

COMMUNE DE HOHROD

ARRETE N° 1/2016 DU 2 janvier 2016

PORTANT REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS

Nous, Maire de la Commune de Hohrod,

- 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 20 novembre 2015 portant mise en application de la loi locale du 7 novembre 1910 ;

Arrêtons :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Hohrod. Des dispositions particulières (articles 6, 8.4 et 9 du chapitre II) s'appliquent aux 3 secteurs délimités sur le plan joint en annexe : Weier, Noyau central de Hohrod, et Mittelberg.

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 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 à ces problématiques, sont les membres de la commission communale d'urbanisme créée par délibération du Conseil Municipal du 25 avril 2014, et renouvelable par délibération du Conseil Municipal.

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 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 20 novembre 2015.
- 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 20 novembre 2015.
- 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, pylônes, éoliennes, paraboles de toute hauteur,
- g) l'installation de panneaux publicitaires et d'enseignes sur la façade de 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 ne pourra être 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 - Accès et voirie publique ou privée

Accès

- a) Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire doivent être desservis par une voie ouverte à la circulation publique ou privée de caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité la desserte de l'opération envisagée.
- b) Les accès doivent présenter une bonne visibilité sur la voie.

Voirie

- c) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- d) Les voies en impasse, destinées à être intégrées dans le domaine public, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement.

ARTICLE 2 – Réseaux divers

a) Eau potable

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

Par exception, en l'absence de réseau public à proximité, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, des constructions peuvent également être admises lorsque le constructeur peut desservir en eau reconnue potable par les autorités compétentes, les immeubles qu'il projette d'édifier, et sous réserve d'une capacité suffisante de la ressource.

b) Assainissement

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.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi collectif, conformément aux textes en vigueur : ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

c) Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, ces dernières doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

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 raccordables à un réseau public enterré, ils doivent obligatoirement être enterrés. A cet effet, 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 un ensemble de constructions est implanté à l'alignement ou présente un alignement architectural, 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 (carport), les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 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.

ARTICLE 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1. Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative de propriété :

- en cas d'aménagement, d'extension horizontale mesurée 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 ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite si celles-ci dépassent les normes ci-dessous ;
- si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle, ou 12 mètres cumulés sur deux côtés consécutifs.

En cas d'existence d'un "Schlupf", celui-ci devra être maintenu et les constructions situées de part et d'autre sont considérées comme étant implantées sur limite séparative.

4.2. Sauf en cas de contiguïté dans les conditions fixées au paragraphe précédent, 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 avant travaux, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.3. Les piscines couvertes ou non devront être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

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 20 m², une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE 6 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments est limitée à la moitié de la superficie du terrain. Elle est portée aux 2/3 dans les secteurs visés à l'article 1 chapitre I.

Toutefois, en cas de réhabilitation ou de reconstruction d'un bâtiment dépassant ces normes, 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 10 mètres au faitage du toit, et à 6 mètres à la gouttière ou à l'acrotère.

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 à volume identique, la réhabilitation ou l'extension horizontale mesurée d'un bâtiment ne respectant pas ces dispositions, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale dudit bâtiment.

ARTICLE 8 - Aspect extérieur

8.1. Bâtiments :

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages) ne doivent pas altérer le caractère local des sites et des paysages urbains environnants. Les architectures étrangères au contexte local sont notamment interdites.

8.2. Toitures :

Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments principaux devront comporter une toiture d'une pente de 40 à 55° et être couverts de tuiles plates ou d'un matériau d'aspect équivalent, de couleur identique aux constructions voisines.

Les toitures terrasses et les toits à une seule pente sont interdits, à l'exception des extensions et constructions annexes d'une emprise inférieure à 30% par rapport au bâtiment principal.

8.3. Teintes

Les revêtements de façades et les teintes de ravalement extérieurs doivent être choisis en harmonie avec le site, dans les tons et les matériaux utilisés traditionnellement dans la vallée.

Les teintes vives sont interdites.

8.4. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, notamment les carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses doivent être enduits et recouverts d'un revêtement approprié.

Dans les secteurs visés à l'article 1 chapitre 1, les revêtements en bois doivent être disposés verticalement et ne peuvent excéder 1/3 de la surface de la façade sauf en cas de réhabilitation d'une grange.

8.5. Installations annexes

Les antennes, paraboles, les conduits de cheminées extérieurs et tous les dispositifs extérieurs apparents devront être intégrés à leur environnement par leur emplacement et leur teinte.

8.6. Clôtures

En bordure du domaine public, les clôtures doivent s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant et s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction.

Dans tous les cas, les clôtures ne pourront excéder une hauteur totale de 1,5 mètre et pourront être constituées d'un mur bahut n'excédant pas 0,5 mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie.

Sur limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

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 une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher des logements.

Sauf dans les secteurs visés à l'article 1 chapitre 1, l'une au moins de ces places devra être non close (hors portail, clôture ou autre obstacle).

ARTICLE 10 - Démolitions

La démolition de tout ou partie des constructions répertoriées sur le plan cadastral annexé au présent règlement n'est autorisée que pour des motifs de sécurité ou lorsque l'aménagement ou la transformation projeté permet la conservation ou l'amélioration du caractère des lieux et de leur environnement.

CHAPITRE III : MESURES D'EXECUTION

Le Secrétaire Général de Mairie est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet du Haut-Rhin
- Mme et MM. les Adjoints au Maire
- Service instructeur
- Communauté de Communes de la Vallée de Munster
- SCoT Colmar Rhin Vosges
- PNR Ballons des Vosges
- Archives.

L'arrêté sera affiché en Mairie.



Fait à Hohrod, le 2 janvier 2016

Le Maire,

Bernard FLORENCE

Annexes : Secteurs visés

Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial
Plan PPRI de la Fecht

Envoyé en préfecture le 04/01/2016

Reçu en préfecture le 04/01/2016

Affiché le

ID : 068-2100-12-000004-ARRETE EN 2016 PAR

Mittelberg

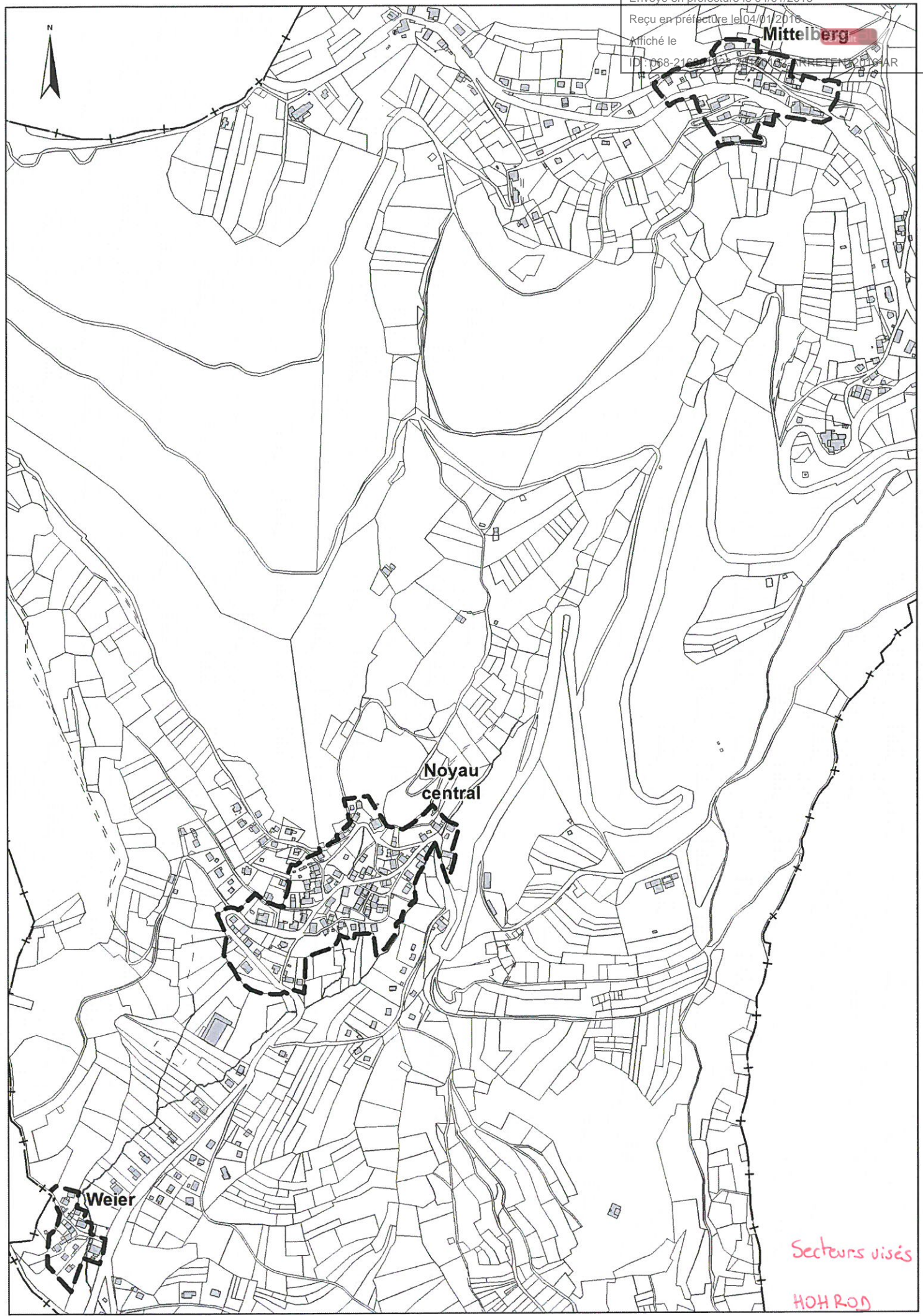
N

Noyau central

Weier

Secteurs visés

HOH RUD



02/01/2016



Bâtiments d'intérêt patrimonial

N° ordre	Adresse	Parcelle	Propriétaire	Observations
Secteur Weier section 3				
	lieu dit Weier			
1	2	178	SCHOTT Hubert	Maison + 2 granges
2	3	173	DIERSTEIN Francine	Maison + grange
3	5	322	SCHILLINGER copropriété	Maison + grange
4	4	180	FEINTHEL Jean Paul	Maison + grange
5	6	183	HIGLISTER Sylvie	Maison + grange
Secteur Noyau central section 1				
Rue Principale				
6	6	12	MADHER Jérôme	Maison + grange
7	8	370	ROESS Jean	Maison + grange
8	3	330	BURGER Charles	Immeuble
9	5	386	KIENAST Ludovic	Maison + grange
10	7	391	MACIEJEWSKI Eric	Maison
11	12	20	COMMUNE	Mairie Ecole
12	9	323	LEIBBRANDT Sandra	Maison + grange
13	9	3	LAU Jacques	Maison + grange
14	13	4	GRAFF André	Maison + grange
15	15	384	PIONTSKA et DREYFUS cop	Maison
16	21	49	JAEGLE Sophie	Maison + grange
17	14	21	SCHEFFLER Rolph	Maison + grange
18	16	48	BAERENZUNG Pascal	Maison
19	18	46	HIEBEL Monique	Maison + grange
20	20	284	FRITSCH Raphaël	Maison + 2 granges
21	25	44	WEIGEL Martial	Maison
22	27	37	SCHAFFHAUSER Daniel	Maison + grange
23	29	95	HIEBEL Monique	Maison + grange
Rue du Village				
24	1	16	ENTZMINGER Jean Georges	Maison + 2 granges
25	3	22	SENSENBRENNER Michèle	Maison + grange
26	2	24	ESMIOL Isabelle	Maison
27	4	321	MENGES-SCHULLER cop	Maison + grange
Rue des Fontaines				
28	2	27	FRITSCH Anne Marie	Maison + grange
29	4	31	NEUBERT Jean Marc	Maison
Chemin du Kuhsbach				
30	1	41	HUSS Eric	Maison + grange
31	4	66	GOTTWALLES Yannick	Maison
32	6	65	GOTTWALLES Yannick	Maison + 2 granges
33	8	63	MONTI Georgette	Maison + grange
Chemin du Groth				
34	1	378	HEINRICH Paul	Maison = 2 granges

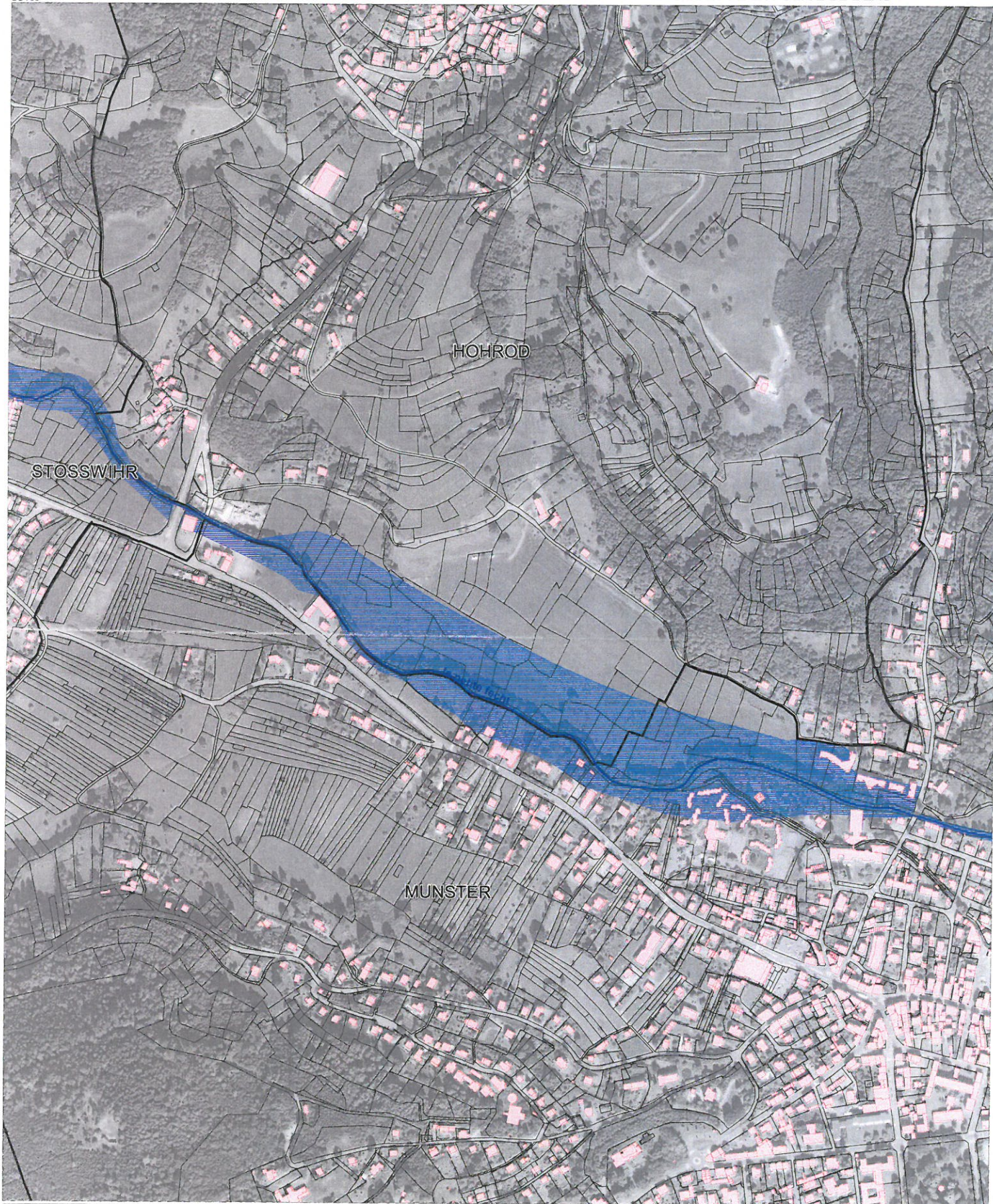
Secteur Mittelberg section 7				
Chemin du Kreuzweg				
35	1	350	ABBE Grégory	Maison + grange
36	3	352	KEMPF Marie France	Maison + grange
37	5	88	KEMPF Isabelle	Maison + grange
38	4	305	MUHLBACH Thierry	Maison
39	7	90	SCHMITT Thierry	Maison
Chemin du Wahlenstall				
40	2	75	POGGIO Sébastien	Maison + grange
Chemin de la Tourelle				
41	2	287	Copropriété	Ancienne Ecole
42	4	109	WIRTH André	Maison + grange
43	1	298	BUECHER PETERS	Maison + grange
44	3	101	PORTE Dominique	Maison + grange
45	5	103	MARCON Françoise	Maison
Route du Linge				
46	16	84-338-339	ROESS Henri	Hôtel









PS : toutes les granges situées sur le ban communal sont des bâtiments d'intérêt patrimonial

PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION DE LA FECHT

DOCUMENT DE TRAVAIL : TRANSCRIPTION DU PPRi AU 1:5 000 SUR FOND CADASTRAL EN VUE DE L'APPLICATION DU DROIT DES SOLS, DE LA TRANSCRIPTION DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE LA POLICE DE L'EAU

DDT68



-  Zone inondable par débordement en cas de crue centennale, inconstructible
-  Zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation
-  Zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé, inconstructible
-  Zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation
-  Cote de plus hautes eaux ou cote de référence en conditions de crue centennale (en mètres NGF, IGN 69)
-  Digue
-  Limite communale
-  Cours d'eau



1/5 000

Novembre 2014