



COMMUNE DE FAILLY

Arrêté n° A_2021_13

Portant règlement des constructions

Outre les dispositions générales applicables sur le territoire national,
Le Maire de la Commune de FAILLY,

VU la loi locale du 07 novembre 1910 concernant les prescriptions de la Police du Bâtiment,
VU l'ordonnance du 09 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le Territoire Continental,
VU l'ordonnance du 29 septembre 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine Dans les Départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin, et de la Moselle,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU la délibération du Conseil Municipal du 09 avril 2010 approuvant la Carte Communale,
VU l'arrêté préfectoral en date du 28 mai 2010 approuvant la Carte Communale,
VU la délibération du Conseil Municipal validant le projet de règlement présenté par la Commission d'Urbanisme.

ARRÊTE :

Article 1 : Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la zone urbaine et à urbaniser.
La zone d'application correspond à la zone A de la Carte Communale.

Article 2 : Conditions d'accès.

Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire 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.

L'autorisation d'établir la construction sera refusée si la voirie ne correspond pas à l'importance de l'occupation ou l'utilisation des sols envisagée. Cette autorisation pourra également être refusée si la voirie n'offre pas les conditions de visibilité nécessaire à la sécurité des personnes.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est

fixée à 4 mètres de largeur

- la possibilité effective de circuler : la circulation automobile publique sur la voie d'accès doit être permise à double sens, ou bien à sens unique avec débouché sur une autre voie publique.
- la sécurité publique : notamment, si les conditions de visibilité autour de la sortie de propriété ou sur la voie d'accès portent préjudice à la sécurité des piétons, des cyclistes ou des automobilistes, le Maire pourra refuser un permis de construire.
- Les réseaux : si les réseaux (eau potable, électricité) sont inexistantes ou s'ils n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, le permis sera refusé.

Concernant les voies nouvelles :

Celles ouvertes à la circulation automobile devront avoir au moins 6,50 mètres d'emprise, dont au moins 5 mètres de chaussée et un trottoir.

Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue d'une construction neuve ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres des emprises publiques.

Cette obligation vaut sous réserve des trois points suivants :

- Les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées en vue de situer la façade sur rue de la nouvelle construction principale dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Pour les parcelles déjà bâties, on conservera l'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, les vérandas, l'ajout d'annexes et extensions en rez-de-chaussée de constructions existantes sont autorisés. Par contre ces ajouts ne pourront s'intercaler entre la façade sur rue des constructions existantes et la voie publique principale d'accès.
- On conservera l'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques en cas de reconstruction.

Les constructions principales à vocation de logement sont interdites en deuxième ligne.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En cas de division d'une propriété, la nouvelle limite de propriété créée devra respecter en tout point un retrait d'au moins trois mètres par rapport aux façades qu'elle longe, lorsque celles-ci ont une hauteur sous égout supérieure à trois mètres.

Article 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Sur une même unité foncière ne sont admises qu'une seule construction principale et les

annexes qui en dépendent directement (garage, abri de jardin ...)

- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas à l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concernant aux missions des services publics.

Article 6 : La hauteur maximale des constructions.

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne dépassera pas 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur du faîtage n'excédera pas 9 mètres.
- La construction ne pourra pas comporter plus de deux niveaux au-dessus du terrain naturel (combles exclus).
- La hauteur d'une nouvelle construction, ou d'une construction de hauteur modifiée, ne peut être supérieure de plus de 30 cm des constructions contigües.
- Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Article 7 : Aspect extérieur des constructions.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R.111-27 du Code de l'urbanisme).
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage etc...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains et aux ordonnancements architecturaux notamment en ce qui concerne :
 - a) Le volume général
 - b) La forme des toitures
 - c) Les matériaux pour leur aspect et couleur
 - d) Les éléments architecturaux tels que percements, balcons, fermetures
 - e) L'adaptation au sol
 - f) Les clôtures
- Les pastiches d'éléments architecturaux étrangers à l'architecture lorraine sont interdits
- Dans le cas d'installation de paraboles, celles-ci devront se situer sur les façades non visibles depuis l'espace public.

A/ Murs et façades :

1) **Ouvertures et éléments de façades** :

- Les percements des constructions neuves, ainsi que ceux créés à l'occasion de modification de façade de bâti ancien, doivent être de proportions verticales sur toutes les façades visibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvertures de combles sous égout, ni au rétablissement d'anciennes ouvertures.
- Lors de modifications ou de transformations ou de reconstructions de bâtiments existants, les éléments de décor de façades (ex : moulures, sculptures, planches de rives, pièces d'encadrements d'ouvertures en pierre de taille ou bois) etc ... ainsi que les percements caractéristiques du type de façade concernée (ex : portes charretières de tout genre, fenêtres à arc cintré ou linteau droit selon le cas, œil de bœuf, tabatières et autres ouvertures de combles ou de grenier en façades, poulies, etc...) devront être conservés, aux mêmes emplacements respectifs, en vue de sauvegarder le caractère des bâtiments et la mémoire de leurs anciennes fonctions
- Les portes charretières conserveront une apparence bois ou bois peint.
- Les balcons et les loggias sont interdits en façades visibles depuis le domaine public.
- Les fenêtres de toit empiétant sur la façade (en verrières d'angle) ne sont pas admises.
- L'usage de pavés de construction translucides est interdit en façade sur rue.
- En cas de destruction non autorisée, volontaire ou involontaire, d'une façade, on devra la reconstruire à l'identique.

2) **Revêtements** :

- Les matériaux destinés à être recouverts d'enduit (tels que les parpaings agglomérés, les briques creuses,) le seront obligatoirement.
- Pour les matériaux à enduire ou à peindre, les teintes choisies doivent s'intégrer de façon douce et harmonieuse avec le site et le bâti environnant. Hormis les boiseries, les couleurs des murs et des façades seront les couleurs traditionnellement usitées pour le bâti en Région Lorraine (voir nuancier en annexe).
- Les éléments en pierre de taille (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angle, ect ...) demeureront apparents et conserveront la couleur de la pierre.
- Dans le cas de ravalement de façades en moellons, les enduits au mortier de chaux et de sable, de finition traditionnelle (taloché, brossé, tiré truelle, ect...) sont à privilégier.
- Dans le cas des constructions neuves, les enduits à grains fins ainsi que le bois, non peints, sont admis en façade.
- Dans le village historique tous les bardages de façade plastifiés ou en fibrociment sont interdits.

B/ Toitures :

- A l'exception d'éléments de couverture ajourés pour puits de lumière, les matériaux de couverture des constructions principales auront l'aspect « terre cuite » (teinte naturelle rouge) et la forme de la tuile « Pane » ou de la tuile mécanique. Toutefois, l'ardoise naturelle est admise en cas de modification partielle ou réfection à l'identique d'une couverture ardoise (ou fibrociment) existante.
- Les tuiles faïencées ou vernissées sont proscrites, et les toitures polychromes interdites. Dans le cas de toiture à faible pente ne permettant pas la pose de tuiles, des plaques en zinc naturel, bac acier ou en fibrociment de teinte prune pourront être utilisées.
- Les configurations de toitures existantes (ou préexistantes) en termes de formes, de débords (ou non débords) en pignons, d'orientations et d'inclinaisons devront être conservées en cas de modification ou de reconstruction.
- Les toitures de nouvelles constructions n'excéderont pas une pente de 30° d'inclinaison.
- Sauf pour les toitures végétalisées en combinaison avec façades en bois non peint ou pour les extensions en rez de chaussée, les toits horizontaux sont interdits dans le village historique.

C/ Clôtures :

Les devants de maison dans le village historique doivent rester libres de toute construction de mur, muret, clôture ou clôture végétale. (Voir plan de zonage en annexe)

Pour la zone autorisée toute pose de clôture ou remplacement fera l'objet d'une demande préalable auprès de la Mairie.

Cas des murets

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre.

Cas des clôtures végétales

- Les haies ou toutes autres plantations doivent être inférieures ou égales à 2 mètres de haut et au minimum à 50 centimètres en retrait du domaine public communal. Cette distance est calculée à partir de la limite de la voie publique, toutes dépendances comprises ou de l'alignement lorsqu'il est défini. De plus aux embranchements routiers, aux croisements, aux virages leurs hauteurs ne pourront excéder 1 mètre au dessus du niveau de la chaussée.
- Les plantations faites antérieurement dans des conditions régulières et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus peuvent être conservées mais elles ne peuvent être renouvelées qu'à charge d'observer les prescriptions ci-dessus.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

D/ Adaptation au sol :

La construction devra s'adapter le mieux possible au terrain et non l'inverse.
Talus et buttes artificielles sont donc interdits.

Article 8 : Stationnement des véhicules.

Des emplacements de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisés. Par emplacement on entend une place de stationnement non close à l'extérieur du bâtiment, en domaine privatif.

Les nouvelles créations de logements devront répondre aux normes suivantes :

Pour appartement F1-F2 : 2 places

Pour appartement F 3 et plus et une maison individuelle : 3 places

Pour un bureau de 20 m² : 1 emplacement.

Article 9 : Conformément à l'article R 102 du code des tribunaux administratifs, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de STRASBOURG dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.

Failly, le 03 juin 2021.

Le Maire,

Alain DALSTEIN.

