

DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN
ARRONDISSEMENT DE MULHOUSE

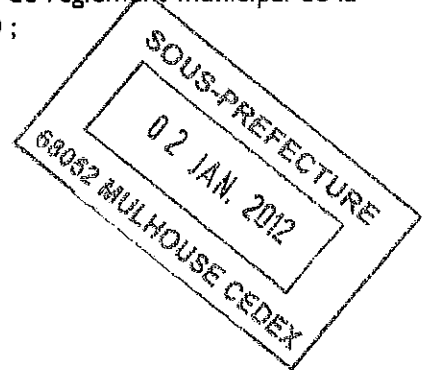
COMMUNE DE STETTEN

**ARRETE N° 11/2011 DU 22 décembre 2011
PORTANT REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS**

Nous, Maire de la Commune de Stetten,

- 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 8 septembre 2009 portant mise à l'étude d'un règlement municipal de la construction ;
- VU** la réunion de concertation publique du 15 novembre 2011 et la mise à disposition au public du dossier projet de règlement municipal de la construction ;
- VU** la délibération du 20 décembre 2011 portant approbation du projet de règlement municipal de la construction mise en application de la loi locale du 7 novembre 1910 ;

ARRETONS :



CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du règlement

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

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 urbanisme et toute personne extérieure cooptée par la commission en raison de sa sensibilité aux affaires touchant à l'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 siégera 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 Stetten 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 périphérique à faible densité,
- 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, y compris les clôtures, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- 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 18 septembre 2007 prise en application de l'article R.421-27 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 – déclarations de travaux

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, e et f 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, e et f 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 en voirie publique et voirie privée

- a) Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire doivent être desservis par une voie publique de caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité une desserte de l'opération envisagée.
- b) L'accès à une ou plusieurs constructions(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 3 mètres sur toute sa longueur s'il dessert un seul logement,
 - 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 et comporter une aire de retournement de 16 x 25 mètres.
- c) Les accès doivent 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 direct sur la RD 21 est interdit pour la desserte des nouvelles constructions.
- f) Dans les secteurs C :
 - un seul accès sur la même voie sera autorisé pour les parcelles issues d'une même propriété.
 - l'accès aux rues du Général de Gaulle, de la 1^{ère} Armée française et des Alliés 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.

ARTICLE 2 – Eau potable, assainissement et réseaux secs

- 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 approprié pour les eaux usées agricoles ou générées par d'autres activités.
- c) Eaux pluviales, sources, drainages
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 dans le réseau collectif d'assainissement unitaire.
Il est interdit de raccorder au réseau collectif d'assainissement les éventuelles sources captées ou drainages réalisés. Ceux-ci doivent être évacués 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.
Pour des raisons esthétiques, tout projet de construction donnant lieu à l'instruction d'un permis de construire doit comporter les réservations nécessaires à l'enfouissement des réseaux de raccordement.

ARTICLE 3 - 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 homogènes, aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 3 mètres de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique.

- c) Le long du fossé dans sa partie à ciel ouvert, aucune construction ni installation fixe ne pourra être édifiée à moins de 5 mètres de la berge. Dans ce secteur et sur toute sa profondeur, la réalisation de sous-sols est interdite.

ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application du présent article, en cas d'existence d'un "Schlupf" les constructions situées en bordure de ce dernier sont considérées comme étant implantées sur limite séparative.

- a) Dans les parties de l'agglomération où l'urbanisme est du type village-rue en ordre continu, et lorsque les terrains ont une largeur de façade sur rue inférieure à 10 mètres, les constructions devront être édifiées d'une limite latérale à l'autre par rapport à la rue.
- b) Lorsque la façade sur rue est égale ou supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule limite latérale est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite sera d'au moins 3 mètres.

Dans ces cas, sauf dans le secteur A, la hauteur sur limite séparative des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

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 leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 6 – Emprise au sol

Aucun terrain ne pourra être occupé en totalité par des constructions afin d'assurer l'éclairage 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.

ARTICLE 7 – Hauteur maximum des constructions

a) Dans les secteurs A et C :

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 du terrain naturel.

La hauteur maximale à la gouttière des constructions et installations nouvelles est limitée à 7 mètres.

b) Dans les secteurs B :

Le nombre de niveaux des constructions est limité à deux, combles aménageables compris.

Les sous-sols et caves ne sont pas compris dans ce nombre s'ils dépassent de moins de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel.

ARTICLE 8 – Aspect extérieur

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments) 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.

Est interdite de façon générale toute forme architecturale étrangère à la région, y compris, les toitures dites à la « Mansart », les constructions à rondins et poutres empilées de bois apparents.

Dans le secteur A, sont en outre interdites les toitures terrasses donnant sur rue.

Dans le secteur A, 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, aura un sens de faitage 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 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 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.

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.

Dans les secteurs A et C, les garages en sous-sol sont interdits sauf pour les immeubles collectifs lorsque l'accès aux garages est réalisé à partir du niveau naturel du terrain, sans aménagement de rampe.

ARTICLE 10 – Espaces libres et plantations

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

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.

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

ARTICLE II – 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.

En outre est interdite, dans tous les secteurs, pour quelque motif que ce soit, la démolition des bâtiments ou monuments, présentant un intérêt architectural ou historique, répertoriés sur le document graphique annexé.

CHAPITRE III : MESURES D'EXECUTION

Madame le Secrétaire de Mairie est chargée de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- Sous-Préfecture de Mulhouse
- Direction Départementale des Territoires
- Archives.

Fait à Stetten, le 22 décembre 2011

Le Maire,

Pascal TURRI



ARRETE RENDU EXECUTOIRE
PAR PUBLICATION OU NOTIFICATION

Stetten, le 22 décembre 2011

Le Maire

Pascal TURRI

