

REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS

Commune de HENRIDORFF



Août 2017

SOMMAIRE

A. DISPOSITIONS GENERALES _____	3
B. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE ANCIENNE ___	5
C. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'HABITAT RECENT _	12
D. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS ECLUSIERES _____	18

A. DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

◇ **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la zone constructible de la carte communale de la commune de HENRIDORFF.

◇ **Article 2 : Portée juridique**

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

◇ **Article 3 : Nature des opérations soumises au présent règlement**

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

- a) Les constructions et installations soumises à permis de construire.
- b) Les aménagements et installations soumis à déclaration préalable.

◇ **Article 4 : Adaptations mineures**

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

◇ **Article 5 : Commission municipale**

Pour la conservation de l'esthétique locale une commission municipale est constituée. Les membres de cette commission, experts en la matière, ou sensibilisés par ces problèmes sont composés des membres de la commission d'urbanisme et d'un ou plusieurs experts en la matière nommé(s) par le maire.

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

Cette commission siègera sous la présidence du maire ou de l'adjoint délégué.

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

◇ **Article 6 : Autorisations préalables**

Les demandes de permis de construire ou de déclarations préalables sont présentées dans les formes et conditions des textes en vigueur.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE D'URBANISATION ANCIENNE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT ANCIEN

Cette zone correspond au centre ancien du village. L'organisation est celle du village-rue. Elle se caractérise par un habitat rural dense et jointif, établi le long de la Grand'Rue et dégagé de vastes usoirs.

L'usoir est la bande de terrain située entre la chaussée et les façades des maisons. C'est un espace qui appartient au domaine public et sur lequel les riverains ont uniquement un droit d'usage et de passage.

L'ensemble crée un tissu régulier et de forte densité.

La carte du zonage qui délimite le périmètre de la zone d'urbanisation ancienne est située sur la page suivante.

Les dispositions applicables à la zone d'habitat ancien concernent la Grand'rue et quelques constructions route de Lixheim.

REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS COMMUNE DE HENRIDORFF

ZONE D'HABITAT ANCIEN

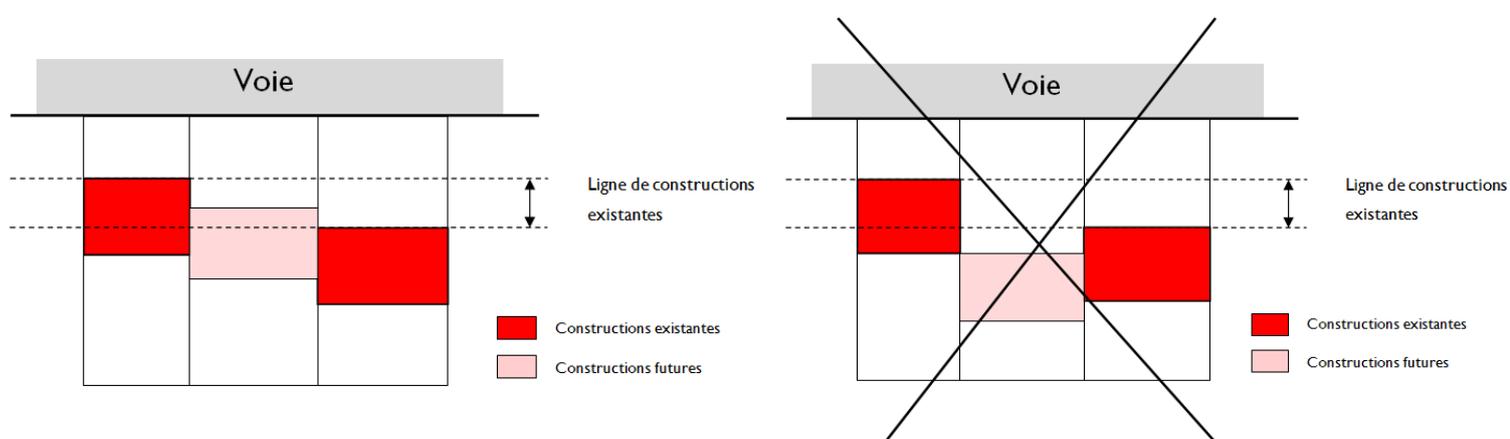


◇ **Article 1 : Accès et voiries**

- a) Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire doivent être desservis par une voie ouverte à la circulation publique de caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité une desserte de l'opération envisagée.
- b) Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur les voies qui présentent un risque pour la sécurité est interdit.

◇ **Article 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.



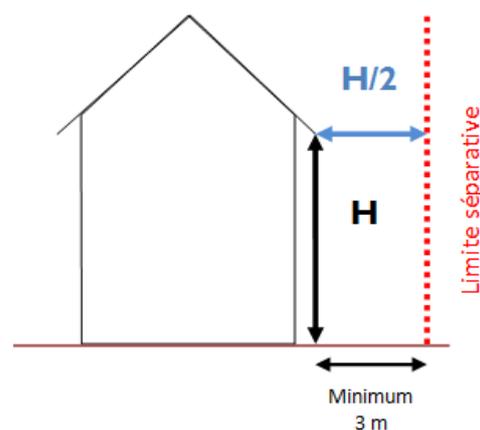
Aucune construction, ni installation fixe, y compris les clôtures et des haies végétales ne seront autorisées sur les usoirs et les parties privées situées à l'avant des bâtiments sur rue.

◇ **Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- a) Cas des propriétés dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 12 mètres
La façade sur rue des constructions doit être édifiée de façon continue, d'une limite latérale à l'autre.
- b) Cas des propriétés dont la largeur de façade sur rue est supérieure à 12 mètres

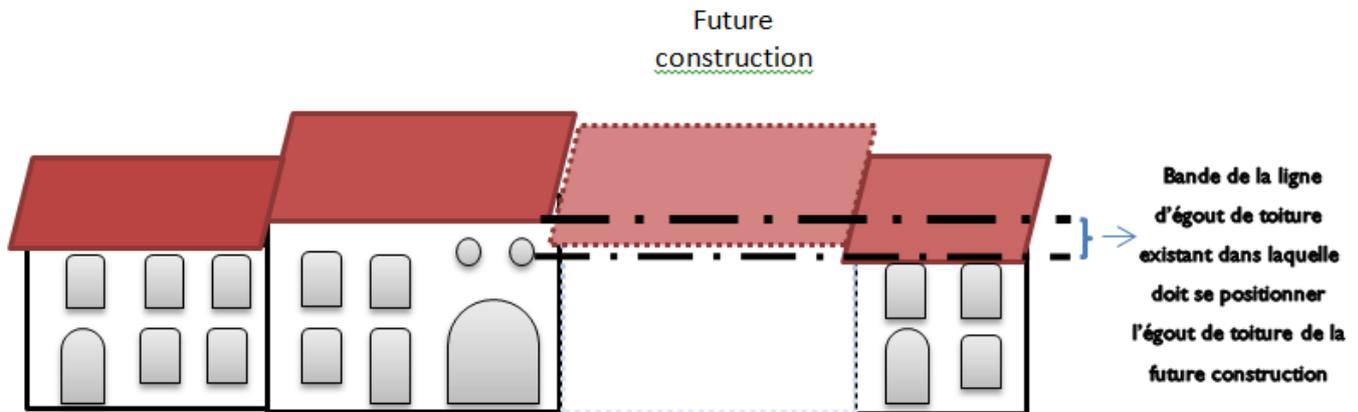
La façade sur rue des constructions principales sera implantée soit :

- de façon continue, d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur au moins une limite séparative, le retrait par rapport à l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté (H), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. La façade restante sera d'au moins 12 mètres.



Article 4 : Hauteur maximale des constructions

Le niveau de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel devra se situer entre celui des constructions voisines les plus proches.



Article 5 : Aspect extérieur

Un projet de construction ou de rénovation peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur 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.

a) Toitures

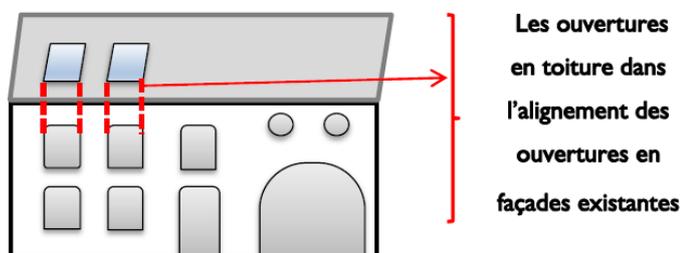
- ♦ Les pentes de toitures doivent être comprises entre 30° et 45°
- ♦ Les toitures doivent être à 2 pans, avec le faîtage parallèle à la rue.
- ♦ Les matériaux de toiture seront en terre cuite de teinte naturelle rouge excepté pour les bâtiments publics.



Faîtage parallèle à la rue.
Toiture à double pente en tuiles rouges.

- ♦ Toute création d'ouvertures, en toiture, devra être située dans l'alignement des ouvertures existantes en façade et être intégrée dans la pente du toit. La création de lucarne, de terrasse de toit et de chien-assis n'est pas autorisée.

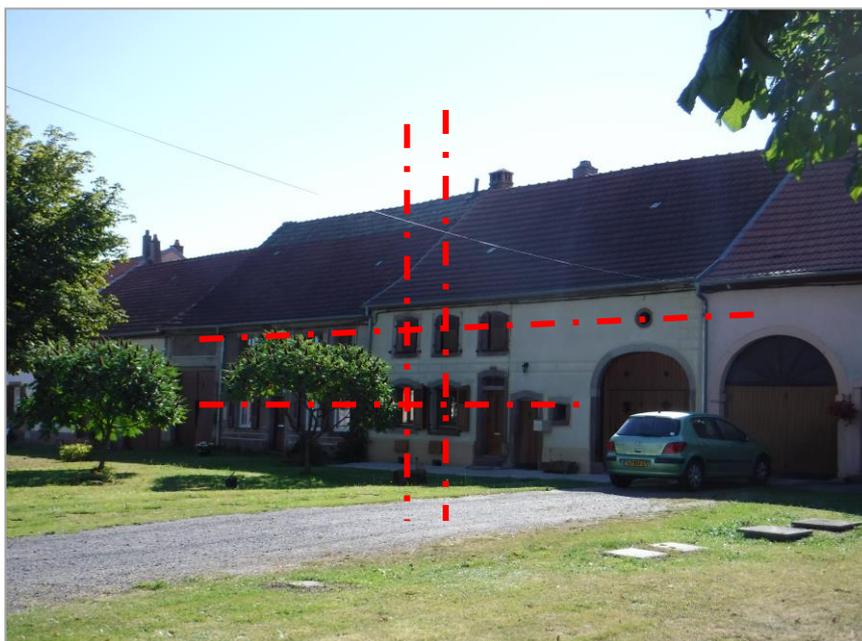
OUVERTURE EN TOITURE



- ♦ Les panneaux solaires doivent être implantés en toiture et intégrés à la pente du toit.
- ♦ Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

b) Façades et percements :

- ♦ Les ouvertures à créer devront respecter les alignements verticaux et horizontaux de celles existantes sur le même bâtiment ou des constructions voisines ainsi que la répartition par travées.



- ♦ Lors de modifications ou de transformations de bâtiments existants, les éléments de décor (ex : moulures, sculptures...) ainsi que les percements caractéristiques de la façade concernée (ex : portes charretières, œil de bœuf...) devront être conservés. Toute nouvelle ouverture devra avoir des encadrements identiques à ceux existants sur la façade sur rue.
- ♦ Les encadrements en pierre de taille ou en bois seront conservés et devront rester apparents.

- ♦ Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits et les volets battants peints devront être conservés.
- ♦ Les Brises Soleil Orientables (BSO) sont interdits en façade sur rue.
- ♦ Les portes de granges devront conserver leur volumétrie et matériaux (ou des matériaux d'aspects indéniablement très ressemblants).
- ♦ Toute construction en saillie (du type : balcon, auvent ou autre), en façade sur rue, de même que les balcons seront interdites.

Dans tous les cas, les finitions d'enduit d'aspect rustique, ribbé ou grésé sont interdites, de même que tous les bardages de façades plastifiés ou en fibrociment.

Dans le cas de ravalement, les enduits à la chaux sont préconisés.



Enduit à la chaux

Enduit à base de chaux adapté pour les constructions ancienne car il laisse respirer le mur sur lequel on l'applique.

Les baguettes d'angle en plastique sont également interdites.

La mise en peinture des éléments en pierre de taille (encadrement de baies, corniches, chaînage d'angle...) est interdite.

c) Coloris :

Les façades pourront être de ton sable (beige à ocre) ou éventuellement pastel.

◇ Article 6 : Les usoirs

L'usoir est la bande de terrain située entre la chaussée et les façades des maisons. C'est un espace qui appartient au **domaine public** et sur lequel les riverains ont uniquement un droit d'usage et de passage.

Aucun aménagement (y compris les accès) ne peut être réalisé sur l'usoir, par le riverain, sans l'accord préalable de la commune. Dans tous les cas, l'usoir devra rester ouvert, non clos, non bâti et libre de passage.

Le traitement végétal par l'engazonnement de l'usoir est à privilégier. Pour les accès devant les portes de garage ou les tours de volet, les sols macadamisés sont proscrits. En quantité limitée, des surfaces minérales ou des matériaux perméables seront envisageables.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes ne peuvent être réalisées qu'à l'initiative de la commune.

C. DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES D’HABITAT RECENT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'HABITAT RECENT

Ce sont les zones qui correspondent aux urbanisations récentes situées dans le prolongement du village. Elles correspondent à des habitations individuelles, de styles variés.

Seront incluses dans ce secteur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation par le biais de la carte communale.

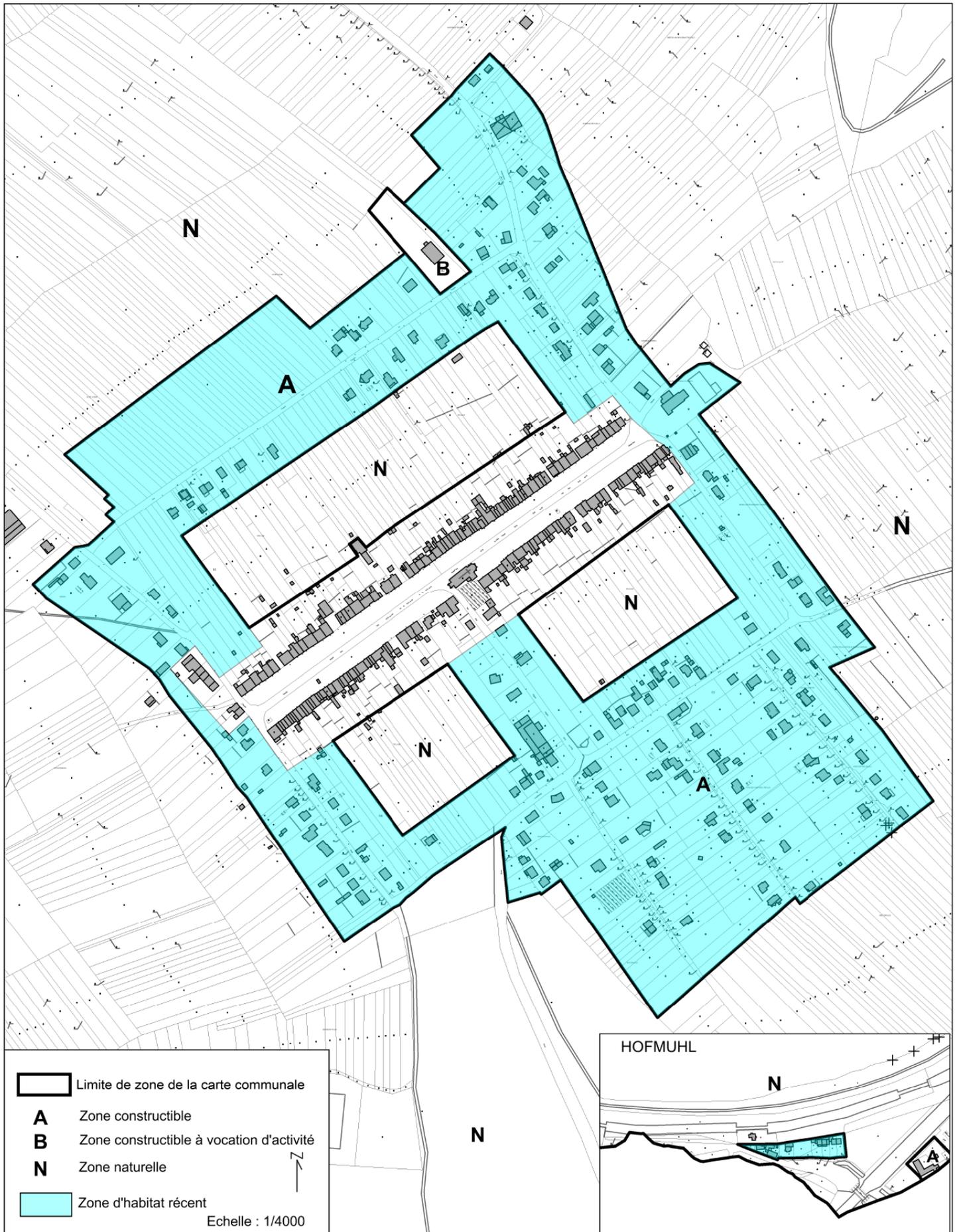
Une carte délimitant le tracé de ces zones est située sur la page suivante.

Les dispositions applicables aux zones d'habitat récent concernent :

- la rue de Lixheim,
- la rue des vergers,
- la rue de la paix,
- la rue des deux côtes,
- la rue du stade,
- la rue de l'église,
- la rue de la forêt,
- la rue du château d'eau,
- l'impasse des coquelicots,
- l'impasse des charmes
- l'annexe Hofmuhl

REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS COMMUNE DE HENRIDORFF

ZONE D'HABITAT RECENT

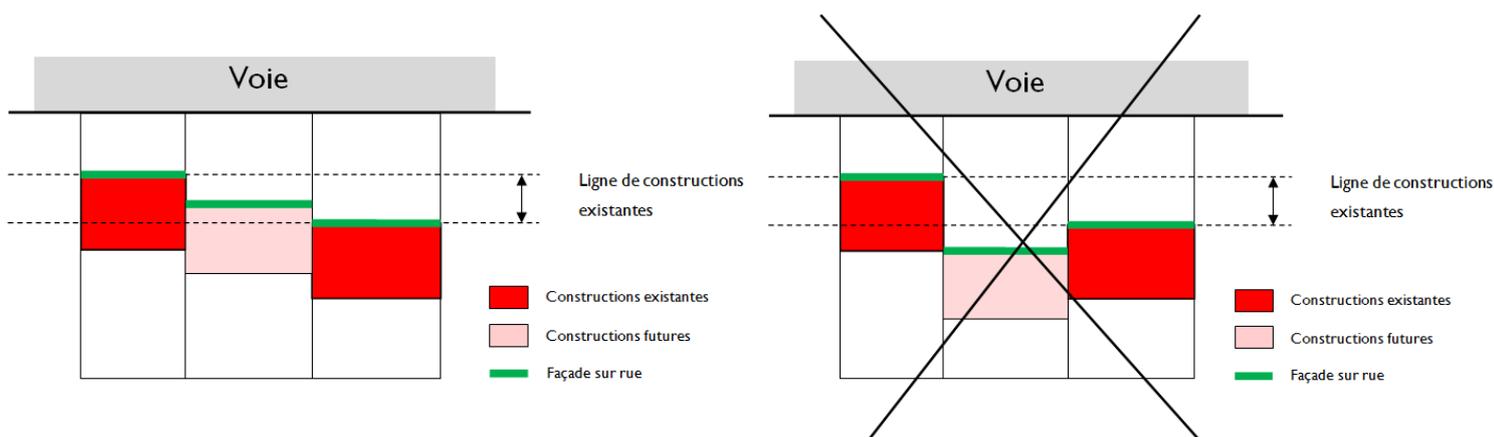


◇ **Article 1 : Accès et voiries**

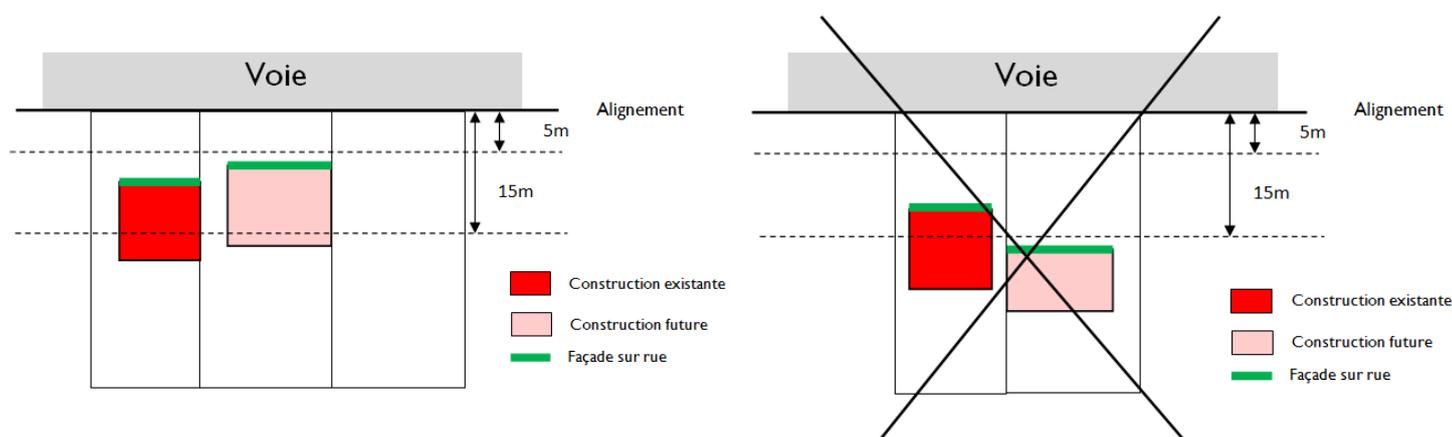
- a) Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire doivent être desservis par une voie ouverte à la circulation publique de caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité une desserte de l'opération envisagée (minimum 3,5 mètres).
- b) Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur les voies qui présentent un risque pour la sécurité est interdit.

◇ **Article 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- a) La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale projetée devra s'implanter dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

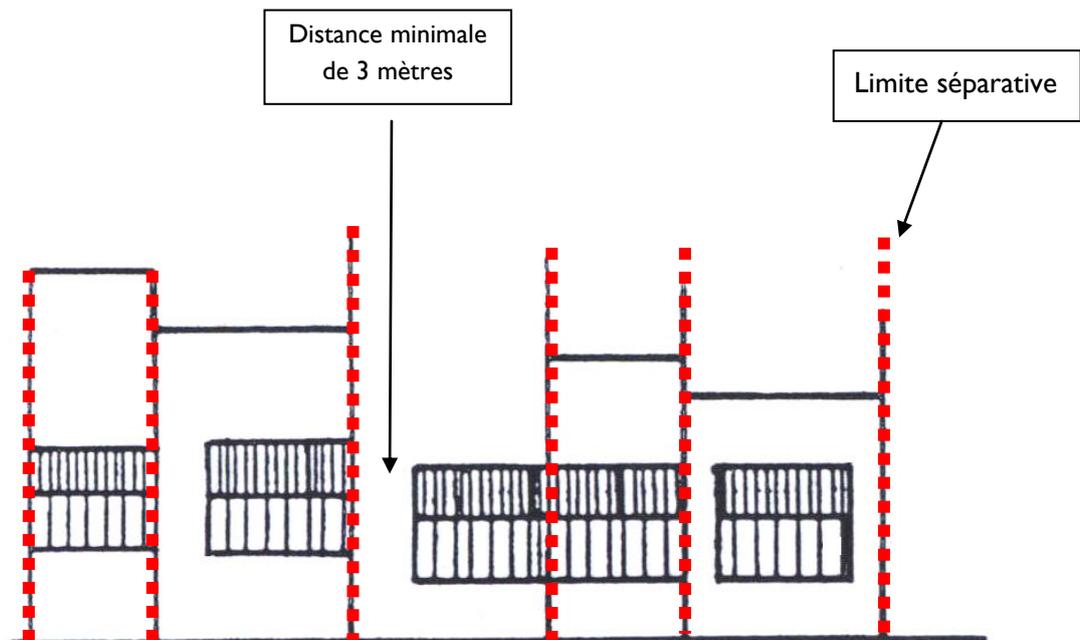


- b) Dans le cas où il n'y a pas de constructions voisines situées à proximité, la totalité de la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale projetée doit être implantée dans une bande de 5 mètres à 15 mètres d'éloignement par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.



Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- c) L'implantation de la construction sur limites séparatives est autorisée.
- d) Si recul par rapport à une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans être inférieur à 3 mètres.



◇ **Article 4 : Hauteur maximale des constructions**

- a) La hauteur maximale de toute construction projetée est fixée à 9 mètres à la faîtière ou 7 mètres à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse). Cette hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

◇ **Article 5 : Aspect extérieur**

Un projet de construction ou de rénovation peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur 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.

◇ **Article 6 : Stationnement des véhicules.**

Dans le cas de nouvelles constructions, des aires de stationnement répondant aux besoins des occupations et utilisations des sols projetées doivent être réalisées sur la parcelle, c'est-à-dire, en dehors de toutes voies publiques, soit 2 emplacements au minimum par logement.

◇ **Article 7 : Clôtures**

En limite du domaine public

Des haies fleuries composées d'arbustes à petit développement et d'essences locales (les résineux sont interdits) ou un dispositif à claire-voie sont à privilégier.

D. DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX MAISONS ECLUSIERES

LES MAISONS ECLUSIERES LE LONG DU CANAL

Ce sont les maisons éclusières qui sont implantées le long du canal.
Elles sont inscrites en zone naturelle de la carte communale.
Une carte délimitant le tracé de ces zones est située sur la page suivante.

◇ Aspect extérieur

Un projet peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur 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.

L'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme dit :

« Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

1° **L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes** ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes,

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application

REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS COMMUNE DE HENRIDORFF

MAISONS ECLUSIERES

