



ARRÊTÉ N° A-2017-35 DU 30/12/2017 PORTANT RÈGLEMENT DES CONSTRUCTIONS

Le maire de la commune d'Andolsheim,

Vu la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la police des constructions ;

Vu l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental ;

Vu l'ordonnance du 15 septembre 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ;

Vu le décret n°2013-395 du 14 mai 2013 portant publication de la traduction des lois et règlements locaux maintenus en vigueur par les lois du 1^{er} juin 1924 dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ;

Vu l'article 80 II de la loi du 31 décembre 1976, portant réforme de l'urbanisme ;

Vu la consultation du public du 26 octobre 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 9 mars 2015 portant mise en application de la loi locale du 7 novembre 1910 ;

ARRÊTE :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du règlement

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

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 régler 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 des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire communal. En cas de contradiction, 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 problématiques, sont les membres de la commission communale d'élaboration du règlement municipal de construction créée par délibération du conseil municipal du 14 septembre 2015.

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 – Nature des opérations soumises au présent règlement

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

- a) les constructions, reconstructions et installations soumises à permis de construire et/ou permis d'aménager ;
- b) les constructions, aménagements et installations soumis à déclaration préalable, y compris les clôtures conformément à la délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2007;
- c) 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;
- d) les démolitions conformément à la délibération du Conseil Municipal du 10 septembre 2007;
- e) 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;
- f) l'édification d'œuvres d'art, monuments, candélabres, poteaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres ainsi que les pylônes, éoliennes, paraboles et installations assimilées;
- g) l'installation de panneaux publicitaires et d'enseignes sur les bâtiments.

ARTICLE 5 – 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 6 – Autorisations préalables au titre du présent règlement

Quiconque envisage de réaliser l'une des opérations visées aux alinéas e) à g) de l'article 4 du présent règlement, 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 n'est accordée que sous réserve des droits des tiers.

ARTICLE 7 – Permis de construire et déclarations relevant du code de l'urbanisme

Les demandes de permis de construire, de démolir ou les déclarations préalables visées à l'article 4 alinéas a) à d) 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^{er} – 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) La longueur des impasses est limitée à 120 mètres.
- c) 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, si sa longueur n'excède pas 60 mètres et s'il dessert de trois à six logements au plus.
 - l'accès devra être d'une largeur minimale de 8 mètres dans tous les autres cas, y compris pour les bâtiments d'activités. Il devra comporter à son extrémité une aire de retournement de 16x25 mètres minimum sauf impossibilité technique avérée, liée à l'urbanisation antérieure à la mise en application du présent règlement.
- d) Les accès doivent présenter une bonne visibilité sur la voie et être aménagés afin de satisfaire aux conditions de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

- e) 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.
- a) L'accès direct des terrains de la zone d'activités à la RD 45 est interdit.

ARTICLE 2 – Réseaux divers

a) Eau potable

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

b) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle ou en cas de réhabilitation à usage de logement ou d'activités.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations.

Sauf impossibilité technique, un bouclage des réseaux précités peut être imposé.

c) Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être infiltrées dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption sur le terrain.

Pour les aires de stationnement pouvant contenir 10 unités ou plus ainsi qu'en zone d'activités, un dispositif de dégraissage et de déshuilage préalable devra être mis en place.

d) Réseaux secs

Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, 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 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1. Le long des rues ou sections de rues où une majorité de constructions est implantée à l'alignement des voies ou présente un alignement architectural régulier, les constructions nouvelles situées en première position par rapport à la voie devront être implantées à cet alignement.

3.2. Dans les autres cas, à l'exception des installations légères abritant des véhicules en bordure de rue et des installations et constructions de faible emprise liées à la gestion et au fonctionnement des services publics, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

3.3. Dans le cadre d'un projet d'ensemble, une implantation différente peut être autorisée afin de permettre la réalisation d'une unité architecturale et urbaine, sous réserve qu'elle réponde aux impératifs de sécurité.

3.4. Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 415 et, en zone d'activités, de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 45.

ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1. Sauf en cas de contiguïté dans les conditions fixées aux paragraphes suivants, 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.

Cette distance est portée à 4 mètres en zone d'activités.

4.2. Le long des rues ou sections de rues où les bâtiments sont édifiés en ordre continu, leur construction en bordure de voie, d'une limite latérale à l'autre, est obligatoire dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement des voies.

Sur les parcelles d'une largeur sur rue excédant celle des bâtiments, cet ordre continu peut être assuré par un mur plein, d'une hauteur de 1,75 mètre minimum, comportant ou non un porche ou un portail. En cas d'existence d'un "Schlupf", celui-ci devra être maintenu et les bâtiments situés de part et d'autre sont considérées comme étant implantés sur limite séparative.

Dans le centre ancien, si le bâtiment n'est pas implanté sur limite séparative ou considéré comme tel, un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites latérales ou de fond de parcelle est imposé.

4.3. Dans les autres cas, les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative de propriété :

- si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres cumulés sur deux côtés consécutifs ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite sur la parcelle voisine, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite si celles-ci dépassent les normes ci-dessus ;
- en cas d'aménagement, d'extension horizontale de moins de 20 m² d'emprise au sol ou de reconstruction à l'identique d'un bâtiment principal déjà implanté sur limite ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un projet architectural commun à deux ou plusieurs propriétés.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent également aux installations légères abritant des véhicules

4.4. Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres ainsi que les installations et bâtiments de faible emprise liées à la gestion et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de recul qui précèdent.

ARTICLE 5 – 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.

Sauf pour les constructions annexes d'une emprise inférieure à 15 m², une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE 6 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à la moitié de la superficie du terrain.

Dans le centre ancien, elle est portée aux 2/3. Dans ce secteur, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise pour les bâtiments publics ni ceux à usage commercial, professionnel ou mixte.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction d'un bâtiment dépassant les normes qui précèdent, l'emprise initiale pourra être conservée.

ARTICLE 7 – Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions et installations, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, est limitée à 12 mètres au faîtage du toit et à 8 mètres à la gouttière ou au sommet de l'acrotère. 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.

En zone d'activités et dans les zones naturelles, la hauteur maximale des constructions de toute nature est fixée à 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise telles que cheminées, dispositifs d'aération ou de ventilation, cages d'ascenseurs ;
- aux bâtiments publics ;
- à la reconstruction ou la réhabilitation à volume identique ;
- à l'extension mesurée d'un bâtiment ne respectant pas initialement ces dispositions, à condition que la situation dérogatoire ne soit pas aggravée.

ARTICLE 8 – Aspect extérieur

8.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes) ne doivent pas altérer le caractère local des sites et des paysages urbains environnants, 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.

Est interdite de façon générale toute forme architecturale étrangère à la région.

8.2. Dans le centre ancien, les toitures des bâtiments principaux d'habitation ou d'activités seront constituées d'une charpente à deux pans, dont la pente sera comprise entre 40 et 50°, couverte de tuiles en terre cuite, à pureau plat de petite taille et de forme en écaille de couleur rouge nature, rouge nuancé ou brun.

Dans les zones périphériques, les toitures des bâtiments principaux d'habitation ou d'activités seront constituées d'une charpente à deux pans, dont la pente sera comprise entre 40 et 50°, couverte de tuiles de couleur rouge nature, rouge nuancé ou brun.

Dans tous les cas, le modèle de tuiles est soumis à la validation de l'autorité compétente.

En cas d'impossibilité technique avérée, un matériau d'aspect équivalent sera admis.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction dont les caractéristiques sont différentes de celles imposées ci-dessus, cette extension pourra être de caractéristiques identiques à celles du bâtiment d'origine.

8.3. Les extensions des bâtiments principaux et constructions annexes d'une emprise inférieure à 30 m² pourront comporter une toiture à une seule pente ou en terrasse.

8.4. Dans le centre ancien, en cas de ravalement ou de réfection de façades à colombages, ces derniers devront rester apparents. Les ouvertures de fenêtres devront être verticales, munies d'encadrements et comporter des volets battants.

8.5. Dans le centre ancien, les clôtures doivent assurer la continuité de l'aspect de la rue par référence au bâti existant, de même que le portail.

Dans les zones périphériques, la hauteur des clôtures, y compris celle des haies végétales, est limitée à 1,60 mètre le long des voies publiques. Jusqu'à une distance de 100 mètres de la RD 415, la hauteur limite est portée à 2 mètres.

Leur aspect et les matériaux utilisés devront être en harmonie avec celles édifiées dans le voisinage.

8.6. Les antennes, paraboles et dispositifs de climatisation, s'ils ne peuvent être installés sous toiture ou masqués, devront être intégrés au mieux à leur environnement par leur teinte et leur emplacement, si possible non visible à partir de la rue.

ARTICLE 9 – 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.

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

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au minimum, selon le cas :

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher des logements
- une place de stationnement si la surface de plancher des logements est inférieure à 50 m²
- deux places de stationnement si la surface de plancher des logements est inférieure à 100 m².

Sauf dans le centre ancien, l'une au moins de ces places devra être directement accessible à partir de la voie.

En outre, pour les immeubles collectifs, l'accès par l'extérieur aux garages devra être réalisé à partir du niveau de la rue, sans aménagement de rampe.

ARTICLE 10 – Démolitions

La démolition de tout ou partie des constructions répertoriées sur le plan du patrimoine bâti annexé au présent règlement 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.

CHAPITRE III : MESURES D'EXÉCUTION

Le présent arrêté sera affiché en mairie dans les conditions prévues par le CGCT.

Le directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée à :

- M. le préfet du Haut-Rhin (pour contrôle de légalité)
- Mmes et MM les adjoints au maire

Fait à Andolsheim, le 30 décembre 2017

Le Maire,

Christian REBERT

