



## COMMUNE DE WALTENHEIM

### ARRETE N° 2022/01

#### Annule et remplace l'arrêté N° 2021/09 du 9 juillet 2021 PORTANT REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS

**Nous, Maire de la Commune de Waltenheim,**

- 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 31 mars 2015 portant mise en application de la loi locale du 7 novembre 1910 ;
- VU** l'arrêté municipal 2015/16 du 15 janvier 2015 portant règlement des constructions,
- VU** l'arrêté municipal 2017/05 du 22 février 2017 portant modification du règlement des constructions.
- VU** l'arrêté municipal 2019/10 du 16 septembre 2019 portant modification du règlement des constructions.
- VU** l'arrêté municipal 2021/09 du 9 juillet 2021 portant modification du règlement des constructions.

**Arrêtons :**

**Les arrêtés municipaux 2015/16 du 15 janvier 2015, 2017/05 du 22 février 2017, 2019/10 du 16 septembre 2019 et 2021/09 du 9 juillet 2021 susvisés sont annulés et remplacés par les dispositions suivantes :**

#### 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 Waltenheim.

##### 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 sont renouvelés 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.

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 23 septembre 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 6 juillet 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<sup>er</sup> – Accès et voirie publique ou privée

- a) Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire doivent être desservis par une voie ouverte à la circulation publique de caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité la desserte de l'opération envisagée.
- b) L'accès à une ou plusieurs construction(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 logements desservies.

Ces caractéristiques sont fixées comme suit :

- 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 un logement d'une construction située en deuxième position par rapport à la voie ;
  - l'accès devra être d'une largeur minimale de 6 mètres, si sa longueur n'excède pas 60 mètres et s'il dessert au plus six logements situés au-delà de la première ligne de construction par rapport à la voie;
  - l'accès devra être d'une largeur minimale de 8 mètres dans tous les autres cas, sans pouvoir excéder 80 mètres de longueur et comporter à son extrémité une aire de retournement d'un diamètre minimal de 24 mètres.
- c) Les accès doivent présenter une bonne visibilité sur la voie et être aménagés afin de satisfaire aux conditions de sécurité de la circulation, la protection civile et la défense contre l'incendie. Le long de la RD 19bis des aménagements spécifiques tels que contre-allées, îlots ou feux tricolores, pourront être exigés pour les opérations d'ensemble ou groupées afin d'éviter la multiplication des accès individuels sur la voie.
  - 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.

### ARTICLE 2 – Réseaux divers

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

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 de réseau les eaux pluviales devront être évacuées dans le milieu naturel.

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 4 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 ;
- dans les autres cas, 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.

## **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 de faible emprise, une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

## **ARTICLE 6 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 1/3 de la superficie du terrain. Elle est portée aux 2/3 dans le centre ancien.

Toutefois, en cas de réhabilitation ou de reconstruction d'un bâtiment dépassant ces normes, l'emprise initiale pourra être conservée s'il n'y a pas création de nouveau logement.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise pour les bâtiments publics ni ceux à usage commercial, professionnel ou mixte.

## **ARTICLE 7 – Hauteurs maximales**

La hauteur maximale des constructions et installations est mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux sur l'emprise du projet pour une construction neuve, et par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée avant travaux si le projet porte sur une construction existante.

Elle est limitée à 11 mètres au faîtage du toit et à 7 mètres à la gouttière ou à l'acrotère.

En cas de toiture "à la Mansart" le bas du brisis du toit sera considéré comme niveau de la gouttière pour l'application de ces règles.

Sur les terrains situés à l'Est des RD 19bis (rue du Moulin) et RD 19bisII (rue de la Carrière), les hauteurs maximales ci-dessus sont ramenées respectivement à 9 et 5 mètres.

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 à condition que la situation dérogatoire initiale ne soit pas aggravée.

## **ARTICLE 8 – Aspect extérieur des constructions et traitement des espaces libres**

- 8.1.** 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 à la région sont notamment interdites.

- 8.2.** Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments principaux devront soit comporter une toiture d'une pente de 40° minimum et être couverts de tuiles plates ou d'un matériau d'aspect équivalent, soit un toit plat végétalisé.
- 8.3.** Les colombages des constructions anciennes devront rester apparents.
- 8.4.** Les antennes, paraboles et dispositifs extérieurs de climatisation devront être intégrés à leur environnement par leur disposition et leur teinte.
- 8.5.** Dans le centre ancien, les clôtures doivent assurer la continuité de l'aspect de la rue par référence au bâti existant, de même que le portail.

Dans les zones d'extension récente, leur hauteur, y compris celle des haies végétales, est limitée à 1,50 mètre le long des voies publiques et à 2 mètres sur limites séparatives de propriétés.

Leur aspect et les matériaux utilisés devront être en harmonie avec celles édifiées dans le voisinage.

- 8.6.** Les remblais en taupinière sont interdits ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en zones humides ou inondables, qui sont inconstructibles même en cas de remblaiements antérieurs à la demande, sauf si une étude particulière, au cas par cas, permet de démontrer l'absence de tout risque en adaptant la ou les constructions à la nature du terrain.

## **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 le centre ancien, l'une au moins de ces places devra être directement accessible à partir de la voie.

En outre, pour les immeubles collectifs, l'accès par l'extérieur aux garages devra être réalisé à partir du niveau de la rue, sans aménagement de rampe.

## **ARTICLE 10 – Démolitions**

La démolition de tout ou partie des constructions répertoriées sur la liste des bâtiments remarquables et le plan annexés au présent règlement 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.

## **CHAPITRE III : MESURES D'EXECUTION**

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

- Monsieur le Préfet du Haut-Rhin
- M. le Sous-Préfet (pour contrôle de légalité)
- Mmes et MM les Adjoints au Maire
- Monsieur le Trésorier
- Mmes et MM. les Chefs de Services intéressés :

- SAINT LOUIS Agglomération Alsace 3F – Service Instructeur ADS 68305 Saint-Louis Cedex
- DDFIP du Haut Rhin- Service recettes non fiscales TAM Cité administrative 68000 Colmar
- Affichage intérieur et extérieur
- Site communal [www.waltenheim68.fr](http://www.waltenheim68.fr)
- Archives.

Fait à Waltenheim, le 27 avril 2022  
Jean-Louis SCHOTT, Maire,

  
Jean-Louis SCHOTT  
Maire



## ANNEXE

### BÂTIMENTS REMARQUABLES DE WALTENHEIM

1.	ALBIENTZ	1, rue de l'école
2.	BASCHUNG	19, rue principale
3.	BERRA	14, rue principale (maison + grange)
4.	BOULAY	2, rue de l'école (grange)
5.	CALVAIRE *	rue du Ried
6.	CALVAIRE *	rue de Hochkirch
7.	CALVAIRE *	chemin de Magstatt
8.	CHRIST	1, rue de l'église
9.	EGLISE	
10.	FRIES	2, rue principale (plus vieille maison du village + grange)
11.	GRABER	17, rue principale
12.	HARNIST	21, rue principale (maison et grange)
13.	HEDIGER	2, rue de l'église
14.	HERZOG	11, rue principale
15.	MARTIN	18, rue principale
16.	MONUMENT AUX MORTS	angle rue des champs/rue de l'avenir
17.	MOULIN de Waltenheim	rue du moulin
18.	MUNCK	25, rue principale (maison et grange)
19.	ODDOLAY	10a, rue principale (grange)
20.	RENGGLI	7, rue principale
21.	SCHMITT	27, rue principale
22.	WURTZEL	1, rue principale


\* situé en dehors du plan joint.



## Bâtiments remarquables à conserver

### Commune de Waltenheim



 Bâtiments remarquables à conserver



Sources : DGI 2014, ADAUHR 2015

0 50 100 Mètres

Envoyé en préfecture le 27/04/2022

Reçu en préfecture le 27/04/2022

Affiché le 28/04/2022



ID : 068-216803577-20220427-RMC2022-AR