

Département du Haut-Rhin
Arrondissement d'Altkirch
Commune de FULLEREN

ARRETE DU MAIRE N°06/2015



ARRETE MUNICIPAL PORTANT REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS

Nous, Maire de la Commune de Fulleren,

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

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

Vu la délibération du 15 avril 2015 portant mise à l'étude d'un règlement municipal de la construction ;

Vu la réunion de concertation publique du 17 Juin 2015 et la mise à disposition au public du 1^{er} juin au 2 juillet 2015 du dossier de projet de règlement municipal de la construction ;

Vu la délibération du 7 octobre 2015 portant approbation du projet de règlement municipal de la construction par application de la loi locale du 7 novembre 1910

ARRETONS

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – Champ d'application territorial du règlement

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

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 d'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'occupations des sols, ou plus généralement 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 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,
- 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.

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 – déclarations de travaux

Quiconque envisage de réaliser l'une des opérations visées à l'article 4 du présent règlement, à l'exception de celles prévues en b,c et e, 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 préalables

Les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables de travaux (énumérées à l'article 4, alinéas b, c et e) seront instruites par la commune au regard de leur conformité au présent règlement.

En cas de non-conformité, la commune notifiera un refus au pétitionnaire et en informera le 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.

L'absence d'opposition communale, sur la base du présent règlement, à des travaux pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est exigée par le code de l'urbanisme, ne préjuge pas de l'application des dispositions relevant de ce code.

CHAPITRE II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – Accès en voirie publique et 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 non situées en première ligne par rapport à la voie publique devra présenter des caractéristiques minimales pour permettre en toute sécurité une desserte de l'opération envisagée. 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.

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 par le réseau de distribution du syndicat d'eau intercommunal.
- 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 éventuellement prétraitement approprié.
- c) Réseaux secs
Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et de leurs supports.

Les réseaux privés raccordés à un réseau public enterré 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

Les constructions principales s'implanteront à l'alignement des maisons existantes. En l'absence de bâtiments préexistants, la construction à usage d'habitation respectera un recul d'au moins 3 mètres par rapport au bord de l'emprise publique. Sauf disposition différente dans le quartier ou existence d'une contrainte justifiée, ce recul ne pourra pas excéder 10 mètres.

ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation respecteront un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf accord de cours commune.

ARTICLE 5 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée 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 1 mètre le niveau du terrain naturel.

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

ARTICLE 6 – Aspect extérieur

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments) ne doivent pas altérer l'identité et la cohérence du paysage bâti du village, notamment en ce qui concerne :

- la volumétrie,
- la forme des toitures,
- les matériaux pour ce qui est de leur aspect,
- les couleurs,
- les éléments architecturaux tels que percements, balcons, fermetures.

a. Toiture

Les toitures terrasses sont interdites. La couverture de la construction principale sera assurée par une toiture à deux pans couverte par des tuiles.

Les annexes accolées à la maison, tel que garage, terrasse et véranda, peuvent s'exonérer de cette disposition sous réserve de former un ensemble harmonieux avec la construction principale et, autant que possible, de ne pas être visible depuis la rue. Une couverture de ces annexes est recommandée sans être obligatoire.

En cas d'aménagement des combles, l'installation de fenêtres de toit sera préférée aux lucarnes.

b. Couleurs

La couleur des façades sera choisie dans une palette harmonisée avec le voisinage. La façade ne comportera qu'une seule teinte, à l'exception des détails décoratifs à souligner (base du mur, encadrement de fenêtre, autre motif décoratif).

c. Ouvertures

Les ouvertures de la construction principale seront, de préférence, plus hautes que larges. L'utilisation de volets battants est encouragée.

d. Clôture

La mise en place de clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures sur rue par haie végétale éviteront le thuya et autres résineux.

Les clôtures non végétales, côté rue, seront transparentes (grillage) ou comporteront un dispositif n'excédant pas 1,7 mètre de hauteur : palissage en bois, muret de base de 0,5 m portant une palissade en bois ou un grillage.

ARTICLE 9 – Stationnement des véhicules

Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE 10 – Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non occupées par les voies de desserte interne seront conservées en pleine terre. La minéralisation totale de la parcelle est interdite.

ARTICLE 11 – Mesures d'Exécution

Le présent arrêté dont l'ampliation sera adressée à :
Sous-Préfecture d'Altkirch
Direction Départemental des Territoires
Archives

Fait à Fulleren, le 27 Octobre 2015

Le Maire Patrick CLORY



ARRETE RENDU EXECUTOIRE PAR PUBLICATION

RECOMMANDATIONS

Article R1 : l'implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction par rapport aux limites des propriétés voisines doit tenir compte de l'ombre portée des bâtiments, de la possibilité d'entretenir les façades sans avoir à passer sur la propriété voisine, de la perspective visuelle offerte aux voisins et du respect de l'intimité de ces derniers. Démarche de bon sens, dont la non prise en compte est à l'origine de la majorité des conflits de voisinage.

Un voisin tolérant ou indifférent peut un jour être remplacé par un voisin d'avantage porté au contentieux.

Article R2 : l'implantation par rapport à l'espace public

La maison d'habitation ne s'éloignera pas des limites de l'espace public de manière à être prégnante dans le paysage de la rue et à dégager, à l'arrière, un espace privatif. Elle répondra ainsi à l'organisation traditionnelle du village : d'un côté, une façade ouverte sur l'espace social et, de l'autre côté, un espace privatif non visible de la rue.

Article R3 : la hauteur des bâtiments

La meilleure manière d'économiser le foncier consiste à réduire l'emprise au sol en distribuant l'ensemble des fonctions de la maison sur au moins deux niveaux. L'étalement sur un seul niveau est à éviter.

Article R4 : la proportion d'espace végétalisé

La partie végétalisée gagnera à recevoir un ou plusieurs arbres de haute tige, de préférence des arbres fruitiers et des essences mellifères (Tilleul à larges feuilles, Tilleuls à petites feuilles...).

Article R5 : la pente, les matériaux et la teinte de la toiture

La toiture à tuiles plates de teinte rouge à brun rouge est le meilleur signe d'appartenance à la communauté villageoise. Vu de l'extérieur et notamment des hauteurs, cette teinte d'argile cuite traduit le mieux le lien qui rassemble l'ensemble des maisons du village et assure une intégration optimale à un environnement de végétation (vert) ou de terre labourée (ocre à brune).

Article R6 : la teinte et le traitement des façades

La teinte des façades sera choisie dans un nuancier, qui exclue les couleurs criardes ou trop réfringentes (blanc pur).

Les belles façades sont animées par des ouvertures plus hautes que larges, encadrées (grès, bois ou simple contours de couleur) et équipées de volets battants (éléments de décoration de la façade).

Article R7 : les détails constructifs : balcons, parabole, capteurs solaires

L'intégration des détails techniques sera pensée dès la conception du projet.

Article R8 : la clôture

La clôture, si elle existe, ne servira qu'à structurer esthétiquement l'espace, non à s'isoler de la communauté.

Article R9 : le voisinage

Dialoguer sur la partie visible du projet avec le voisinage est une garantie de bonne relation future. Ce dialogue représente néanmoins une petite révolution culturelle.

La mairie peut faciliter cette démarche novatrice.

