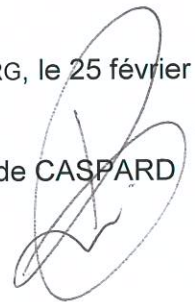
CHAPITRE 4 : MESURES D'EXECUTION

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Haut-Rhin (pour contrôle de légalité),
- Mmes et MM. les adjoints au Maire,
- Monsieur le Percepteur,
- Mmes et MM. les chefs de services intéressés :
 - Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé – Service Instructeur ADS,
 - DDIF du Haut-Rhin – Service recettes non fiscales non fiscales TAM Cité administrative Colmar,
- Affichage intérieur et extérieur,
- Archives.

ZELLENBERG, le 25 février 2020

Le Maire,
Jean-Claude CASPARD



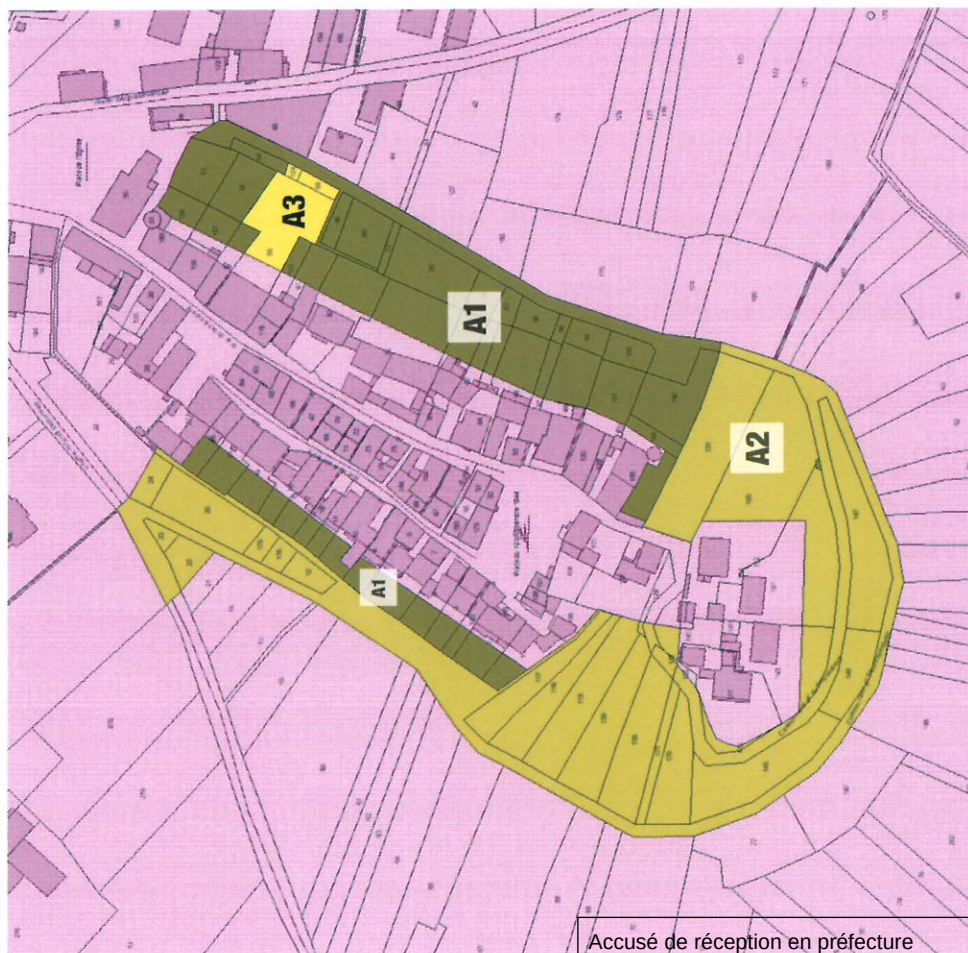
ANNEXE 1

PLAN DU REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS

ZELLENBERG

PLAN DU REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS

A1	Ceinture paysagère de la cité médiévale, sous-secteur Jardins
A2	Ceinture paysagère de la cité médiévale, sous-secteur grand paysage
A3	Ceinture paysagère de la cité médiévale, sous-secteur agricole
B	Reste du ban communal



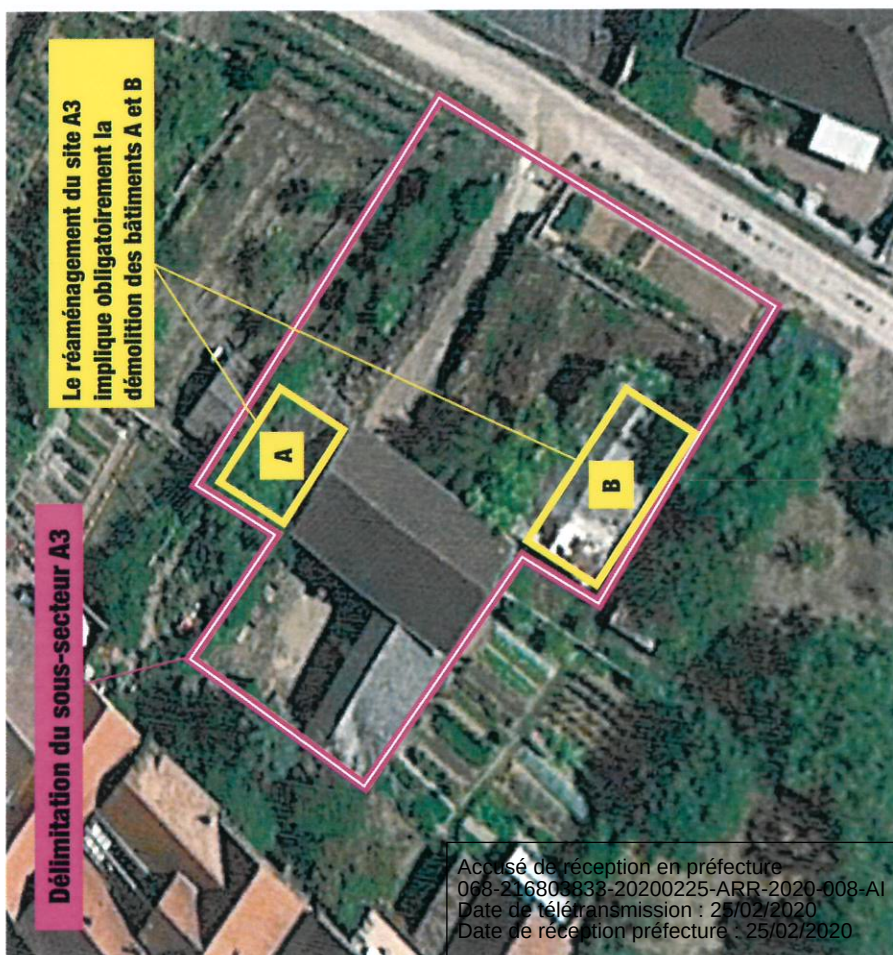
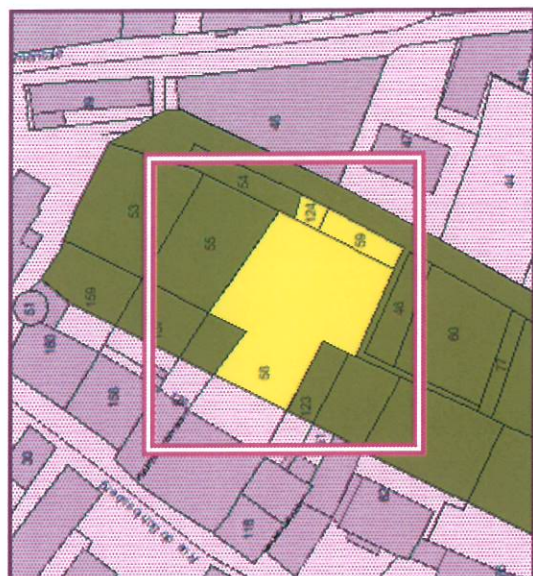
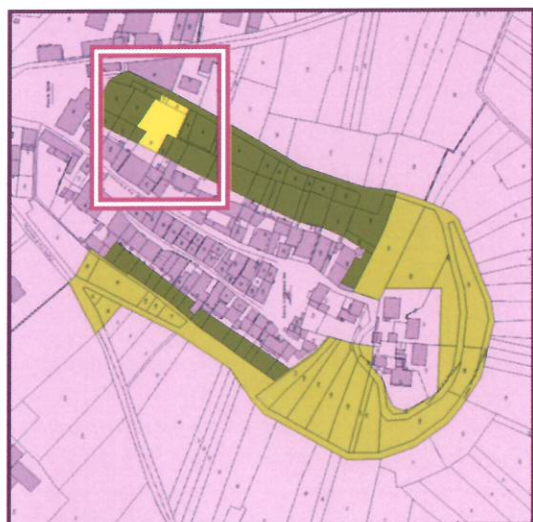
Accusé de réception en préfecture
068-216803833-20200225-ARR-2020-008-AI
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020

ANNEXE 2

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

ARTICLE 7 - SOUS-SECTEUR A3

PRESRIPTIONS PARTICULIÈRES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE



Délimitation du sous-secteur A3

Le réaménagement du site A3 implique obligatoirement la démolition des bâtiments A et B



Délimitation du sous-secteur A3 et encadrement des possibilités de construction

Espace constructible

Espace à aménager en jardin ou en verger

- L'habillage des constructions devra privilégier le bois ou les enduits naturelles
- Les tonalités et les couleurs devront être en pleine harmonie avec l'ambiance naturelle du sous-secteur A1 et avec les façades patrimoniales que forme le bâti des remparts.
- L'espace à aménager en jardin ou en verger comprendra au moins 3 à 4 arbres fruitiers ou grands bosquets adoucissant la présence du bâti dans le site

Accusé de réception en préfecture
068-216800833-20200225-ARR-2020-008-AI
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020