

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
Règlement municipal de construction
ZELLENBERG

Diagnostic urbain et note explicative des prescriptions du RMC

(Règlement municipal de construction)

Vu pour être annexé à la délibération du 24 février 2020

LE MAIRE

PRÉAMBULE

Un Règlement Municipal de Construction est un dispositif issu du Droit Local d'Alsace-Moselle (loi du 7 novembre 1910). Il ne s'agit pas d'un document d'urbanisme, mais d'un règlement, en lien direct avec les pouvoirs de police du Maire.

Il comporte des dispositions réglementant la police des constructions, dans les trois domaines mettant en jeu :

- La sécurité ;
- L'hygiène et la salubrité ;
- L'esthétique.

Le Règlement Municipal de Construction permet une adaptation des règles générales d'urbanisme à la réalité effective de la commune dans les domaines précités. Précisons ici que le second thème, celui de l'hygiène et de la salubrité, s'il avait toute sa pertinence à l'origine, n'est plus guère d'actualité aujourd'hui dans nos sociétés.

En cas de contradiction entre les règles édictées dans règlement municipal de construction et le droit général de l'urbanisme, ce sont les règles prévues par le règlement municipal des constructions qui priment.

Le présent document comprend le diagnostic urbain qui expose et commente les diverses thématiques au regard de la situation actuelle de Zellenberg, et les caractéristiques de son patrimoine bâti, l'analyse de l'évolution récente de l'urbanisation et des potentialités existantes.

Il s'attache également à apporter les éléments d'explication et/ou de justification liés aux règles qui ont été retenues dans l'arrêté du maire.



SOMMAIRE

Préambule.....	2
1. Analyse urbaine et paysagère.....	5
1.1. Repères historiques.....	6
1.2. Genèse de l'urbanisation.....	8
1.3. Structure urbaine, paysage et patrimoine.....	15
1.4. Les éléments du patrimoine architectural et naturel remarquable.....	23
1.5. Analyse urbaine et paysagère : les enjeux.....	26
2. Explication des règles.....	29
2.1. Ban communal : la délimitation des secteurs.....	30
2.2. Les règles de constructibilité et d'intégration paysagère.....	32



1. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE



ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

1 REPERES HISTORIQUES

Une occupation alémanique est attestée dès 564 sur le territoire de Zellenberg. Quant au village, il aurait été fondé au 10^e siècle par les moines de l'abbaye de Luxeuil qui y installèrent une chapelle.

En 1252, Walter de Horbourg, devenu seigneur du lieu, fait construire un château fort au point le plus haut, sur le site d'une demeure. Les habitations, d'abord situées au pied de la colline, se regroupent autour du château et des fortifications que les seigneurs font également édifier à partir de 1315. Elles atteignent 7 mètres de haut pour un périmètre de 540 m. Le mur était épais de 115 cm à la base et de 90 cm au haut. L'enceinte n'avait qu'une porte, au nord, avec pont-levis. Elle fut détruite en 1868. Au cours des 17^e et 18^e siècles, des constructions se sont établies sur les remparts.

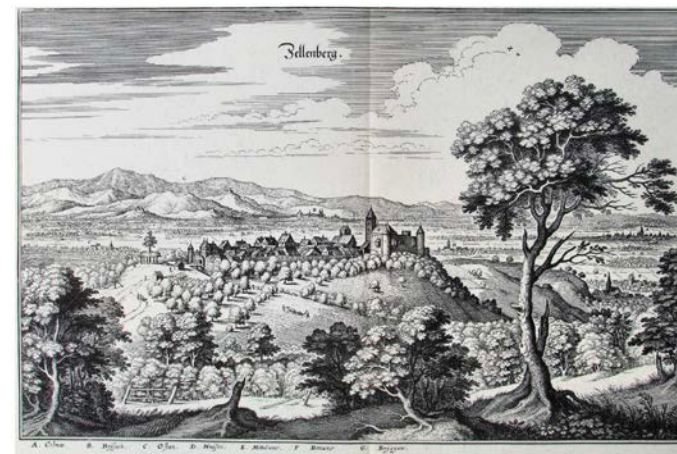
Il ne reste aujourd'hui que quelques témoins de l'enceinte telles les deux tours rondes dont l'une est située à côté de l'église, et l'autre au sud-est du village, restaurée et accolée à une maison.

Des murs est et ouest subsistent des alignements et une partie des murs, réutilisés dans les façades à pignon ou à gouttereau des maisons et des dépendances. Ils sont en moellons de grès rose et blanc pratiquement toujours cachés sous le crépi.

Un vestige de rempart est encore visible à l'angle sud-ouest.

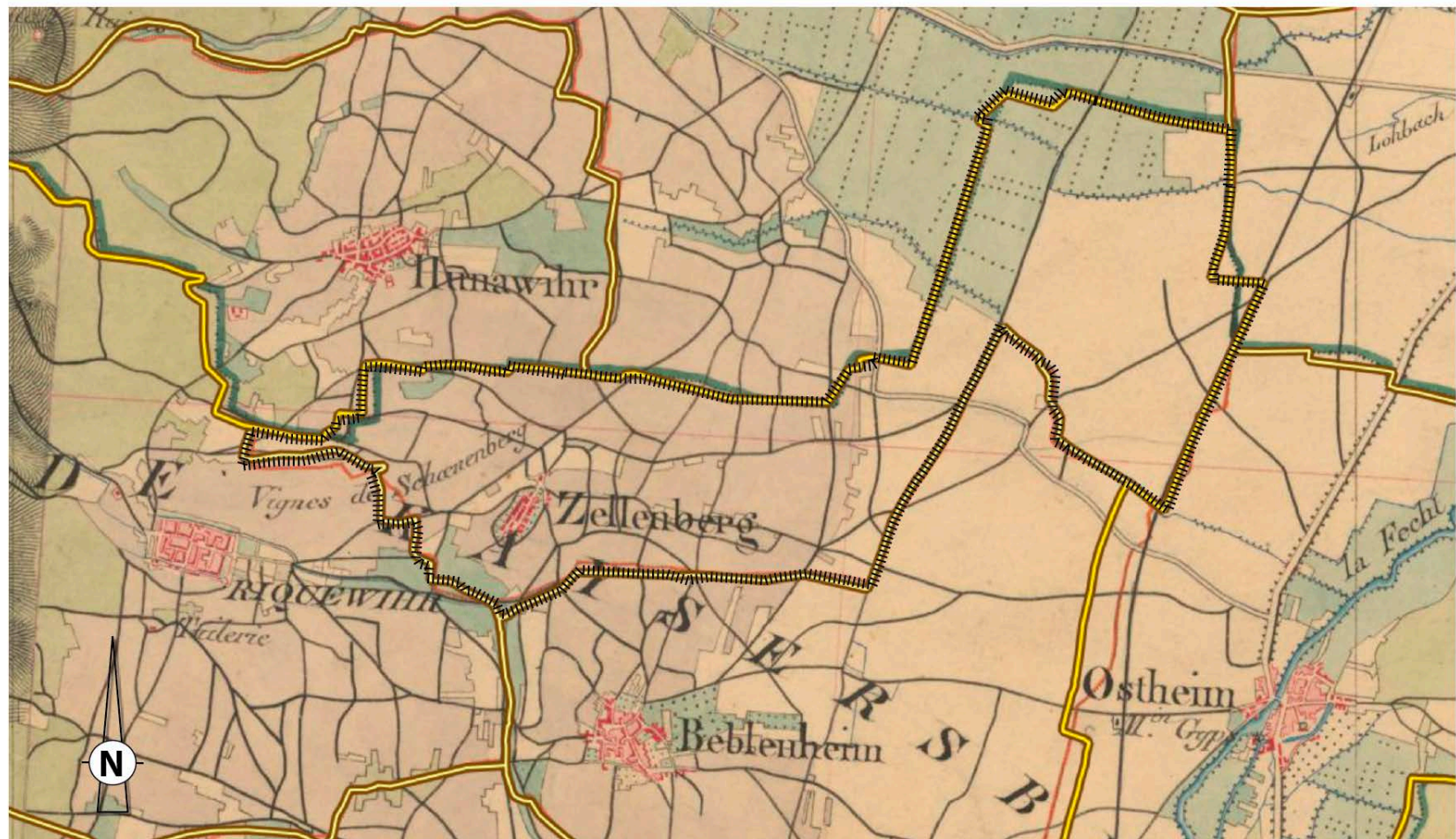
Le château a totalement disparu : restauré en 1669, il est dans un état de délabrement avancé à la fin du 18^e siècle. Il est vendu comme bien national lors la Révolution à un bourgeois de Ribeauvillé, qui l'exploite pour ses pierres. Vers 1820, il ne subsiste plus rien du château.

Les deux conflits mondiaux du 20^e siècle ont relativement épargné le village. Des dommages ont toutefois été subis lors de la Deuxième Guerre mondiale, à la libération : des tirs et des obus ont touché des maisons, un énorme incendie dû au bombardement d'un stock de munitions entreposées dans une des maisons de la place du Schirhoft a détruit sept demeures. Leurs habitants se relocaliseront à l'extérieur du village historique. La place prendra le nom de « place du 19 décembre 1944 » en souvenir de cet événement.



Le château de Zellenberg d'après une gravure de Matthäus Merian en 1663.

Carte d'état-major du XIX^e siècle



1 km

Réalisation : Pragma-SCF

Sources : Carte de l'état-major, extrait, 1830 (Institut national de l'information géographique et forestière), ©IGN BD Topo®

Carte d'état-major de 1840 : Le village est encore circonscrit dans l'ancienne enceinte avec quelques bâtiments sis à l'extérieur.



ZELLENBERG



Les deux tours de Zellenberg

2 GENESE DE L'URBANISATION

Sédimentation de la forme urbaine

La topographie du vieux village n'a guère changé au cours des siècles et a gardé sa forme originale sur son promontoire escarpé.

Les maisons accolées les unes aux autres, ceinture de l'ancienne ville fortifiée, ont, quant à elle connu bien des changements liés à la vétusté des bâtiments, aux démolitions et reconstructions, à la guerre, aux incendies.

Le village s'est naturellement développé au pied de la colline en dehors de l'ancien bourg.

Des constructions, hors du noyau ancien, se sont organisées au Nord (faubourg), puis à l'Ouest dans le cadre d'une association foncière urbaine autorisée (AFUA) et plus récemment au Sud, en haut de la colline

par la construction de quatre maisons à l'emplacement de l'ancien château fort.

Ainsi, l'inventaire du patrimoine du ministère de la Culture indique que le nombre de bâtis en 1895 s'élevait à 89, contre 90 en 1936 et 119 en 1990.

Consommation foncière de 1934 à 2015

L'empreinte urbaine de Zellenberg couvre actuellement 13,9 hectares contre 3,9 hectares en 1934. La surface urbaine et artificialisée aura donc triplé lors des soixante-cinq dernières années. 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 est artificialisé chaque année. Antérieurement, et depuis les années 1990, c'est moins d'un hectare qui est urbanisé annuellement (entre 6 et 7 ares).

Du début des années 2000 à 2017 la consommation foncière aura été de 6 ares par an pour une décroissance démographique de 30 habitants.

Bilan de la consommation foncière à Zellenberg

Consommation foncière			
Période	Superficie urbanisée		Superficie annuelle urbanisée
1934 et avant	3,9 ha	28,1 %	-
1935 à 1951	0,2 ha	1,4 %	0,01 ha
1952 à 1966	1,2 ha	8,6 %	0,08 ha
1967 à 1979	3,8 ha	27,3 %	0,29 ha
1980 à 1991	3,4 ha	24,5 %	0,28 ha
1992 à 2001	0,7 ha	5,0 %	0,07 ha
2002 à 2017	0,9 ha	5,0 %	0,06
TOTAL	13,9 ha	100,0 %	-

Genèse de l'urbanisation à Zellenberg



Fond de plan : Données cadastrales, DGFIP



ZELLENBERG

Parcelles bâties en 1934



Parcelles bâties en 1951



Parcelles bâties en 1966



Parcelles bâties en 1979



Parcelles bâties en 1991



Parcelles bâties en 2001



Parcelles bâties en 2017



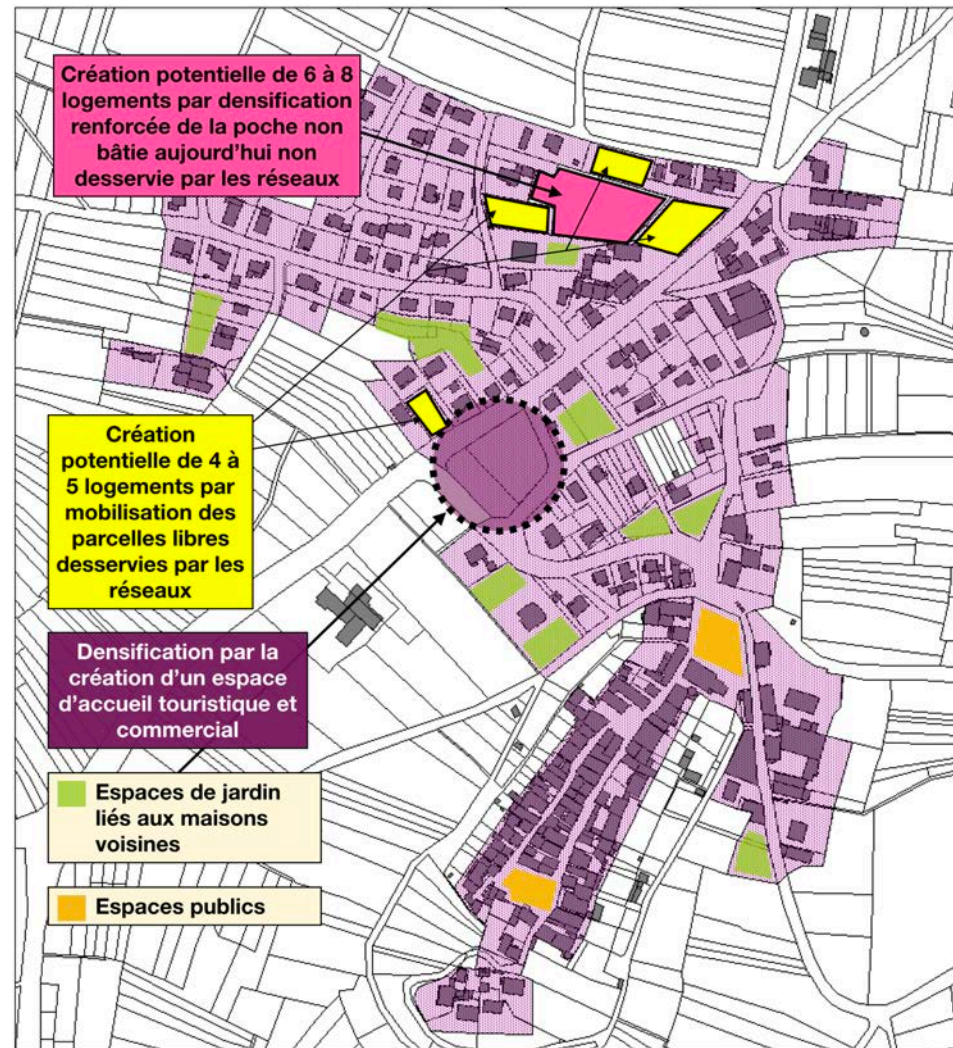
Potentiel de densification du tissu bâti existant

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

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

L'entrée de village sud sur la route du Vin représente un secteur de choix pour le développement d'une offre commerciale, à la fois de proximité et à vocation touristique.

Potentiel de densification



3 STRUCTURE URBAINE, PAYSAGÈRE ET PATRIMOINE

Le grand paysage et les unités paysagères

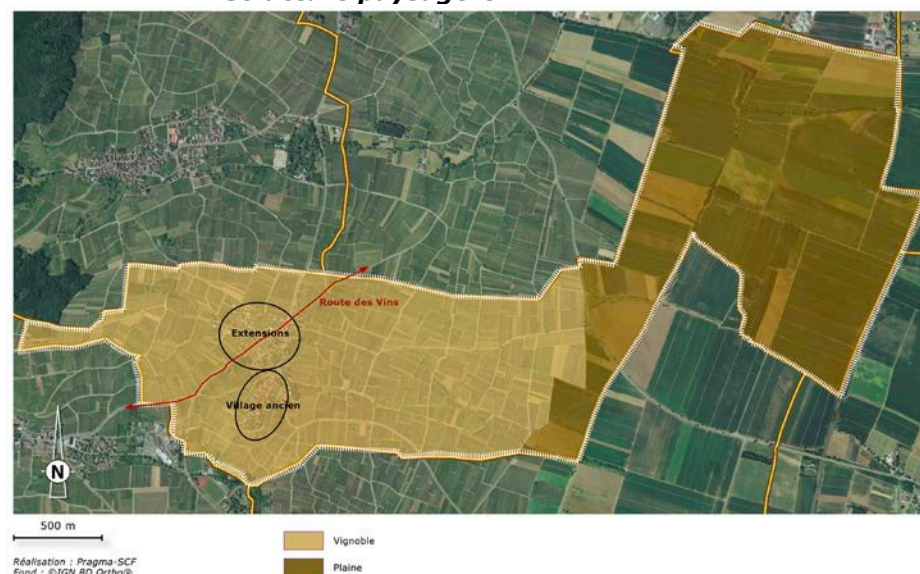
Zellenberg se situe dans l'unité paysagère du piémont viticole (*Atlas des paysages d'Alsace*). Le piémont se situe aux abords du relief des Vosges, tel un balcon surplombant la plaine à l'est. Le paysage du piémont est fortement structuré par la présence de la vigne, qui entoure des villages très groupés. Plusieurs villages du piémont intègrent à l'ouest de leur ban communal une part de forêt vosgienne, tandis qu'à l'est le relief moins accentué et la présence de cours d'eau ou de zones plus humides laissent place à la culture.

Le village de Zellenberg comprend deux des composantes de ce paysage, à savoir la vigne et la plaine cultivée.

Toutefois, contrairement à d'autres villages du piémont, nichés le plus souvent au creux d'un vallon, Zellenberg a été édifié, pour des raisons historiques de défense, sur une colline offrant un vaste promontoire naturel et qui confère au village un aspect unique.

Le village ancien, regroupé au sommet, a cependant connu des extensions modernes et dispersées vers l'ouest, le long de la route des Vins.

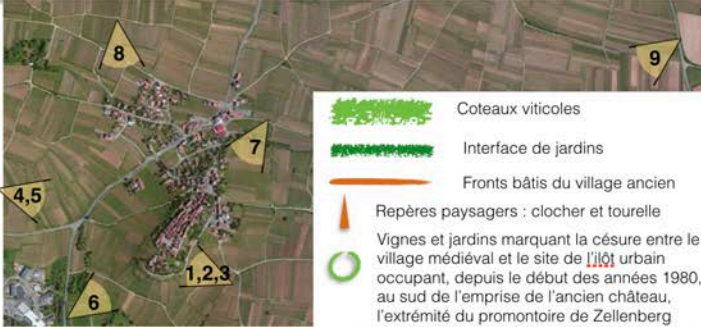
Structure paysagère



ZELLENBERG

Le village ancien en promontoire

Le promontoire : élément essentiel à la silhouette de Zellenberg



Coteaux viticoles
 Interface de jardins
 Fronts bâtis du village ancien
 Repères paysagers : clocher et tourelle
 Vignes et jardins marquant la césure entre le village médiéval et le site de l'lot urbain occupant, depuis le début des années 1980, au sud de l'emprise de l'ancien château, l'extrémité du promontoire de Zellenberg



- De toutes parts, la vue sur le village de Zellenberg est grandement structurée par le promontoire, qui confère une grande lisibilité au village ancien :
 - Coteaux viticoles
 - Interface de jardins entre les coteaux de vignes et les fronts bâtis. Contribuant à la valeur paysagère du promontoire, cette interface de jardins est ainsi à préserver.
 - Bâti groupé et aligné, solidement implanté en sommet de promontoire
 - Clocher de l'église (et tourelle fortifiée en vues depuis l'Est) encadrant les fronts bâtis
 - Site de l'ancien château, distingué visuellement du village ancien par un secteur de vignes et un autre de jardins (photos n°3 et 5), qu'il importe ainsi de préserver.
 - En arrière plan selon l'angle de vue, les montagnes boisées des Hautes Vosges (photos n°1,2,3 et 9) ou la Plaine d'Alsace et les montagnes de la Forêt Noire (photo n°4).



Forme urbaine et système viaire

La cité médiévale

Les maisons de la partie ancienne de Zellenberg sont resserrées les unes contre les autres le long de deux rues parallèles (rue de la Fontaine et rue du Schlossberg) qui traversent le village. Quelques ruelles étroites les relient perpendiculairement.

Le plan du village ancien, rectangulaire, est entouré d'un sentier qui longe les anciens remparts.

Le coeur de village : des atouts paysagers à valoriser



- Le coeur de village possède de nombreux atouts paysagers, qui lui confèrent du caractère :
 - Typologie bâtie de l'ancien village, avec ses rues étroites, sa densité, ses constructions alignées à la rue, son architecture locale (photos 1 et 2)
 - Des éléments de petit patrimoine (photos n°3 et 4 en exemples)
 - Une magnifique vue depuis la place de l'église, sur les châteaux du Haut Ribeaupierre, de St-Ulrich et de Ginsberg (photo n°5 et 6)
 - Les places de village : la place de l'église (photo n°8) comporte un vocabulaire simple et efficace (alignements d'arbres, grès rose, pelouse, monument aux morts, fleurissement) et celle du 19 décembre 1944 (photo n°10), bien qu'ayant un caractère très routier, possède une très belle fontaine et un bel encadrement par les habitations d'architecture locale
 - L'église, dont les vues depuis le village sont toutefois peu valorisées (photos n°7 et 8)
 - Les tourelles des anciennes fortifications (photos n°9 et 11), également peu mises en valeur à leurs abords
- Il importe de préserver et de mettre en valeur ces différents atouts.

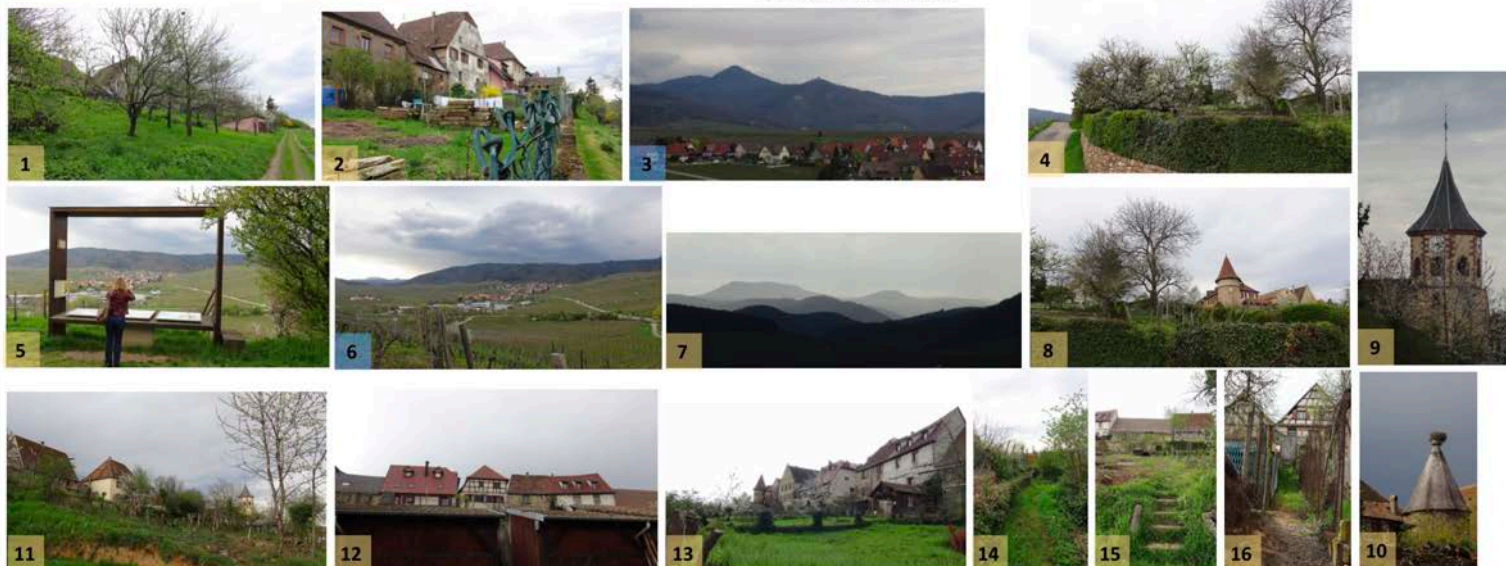


Le sentier des remparts : un itinéraire et des atouts paysagers à valoriser



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

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



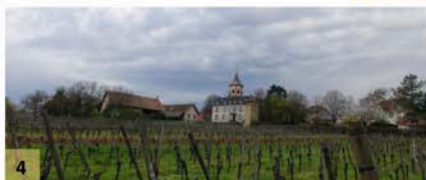
Des fronts bâtis de qualité variable



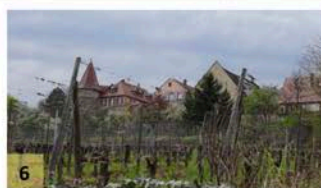
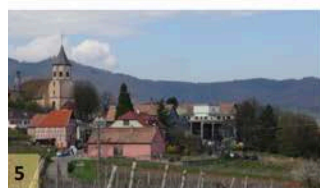
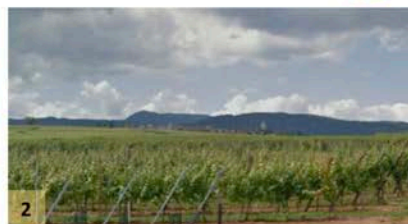
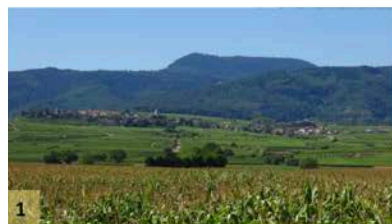
- Front bâti de caractère marqué, à préserver
- Fronts bâtis fonctionnant bien, à préserver et éventuellement améliorer
- Front bâti banalisant et/ou peu structuré, à mieux intégrer et/ou structurer



- Les divers fronts bâtis du village sont de qualité paysagère variable :
 - ★ Les deux fronts du village ancien présentent un caractère très marqué, lié à l'alignement, à la densité du bâti, à son architecture locale, à la présence de jardins à l'interface avec les vignes, au clocher de l'église et à la tourelle qui encadrent les fronts. Ce caractère marqué est ainsi à préserver (photos n°1 et 2).
 - ★ D'autres fronts présentent également du caractère et fonctionnent actuellement bien :
 - Front est (photos n°4 et 5) : le clocher de l'église, le bâtiment du presbytère, l'intégration des habitations dans la végétation, donnent du caractère au front
 - Front sud-ouest (photo n°13) : l'architecture locale des habitations et leur intégration dans la végétation (grands arbres des jardins et alignement d'arbres) donne une bonne qualité paysagère au front
 - ★ D'autres fronts sont plus banalisants et/ou peu structurés :
 - Entrée de village sud-est (photo n°3) : voir planche n°2
 - Front nord-est (photo n°6) : architecture banalisante de l'hôtel du Riesling et des caves viticoles
 - Fronts nord (photo n°8) et nord-ouest (photos n°9 à 12) : architecture banalisante et silhouette bâtie peu structurée. A noter toutefois : bonne intégration du front nord dans la topographie (toitures dépassant très peu la ligne d'horizon en entrée de village : photo n°7), à préserver



L'entrée sud-est du village : du caractère et une grande valeur paysagère



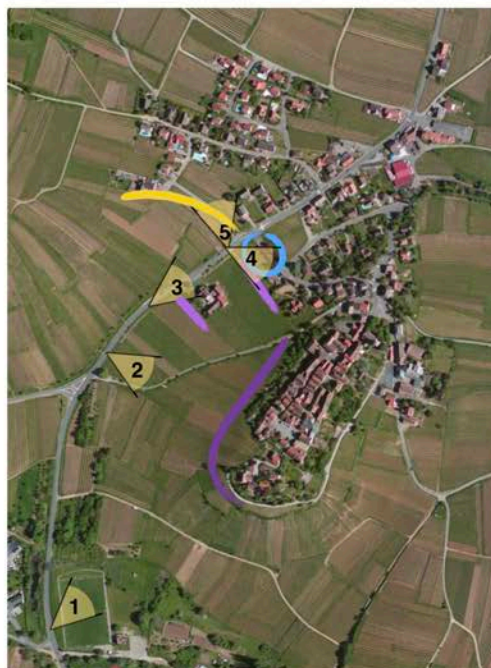
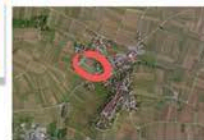
- L'entrée sud-est du village présente du caractère et un grand intérêt paysager, depuis la tournée vers la D 3 jusqu'aux abords immédiats du village (photos n°1 à 4), du fait de la très nette structure des vues :

- ★ En vue lointaine, la silhouette allongée du village se détache nettement, à l'interface parfaite entre les coteaux viticoles au premier plan et les montagnes boisées qui ferment l'horizon (photos 1 à 3)
- ★ En vue rapprochée, le front bâti, composé d'un alignement très lisible de constructions encadrées par les deux points de repère que sont l'église et la tourelle fortifiée, dessine la ligne d'horizon (photo n°4)

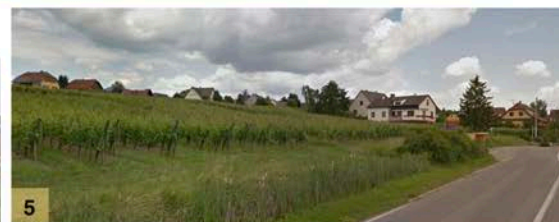
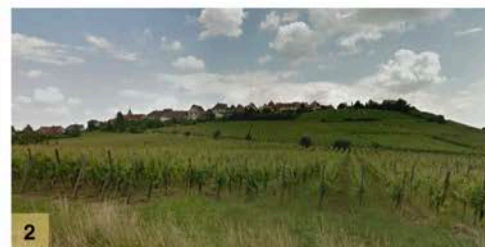
- ★ Au cours de toute la montée, la position dominante du village, en particulier le village ancien sur son promontoire, est également source d'une grande valeur paysagère

- Toutefois, des constructions paysagèrement disgracieuses (photo n°5 sur la droite de l'image) pourraient nuancer la valeur de cette entrée de village. Elles sont en grande partie masquées par les grands arbres du jardin en contrebas (photo n°4 et 5), dont il convient ainsi de conserver la présence.
- Des habitations banalisantes composent l'entrée même du village, sur la droite de la rue (photo n°7). Elles présentent ainsi l'enjeu d'une meilleure intégration paysagère.

L'entrée sud-ouest du village : entre caractère marqué et banalisation



-  Front bâti de caractère marqué, à préserver
-  Fronts bâtis fonctionnant bien, à préserver
-  Front bâti banalisant, à mieux intégrer
-  Entrée de la montée vers le village ancien, un caractère marqué à préserver



- L'entrée sud-ouest du village présente un intérêt paysager variable :
 - ★ Grand intérêt dès la sortie de la zone de loisirs et d'activités de Riquewihr (photos n°1 et 2) : le front du village ancien se dresse très lisiblement au sommet du promontoire, constituant la ligne d'horizon au-dessus des vignes.
 - ★ Entrée de village fonctionnant bien sur le côté droit de la route (photos n°3 et 4) : les premières constructions sont d'un style architectural local et sont bien intégrées dans la végétation (grands arbres des jardins), les vignes et l'alignement d'arbres marquent de part et d'autre la montée vers le cœur de village (photo n°4).
 - ★ En revanche, le côté gauche présente un faible intérêt paysager : styles architecturaux banalisants, front bâti peu structuré (photo n°5). Ce côté présente ainsi l'enjeu d'une meilleure intégration paysagère.



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



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



4 LES ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL REMARQUABLES

Arbres d'alignements routiers

Le département du Haut-Rhin a répertorié plusieurs alignements d'arbres le long des axes routiers. A Zellenberg, tous ces alignements présentent un intérêt paysager fort.

Ils sont localisés d'une part le long de la RD 1b, au sud du ban, à proximité de la limite de Riquewihr, et d'autre part, sur la RD 416 entre Beblenheim et Ribeauvillé.

Les sujets sur la RD 1b sont de deux types : un alignement de noyers, plantés en 2006, en bon état, et un alignement qui fait face de l'autre côté de la route, de même essence, mais datant de 1953, dont l'état est altéré, considéré toutefois comme assez remarquable. Plus loin, un alignement de chênes, plantés en 2000, considéré aussi comme assez remarquable, les sujets étant en bon état phytosanitaire.

Sur la RD 416, les alignements sont en bon état et sont constitués d'un rang d'érable (1976), de frêne (2001) et de charme (1986).

Leur présence contribue à la qualité et la diversité du paysage en bordure de voies, notamment dans la partie plaine, sur la RD 416 à l'est du ban, où les alignements rythment les étendues cultivées.

Patrimoine architectural

La commune, dans son noyau historique intra muros, présente le traditionnel dessin d'un rectangle, entouré d'une enceinte fortifiée construite au début du 14^e siècle. Les habitations sont soudées les unes aux autres.

Les petites cités fortifiées des collines sous-vosgiennes ont connu grâce au commerce du vin et à l'artisanat une

prospérité dont l'apogée est atteinte au 16^e siècle. Elles en ont conservé un riche témoignage architectural.

Le ministère de la Culture a repéré 56 bâtiments, dont 19 sélectionnés, lors de son inventaire, consultable sur le lien suivant (base Mérimée) :

http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee_fr?ACTION=CHERCHER&FIELD_1=INSEE&VALUE_1=68383.

Il s'agit principalement de maisons de vigneron situées sur la rue du Schlossberg ainsi que du cimetière et de l'église paroissiale Saint-Ulrich.

L'église Saint-Ulrich, de style baroque, a été construite autour de 1760 sur les remblais du fossé du mur d'enceinte. Les fondations de la façade ont dû être consolidées en 1937. En effet le bâtiment menaçait de s'effondrer vers le Nord-est.

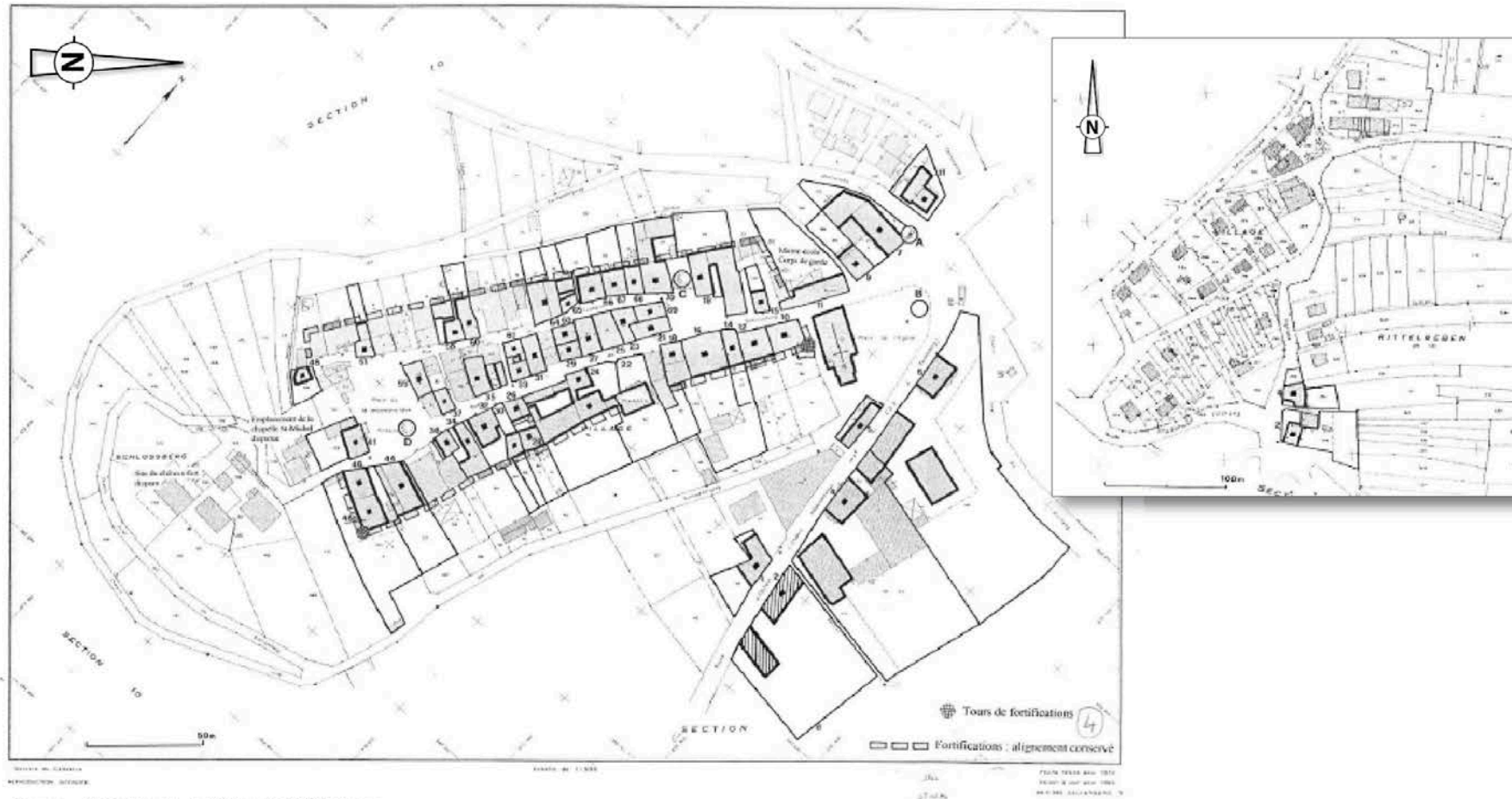
Des travaux ont été réalisés par la suite pour traiter des lézardes intérieures et extérieures, et renforcer l'étanchéité de la flèche du clocher. La sacristie, entièrement reconstruite en 1859 à l'est de la tour, a fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation intérieure et extérieure (en 2000).

Cette église remplace la première église paroissiale, qui était localisée à l'emplacement actuel du cimetière, lequel date du 18^e ou du début du 19^e siècle.

Le clocher de l'église Saint-Ulrich renferme une des plus vieilles cloches d'Alsace (1410), qui provient de l'église primitive. Les deux autres cloches datent de 1921 et remplacent celles réquisitionnées par les Allemands en 1917.



Patrimoine architectural de Zellenberg



Source : Ministère de la Culture / DRAC Alsace

Petit patrimoine

L'inventaire Mérimée recense à ce titre une croix monumentale dans un oratoire, située au 7 rue du Schlossberg. Il s'agit d'un Christ en croix daté de 1508. La sculpture a été classée le 14/11/1991, la croix qui la supporte a été remplacée en 1962.



Oratoire à l'entrée du village ancien



Fontaine « du Bas »

Le village est doté d'un seul puits, un ancien puits à balancier profond de 9m, restauré en 2009, qui se trouve au 2 rue du Vignoble.

Deux fontaines sont encore en place dans le village : la « fontaine du haut », sur la place du 19 décembre 1944, construite en 1889, et la « fontaine du bas », qui date du 13^e siècle, rénovée en 1876 et surmontée d'un petit Bacchus.

Le bâtiment de l'école, au 11 rue du Schlossberg, est surmonté par une ancienne cloche de tocsin, datée de 1445, qui provient de la porte nord de l'enceinte.



ZELLENBERG

Monuments historiques

Toutes les zones urbaines de Zellenberg se trouvent dans le périmètre de protection de 500 mètres des vestiges de l'enceinte du village au titre de l'inscription aux Monuments historiques.

La protection concerne plus spécifiquement la façade, hormis la surélévation crépie, et la toiture hexagonale de la tour sud-est (46 rue du Schlossberg), la façade et la toiture hexagonale de la tour nord-est (10 rue du Schlossberg), ainsi que les vestiges de l'enceinte fortifiée situés au 49 rue de la Fontaine.

Ces éléments ont été inscrits par arrêté du 18 septembre 1997, modifié par arrêté du 25 novembre 1997.

Le ban communal est aussi légèrement impacté par les périmètres de protection relatifs aux villages voisins de Riquewihr et Hunawihr.

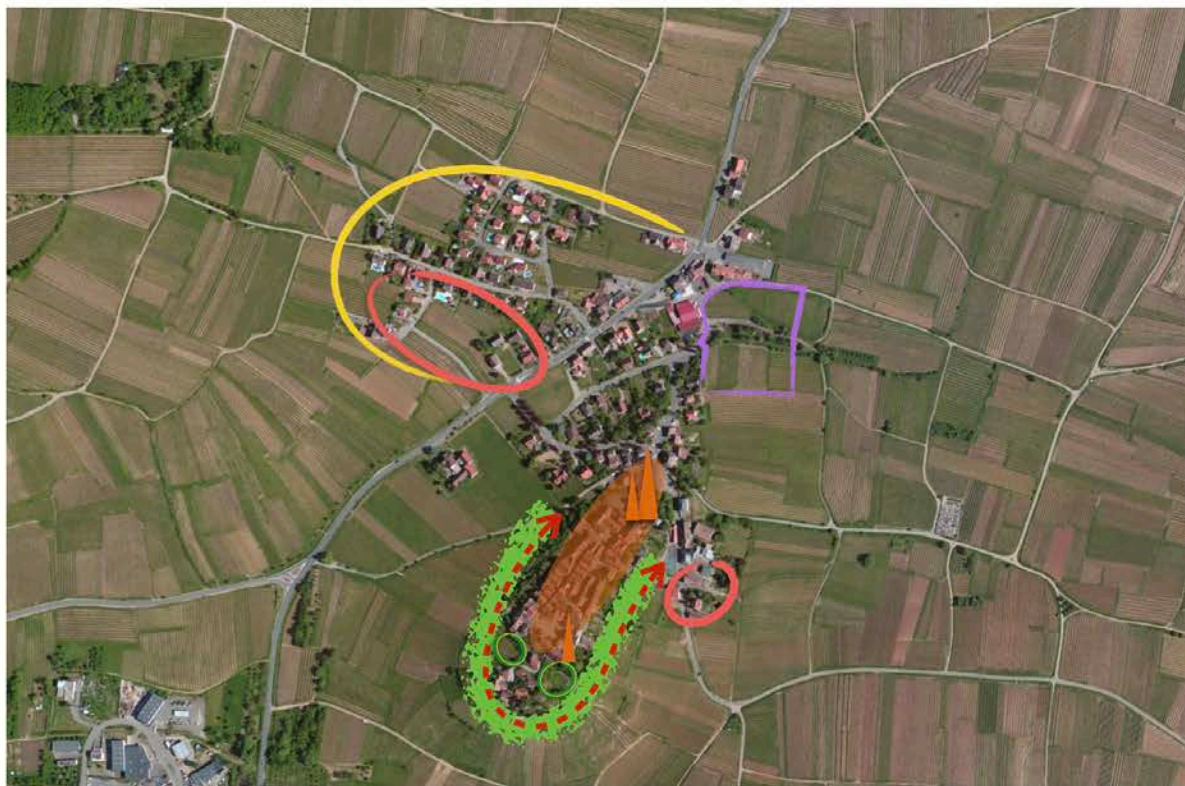
Périmètres de protection des Monuments historiques



5 ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE : LES ENJEUX

Carte synthèse des enjeux paysagers

PRINCIPAUX ENJEUX PAYSAGERS

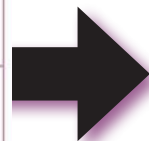


-  Préserver et valoriser le dégagement du promontoire, élément structurant qui donne sa singularité au village médiéval de Zellenberg
-  Valoriser les entrées de village
-  Préserver et mettre en valeur les vues vers le clocher de l'église et les tourelles des anciennes fortifications qui constituent des repères paysagers majeurs
-  Mieux intégrer les fronts bâtis banalisants ou peu structurés
-  Préserver le caractère, la morphologie et la typicité architecturale du village médiéval
-  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
-  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

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 coeur 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



L'Objectif du RMC

L'objectif du Règlement Municipal de Construction est de compléter l'application du Code de l'urbanisme et la capacité d'intervention de l'Architecte des bâtiments de France dans le but d'encadrer et de préserver de la meilleure manière le dégagement du promontoire qui donne toute sa typicité et unicité à la cité médiévale de Zellenberg.

Cet objectif s'impose comme un intérêt esthétique local majeur.



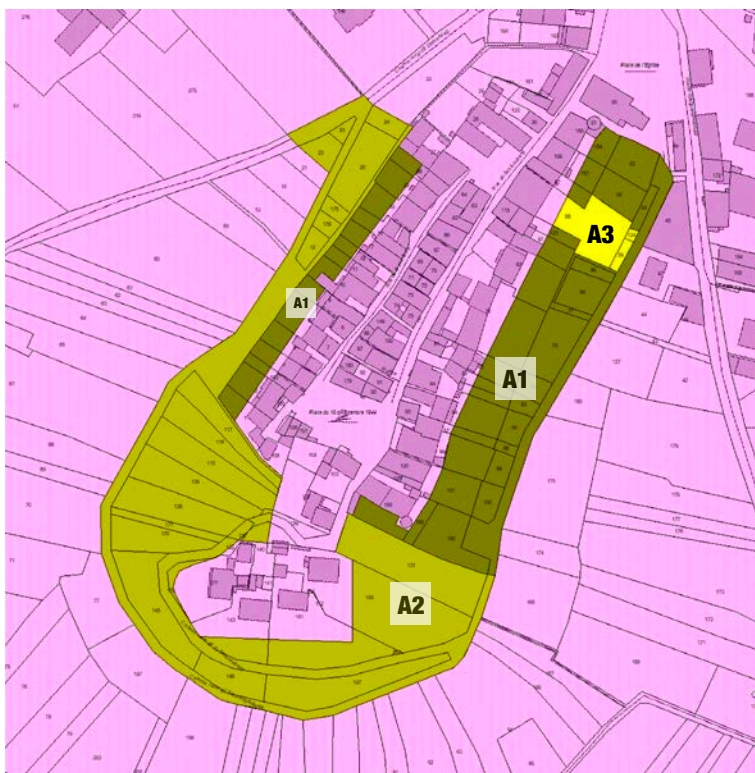
2. EXPLICATION DES RÈGLES



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



2.2. Les règles de constructibilité et d'intégration paysagère

Un objectif, des règles adaptées

Afin de répondre à l'objectif de préserver de la meilleure manière le dégagement du promontoire qui donne toute sa typicité et unicité à la cité médiévale de Zellenberg, le règlement du RMC édicte 7 règles pour le secteur A.

Concernant le secteur B, l'application du Code de l'urbanisme étant considérée comme suffisante relativement à l'objectif pré-cité du RMC, celui-ci n'est pas renseigné.

SECTEUR A

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.

Cette disposition préventive doit permettre de garantir le bon accès des secours en cas d'accident ou de sinistre.

Cet article vise la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène.

SECTEUR A

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.

Cette disposition vise à garantir un recul évitant une présence trop immédiate du bâti lorsque l'on chemine le long du chemin et du sentier de ronde.

Cet article vise la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de l'esthétique locale.



SECTEUR A

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.

L'implantation des constructions jusqu'en limite séparative facilite l'organisation et le bon usage des espaces privés, ceci sans incidence négative sur la qualité paysagère générale du site.

De plus, la hauteur limitée des constructions fait que cette mesure est de faible impact pour le voisinage.

Cet article vise la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de l'esthétique locale.

SECTEUR A

ARTICLE 4 – Constructibilité et emprise au sol des constructions

En sous-secteur A1

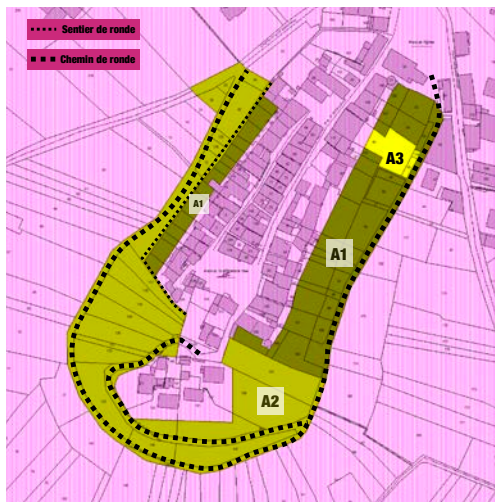
Les nouvelles constructions, jointes ou disjointes de constructions existantes, ne peuvent dépasser une emprise au sol totale cumulée de 9 mètres carrés par rapport à la situation existante au moment de l'entrée en application du présent arrêté. Cette disposition s'applique par unité foncière.

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.



L'article 4 est stratégique quant à l'objectif central du *Règlement Municipal de Construction* d'encadrer et de préserver de la meilleure manière le dégagement du promontoire qui donne toute sa typicité et unicité à la cité médiévale de Zellenberg.

Pour ce faire, il vise à encadrer strictement les possibilités de construction, ceci en prenant en compte les spécificités propres à chacun des trois sous-secteurs A1, A2 et A3.

Le sous-secteur A1 est caractérisé par une vocation d'arrière des habitations de l'enceinte médiévale ayant vocation de jardin. Dans le but d'atteindre l'objectif de préservation visé tout en permettant aux propriétaires de valoriser les dits jardins, l'article 4 permet la construction de type annexe ou abri de jardin fonctionnel de 9 mètres carrés, soit de quoi pourvoir disposer par exemple d'un espace de rangement proportionné.

Le sous-secteur A2 forme une ceinture d'espace ouvert fortement garant de l'ouverture paysagère et du dégagement de la cité médiévale, ceci en particulier sur son versant sud, soit la tête du promontoire et lieu d'implantation du château aujourd'hui disparu. L'article 4 vise à préserver cette caractéristique en limitant les possibilités de construction à l'extension fortement encadrée des constructions existantes.

Le sous-secteur A3, pour sa part, comprend des constructions liées à une activité viticole. L'ensemble bâti existant comprend des constructions relativement vétustes et altérant la qualité du site. Pour permettre la poursuite de l'activité viticole existante tout en assurant une revalorisation de l'ensemble bâti, l'article 4 accepte une constructibilité totale cumulée de 250 mètres carrés d'emprise au sol, ceci y compris les constructions existantes.

Ce cadre quantitatif est encadré qualitativement par l'article 7.

Cet article vise la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de l'esthétique locale.

SECTEUR A

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.

La hauteur autorisée des constructions pour chacun des 3 sous-secteurs est établie en continuité des constructions existantes.

L'objectif est de limiter l'impact visuel des constructions dans le site, tout en permettant des solutions fonctionnelles.

Cet article vise la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de l'esthétique locale.



SECTEUR A

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.

Toute construction dans les trois sous-secteurs A1, A2 et A3 est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

De ce fait, la qualité architecturale des constructions et leur capacité à bien s'intégrer dans le site est fortement sécurisée.

L'article 6 se pose en complément de ces mesures.

Cet article vise la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de l'esthétique locale.

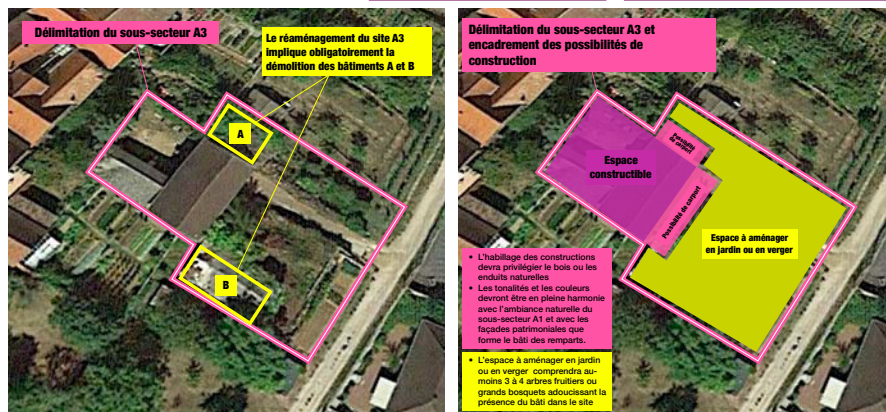
SECTEUR A

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.

ARTICLE 7 - SOUS-SECTEUR A3 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE



L'article 7 vise tout d'abord à assurer un traitement des limites séparatives respectueux de l'ambiance paysagère de la ceinture médiévale.

De ce fait, la solution définie par l'article 7 est celle de haies vives à feuillage caduc, soit des tonalités proches de celles du vignoble qui jouxte le site. Dans ce cadre, la pose de grillage est possible, mais côté intérieur de la haie, donc non visible du domaine public.

L'article 7 définit ensuite des prescriptions particulières d'intégration paysagère relativement au sous-secteur A3.

Ces prescriptions permettent l'évolution par réhabilitation, démolition, reconstruction et construction, ceci dans le sous-ensemble aujourd'hui déjà bâti.

Combiné à l'article 6, l'article 7 met en perspective à la fois une solution positive pour le propriétaire et pour l'intérêt général de l'esthétique locale.

En effet, de fait, tout projet apportera une plus-value architecturale indéniable au site.

Cet article vise la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de l'esthétique locale.



SECTEUR B

Secteur non renseigné

L'application du Code l'urbanisme étant considérée comme suffisante relativement à l'objectif pré-cité du RMC, celui-ci n'est pas renseigné.



ZELLENBERG

PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com