



**COMMUNE DE HOHROD (Haut Rhin)**

**ARRETE N° 18/2019 du 11 juillet 2019**

**PORTANT MODIFICATION DU 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 ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal du 21 juin 2019 approuvant la modification du chapitre II, article 8 - Aspect extérieur, alinéa 8.2. - Toitures de l'arrêté N° 1/2016 du 2 janvier 2016

**Arrêtons :**

## **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 Hohrod. Des dispositions particulières 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 m<sup>2</sup>, 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 faîtage 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 (modifié)**

#### **8.2. Toitures (modifié) :**

Les toitures des constructions devront par leur volumétrie, aspect et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les constructions destinées à l'habitation ou au commerce et activités de service, dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, devront comporter une toiture à deux pans de pente comprise entre 40 et 55° sur au moins 70 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures en pente devront être couvertes de tuiles plates ou d'un matériau d'aspect équivalent, de couleur identique aux constructions voisines.

Par dérogation et uniquement en-dehors des secteurs Mittelberg, Noyau central et Weier, les toitures pourront être à un ou plusieurs pans de pente comprise entre 0° et 11°, sans limite de surface, si elles sont végétalisées et si les constructions apparaissent visuellement appuyées contre un versant.

### **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 m<sup>2</sup> 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**

Ampliation du présent arrêté sera adressée à

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

L'arrêté sera affiché en mairie

Annexes : Secteurs visés  
Plan cadastral : maisons remarquables répertoriées  
Plan PPRI de la Fecht

Fait à Hohrod, le 11 juillet 2019  
Le Maire

Bernard FLORENCE

