

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
SOULTZBACH-LES-BAINS

3a - RÈGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
RAPPEL.....	5
1. CHAMPS 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. EMPLACEMENTS RESERVES.....	8
6. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES I 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. INFORMATION « RETRAIT-GONFLEMENT » DES ARGILES	8
11. PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	9
12. RISQUES SISMIQUES	9
13. TRAVAUX NECESSAIRES A LA REALISATION D'OUVRAGES HYDRAULIQUES ET DE PROTECTION POUR LES COURS D'EAU	9
14. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ENTRETIEN ET A L'EXPLOITATION DES ROUTES DEPARTEMENTALES.....	9
15. EN CAS DE LOTISSEMENT, LES REGLES DU PLU S'APPLIQUENT A CHACUN DES LOTS.....	9
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
ZONE UA.....	11
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	12
ZONE UH.....	22
CHAPITRE 2 - ZONE UH	23
ZONE UE	30
CHAPITRE 3 - ZONE UE.....	31
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	37
ZONE AU.....	38
CHAPITRE 1 - ZONE AU	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	47
ZONE A.....	48
CHAPITRE 1 - ZONE A	49
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	55
ZONE N.....	56
CHAPITRE 1 - ZONE N.....	57
ANNEXES.....	63
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	64
INFORMATIONS GENERALES.....	65

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

RAPPEL

Vu l'article 12 alinéa 6 - du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, paru au JORF n°0301 du 29 décembre 2015 page 24530 - texte n° 78 - [les dispositions des articles R. 123-I à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent plan local d'urbanisme](#) dont la révision a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 16 janvier 2015.

I. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Soultzbach-les-Bains 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 qui comprend un secteur Ua1 et un secteur Ua2 ;
 - la zone Uh ;
 - la zone Ue qui comprend un secteur Uet
- 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 1AUh, un secteur 1AUe et un secteur 2AUt.
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
 - la zone A qui comprend un secteur Ac et un secteur Anc.
- 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, Nc, Ne, Nf, Np, Ns, Nt.

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. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES I A I4 DES TITRES II, III, IV ET V

Les articles I à I6 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 de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles I 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. INFORMATION « RETRAIT-GONFLEMENT » DES ARGILES

Le retrait-gonflement des sols argileux est un phénomène bien connu. Un sol argileux gonfle lorsqu'il s'humidifie et se rétracte lors de la disparition de cette humidité. Ces variations de volume se manifestent par l'apparition de fissures et par des tassements possibles du sol de nature à provoquer d'importants désordres dans les constructions.

Bien qu'aucun aléa fort n'a été identifié à Soultzbach-les-Bains, une information du public est utile. Une plaquette d'information est annexée au présent règlement en ce sens.

I 1. PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochées et éloignées des captages d'alimentation en eau potable définis par les arrêtés préfectoraux du 11 octobre 1976, du 19 août 1993 et du 2 février 2010, retracés sur le plan de servitude, doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection définis par les arrêtés susvisés.

I 2. RISQUES SISMQUES

La commune de Soultzbach-les-Bains est située en zone sismique modérée (3) telle que définie par le décret n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français qui sont applicables depuis le 1^{er} mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011, modifié par l'arrêté du 15 septembre 2014 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Ces règles sont applicables lors de la construction de bâti nouveau ou lorsque le bâti ancien fait l'objet de modifications importantes.

I 3. 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.

I 4. 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.

I 5. EN CAS DE LOTISSEMENT, LES REGLES DU PLU S'APPLIQUENT A CHACUN DES LOTS

En application de l'article R 123-10-1 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.

I 6. DISPOSITIONS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI)

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin versant de la Fecht, approuvée par arrêté préfectoral du 14 mars 2008 et annexé au présent PLU, s'appliquent aux parties du territoire de la commune de Soultzbach-les-Bains situées en zones inondables telles qu'elles sont reportées sur le plan de zonage du PLU.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE
UA**

CHAPITRE I - ZONE Ua

La zone Ua couvre la cité médiévale et ses abords. Elle est caractérisée par un bâti dense et aligné en limite de l'emprise publique et sur les limites séparatives. L'objectif d'aménagement est de préserver et de valoriser cette typicité de la zone Ua.

La zone Ua comprend un secteur Ua1 où l'alignement du bâti en limite des emprises publiques est globalement imposé et un secteur Ua2 où l'alignement du bâti en limite des emprises publiques est rendu possible.

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, à l'artisanat, bistrot, restaurant, hébergement touristique, commerce de proximité et aux équipements publics.
- I.3 L'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - 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 le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
 - 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.
- 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 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 emprise au sol inférieure à 300 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.
- 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, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.4.
- 2.8 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 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 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 des voies nouvelles 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 40 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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 :

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.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- 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.

Pour limiter les risques d'inondation, les constructions devront proposer des dispositifs d'écrêtage équivalent à 50 litres par mètre carré de toiture (mesure projetée au sol). Cette règle ne s'applique pas aux établissements sanitaires disposant de normes particulières.

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).

- 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

En secteur Ua1 uniquement

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations en retrait peuvent être autorisées en raison de la configuration du terrain, du caractère des lieux avoisinants ou lorsqu'elles respectent l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants, à la condition dans ce dernier cas, que le recul de la construction ne soit pas supérieur à celui de l'implantation de la construction riveraine la plus reculée.

Par ailleurs, si une première construction principale 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 être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.

- 6.2 Les équipements publics peuvent être implantés à l'alignement des emprises publiques ou en recul de celles-ci.

En secteur Ua2 uniquement

- 6.3 Les constructions peuvent être implantées en limite des emprises publiques ou en recul de celles-ci.

Ensemble de la zone Ua

- 6.4 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite des voies publiques ou en recul de celles-ci.

Ua-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparativesEn secteur Ua1 uniquement

- 7.1 Sauf impossibilité découlant de la situation des lieux et/ou de la nature des activités, les constructions implantées selon les alinéas 1 et/ou 2 de l'article Ua 6.1 doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

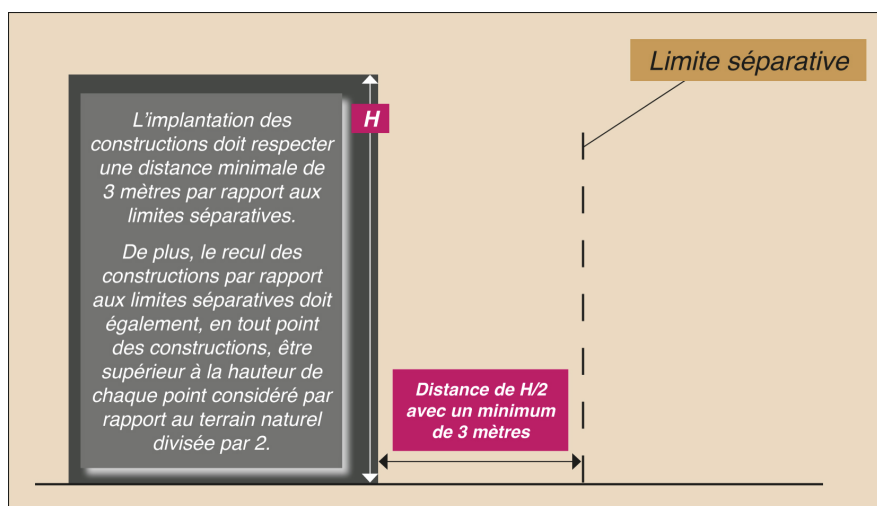
Cependant, lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cours communes, d'autres implantations sont possibles.

En secteur Ua2 uniquement

- 7.2 Sur une profondeur de 15 mètres depuis la limite de l'emprise publique, les constructions peuvent être implantées le long des limites latérales.

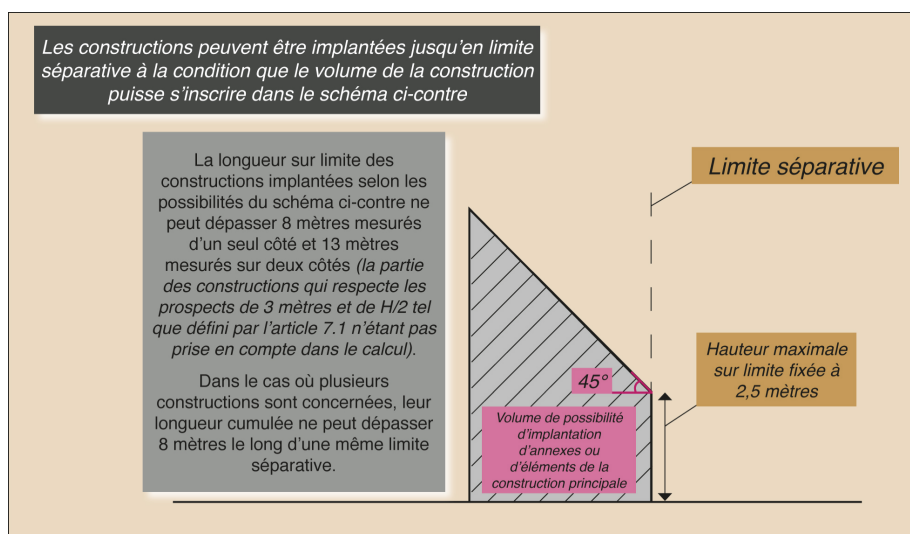
Ensemble de la zone Ua

- 7.3 L'implantation des constructions situées dans le secteur Ua1, non concernée par l'article Ua 7.1, ainsi que les constructions situées dans le secteur Ua2, qui ne s'implante pas en limite tel que le permet l'article Ua 7.2, implique que 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 inférieur à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous :



- 7.4 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peut être maintenu nonobstant l'article 7.3 si elle a lieu dans un délai maximum de 5 ans.
- 7.5 Un passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite peut se substituer à la limite séparative. Dans ce cas, les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.
- 7.6 Des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives des parcelles en cas d'adossement à une façade aveugle (et dans le respect du prospect de celle-ci) ou d'une construction mitoyenne relevant d'un projet commun.

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



- 7.8 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- 7.9 Les édifices et équipements publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci sans limite de hauteur autres que celles édictées par l'article Ua10.

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

- 8.1 Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au-moins égale à 4 mètres.

Ces règles peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration - extension sur le bâti existant au moment de l'approbation du PLU ou de construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une emprise au sol maximum de 40 m², sur un seul niveau.

De plus, 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).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices et équipements publics, ceux-ci se trouvant libre d'implantation.

Ua-9 Emprise au sol

- 9.1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Cette emprise est portée à 70% pour les bâtiments d'exploitation agricole, artisanaux ou commerciaux, y compris l'éventuel bâtiment d'habitation.
- 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 d'emprise au sol maximum est autorisée.

- en cas de reconstruction après sinistre sans aggravation de l'emprise au sol initiale
- 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.

Ua-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Pour les constructions à toiture à pans, la hauteur maximale est limitée à 13 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est limitée à 10 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.

10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 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 de 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.

10.4 La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres par rapport au terrain naturel préexistant lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

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 faîtages.

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 mètre 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.

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.

Ua-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.

Il doit être procédé à la plantation d'un arbre fruitier haute tige par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre pour tout terrain d'une superficie supérieure à 400 mètres carrés. Les arbres hautes tiges doivent être plantés à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

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.

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 d'exploitations agricoles.
- I.3 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités artisanales, tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrot, restaurant, commerce de proximité et aux équipements publics.
- I.4 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 sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - 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.5 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 6 à 10, 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 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 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.

- 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, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe Uh I.4.
- 2.8 Les piscines visibles totalement ou partiellement depuis l'espace public devront faire l'objet d'une intégration paysagère respectueuse du caractère de la zone.

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 déserte 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.

Pour limiter les risques d'inondation, les constructions devront proposer des dispositifs d'écrêtage équivalents à 50 litres par mètre carré de toiture (mesure projetée au sol). Cette règle ne s'applique pas aux établissements sanitaires disposant de normes particulières.

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).

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

Uh-5 Caractéristiques des terrains

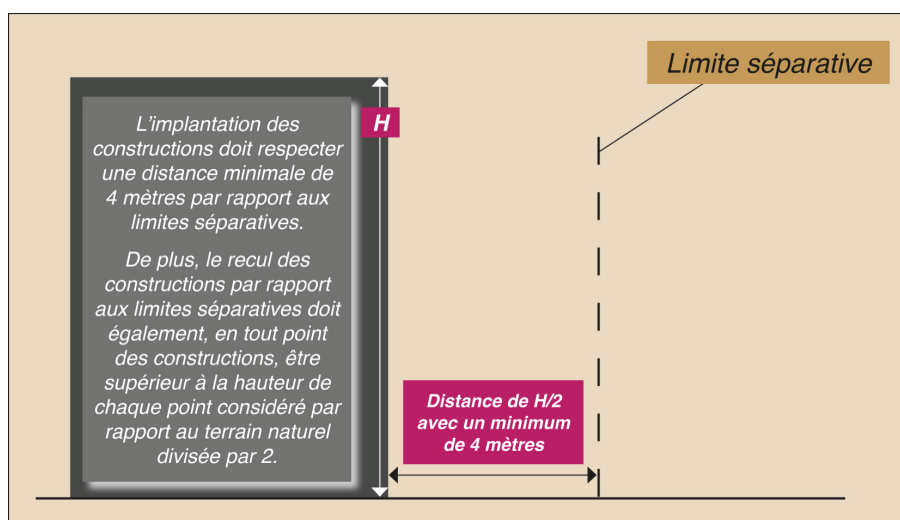
Non réglementé.

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

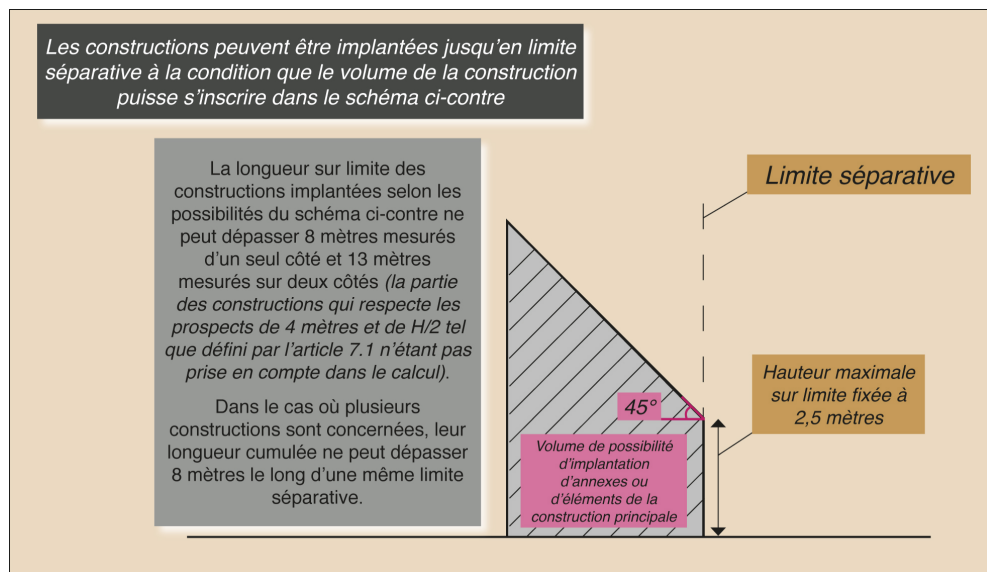
- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- 6.2 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite des voies publiques.

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 inférieur à 4 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 prospectifs 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.

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

- 8.1 Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ avec un minimum de 4 mètres).

Ces règles peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation emprise au sol maximum de 30 m², sur un seul niveau.

De plus, 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 %.
- 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

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.

Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 10 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.

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 de 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-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.

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.

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 :

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°, cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux.

Les parties de toitures traitées en arrondies, ainsi que les toits plats ou toitures terrasse sont autorisées.

Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toits seront plats ou comprendront un à deux pans libres de pente.

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 surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 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.

Dans le cas de constructions en pente, les murs de soutènement n'entre pas dans le calcul de la hauteur des clôtures définies ci-dessus.

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.

11.5 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 effectif 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.

Il doit être procédé à la plantation d'un arbre fruitier haute tige par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre pour tout terrain d'une superficie supérieure à 400 mètres carrés. Les arbres hautes tiges doivent être plantés à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

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 au site dédié à l'activité économique et aux équipements publics. Elle comprend un secteur Uet d'équipement et d'hébergement touristique.

L'objectif d'aménagement est de favoriser la vocation des sites en permettant leurs évolutions.

Ue-1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Toutes les occupations autres que celles liées aux activités commerciales, artisanales, industrielles et aux équipements publics.

En secteur Uet, sont interdites toutes les activités autres que celles liées au tourisme et à l'hébergement touristique.

- 1.2 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.

- 1.3 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 liée strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 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 6 à 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 500 m².
- 2.5 En secteur Uet, seule est autorisée l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 100 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.

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.

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.

Pour limiter les risques d'inondation, les constructions devront proposer des dispositifs d'écrêtage équivalents à 50 litres par mètre carré de toiture (mesure projetée au sol). Cette règle ne s'applique pas aux établissements sanitaires disposant de normes particulières.

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).

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 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- 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

Ensemble de la zone Ue, excepté le secteur Uet

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

En secteur Uet uniquement

- 9.2 Seule est autorisée l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 100 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.

Ue-10 Hauteur maximale des constructions

Ensemble de la zone Ue, excepté le secteur Uet

- 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.

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

En secteur Uet uniquement

- 10.3 Les extensions des constructions ne peuvent dépasser la hauteur des bâtiments qu'elles agrandissent.

- 10.4 La hauteur des annexes est limitée à 7 mètres.

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 rural et patrimonial du village.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre le long des emprises publiques et 2 mètres en limite séparative de voisinage.

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 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 est de 2 pour 100 m² de surface de plancher ;

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

12.3 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.

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 favoriser 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 Soultzbach-les-Bains.

La zone AU comprend un secteur IAUh immédiatement constructible et dont la vocation est essentiellement résidentielle.

La zone AU comprend également secteur IAUe réservé aux activités économiques et un secteur 2AUt, réservé pour une urbanisation à moyen ou long terme, dédié à l'hébergement touristique et à la valorisation du potentiel thermal de la commune.

AU-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

En secteurs IAUh uniquement

- 2.1 Le secteur IAUh a une vocation essentiellement d'habitat, mais elle permet l'implantation d'activités tertiaires de bureau, de professions libérales, 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.

En secteur IAUe uniquement

- 2.3 Les équipements publics et les activités économiques compatibles avec les zones résidentielles voisines.

En secteur 2AUt uniquement

- 2.4 L'ensemble des équipements et structures d'hébergements permettant la valorisation d'un tourisme de santé et de thermalisme.
Cependant, le secteur 2AUt ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

Tout secteur

- 2.5 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.
- 2.6 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. Les exhaussements est affouillements du sol liés aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont autorisés .
- 2.7 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.
- 2.8 Les équipements publics, ainsi que les équipements et les aménagements d'infrastructure, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.

- 2.9 L'implantation de ruchers peut être réalisée indépendamment de l'urbanisation des sites. L'extension ou la transformation des abris de jardins existants est également possible indépendamment de l'urbanisation des sites, mais dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 20 m².

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 :

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.

- 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.

Pour limiter les risques d'inondation, les constructions devront proposer des dispositifs d'écrtage équivalents à 50 litres par mètre carré de toiture (mesure projetée au sol). Cette règle ne s'applique pas aux établissements sanitaires disposant de normes particulières.

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).

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.

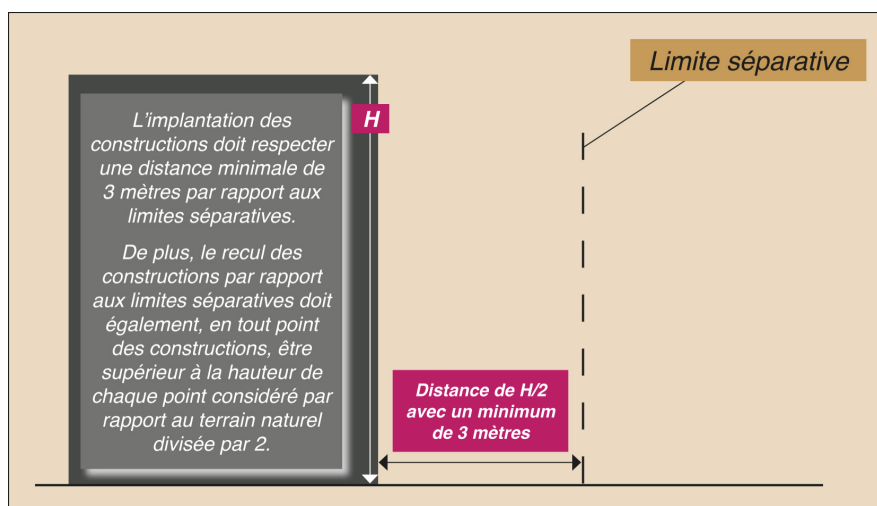
AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 3 mètres au minimum. Cette distance est portée à 6 mètres le long des routes départementales.
- 6.2 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci, ceci excepté au droit de la route départementale où un recul minimum de 6 mètres est obligatoire.

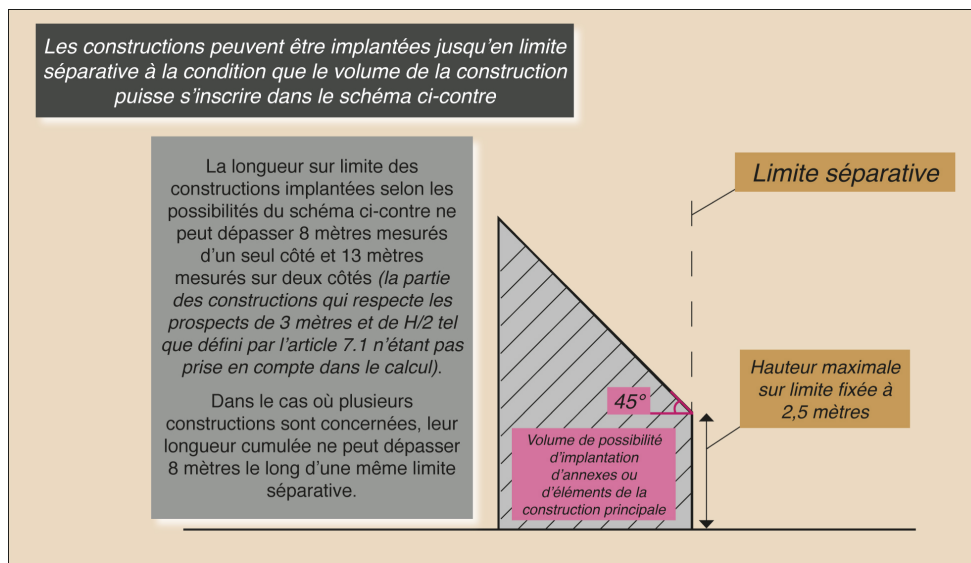
AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteurs IAUh

- 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 ($\text{hauteur} / 2$), sans pouvoir être inférieur 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 prospectus définis par le schéma présenté ci-dessous :



En secteur IAUe et 2AUt

- 7.3 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera de 3 mètres minimum.

Tout secteur

- 7.4 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.5 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

En secteurs IAUh

- 9.1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 40 % 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.

En secteur IAUe

- 9.4 Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 70 % de la superficie du terrain.

En secteur 2AUt uniquement

- 9.5 Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 30 % de la superficie du terrain.

AU-10 Hauteur maximale des constructions

- 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.
- Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 10 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.
- 10.2 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 coté 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.

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 :

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°, cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux.

Les parties de toitures traitées en arrondies, ainsi que les toits plats ou toitures terrasse sont autorisées.

Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toits seront plats ou comprendront un à deux pans libres de pente.

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 et de son paysage

En secteurs 1AUh, 2AUh uniquement

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 surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 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 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

En secteurs 1AUe uniquement

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

11.4.5 Les clôtures doivent être constituées :

- de grilles d'une hauteur maximale de deux mètres. Au droit des zones naturelles, les grilles seront doublées côté extérieur d'une haie vive composée de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale ;
- de haies d'une hauteur maximale de 2 mètres composées d'arbustes caducs d'essence.

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 effectif 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).

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

**ZONE
A**

CHAPITRE I - ZONE A

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

Elle comprend un secteur Ac, définissant l'espace agricole constructible pour les exploitants.

Elle comprend également un secteur Anc, définissant l'espace agricole inconstructible excepté pour les abris de pâture.

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 6 à 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. Les exhaussements et affouillements du sol liés aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont autorisés.
- 2.6 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

En secteur Ac uniquement

- 2.7 Les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricoles 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 ;
 - 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.

En secteurs Ac et Anc

- 2.8 Les abris de pâture, ouverts sur au-moins un côté ainsi que les ruchers.

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 qui requiert une alimentation en eau 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.

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-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 de toute autre voie ou emprise publique.

- 6.2 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci, ceci excepté au droit de la route départementale où un recul minimum de 6 mètres est obligatoire.

A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.
- 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 ne pourra dépasser 30m²

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.
- 10.3 La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.
- 10.4 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.

A-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

- 11.1.1 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 :

- 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.

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, de lave.

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.

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.

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 préservation des ripisylves le long des cours d'eau et la valorisation de leur potentiel de biodiversité sont exigés.

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 Soultzbach-les-Bains.

La zone N comprend sept secteurs :

- Na, d'implantation d'antennes de télécommunication ;
- Nc, d'espace de camping;
- Ne, de zones d'étangs ;
- Nf, d'espace de forêt ;
- Np, d'espace ouvert ou à reconquérir de prairie et de vergers;
- Ns, d'équipement de sport de plein air ;
- Nt, de gîtes touristiques.

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.
- 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 6 à 10, d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de cinq ans est autorisée.
- 2.6 L'installation de ruchers.
- 2.7 Les exhaussements et affouillements du sol liés occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont autorisés .

Secteur Np

- 2.8 Les travaux d'éco-ingénierie et de défrichement, ainsi que plantations utiles au renforcement de potentiel de biodiversité des sites dans le respect d'un paysage globalement ouvert.
- 2.9 L'extension limitée des constructions existantes et, dans le cas d'une maison d'habitation, la création d'une annexe par unité foncière. Par ailleurs, les annexes auront une taille maximale de 15m² et seront localisées à proximité immédiate de l'habitation de référence.
- 2.10 Les abris de pâture en bois, ouverts sur au-moins un côté.

Secteur Nt uniquement

- 2.11 L'extension des constructions existantes, la création d'hébergement touristique et des équipements afférents dans la limite d'une surface de plancher totale supplémentaire de 300 m² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. Ceci, à la condition qu'une réserve d'eau proportionnée aux besoins soit présente sur le site.

En secteur Nc uniquement

- 2.12 Les équipements et constructions nécessaires à l'activité de camping, ainsi que la construction d'habitations légères de loisirs dans la limite d'une emprise au sol totale de 300 m² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.

En secteur Ne uniquement

- 2.13 Les travaux de curages et d'entretiens nécessaires au bon état des étangs existants ou à réhabilités.

L'extension d'un abri existant ou la création d'un nouvel abri dans la limite d'une emprise au sol additionnel maximale de 50m² par rapport à la situation existante au moment de l'approbation du PLU.

En secteur Ns uniquement

- 2.14 Les équipements de sport de plein air, ainsi que la construction d'un abri, club house, ou vestiaire d'une emprise au sol maximale de 300 m² par rapport à la situation existante au moment de l'approbation du PLU.

En secteur Na uniquement

- 2.15 La réalisation d'antennes de télécommunication d'intérêt général.

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 qui requiert une alimentation en eau 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.

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-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 distance est portée à 6 mètres le long des routes départementales.

6.2 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci, ceci excepté au droit de la route départementale où un recul minimum de 6 mètres est obligatoire.

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.

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

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

Non réglementé.

N-9 *Emprise au sol*

En secteur Np uniquement

9.1 L'emprise au sol des abris de pâture ne pourra dépasser 30m².

En secteur Nc uniquement

9.2 Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 10 % de la superficie du terrain.

N-10 *Hauteur maximale des constructions*

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

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.

10.2 En secteur Nt, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres. Cependant dans le cas d'une extension, celle-ci peut prolonger dans les prospect existants.

10.3 La hauteur des constructions autorisés en zone Ne, Nc et Ns est limitée à 5 mètres.

10.4 En zone Np, la hauteur maximale des abris de pâtures est limitée à 3 mètres.

10.5 En zone Na, la hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 30 mètres.

10.6 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.

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.

11.2 Matériaux :

Le revêtement des façades privilégiera le bois sur au-moins 50% des surfaces. En zone Np, les abris de pâture 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 :

Ensemble des secteurs :

Par sa toiture, les constructions doivent s'inscrire en cohérence dans l'environnement naturel et le paysage.

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, cette hauteur étant portée à 2,5 mètres en secteur Na. 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.

11.5 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

Non réglementé.

N-13 Espaces libres et plantations

En secteur Np uniquement

Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme les déboisements (autorisés afin de recréer des espaces de prairie ou de pâturage) doivent être réalisés de manière à garantir des refuges de biodiversité. Dans ce but, les actions de déboisement doivent être menées de manière adaptée en préservant notamment :

- Des îlots d'arbres ;
- Des arbres isolés ;
- Des bosquets ;
- Des haies.

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.

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 hors œuvre nette (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 hors œuvre

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 excréta 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 excréments. 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.

Il 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	☐	
Filtration en amont du réservoir	☐	
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)	☐	
Trop-plein du réservoir (capacité d'évacuation suffisante et grille anti-moustique)	☐	
Si trop-plein raccordé au réseau d'eaux usées : clapet anti-retour	☐	
Absence de connexion avec le réseau d'eau potable. Notamment, en cas d'alimentation d'appoint en eau : disconnexion par surverse totale	☐	
Signalisation du réseau intérieur d'eau de pluie	☐	
Signalisation des points d'usage d'eau de pluie	☐	
Robinets de soutirage (verrouillables)	☐	
Usages de l'eau de pluie : absence d'usages intérieurs autres que l'évacuation des excréments et le lavage des sols (absence de piquage sur le réseau d'eau de pluie)	☐	
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	☐	

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.

Jc 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
-----------------------	-----------

[Texte précédent](#)

[Page précédente](#)

[Texte suivant](#)

PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

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