



ORBHEY

Règlement Municipal des Constructions

Annexe 2 Note explicative



Avril 2023

Envoyé en préfecture le 04/05/2023

Reçu en préfecture le 04/05/2023

Publié le



ID : 068-216802496-20230504-A2023_146-AR

Sommaire

Préambule	3
1. L'importance de fixer des règles spécifiques à Orbey	4
1.1. Les avantages du RMC.....	4
1.2. L'organisation des espaces bâtis.....	5
1.3. Le patrimoine remarquable.....	14
2. Les mesures indispensables	19
2.1. Pour les fermes et anciennes fermes hors bourg centre	19
2.2. La hauteur maximale des constructions sur une très grande partie du ban	21
2.3. Pour le bourg centre	21
2.4. Les règles applicables à tout le territoire communal ou presque.....	23
2.5. Les règles spécifiques à certains hameaux.....	24
3. La synthèse des principales mesures	26

Envoyé en préfecture le 04/05/2023

Reçu en préfecture le 04/05/2023

Publié le

ID : 068-216802496-20230504-A2023_146-AR



Préambule

Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la loi locale du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions, habilite l'autorité de police communale, c'est-à-dire le maire, à prendre, par arrêté, des dispositions réglementant la police des constructions, non seulement dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, mais aussi dans l'intérêt de l'esthétique locale, en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions.

Le maire a donc la possibilité d'élaborer un Règlement Municipal des Constructions qui comporte des dispositions d'urbanisme, similaires sur certains points à celles du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

I. L'importance de fixer des règles spécifiques à Orbey

I.1. Les avantages du RMC

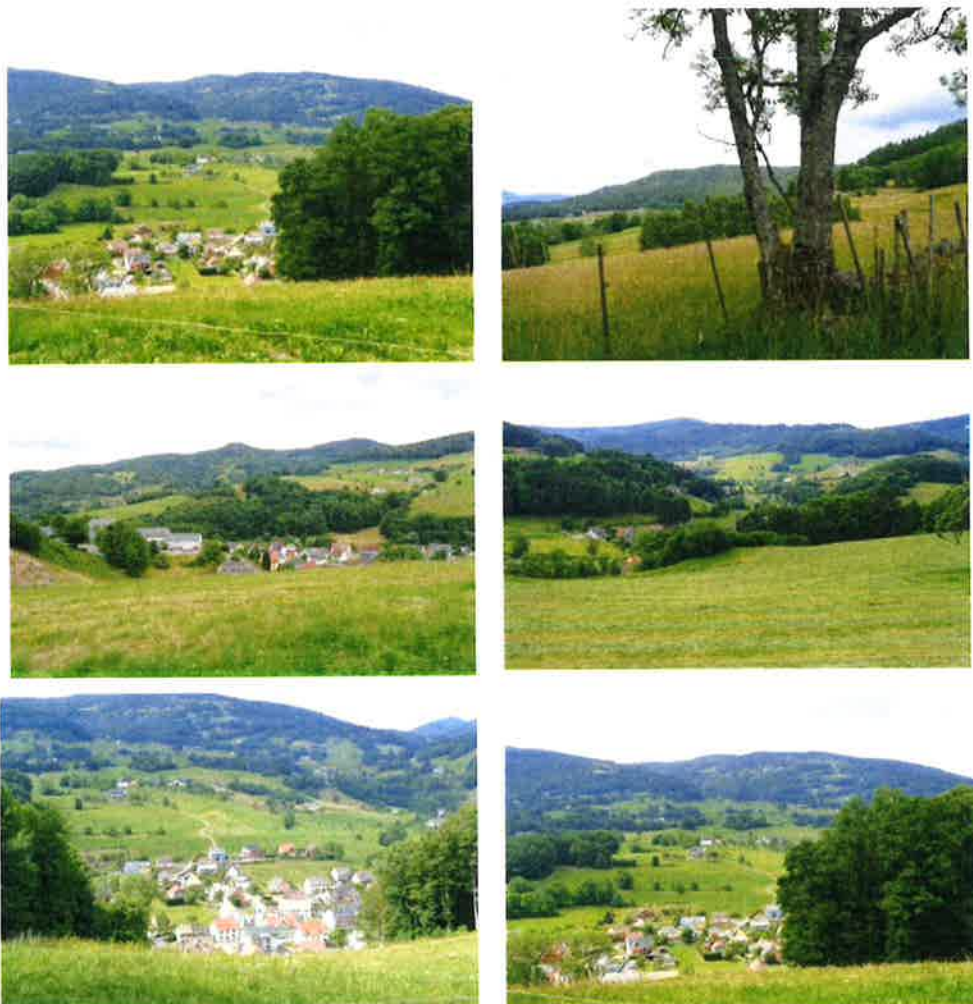
Un POS¹ a réglementé les constructions à Orbey jusqu'en décembre 2020.
Depuis, c'est le RNU² qui encadre les projets et les autorisations d'urbanisme.

Ce règlement général s'applique indifféremment à toutes les communes de France non couverte par un PLU, pour assurer un minimum de respect de l'intérêt public.

Il n'est donc pas forcément adapté à la morphologie urbaine de chaque commune, et comprend aussi des règles qui peuvent être interprétées de façon subjective.

Les communes d'Alsace et de Moselle, comme Orbey, dont le paysage urbain risque de se détériorer du fait d'opérations immobilières inopportunes, peuvent élaborer un RMC³ pour fixer des règles plus en adéquation avec leur identité.

Le vaste territoire d'Orbey est façonné par des reliefs montagneux, essentiellement occupés par des forêts et prairies, conférant un caractère rural à toute la commune, et multipliant les points de vue sur tous les secteurs du ban.



¹ Plan d'Occupation des Sols

² Règlement National d'Urbanisme

³ Règlement Municipal des Constructions

Les constructions que compte la commune se répartissent sur pratiquement la totalité du ban, du fait de l'activité agro-pastorale fortement ancrée dans l'histoire locale.

La tendance à la réhabilitation des anciennes fermes ne doit pas entraîner une destruction de l'identité agricole et paysagère spécifique d'Orbey.

De plus, les nouvelles opérations immobilières ne doivent quant à elle pas conduire à une dégradation et banalisation du tissu bâti dans la commune.

Il s'agit bien sûr de conserver la qualité du cadre de vie afin qu'il demeure distinctif et attractif, mais aussi de sauvegarder le potentiel touristique du secteur.

Le caractère touristique de la commune est en effet marqué, et cette activité bénéficie de nombreux équipements, logements touristiques comme les gîtes, sentiers, etc ...

Les dispositions du RNU, régissant en 2022 les modes de construction, trop générales, ne peuvent pas contribuer à remplir ces objectifs de préservation des caractéristiques traditionnelles du paysage d'Orbey.

Le RMC permettra de fixer des règles en ce sens.

Il distinguera différents secteurs pour l'application de différentes règles, mais n'a pas le pouvoir de décider du caractère constructible ou non des terrains.

Cet dernier sera toujours régi par les dispositions du RNU concernant les « Parties Actuellement Urbanisées » de la commune, puis par les dispositions règlementaires¹ du PLUi² de la vallée de Kaysersberg, lorsqu'il sera approuvé.

I.2. L'organisation des espaces bâtis

Le tissu bâti d'Orbey se compose :

- de secteurs agglomérés denses, avec une forme urbaine particulière liée à la forte imbrication du bâti dans un espace relativement exigü.

Les bâtiments du noyau central et ancien de la commune font, pour beaucoup, partie de la famille des maisons de vallée vosgienne.

Ils ont été conçus pour faire face aux aléas du climat, et parfois recouverts de revêtements de protection sur les façades.



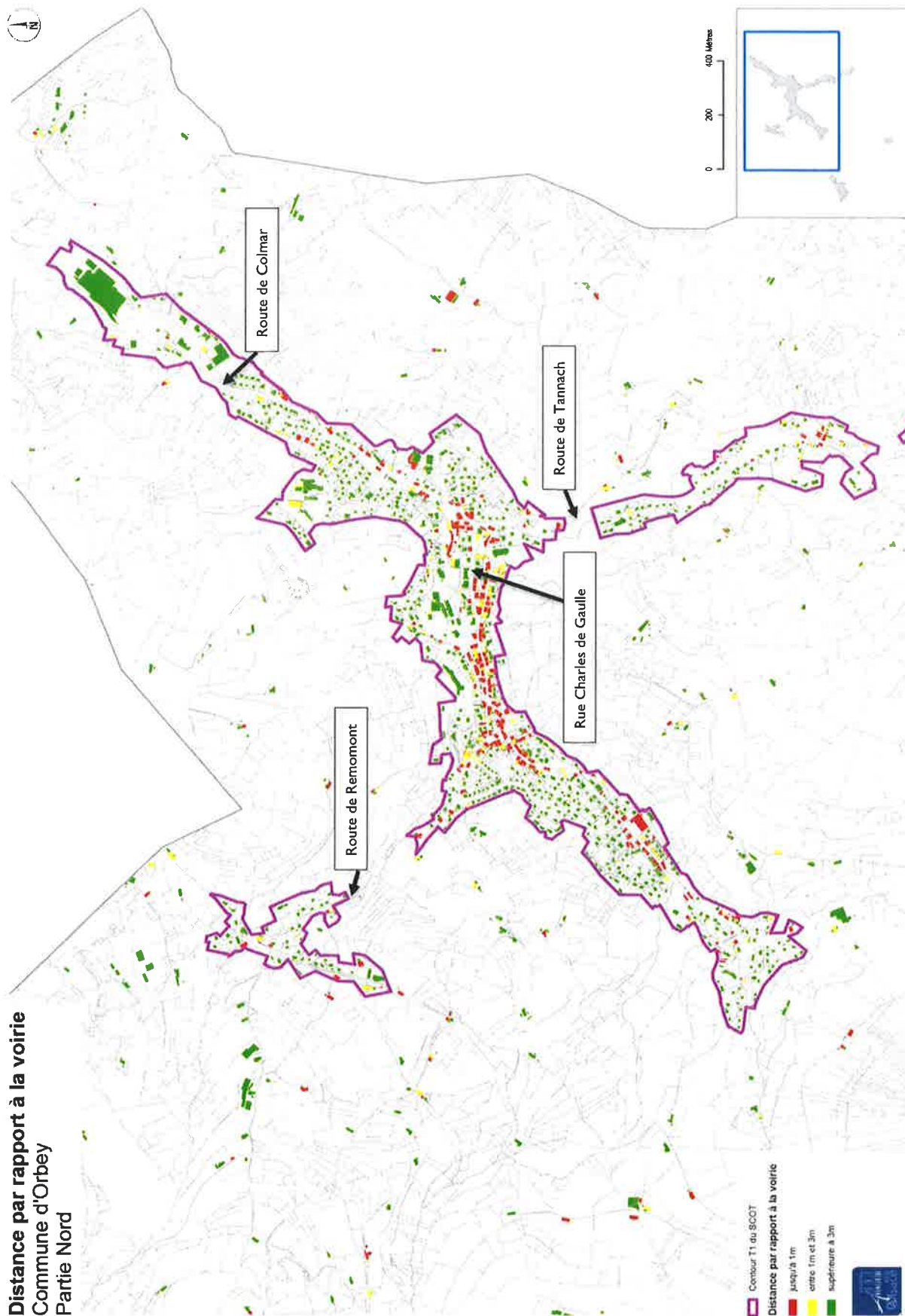
¹ notamment les plans de zonage

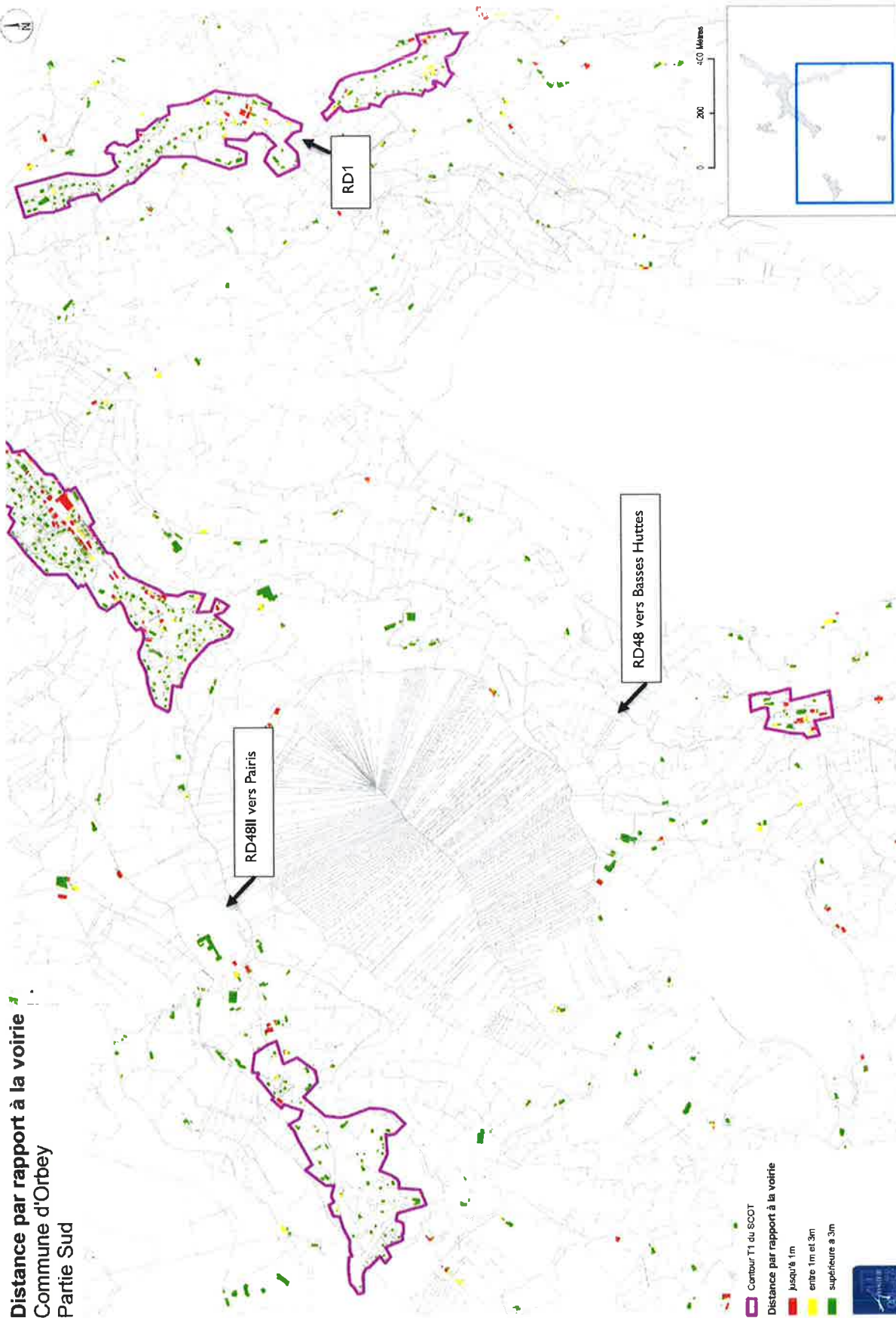
² Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ils présentent souvent 2 niveaux + combles, et toujours des toitures à plusieurs pans.

On peut voir sur les cartes qui suivent que, dans le noyau ancien de la ville, de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement, ou presque, de leur voie de desserte (bâtiments en rouge sur les cartes), ce qui est beaucoup moins le cas pour les autres secteurs urbanisés du ban.







Distance par rapport à la voirie
Commune d'Orbey
Partie Sud

Les espaces bâtis se déployant autour du noyau le plus ancien constituent une zone de moyenne densité, s'apparentant à un tissu d'habitat essentiellement individuel. Il comprend les extensions « anciennes » du village (années 1970).

Depuis les années 1980, plusieurs zones de lotissements se sont développées, et 2 programmes sont en voie de réalisation ; ils se grefferont sur les flancs du noyau ancien.



L'exiguïté du fond de vallée a notamment conduit à implanter les maisons sur les versants en pente douce.



Les formes, volumes et styles ne correspondent pas à ceux des constructions traditionnelles que l'on peut rencontrer sur le reste du ban.

Toutefois, chaque lotissement présente sa propre cohérence et constitue une entité homogène.

Les règles qui seront définies par le RMC pour les lotissements ne concerneront que ceux qui sont déjà existants à la date d'entrée en vigueur du RMC.

Elles ne s'appliqueront pas aux lotissements en cours, en projets, ou futurs.

- de hameaux plus ou moins importants, le long des vallées latérales et secondaires.

Celles-ci ont vu s'implanter un nombre important de constructions créant des extensions au noyau ancien, avec une focalisation des constructions à proximité des hameaux déjà constitués.

On distingue ainsi, essentiellement, 5 « écarts » (Remomont, Pairis et la zone des chalets de Noirrupt, Hautes et Basses Huttes, Tannach).

Ces hameaux se caractérisent par l'absence d'organisation interne. Il s'agit en effet de constructions plus ou moins regroupées pour bénéficier de conditions favorables (nature des terrains, sources, proximité des voies, relief, protection contre les intempéries).

Certains regroupements, qui ne comptaient que quelques résidences, sont devenus des hameaux assez importants (notamment Tannach et Remomont).

On remarque que le hameau des Basses Huttes, même s'il est réduit en superficie, présente des caractéristiques morphologiques identiques au noyau ancien du bourg. Il s'agit en effet d'un petit noyau villageois ancien regroupé autour de son église.

Les Hautes Huttes se situent sur un plateau, entourés de prairies, et ont conservé intact leur caractère rural.

En effet, les conditions climatiques en rendent parfois l'accès difficile.

Une distinction s'opère entre les 2 entités qui forment Tannach.

La partie la plus proche du bourg centre de la ville, Basse Tannach, présente un tissu urbain similaire à celui qui s'est développé en périphérie du noyau ancien de la ville.



Le tissu bâti de la partie haute de Tannach semble dans l'ensemble plus lâche et moins dense, même s'il s'est un peu densifié récemment.

Le tissu bâti est pour l'instant relativement peu dense aussi à Remomont.

Il mène vers les secteurs du Creux d'Argent (replat et carrefour de randonnées pédestres), de Surcenord, et vers le col de Bermont qui conduit à Lapoutroie.



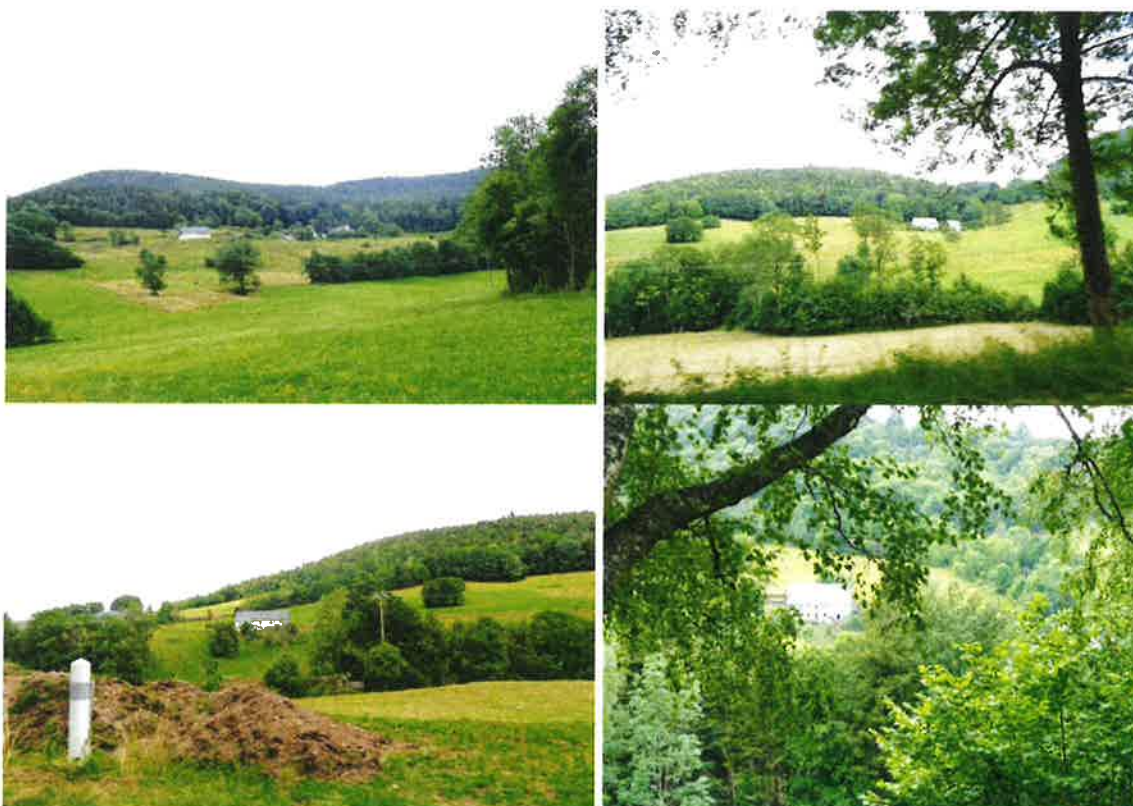
Le hameau de Pairis comprend divers types d'éléments bâtis, notamment liés à des activités, équipements, hébergements, des constructions plus anciennes, et une zone de chalets datant des années 1970 (lieu-dit Noirrupt).

Les zones d'habitat y sont dans l'ensemble de très faible densité.

- de l'habitat diffus, et de nombreuses fermes ou anciennes fermes isolées, c'est-à-dire en discontinuité du tissu bâti.

On compte une centaine de constructions de type « ferme » dispersées sur l'ensemble du ban communal.

L'activité agro-pastorale autrefois très développée nécessitait de grands espaces et a dicté ce mode d'implantation.





La plupart de ces constructions, a acquis, depuis, une vocation résidentielle et/ou touristique.

Les transformations des anciennes fermes portent sur les toitures (augmentation de l'espace habitable), l'aménagement des combles et/ou des dépendances, la création de baies vitrées sur le haut des pignons, la pose de fenêtres de toit, des extensions, ravalements de façades, etc ...



Ces opérations permettent bien sûr de valoriser le patrimoine historique de la commune tout en créant des hébergements correspondant pleinement au tourisme « vert ».

Cependant, certaines réhabilitations risquent de rompre l'harmonie architecturale simple des bâtiments d'origine, et leur intégration dans le paysage ouvert.



- de secteurs dont la vocation dominante est l'activités économique ou de loisirs

Que les activités soient liées au tourisme ou à des domaines très différents, le ban d'Orbey comprend plusieurs zones qui leur sont dévolues : la zone d'activités proche de Lapoutroie (industrie, artisanat, ...), le site du Lac Noir, le campings et la zone de loisirs associée, ...



Les règles du RNU ne constituent a priori pas d'obstacles à l'aménagement de ces zones séparées du reste de la ville.

En dehors de la station du Lac Blanc à protéger pour ses caractéristiques environnementales, elles ne feront donc pas l'objet de dispositions particulières dans le RMC.

1.3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine bâti d'Orbey se compose donc d'innombrables fermes ou anciennes fermes, de type « ferme bloc ».

En 1980, la commune comptait encore 175 exploitations, il y en avait 105 en 1988, puis seulement 50 en 2010.

De très nombreuses fermes ont donc évolué en fermes-auberges ou auberges, résidences principales ou secondaires, gîtes, appartements touristiques, ...

Ces transformations permettent d'éviter que ces bâtiments agricoles deviennent des friches, et au contraire valorisent le patrimoine rural et historique de la commune, tirant profit d'un environnement naturel particulièrement admirable.

Ces anciennes fermes sont situées dans le bourg centre, à l'écart dans les hameaux, et beaucoup sont disséminées partout sur le ban communal.

Les fermes isolées bénéficient d'un cadre exceptionnel et singulier pour chacune d'entre elles, du fait de la diversité du relief et des orientations des versants sur le territoire communal.

De nombreuses fermes présentent de plus une ou des caractéristiques spécifiques à la vallée de Kaysersberg.

Les fermes datent pour la plupart du 19^{ième} siècle, ou du 18^{ième} siècle.

Elles se présentent en général sous la forme d'un seul bâtiment à la toiture composée de deux pans longs, parfois avec une ou deux demi-croupe(s), quelquefois avec une lucarne.

Les couvertures sont la plupart du temps en ardoises, en plaques de fibrociment, parfois en tuiles de couleur brun-orangé.

Les pignons sont souvent eux aussi couverts d'ardoises, de bois, de fibrociment, ...

Certains murs-pignons sont enterrés jusqu'au niveau du toit (289 Schoulzbach, ...) ou du deuxième niveau (203 Basses Huttes, ...).

Des bâtiments abritaient autrefois 2 exploitations (42 Champs Simon, ...) ou 2 logis (379 Grenelle, ...).





Une caractéristique propre à de nombreuses fermes du secteur est de présenter une porte, ou porte à 2 battants, dans le versant ou le pignon postérieur du toit, donnant accès au fenil dans le comble (359 Creux d'Argent, 354 Creux d'Argent, 327 Chèvremont, 329 Chèvremont, 55 Bois le Sire, ...).

On observe donc des passages, rampes ou passerelles menant à ces ouvertures (41 Champs Simon, 368 Saint Genest, 277 Schoulzbach, 326 Chèvremont, ...).

Certaines fermes présentent même 2 accès parallèles par le toit (42 Champs Simon, ...).





Les rénovations des anciennes fermes ont introduit des éléments contemporains : fenêtres élargies ou modernisées (7 rue de la libération, ...), baies vitrées dans le mur-pignon, lucarnes ajoutées au toit (56 rue du général De Gaulle, 114 route de Tannach, 29 rue du Busset, ...), vérandas ou loggias, porches modernes abritant la porte du logement (93 route de Tannach, ...),

Ce patrimoine rural est remarquable car spécifique au secteur d'Orbey, et il reste sinon peu de patrimoine antérieur aux guerres mondiales.

Une partie importante des bâtiments que compte la commune se situe donc en dehors des espaces densément urbanisés.

L'impact paysager de certaines constructions situées sur les flancs des versants peut être particulièrement fort.





2. Les mesures indispensables

La perception visuelle des fermes et hameaux nécessite une attention particulière, dans un contexte de rachat et réaffectation des constructions, pour ne pas nuire aux points de vue remarquables et banaliser l'image rurale traditionnelle de la commune.

Il est donc important pour l'esthétique locale de préserver les caractéristiques principales des bâtiments ruraux, susceptibles d'être réaménagés.

2.1. Pour les fermes et anciennes fermes hors bourg centre

Il convient ainsi de s'assurer que, pour tous travaux éventuels sur des fermes ou anciennes fermes, situées sur tout le ban hors bourg centre, les caractéristiques principales du bâtiment soient conservées :

- la forme générale, la hauteur du bâtiment, et sa sobriété architecturale ;
- l'aspect de la toiture (sens, nombre de pans, pente, couleur, longueur initiale minimale) ;
- les couleurs (une couleur traditionnelle des constructions de montagne pour les bâtiments) ;
- les éléments architecturaux spécifiques tels que les possibilités d'accès par le toit à l'ancien fenil, ponts de grenier, ...

Si une toiture doit comprendre des panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, la forme et l'aspect de la toiture pourront être adaptés aux impératifs techniques.

C'est aujourd'hui le RNU qui autorise ou interdit les éventuelles constructions hors du bourg centre, ce sera le PLUi quand il sera approuvé.

Si les extensions des constructions existantes devaient être autorisées pour les fermes ou anciennes fermes, le RMC exigera que la surface de plancher supplémentaire ne dépasse pas 30% de la surface de plancher du bâtiment avant travaux.

Les extensions du bâtiment principal ne pourront être réalisées que dans le prolongement de la façade la plus longue, et non perpendiculairement à cette façade (sauf aménagement d'un bâtiment perpendiculaire existant).

Elles devront rester de hauteur totale inférieure ou égale au bâtiment original, et présenter le même type de toiture que celui-ci : sens, pente, nombre de pans, couleur.

D'autre part, si les annexes (stationnement, rangement, abri, ...) des constructions existantes devaient être autorisées pour les fermes ou anciennes fermes, elles devront présenter une emprise au sol maximale de 20 m² et une hauteur maximale totale de 3,5 m.

Une seule annexe supplémentaire par ferme sera autorisée à partir de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté municipal qui instaure le RMC dans la commune.

Les bâtiments annexes devront dans tous les cas être en harmonie avec les constructions principales (toiture, forme, ...).

De façon générale, les constructions nouvelles devront, par leur volumétrie, architecture et proportions, s'insérer de manière harmonieuse au bâti préexistant, dans le site et le paysage.

De la même façon, le changement de destination des dépendances des fermes ne pourra s'opérer qu'en :

- conservant les caractéristiques principales de la dépendance d'origine : emprise au sol maximale, hauteur totale maximale, forme de la toiture,
- homogénéité avec le bâtiment principal de l'exploitation : couleurs des toitures et façades, ...
- respectant le cadre paysager.

L'impact des couleurs des bâtiments marquant particulièrement le paysage, les fermes et anciennes fermes hors bourg centre ne pourront plus être repeintes que dans des tons blancs, beiges ou pastels.

Là où les reconstructions après démolition de fermes seront possibles (hameaux), le nouveau bâtiment devra présenter la même orientation, le même type de toiture, la même implantation par rapport à la voie, une emprise et une hauteur inférieures ou égales à la construction démolie.

2.2. La hauteur maximale des constructions sur une très grande partie du ban

La hauteur des bâtiments est un facteur qui influe bien sûr sur l'impact paysager des bâtiments.

La hauteur maximale autorisée doit être adaptée à chaque site selon sa géomorphologie et son environnement ; la disposition abstraite du RNU au sujet de la hauteur des bâtiments doit être supplée par des règles précises et propres à Orbey, dans le RMC.

Les règles concernant les hauteurs maximales des constructions, pour les différents secteurs du territoire communal, qui étaient prescrites dans le POS et se sont appliquées pendant près de 20 ans, seront pour beaucoup reprises par le RMC.

Elles étaient en effet le résultat d'un travail sur la morphologie et l'impact paysager des diverses parties de la commune.

Ainsi, en ce qui concerne les espaces qui accueillent des constructions¹, souvent sur des petits plateaux, hors bourg centre et hameaux où des hauteurs spécifiques se justifient, les limites de hauteur seront les suivantes :

- 9 m à l'égout du toit pour les nouveaux bâtiments agricoles là où ils seront admis ;
- 7 m à l'égout du toit pour les nouveaux bâtiments d'habitation ou d'activité s'ils sont permis ;
- 3,5 m au total pour les éventuels nouveaux bâtiments annexes (garages, abris, remises, ...).

Les hauteurs seront calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel.

Tous les travaux sur les constructions existantes, avant la promulgation du RMC, devront respecter la hauteur de la construction initiale.

Ces espaces incluent notamment Blancrupt, les Allagouttes, Hautes Huttes, les Immerlins, Maisons Rouges, ...

2.3. Pour le bourg centre

Dans le bourg centre, la mixité architecturale est bien sûr beaucoup plus importante, mais la conservation des éléments fondateurs et prépondérants de l'esthétique locale, et donc de l'attractivité résidentielle et touristique de la commune, nécessite aussi des règles plus précises que celles du RNU.

¹ en plus des fermes ou anciennes fermes : de l'habitat diffus, d'autres bâtiments agricoles, des bâtiments d'activités en lien avec la nature des sites, dont des hébergements de type colonies, des équipements d'intérêt collectif, ...



Les prescriptions qui seront fixées par le RMC ne concerneront pas les lotissements en cours, en projets ou futurs.

En effet ces quartiers présentent un caractère propre à chacun d'entre eux, et ne sont pas concernés par la conservation de la morphologie traditionnelle du tissu bâti.

Ainsi, dans le bourg centre, les couleurs des nouvelles toitures (sur des constructions neuves ou préexistantes en cas de réfection) pourront être soit noires, soit présenter des tons bruns-orangés. Les toitures devront comporter plusieurs pans (= au moins 2), comme les bâtiments d'aspect traditionnel.

Les toits plats (= à très faible pente) pour les constructions principales (habitat, activités) seront donc interdits, afin de ne pas banaliser le tissu bâti de la ville ; les toitures arrondies seront également proscrites.

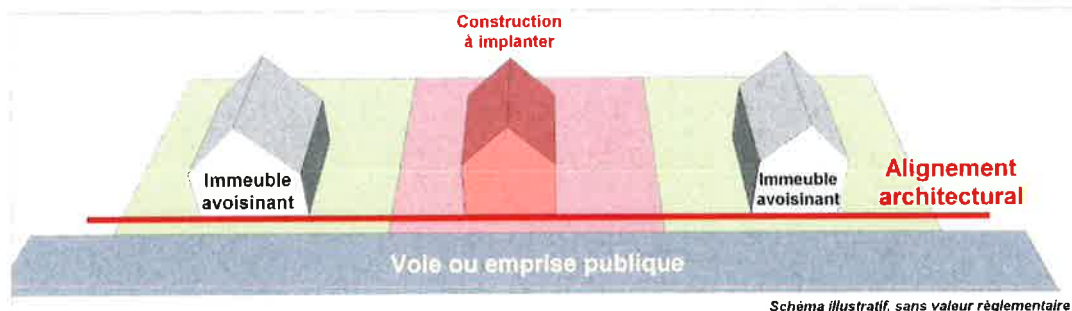
Les toitures plates seront, dans tous les cas, autorisées pour les carports.

Comme le montrent les cartes du §1.2. (bâtiments en rouge), la traversée du bourg centre se distingue par l'alignement des constructions en bordure de la voie publique ou presque, et marque le noyau historique de la ville.

Cet ordonnancement est altéré lorsque des bâtiments sont implantés en recul par rapport à la voie.

Ainsi, une réglementation spécifique doit être introduite pour les futures constructions neuves, sur des terrains vierges ou rendus disponibles après démolition, situées en première profondeur par rapport aux rues Charles de Gaulle, de l'église, du Faudé, de la libération, de la place, Paul Munier, et à la place du marché.

Après l'entrée en vigueur du RMC, ces constructions devront être implantées à l'alignement architectural défini par les immeubles avoisinants, s'il existe, ou à l'alignement préexistant avant démolition, le cas échéant.



Lorsque l'alignement avoisinant n'est pas clairement défini :

- les constructions pourront s'implanter tout de même à l'alignement de la voie (jusqu'à 1 mètre de recul par rapport à la voie),
- ou en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la voie de desserte.

Ce recul minimal de 4 m encourage l'aménagement de places de stationnement facilement accessibles devant la ou les construction(s), notamment de parkings en cas de logements collectifs. Cela peut contribuer à réduire le stationnement sur la voie publique dans ces rues très fréquentées.

Dans le noyau ancien du bourg centre, la hauteur de façade des bâtiments est susceptible d'introduire dans le tissu bâti rural des éléments plus urbains et déstructurants.

La hauteur maximale des nouvelles constructions y sera donc fixée à 10 m à l'égout du toit, dans le RMC.

Cette règle peut être appliquée également pour les Basses Huttes, qui constitue, dans l'ensemble, aussi un noyau villageois ancien.

Dans le reste du bourg centre, constitué par les premières extensions au-delà du noyau ancien, et les lotissements déjà construits à l'automne 2022, les terrains sont souvent plus pentus, et le tissu urbain moins dense et davantage résidentiel.

Ainsi, la règle fixant la hauteur maximale des bâtiments y sera différente de celle du noyau urbain originel et dense : 7 m au maximum à l'égout du toit, et mesurés non pas par rapport au niveau du terrain naturel en tout point de la construction comme dans les noyaux villageois anciens, mais par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Ce niveau moyen sera recalculé par tranche de 10 m de longueur.

Cette prescription peut être reprise pour Basse Tannach, de morphologies géographique et urbaine similaires.

2.4. Les règles applicables à tout le territoire communal ou presque

La règle suivante s'appliquera dans le bourg centre, mais peut être étendue à tout le ban communal, car elle est primordiale partout pour conserver le paysage traditionnel : les toitures des nouvelles constructions, qui comprendront obligatoirement plusieurs pans, devront présenter des pentes comprises entre 30° et 45°.

Une toiture constituée d'un seul pan, de pente comprise entre 30° et 45°, sera admise si elle couvre un bâtiment d'un seul niveau sans sous-sol.

Certaines constructions de ce type existent en effet déjà sur le territoire communal, et ne dénaturent pas le paysage environnant.

Ces dispositions sécurisent l'impact visuel d'éventuels habitats alternatifs (tels que tiny-houses).

Bien sûr, toute toiture du ban communal pourra tirer parti des énergies renouvelables et comporter des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Par ailleurs, les nouveaux bâtiments à usage d'activités (dont agricoles), pourront, là où ils seront autorisés par le RNU ou le PLUi, bénéficier d'une dérogation à la règle et comporter une toiture, certes obligatoirement à plusieurs pans mais de pente libre au-delà de 20°.

Le but est en effet de ne pas freiner le développement économique dans la commune.

Les hangars présenteront donc un cas particulier pour lequel il pourra être dérogé aux règles.

Les seuls sites non concernés seront les zones d'activités et de loisirs, dont les constructions et leurs toitures resteront régies par le RNU dans un premier temps, avant d'être éventuellement réglementées par le PLUi.

D'autre part, le POS de 2000 exigeait un recul des constructions d'au moins 9 m par rapport aux routes départementales dans certains secteurs (Allagouttes, Blancrupt, Hautes Huttes, Immerlins, Maisons rouges), et même de 10 m par rapport à la RD48II à Pairis.

Pour des raisons de sécurité, le RMC imposera alors un retrait des nouveaux bâtiments principaux (habitat, activités, hébergement) d'au moins 9 m par rapport aux routes départementales, partout sur le ban communal hors bourg centre et Basses Huttes (patrimoine ancien en bord de RD).

Pour Pairis, accueillant divers équipements à intérêt ou usage collectif, la prescription particulière du POS sera reprise par le RMC.

Enfin, les toitures des bâtiments de montagne sont en général noires ou presque (ardoise, lauze, bardeau, ...) car les couleurs sombres captent les UV et, s'il n'y a pas de neige, permettent d'accumuler de la chaleur.

La conservation du caractère traditionnel du paysage de la commune implique donc que les nouvelles toitures couvrant les bâtiments neufs ou anciens en cas de réfection, soient de couleur noire.

Cette règle s'appliquera sur tout le ban communal hormis le bourg centre, et il y aura une alternative pour certains hameaux.

2.5. Les règles spécifiques à certains hameaux

Les **Allagouttes** constituent un site particulier, avec une organisation propre des bâtiments (à l'architecture diversifiée), liée aux activités de l'Institut Médico-Educatif qui bénéficie de son environnement privilégié.

Les nouvelles toitures (y compris pour les extensions ou rénovations), pourront donc y être de couleur noire ou brun-orangé, et les constructions devront toujours s'insérer harmonieusement dans le cadre naturel.



Au lieu-dit « **Maisons rouges** », à proximité du Lac Noir, se trouvent des maisons qui étaient à l'origine destinées aux employés de l'ancienne usine hydroélectrique, un bâtiment en friche faisant l'objet d'un projet hôtelier, ...

Les toitures y sont aujourd'hui grises, noires et brunes-orangées.

En cas de réaménagement d'un bâtiment existant dans ce secteur, les travaux devront respecter la hauteur, la forme de ce bâtiment initial, et la forme de sa toiture.

Les éventuelles nouvelles constructions devront être en harmonie avec les constructions voisines.

La couleur de toiture d'une nouvelle construction devra être noire ou brune pour **Noirrupt**, la zone des « chalets », puisque les toitures brunes ou couleur « bois » correspondent logiquement à ce type d'architecture.

L'architecture de type « chalet » présente en général une toiture à 2 pans à larges débords, une façade plus large côté pignon que côté faitage, souvent des ouvertures nombreuses et larges, parfois un balcon le long de la façade, ...

Quoi qu'il en soit, les éléments en bois sont une composante essentielle de ce genre de constructions. Il s'agit d'un matériau qui devra donc être visible sur tout nouvel édifice créé dans cette zone.

En ce qui concerne **Basse Tannach**, les points de vue portant sur le hameau, notamment depuis les Champs Simon, conduisent à introduire dans le RMC une règle spécifique, et qui permet, en zone de montagne, que l'insertion paysagère des constructions soit améliorée : le faitage des nouvelles constructions principales devra être parallèle aux courbes de niveau, pour les constructions principales non situées en première profondeur par rapport à la RD11.

Pour la partie du site de loisirs du **Lac Blanc** se trouvant sur le ban communal d'Orbey, la limite de hauteur de tout type de nouveau bâtiment sera de 7 m à l'égout du toit.

La diversité des activités sportives et de loisirs sur le site peut en effet induire une pression sur l'utilisation des espaces, alors qu'il fait partie :

- du réservoir de biodiversité « Hautes Vosges haut-rhinoises » identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Alsace, intégré dans le SRCE de la région Grand Est ;
- d'une Zone Naturelle à Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- d'un secteur du réseau européen Natura 2000 (directive oiseaux).

De plus, il jouxte un second site Natura 2000 (directive habitats), et une autre ZNIEFF de type I.

L'esthétique locale est donc caractérisée au Lac Blanc par la prégnance des espaces naturels.

Noirrupt, Pairis, Remomont, et Tannach, présentent des caractéristiques urbaines, du fait du regroupement plus ou moins dense d'habitations, mais surtout un cadre montagnard avec reliefs et massifs boisés.

Le POS fixait alors une hauteur maximale au faitage des constructions similaire pour ces 4 sites : 10 m au point le plus bas de l'emprise du bâtiment.

Toutefois, la hauteur d'une extension d'un bâtiment existant pouvait atteindre la hauteur du bâtiment.

Ces règles de hauteur, justifiées à l'époque de l'élaboration du POS, et appliquées jusqu'au 21 décembre 2020, seront reprises dans le RMC.

3. La synthèse des principales mesures¹

La délimitation des différents sites est visible sur la carte qui se trouve dans le document « Annexe ».

SUR TOUT LE BAN, HORS BOURG-CENTRE

Conservation des principales caractéristiques des fermes ou anciennes fermes, construites avant 1950 :

- Conservation, s'ils existent, de l'accès vers le toit (pont de grenier) et de l'ouverture dans le toit
- Pas de balcon en façade, ni de terrasses de toit, ni de menuiserie en PVC et/ou de couleur blanche
- Couleurs des façades = tons blancs, beiges ou pastels
- En cas d'extension :
 - surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher initiale
 - hauteur de l'extension inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment d'origine + même type de toiture
 - dans le prolongement de la façade la plus longue
- En cas de changement de destination des **dépendances**, conservation des caractéristiques principales des bâtiments d'origine
- En cas de nouvelles annexe : emprise au sol maximale de 20 m² et hauteur totale maximale de 3,5 m
- Là où les **reconstructions après démolition** seront admises : pour le nouveau bâtiment, même orientation, même type de toiture, même implantation par rapport à la voie, que le bâtiment démoli + emprise au sol et hauteur inférieures ou égales à la construction démolie.

¹ hors zones économiques, d'équipements et de loisirs

SUR TOUT LE BAN

Pour les nouvelles constructions :

- Toiture à 2 pans au moins, avec des pentes comprises entre 30° et 45°
- Un seul pan, avec des pentes de 30° à 45° est admis pour les bâtiments d'un seul niveau sans sous-sol
- Pour les bâtiments d'activités (dont agricoles), toiture à 2 pans au moins avec des pentes supérieures ou égales à 20°
- Pour les hangars liés à une activité économique, et les bâtiments annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² et de hauteur inférieure ou égale à 4 m : dérogation aux règles sur les pans et pentes de toitures
- Harmonie avec l'environnement et le tissu bâti existant

SUR TOUT LE BAN, SAUF BOURG-CENTRE ET HAMEAUX AVEC UNE REGLE PARTICULIERE

Hauteur maximale des nouvelles constructions, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise du bâtiment :

- 9 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles
- 7 m à l'égout du toit pour les habitations et bâtiments pour les autres activités
- 3,5 m au total pour les bâtiments annexes

Pour les nouveaux bâtiments principaux :

- 9 m de recul au moins par rapport aux RD (sauf à Basses Huttes)

Pour les nouvelles toitures (sur bâtiments neufs ou non) :

- Couleurs noire ou gris foncé

BOURG CENTRE

Noyau ancien :

- Hauteur maximale des nouveaux bâtiments : 10 m à l'égout du toit, mesurés par rapport au niveau du terrain naturel en tout point du bâtiment

En bordure des rues Charles de Gaulle, de l'église, du Faudé, de la libération, de la place, Paul Munier, et de la place du marché, pour les nouvelles constructions principales situées en première profondeur par rapport à la voie (y compris RD) :

- Implantation à l'alignement architectural défini par les immeubles avoisinants, s'il existe
- S'il n'existe pas d'alignement clairement défini : soit recul d'un mètre au plus par rapport à la voie, soit recul de 4 m au moins par rapport à la voie
- Après démolition, même recul que le bâtiment démoli, par rapport à la voie

Boug centre hors noyau ancien :

- Hauteur maximale des nouveaux bâtiments : 7 m à l'égout du toit, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel, calculé par tranche de 10 m

Partout dans le bourg centre :

- Nouvelles toitures (bâtiment neuf ou pas) : au moins 2 pans, de couleur noire, gris foncé, ou brun orangé

SPECIFICITES POUR CERTAINS HAMEAUX OU LIEUX-DITS

Allagouttes :

- Nouvelles toitures (sur bâtiments neufs ou pas, y compris pour annexes et extensions) : couleur noire, gris foncé, ou brun orangé

Noirrupt :

- Nouvelle construction : toiture noire ou brune et comporter des éléments en bois

Maisons rouges :

- En cas de réaménagement d'un bâtiment existant : hauteur maximale = celle du bâtiment d'origine, la forme du bâtiment initial, et la forme de la toiture du bâtiment initial

Basse Tannach :

- Pour les nouvelles constructions principales non situées en première profondeur (double, triple, profondeur) par rapport à la RDII : le faitage devra être parallèle aux courbes de niveau
- Hauteur maximale des nouveaux bâtiments : 7 m à l'égout du toit, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel, calculé par tranche de 10 m

Lac Blanc :

- Pour les nouvelles constructions principales : hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel

Basses Huttes :

- Hauteur maximale des nouveaux bâtiments : 10 m à l'égout du toit, mesurés par rapport au niveau du terrain naturel en tout point du bâtiment
- Pour les nouvelles constructions principales situées en première profondeur par rapport à la voie (y compris RD) :
 - Implantation à l'alignement architectural défini par les immeubles avoisinants, s'il existe
 - S'il n'existe pas d'alignement clairement défini : soit recul d'un mètre au plus par rapport à la voie, soit recul de 4 m au moins par rapport à la voie
 - Après démolition, même recul que le bâtiment démolé, par rapport à la voie

Noirrupt et Pairis :

- 10 m de recul au moins par rapport à la RD pour les nouveaux bâtiments principaux

Noirrupt, Pairis, Remomont, Tannach :

- Hauteur maximale au faitage des nouveaux bâtiments principaux : 10 m mesurés par rapport au point le plus bas de l'emprise du bâtiment

DANS LE BOURG CENTRE ET A REMOMONT, PAIRIS, NOIRRUPT, BASSE TANNACH, TANNACH, BASSES HUTTES, MAISONS ROUGES, AUX ALLAGOUTTES ET AU LAC BLANC

Extensions des bâtiments existants (bâtiments principaux = habitat ou activités) :

- dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment initial

Pour les nouvelles constructions :

- Implantation par rapport aux limites séparatives : recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, avec un recul incompressible de 3m.
Possibilité d'implantation sur limite pour un bâtiment annexe de :
 - 4 mètres de hauteur totale au maximum
 - et de longueur de façade maximale de : 7 m sur une limite ou 12 m sur 2 limites séparatives consécutives.

SUR TOUT LE BAN, SAUF BOURG CENTRE, REMOMONT, PAIRIS, NOIRRUPT, BASSE TANNACH, TANNACH, BASSES HUTTES, MAISONS ROUGES, ALLAGOUTTES ET LAC BLANC

Extensions des bâtiments existants (bâtiments principaux = habitat ou activités) :

- dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment initial

Pour les nouvelles constructions :

- recul de 4 m au moins par rapport aux limites séparatives, sauf impossibilité liée à des contraintes techniques

PARTOUT SUR LE BAN COMMUNAL

Dérogations à certaines règles pour :

- l'isolation d'une construction, en saillie des façades, d'une épaisseur n'excédant pas 30 cm
- l'isolation d'une construction par surélévation de la toiture, dans la limite d'une hauteur supplémentaire de 40 cm
- l'installation de panneaux thermiques ou photovoltaïques

Envoyé en préfecture le 04/05/2023

Reçu en préfecture le 04/05/2023

Publié le



ID : 068-216802496-20230504-A2023_146-AR

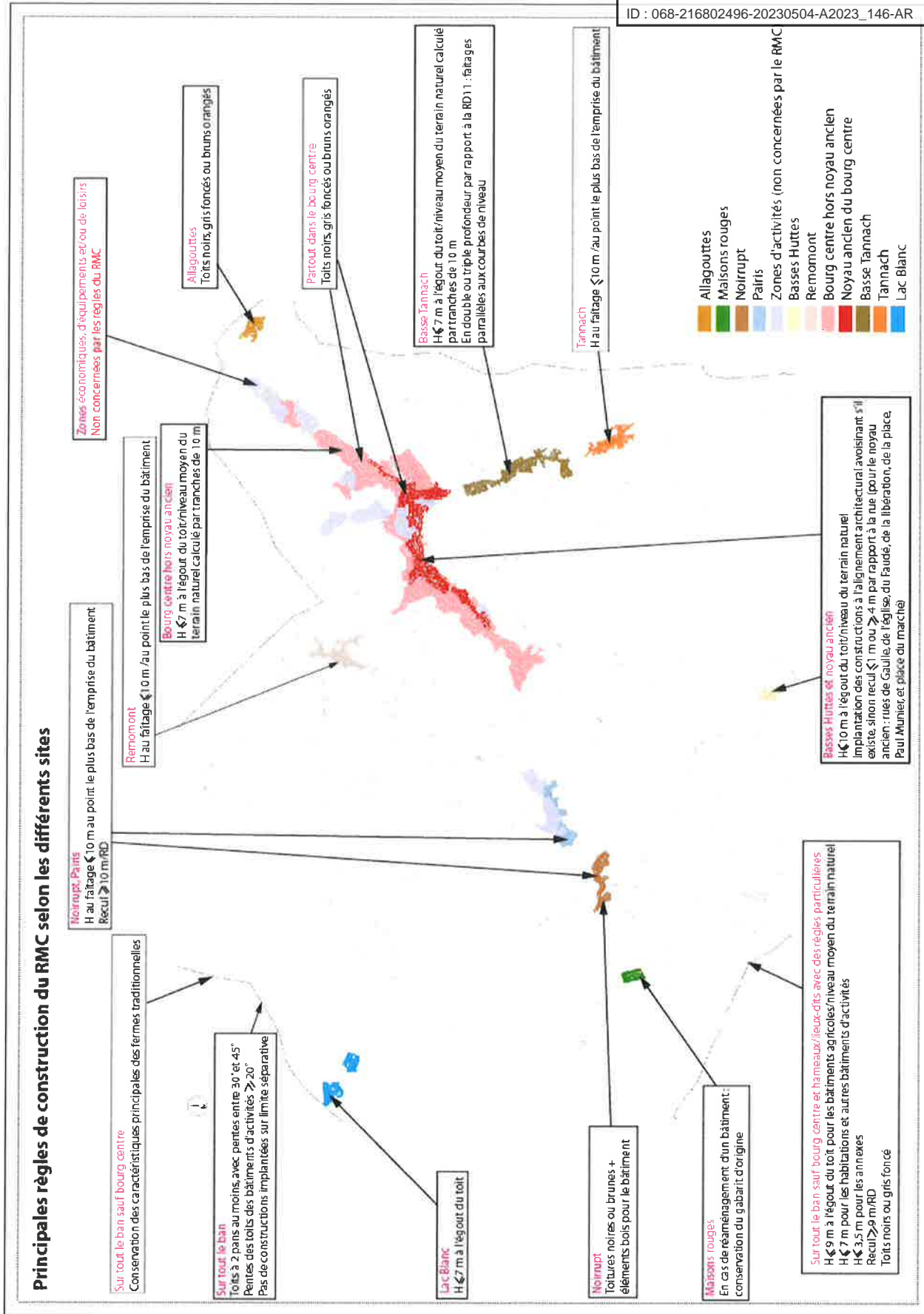
Envoyé en préfecture le 04/05/2023

Reçu en préfecture le 04/05/2023

Publié le

ID : 068-216802496-20230504-A2023_146-AR





Envoyé en préfecture le 04/05/2023

Reçu en préfecture le 04/05/2023

Publié le



ID : 068-216802496-20230504-A2023_146-AR

Envoyé en préfecture le 04/05/2023

Reçu en préfecture le 04/05/2023

Publié le



ID : 068-216802496-20230504-A2023_146-AR

Envoyé en préfecture le 04/05/2023

Reçu en préfecture le 04/05/2023

Publié le



ID : 068-216802496-20230504-A2023_146-AR

Envoyé en préfecture le 04/05/2023

Reçu en préfecture le 04/05/2023

Publié le

Berger
Levrault

ID : 068-216802496-20230504-A2023_146-AR



Envoyé en préfecture le 04/05/2023

Reçu en préfecture le 04/05/2023

Publié le



ID : 068-216802496-20230504-A2023_146-AR