

Arrêté municipal n° 14/2024

Annule et remplace l'arrêté municipal n° 53/2023

ARRETE PORTANT REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS

NOUS, MAIRE DE LA COMMUNE DE HAGENTHAL-LE-BAS

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

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

Considérant les caractéristiques du patrimoine bâti ainsi que les évolutions récentes de l'urbanisation mises en évidence dans le cadre du diagnostic urbain réalisé en 2016.

ARRETONS :

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 de HAGENTHAL-LE-BAS.

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.

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 Plan d'Occupation du Sol.

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.

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 - Divisions en secteurs

Le territoire de HAGENTHAL-LE-BAS est divisé en 5 secteurs, délimités sur le plan annexé au présent règlement :

- Secteur 1 : Centre ancien
- Secteur 1 A : Centre historique
- Secteur 2 : Zones d'habitation récentes
- Secteur 3 : Zones d'habitation intermédiaires
- Secteur 4 : Zone mixte

Article 5 - Nature des opérations soumises au présent règlement

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

- Les fouilles à l'exception des fouilles archéologiques, de celles nécessaires à l'activité agricole, ainsi que celles exigées par la réalisation et l'entretien des équipements publics ;
- Les constructions et installations soumises à permis de construire ;
- Les constructions et installations soumises à permis d'aménager ;
- Les constructions et installations soumises à déclaration préalable ;

Article 6 - Adaptations mineures

Les règles du présent règlement 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.

Chapitre 2. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Accès à la voirie et voirie privée

1. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 8 mètres, trottoirs inclus.
2. Une voie d'une largeur totale de 6 mètres, trottoirs inclus, sera considérée comme suffisante pour desservir jusqu'à 4 logements.
3. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 150 mètres et doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
4. Pour les seuls secteurs 1 et 2, pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessité découlant de l'utilisation possible des lieux.
5. Si une parcelle présente à la fois un accès depuis une route départementale et une voie communale, l'accès se fera exclusivement par la voie communale.
6. L'ensemble des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 2 - Eau potable, assainissement et réseaux secs

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

EAUX PLUVIALES

3. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires.
4. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

RESEAUX SECS

5. Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés en souterrain.

Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport à toutes les voies publiques ou privées.

1. Pour le seul secteur 4, les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.
2. Dans les secteurs 1 ; 2 et 3, les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales et communales, sauf en présence d'un alignement architectural. Dans le seul secteur 1A cette distance n'est pas à appliquer.
3. Dans les secteurs 1 ; 1A ; 2 et 3, les éléments de faible emprise de type véranda, marquise, pergola, ... pourront être édifiés à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies à condition :
 - Que la voie concernée présente une largeur supérieure ou égale à 8 mètres ;
 - De ne pas être situés à moins de 8 mètres d'un carrefour ou d'un angle de voie.
4. L'ensemble des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans tous les secteurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux berges des ruisseaux et fossés.

DANS LE SECTEUR 1 ET 1A

Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à la limite du domaine public

2. Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.
3. Sinon, les constructions s'implanteront en respectant un recul, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

DANS LE SECTEUR 2

4. Les constructions s'implanteront en respectant un recul, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

DANS LE SECTEUR 3

5. Les constructions s'implanteront en respectant un recul, compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

DANS LE SECTEUR 4

6. Non réglementé.

Article 5 - Emprise au sol

DANS LE SECTEUR 1 ET 1 A

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 70 % de la superficie totale du terrain.

DANS LE SECTEUR 2

2. L'emprise au sol des constructions de toute nature (à l'exclusion de la surface des piscines) est limitée à 35 % de la superficie totale du terrain.

DANS LE SECTEUR 3

3. L'emprise au sol des constructions de toute nature (à l'exclusion de la surface des piscines) est limitée à 35 % de la superficie totale du terrain.

DANS LE SECTEUR 4

4. L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 70 % de la superficie totale du terrain.

Article 6 - Hauteur maximum des constructions

DANS LE SECTEUR 1

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage.
2. Cet article ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

DANS LE SECTEUR 1A

3. Dans le secteur 1A (centre historique) la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage.

DANS LE SECTEUR 2

Dans le secteur 2, la hauteur maximale des constructions est définie comme la différence entre le niveau de la voie publique desservant la propriété et la hauteur de référence, en tout point de la construction au point de la voie publique desservant la propriété qui en est la plus rapproché.

4. La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 7,5 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage pour une toiture traditionnelle (1 ou 2 pans). L'égout du toit étant défini comme la partie la plus basse de la toiture;
- 7,5 mètres à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou d'un toit plat;
- 11 mètres au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture en l'absence de faîtage) dans le cas d'une toiture de forme contemporaine.

DANS LE SECTEUR 3

5. La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 7,5 mètres à l'égout du toit ;
- 6 mètres à l'acrotère ;
- 11 mètres au faîtage.

DANS LE SECTEUR 4

5. Non réglementé.

CLOTURES

6. Sur limite séparative comme en bordure du domaine public, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres, mesurés en tout point à partir du niveau du terrain naturel.

Dans le cas d'un mur de soutènement ou d'un mur bahut, la hauteur totale (mur+clôture) ne pourra excéder 2 mètres.

7. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre poteaux et éventuellement doublées d'une haie vive, ou d'un mur d'une hauteur de 1 mètre maximum pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie.
8. Le dispositif à claire-voie laissera passer le jour et sera constitué d'un barreaudage dont les espaces vides seront d'une largeur au moins égale à la moitié de celle des espaces pleins.
9. Les clôtures devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.

Article 7 - Aspect extérieur

DANS LE SECTEUR 1 ET 1 A

Toitures

1. La pente des toitures principales des constructions à destination d'habitation (hors annexes) sera comprise entre 30° et 55°.
2. Les toits plats et les toits à une seule pente sont interdits à l'exclusion des annexes.
3. Les terrasses et les toits-terrasses sont autorisés sous conditions :
 - Que la surface de la terrasse ou du toit-terrasse soit inférieure au tiers de l'emprise totale du bâtiment ;
 - De ne pas surmonter le 2e étage d'habitation.
4. Dans le corps principal des maisons d'habitation, les débords de toiture sont obligatoires et devront être au minimum de 50 cm mesurés horizontalement en façade latérale et au minimum de 25 cm mesurés horizontalement en pignon. S'agissant de lucarnes et chiens assis, ces distances pourront être divisées par deux.
5. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

DANS LE SECTEUR 2

Toitures

Non réglementé.

DANS LE SECTEUR 3

Toitures

6. La pente des toitures principales des constructions à destination d'habitation (hors annexes) sera comprise entre 30° et 55°.
7. Les toits plats et les toits à une seule pente sont interdits à l'exclusion des annexes.
8. Les terrasses et les toits-terrasses sont autorisés sous conditions :
 - Que la surface de la terrasse ou du toit-terrasse soit inférieure au tiers de l'emprise totale du bâtiment ;
 - De ne pas surmonter le 2e étage d'habitation.
9. Dans le corps principal des maisons d'habitation, les débords de toiture sont obligatoires et devront être au minimum de 50 cm mesurés horizontalement en façade latérale et au minimum de 25 cm mesurés horizontalement en pignon. S'agissant de lucarnes et chiens assis, ces distances pourront être divisées par deux.

DANS LE SECTEUR 4

Toitures

Non réglementé.

Article 8 - Stationnement des véhicules

HABITAT	Collectif	Studio / F1 / F2 : 2 places de stationnement / logement
		F3 / F4 / F5 : 3 places de stationnement / logement
		F6 et plus : 4 places de stationnement / logement
	Individuel	3 places de stationnement / maison (places indépendantes de l'entrée du garage)

Ces règles ne s'appliquent pas au seul secteur 1A.

Article 9 - Traitement des espaces libres

1. Les surfaces non-bâties et non aménagées pour la circulation ou le stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts.
2. La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à :
 - a) 15 % de la superficie du terrain pour les constructions d'habitation dans le secteur 1 et 1A
 - b) un tiers de la superficie du terrain pour les constructions d'habitation dans le secteur 2 et secteur 3.
 - c) sans prescription pour les constructions dans le secteur 4.

Ampliation du présent arrêté sera adressée à

- M. le Sous-Préfet ;
- Mmes et MM. les adjoints au maire ;
- Service instructeur des autorisations d'urbanisme ;

Fait à Hagenthal-le-Bas le 13 mai 2024



Gilbert FUCHS
Maire