



**COMMUNE DE  
TRAUBACH-LE-HAUT**  
1 RUE DE MASEVAUX  
68210



## **ARRETE n° 07/2024 portant règlement des constructions**

**Nous, Maire de la Commune de TRAUBACH LE HAUT,**

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 20 mai 2005 et l'arrêté préfectoral N°2005-245-1 du 2 septembre 2005 approuvant la Carte Communale ;

VU la délibération du 17 novembre 2020 portant mise à l'étude d'un règlement communal des constructions ;

VU la mise à disposition au public du dossier de projet de règlement communal des constructions ;

VU la délibération du 28 novembre 2023 portant approbation du règlement communal des constructions, par application de la loi locale du 7 novembre 1910 ;

### **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 Traubach le Haut.

##### **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 cette problématique, 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.

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 – Définition de zone**

**Une zone de 30 mètres de large, tout le long et des 2 côtés des axes principaux du village c'est-à-dire les rues Principale, de Bréchaumont, de Masevaux, de l'Eglise,** constituera une zone dite de premier rang et nommée **Zone A** (annexe 2).

Dans cette zone, les constructions seront soumises à une réglementation précise.

La commune comporte également des zones à urbaniser et des zones récemment urbanisées.

### **ARTICLE 5 – 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 a 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 ouvert à la circulation publique
- f.** l'implantation des habitats à vocation nomade (Tiny house, roulotte, mobil home, tente, bungalow...)
- g.** les démolitions suivant délibération du 27 novembre 2018

### **ARTICLE 6 – 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 7 – Autorisations préalables pour travaux**

Quiconque envisage de réaliser l'une des opérations visées à l'article 5 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 8 – Permis de construire et déclarations préalables**

Les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables visées à l'article 5, alinéas b, c et e, doivent être présentés dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par le centre instructeur au regard de leur conformité au présent règlement.

En cas de non-conformité de cette demande par rapport au présent règlement, le centre instructeur notifiera un refus au pétitionnaire, 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.

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

### **ARTICLE 1 – Division parcellaire**

En cas de division parcellaire d'un terrain, en vue de la création de plusieurs lots, une règle spécifique s'applique : le *présent* règlement communal des constructions, qui définit un cadre précis d'aménagement.

### **ARTICLE 2 – 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 4 mètres sur toute sa longueur, si cette dernière n'excède pas 60 mètres et s'il dessert au plus 2 logements
  - L'accès devra être d'une largeur minimale de 6 mètres sur toute sa longueur, si cette dernière n'excède pas 60 mètres et s'il dessert de 3 à 6 logements.
  - L'accès devra être d'une largeur minimale de 8 mètres sur toute sa longueur dans tous les autres cas et devra comporter à son extrémité, une aire de retournement de 16x25 mètres minimum.

## **ARTICLE 3 – Eau potable, assainissement, réseaux secs et eaux pluviales**

### 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 conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

### 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.

### d) d) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront canalisées et récupérées dans une cuve enterrée. Elles pourront ainsi servir à alimenter un réseau secondaire de l'habitation (arrosage, toilettes...)

## **ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à l'alignement des maisons existantes. En l'absence d'une base d'alignement existante, les constructions respecteront un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

## **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 0,50 mètre le niveau du terrain naturel.

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

## **ARTICLE 6 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à la moitié de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 7 – 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.

Ne pas mutiler le terrain lorsqu'on s'implante sur un terrain plat, proscrire les buttes rapportées.

Dans le cadre de l'aménagement d'un corps de ferme (ancienne grange, étable, écurie, entrepôt à foin) en logement ou ensemble de logement, l'aspect extérieur initial du bâtiment devra être préservé (forme du toit, pente, rapport de la hauteur des murs et de la taille de la toiture).

Dans le cadre de la réhabilitation d'une maison à colombages, l'aspect extérieur devra être préservé de manière à garder l'apparence traditionnelle de la maison alsacienne à colombages (poutres structurelles de la charpente des murs de façades et hourdage, toit pentu, croupe alsacienne) : l'isolation extérieure sera proscrite.

### **TOITURES dans la Zone A (annexe 2)**

Les toitures-terrasses, les toits plats, les toitures mono-pentes, les toitures courbes et les toitures dites "à la Mansart" sont interdites en premier rang.

Les annexes accolées à la maison, tel que garage, terrasse et véranda, peuvent s'exonérer de cette disposition sous réserve de se limiter à un seul niveau (rez-de-chaussée), 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.

Les toitures en métal ou en bac acier sont interdites en premier rang, le long des axes principaux.

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

Les toitures comporteront des débords (sauf toits terrasses).

### **TOITURES des Zones à urbaniser et récemment urbanisées**

Les toitures terrasses sont autorisées dans les zones à urbaniser et récemment urbanisées et il est recommandé de les végétaliser. Il conviendra également de se poser la question de leur adaptation aux conditions locales en considérant également qu'elles privent la construction d'une surface potentiellement adaptée à la production d'électricité photovoltaïque.

### **PRESCRIPTIONS APPLICABLES dans toutes les zones**

#### **a. Toiture**

En cas d'aménagement des combles, l'installation de fenêtres de toit sera préférée aux lucarnes. Quelle que soit la localisation de la construction dans le village, les toitures comporteront des débords (sauf toits terrasses).

#### **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. Clôtures**

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

Les clôtures sur rue par haie végétale éviteront le thuya et autres résineux et privilégieront les espèces locales et la variété (haies champêtres).

Les clôtures non végétales, côté rue, seront transparentes (grillage) ou comporteront un dispositif n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur : palissage en bois, muret de base de 0,50 mètres maximum portant une palissade en bois à clairevoie ou à défaut un grillage.

## ARTICLE 8 – Stationnement des véhicules

Le stationnement doit obligatoirement être organisé en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement de stationnement exigé doit comporter les dimensions minimales suivantes : 3 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au minimum, selon le cas :

- une place de stationnement en garage,
- une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher des logements avec un minimum de deux places,
- nous préconisons le pavage des sols plutôt que l'enrobage pour favoriser le drainage des sols.

## ARTICLE 9 – 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.

TRAUBACH LE HAUT, le 23 février 2024

Le Maire, RINNER Pierre



Ampliation du présent arrêté sera adressée à

- Préfecture du Haut-Rhin
- PETR Pays du Sundgau Altkirch – service instructeur ADS
- Publication sur le site internet de la commune

Rendu exécutoire le 26/02/2024

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Strasbourg dans le délai de 2 mois à compter de sa publication.

## **RECOMMANDATIONS pour toutes les zones**

### **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.

### **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 deux niveaux.

### **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, les débords 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, 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 ou de terre labourée.

Les débords de toitures soulignent horizontalement la façade et servent à la protéger des intempéries. Il est important de les conserver ou de les recréer pour une bonne conservation du bâti.

### **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 simples 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.

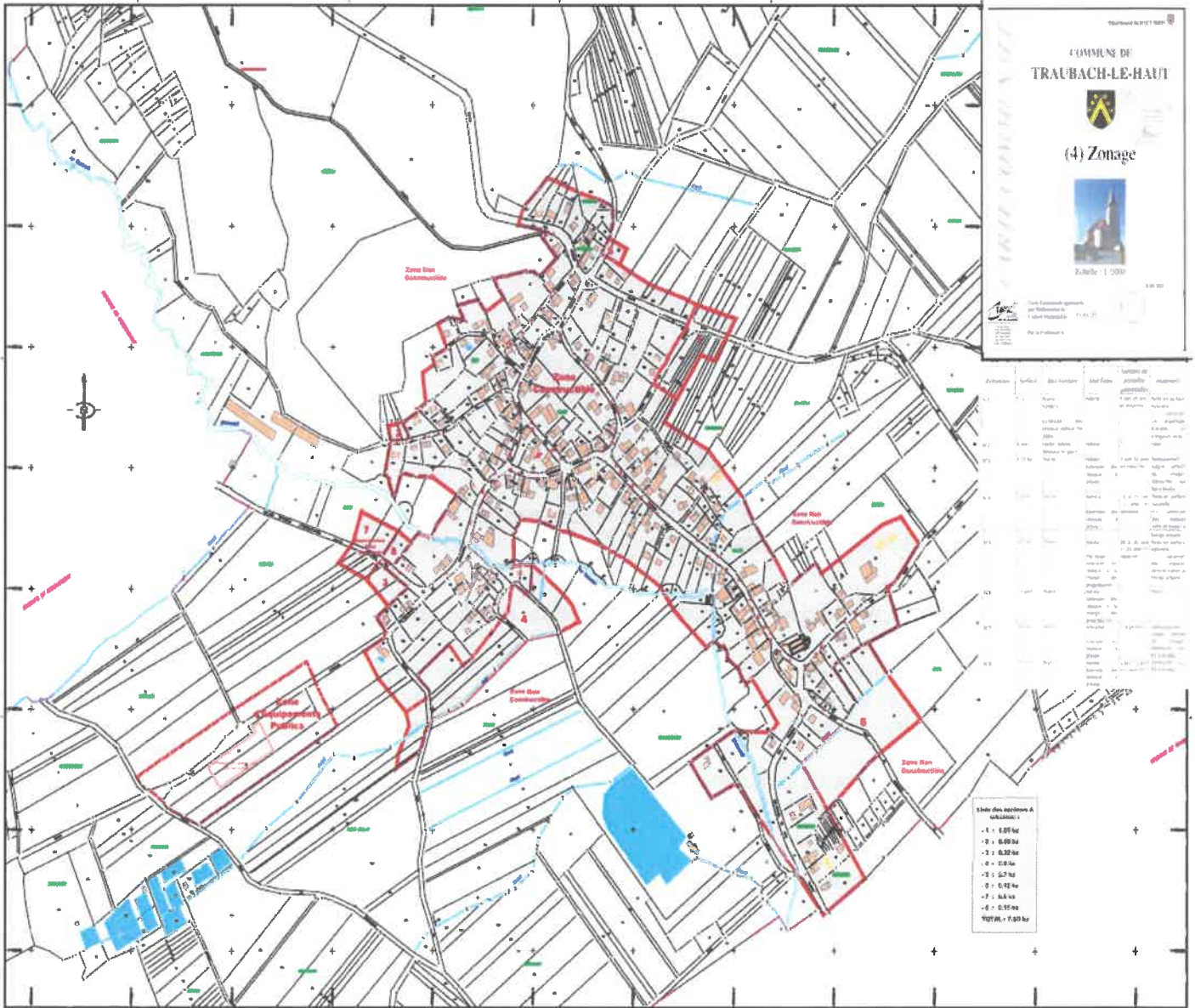
### **Article R8 : la clôture**

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. La Mairie peut faciliter cette démarche.

# Annexe 1 : CARTE COMMUNALE





## Annexe 2 : SECTORISATION

