

ZPPAUP

Zone de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural, **U**rbain et **P**aysager

REGLEMENT

2002

Avril 2000 - modifié juin 2001- modifié mai

avec plan de zonage, plan des alignements et plan des limites constructibles

VU pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de ce jour

à Reichshoffen-Nehwiller, le

Le Maire :

Jacques TARTARY, urbaniste et Jean-Claude GOEPP, architecte

REICHSHOFFEN - REGLEMENT

Avril 2000 - modifié juin 2001 – modifié mai 2002

CONSIDERATIONS GENERALES SUR LE PATRIMOINE BATI ET LES POSSIBILITES D'INTERVENTION SUR CELUI-CI

Un patrimoine bâti fragile.

Le patrimoine bâti ancien se trouve aujourd'hui menacé à la fois par son délaissement pouvant entraîner sa ruine et, au contraire, paradoxalement par sa rénovation, intervention parfois brutale qui efface son caractère originel et lui fait perdre son intérêt.

Ce patrimoine, mémoire vivante, témoin d'une civilisation devenue "historique", peut parfaitement être intégré à notre présent, dans le cadre de notre vie quotidienne, sans rien perdre de ses caractères fondamentaux.

Loin d'être "dépassé" ce patrimoine s'inscrit dans la continuité d'une oeuvre créatrice originale permanente, expression particulière d'une culture et d'un savoir-faire locaux, lentement accumulés jusqu'à aujourd'hui.

Chaque bâtiment s'impose dans son authenticité préservée, authenticité que l'on s'attachera à conserver lors de toute intervention.

On refusera tout aussi bien la "rénovation", remise à neuf utilitaire, ignorante de l'intérêt architectural de la construction ancienne, que la recomposition pittoresque, création caricaturale d'un style "couleur locale" stéréotypé.

Toute intervention sur le patrimoine bâti sera le moins visible possible, avec des matériaux qui sauront prendre la même patine que celle des parties anciennes conservées.

Toute construction nouvelle s'intégrera sans ostentation dans le paysage urbain ancien. Dans cet esprit on favorisera la création architecturale contemporaine. Comme depuis toujours où chaque siècle, avec ses styles nouveaux, ses techniques renouvelées a su juxtaposer ses propres oeuvres à celles des siècles précédents, on saura apprécier les projets originaux qui non seulement savent se fondre dans le cadre patrimonial mais lui apportent un nouvel enracinement dans le temps présent.

Les possibilités d'intervention sur le patrimoine

Dans le secteur intra-muros de la ville telle qu'elle existait jusqu'au début du siècle, **zone A de la ZPPAUP**, on préservera les constructions bâties avec leurs volumes, leurs proportions et leurs textures tant qu'elles correspondent au règlement qui suit. Certains bâtiments devront être absolument conservés, d'autres pourront être démolis (avec permis de démolir) sans devoir être reconstruits, à certains endroits des constructions s'imposeront. Un plan, accompagnant ce règlement, montre les grandes lignes des emprises bâties souhaitées.

Une zone périphérique, **zone B**, englobant la partie sud de la ville, sera préservée de toutes constructions nouvelles. A terme, certains bâtiments devraient même disparaître. Cet espace sera voué à la valorisation des remparts et des fossés.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DE LA ZONE

Le présent règlement s'applique à la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Les zones A et B de protection s'étendent sur la partie "historique" de la ville, englobant la reconstruction du bourg après la Guerre de Trente ans, son extension au nord jusqu'à la fin du 19^e siècle et une surface protégée, interdite à toute nouvelle construction, allant par le sud de la tour de Woerth à l'ancien moulin seigneurial.

Zone A - Vieille ville

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS SPECIALES

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

Dans les zones à spécificités indiquées sur les plans "ALIGNEMENTS" et "LIMITES CONSTRUCTIBLES" annexés à la ZPPAUP, seules sont autorisées les constructions et installations liées aux activités existantes à l'exception de l'habitat, ainsi que les équipements publics.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles sont édifiées conformément aux plans “ALIGNEMENTS” et “LIMITES CONSTRUCTIBLES” indiqués en annexe de la ZPPAUP. Elles doivent respecter l’implantation en première ligne sur voies ou le long des remparts et ne pas dépasser les emprises de première ligne ou de fond de parcelle si elles sont indiquées sur le plan.

Les extensions des bâtiments existants peuvent s’affranchir de ces limites lorsque la forme urbaine et architecturale du projet le justifie.

Les constructions et installations qui ne sont pas concernées par les plans “ALIGNEMENTS” et “LIMITES CONSTRUCTIBLES” indiqués en annexe de la ZPPAUP s’implantent conformément aux règlements d’urbanisme en vigueur. Dans les zones à spécificités indiquées sur les plans “ALIGNEMENTS” et “LIMITES CONSTRUCTIBLES”, les constructions et extensions de bâtiments et installations s’implantent conformément aux règlements d’urbanisme en vigueur.

Les terrains réservés “pour infrastructures publiques” se conforment au règlement de la ZPPAUP. Seules, les petites structures peuvent être implantées hors limites constructibles.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU PARCELLAIRES

7-1 Les constructions sont édifiées conformément aux plans “ALIGNEMENTS” et “LIMITES CONSTRUCTIBLES” indiqués en annexe de la ZPPAUP.

7-2 Sauf indications spécifiques sur les plans “alignements” et “limites constructibles”, les règles ci-dessous s’appliquent :

7-21 Les “Schlupf” doivent être maintenus.

Lorsque une ou des constructions (bâtiment, mur de clôture) existe(nt) près d’une limite sur un terrain voisin d’un autre propriétaire :

- les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 0,80 mètre par rapport à cette limite séparative lorsqu’un bâtiment voisin existant est implanté avec un mur gouttereau (avec gouttière) en limite séparative (schéma n°1).
- les constructions nouvelles doivent respecter un recul supérieur à 0,50 mètre de la limite, sans pouvoir être inférieur à 0,80 mètre mesuré du nu extérieur de la façade voisine, lorsqu’un bâtiment voisin existant est implanté avec un mur gouttereau ou un mur pignon en recul par rapport à la limite séparative (schémas n° 2 et 3).

7-22 Lorsqu’il n’existe pas de constructions sur le terrain voisin d’un autre propriétaire :

- la construction nouvelle peut être édifiée sur la limite si le bâtiment à édifier présente un pignon sur cette limite séparative, et à 0,50 mètre si le bâtiment présente un mur gouttereau (schémas n° 4 et 5).
- lorsqu’une construction nouvelle n’est pas édifiée en limite séparative et ne respecte pas le recul pour un “Schlupf”, une distance supérieure à 3,00 mètres doit séparer tout point du bâtiment de la limite séparative (schéma n° 6).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments à construire résulte de l'application des articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux habitables, limitée par une hauteur au faîtage et une hauteur à l'égout du toit.

10-1 Les constructions nouvelles ou surélévations d'immeubles existants ne peuvent excéder :

- 3 niveaux habitables : un rez-de-chaussée, un étage et un comble sans surcroît. Les constructions peuvent avoir un sous-sol semi-enterré dont la cote mesurée depuis l'assise moyenne de la voie publique au nu supérieur du plancher fini du premier niveau habitable est inférieure à 0,80 mètre (schéma n° 7). Cette cote est réduite à 0,30 mètre s'il n'existe pas de sous-sol (schéma n° 9).

1/2 sous-sol ou soubassement (inf. à 0,80m ou 0,30m) + Rez-de-chaussée + étage + comble

- 2 niveaux habitables si le comble est avec un surcroît (Kniestock). Ce surcroît doit être inférieur à 1,00 mètre, mesuré depuis le dessus du dernier plancher au nu supérieur du surcroît, sablière comprise. Les constructions peuvent avoir un sous-sol ou un soubassement dont la cote mesurée depuis l'assise moyenne de la voie publique au nu supérieur du plancher fini du premier niveau habitable est inférieure à 0,30 mètre (schéma n° 8).

Sous-sol ou soubassement (inf. à 0,30m) + Rez-de-chaussée + comble avec surcroît (inf. à 1,00 m)

10-2 La hauteur du faîtage ne peut dépasser 12,00 mètres.

Les rares bâtiments existants non conformes aux règles 10-1 et 10-2 peuvent être conservés. Tous les travaux sur ces bâtiments doivent s'inscrire dans le volume existant.

10-3 Hauteur à l'égout

- Pour les constructions nouvelles et les surélévations d'immeubles, la hauteur mesurée à l'égout du toit doit correspondre à la hauteur mesurée à l'égout des toits des édifices existants de part et d'autre sur le même terrain ou sur le (ou les) terrain(s) voisin(s) jouxtant, augmentée ou diminuée au plus de 0,80 mètre (schéma n° 10).

Hauteurs des égouts de toits voisins $\pm 0,80$ m

- Lorsque la différence d'altitude est supérieure à 1,60 mètres, la hauteur à l'égout du toit de la nouvelle construction doit être comprise dans le tiers moyen de la différence des hauteurs mesurées à l'égout des toits existants des terrains voisins (schéma n° 11).

$$\frac{\text{Haut. égout le plus bas (A)} + \text{haut. égout le plus haut (B)} \pm 1/6 \text{ de la différence (B-A)}}{2}$$

- La hauteur, mesurée verticalement, entre la gouttière et le faîtage ne peut excéder 8,00 m (schéma n° 12).
- Les constructions implantées à 6,00 m ou plus de la voie publique ne sont pas tenues de respecter les règles concernant les hauteurs à l'égout du toit.

Les édifices de caractère exceptionnel, civils ou culturels ne sont pas soumis aux règles du présent article (ex : église catholique, château De Dietrich, tour d'entrée du château).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 TOITURE :

Sont concernés les constructions neuves et les remaniements importants sur les constructions existantes (dépose de la charpente ou remplacement de plus de 50 % des tuiles sur une même toiture, etc.)

11-1-1 Pente et longueur :

Les toitures sont à d pentes égales, avec ou sans croupes. La hauteur de la croupe doit être comprise entre 0,50 et 1,20 mètres (schéma n° 13).

Les pentes sont comprises entre 40 et 55 degrés (schéma n° 14).

Les toitures à pente unique sont autorisées pour les bâtiments dont la profondeur est inférieure à 4,00 m et adossés (avec ou sans Schlupf) à un bâtiment existant d'un terrain voisin (schéma n° 15).

La rupture de pente est imposée en partie basse de toiture (coyau). La différence de pente doit être comprise entre 8 et 12 degrés (schéma n° 16).

11-1-2 Couverture :

En couverture, seule la tuile plate alsacienne traditionnelle ou d'aspect semblable à emboîtement (queue de castor ou "Bieberschwanz") est autorisée, uniquement de couleur rouge ou flammée.

L'ardoise peut être autorisée sur les bâtiments existants déjà couverts d'ardoise et sur les bâtiments exceptionnels, civils ou culturels.

Les sous-rives doivent avoir une largeur inférieure à 0,20 m (schéma n° 17). Les rives sont de préférence maçonnées à l'ancienne (schéma n° 18). Les rives en bois avec zinguerie sont tolérées (schéma n° 19). En aucun cas la planche de sous-rive et de rive ne peut être habillée de métal (zinc, cuivre, tôle).

Le dépassement de la toiture à l'égout, hors gouttière, est compris entre 0,20 et 0,40 m, soit avec chevrons vus, planche cache-moineau traditionnelle ou corniche moulurée en bois ou en grès (schéma n° 20).

Les égouts de toit et les descentes d'eau pluviales sont traditionnels en zinc ou en cuivre.

Les chéneaux et autres formes d'égout sont interdits.

11-1-3 Souches de cheminée et de ventilation :

Toutes les sorties traditionnelles hors toitures de cheminée sont autorisées et plus particulièrement celles coiffées de mitres avec dallettes simples, dallettes et pilettes, et dallettes, pilettes avec chaperons confectionnés en tuiles plates. Les sorties en tubes apparents sont strictement interdites. Les petites ventilations inférieures à 0,20 m de hauteur et 0,20 m de diamètre sont autorisées (schéma n° 21).

La mitre aspirateur en béton est tolérée si les dimensions extérieures de l'aspirateur (et non de la dallette) sont supérieures ou égales à celles de la souche. Toutes les souches sont maçonnées et enduites au mortier traditionnel taloché (voir chapitre enduit extérieur). Pour les conduits neufs, les souches hors toit ne doivent pas dépasser les 2,00 m.

11-1-4 Ouvertures dans la toiture :

Les ouvertures en toiture doivent être alignées sur un seul niveau.

Sont autorisés les lucarnes et les châssis rampants de toiture dans la couverture aux conditions suivantes :

- Pour la lucarne rampante, la pente de sa toiture doit être supérieure à 30 degrés et s'arrêter à 0,60 m au moins du faite, mesuré sur la pente de la toiture. Les dimensions des ouvertures des lucarnes ou des châssis ne peuvent pas excéder 0,80 m pour la largeur, 1,00 m pour la hauteur (schéma n° 22).

hauteur / largeur supérieure à 1,25

La lucarne ne peut pas dépasser 1,20 m en largeur totale boiseries comprises. Les rives et l'égout du toit ne peuvent pas déborder de plus de 0,20 m le nu extérieur des jouées. L'espace comprise entre deux lucarnes doit être supérieur à trois largeurs de lucarne. De même, l'espace entre une rive et une lucarne doit être supérieur à deux largeurs de lucarne (schéma n° 22).

- Les lucarnes à toiture en battière (à deux pans) sont autorisées pour les bâtiments postérieurs à 1870. Les dimensions de leurs baies doivent être inférieures en proportion

aux dimensions des ouvertures existantes en façade les plus rapprochées de la toiture. Le faîte du toit de la lucarne ne doit pas dépasser le faîte du toit principal. Les pentes du toit de la lucarne doivent respecter les pentes du toit principal. L'égout du toit principal ne doit pas être interrompu devant les lucarnes (schéma n° 23).

- Les châssis rampants (tabatière et fenêtre de toit) sont noyés dans la couverture. leurs dimensions ne peuvent excéder 0,80 m de largeur et 1,00 m de hauteur. L'espace comprise entre deux châssis doit être supérieur à deux largeur de châssis et l'espace entre une rive et un châssis doit être supérieur à 1,5 largeurs de châssis (schéma n° 24).

- Un puits de lumière sans verrière, interrompant l'égout du toit, peut être aménagé à la jonction de deux bâtiments distincts, ou dans les édifices de grande longueur (plus de 10,00 mètres). Les rives, égouts et autres éléments doivent être traités suivant les dispositions du présent règlement.

11-1-5 Antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles sont installées aux endroits non visibles du domaine public ou, sont admises exceptionnellement si elles sont intégrées à leur environnement immédiat par une teinte adaptée. Leurs implantations figurent systématiquement sur les demandes de permis de construire ou déclarations de travaux.

11-2 FAÇADE :

11-2-1 Enduit :

Seuls sont autorisés les enduits à la chaux ou bâtards s'ils doivent rester naturels, et tout autre enduit minéral s'il est recouvert d'un badigeon ou teinté dans la masse. Les édifices comportant des chaînages d'angle, des corniches, des bandeaux ou des encadrements de baies en grès ou en bois conserveront ces éléments apparents et, quelque soit la technique de ravalement, ces éléments ne devront jamais se trouver en retrait par rapport au nu fini de la façade. Les teintes doivent être conformes aux teintes préconisées du nuancier.

11-2-2 Bardage :

Le bardage en bois naturel est toléré sur les bâtiments annexes. Les planches doivent avoir une largeur supérieure à 0,16 m, être assemblées à mi-bois ou recouvertes de pare-closes (schéma n° 25). Le bardage est laissé naturel ou lasuré (voir nuancier des teintes préconisées).

11-2-3 Colomage ou pan de bois :

Le colomage existant, formant un ensemble, est systématiquement ressorti (apparent) et restauré lorsque qu'une façade est repiquée ou ravalée. Les sections du bois doivent être identiques aux sections existantes sans pouvoir être inférieures à 0,14 m dans la

largeur vue et 0,04 m d'épaisseur pour les rares pièces plaquées en remplacement de pièces en bois disparues (schéma n° 26).

Le bois du colombage est traité et teinté conformément au cahier annexe. Les produits utilisés doivent laisser respirer les bois. Les enduits entre colombage doivent respecter les règles citées au chapitre enduit ci-dessus.

11-2-4 Pierre de taille :

Toutes les façades comportant des éléments en grès taillés (chaînage, encadrement, escalier, corniche, etc.) doivent être restaurées. Tout élément taillé en grès doit rester naturel sans enduit ni peinture. Dans le cas de maçonnerie en moellons laissés apparents, les joints restent discrets, brossés sans effet de relief et sans creux. Ils sont systématiquement traités au mortier à la chaux.

Les façades, de tout agrandissement ou surélévation de bâtiment comportant des éléments taillés en grès, doivent reprendre les modénatures existantes.

11-2-5 Baie :

Les baies (fenêtres ou portes) sur les façades principales (pignons et goutteraux), hormis les soupiraux de moins de 0,30 mètres carré (m²), doivent respecter la proportion - *largeur inférieure à la hauteur* - et reprendre les dimensions des ouvertures existantes lorsque la façade est transformée. Dans le cas d'un édifice projeté, les dimensions des baies des façades voisines sont à prendre comme référence, dans la mesure où elles correspondent aux proportions citées précédemment. Les dimensions des baies cachées ou en second plan ne sont pas réglementées.

Fenêtre :

Il sera recommandé d'utiliser des menuiseries bois peintes en blanc légèrement cassé (voir nuancier des teintes préconisées). Le PVC et le métal thermolaqué sont autorisés sur les édifices, neufs ou existants, entièrement maçonnés si les profilés proposés respectent les sections, les modénatures ainsi que les compositions existantes voisines.

Dans tous les autres cas (bâtiment entièrement ou en partie à colombage, apparent ou recouvert d'un enduit, avec ou sans encadrement des fenêtres en bois) l'utilisation du PVC n'est autorisée qu'exceptionnellement, après étude approfondie des façades existantes par les services instructeurs.

Dans tous les cas, la largeur vue d'un dormant est inférieure à 0,03 m, celle de l'ouvrant est inférieure à 0,04 m et celle du meneau central, ouvrants compris, est inférieure à 0,11 m. La largeur du petit-bois est inférieure à 0,03 m (schéma n° 27).

Volet :

Les volets sont en bois, pleins à barres enlardées pour toutes les constructions à colombage, pleins ou à tableaux pour les deux tiers bas et jalousies pour le tiers haut sur toute autre construction. Ils sont peints suivant le nuancier des teintes préconisées. Les pentures et autres ferrures doivent être de la même couleur que le volet (schéma n° 28).

Le remplacement à l'identique de volets roulants ou d'autres volets d'origine est autorisé sur les édifices dont l'architecture a été conçue pour de tels éléments.

Porte d'entrée :

Les portes d'entrée sont en bois laissé naturel ou peint suivant le nuancier des teintes préconisées. Elles peuvent être vitrées sur la moitié haute. Les anciennes grille en fonte ou en fer sont récupérées et reposées.

11-2-6 Portes de garage et de grange :

- Sur les édifices en place comme sur les agrandissements d'édifices existants ou à recréer les proportions des portes de granges sont conservées. Les ouvrants ne sont pas ajourés et sont montés au nu extérieur de la façade s'ils ouvrent vers l'extérieur ou sont placés en recul, au nu interne du jambage en bois ou en grès, s'ils ouvrent vers l'intérieur.

Si la porte est réduite sur sa hauteur, la composition de la partie supérieure est identique à la composition de la partie inférieure. Les deux parties doivent respecter le même plan (schéma n° 29).

Le remplacement de la partie supérieure de la porte par un colombage est toléré dans le cas d'une réduction de celle-ci, mais uniquement sur les bâtiments ayant encore des pans de bois. Ce nouveau pan de bois peut exceptionnellement être ajouré et vitré au nu intérieur (schéma n° 30).

Elle est systématiquement réalisée en bois. La largeur du bardage en bois composant les portes ne devra pas être inférieure à 0,12 m et est assemblée sans structure métallique apparente. Le bardage doit être vertical ou horizontal, sans ou avec cadre en bois (schéma n° 31).

- Sur les édifices projetés, on s'inspire des règles concernant les édifices existants. Néanmoins, la porte basculante est autorisée. Elle respecte une hauteur maximum de 2,50 m ou la hauteur des linteaux de la porte d'entrée et des fenêtres créées. Elle adopte la proportion $hauteur \times 1,2 = largeur$. La porte basculante est également réalisée avec un bardage en bois qui doit se conformer aux règles des portes d'édifices existants citées ci-dessus.

11-2-7 Vitrine de magasins :

- Sur les édifices en place ou sur les agrandissements d'édifices existants (éléments antérieurs à 1930), les encadrements ou supports de vitrines en grès, en bois, en fonte, etc. subsistants doivent être conservés ou restitués.

- Sur les édifices projetés, les ouvertures de vitrines peuvent reprendre les éléments et les proportions des vitrines existantes voisines antérieures à 1930 avec nécessairement :

- une allège, et le vitrage sur la façade au nu intérieur de l'encadrement. Ici, le rideau métallique anti-effraction est posé à 0,20 mètre au moins derrière le vitrage.

- sans allège si le vitrage est en recul de plus de 0,90 m du nu intérieur de la maçonnerie (coursive entre façade extérieure et vitrine du magasin). L'aspect d'une vitrine sans coursive, abritée derrière une maçonnerie, peut être traité librement.

Le linteau est droit à l'image des porches.

11-2-8 Auvent fixe :

Dans tous les cas, la toiture de l'auvent ne doit pas être en prolongement de la toiture principale.

- Sur les édifices existants à pans de bois, la structure de l'auvent doit être en bois et couverte de tuiles plates (queues de castor) avec une pente de toiture identique à celle du bâtiment principal. L'auvent doit couvrir au minimum deux ouvertures de la façade (par exemple, porte et fenêtre) avec une profondeur inférieure à 0,80 m (schéma n° 32).

- Sur les autres édifices existants la structure de l'auvent doit être en fer et couverte en verre, à pente unique sans jouées vitrées ou, exceptionnellement, en structure bois ou grès couverte de tuiles plates rappelant les matériaux et modénatures existants.

Dans tous les cas, l'égout de l'auvent ne doit pas être placé à moins de 0,20 m au-dessus du linteau des ouvertures et la faîte à plus de 0,20 m sous l'appui des ouvertures supérieures (schéma n° 33).

Les supports verticaux d'une structure bois en applique et les moulures de tout type sont proscrits (schéma n° 34).

11-2-9 Verrière :

Les verrières ou vérandas accolées ont une emprise au sol maximum de 16 m² et ne sont pas visibles du domaine public. Le volet paysager doit être particulièrement explicite quant à leur intégration.

Une dérogation peut être accordée pour les terrasses des commerces liés à la restauration sur place.

Les serres de production sont interdites si elles sont visibles du domaine public. Seuls la reconstruction ou l'agrandissement de serres de production d'une exploitation existante sont autorisés.

11-2-10 Balcon, terrasse et coursive :

Seul le balcon d'une surface inférieure à 3,00 mètres carré (m²) réalisé sur les constructions neuves est autorisé. Le garde-corps doit être réalisé en bois, en fer ou en fonte.

La construction d'une terrasse visible depuis la voie publique est strictement interdite.

La coursive d'étage sur les bâtiments existants doit être maintenue. Elle est autorisée sur les constructions neuves. Le garde-corps doit être réalisé en bois.

11-2-11 Enseigne :

Pour les commerces et services ouverts au public, seules une enseigne plaquée et une enseigne pendante perpendiculaire au mur sont acceptées. Seules les façades longeant le domaine public peuvent recevoir des enseignes. Elles sont placées au plus haut sous l'appui des baies du premier étage. Elles sont adaptées aux proportions de la façade et portent uniquement le nom de l'établissement ou la nature du commerce. Elles sont en métal ferreux (en rapport avec la ville du fer) et comportent un éclairage intégré. Les enseignes plaquées doivent être composées de lettres individuelles.

11-2-12 Banne et store :

Les stores et bannes en tissu de teinte unique (voir nuancier de teintes préconisées) sont autorisés. Ils sont à une seule pente et sans jouées, avec lambrequin ou retombée droite sans franges, avec possibilité d'inscription rappelant le nom et la nature du commerce ou du service (uniquement sur la retombée) (schéma n° 35).

11-2-13 Aération :

Toutes les sorties d'aérateur ou d'évacuation, ou tout autre appareil, doivent être habillées soit en bois, soit en maçonnerie et s'inscrire parfaitement dans le bâti.

11-3 CLOTURES :

Seules sont autorisées :

- les clôtures maçonnées en moellons de grès jointoyées ou non, en maçonnerie d'agglomérés de béton ou en béton coffré enduits au mortier à la chaux laissé nature. Le chaperon (faîtage) doit être maçonné à deux pentes symétriques ou composé de dalles de recouvrement en grès (schéma n° 36). Les portes doivent être en bois, pleine sur cadre, ou à claire-voie composées de lattes verticales sur barres et écharpes. La ligne de faîte des portes est horizontale. Leur hauteur doit être inférieure à 2,00 m et l'épaisseur du mur ne peut être inférieure à 0,30 m (schéma n° 37). Les grilles en fonte ou en fer des clôtures doivent être conservées et restaurées.
- les clôtures à soubassement en maçonnerie ou sans soubassement (voir le paragraphe clôture maçonnée ci-dessus) avec palissade à claire-voie composées de lattes verticales en bois sur barres en bois ou en fer, sans poteaux ou avec poteaux en grès. La ligne de faîte des portes et de la clôture est horizontale (schéma n° 38).

Le grès scié ou reconstitué est interdit.

Les teintes sont celles préconisées au nuancier.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Sols des cour :

Pour les cours visibles depuis le domaine public, seul est autorisé le pavé (pierre naturelle si possible ou pavé béton, voir cahier de recommandations) et ou les terres stabilisées.

13-2 Plantations :

Seuls sont autorisés les arbres feuillus et fruitiers régionaux.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ZONE B - Fossés devant remparts et jardins

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS SPECIALES

Sont admises, les occupations et utilisations suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 ci-après
- toute extension, dans la limite 25% calculée d'après la surface au sol qu'occupe le bâtiment existant, uniquement destiné aux logements ou aux activités tertiaires. Cet agrandissement n'est autorisé qu'une fois avec comme base de calcul l'emprise existante du bâtiment au moment de l'approbation de la ZPPAUP. Cette extension de 25% n'est accordée que si le reste de l'édifice à agrandir se conforme aux règles générales de la zone A de la ZPPAUP.
- tous les réseaux d'utilité publique et d'intérêt général s'ils sont enterrés
- tous les mobiliers urbains liés aux activités récréatives et de découverte
- toute reconstruction d'un édifice après sinistre, dans son volume existant.

- toutes constructions ou extensions liées à l'exploitation logique du cimetière et de ses activités funéraires ou cinéraires.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute nouvelle construction isolée,
- Tout changement de destination d'un bâtiment existant.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU PARCELLAIRES

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une extension se limite à la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Identique à l'article 11 de la Zone A, sauf :

- pour les clôtures, où seul le grillage gris ou vert, avec soubassement en béton ou en maçonnerie hors sol de moins de 0,10 mètre, sur une hauteur limitée à 1,50 mètres, est autorisé. Cette modification ne s'applique pas à l'enceinte du cimetière.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Plantations :

Seuls sont autorisés les arbres feuillus et fruitiers régionaux.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter aux documents d'urbanisme en vigueur.

ZONE C – Conserver le tracé des Centuries

La zone C couvre une partie du ban de Reichshoffen et l'intégralité du ban de Nehwiller. Les ensembles concernés sont définis par les Cartes *ZPPAUP, Zr Zones des Centuries de Reichshoffen* et *ZPPAUP, Zn Zones des centuries de Nehwiller*.

Principes de conservation.

Dans le but de sauvegarder les tracés de centuries encore visibles sur les plans cadastraux et dans le paysage du territoire Sud-Est de Reichshoffen ainsi que sur tout le territoire de Nehwiller, deux (2) zones font l'objet d'un travail de conservation particulier, notamment en cas d'opération de remembrement. Ainsi, tous les chemins ruraux ou parties de chemins ruraux correspondant à des parcelles ou parties de parcelles et relevés en couleur violette sur les plans *ZPPAUP, Zr Zones des Centuries de Reichshoffen* et *ZPPAUP, Zn Zones des centuries de Nehwiller* restent inaliénables, **leurs tracés cadastraux, c'est à dire leur orientation et leur direction, ne peuvent être modifiés**. Ces parcelles correspondent à des chemins ruraux **ou à des voies de circulation existantes**, aucune autre utilisation de ces parcelles n'est autorisée.

La listes des références parcellaires de ces chemins est annexée au présent règlement.