

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-HIPPOLYTE

3a - Règlement

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
2. RAPPORT DU REGLEMENT AUX AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
4. ADAPTATIONS MINEURES	7
5. EMBLEMES RESERVES	8
6. CHAMPS D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRES II, III, IV ET V	8
7. RESTAURATION D'UN BATIMENT EN RAISON DE SON INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL.....	8
8. LIGNE DE TRANSPORT D'ELECTRICITE HTB.....	8
9. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	8
10. PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	9
11. TRAVAUX NECESSAIRES A LA REALISATION D'OUVRAGES HYDRAULIQUES ET DE PROTECTION POUR LES COURS D'EAU	9
12. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ENTRETIEN ET A L'EXPLOITATION DES ROUTES DEPARTEMENTALES	9
13. EN CAS DE LOTISSEMENT, LES REGLES DU PLU S'APPLIQUENT A CHACUN DES LOTS.....	9
14. ISOLATION ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS AFFECTEES PAR LE BRUIT DE LA A35 ET DE LA RD83.....	9
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
ZONE UA.....	11
<i>CHAPITRE 1 - ZONE Ua</i>	12
ZONE UH	20
<i>CHAPITRE 2 - ZONE Uh</i>	21
ZONE UE.....	30
<i>CHAPITRE 3 - ZONE Ue</i>	31
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	36
ZONE AU.....	37
<i>CHAPITRE 1 - ZONE AU</i>	38
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	45
ZONE A	46
<i>CHAPITRE 1 - ZONE A</i>	47
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	54
ZONE N	55
<i>CHAPITRE 1 - ZONE N</i>	56
ANNEXES	64
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	65
INFORMATIONS GENERALES.....	66

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Hippolyte tel que délimité sur le plan de zonage.

2. RAPPORT DU REGLEMENT AUX AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme remplacent en partie celles du Règlement National d'Urbanisme.
- 2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
 - la zone Ua ;
 - la zone Uh comprenant un secteur Uht, un secteur Uhtl, un secteur Uhw et un secteur Uhs;
 - la zone Ue comprenant un secteur Uel
- 3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
 - la zone AU qui comprend un secteur IAUa et un secteur IAUb.
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
 - la zone A qui comprend les secteurs Ac (et le sous secteur Acc), Ap, As, Av.
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
 - la zone N qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Ng, Nj, Nm, Ns, Nt et Np comprenant deux sous-secteurs Npp et Npl.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. EMPLACEMENTS RESERVES

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L.151-41) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des continuités écologiques.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

6. CHAMPS D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRES II, III, IV ET V

Les articles 1 à 16 des titres II, III, IV ET V du présent règlement s'appliquent :

- aux Occupations et Utilisations du Sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- aux Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du code l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

7. RESTAURATION D'UN BATIMENT EN RAISON DE SON INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

8. LIGNE DE TRANSPORT D'ELECTRICITE HTB

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

9. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

10. PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochée d'alimentation en eau potable, définis par l'arrêté préfectoral N° 40/2016/ARS/SRE du 12 octobre 2016, l'arrêté préfectoral N°38/109 du 23 août 1974, l'arrêté préfectoral N°38005 du 8 août 1974, et l'arrêté préfectoral N° 47285 du 10 août 1976, retracés sur le plan de servitude, doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur du périmètre de protection définis par les arrêtés susvisés.

11. TRAVAUX NECESSAIRES A LA REALISATION D'OUVRAGES HYDRAULIQUES ET DE PROTECTION POUR LES COURS D'EAU

Les travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection pour les cours d'eau sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLU.

12. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ENTRETIEN ET A L'EXPLOITATION DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Les travaux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLU.

13. EN CAS DE LOTISSEMENT, LES REGLES DU PLU S'APPLIQUENT A CHACUN DES LOTS

En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

14. ISOLATION ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS AFFECTEES PAR LE BRUIT DE LA A35 ET DE LA RD83

La commune de Saint-Hippolyte est inscrite comme secteur affecté par le bruit dans l'arrêté préfectoral N°2013052-0009 du 21 février 2013 (modifiant l'arrêté n° 981720 du 24 juin 1998 modifié), portant classement des infrastructures de transports terrestres du département du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage.

Les dispositions de cet arrêté s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de l'A35 (catégorie 1, bande de 300 mètres) et de la RD83 (catégorie 3, bande de 100 mètres).

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

**ZONE
UA**

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone Ua couvre le noyau historique et médiéval de Saint-Hippolyte caractérisé par un bâti dense et une architecture traditionnelle avec un bâti généralement aligné en limite de l'emprise publique et sur les limites séparatives. Elle a une vocation résidentielle, mais aussi fortement de tourisme, d'activités et de services.

L'objectif d'aménagement est de préserver et de valoriser cette typicité de la zone Ua.

Ua-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1 Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrot, restaurant, hébergement touristique, commerce, artisanat, à la viticulture et aux équipements publics.
- I.3 L'extension ou la transformation d'établissements - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- I.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes hors d'usage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes sur une même unité foncière ;
 - Les habitations légères de loisirs et les terrains de camping ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.6 Les occupations et utilisations du sol présentant des risques pour la santé, la salubrité et la sécurité des riverains.

Ua-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 20m² est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 La reconstruction à l'identique ou respectant la volumétrie initiale d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de cinq ans est autorisée.
- 2.3 La reconstruction à l'identique ou respectant la volumétrie initiale du bâtiment ou n'aggravant pas les dispositions des articles Ua 6 à Ua 10, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si tout plan de prévention des risques naturels en vigueur en dispose autrement.

- 2.4 Les équipements et les aménagements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Ua-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 3.1.2 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Ua-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination d'un édifice d'une emprise au sol supérieure à 25 m², doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions pourront se brancher à celui-ci.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.

- 4.4 Electricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

Ua-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention

Non réglementé.

Ua-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions s'implanteront en limite des emprises publiques ou en recul de celles-ci, à la condition que ce recul ne soit pas supérieur à celui de l'implantation de la construction riveraine la plus reculée.

Dans le cas d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,8 mètre marquant l'alignement à l'emprise publique, ce dernier peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture d'entrée de propriété ne peut excéder 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.

Par ailleurs, si une première construction respecte les modalités d'implantation par rapport à l'emprise publique telle que définie ci-dessus, alors les autres constructions réalisées sur la même propriété peuvent également être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique. Cette possibilité s'applique également aux éventuelles constructions édifiées en second rang, c'est-à-dire situées à l'arrière d'une construction existante, même s'il s'agit d'une propriété distincte.

- 6.2 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite des voies publiques.

Ua-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Sauf cas visés en 7.3, à moins de 10 mètres du bord de toute voie, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre le long des rues du village.

En cas d'impossibilité liée à une largeur trop importante des parcelles, la continuité de la façade sur rue doit être assurée par un bâtiment annexe ou un mur de clôture d'au-moins deux mètres de haut. Tout point de la construction projetée doit alors dans ce cas être situé :

- Soit sur limite séparative ;
- Soit entre 40 et 50 centimètres de la limite séparative afin de recréer ou de préserver les schlupfs ;
- Soit à plus de 2 mètres de la limite séparative.

- 7.2 Au-delà de 10 mètres du bord d'une voie, les bâtiments peuvent être édifiés sur limite séparative ou en retrait.

Les Schlupf existant doivent être préservés dans tous les cas, même si le Schlupf en question ne se distribue pas de manière symétrique de part et d'autre de la limite séparative de propriété.

- 7.3 Les Schlupf éventuels doivent être préservés voire peuvent être créés (création d'un Schlupf de 40 à 50 centimètre sur chacune des deux limites parcellaires permettant un passage de 80 à 100 centimètres de large entre les deux bâtiments).
- 7.4 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés sur limite de propriété ou en retrait de celle-ci.

Ua-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance d'écart minimal entre des bâtiments non contigus n'est imposée, sauf en impératifs de sécurité et d'accès en cas d'incendie.

Ua-9 Emprise au sol

Sans objet

Ua-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur se calcule à partir du niveau de la rue au droit du point à mesurer.

10.1 Nombre de niveaux :

La hauteur maximum ne peut excéder, pour les constructions neuves à usage d'habitat, trois niveaux plus combles. Toutefois, si elle n'excède pas l'enveloppe du gabarit originel, toute reconstruction peut atteindre quatre niveaux plus combles.

10.2 Hauteur maximale en mètres :

Dans le cas de bâtiments destinés à une autre utilisation que celle liée à l'habitation (entrepôts, granges ...), la hauteur maximale ne peut excéder 10 mètres au faite du toit.

Pour les habitations, la hauteur ne peut dépasser à l'égout de la toiture 8 mètres et au faite du toit 13 mètres.

Dans la limite des hauteurs maximales définies ci-dessus, sauf en cas de reconstruction respectant la volumétrie antérieure, la construction ou la surélévation reprendra le gabarit des habitations voisines. En cas de différence de hauteur, la nouvelle construction aura un gabarit compris entre celui de ses voisins.

Ua-11 Aspect extérieur

Identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme l'ensemble des constructions et aménagements devront justifier en particulier d'une intégration architecturale et paysagère respectueuse du caractère patrimonial de la cité médiévale et de ses abords.

11.1 Bâtiments :

Les perspectives visuelles et existantes devront être protégées en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume, leur aspect et l'orientation des faitages.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ou enduits doivent présenter un aspect suffisant de finition ainsi qu'une compatibilité technique et esthétique avec le bâti dans lequel ils s'intègrent.

11.2.2 Revêtement et teinte des façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les peintures seront de type minérale à la chaux ou au silicate de potassium ou d'un aspect minéral mate profond.

Seront interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

11.2.3 Aspect des façades

Les effets de pastiche en façade (Plaquettes, faux pans de bois) sont à proscrire.

11.3 Toitures :

11.3.1 Couvertures

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 45° et 55°.

La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles à emboîtement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun. Celles-ci seront au format minimum de 12,5 unités au mètres carré pour les tuiles à relief et de 22 unités au mètre carré pour les tuiles à pureau plat.

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment, pour les annexes ou extensions de faibles emprise, sous réserve d'une intégration architecturale paysagère de qualité.

Les annexes bâties détachées du corps principal du bâtiment devront avoir une toiture en pente de 30° minimum.

La couverture des toits des annexes et éléments d'accompagnement sera constituée de matériaux de facture traditionnelle (zinc, cuivre, tuile en terre cuite). Le recours aux matériaux de synthèse ou type bac acier est à exclure.

11.3.2 Ouvertures en toiture

Lucarnes. Les lucarnes seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment en terme de proportions, mise en œuvre, matériaux et disposition sur la couverture.

Fenêtres de toit. Les châssis de toit seront de type patrimoine (aspect tabatière), avec une pose verticale, et de dimensions en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturales du bâtiment (taille maximale : 60 × 80 cm en partie haute de la toiture et 80 × 100 cm en partie basse).

Les fenêtres de toit seront autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site inscrit et aux perspectives visuelles sur les monuments historiques depuis les espaces publics.

Elles seront refusées si elles dénaturent la composition de la toiture.

11.3.3 Dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et ils ne seront autorisés que sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site inscrit et aux perspectives visuelles depuis les espaces publics.

11.4 Menuiseries :

11.4.1 En combles, les ouvertures seront alignées horizontalement entre elles par niveau de combles. Plus on monte dans les niveaux de combles, plus les ouvertures seront petites.

11.4.2 Les fenêtres seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en terme de matériaux, proportions et composition (croisillons).

11.4.3 Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir les volets, ces derniers seront conservés ou restitués et devront présenter un aspect mat

11.4.4 Les caissons des volets roulants visibles depuis le domaine public seront interdits.

11.5 Isolation thermique :

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation.

De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment pas la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débord de toiture, pans de bois...

Il conviendra, alors, de reproduire ces éléments par tous les moyens techniques appropriés (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture...).

11.6 Portails et portes de garage :

Le rythme de la façade donnée par la répartition des percements d'origine devra être respecté.

En cas de création d'ouverture, ces portails et portes conserveront la forme de l'ouverture et devront être en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment, avec recours à des matériaux traditionnels.

11.7 Portails :

Les portails en bois (porches cintrés ...) seront à conserver.

En cas de dégradations irréversibles, les portails en bois (porches cintrés ...) seront à remplacer à l'identique.

En cas de création, la face visible du portail devra présenter un habillage bois.

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

Les portes battantes seront privilégiées, les portes basculantes seront admises exceptionnellement et les portes sectionnelles d'aspect industriels seront interdites.

11.8 Clôtures :

11.8.1 Les clôtures de rue seront constituées de mur plein enduit et réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë. Leur hauteur sera comprise entre 1.50 mètre et 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder 2 mètres et seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.8.2 Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les clôtures de toute nature devront justifier d'une intégration architecturale et paysagère respectueuse du caractère patrimonial de la cité médiévale et de ses abords.

Ua-12 Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil d'un véhicule par logement créé pour les logements inférieurs à 3 pièces et de deux véhicules pour les logements de 3 pièces ou plus.

Le traitement des espaces de stationnement privilégiera des solutions facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

12.2. Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant :

- soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.3 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes :

Le nombre d'emplacements à créer par logement est de 2.

Chaque emplacement doit représenter une surface d'au-moins 1,5 mètre carré.

12.4 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en l'annexe du présent document.

12.5 Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

Ua-13 Espaces libres et plantations

Dans les cours, les pavés naturels locaux ainsi que les graviers et le gazon doivent être prédominants.

Ua-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Ua-15 Performances énergétiques et environnementales

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Ua-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront prévoir le passage des gaines dédiées aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

**ZONE
UH**

CHAPITRE 2 - ZONE UH

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone Uh qui couvre un ensemble résidentiel dont il importe de préserver l'équilibre.

La zone Uh comprend :

- un secteur Uht dédié à l'activité viticole et à l'hébergement touristique dont il importe de garantir des possibilités de développement ;
- un secteur UhtI permettant le stationnement de véhicules et l'extension des constructions existantes dans un but de valorisation de l'équipement hôtelier ;
- un secteur Uhw concernant le site du Windmuehl pour lequel la hauteur de construction est limitée ;
- un secteur Uhs destiné aux activités de sports et de loisirs.

Uh-1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- I.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- I.2 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrot, restaurant, hébergement touristique, commerce, à la viticulture et aux équipements publics.
- I.3 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes sur une même unité foncière ;
 - Les habitations légères de loisirs et les terrains de camping ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Uh-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 20m² est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 La reconstruction à l'identique, ou respectant la volumétrie initiale du bâtiment ou n'aggravant pas les dispositions des articles Uh 6 à Uh 10, d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de cinq ans est autorisée.

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

- 2.3 La reconstruction à l'identique ou respectant la volumétrie initiale du bâtiment ou n'aggravant pas les dispositions des articles 6 à 10, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si tout plan de prévention des risques naturels en vigueur en dispose autrement.
- 2.4 La création d'ateliers artisanaux (1 par unité foncière) d'une surface au sol inférieure à 150 mètres carrés s'il n'en résulte pas une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. En secteur Uht, la surface au sol des ateliers artisanaux n'est pas limitée.
- 2.5 L'extension et l'adjonction de volumes bâtis liés et nécessaires à une exploitation agricole existante s'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage ou des risques pour la salubrité publique.
- 2.6 Les équipements et les aménagements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.7 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable

En secteur UhtI uniquement

- 2.8 En secteur UhtI, seule est autorisée :

l'extension des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 150m² par rapport à la situation existante au moment de l'approbation du PLU et ceci sans dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

En secteur Uhs uniquement

- 2.9 En secteur Uhs, seule est autorisée :

La création ou l'extension d'équipements publics de culture, sport ou loisir dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 300m² par rapport à la situation existante à l'approbation du PLU.

Uh-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 3.2 Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre à la fois la desserte et la possibilité de faire demi-tour, notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

La largeur de l'emprise de la plate forme ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres dans le cas d'un bouclage en sens unique ou d'une desserte de moins de trois unités d'habitations.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur supérieure à 30 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Uh-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination d'un édifice d'une emprise au sol supérieure à 25 m², doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif aboutissant à la station d'épuration intercommunale, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions pourront se brancher à celui-ci.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.

4.4 Electricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

Uh-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Uh-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

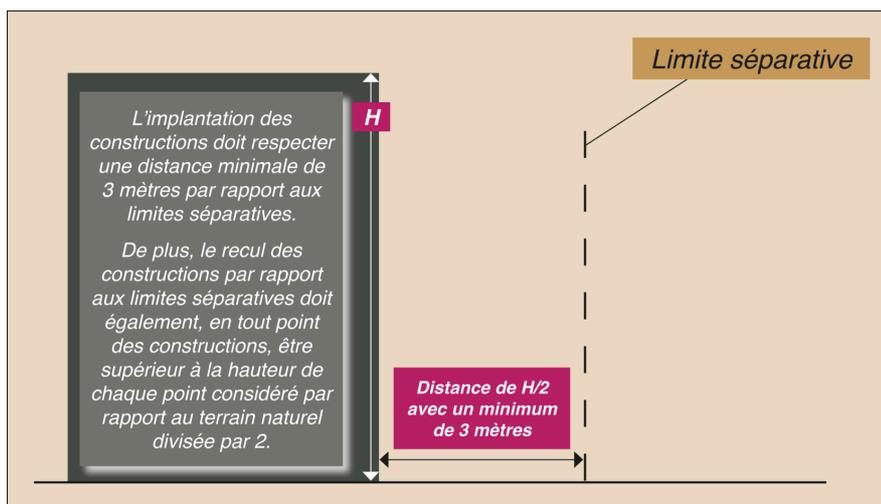
6.1 L'implantation des constructions peut se faire en limite ou en recul de l'emprise publique.

6.2 Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au-moins 4 mètres du bord des cours d'eau. Les clôtures implantées à moins de 4 mètres du bord des cours d'eau doivent être réalisées de façon à être aisément démontables.

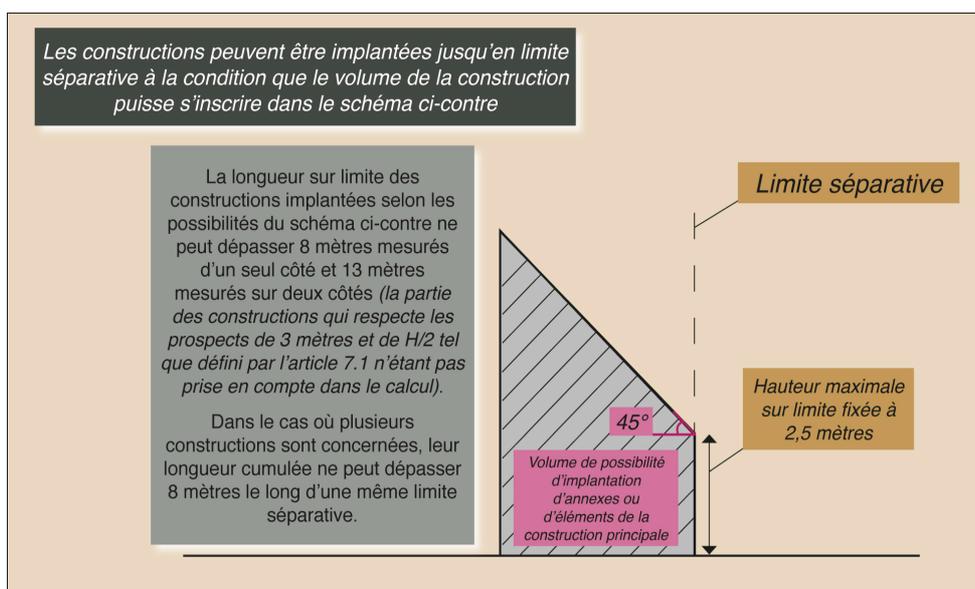
6.3 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite des voies publiques.

Uh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.



- 7.2 Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :

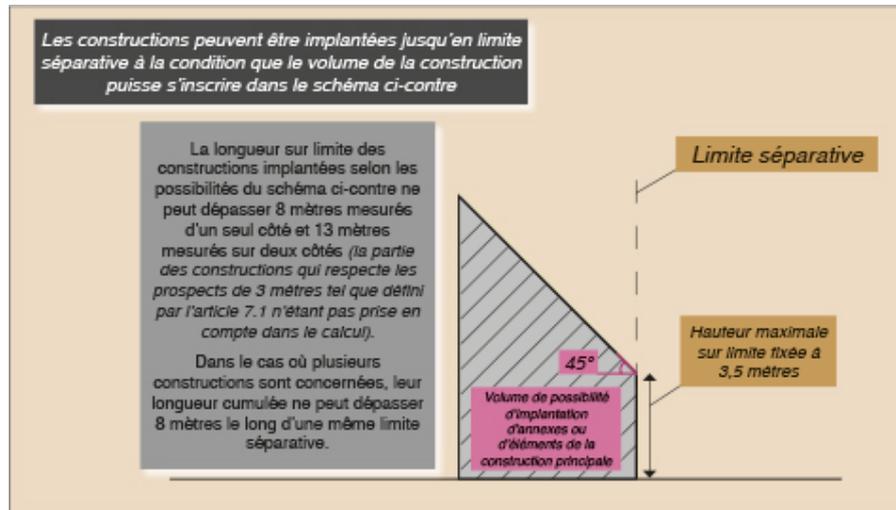


- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

- 7.4 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

En secteur Uht uniquement :

- 7.5 Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :



Uh-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra assurer la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

Uh-9 Emprise au sol

- 9.1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature est limité à 50 %. En secteur Uht, cette limite est portée à 75%.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

Uh-10 Hauteur maximale des constructions

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

- 10.1 Pour les constructions à toiture à pans, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Cette hauteur est ramenée à 9,5 mètres en sous secteur Uhw. En secteur Uht1, la hauteur des extensions ne peut être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de la dite extension.
- Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaires, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres par rapport au terrain naturel préexistant en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal du bâtiment.
- 10.3 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.

Uh-II Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme les constructions et aménagements de toute nature devront justifier en particulier d'une intégration architecturale et paysagère respectueuse du caractère patrimonial de la cité médiévale et de ses abords.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.2.2 Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions.

Concernant les façades des constructions revêtues de bois, elles doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°. Cependant, un maximum de 35% de la toiture pourra être traité en toit plat, terrasse ou attique.

Les éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux sont libres de pentes et peuvent comprendre des parties traitées en arrondis.

Les toitures des volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m² peuvent être traitées librement.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit de grilles ou palissades à claire-voie, le cas échéant surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,5 mètre côté rue et 2 mètres sur les limites séparatives de voisinage. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées. La reconstruction à l'identique de ces murs de clôture est autorisée.

11.4.4 Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme les clôtures devront justifier d'une intégration architecturale et paysagère respectueuse du caractère patrimonial de la cité médiévale et de ses abords.

11.5 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

11.6 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.7 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village. Elles doivent, sauf impératifs techniques, être enterrées ou dissimulées par la mise en place d'un abri fermé sur trois côtés.

Uh-12 Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé, le nombre de places effectifs étant arrondi à l'unité inférieure. Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.
- 12.2 Pour les autres affectations des bâtiments (hors logements), les normes sont édictées en annexe du présent document.
- 12.3 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes :
Le nombre d'emplacements à créer par logement est de 2 ;
Chaque emplacement doit représenter une surface d'au-moins 1,5 mètre carré.
- 12.4 Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

Uh-13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers, doivent être traités en espaces verts respectueux du caractère rural du village.

Uh-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Uh-15 Performances énergétiques et environnementales

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Uh-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront prévoir le passage des gaines dédiées aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

**ZONE
UE**

CHAPITRE 3 - ZONE Ue

La zone Ue correspond aux sites dédiés à l'activité économique.

L'objectif d'aménagement est de favoriser la vocation des sites en permettant leur évolution.

La zone Ue comprend un secteur UeI à la vocation mixte d'activité économique et d'équipements publics de sport ou de toute nature.

Ue-1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- I.1 Toutes les occupations autres que celles liées aux activités commerciales (commerce de détail excepté), artisanales, industrielles et aux équipements publics.
- I.2 Les activités économiques s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- I.3 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de véhicules ou de caravanes hors d'usage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ceux nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère.

Ue-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La création d'un logement d'habitation d'une surface de plancher maximale de 85 m² lié strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie) est autorisée à la condition que la surface dédiée à l'activité dépasse 250 mètres carrés et que l'accès au dit logement soit commun à l'activité.
- 2.2 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3 La reconstruction à l'identique, ou respectant la volumétrie initiale du bâtiment ou n'aggravant pas les dispositions des articles Ue 6 à Ue 10, d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de cinq ans est autorisée.
- 2.4 La surface de vente des activités commerciales est limitée à 300 m².

En secteur UeI uniquement

- 2.5 Les activités économiques et les équipements publics de sport ou de toute nature.

Ue-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à deux accès de 4 mètres de largeur maximum de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Ue-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination d'un édifice d'une emprise au sol supérieure à 25 m², doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif aboutissant à la station d'épuration intercommunale, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions pourront se brancher à celui-ci.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écrêtage adaptés (cette règle ne s'applique pas aux établissements sanitaires disposant de normes particulières).

4.4 Electricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

Ue-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention

Néant

Ue-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Ce retrait minimum est porté à 10 mètres le long des routes départementales.
- 6.2 Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles Ue 6.1 peuvent être établies en continuité du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.3 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite des voies publiques.

Ue-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.3 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

Ue-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment) en respectant une distance minimale de 4 mètres entre les constructions.

Ue-9 Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 70 %.

Ue-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal.

Ue-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les teintes des façades seront choisies de manière à faciliter l'inscription des constructions dans le grand paysage.

11.3 Toitures :

La pose de chauffe-eau solaires sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôtures :

Les clôtures doivent respecter le caractère naturel du grand paysage environnant.

Les clôtures peuvent avoir une hauteur maximum de 2,5 mètres.

Aux abords des carrefours, la hauteur des clôtures et des haies devra, le cas échéant, être inférieure à 1,6 mètre si la visibilité utile à la sécurité routière le nécessite.

- 11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

Ue-12 Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement adapté au fonctionnement du site. En ce sens, les normes édictées en annexe du présent document sont une base minimale.

- 12.2 Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

Ue-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Un minimum de 20% des espaces doit être traité en espaces verts, c'est à dire non affecté à des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement ou d'accès. Cependant, les aires de stationnement engazonnées ou composées de dalles alvéolaires peuvent être comptabilisées comme composante du quota minimum d'espaces verts suscités.

Ue-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Ue-15 Performances énergétiques et environnementales

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Ue-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront prévoir le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE A URBANISER**

**ZONE
AU**

CHAPITRE I - ZONE AU

La zone AU correspond aux sites dédiés à l'extension urbaine de Saint-Hippolyte.

La zone AU comprend un secteur IAU dont la vocation est essentiellement résidentielle, immédiatement constructible. Le secteur IAU comprend un secteur IAUa et un secteur IAUb.

AU-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 La zone IAU a une vocation essentiellement d'habitat, mais elle permet l'implantation d'activités tertiaires de bureau, de professions libérales, et d'artisanat sous réserve de leurs compatibilités avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2.2 Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone. Le calibrage des réseaux doit notamment être prévu dès le départ pour garantir une desserte de l'ensemble de la zone.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.
- 2.4 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.
- 2.5 Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que le cas échéant, les modifications ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
- 2.6 Les équipements publics, les équipements et les aménagements d'infrastructure, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.

AU-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

La largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette largeur est ramenée à 4 mètres dans le cas d'une circulation à sens unique.

AU-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif aboutissant à la station d'épuration intercommunale, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions pourront se brancher à celui-ci.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.

4.4 Electricité et télécommunications :

Tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

AU-5 Caractéristiques des terrains

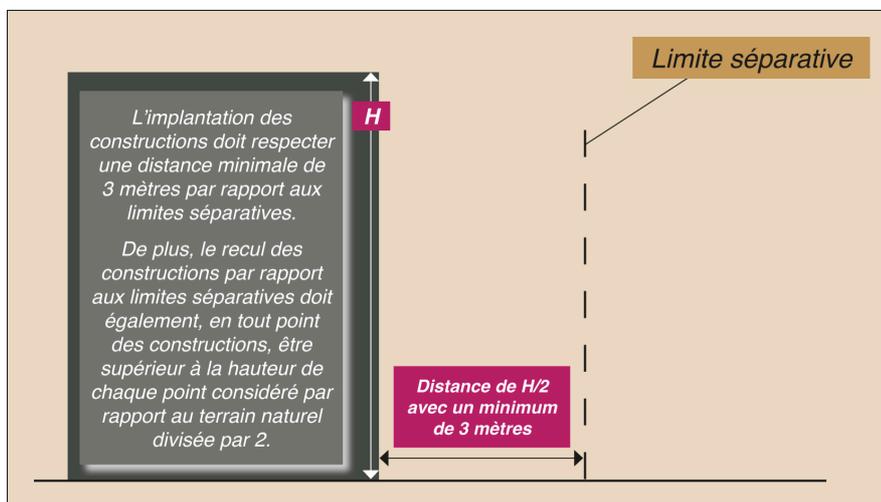
Non réglementé.

AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

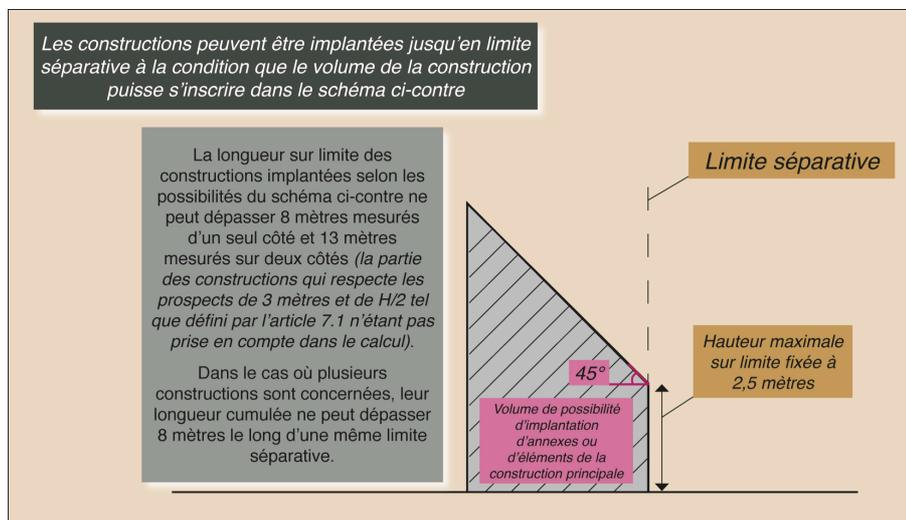
6.1 L'implantation des constructions peut se faire en limite ou en recul de l'emprise publique.

AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.



- 7.2 Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :



- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

AU-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

AU-9 Emprise au sol

- 9.1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

AU-10 Hauteur maximale des constructions

En secteurs IAUa

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaires, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

En secteur IAUb

- 10.2 Dans le cas d'une toiture à pan ou d'une toiture mixte combinant pan et terrasse, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Dans le cas d'une construction à toit plat, la hauteur maximale, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant, est limitée à 7 mètres.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaires, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

Tous secteurs

- 10.3 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.

AU-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.2.2 Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche et les couleurs vives ou apportant une note discordante dans l'environnement sont proscrites.

11.2.3 Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions.

Concernant les façades des constructions revêtues de bois, elles doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

En secteur IAUA

11.3.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°. Cependant, un maximum de 40% de la toiture pourra être traité en toit plat, terrasse ou attique.

En secteur IAUB

11.3.2 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent :

- Comprendre deux pans d'une pente minimale de 40°. Dans ce cas cependant, un maximum de 40% de la toiture pourra être traité en toit plat, terrasse ou attique.

ou

- Être traitées en toits plats ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.

Tous secteurs

11.3.3 Les éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux, sont libres de pentes et peuvent comprendre des parties traitées en arrondis.

Les toitures des volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m² peuvent être traitées librement.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit de grilles ou palissades à claire-voie, le cas échéant surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,5 mètre côté rue et 2 mètres sur les limites séparatives de voisinage. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

11.5 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

11.6 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.7 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village. Elles doivent, sauf impératifs techniques, être enterrées ou dissimulées par la mise en place d'un abri fermé sur trois côtés.

AU-12 Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé, le nombre de places effectifs étant arrondi à l'unité inférieure. Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

12.2 Pour les autres affectations des bâtiments (hors logements), les normes sont édictées en annexe du présent document.

12.3 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes :

Le nombre d'emplacements à créer par logement est de 2 ;

Chaque emplacement doit représenter une surface d'au-moins 1,5 mètre carré.

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

12.4 Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

AU-13 *Espaces libres et plantations*

Un minimum de 30% de chaque unité foncière doit être traité en espaces verts, c'est-à-dire non affectés à des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement ou d'accès.

AU-14 *Coefficient d'occupation des sols*

Non réglementé.

AU-15 *Performances énergétiques et environnementales*

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

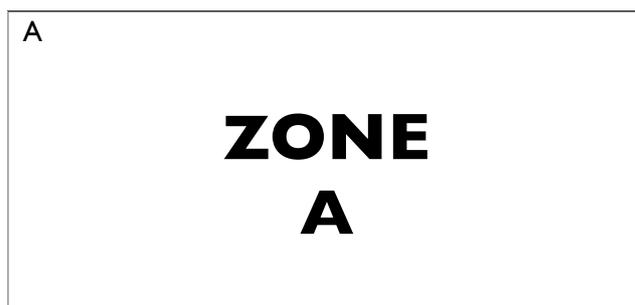
Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

AU-16 *Infrastructures et réseaux de communication électroniques*

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront prévoir le passage des gaines dédiées aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**



CHAPITRE I - ZONE A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de sa vocation agricole et viticole.

La zone comprend un secteur Av inconstructible couvrant l'espace viticole et un secteur Ap, couvrant les espaces de culture de la plaine, autorisant la construction d'abris de pâtures et de bâtiments techniques de taille réduite, ainsi que l'extension mesurée des constructions d'habitation existante.

La zone A comprend également un secteur As délimitant les sorties d'exploitations viticoles existantes et un secteur Ac délimitant l'espace agricole et viticole constructible y compris pour les édifices impliquant des périmètres sanitaires. Ce dernier comprend un sous-secteur Acc incluant des prairies humides dans lesquelles la constructibilité implique comme compensation la mise en prairie, en site potentiellement humide, de terre actuellement en culture.

A-1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A-2 **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

Ensemble de la zone A

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt public.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 La démolition de tout ou partie d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 20m² est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 La reconstruction à l'identique, ou respectant la volumétrie initiale du bâtiment ou n'aggravant pas les dispositions des articles A 6 à A 10, d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de cinq ans est autorisée.
- 2.5 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation admise dans la zone à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.
- 2.6 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

En secteur Ac

- 2.7 Les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricole et viticole aux conditions suivantes :
- que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité ;

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

- que les constructions, les installations ou transformations soient destinées à l'un des usages suivants :

- la conduite de productions animales ou végétales ;
- la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
- le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite d'un logement par exploitation, d'une surface maximale de 200 mètres carrés de surface de plancher, sous réserve que le logement soit édifié à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;

Dans le secteur Ac localisé au droit de la zone Ue est également autorisée la construction d'équipements destinés au traitement des effluents viticoles et agricoles.

En sous-secteur Acc

- 2.8 En secteur Acc s'appliquent des possibilités de construction identiques à celle du secteur Ac défini par l'article A 2.7, ceci sous réserve de prendre en compte la présence de zone humide et de proposer des mesures compensatoires proportionnées.

En secteur As

- 2.9 L'ensemble des constructions liées à l'activité viticole sous réserve qu'elles n'engendrent pas de périmètres sanitaires et qu'il ne s'agit pas d'installations classées.

En secteur Ap

- 2.10 Les abris de pâture liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités équestres d'une emprise au sol maximale de 20m², ceci à la condition d'être réalisés en bois et ouverts sur au-moins un côté.
- 2.11 Les abris techniques justifiés par une activité agricole d'une emprise au sol maximale de 15m².
- 2.12 L'extension limitée des constructions existantes et, dans le cas d'une maison d'habitation, la création d'une annexe par unité foncière, ceci compté depuis la date d'approbation du PLU. Par ailleurs, les annexes auront une taille maximale de 15m² et seront localisées à proximité immédiate de l'habitation de référence.

A-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 6 mètres d'emprise, en tenant compte des fossés et des accotements.

A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable s'il existe ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier répondant aux exigences réglementaires (déclaration, autorisation et contrôle).

4.2 Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif aboutissant à la station d'épuration intercommunale, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions pourront se brancher à celui-ci.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.

A-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des emprises publiques. Cette distance est ramenée à 3 mètres en secteur As et portée à 10 mètres le long des routes départementales.

6.2 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite des voies publiques.

A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

En secteur As, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives, mais elles peuvent être implantés au droit des limites séparatives jouxtant la zone A.

7.2 Les constructions devront respecter un recul de 20 mètres par rapport aux massifs boisés classés au titre de l'article L130-I du code de l'urbanisme.

7.3 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments devra se faire de manière à permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours.

A-9 Emprise au sol

L'emprise au sol des abris de pâture autorisés en secteur Ap ne pourra dépasser 20m².

L'emprise au sol des abris techniques autorisés en secteur Ap ne pourra dépasser 15m².

A-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

En secteur Ap uniquement

10.3 En secteur Ap :

La hauteur maximale des abris de pâtures, des abris techniques et des annexes autorisés est de 3 mètres.

La hauteur des extensions des maisons d'habitation ne peut être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

A-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

11.3.1 Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées.

11.3.2 Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre au moins deux pans.

Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.

Les couvertures des constructions d'habitation seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.

La pose de chauffe-eau solaires ou de capteurs photovoltaïques sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.

11.3.4 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.5 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

Dans ce cas, elles doivent être constituées de grillage et/ou d'une haie vive d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, de conception simple, et respectueuses du caractère rural et naturel des espaces.

11.4.2 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.6 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.7 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

A-12 Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

A-13 Espaces libres et plantations

13.1 Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet d'intégration paysagère à partir d'une implantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

13.2 Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des boisements, des haies et des bosquets doit être menée de manière adaptée en préservant la qualité écologique des milieux et leur potentiel de biodiversité. Cette prescription ne s'applique ni aux emprises des routes départementales et ni lors de la création de bassin de rétention.

A-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

A-15 Performances énergétiques et environnementales

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées,

mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

A-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

**ZONE
N**

CHAPITRE I - ZONE N

La zone N couvre l'ensemble de l'espace naturel de Saint-Hippolyte.

La zone N comprend douze secteurs :

- Np, site naturel paysager en ceinture de la cité médiévale comprenant un sous secteur Npp et un sous-secteur Npl ;
- Nb, site naturel boisée ;
- Nj, secteur naturel de jardins ;
- Ne, site naturel d'étang de pêche ;
- Ns, site de sports de plein air ;
- Na, site naturel autorisant les abris à animaux ;
- Ng, site naturel de gravière ;
- Nc, site agricole et d'activités équestres ;
- Nt, friche hôtelière à vocation touristique ;
- Nm, site naturel couvrant d'anciennes mines d'uranium ;
- Nd, site naturel couvrant d'anciennes décharges ;

N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tout secteur :

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général, ainsi que les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général liés à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 20m² est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5 La reconstruction à l'identique, ou respectant la volumétrie initiale du bâtiment ou n'aggravant pas les dispositions des articles N 6 à N 10, d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de cinq ans est autorisée.

Tout secteur, sauf secteur Np :

- 2.6 L'extension des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 20% par rapport à la situation au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de la hauteur existante.

Secteur Nb uniquement :

- 2.7 Les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable, définis par l'arrêté préfectoral N° 40/2016/ARS/SRE du 12 octobre 2016, l'arrêté préfectoral N°38/109 du 23 août 1974, l'arrêté préfectoral N°38005 du 8 août 1974, et l'arrêté préfectoral N° 47285 du 10 août 1976 figurant au plan de servitudes, doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur du périmètre de protection défini par lesdits arrêtés qui s'imposent au présent règlement du Plan Local d'Urbanisme.

En secteur Nm uniquement :

- 2.8 Toute activité de découverte du sol et de remise à nu des matériaux est interdite.

En secteur Nj uniquement :

- 2.9 La création d'un abri en bois par unité foncière. Les abris seront respectueux de la qualité des sites et des paysages, d'une emprise au sol maximale de 12m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres.

En sous-secteur Npp uniquement :

- 2.10 La création ou l'extension d'équipements publics de culture, sports ou loisirs, la création d'aires de jeux, ainsi que la valorisation des espaces publics et l'aménagement d'aire de stationnement.

En sous-secteur NpI uniquement :

- 2.11 L'installation d'équipements de jeux de plein-air.

En secteur Ns uniquement :

- 2.12 Les équipements de sport de plein air.

En secteur Ne uniquement :

- 2.13 Les travaux de curages et d'entretien nécessaires au bon état des étangs.

La création ou l'extension d'un abri ou club-house dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50m² par rapport à la situation existante à l'approbation du PLU.

En secteur Na uniquement :

- 2.14 Les abris de pâture en bois ouvert sur au-moins un côté et d'une surface maximale de 30 m².

En secteur Ng uniquement :

- 2.15 La valorisation du potentiel de biodiversité des abords de la gravière.

En secteur Nc uniquement :

- 2.16 Les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricole (classées ou non), aux conditions suivantes :
- que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité ;

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

- que les constructions, les installations ou transformations soient destinées à l'un des usages suivants :
 - la conduite de productions animales ou végétales ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
 - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite d'un logement par exploitation, d'une surface maximale de 200 mètres carrés de surface de plancher, sous réserve que le logement soit édifié à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site.

Les constructions nécessaires à l'activité équestre ainsi que la réalisation de gîtes

- La réalisation d'un manège équestre couvert d'une emprise maximale de 2000 mètres carrés.
- L'extension ou la création d'un bâtiment de boxes à chevaux supplémentaire d'une emprise maximale de 500 mètres carrés, sous réserve d'être situé à moins de 50 mètres des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU.
- La création de gîtes touristiques d'une emprise maximale cumulée de 300 mètres carrés, sous réserve d'être situés à moins de 50 mètres des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU.

En secteur Nt uniquement :

2.17 La réhabilitation ou la construction nécessaires aux activités d'hébergement touristique ou de loisirs.

La réalisation de logements est interdite, à l'exception d'un logement de fonction inclus dans le bâtiment d'activité.

La réhabilitation du bâtiment existant peut comprendre une extension dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50%.

La création de bâtiments supplémentaires est possible sur un seul niveau dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 400m², à la condition d'être situé à moins de 40 mètres du bâtiment principal existant au moment de l'approbation du PLU.

N-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 La desserte des éventuelles constructions autorisées se fera par un accès unique à partir de la voirie départementale.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. Leur largeur ne peut être inférieure à 4 mètres.

N-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable s'il existe ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier répondant aux exigences réglementaires (déclaration, autorisation et contrôle).

4.2 Eaux usées : la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions pourront se brancher à celui-ci.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.

N-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement de toute voie. Cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur du secteur Nj. Le long des routes départementales le retrait minimum des constructions est porté à 10 mètres.

N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en zone Nj où les implantations en limite sont possibles.

N-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N-9 Emprise au sol

Non réglementé.

N-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 L'extension des constructions existantes ne pourra dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

Hors extension, la hauteur des nouvelles annexes est limitée à 5 mètres.

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.

10.2 La hauteur des constructions autorisées en zone Nj est limitée à 2,5 mètres.

10.3 La hauteur des constructions autorisées en zone Na est limitée à 3,5 mètres.

En secteur Nc et sous-secteur Npp uniquement :

10.4 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.5 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

En secteur Nt uniquement :

10.6 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 7 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.7 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 10 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

N-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme les constructions et aménagements de toute nature devront justifier d'une intégration architecturale et paysagère respectueuse du caractère patrimonial de la cité médiévale et de ses abords.

11.2 Matériaux :

Le revêtement des façades privilégiera le bois sur au-moins 50% des surfaces. En zone Nj, l'ensemble des constructions seront en bois.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les teintes des façades seront choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

11.3 Toitures :

Par sa toiture, les constructions doivent s'inscrire en cohérence dans l'environnement naturel. Les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.

La pose de chauffe-eau solaires ou de capteurs photovoltaïques sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Seules sont admises les clôtures indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre. Si nécessaire, la haie vive à feuillage caduc peut être doublée d'un grillage posé côté intérieur. Le tout dans le respect d'une intégration paysagère respectueuse du caractère naturel des sites.

11.4.2 Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme les clôtures devront justifier d'une intégration architecturale et paysagère respectueuse du caractère patrimonial de la cité médiévale et de ses abords.

11.5 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

N-12 Stationnement

Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

N-13 Espaces libres et plantations

13.1 Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des boisements, des haies et des bosquets doivent être menées de manière adaptée en préservant la qualité écologique des milieux et de leur potentiel de biodiversité. Cette prescription ne s'applique pas aux emprises des routes départementales.

N-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

N-15 Performances énergétiques et environnementales

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

COMMUNE DE SAINT-HIPPOLYTE

N-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

4 emplacements par 100 m² de surface de plancher

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence, des lieux de culte ou autres, tribunes sportives, etc.

2 emplacements pour 20 sièges

Commerces, artisanats et divers de plus de 50 m² de vente :

2 emplacements pour 50 m² de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m² de surface de plancher

Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissements d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement

- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

INFORMATIONS GENERALES

Article 682 du Code Civil

(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

(Loi n° 67-1253 du 30/12/1967 art. 36 Journal Officiel du 3/01/1968 rectificatif JORF 12/01/1968)

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

Voir pages suivantes

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

NOR : DEVO0773410A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de la santé, de la jeunesse, des sports et de la vie associative, la ministre du logement et de la ville, la secrétaire d'Etat chargée de l'écologie et le secrétaire d'Etat chargé de l'outre-mer,

Vu le code général des impôts, notamment son article 200 *quater* ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1321-1, L. 1321-7, R. 1321-1 et R. 1321-57 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles R. 2224-12 et R. 2224-19-4 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 8 novembre 2007 ;

Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 15 novembre 2007,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Le présent arrêté précise les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'installation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.

Au sens du présent arrêté :

- une eau de pluie est une eau de pluie non, ou partiellement, traitée ; est exclue de cette définition toute eau destinée à la consommation humaine produite en utilisant comme ressource de l'eau de pluie, dans le respect des dispositions des articles L. 1321-1 et suivants et R. 1321-1 et suivants du code de la santé publique ;
- les équipements de récupération de l'eau de pluie sont les équipements constitués des éléments assurant les fonctions collecte, traitement, stockage et distribution et de la signalisation adéquate ;
- une toiture inaccessible est une couverture d'un bâtiment non accessible au public, à l'exception des opérations d'entretien et de maintenance ;
- un robinet de soutirage est un robinet où l'eau peut être accessible à l'utilisateur.

Art. 2. – I. – L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment. L'arrosage des espaces verts accessibles au public est effectué en dehors des périodes de fréquentation du public.

II. – A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréments et le lavage des sols.

III. – L'utilisation d'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles est autorisée, à titre expérimental, pour le lavage du linge, sous réserve de mise en œuvre de dispositifs de traitement de l'eau adaptés et :

- que la personne qui met sur le marché le dispositif de traitement de l'eau déclare auprès du ministère en charge de la santé les types de dispositifs adaptés qu'il compte installer ;
- que l'installateur conserve la liste des installations concernées par l'expérimentation, tenue à disposition du ministère en charge de la santé.

Cette expérimentation exclut le linge destiné aux établissements cités au IV.

IV. – L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur :

- des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées ;
- des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine ;

[Texte précédent](#)

[Page suivante](#)

[Texte suivant](#)

– des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

V. – Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R. 1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur, et notamment le règlement (CE) n° 852/2004 du 29 avril 2004 du Parlement européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

Art. 3. – I. – Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

II. – 1. Les réservoirs de stockage sont à la pression atmosphérique. Ils doivent être faciles d'accès et leur installation doit permettre de vérifier en tout temps leur étanchéité. Les parois intérieures du réservoir sont constituées de matériaux inertes vis-à-vis de l'eau de pluie. Les réservoirs sont fermés par un accès sécurisé pour éviter tout risque de noyade et protégés contre toute pollution d'origine extérieure. Les aérations sont munies de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum. Tout point intérieur du réservoir doit pouvoir être atteint de façon à ce qu'il soit nettoyable. Le réservoir doit pouvoir facilement être vidangé totalement.

2. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. L'appoint en eau du système de distribution d'eau de pluie depuis le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est assuré par un système de disconnexion par surverse totale avec garde d'air visible, complète et libre, installée de manière permanente et verticalement entre le point le plus bas de l'orifice d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et le niveau critique. La conception du trop-plein du système de disconnexion doit permettre de pouvoir évacuer le débit maximal d'eau dans le cas d'une surpression du réseau de distribution d'eau de pluie.

3. L'arrivée d'eau de pluie en provenance de la toiture est située dans le bas de la cuve de stockage. La section de la canalisation de trop-plein absorbe la totalité du débit maximum d'alimentation du réservoir ; cette canalisation est protégée contre l'entrée des insectes et des petits animaux. Si la canalisation de trop-plein est raccordée au réseau d'eaux usées, elle est munie d'un clapet anti-retour.

4. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'une eau impropre à la consommation humaine est implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.

5. Aucun produit antigel ne doit être ajouté dans la cuve de stockage.

III. – Sans préjudice des dispositions mentionnées aux I et II, pour les équipements permettant une distribution de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments, les dispositions suivantes sont à mettre en œuvre :

1. Un dispositif de filtration inférieure ou égale à 1 millimètre est mis en place en amont de la cuve afin de limiter la formation de dépôts à l'intérieur.

2. Les réservoirs sont non translucides et sont protégés contre les élévations importantes de température.

3. Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, sont constituées de matériaux non corrodables et repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

4. Tout système qui permet la distribution d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif d'assainissement comporte un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé dans le bâtiment.

5. Dans les bâtiments à usage d'habitation ou assimilés, la présence de robinets de soutirage d'eaux distribuant chacun des eaux de qualité différentes est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. A l'intérieur des bâtiments, les robinets de soutirage, depuis le réseau de distribution d'eau de pluie, sont verrouillables. Leur ouverture se fait à l'aide d'un outil spécifique, non lié en permanence au robinet. Une plaque de signalisation est apposée à proximité de tout robinet de soutirage d'eau de pluie et au-dessus de tout dispositif d'évacuation des excréta. Elle comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.

6. En cas d'utilisation de colorant, pour différencier les eaux, celui-ci doit être de qualité alimentaire.

Art. 4. – I. – Le propriétaire, personne physique ou morale, d'une installation distribuant de l'eau de pluie à l'intérieur de bâtiments est soumis aux obligations d'entretien définies ci-dessous.

II. – Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être entretenus régulièrement, notamment par l'évacuation des refus de filtration.

III. – Le propriétaire vérifie semestriellement :

– la propreté des équipements de récupération des eaux de pluie ;

– l'existence de la signalisation prévue aux III-3 et III-5 de l'article 3 du présent arrêté ;

– le cas échéant, le bon fonctionnement du système de disconnexion, défini au II-2 de l'article 3 du présent arrêté, entre le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine et le réseau de distribution d'eau de pluie : il vérifie notamment que la protection est toujours adaptée au risque, que l'installation du système de disconnexion est toujours conforme, accessible et non inondable et que la capacité d'évacuation des réseaux collecteurs des eaux de rejet est suffisante.

II procède annuellement :

[Texte précédent](#)

[Page précédente](#)

[Page suivante](#)

[Texte suivant](#)

- au nettoyage des filtres ;
- à la vidange, au nettoyage et à la désinfection de la cuve de stockage ;
- à la manœuvre des vannes et robinets de soutirage.

IV. – Il établit et tient à jour un carnet sanitaire comprenant notamment :

- le nom et adresse de la personne physique ou morale chargée de l'entretien ;
- un plan des équipements de récupération d'eau de pluie, en faisant apparaître les canalisations et les robinets de soutirage des réseaux de distribution d'eau de pluie et d'alimentation humaine, qu'il transmet aux occupants du bâtiment ;
- une fiche de mise en service, telle que définie en annexe, attestant de la conformité de l'installation avec la réglementation en vigueur, établie par la personne responsable de la mise en service de l'installation ;
- la date des vérifications réalisées et le détail des opérations d'entretien, y compris celles prescrites par les fournisseurs de matériels ;
- le relevé mensuel des index des systèmes d'évaluation des volumes d'eau de pluie utilisés à l'intérieur des bâtiments raccordés au réseau de collecte des eaux usées.

V. – Il informe les occupants du bâtiment des modalités de fonctionnement des équipements et le futur acquéreur du bâtiment, dans le cas d'une vente, de l'existence de ces équipements.

Art. 5. – La déclaration d'usage en mairie, prévue à l'article R. 2224-19-4 du code général des collectivités territoriales, comporte les éléments suivants :

- l'identification du bâtiment concerné ;
- l'évaluation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Art. 6. – Le préfet impose un délai pour la mise en conformité des équipements de distribution d'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments autorisés, préalablement à la publication du présent arrêté, par dérogation préfectorale, en application de l'article R. 1321-57 du code de la santé publique.

Les autres équipements existants à la date de publication du présent arrêté seront mis en conformité avec celui-ci dans un délai d'un an à compter sa publication au *Journal officiel*.

Art. 7. – Le directeur de l'eau, le directeur général des collectivités locales, le directeur général de la santé et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 21 août 2008.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable
et de l'aménagement du territoire,*
JEAN-LOUIS BORLOO

*La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,*
MICHÈLE ALLIOT-MARIE

*La ministre de la santé,
de la jeunesse, des sports
et de la vie associative,*
ROSELYNE BACHELOT-NARQUIN

La ministre du logement et de la ville,
CHRISTINE BOUTIN

*La secrétaire d'Etat
chargée de l'écologie,*
NATHALIE KOSCIUSKO-MORIZET

*Le secrétaire d'Etat
chargé de l'outre-mer,*
YVES JÉGO

ANNEXE

FICHE D'ATTESTATION DE CONFORMITÉ ÉTABLIE À LA MISE EN SERVICE
DES ÉQUIPEMENTS DE DISTRIBUTION DES EAUX DE PLUIE À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT

[Texte précédent](#)

[Page précédente](#)

[Page suivante](#)

[Texte suivant](#)

Coordonnées du propriétaire de l'installation : _____
 Adresse de l'installation : _____
 Mise en service réalisée par : _____

Éléments à vérifier (conformité à la réglementation)	Vérification effectuée (à cocher)	Observations éventuelles
Nature du toit	<input type="checkbox"/>	
Filtration en amont du réservoir	<input type="checkbox"/>	
Réservoir de stockage de l'eau de pluie (matériau, étanchéité, protection de l'aération contre les intrusions d'insectes, arrivée d'eau en point bas, accès sécurisé et aptitude au nettoyage)	<input type="checkbox"/>	
Trop-plein du réservoir (capacité d'évacuation suffisante et grille anti-moustique)	<input type="checkbox"/>	
Si trop-plein raccordé au réseau d'eaux usées : clapet anti-retour	<input type="checkbox"/>	
Absence de connexion avec le réseau d'eau potable. Notamment, en cas d'alimentation d'appoint en eau : disconnexion par surverse totale	<input type="checkbox"/>	
Signalisation du réseau intérieur d'eau de pluie	<input type="checkbox"/>	
Signalisation des points d'usage d'eau de pluie	<input type="checkbox"/>	
Robinets de soutirage (verrouillables)	<input type="checkbox"/>	
Usages de l'eau de pluie : absence d'usages intérieurs autres que l'évacuation des excréta et le lavage des sols (absence de piquage sur le réseau d'eau de pluie)	<input type="checkbox"/>	
Cas d'un bâtiment raccordé au réseau d'eaux usées : présence d'un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé dans le bâtiment	<input type="checkbox"/>	

Autres observations de la personne responsable de la mise en service : _____

Autres observations du propriétaire : _____

Les instructions nécessaires au fonctionnement du système ont été données; toutes les documentations techniques requises et toutes les notices de service et d'entretien existantes suivant la liste ont été remises.

Je soussigné M _____
 Personne responsable de la mise en service de l'installation (ou son représentant)

Atteste que l'installation est conforme à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la conception de l'installation de récupération d'eau de pluie, l'apport éventuel d'eau du réseau de distribution public, le réseau intérieur de distribution et les points d'usages.

Fait à _____ le _____

Cachet de l'organisme	Signature
-----------------------	-----------

PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com