

REPUBLIQUE FRANCAISE

---

**Liberté, Egalité, Fraternité**

*Département du Haut-Rhin*

*Canton de Brunstatt*

*Commune de Wahlbach*



## **ARRETE PORTANT REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS**

### **ARRETE N°21/2016**

**Nous, Maire de la Commune de Wahlbach,**

- VU** la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la police des bâtiments ;
- VU** l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal du 03 avril 2012 décidant l'instauration d'un règlement Municipal de construction ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2015 portant mise en application de la loi locale du 7 novembre 1910 ;
- VU** l'Arrêté Municipal du 16 février 2015 portant Règlement municipal de construction de la commune de Wahlbach ;

**ARRETONS :**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent arrêté modifie l'article 12 de l'arrêté 05/2015 du 16 février 2015. Toutes les autres dispositions demeurent inchangées.**

### ***ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du règlement***

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Wahlbach.

### ***ARTICLE 2 - Portée juridique***

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du code de l'urbanisme.

Elles ont pour objet de réglementer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que l'esthétique des constructions sur le territoire communal.

Les dispositions du présent règlement coexistent avec celles issues du document d'urbanisme opposable sur le territoire communal.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celles prévues dans le document d'urbanisme opposable, celles du présent règlement l'emportent.

Le présent règlement, après avoir été rendu opposable selon le droit applicable, s'impose à toute demande en cours.

### ***ARTICLE 3 - Commission municipale***

Il est constitué une commission municipale pour la conservation de l'esthétique locale. Les membres de cette commission, experts en la matière, ou sensibilisés par ces problèmes, sont les membres de la commission communale d'urbanisme.

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.

Le règlement de la commission sera établi par le maire. 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 4 - Division en secteurs***

La commune de Wahlbach est divisée en 4 types de secteurs délimités sur le plan annexé au présent règlement :

- Secteur A : Centre historique du village,
- Secteur B : Zones d'habitation hors centre historique,
- Secteur C : Zones de développement urbain,
- Secteur D : Zones agricoles et naturelles.

Seuls les secteurs A, B et C sont concernés par le présent règlement des constructions.

### **ARTICLE 5 - Nature des opérations soumises au présent règlement**

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

- a) les creusements et exhaussements du sol à l'exception des fouilles archéologiques, des travaux nécessaires à l'activité agricole, ainsi que ceux exigés par la réalisation et l'entretien des équipements publics,
- b) les constructions et installations soumises à permis de construire et/ou permis d'aménager,
- c) les aménagements et installations soumis à déclaration préalable,
- d) l'édification d'œuvres d'art, monuments, candélabres, poteaux, pylônes, éoliennes, paraboles de toute hauteur,
- e) l'installation de systèmes de climatisation et de production de chaleur comportant un élément apparent sur la façade donnant sur une voie ou un passage ouverts à la circulation publique,
- f) les démolitions conformément à la délibération du Conseil Municipal du 03 septembre 2013 prise en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 6 - Adaptations mineures**

Les règles du présent arrêté 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 7 - Autorisations préalables**

Quiconque envisage de réaliser l'une des opérations visées à l'article 5 du présent règlement, à l'exception de celles prévues en b, c, et e, doit déposer en mairie, un mois au moins avant le commencement des travaux, une demande d'autorisation préalable, indiquant la nature des travaux.

L'administration communale dispose d'un mois pour notifier une opposition aux travaux envisagés, opposition fondée sur l'application du présent règlement. Ce délai débute à compter du jour où la demande est complète au sens des dispositions prévues pour l'instruction des autorisations d'occupations et d'utilisations du sol. Passé ce délai d'un mois, la décision est réputée favorable.

L'autorisation préalable ne pourra être accordée que sous réserve des droits des tiers.

### **ARTICLE 8 - Permis de construire et déclarations préalables**

Les demandes de permis de construire, de démolir ou les déclarations préalables visées à l'article 5 alinéas b, c et e doivent être présentées dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par l'administration communale au regard de leur conformité au présent règlement.

En cas de non-conformité de cette demande par rapport au présent règlement, l'administration notifiera un refus au pétitionnaire ainsi qu'au service en charge de l'instruction de la demande d'urbanisme au plus tard 8 jours calendaires avant la date de clôture de l'instruction de la demande d'urbanisme.

Passé ce délai, à défaut de décision expresse, celle-ci sera réputée favorable.

La non-opposition, sur la base du présent règlement, à des travaux envisagés pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est exigée par le droit de l'urbanisme, ne préjuge pas de l'application de ce droit de l'urbanisme.

## CHAPITRE II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - Accès et voirie publique ou privée

- 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) L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique, devra présenter des caractéristiques minimales en fonction de la longueur de cet accès et du nombre d'unités de logement desservies.  
Ces caractéristiques sont fixées comme suit :
  - l'accès devra être d'une largeur minimale de 4 mètres, si sa longueur n'excède pas 60 mètres et s'il dessert au plus deux logements.
  - l'accès devra être d'une largeur minimale de 6 mètres dans tous les autres cas.
  - Au cas où l'accès sera de type impasse, il comportera à son extrémité une aire de retournement de 16 x 25 mètres.
- c) Les accès doivent présenter une bonne visibilité sur la voie et être carrossables afin de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- d) Lorsqu'un terrain est accessible par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès des véhicules ne sera autorisé qu'à partir de celle des voies qui présente le moins de risque pour la sécurité.
- e) L'accès aux rues Principale, du Maréchal Foch, de la Liberté, de l'Eglise et de Bâle ne pourra pas être autorisé à travers les corps de ferme ou bâtiments situés en première position par rapport à ces rues, s'il entraîne la démolition ou la transformation d'éléments bâtis remarquables ou constituant avec d'autres bâtiments un ensemble architectural caractéristique à protéger

f) Pour les secteurs C :

- un seul accès sur la même voie sera autorisé pour l'ensemble des parcelles issues d'une même propriété.
- l'accès direct sur la RD 21-II est interdit pour la desserte individuelle des nouvelles constructions. Il devra être recherché une mutualisation des accès par une desserte commune d'un ensemble de parcelles ou de lots en application des dispositions de l'article 3 du présent chapitre.

**ARTICLE 2 - Réseaux divers**

a) Eau potable

Toute construction ou installation abritant des activités humaines doit être alimentée en eau potable.

b) Assainissement

L'évacuation des eaux usées domestiques, agricoles ou générées par d'autres activités devra être assurée par un branchement sur le réseau collectif, après prétraitement si la nature des effluents l'exige.

En l'absence de réseau collectif existant les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

c) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public accueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'implantation de la construction.

L'écoulement des eaux de toiture directement sur le domaine public est strictement interdit. Ces eaux doivent être collectées par des gouttières ou tout autre dispositif approprié, celui-ci ne devant pas déverser sur le domaine public.

d) Réseaux secs

Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et de leurs supports.

Lorsque les réseaux privés sont raccordés à un réseau public enterré, ils doivent obligatoirement être enterrés.

Tout projet de construction donnant lieu à l'instruction d'un permis de construire ou à déclaration doit comporter, s'il y a lieu, les réservations nécessaires à l'enfouissement des réseaux de raccordement.

**ARTICLE 3 - Surface et forme des terrains**

Afin de permettre une cohérence esthétique et urbanistique des aménagements ainsi que pour garantir la sécurité en termes de dessertes dans les zones de développement urbain du secteur C, représentées sur le document graphique annexé au présent arrêté, les projets d'aménagements

- devront prendre en compte la totalité du périmètre de la zone,
- permettre l'utilisation rationnelle à des fins de construction de l'ensemble des terrains concernés,
- assurer leur desserte directe à partir d'une voie publique existante ou à créer (c'est-à-dire sans enclave, ni délaissés, ni impasses),
- veiller à la bonne intégration de l'opération dans le tissu urbain environnant.

Pour les opérations situées en bordure du secteur D il devra en outre être prévu une bonne transition avec les espaces naturels.

#### ***ARTICLE 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- a) Dans le secteur A, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans le prolongement de la ligne des façades des constructions voisines.
- b) Dans les autres cas et s'il n'y a pas possibilité de déterminer une ligne de façades homogène, les constructions devront s'implanter soit en limite du domaine public, si la sécurité des accès est assurée, soit en recul de 4 mètres minimum par rapport à cette limite.

#### ***ARTICLE 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

##### Dans le secteur A :

La construction en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, est autorisée pour les parcelles d'une largeur sur rue inférieure à 12 mètres.

Lorsque la largeur du terrain d'implantation est égale ou supérieure à 12 mètres, l'implantation sur une seule limite latérale est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite sera dans ce cas d'au moins 3 mètres.

Sauf pour les bâtiments agricoles ou d'activité, la longueur d'adossement sur limites ne pourra dépasser 12 mètres sur un seul côté de la parcelle et 15 mètres sur deux côtés consécutifs.

##### Dans les secteurs B et C :

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point du bâtiment à construire des limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée verticalement à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de construction sur limite, la hauteur sur limite des bâtiments ne pourra pas dépasser 4 mètres et la longueur d'adossement ne pourra pas excéder 6 mètres sur un seul côté de la parcelle et 10 mètres sur deux côtés consécutifs.

### **ARTICLE 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

### **ARTICLE 7 - Emprise au sol**

Dans le secteur A, aucun terrain ne pourra être occupé en totalité par des constructions afin d'assurer l'aération du tissu urbain, l'éclaircissement et l'ensoleillement des fonds voisins. Cette règle ne s'applique pas pour une reconstruction à volume identique lorsque la situation initiale ne respectait pas cette disposition.

Dans les secteurs B et C, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE 8 - Hauteur maximum des constructions**

Le nombre de niveaux des constructions à usage d'habitation est limité à deux niveaux droits et un comble aménageable. Les sous-sols et caves ne sont pas compris dans ce nombre s'ils dépassent de moins de 0,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel.

La hauteur maximale à la gouttière des constructions et installations nouvelles, mesurée en tout point à partir du terrain naturel, est limitée à 7 mètres. En cas de toiture "à la Mansart" le bas du brisis du toit sera considéré comme niveau de la gouttière pour l'application des règles ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas pour une reconstruction à volume identique, la réhabilitation ou des extensions mesurées des bâtiments ne respectant pas ces dispositions à condition que la situation dérogatoire initiale ne soit pas aggravée.

### **ARTICLE 9 - Aspect extérieur**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes) ne doivent pas altérer le caractère local des sites et paysages urbains, notamment en ce qui concerne :

- le volume général,
- la forme des toitures,
- les matériaux pour leur aspect,
- les couleurs,
- les éléments architecturaux tels que percements, balcons, fermetures,
- l'adaptation au sol.

Dans le secteur A est interdite de façon générale toute forme architecturale étrangère à la région.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou le changement d'affectation des fermes-cours et fermes-blocs devront être réalisés sans porter atteinte à l'unité architecturale de ces ensembles urbains et en respectant leurs particularités spécifiques. Ainsi, devront notamment être conservés la fermeture des fonds de cours, les gabarits et l'implantation caractéristiques des bâtiments les uns par rapport aux autres.

- Pour les volumes oblongs, la toiture, obligatoirement à deux pans, sans brisis "à la Mansart", aura un sens de faîtage parallèle au grand côté du bâtiment et les auvents éventuels se situeront côté cour.
- Le stationnement devra être intégré en rez-de-chaussée dans les bâtiments annexes.
- En cas d'aménagement des combles, l'installation de fenêtres de toit sera préférée aux lucarnes.
- Les clôtures devront être en harmonie avec celles des propriétés avoisinantes.

Dans les secteurs B et C, les clôtures sur rue, s'il en est réalisé, seront constituées de murets bas surmontés de palissades ou de grillages et ne pourront pas excéder 1,50 mètre de hauteur.

Dans les autres cas, leur hauteur est limitée à 2 mètres.

#### **ARTICLE 10 - Stationnement des véhicules**

Des aires de stationnement d'une surface suffisante pour les besoins des occupations et utilisations du sol projetées, doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au minimum deux places de stationnement par logement. Sauf dans le secteur A, au moins une de ces places par logement devra être réalisée hors clôture et être directement accessible à partir de la voie.

Chaque emplacement de stationnement doit comporter les dimensions minimales suivantes : 3 mètres en largeur et 5 mètres en longueur.

Pour chaque opération de construction à usage d'habitation, la moitié au moins des emplacements de stationnement nécessaires devra être réalisée dans les bâtiments principaux ou annexes.

Pour les immeubles collectifs l'accès par l'extérieur aux garages devra être réalisé à partir du niveau naturel du terrain, sans aménagement de rampe.

#### **ARTICLE 11 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parties non utilisables des aires de stationnement devront être plantées ou aménagées.

Les plantations en retrait des clôtures sur rue, formant haies vives, sont limitées à 2 mètres de hauteur par rapport au niveau de la voie et devront être constituées d'essences locales.

Dans les secteurs C, les opérations d'aménagement et de construction devront permettre la conservation du maximum d'arbres existants. Lorsque des coupes s'avèrent néanmoins indispensables pour permettre la réalisation des opérations de construction, une quantité au moins équivalente d'arbres d'essences similaires devra être replantée.

## **ARTICLE 12 - Démolitions**

Dans le secteur A, la démolition de tout ou partie des bâtiments n'est autorisée que pour des motifs de sécurité ou lorsque l'aménagement ou la transformation projetés permettent la conservation ou l'amélioration du caractère des lieux et de leur environnement.

Concernant les constructions répertoriées sous la légende "à l'abandon, à conserver" sur le plan du patrimoine bâti annexé au présent règlement, la démolition n'est autorisée que pour des motifs de sécurité ou de démontage avec un objectif de transfert dans un cadre plus propice à sa mise en valeur et à sa réhabilitation.

## **CHAPITRE III : MESURES D'EXECUTION**

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- M. le Sous-Préfet de Mulhouse (pour contrôle de légalité)
- Mmes et MM les Adjoints au Maire
- Monsieur le Percepteur
- Mmes et MM. les Chefs de Services intéressés
- Archives.

Fait à Wahlbach, le 13 décembre 2016



Le Maire,  
André RUEHER

A handwritten signature in black ink, appearing to read "André Rueher".

