



53 Rue Principale - 68210 WOLFERSDORF

Tél. 03 89 25 11 95

Courriel : [mairie@wolfersdorf.fr](mailto:mairie@wolfersdorf.fr) - Site : [www.wolfersdorf.fr](http://www.wolfersdorf.fr)

**PORTANT  
REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS**

SOUS-PREFECTURE ALTKIRCH  
REÇU LE

01 JUL. 2021

A LA SOUS-PREFECTURE

Nous, Maire de la Commune de Wolfersdorf,

- Vu** la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la police local des bâtiments ;
- Vu** l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de légalité républicaine sur le territoire continental ;
- Vu** la délibération du 29 mars 2021 portant mise à l'étude d'un règlement municipal de construction et la création de la commission d'urbanisme;
- Vu** la délibération du 7 juin 2021 portant approbation du projet de règlement municipal de la construction par application de la loi locale du 7 novembre 1910 ;
- Vu** la mise à disposition au public du dossier de projet de règlement municipal de construction ;

**ARRÊTONS**

**CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

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

**ARTICLE 2 - PORTEE 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, 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 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.

Cette commission siégera sous la présidence du maire ou de l'adjoint délégué. Les membres de cette commission sont tenus au secret des délibérations.

### **ARTICLE- 4 - DIVISION EN Z (VOIR ANNEXE 1)**

La commune de Wolfersdorf est divisée en deux zones définis comme suit :

#### **Zone A :**

Le village historique, les zones du Kleinfeld, Binstrueth, Lattig, y compris le lotissement de la Largue.(voir carte de zonage en annexe).

#### **Zone B :**

La zone du Finstergaessle, la cité Sturm, la nouvelle cité, la zone entre l'Elbachlein la rue Principale et la zone du Breuel au sud (voir carte de zonage en annexe).

### **ARTICLE- 5 - NATURE DES OPERATIONS SOUMISES AU PRESENT REGLEMENT.**

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, ouvrages d'arts (ponts, passerelles) monuments, candélabres, poteaux, éoliennes, paraboles de toute hauteur, enseignes, panneaux photovoltaïques, mâts et antennes.
- 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.

## **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 PREALABLES - DECLARATIONS DE 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 et c, 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 DECLARATIONS PREALABLES**

Les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables visées à l'article 5, alinéas b et c doivent être présentés 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.

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

### **ARTICLE 1- ACCES EN VOIRIE PUBLIQUE ET PRIVEE**

- a) Le terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire doit être desservi par une voie de caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité une desserte de l'opération envisagée, l'accès devra être d'une largeur minimale de trois mètres sur toute sa longueur.
- 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 quatre mètres sur toute sa longueur pour desservir jusqu'à cinq logements et six mètres sur toute sa longueur à partir de six logements.

Les portails débouchants sur la voirie de la rue Principale devront permettre le stationnement temporaire d'un véhicule hors de la voie publique.

- c) La rétrocession des voiries vers la commune est possible. En fonction du projet elles devront être prévues et étudiées selon les prescriptions communales en amont du dépôt de la demande.

## **ARTICLE 2 - EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX SECS.**

### **a) Eau potable :**

Toute construction ou installation abritant des activités humaines doit être alimentée en eau potable.

### **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) Eaux pluviales :**

Elles seront canalisées de façon à être restituées au réseau de collecte, quand il existe, avec un débit limité via un système de rétention. De manière générale il faut privilégier le rejet dans un exutoire naturel.

### **d) 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 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.

Les maisons collectives ( jumelées ou mitoyennes ) ne sont pas autorisées

## **ARTICLE - 4 - 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 de la voie publique d'accès principal.

La hauteur maximale des bâtiments à la base de la gouttière principale est limitée à sept mètres.

## **ARTICLE - 5 - ASPECT EXTERIEUR**

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 et de leurs couleurs,
- les éléments architecturaux tels que percements, balcons, fermetures.

### **Zone A :**

Les toitures terrasses et les toitures dites à la Mansart (\*) sont interdites dans la zone. 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, ne pas être visible depuis la rue. La couverture traditionnelle par des tuiles des annexes est recommandée sans être obligatoire.

- Les tuiles en terre cuite sont imposées pour le bâtiment principal à l'exception des bâtiments professionnels.
- La pente du toit devra respecter 35% (20°) au minimum.
- En cas d'aménagement des combles dans les batis à colombages, l'installation de fenêtres de toit sera préférée aux lucarnes.

### **Zone B :**

Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone B, il est recommandé de les végétaliser. Il conviendra également de se poser la question de leur adaptation aux conditions climatiques locales et considérer également qu'elles privent la construction d'une surface potentiellement adaptée à la production d'électricité photovoltaïque.

### **Prescriptions techniques applicables aux deux zones.**

#### **Couleurs :**

La façade ne comportera qu'une seule teinte, à l'exception des détails décoratifs à souligner (base du mur, encadrements des fenêtres, autre motif décoratif) elle pourra comporter des pierres d'ornements.

#### **Ouvertures :**

Pour les maisons à colombages. Les ouvertures seront plus hautes que larges, l'utilisation de volets battants est obligatoire.

#### **Clôture :**

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) hauteur maximum de 2 mètres (niveau voirie publique), ou comporteront un dispositif n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur (niveau voirie publique) : palissades en bois, les murets de base de 0,50 mètres portant un brise vue ou à défaut un grillage.

## **ARTICLE - 6 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement doit obligatoirement être organisé en dehors des voies publiques et au minimum deux emplacements par logement seront prévus.

## **ARTICLE - 7 - 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 - 8 - PERMIS D'AMENAGER**

Dans le cadre d'un permis d'aménager la surface d'une parcelle ne pourra être inférieure à sept ares. Les projets devront être présentés et soumis à autorisation de la commission communale d'urbanisme.

## **ARTICLE - 9 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES :**

- a) 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 devra être la plus discrète possible et interdite en façade donnant sur la voie publique.
- b) Les coffrets de branchement devront être intégrés dans le domaine privé.
- c) Antennes relais, paraboles devront être non-visibles de la voie publique.
- d) L'implantation des panneaux photovoltaïques soumis à déclaration devront s'intégrer harmonieusement dans la payasge.
- e) Les enseignes et les pré-enseignes sont soumises à la réglementation nationale, autorisation préalable de la mairie.
- f) exhaussement et mouvement de terre supérieur ou égal à 1,50m sont soumis à autorisation.

Fait à Wolfersdorf, le 7 juin 2021



Claude JUD  
Maire de WOLFERSDORF

- certifie sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

## **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.

### **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 en tuiles terre cuite est le meilleur signe d'appartenance à la communauté villageoise. Vu de l'extérieur, la 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.

### **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**

**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.

Les nouveaux habitants sont invités à lire la charte de la vie à Wolfersdorf, habiter en milieu rural suppose, la compréhension des rythmes des activités et des contraintes agricoles



COMMUNE DE  
**WOLFERSDORF**

**ZONE A**  
**ZONE B**



Carte Communale approuvée  
par délibération du  
Conseil Municipal le :

Par le Préfet le :

