



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

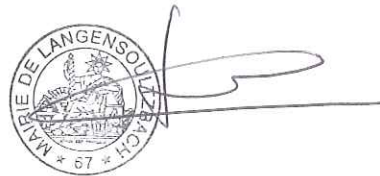
**LANGENSULTZBACH**

## REGLEMENT

### REVISION DU POS EN PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé  
à la délibération du 05 mars 2020,



A LANGENSULTZBACH

Le Maire,  
Evelyne LEDIG

Le Phil

 **atip**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique





# LANGENSULTZBACH

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU LE REGLEMENT

Vu pour être annexé  
à la délibération en date du :  
Le Maire,

Le Phil

**Réalisation**

LE PHIL SAS \_ Atelier d'urbanisme

21 rue des Rustauds  
67700 MONSWILLER

## > SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
<b>Article 1 : Champ d'application territorial du Plan</b> .....	<b>5</b>
<b>Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols</b> .....	<b>5</b>
<b>Article 3 : Division du territoire en zones</b> .....	<b>5</b>
<b>Article 4 : Champ d'application du présent règlement</b> .....	<b>6</b>
<b>Article 5 : Adaptations mineures</b> .....	<b>6</b>
<b>Article 6 : Emplacements Réservés</b> .....	<b>6</b>
<b>Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)</b> .....	<b>7</b>
<b>Article 8 : Risques naturels</b> .....	<b>7</b>
<b>Article 9 : Permis de démolir</b> .....	<b>7</b>
<b>Article 10 : Droit de préemption urbain</b> .....	<b>7</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES</b> .....	<b>9</b>
<b>Article 1 : Équipements et réseaux</b> .....	<b>9</b>
A. Conditions de desserte des terrains par la voirie .....	9
B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	9
C. Stationnement des véhicules.....	11
D. Implantations des constructions par rapport aux voies d'eau .....	11
E. Implantations des constructions par rapport aux lisières forestières .....	11
<b>TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>12</b>
<b>Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA</b> .....	<b>12</b>
ARTICLE UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	12
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	14
Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	16
<b>Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB</b> .....	<b>19</b>
Article UB 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	19
Article UB 2: Volumétrie et implantation des constructions .....	20
Article UB 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	22
<b>Chapitre III : Règlement applicable à la zone UE</b> .....	<b>25</b>
Article UE 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	25
Article UE 2: Volumétrie et implantation des constructions .....	26
<b>TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>27</b>

<b>Chapitre I : Règlement applicable à la zone AU</b> .....	<b>27</b>
Article AU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	27
Article AU 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	29
Article AU 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	30
<b>TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>33</b>
<b>Chapitre I : Règlement applicable à la zone A</b> .....	<b>33</b>
Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	33
Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	35
Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	36
<b>TITRE VI DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>37</b>
<b>Chapitre I : Règlement applicable à la zone N</b> .....	<b>37</b>
Article N 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	37
Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	40
<b>TITRE VII : DISPOSITIONS SPECIFIQUES DE PROTECTION</b> .....	<b>41</b>
<b>Chapitre 1 : Éléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</b> .....	<b>41</b>
Prescriptions de protection.....	41
Recommandations .....	41
Carte du réseau arboré et prairial protégé .....	42
<b>Chapitre 2 : Éléments du patrimoine architectural et urbain protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</b> .....	<b>43</b>
<b>LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME</b> .....	<b>76</b>

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de LANGENSOULTZBACH.

### Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

---

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme :
  - R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
2. Les articles L. 131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité ou la prise en compte du PLU de documents de planification supérieurs.
3. Les articles L 102-13, L153-11 et L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les articles L. 153-54 et L 421-6 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
5. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

- 1 . Les articles L 151-43, L. 152-7, L. 153-60 et R. 151-51, R. 161-8 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

### Article 3 : Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

*Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme) :*

*« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente sous-section. » (articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme)*

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

**1. Les zones urbaines (zones "U")**

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement;
- la **zone urbaine UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement;
- la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;

**Les zones à urbaniser (zones "AU")**

- la zone **AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement, comprenant les secteurs de zone IAU ;

**Les zones agricoles (zones "A")**

- la **zone agricole A**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement;

**Les zones naturelles et forestières (zones "N")**

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **NF et NP** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre VI du règlement.

## Article 4 : Champ d'application du présent règlement

---

Le présent règlement s'applique :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

## Article 5 : Adaptations mineures

---

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

## Article 6 : Emplacements Réservés

---

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

## Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

---

Sont interdits toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

## Article 8 : Risques naturels

---

Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve d'une prise en compte des risques liés aux coulées de boues et à l'érosion.

## Article 9 : Permis de démolir

---

Les dispositions des articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres définis par décret du Conseil d'État, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## Article 10 : Droit de préemption urbain

---

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut notamment instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.



## TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES

### Article 1 : Équipements et réseaux

---

#### A. Conditions de desserte des terrains par la voirie

##### Accès :

---

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins **3 mètres** de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. L'accès sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

##### Dispositions particulières

4. Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de moins de **50 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol situées en zones A et N.

##### Voirie publique ou privée :

---

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

##### Eau potable :

---

###### En zones U et AU

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

###### En zones A et N

2. La disposition 1 ne s'applique pas aux constructions et installations isolées et éloignées du réseau public d'eau potable. Cependant, l'alimentation en eau doit se faire à l'aide d'un puits conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux usées :**

---

3. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction sur une parcelle desservie par les réseaux.  
Lorsque le raccordement n'est pas envisageable sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à l'étude de zonage.
4. En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou lorsque le raccordement n'est pas envisageable, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
5. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
6. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux de ruissellement :**

---

7. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, les eaux pluviales pourront être évacuées vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé, ...) éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.
8. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle ou de rejet vers le milieu naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur. Les aménagements nécessaires à l'écoulement et à la limitation des débits sont à la charge du constructeur.
9. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
10. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselées sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
11. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Électricité et télécommunications :**

---

12. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

13. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
14. Dans les opérations d'ensemble (comprenant plusieurs lots), les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

### C. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules couverts et non couverts, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet, en adéquation avec les usages des constructions.

Le nombre de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

#### HABITAT

	Type d'occupation du sol	Nombre de places
<b>Habitat</b>	- par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher En zone UA, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de place exigée et en cas d'extension ou de changement de destination, le constructeur pourra utiliser des places sur d'autres parcelles à condition qu'elles soient suffisantes et situées à moins de 150 mètres de l'équipement.	1
<b>Hébergements hôtelier ou touristiques : gîte, chambre d'hôtes, et hôtel</b>	- par chambre ou par gîte En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de place exigée et en cas d'extension ou de changement de destination, le constructeur pourra utiliser des places sur d'autres parcelles à condition qu'elles soient suffisantes et situées à moins de 150 mètres de l'équipement.	1

### D. Implantations des constructions par rapport aux voies d'eau

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges du Soultzbach.

*Lorsqu'une construction n'est pas conforme à cette disposition, son évolution ne pourra avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.*

### E. Implantations des constructions par rapport aux lisières forestières

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 40 mètres par rapport à la lisière forestières.

## TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA

---

#### **Préambule**

*La zone UA recouvre le tissu ancien de Langensoultzbach. Elle correspond à la zone urbanisée la plus densément bâtie. Il s'agit d'une zone à vocation mixte accueillant de l'habitat, des activités de services et des équipements.*

#### **ARTICLE UA I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

##### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures, sauf ceux liés à une activité présente dans la zone.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 du paragraphe suivant.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage.

## **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

1. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;
4. La démolition de tout bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
5. L'extension d'un bâtiment agricole dédié au stockage est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### *Dispositions générales*

1. Les constructions et installations doivent s'implanter, au nu de la façade, entre 2 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.
2. L'implantation des annexes (bâtiment dédié au stationnement, abris de jardin, remise à bois, piscine (au droit de la construction) ...) est interdite en limite de voie publique. Elles devront respecter un recul minimal de 5 mètres.
3. Aucune construction n'est admise au-delà de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### *Dispositions particulières*

4. Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante qui ne respecte pas les règles d'implantation du présent article, l'épaisseur de cette isolation, dans la limite de 30 centimètres, n'est pas prise en compte dans la distance de recul.
5. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, un recul différent adapté devra être défini des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.
6. Les dispositions visées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.
7. Les dispositions visées aux alinéas 1 ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment sinistré non-conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation initiale pourra être conservée.
8. En cas de démolition d'une construction existante, la nouvelle construction pourra respecter l'implantation d'origine par rapport à la voie publique.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

1. Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Le bâtiment à construire pourra par exception être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospects, mais toutefois à condition de ne pas excéder un recul de plus d'1 mètre.
3. Au-delà d'une profondeur maximum de 35 mètres à partir de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si :

- a. la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite,
  - b. la longueur cumulée de l'ensemble des bâtiments sur limite n'excède pas 4 mètres,
  - c. en cas d'adossement à une construction voisine dans le respect de son gabarit.
4. Les annexes telles que les piscines (au droit de la construction), les gloriettes et les abris de jardin, présentant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> qui devront respecter un recul minimum d'1 mètre de toute limite séparative.
  5. L'implantation des constructions sur limite peut être imposée si l'existe sur le fond voisin un bâtiment avec un pignon en attente.

#### **Dispositions particulières**

6. Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante qui ne respecte pas les règles d'implantation du présent article, l'épaisseur de cette isolation, dans la limite de 30 centimètres, n'est pas prise en compte dans la distance de recul.

### **3. Hauteur maximale des constructions**

---

#### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

#### **Dispositions générales :**

3. La hauteur du bâtiment ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit principal et 12 mètres au faîtage.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

## Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Aspect extérieur des constructions

---

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

#### Dispositions générales :

##### Toitures :

1. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 55°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture.
2. Les pentes de toitures ne sont pas règlementées pour les annexes ou pour les constructions à usage de liaison. Les teintes et couleurs devront s'harmoniser à celles existantes.
3. Les toitures plates sont autorisées pour les annexes.
4. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement présenter une couleur rouge rappelant celle de la terre cuite naturelle, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables. Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas cette disposition, la couleur des matériaux de couverture des extensions pourra être identique à l'existant.
5. Les panneaux solaires seront installés parallèlement aux pans de la toiture.

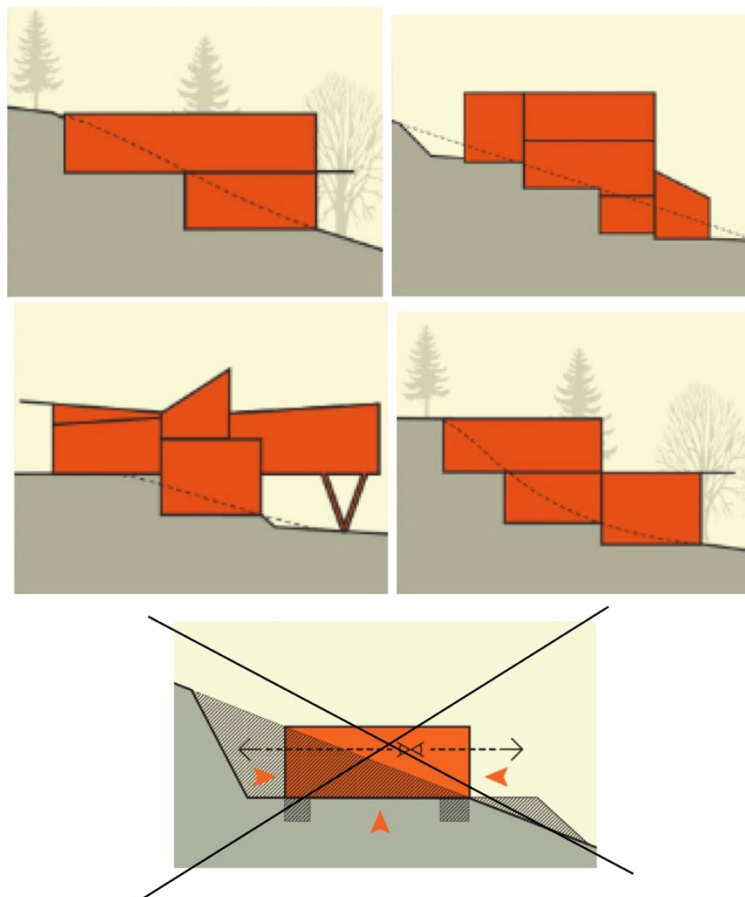
##### Façades :

6. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.
7. Le mur d'une nouvelle construction situé en limite d'emprise publique devra comporter le pignon.
8. Les façades de teinte sombre ou de couleur vive sont interdites. Les couleurs devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions avoisinantes. Les teintes devront s'approcher des couleurs présentes dans le nuancier du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. (joint en annexe du PLU)

##### Remblais :

9. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
10. Les enrochements sont interdits.

11. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel. Cette règle est illustrée à l'aide des schémas ci-dessous :



**Exemples d'implantation qui limitent les mouvements de sols, le dernier exemple n'est pas autorisé.**

#### Clôtures :

12. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
13. La hauteur des clôtures et celles des haies associées n'excédera pas 1,80 mètre.
14. Les plants de clôtures devront être plantés à plus de 0,5 mètre de la limite parcellaire.
15. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

#### Ouvrages techniques :

16. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une

teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

## **2. Espaces libres et plantations**

---

### **Dispositions générales**

1. 20% au minimum des terrains doivent être perméables aux eaux pluviales.
2. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

## Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB

---

### **Préambule**

La zone UB recouvre les secteurs majoritairement résidentiels pouvant accueillir des équipements publics.

### **Article UB I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 du paragraphe suivant.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 du paragraphe suivant.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage.

#### **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

1. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;
4. L'extension d'un bâtiment agricole dédié au stockage est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## Article UB 2: Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1. Par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique et des chemins ruraux, les constructions s'implanteront au nu de la façade avec un recul minimal de 3 mètres.

#### *Dispositions particulières*

2. Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante qui ne respecte pas les règles d'implantation du présent article, l'épaisseur de cette isolation, dans la limite de 30 centimètres, n'est pas prise en compte dans la distance de recul.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment sinistré non-conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation initiale pourra être conservée.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### *Implantation sur limite*

1. Les constructions peuvent être édifiées si l'une des conditions suivantes est remplie :
  - a. Le bâtiment voisin y est déjà implanté,
  - b. Si la hauteur des constructions n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.
  - c. Dans le cadre d'une opération d'ensemble (maisons individuelles groupées) au sein de l'îlot concerné. Les règles de l'alinéa 2 s'appliquent aux limites en périphérie du site de l'opération.
  - d. Si la longueur cumulée sur limite des bâtiments existants ou à créer n'excède pas 12 mètres.

#### *Implantation avec prospects*

2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.
3. Les piscines devront s'implanter au droit de la construction avec un recul minimal de 2 mètres.

#### *Disposition particulière*

4. Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante qui ne respecte pas les règles d'implantation du présent article, l'épaisseur de cette isolation, dans la limite de 30 centimètres, n'est pas prise en compte dans la distance de recul.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public

### 3. Hauteur maximale des constructions

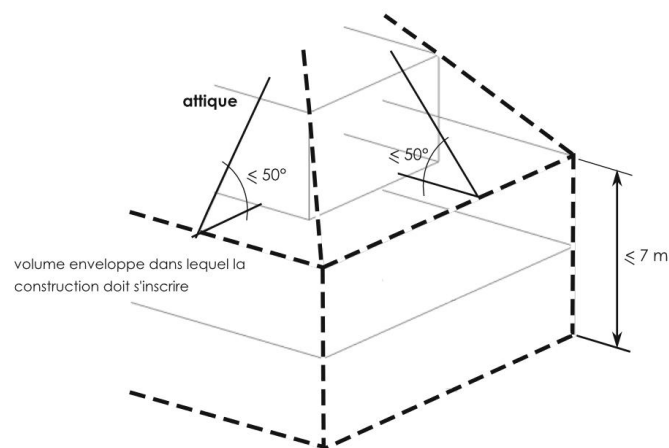
---

#### Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

#### Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé un attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.



## Article UB 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Aspect extérieur des constructions

---

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

#### Dispositions générales :

##### Toitures :

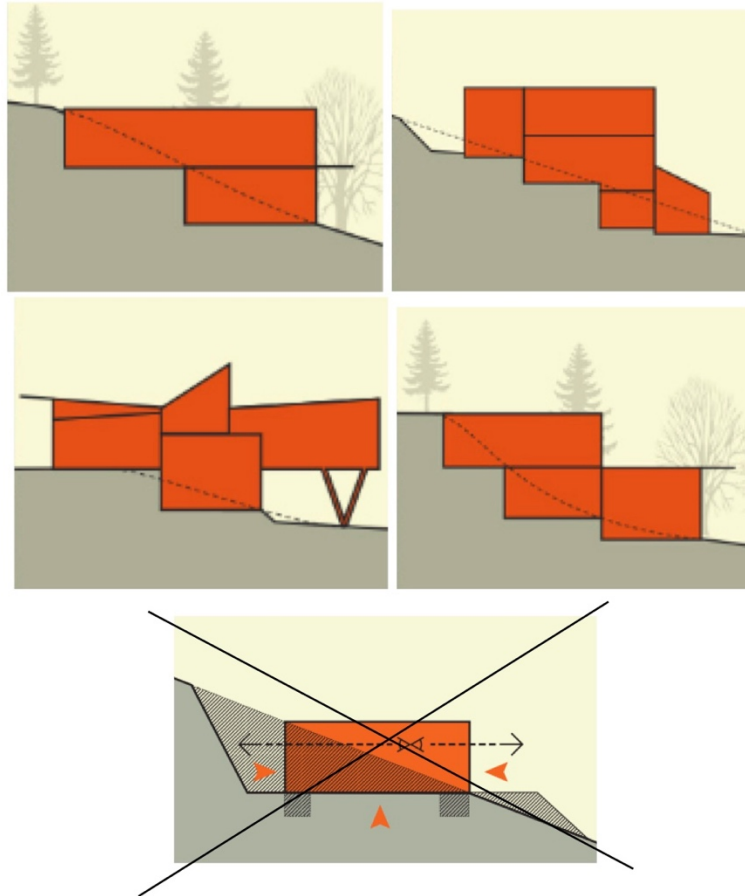
1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de l'emprise de la construction principale.
3. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement présenter une couleur rouge rappelant celle de la terre cuite naturelle, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables.  
Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas cette disposition, la couleur des matériaux de couverture des extensions pourra être identique à l'existant.
4. Les panneaux solaires seront installés parallèlement aux pans de la toiture.

##### Façades :

5. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

##### Remblais :

6. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
7. Les enrochements sont interdits.
6. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel. Cette règle est illustrée à l'aide des schémas ci-dessous :



**Exemples d'implantation qui limitent les mouvements de sols, le dernier exemple n'est pas autorisé.**

#### Clôtures :

8. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
9. La hauteur des clôtures et celles des haies associées n'excédera pas 1,80 mètre.
10. Les plants de clôtures devront être plantés à plus de 0,5 mètre de la limite parcellaire.
11. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

#### Ouvrages techniques :

12. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

## 2. Espaces libres et plantations

---

### Dispositions générales

1. 20% au minimum des terrains doivent être perméables aux eaux pluviales.
2. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

## Chapitre III : Règlement applicable à la zone UE

---

### **Préambule**

*La zone UE est une zone urbaine spécialisée destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements d'intérêt collectif, culturelle, scolaire, sportifs et de loisirs et touristique.*

*La zone UE comporte notamment le terrain de grands jeux, le club house et le terrain de pétanque au cœur de la résidence des cerfs.*

### **Article UE I: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage d'habitation ;
2. Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et au commerce de gros ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures ;
5. Les bâtiments d'exploitation agricole ;
6. L'ouverture de carrière ;
7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - Les terrains de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,

#### **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

1. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des constructions admises dans la zone ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.

## Article UE 2: Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

1. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

### 2. Hauteur maximale des constructions

---

#### Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible emprise.
3. La hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

# TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU

---

La zone AU comprend 1 seul secteur de zone : le secteur IAU, immédiatement urbanisable.

### Article IAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

#### 1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

---

**Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions et installations à destination de commerce de gros.
2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 6 de l'article IAU 2.
7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage.

#### 2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

---

**Conditions de l'urbanisation :**

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement d'ensemble de chacune des zones conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

### **Occupations et utilisations du sol admises sous condition :**

5. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités commerciales, et artisanales à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
6. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;
8. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ;

## Article IAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Hauteur maximale des constructions

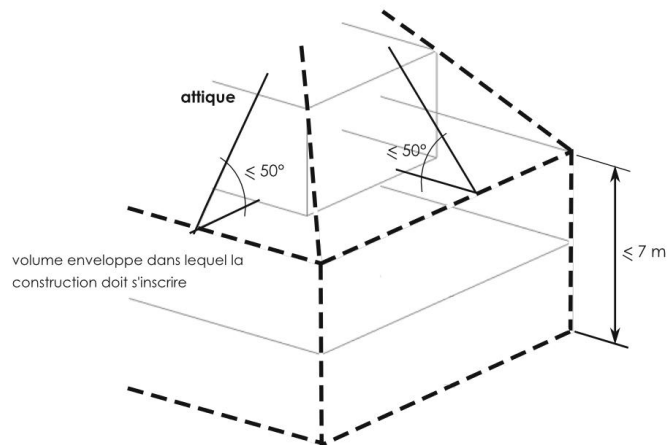
---

#### Mode de calcul :

7. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.
8. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

#### Dispositions générales :

9. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
10. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
11. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé un attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.
12. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.



## Article IAU 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Aspect extérieur des constructions

---

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

#### **Dispositions générales :**

##### Toitures :

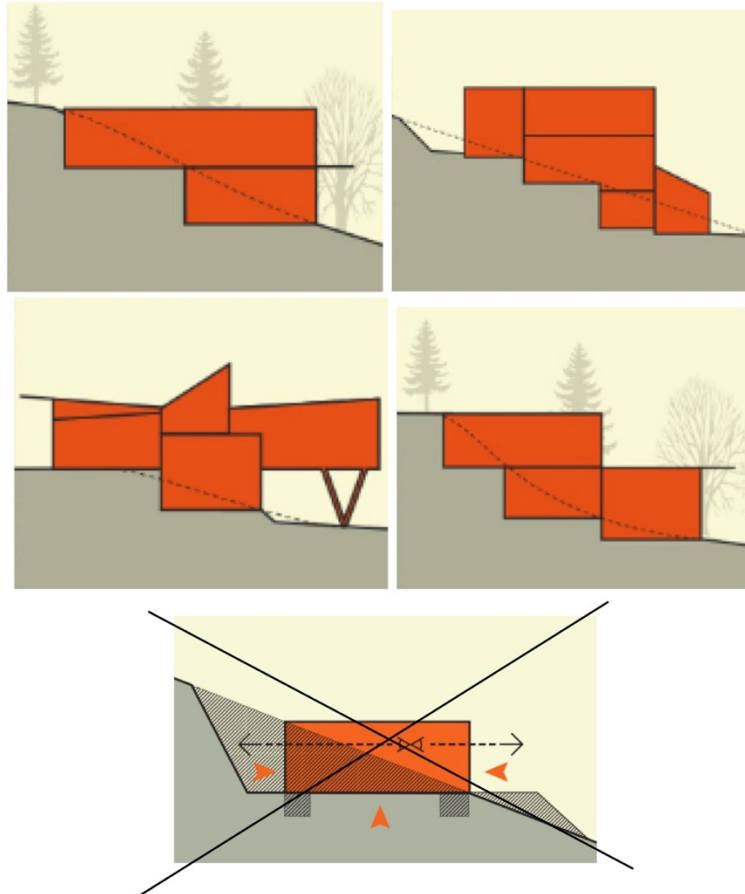
1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de l'emprise de la construction principale.
3. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement présenter une couleur rouge rappelant celle de la terre cuite naturelle, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables.
4. Les panneaux solaires seront installés parallèlement aux pans de la toiture.

##### Façades :

5. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

##### Remblais :

6. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
7. Les enrochements sont interdits.
8. La configuration naturelle du terrain de construction ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel. Cette règle est illustrée à l'aide des schémas ci-dessous :



**Exemples d'implantation qui limitent les mouvements de sols, le dernier exemple n'est pas autorisé.**

#### Clôtures :

9. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
10. La hauteur des clôtures et celles des haies associées n'excédera pas 1,80 mètre.
11. Les plants de clôtures devront être plantés à plus de 0,5 mètre de la limite parcellaire.
12. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

#### Ouvrages techniques :

13. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

## 2. Espaces libres et plantations

---

### Dispositions générales

3. 20% au minimum des terrains doivent être perméables aux eaux pluviales.
4. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

# TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## Chapitre I : Règlement applicable à la zone A

---

### **Préambule**

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

1. Toute construction ou installation est interdite, à l'exception de celle autorisées sous conditions particulières à l'article A 1-2.
2. Les carrières.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Le stationnement de caravanes.

#### **2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - aux fouilles archéologiques,
  - aux travaux de renaturation des cours d'eau,
  - aux travaux de mise en œuvre de mesures compensatoires.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ou d'intérêts collectifs.
3. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
4. Les extensions limitées des constructions d'habitations existantes, à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 % de l'emprise au sol plafonnée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. Les constructions d'annexes à condition :
  - qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes ;
  - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
  - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m<sup>2</sup> ;
  - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
  - et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments existants.

6. Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupés dans un rayon de 150 mètres.
7. Les constructions à usage d'habitation pour le chef d'exploitation à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
  - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ;
  - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 40 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ;
  - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 220 m<sup>2</sup> par exploitation.
8. Les abris de pâture nécessaires à l'activité agricole à condition :
  - qu'ils soient ouverts sur au moins 1 côté ;
  - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
  - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
  - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> ;
  - que le bardage présente un aspect bois ;
  - et que l'ensemble des façades soit traité avec soin.

## Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 15 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.

#### Dispositions particulières :

3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

1. Les constructions au nu de la façade doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

### 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.
2. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

### 4. Hauteur maximale des constructions

---

#### Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

#### Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit principal** et **12 mètres au point le plus haut de la construction**.
2. Au-dessus de 7 mètres, les constructions à usage d'habitation peuvent recevoir un attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.
3. La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder :
  - 9 mètres à l'égout du toit principal,
  - 12 mètres au point le plus haut de la construction.

## Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Aspect extérieur des constructions

---

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

#### Toitures et façades :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole principaux seront couverts d'une toiture à deux pans, avec un angle supérieur à 17°. Les extensions pourront être composées d'un seul pan de toiture.
2. Les constructions à usage d'habitation devront présenter une toiture à deux pans.
3. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de l'emprise de la construction principale.
4. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement présenter une couleur rouge rappelant celle de la terre cuite naturelle, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables.  
Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas cette disposition, la couleur des matériaux de couverture des extensions pourra être identique à l'existant.
5. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
6. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
7. Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte naturelle.
8. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation, sous réserve d'une bonne intégration.

# TITRE VI DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## Chapitre I : Règlement applicable à la zone N

---

### **Préambule**

*La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics. Elle représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.*

*Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, prairies permanentes, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.*

*Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.*

*Un secteur de zone Nc englobe le périmètre d'exploitation de la carrière.*

*Un secteur de zone Nf englobe l'ensemble de l'espace forestier.*

*Un secteur de zone Nh englobe les deux maisons forestières et une maison isolée pour leur permettre de changer de destination.*

*Un secteur de zone Np permet de protéger les espaces ouverts majoritairement constitués de vergers et de prairies.*

### **Article N 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**

#### **1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites**

---

1. Toute construction ou installation est interdite, à l'exception de celle autorisées sous conditions particulières à l'article 2 N.
2. Les carrières, sauf dans le sous-secteur Nc.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Le stationnement de caravanes.

#### **2. Destinations des constructions, usages des sols et affectations autorisées sous conditions**

---

***Sont admis sous condition dans toute la zone, à l'exclusion des périmètres de protection rapprochée des sources de captages identifiés au plan graphique :***

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - aux fouilles archéologiques,
  - aux travaux de renaturation des cours d'eau,
  - aux travaux de mise en œuvre de mesures compensatoires.
2. Les constructions et installations à destination d'équipements collectifs liées aux activités de plein air telles que les aires de stationnement, les abris de randonneurs, les abris de chasse, les abris de pêche à condition d'être compatible avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il sera autorisé au maximum un seul abris de chasse par lot de chasse et un seul abri de pêche par étang.

3. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif.
4. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive.
5. Les extensions limitées des constructions d'habitations existantes, à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 % de l'emprise au sol plafonnée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
6. Les annexes nouvelles à condition :
  - qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes ;
  - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
  - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m<sup>2</sup> ;
  - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
  - et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments existants.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les miradors et les ruchers à condition que l'emprise au sol n'excède pas 4 m<sup>2</sup>.
9. Les opérations de renaturation des cours d'eau.
10. Les abris de pâture nécessaire à l'activité agricole à condition :
  - qu'ils soient ouverts sur au moins 1 côté ;
  - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
  - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
  - que le bardage présente un aspect bois ;
  - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> ;
  - et que l'ensemble des façades soit traité avec soin.

**En secteur de zone Nc :**

11. Les constructions et installations liées à l'entretien ou à l'exploitation de la carrière.
12. L'exploitation de la carrière.

**En secteur de zone Nf :**

13. Les constructions et installations liées à l'entretien ou à l'exploitation de la forêt.

**En secteur de zone Nh :**

14. Les changements de destination passant de l'habitat à de l'hébergement hôtelier et touristique ou/et aux équipements d'intérêts collectifs sont autorisés sous réserve que l'assainissement autonome soit adapté et conforme aux normes sanitaires en vigueur.

## Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions

### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

1. Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres le long des voies publiques ou privées, et emprises publiques.
2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 15 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

### 3. Hauteur maximale des constructions

---

#### Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

#### Dispositions générales :

4. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit** et **12 mètres au point le plus haut de la construction**.

#### Dispositions applicables aux abris de chasse, de pêche et de randonnée :

5. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **4 mètres au point le plus haut de la construction**.
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

## TITRE VII : DISPOSITIONS SPECIFIQUES DE PROTECTION

### Chapitre 1 : Éléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

---

Des éléments caractéristiques du paysage naturel ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit du **réseau arboré et arbustif en milieu ouvert et la ceinture de prairies**.

Le réseau de haies, les bosquets et les alignements d'arbres contribuent à la diversité de la fonctionnalité des milieux prairiaux. De plus, ils ponctuent le paysage ouvert.

Sa participation à la bonne circulation des espèces et à l'identité paysagère des milieux ouverts, justifie une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Sont concernés par cette protection :

- les vergers de la ceinture du village ;
- les haies et les bosquets présentant un intérêt paysager important,
- la ripisylve du Soultzbach qui forme une continuité entre le massif forestier et plus largement la vallée de la Sauer,
- les prairies en ceinture de village pour limiter l'impact des coulées de boues.

Ces éléments diversifient, structurent le paysage et en même temps, ils assurent une continuité écologique satisfaisante.

Ce réseau arboré est réparti sur l'ensemble de zones du PLU.

#### Prescriptions de protection

Les haies, les bosquets, et les alignements d'arbres identifiés comme éléments caractéristiques du paysage doivent conserver une superficie ou un linéaire identique à ceux identifiés au titre de la présente protection.

L'entretien des éléments du réseau est autorisé (élagage, coupe, et plantations nouvelles), tant que l'élément conserve le caractère pour lequel il bénéficie d'une protection.

Les prairies en ceinture de village ne doivent pas être détruites. Ainsi, le retournement des prairies pour une mise en culture est interdit. La plantation mono-spécifique d'arbre (résineux, peupliers ...) est également proscrite sur toute la superficie identifiée. La plantation d'arbres fruitiers n'est pas concernée par cette règle.

Les fauches et travaux d'entretien sont autorisés tant que la prairie conserve le caractère pour lequel il bénéficie d'une protection.

#### Recommandations

Utiliser des essences locales.

Limiter les amendements sur les prairies.



## Chapitre 2 : Éléments du patrimoine architectural et urbain protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

---

*Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

Des éléments caractéristiques du patrimoine urbain ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des **éléments architecturaux remarquables**.

Les éléments architecturaux et urbains protégés à Langensoultzbach concernent les maisons alsaciennes, les granges et les cours remarquables.

### Prescriptions de protection

L'ensemble des éléments identifiés font l'objet de prescriptions de protection.

Ces prescriptions de protection varient selon le caractère remarquable du bâtiment et de ses éléments.

2 niveaux de protection ont été instaurés :

- Niveau 1 : des prescriptions de protection communes à l'ensemble des bâtiments protégés ont été définies ;
- Niveau 2 : des prescriptions spécifiques de protection ont été définies pour les bâtiments les plus remarquables, structurants dans le paysage urbain et présentant un intérêt patrimonial exceptionnel. Il s'agit de prescriptions complémentaires détaillées dans des fiches individuelles.



## 2. Dispositions concernant les cours remarquables

---

Les cours identifiées font l'objet d'une protection qui interdit de bâtir dans ces cours communes afin de préserver le paysage urbain et de maintenir les accès à l'ensemble des bâtiments qui encadrent ces cours.

## 3. Dispositions générales s'appliquant aux bâtiments identifiés au plan graphique

---

*Règle générale : en cas de réhabilitation, il y a lieu de s'assurer que des dispositions anciennes n'existent pas sous les habillages ajoutés ultérieurement : sculptures, cartouches, fresques, arcades... Le bien-fondé d'un retour à un état antérieur devra être justifié ou attesté avec certitude par un vestige ou par une référence iconographique (gravure, dessin, photos).*

### Volume général et toiture

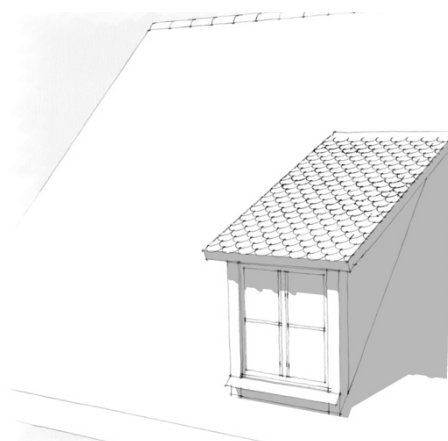
- Les extensions sont interdites sur les façades visibles depuis la rue desservant l'accès principal de l'unité foncière et sur les façades sur cours. Sur les autres façades les extensions sont autorisées dans une proportion de 30% de la surface de plancher maximum.
- Les surélévations de toitures sont interdites, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'isolation des rampants.
- La pente existante, le sens du faîtage et les débords de toiture et coyaux seront conservés.

### Couverture

- Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine est constitué de tuiles à queue de castor (*Biberschwanz*) mais devant être remplacé, remanié ou complété, le matériau de couverture de remplacement sera identique ou équivalent au matériau de couverture existant. La couverture devra être homogène (même type de tuile sur l'ensemble de la toiture).
- Les planches de rives anciennes en bois sont à conserver ou à remplacer à l'identique.
- La couleur de la couverture sera choisie dans le nuancier joint en annexe du présent PLU.

### Ouvertures en toiture

- Un seul niveau d'ouverture est autorisé.
- En cas de création d'ouvertures sur les pans de toitures visibles depuis la rue desservant l'accès principal de l'unité foncière :
  - Les lucarnes seront des lucarnes rampantes dont la couverture devra présenter un caractère d'homogénéité avec la toiture (même type de tuiles).



- Dimension du bâti de l'ouverture (façade) de la lucarne : sa largeur hors-tout ne peut excéder 100 cm. Sa hauteur hors-tout, ne peut excéder 120 cm.

Figure 1 : lucarne rampante

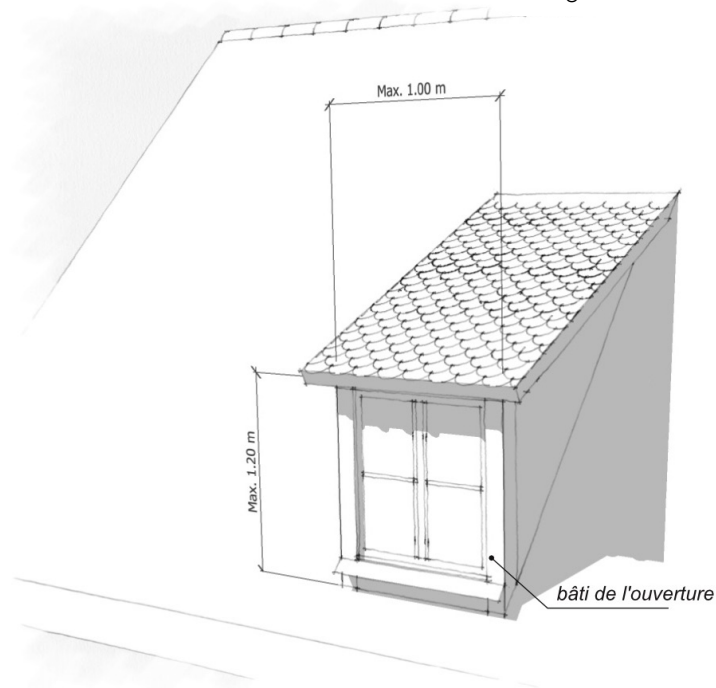


Figure 2 : dimension du bâti de l'ouverture

- Les fenêtres de toit ne pourront excéder 80 cm de large et 120 cm de haut, hors tout.
- Les lucarnes seront alignées horizontalement avec un recul minimum de 30 cm par rapport au nu de la façade et de 100 cm par rapport au faîtage, compté horizontalement.

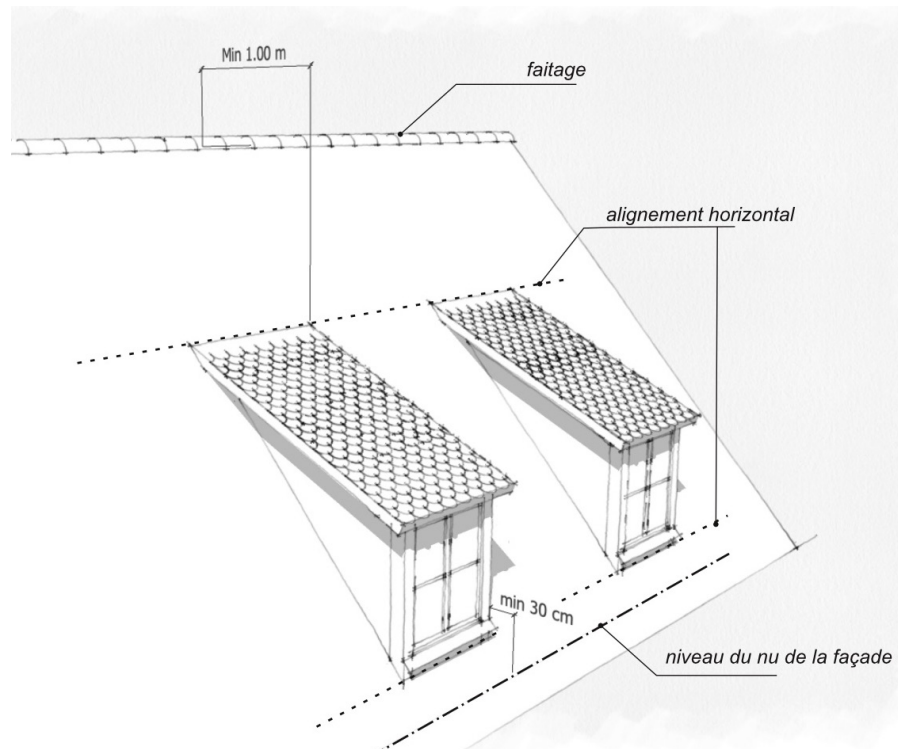


Figure 3 : position horizontale des lucarnes

- o Les lucarnes et fenêtres de toit devront soit respecter l'alignement de l'axe des ouvertures du niveau inférieur, soit respecter l'alignement de l'axe des trumeaux, soit être disposées symétriquement par rapport à l'axe médian du long pan de la toiture.

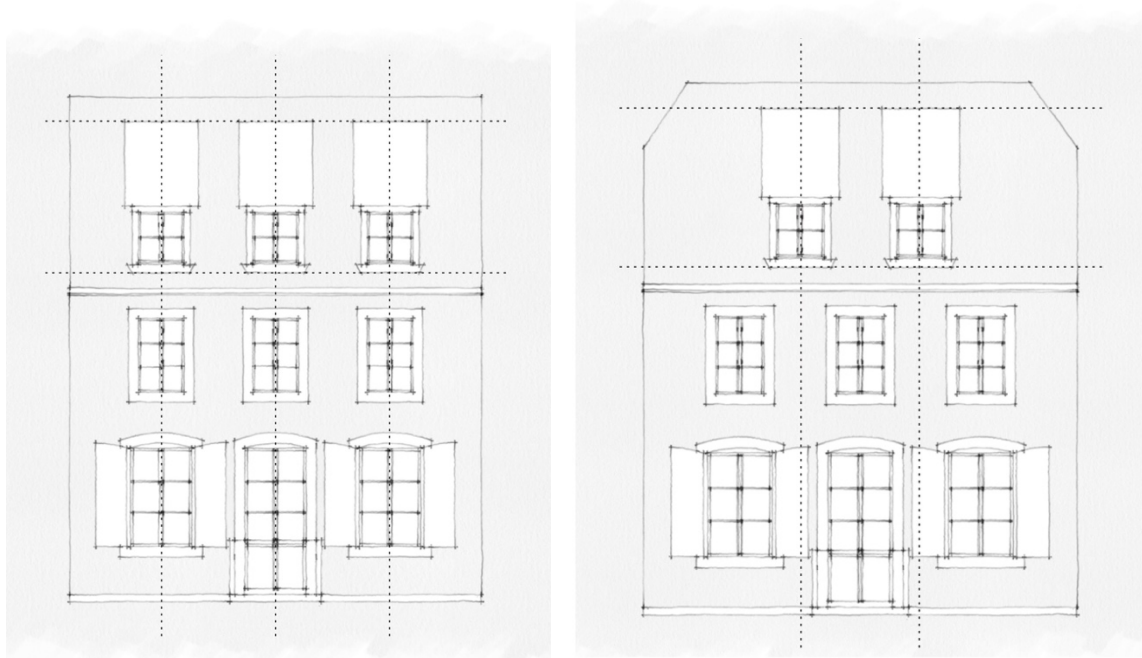


Figure 4 : alignement des lucarnes sur les ouvertures du niveau inférieur (à gauche) ; alignement sur l'axe des trumeaux (à droite)

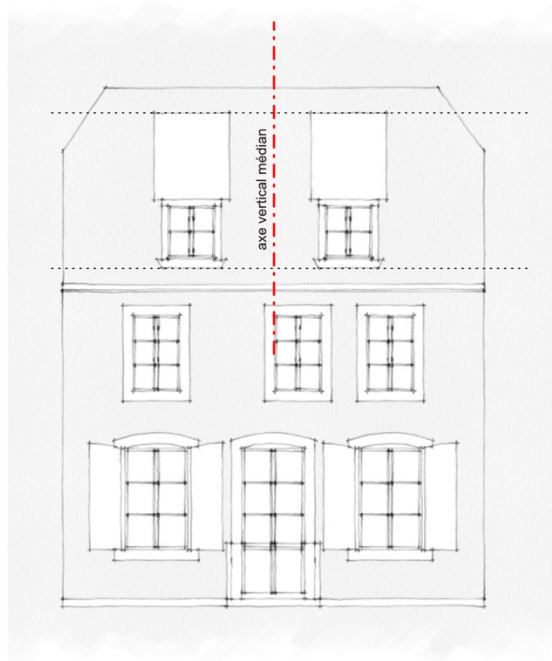


Figure 5 : disposition symétrique des lucarnes

- Les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits sur les lucarnes et fenêtres de toit.

## **Ouvertures en façade**

- Sauf cas particuliers mentionnés en 1.1.4, la création de nouvelles ouvertures en façade est autorisée.
- Sur les façades visibles depuis la rue desservant l'accès principal de l'unité foncière et sur les façades sur cours, les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble, en respectant l'ordonnancement de la façade (c'est-à-dire l'alignement horizontal et vertical des nouvelles ouvertures avec les anciennes) et la forme de l'encadrement des baies.

## **Façade**

- L'ordonnancement, la dimension et les proportions des ouvertures existantes (sur cour et sur rue) seront préservés
- De manière générale, toute intervention sur un mur ancien (isolation, pose d'enduit, de mortier, jointement...) devra préserver ses qualités originelles, visuelles et hygrothermiques.
- Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Les murs anciens en moellons nécessitent un examen préalable du support en vue de définir le type d'enduit à appliquer et le traitement éventuel préalable du support : un enduit inadapté altère les murs anciens et les joints. Toutefois, la restitution d'autres types d'enduits peut être autorisée conformément au style architectural d'origine de l'immeuble.
- Les enduits doivent être lisses ou à faible relief, de finition grattée ou talochée. Les enduits bruts de projection et les enduits écrasés sont proscrits. Les couleurs des enduits en façade devront être choisies dans le nuancier joint en annexe du présent PLU.
- Les chaînages d'angle, les bandeaux, corniches, encadrements des ouvertures, meneaux, appuis de fenêtre et maçonneries en pierres de taille apparentes, ainsi que les colombages et les auvents seront préservés.
- Les maçonneries et les éléments en pierre de taille seront restaurés à l'identique, pour l'usage, la nature de la pierre et le traitement des joints. Sont proscrits les joints creux ou en saillie ainsi que les faux-joints. Les joints ne seront dégradés que si nécessaire et sans épaufrer les arêtes des pierres.
- Sont interdits l'application d'enduit et de peinture sur les chaînages d'angle, les bandeaux, corniches, encadrements des ouvertures, meneaux, appuis de fenêtre et maçonneries en pierres de taille apparentes.
- À l'occasion de travaux de restauration, la forme de l'encadrement des baies (chambranles, linteaux, appui de fenêtre) d'origine est à respecter.
- Les colombages et auvents seront maintenus ou remplacés à l'identique en cas de rénovation.
- Les appuis, balcons, rampes anciennes, éléments de ferronnerie devront être maintenus en place. La restauration ou la reconstitution d'éléments de ferronnerie ou de serrurerie devra être faite suivant le modèle d'une construction de même type et de même époque, en utilisant les matériaux d'origine. La couleur sera choisie dans le nuancier joint en annexe du présent PLU.

### **Menuiseries extérieures**

- Conserver les meneaux et traverses des fenêtres anciennes
- La restauration ou la reconstitution d'éléments de menuiserie devra être faite suivant le modèle d'une construction de même type et de même époque.
- Sur les façades et lucarnes visibles depuis la rue desservant l'accès principal de l'unité foncière et sur les façades sur cours, les menuiseries nouvelles, devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles à petits-bois et respecter la forme de la baie dans laquelle elles s'inscrivent.
- Les couleurs des menuiseries devront être choisies dans le nuancier joint en annexe du présent PLU.

### **Les volets extérieurs**

- Sur les façades et lucarnes visibles depuis la rue desservant l'accès principal de l'unité foncière et sur les façades sur cours, les baies seront équipées de volets battants extérieurs.
- Les volets roulant à caissons extérieurs sont proscrits.
- Les couleurs des volets devront être choisies dans le nuancier joint en annexe du présent PLU.

#### **4. Dispositions particulières s'appliquant aux bâtiments remarquables identifiés au plan graphique**

---

**Les bâtiments remarquables identifiés** (*bâtiments structurants dans le paysage urbain et présentant un intérêt patrimonial exceptionnel*)

1. Ferme 1 rue des Vignes
2. Ferme 22 rue Principale
3. Ferme 29 rue Principale
4. Ferme-Bloc 35 rue Principale
5. Ferme 41 rue Principale
6. Ferme 43 rue Principale
7. Ferme 51 rue Principale
8. Ferme 53 rue Principale
9. Ferme 55 rue Principale
10. Ferme 58 rue Principale
11. Ferme 59 rue Principale
12. Ferme 63 rue Principale
13. Ferme 67 rue Principale
14. Ferme 68 rue Principale
15. Ferme et boutique 69 rue Principale
16. Mairie 77 rue Principale
17. Maison 79 rue Principale
18. Maison 81 rue Principale
19. Presbytère 85 rue Principale
20. Ferme 2 rue des Montagnes
21. Maison 9 rue des Montagnes
22. Ferme et cour 3 rue du Moulin
23. Maison et gîte 4 rue du Moulin
24. Ancienne École 6 rue du Moulin

LOCALISATION	
ADRESSE	1 rue des Vignes
CADASTRE	13
ZONE	UA
DATATION - DESCRIPTION	
PERIODE	Fin XVIII <sup>e</sup> ; début XIX <sup>e</sup>
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Logis et dépendances sous le même toit. Logis en rez-de-chaussée surélevé, en pan de bois. Soubassement en maçonnerie, avec chaînages d'angle harpées, porte de cellier en plein cintre sur le mur-pignon. Fenêtres en arc segmentaire, à chambranles rapportés. Escalier avec rampe en grès, pleine. Grange et étable en maçonnerie et pan de bois.



### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.
- L'escalier d'accès à la maison en grès est à préserver
- Porte en bois en plein-cintre du soubassement à conserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant

## LOCALISATION

ADRESSE	22 rue Principale
CADASTRE	9
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XIX <sup>e</sup>
DATE	1843
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Logis sur deux niveaux. Premier niveau du logis et de la grange en maçonnerie. Deuxième niveau à pan de bois.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue Principale et la rue de Froeschwiller, sont interdites.

## LOCALISATION

ADRESSE	29 rue Principale
CADASTRE	39
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XIX <sup>e</sup>
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Logis et dépendances sous le même toit. Logis en rez-de-chaussée surélevé, en pan de bois. Soubassement en maçonnerie. Escalier en grès.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.

## LOCALISATION

ADRESSE	35 rue Principale
CADASTRE	242 ; 268
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XIX <sup>e</sup>
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Logis et dépendances sous le même toit. Rez de chaussée du logis en maçonnerie. Étage en pan de bois. Escalier en grès.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.

LOCALISATION	
ADRESSE	41 rue Principale
CADASTRE	2
ZONE	UA
DATATION - DESCRIPTION	
PERIODE	XVIIIe
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Ferme sur cour commune avec la propriété voisine. Soubassement en maçonnerie, rez-de-chaussée surélevé et étage en pan de bois. Porte de cellier en plein cintre sur le mur-pignon. Escalier en grès à volée double sur le gouttereau. Grange-étable en moellons et pan de bois ; hangar en bois et bûcher contre le logis. Puits mitoyen avec la propriété voisine.



DISPOSITIONS PARTICULIERES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles ouvertures en façades de la maison, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.</li> <li>• L'escalier d'accès à la maison en grès à volée double est à préserver</li> <li>• Porte en bois en plein-cintre du soubassement à conserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant</li> </ul>

LOCALISATION	
ADRESSE	43 rue Principale
CADASTRE	1
ZONE	UA
DATATION - DESCRIPTION	
PERIODE	XVIIIe
DATE	1700
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Ferme sur cour. Rez-de-chaussée et étage en pan de bois avec poteaux corniers sculptés. Etable en moellons et pan de bois ; Le mur-pignon sur rue de la grange est essentée de bois, à bardeaux au bout pointu.



### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades de la maison, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.
- En cas de rénovation du pignon sur rue de la grange, l'essentage\* en bois à bardeaux pointus est à refaire à l'identique.
- Puits en grès monolithe à conserver.

\* Essentage : n.m. Revêtement mural ou couverture de toiture en essentes  
 Essentes : n.f. Planchette de bois en forme d'ardoise servant de matériau de couverture ou de bardage des pignons et jouées de lucarnes. Syn. : bardeau, tavaillon

LOCALISATION	
ADRESSE	51 rue Principale
CADASTRE	6
ZONE	UA
DATATION - DESCRIPTION	
PERIODE	XVIIIe
DATE	1720
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Ferme sur cour. Rez-de-chaussée et étage en pan de bois. Grange-étable en maçonnerie et pan de bois. Clôture du jardin avec piédroits en grès.



### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades de la maison, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.
- Clôture du jardin avec piédroits en grès à préserver.

## LOCALISATION

ADRESSE	53 rue Principale
CADASTRE	101
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XIXe
DATE	1846
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Ferme sur cour commune avec la propriété voisine. Logis en maçonnerie, au soubassement appareillé de grès, le rez-de-chaussée surélevé et l'étage en maçonnerie enduite. Corps de passage accolé au logis.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades de la maison, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.
- Passage surbâti à préserver.

## LOCALISATION

ADRESSE 55 rue Principale

CADASTRE 105

ZONE UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE XVIe

DATE 1557

STATUT PROPRIETE Privé/occupé

DESCRIPTION Ferme sur cour commune surplombant la rue Principale. Rez-de-chaussée surélevé et étage en pan de bois. Étable en maçonnerie et pan de bois. Poteaux corniers de l'angle sud-est, au rez-de-chaussée et à l'étage, sculptés de volutes, d'entrelacs et de torsades. Chambranles des fenêtres saillants et sculptés ; chaises curules dans les allèges.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades de la maison, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.

LOCALISATION	
ADRESSE	58 rue Principale
CADASTRE	112
ZONE	UA
DATATION - DESCRIPTION	
PERIODE	XIXe
DATE	1803
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Logis en pan de bois, avec étage en léger encorbellement sur le gouttereau. Motif en V dans les allèges. Porte de cave en plein cintre sur gouttereau. Perron en grès taillé, à panneaux moulurés ; décor d'une cruche en relief. Grange-étable en maçonnerie et pan de bois.



DISPOSITIONS PARTICULIERES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles ouvertures en façades de la maison, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.</li> <li>• Le perron en grès à conserver</li> </ul>

## LOCALISATION

ADRESSE	59 rue Principale
CADASTRE	12
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XVIII <sup>e</sup>
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Logis en rez-de-chaussée surélevé, en pan de bois. Soubassement en maçonnerie, avec chaînages d'angle harpées, porte de cellier en plein cintre sur le gouttereau. Fenêtres en arc segmentaire, à chambranles rapportés. Escalier avec rampe en grès, pleine. Grange en pan de bois.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades de la maison, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.
- L'escalier en grès doit être préservé
- Porte en bois en arc du soubassement à conserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant

LOCALISATION	
ADRESSE	63 rue Principale
CADASTRE	14
ZONE	UA
DATATION - DESCRIPTION	
PERIODE	XVIII <sup>e</sup>
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Ferme sur cour. Rez-de-chaussée surélevé et étage en pan de bois. Grange en maçonnerie et pan de bois. Allèges en V. Porte de cellier en plein cintre sur le mur gouttereau



### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades de la maison, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.

## LOCALISATION

ADRESSE 67 rue Principale

CADASTRE 10

ZONE UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE XVIII<sup>e</sup>

DATE 1725 ; 1849 sur la grange

STATUT PROPRIETE Privé/occupé

DESCRIPTION Ferme sur cour. Soubassement en maçonnerie (restauré), percé de la porte de cellier en plein cintre sur le mur-gouttereau. Escalier en grès. Étage en pan de bois, en léger encorbellement sur le gouttereau. Solives, arbalétriers et faux-entraits moulurés sur le mur-pignon. Grange-étable en pan de bois, avec toit débordant.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades de la maison, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.

## LOCALISATION

ADRESSE	68 rue Principale
CADASTRE	16
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XVIII <sup>e</sup>
DATE	1798
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Ferme en L sur cour avec étable à pan de bois en fond de cours. Logis sur deux niveaux et combles. Ancien restaurant « A l'Arbre Vert ». Escalier d'accès au rez-de chaussée refait.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades de la maison, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.

LOCALISATION	
ADRESSE	69 rue Principale
CADASTRE	8
ZONE	UA
DATATION - DESCRIPTION	
PERIODE	XVIII <sup>e</sup> ; XIX <sup>e</sup>
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Soubassement en maçonnerie percé de la porte de cellier en plein cintre sur le mur-gouttereau. Chaînage d'angle harpées. Escalier en grès. Étage en pan de bois. Solives, arbalétriers et faux-entraits moulurés sur le mur-pignon. Boutique en pan de bois. Huisserie de vitrine en bois et petits bois



### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades de la maison et de la boutique, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.
- Escalier en grès à préserver
- Huisserie de vitrine de la boutique à préserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant.

LOCALISATION	
ADRESSE	77 rue Principale
CADASTRE	81
ZONE	UA
DATATION - DESCRIPTION	
PERIODE	XVIII <sup>e</sup>
DATE	1825
STATUT PROPRIETE	Public/occupé
DESCRIPTION	Mairie. Ancienne école. Bâtiment à deux étages sur un rez-de-chaussée occupé par deux caves. Le premier étage est en maçonnerie, avec chaînages d'angle harpées, le deuxième étage est en pan de bois (autrefois crépi). Fenêtres du rez-de-chaussée en arc.



### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.

LOCALISATION	
ADRESSE	79 rue Principale
CADASTRE	73
ZONE	UA
DATATION - DESCRIPTION	
PERIODE	XVIII <sup>e</sup>
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé /occupé
DESCRIPTION	Ancienne étable et remise au rez-de-chaussée, en maçonnerie. Logement à l'étage en pan de bois. Escalier le long du pignon. Losange et croix de Saint-André.



#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.
- Porte en bois du soubassement à conserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant

## LOCALISATION

ADRESSE	81 rue Principale. Ancien restaurant (« A la Couronne »)
CADASTRE	76
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XVIII <sup>e</sup>
DATE	1790
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé

**DESCRIPTION** Deux bâtiments sur rue avec cour à l'arrière : logis avec pignon sur rue. A droite : bâtiment avec pignon sur rue Principale (ancienne salle de bal). Porte en plein cintre et deux soupiraux ronds. Rez-de-chaussée très surélevé, avec escalier d'accès en grès contre le mur-gouttereau et étage en pan de bois. Croix de Saint-André dans les allèges. Contre le gouttereau postérieur, escalier en grès avec rampe pleine, moulurée ; le départ est un dé de grès surmonté d'une base de colonne. Banc en grès et abreuvoir devant le mur-pignon du logis. Fenêtres à arcs surbaissés.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue Principale, sont interdites.
- Ban et abreuvoir en grès à conserver
- Escalier extérieur en grès à conserver
- Porte en bois en arc du soubassement à conserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant

## LOCALISATION

ADRESSE	85 rue Principale. Presbytère
CADASTRE	76
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XIX <sup>e</sup>
DATE	1841 ; 1877
STATUT PROPRIETE	Communal
DESCRIPTION	Soubassement appareillé, chaînes d'angle, bandeaux en grès. Porte de cave en plein cintre sur le mur-gouttereau arrière. Devant la porte principale, porche en grès taillé, avec fronton triangulaire et corniche en grès. Dépendances en maçonnerie. Portes charretière et piétonne à piédroits de grès.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue Principale et la rue des Montagnes, sont interdites.
- Piédroits du portail à conserver.
- Porte en bois en arc du soubassement à conserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant

## LOCALISATION

ADRESSE	2 rue des Montagnes
CADASTRE	37
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XVIII <sup>e</sup> ; XX <sup>e</sup>
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	A l'angle de la rue des Montagnes et la rue du Moulin. Logis en rez-de-chaussée surélevé, en pan de bois. Soubassement en maçonnerie, avec chaînages d'angle harpées. Passage surbâti postérieurement. Dépendance en bois et maçonnerie et pan de bois.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue Principale ou la rue du Moulin et la rue de Nehwiller, sont interdites.
- Porte en bois du cellier du soubassement à conserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant

## LOCALISATION

ADRESSE	9 rue des Montagnes
CADASTRE	60
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XIX <sup>e</sup>
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Ferme sur cour. Logis sur deux niveaux et combles. Soubassement en maçonnerie. Porte de cave en plein cintre sur le mur-gouttereau. Escalier en grès à volée double sur le gouttereau.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue des Montagne, sont interdites.
- L'escalier d'accès à la maison en grès à volée double est à préserver
- Porte en bois du cellier du soubassement à conserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant

LOCALISATION	
ADRESSE	3 rue du Moulin
CADASTRE	91 ; 92
ZONE	UA
DATATION - DESCRIPTION	
PERIODE	XIX <sup>e</sup>
DATE	
STATUT PROPRIETE	Privé/occupé
DESCRIPTION	Grande cour ouverte sur la rue. Logis sur deux niveaux et combles. Soubassement en maçonnerie. Porte de cave en plein cintre sur le mur-gouttereau



DISPOSITIONS PARTICULIERES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue du Moulin, sont interdites.</li> <li>• Porte en bois du cellier du soubassement à conserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant</li> </ul>

## LOCALISATION

ADRESSE 4 rue du Moulin. Moulin.

CADASTRE 17 ; 69

ZONE UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE XVIII<sup>e</sup>

DATE 1740

STATUT PROPRIETE Privé/occupé

DESCRIPTION Moulin et logis en équerre, avec mur-pignon du logis sur rue et moulin longé par un canal de dérivation du Soultzbaechel (comblé). Mur en pierre de taille au rez-de-chaussée. Sur le mur-gouttereau du moulin, porte en arc segmentaire et fenêtres rectangulaires. Logis avec rez-de-chaussée en maçonnerie et étage en pan de bois. Porte à chambranle orné de tables moulurées. Sablières moulurées. Grange-étable en maçonnerie et pan de bois. Porte en plein cintre sur le mur-gouttereau



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue du Moulin, sont interdites.
- Porte en bois du cellier du soubassement à conserver ou à remplacer à l'identique le cas échéant

## LOCALISATION

ADRESSE	6 rue du Moulin. Ancienne école
CADASTRE	18
ZONE	UA

## DATATION - DESCRIPTION

PERIODE	XIX <sup>e</sup>
DATE	Après 1870
STATUT PROPRIETE	Communal
DESCRIPTION	Ecole en brique et pierre de taille. Bandeaux, cornich, sous bassement, encadrement de baies, vousoirs, escalier, rives de toit en grès. Fenêtres en arc surbaissées. Œil de bœuf.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles ouvertures en façades, visibles depuis la rue du Moulin, sont interdites.

# LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

## Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.