



Nous, Maire de la Commune de Rorschwihr,

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 l'avis des propriétaires fonciers suite à la réunion d'informations et de concertation de la population du 23 novembre 2015 ;

VU la délibération du conseil municipal du 25 novembre 2015 instituant le permis de démolir dans la commune ;

VU la délibération du conseil municipal du 25 novembre 2015 soumettant les clôtures à déclaration préalable.

VU le diagnostic urbain réalisé sur la commune et la notice explicative rédigée (documents annexés en tant qu'annexe n°4 du présente arrêté)

VU L'arrêté n°142 du 27 novembre 2015 portant règlement des constructions

VU L'arrêté n°254 du 15 février 2022 portant modification du règlement des constructions

ARRETONS :

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 Rorschwihr.

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 par ces problèmes, sont les membres de la commission communale d'urbanisme. Ils sont désignés par délibération du conseil municipal après chaque renouvellement.

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.

ARTICLE 4 – Division en secteurs

La commune de Rorschwihr est divisée en 3 types de secteurs délimités **sur le plan annexé n°1** au présent règlement :

- Secteur A : centre historique du village,
- Secteur B : secteurs urbains périphériques,
- Secteur C : secteurs agricoles et naturels.

ARTICLE 5 – 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 aménagements et installations soumis à déclaration préalable, y compris les clôtures,
- c) les démolitions conformément à la délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2015 prise en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme,
- d) 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,
- e) les creusements et exhaussements du sol à l'exception des fouilles archéologiques, des travaux nécessaires à l'activité agricole ou viticole et à leurs activités connexes nécessaires et liées, 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.

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 – déclarations de travaux

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

Les demandes de permis de construire, d'aménagement, de démolir ou les déclarations préalables visées à l'**article 5, 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 en voirie publique et voirie privée

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b) Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager doivent être desservis (par l'intermédiaire ou non d'un usoir communal) par une voie publique carrossable ouverte à la circulation et conforme aux caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité une desserte de l'opération envisagée.

c) L'accès à une ou plusieurs constructions(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie ou l'emprise publique devra présenter des caractéristiques minimales en fonction de la longueur de cet accès et du nombre d'unités de logement desservies.

Ces caractéristiques sont fixées comme suit pour les logements :

- 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 ;
- l'accès devra être d'une largeur minimale de 6 mètres dans tous les autres cas et comporter une aire de retournement de 16 x 25 mètres.

d) Les accès doivent être aménagés afin de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile et présenter une bonne visibilité sur la voie.

ARTICLE 2 – Eau potable, assainissement et réseaux secs

a) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

b) Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

c) Eaux pluviales, sources, drainages

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et/ou de source.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

Nonobstant les éléments précédents, le rejet en milieu naturel pourra être autorisé en cas de difficulté ou d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux sur la parcelle (ex : terrain argileux imperméables, etc...). Dans ce cas, le rejet dans le milieu naturel se fera sur le même bassin versant.

d) Réseaux secs

Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et de leurs supports.

Lorsque les réseaux privés sont raccordés à un réseau public enterré, ils doivent obligatoirement être enterrés.

Pour des raisons esthétiques, tout projet de construction donnant lieu à l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager 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 règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

a) Le long des sections de rues indiquées au plan annexé n°2 sous « alignements à préserver »

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.

Toutefois, pour les bâtiments d'activités et les équipements publics nécessitant des aires de stationnements importants ou des accès suffisamment dimensionnés pour des véhicules importants (poids lourds, bus, tracteurs, ...), des reculs pourront être autorisés afin de répondre à des impératifs de sécurité.

b) Dans les autres cas

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Nonobstant cette règle, les cas suivants sont autorisés :

- Dans le cas de sections de rues où les immeubles existants forment un alignement architectural, les constructions nouvelles pourront être établies à l'alignement.
- 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.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) peuvent être édifiées en recul de la voie, sous réserve qu'elles répondent aux impératifs de sécurité.
- Les bâtiments agricoles ou viticoles et leurs activités connexes nécessaires et liées pourront s'implanter sur limite séparative ou en recul afin de pouvoir s'adosser aux constructions existantes et former ainsi une unité bâtie cohérente.
- **En secteur B**, des installations légères abritant des véhicules (hors bus) en bordure de voie (carport) pourront être autorisée à l'alignement de la voie ou en recul.

ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

Pour l'application du présent article, en cas d'existence d'un "Schlupf" les constructions situées en bordure de ce dernier sont considérées comme étant implantées sur limite séparative. En cas d'existence d'un "Schlupf", celui-ci devra être maintenu. Les constructions nouvelles sur des parcelles adjacentes séparées par un "Schlupf" devront impérativement respecter le "Schlupf".

a) Dans le Secteur A

a1) Le long des rues ou sections de rues indiquées au **plan annexé n°2 sous « alignements à préserver »** où les constructions sont implantées sur limite séparative ou en ordre continu, la construction de premier rang en bordure de rue est obligatoire sur limite séparative, et l'ordre continu peut être assuré, soit par la construction d'une limite latérale à l'autre des parcelles, soit par l'édification d'un mur plein sur rue, comportant ou non un porche.

a2) Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative de propriété :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un projet architectural commun à deux ou plusieurs propriétés ;
- en cas d'aménagement, d'extension horizontale mesurée ou de reconstruction à l'identique d'un bâtiment principal déjà implanté sur limite ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser le volume sur limite de plus d'un mètre ;
- si leur hauteur sur limite (s) séparative (s) n'excède pas 6 mètres (avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables) et leur longueur sur limite (s) séparative (s) n'excède pas 15 m. La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

a3) Sauf en cas d'implantation sur limite séparative dans les conditions fixées aux deux paragraphes **a1 et a2** précédents, la distance séparant tout point du bâtiment à construire des limites séparatives devra être au moins égale à 3 mètres.

a4) Nonobstant les paragraphes **a1 à a3**, les bâtiments agricoles ou viticoles et leurs activités connexes nécessaires et liées ou les équipements publics pourront s'implanter sur limite séparative ou en recul.

b) Dans le Secteur B

b1) 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.

b2) Toutefois des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans les conditions suivantes :

- si elles s'adossent sur des constructions existantes sur le fond voisin sans en excéder le volume ;
ou
- en cas de projet architectural commun ;
ou
- si leur hauteur ne dépasse pas 6 mètres sur limite (s) séparative (s) et leur longueur sur limite (s) séparative (s) n'excède pas 15 m. La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux ;

ou

- s'il s'agit d'un abri de jardin ou d'un carport d'une surface maximale inférieure à 20 m² qui pourra dans ce cas s'implanter sur limite séparative ou en léger recul.

b3) Les deux paragraphes **b1** et **b2** précédents ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions, installations et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées, soit en recul de la limite séparative, soit sur la limite séparative, sous réserve qu'elles répondent aux impératifs de sécurité.

b4) Nonobstant les paragraphes **b1** à **b3**, les bâtiments agricoles ou viticoles et leurs activités connexes nécessaires et liées, ou les équipements publics pourront s'implanter sur limite séparative ou en recul.

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 leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

ARTICLE 6 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 85 % de la superficie du terrain en **secteurs A et B**.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions à usage agricole ou viticole et leurs constructions connexes nécessaires ou liées et/ou des équipements publics peut déroger à cette règle.

D'autre part, en cas de reconstruction, l'emprise au sol primitive des bâtiments peut être maintenue.

ARTICLE 7 – Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être acceptée, subordonnée à des prescriptions particulières ou refusée.

ARTICLE 8 – Aspect extérieur

a) Dans le Secteur A

- D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des quartiers et paysages urbains environnants du projet.
- Toute construction à usage d'habitation devra comporter une toiture couverte de tuiles ou de couvertures d'un matériau contemporain noble d'aspect équivalent.
- Les antennes, paraboles et dispositifs extérieurs de climatisation devront être intégrés à leur environnement par leur disposition et leur teinte.
- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.
- Le long des sections de rues indiquées au plan **annexé n°2 sous « alignements à préserver »**, la limite du domaine privé sur l'alignement de la voie publique devra être matérialisée par un mur plein pouvant être interrompu par l'aménagement d'ouvertures (porches, portes ou portails) s'il s'agit de matérialiser un ordre bâti continu.

b) Dans les Secteurs B et C

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des quartiers et paysages urbains environnants du projet.

L'extension des exploitations agricoles ou viticoles et leurs activités connexes nécessaires ou liées existantes est autorisée à condition que ces extensions se fassent en adossement sur toute ou partie des constructions existantes afin de présenter une unité bâtie, et ce pour des raisons paysagères et d'insertion dans le site.

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.

Lors de la réalisation d'un établissement recevant du public (ERP) un nombre de places de stationnement correspondant au minimum à 60% de la surface de plancher de l'ERP en question devront être créées en dehors des voies et espaces publics.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les chambres d'hôtes et meublés de tourisme (ex : gîtes, Airbnb, etc.) la réalisation d'au moins une place de stationnement est imposée en dehors des voies et espaces publics par possibilité d'hébergement.

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

Accusé de réception en préfecture
068-216802850-20221128-484-AR
Date de télétransmission : 30/11/2022
Date de réception préfecture : 30/11/2022

ARTICLE 10 – Espaces libres et plantations

Les plantations en retrait des clôtures, formant haie vive, sont limitées à 2 mètres de hauteur et devront être constituées d'essences locales. La hauteur sur rue sera mesurée par rapport au niveau de la rue et sur limite séparative par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 11 – Démolitions

La démolition de tout ou partie des constructions répertoriées sur le **plan du patrimoine bâti remarquable (annexe n°3a) et la liste annexée (annexe n°3b)** n'est autorisée que pour des motifs de sécurité (notamment routière) 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

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

- Monsieur le Préfet du Haut-Rhin
- MM. les adjoints au Maire
- Monsieur le Comptable
- Mmes et MM. Les chefs de services intéressés :
 - Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé – Service Instructeur ADS
 - DDIF du Haut-Rhin – Service recettes non fiscales TAM Cité administrative Colmar
- Monsieur le Secrétaire général de l'Institut du droit local
- Affichage intérieur et extérieur
- Archives

Fait à Rorschwihr, le 28 novembre 2022



La Maire,
Denise RIEG