



ARRETE N° 2023/146

PORTANT REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS

Nous, Maire de la Commune de Orbey,

- VU** la loi locale du 7 novembre 1910, autorisant le maire à prendre, par arrêté, des dispositions règlementant la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, ainsi que dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions ;
- VU** la loi du 1^{er} juin 1924 d'introduction de la législation civile et 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 10 février 2023 ;
- VU** la délibération du conseil municipal n° 2007/57 du 10 septembre 2007 instituant le permis de démolir dans la commune ;
- VU** la note explicative annexée au présent arrêté (annexe 2).

Considérant la nécessité d'édicter, après la caducité du document d'urbanisme communal, des dispositions adaptées à la commune règlementant la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, ainsi que des dispositions dans l'intérêt de l'esthétique locale particulière.

ARRETONS :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune d'Orbey, sauf :

- les zones d'activités, d'équipements et de loisirs,
- et les zones de développement futur, à dominante d'habitat, de la ville.

Ces zones sont reportées sur le plan annexé au présent arrêté (annexe 1).

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 règlementer 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.

De même, le présent règlement s'applique sans préjudice d'autres réglementations pouvant concerner la construction, l'hygiène, l'esthétique, la protection des monuments historiques et sites, l'environnement.

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, sensibilisés à ces problématiques, sont adjoints au maire et conseillers municipaux, et toute personne extérieure cooptée par la commission en raison de sa sensibilité aux affaires concernant 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'occupation des sols, ou plus généralement, pour les problèmes concernant le cadre bâti.

ARTICLE 4 – Division en secteurs

Le ban communal d'Orbey comprend différents secteurs visibles sur le plan annexé au présent arrêté (annexe 1) :

- le noyau ancien du bourg centre
- le bourg centre hors noyau ancien
- Basse Tannach
- Tannach
- Basses Huttes
- Remomont
- Pairis
- Noirrupt
- Lac Blanc
- Allagoutes
- Maisons rouges
- les zones d'activités, d'équipements et de loisirs, qui ne sont pas concernées par le présent règlement ;
- les zones de développement futur, à dominante d'habitat, de la commune, qui ne sont pas concernées non plus par le présent règlement.

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,

- c) les démolitions conformément à la délibération du conseil municipal du 10 septembre 2007, prise en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme,
- d) les creusements et exhaussements du sol à l'exception des fouilles archéologiques, des travaux nécessaires à l'activité agricole et à leurs activités connexes nécessaires et liées, ainsi que ceux exigés par la réalisation et l'entretien des équipements publics.

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 – 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, 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 Règlement National d'Urbanisme et au présent règlement.

En cas de non-conformité de cette demande par rapport au présent règlement, le maire notifiera un refus au pétitionnaire, dans le délai prévu par la réglementation.

Passé ce délai, à défaut de décision expresse, celle-ci sera réputée favorable (sauf cas de décision expresse de rejet prévue par le code de l'urbanisme).

ARTICLE 8 – Lexique

Dans le présent règlement, les termes employés sont définis ainsi :

Construction principale : par construction principale, il faut entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc, ...

Construction annexe : construction de faible importance non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, carport, ...).

CHAPITRE II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL sur le ban communal sauf dans les zones d'activités, de loisirs, d'équipements, et sauf dans les zones d'extension à dominante d'habitat de la ville¹

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites – au titre de l'esthétique locale

Aucune extension d'une construction principale, existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, n'est autorisée si elle excède 30% de la surface de plancher initiale de la construction.

ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – au titre de l'esthétique locale et de la sécurité

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo.

¹ Zones matérialisées sur le plan de l'annexe 1 au présent arrêté

De plus, dans le cas de l'isolation d'une construction en saillie des façades, les reculs des constructions par rapport aux voies, imposés dans les articles qui suivent, peuvent être réduits de 30 cm au maximum.

2.1. Sauf dans le bourg centre, aux Basses Huttes, à Pairis et Noirrupt :

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 9 mètres de l'alignement des routes départementales.

2.2. A Pairis et Noirrupt :

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

2.3. Dans bourg centre, en bordure des rues Charles de Gaulle, de l'église, du Faudé, de la libération, de la place, Paul Munier, et de la place du marché, et aux Basses Huttes en bordure de la route départementale :

Les nouvelles constructions principales situées en première profondeur par rapport à la voie doivent être implantées à l'alignement architectural défini par les immeubles avoisinants.

Lorsque cet alignement n'est pas clairement défini, les nouvelles constructions principales situées en première profondeur par rapport à la voie doivent s'implanter :

- soit à une distance au plus égale à 1 mètre de l'alignement de la voie ;
- soit à une distance au moins égale à 4 mètre de l'alignement de la voie.

En cas de démolition d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, la ou les nouvelle(s) construction(s) principale(s) située(s) en première profondeur, par rapport à la voie, doivent s'implanter avec un recul identique, par rapport à la voie, que la construction démolie.

2.4. Toutefois, ces distances d'implantation ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, lorsque ces dernières sont implantées à une distance autre que celle prévue par les articles 1.1., 1.2. et 1.3.

Dans ce cas, l'extension doit être implantée au moins à la même distance que la construction existante, par rapport à la route départementale.

ARTICLE 3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – au titre de l'esthétique locale

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés.

De plus, dans le cas de l'isolation d'une construction en saillie des façades, les reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, imposés dans les articles qui suivent, peuvent être réduits de 30 cm au maximum.

3.1. Sauf dans le bourg centre, à Remomont, Pairis, Noirrupt, Basse Tannach, Tannach, Maisons Rouges, aux Basses Huttes, aux Allagouttes et au Lac Blanc, et sauf impossibilité technique :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une nouvelle construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

3.2. Dans le bourg centre, à Remomont, Pairis, Noirrupt, Basse Tannach, Tannach, Maisons Rouges, aux Basses Huttes, aux Allagouttes et au Lac Blanc :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une nouvelle construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur limites séparatives est autorisée pour les constructions annexes si :

- leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté, et 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs ;
- et si leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

L'implantation sur limites séparatives est aussi autorisée en cas :

- de constructions simultanées sur limite séparative, à condition que les bâtiments à construire fassent partie d'un projet architectural commun ;
- d'adossement à un bâtiment existant implanté sur une limite séparative voisine, à condition de ne pas dépasser le gabarit de la construction déjà implantée sur limite (hauteur, longueur sur limite).

ARTICLE 4 – Hauteur maximum des constructions – au titre de l'esthétique locale

Dans le cas de l'isolation d'une construction par surélévation de la toiture, les hauteurs maximales des constructions, imposées dans les articles qui suivent, peuvent être augmentés de 40 cm au maximum.

4.1. Sauf dans le bourg centre, à Basse Tannach, Tannach, Pairis, Noirrupt, Remomont, aux Basses Huttes et au Lac Blanc :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à :

- 9 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments liés à une activité agricole ;
- 7 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments liés à une autre activité et pour les habitations ;
- 3,5 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments annexes.

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction.

4.2. Dans le noyau ancien du bourg centre et aux Basses Huttes :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau du terrain naturel en tout point du bâtiment.

4.3. Dans le bourg centre hors noyau ancien et à Basse Tannach :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction, compté par tranche de 10 mètres de longueur.

4.4.A Pairis, Noirrupt, Remomont et Tannach :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Les hauteurs sont calculées par rapport au point le plus bas de l'emprise de la construction.

4.5. Au Lac Blanc :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction.

ARTICLE 5 – Aspect des constructions – au titre de l'esthétique locale

Les dispositions concernant les couleurs des toitures ne s'appliquent pas dans l'emprise des panneaux thermiques ou photovoltaïques.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

5.1. Forme des toitures

Les nouvelles constructions doivent présenter une toiture comportant au moins 2 pans, avec des pentes comprises entre 30° et 45°, mais dans le bourg centre toutes les nouvelles toitures (constructions neuves ou réfections totales) doivent comporter au moins 2 pans.

Les nouvelles constructions à usage d'activités (dont agricoles) peuvent comporter une toiture, à au moins 2 pans, avec des pentes supérieures ou égales à 20°.

Une toiture à un pan, avec des pentes de 30° à 45°, est admise pour les nouvelles constructions d'un seul niveau sans sous-sol semi-enterré.

Les règles sur les toitures qui précèdent ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions :

- de type hangars liés à une activité économique ;
- annexes n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

En outre, à **Basse Tannach**, pour les nouvelles constructions principales non situées en première profondeur par rapport à la RD11 : le sens du faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

5.2. Couleurs

La couleur des façades doit être inspirée du guide « conseil pour la coloration des façades », à disposition à la mairie d'Orbey.

Sauf dans le bourg centre, à Noirrupt et aux Allagouttes : les nouvelles toitures doivent être de couleur noire ou gris foncé.

Dans le bourg centre et aux Allagouttes : les nouvelles toitures doivent être de couleur noire, gris foncé ou brun orangé.

A Noirrupt : les toitures des nouvelles constructions doivent être de couleur noire ou brune.

5.3. Cas particulier des fermes traditionnelles construites avant 1950

Sauf dans le bourg centre :

Constructions principales

Quelle que soit la nature des travaux envisagés, les caractéristiques architecturales de la construction principale d'une exploitation agricole antérieure à 1950 doivent être conservées :

- sa forme générale, sa hauteur, sa sobriété architecturale ;
- l'aspect de sa toiture (sens, nombre de pans, pentes, couleur, longueur initiale minimale) ;
- les ouvertures dans le toit (originellement vers le fenil) et leurs dispositifs d'accès (ponts de grenier), s'ils existent.

Ne sont en outre pas autorisés : les balcons en façade, les terrasses de toit, les menuiseries en PVC et/ou de couleur blanche.

La couleur des façades doit être dans des tons blancs, beiges ou pastels.

En cas d'extension de la construction principale :

- la surface de plancher supplémentaire ne peut pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction initiale ;
- la hauteur de l'extension ne peut pas excéder la hauteur de la construction initiale ;
- la toiture de l'extension doit être de même type que celle de la construction initiale : sens, nombre de pans, pentes, couleur.
- l'extension doit se faire dans le prolongement de la façade la plus longue et en parallèle à celle-ci (sauf en cas d'aménagement d'un bâtiment perpendiculaire existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement).

Constructions après démolitions

- Après démolition d'une construction principale, la nouvelle construction principale doit présenter la même orientation, le même type de toiture, et le même site d'implantation, que la construction démolie.
- De plus, l'emprise au sol de la nouvelle construction principale ne peut pas excéder l'emprise au sol de la construction principale démolie, et la hauteur de la nouvelle construction principale ne peut pas excéder la hauteur de la construction principale démolie.

Dépendances

Quelle que soit la nature des travaux envisagés (y compris le changement de destination), les caractéristiques principales des dépendances d'une exploitation agricole antérieure à 1950 doivent être conservées :

- l'emprise au sol maximale après travaux sera l'emprise au sol de la dépendance d'origine ;
- la hauteur totale maximale après travaux sera la hauteur totale de la dépendance d'origine ;
- la forme de la toiture doit être conservée ;
- l'homogénéité avec le bâtiment principal de l'exploitation doit être recherchée : couleurs des toitures et façades notamment.

Annexes

Les nouvelles constructions annexes à la construction principale sont autorisées à condition de présenter :

- une emprise au sol maximale de 20 m² ;
- et une hauteur totale maximale de 3,5 m.

Une seule construction annexe supplémentaire par construction principale est autorisée à partir de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Une nouvelle construction annexe doit être en harmonie avec les constructions principales (toiture, forme, couleur, ...).

5.4. En outre :

- **A Maisons Rouges** : en cas de réaménagement d'un bâtiment existant, la hauteur totale du bâtiment avant réaménagement ne doit pas être dépassée, la forme du bâtiment et de la toiture avant réaménagement doit être conservée.

- **A Noirrupt** : les nouvelles constructions principales doivent comprendre des éléments architecturaux en bois.

CHAPITRE III : MESURES D'EXECUTION

Le Secrétariat de Mairie est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Haut-Rhin
- Mmes et MM. les adjoints au Maire
- Service Instructeur ADS
- Archives

Fait à Orbey, le

04 MAI 2023

Le Maire,

Guy JACQUEY

