

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Modification n°1* *Modification simplifiée*

### Raedersheim



### 3. Règlement écrit

PLU approuvé le 16 mars 2017

#### MODIFICATION N°1 MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dossier approuvé par délibération du Conseil  
Communautaire du 12 décembre 2019

Le Président



Décembre 2019



## Sommaire

TITRE I :_DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II :_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	7
Zone_UA .....	8
CHAPITRE 1 - ZONE UA .....	9
Zone_UH.....	18
CHAPITRE 2 - ZONE UH .....	19
Zone_UE .....	28
CHAPITRE 3 - ZONE UE.....	29
TITRE III :_DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....	34
Zone_AU .....	35
CHAPITRE 1 - ZONE AU .....	36
TITRE IV :_DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	44
Zone_A .....	45
CHAPITRE 1 - ZONE A .....	46
TITRE V :_DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	51
Zone_N.....	52
CHAPITRE 1 - ZONE N .....	53
ANNEXES.....	57
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	58
INFORMATIONS GENERALES.....	59
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL .....	59
ARRETE DU 21 AOUT 2008 RELATIF A LA RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET A LEUR USAGE A L'INTERIEUR ET A L'EXTERIEUR DES BATIMENTS.....	59

Les modifications apportées par la procédure de modification simplifiée n°1 au présent document apparaissent en rouge.



**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

## 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
  - la zone Ua ;
  - la zone Uh ;
  - la zone Ue qui comprend un secteur Uep et un secteur Ues
- 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 1AU.
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
  - la zone A qui comprend un secteur Ac1 et un secteur Ac2.
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
  - la zone N qui comprend les secteurs Nb, Ne, Nu et Nd.

## 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. EMBLEMES 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 ou des espaces verts.

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 1 A 16 DES TITRES II, III, IV ET V**

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

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

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

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

## **8. LIGNE DE TRANSPORT D'ELECTRICITE HTB**

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

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

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

## **10. 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.

## **11. 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.

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

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

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# Zone UA

## CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone Ua couvre le noyau historique de Raedersheim caractérisée par un bâti moyennement dense et une architecture traditionnelle avec un bâti souvent 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.

### ***Ua-1 Occupations et utilisations du sol interdites***

- 1.1 Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrot, restaurant, commerce de proximité et aux équipements publics, dans le respect du caractère des lieux.
- 1.3 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.
- 1.4 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 dépôts de conteneurs de stockage et de tout autre contenant assimilé à l'exception de ceux liés aux besoins des exploitations agricoles et des entreprises. Peuvent être tolérés à titre exceptionnel les conteneurs dont l'aspect est en harmonie avec le caractère résidentiel et paysager du secteur concerné ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 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 20m<sup>2</sup> 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 150 mètres carrés, respectueuse du caractère des lieux et à la condition qu'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 plateforme 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 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 principale 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 devront se brancher à celui-ci ; à défaut, les eaux seront injectées dans un puits perdu.  
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).
- 4.4 Electricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

**Ua-5 *Caractéristiques des terrains et travaux de prévention***

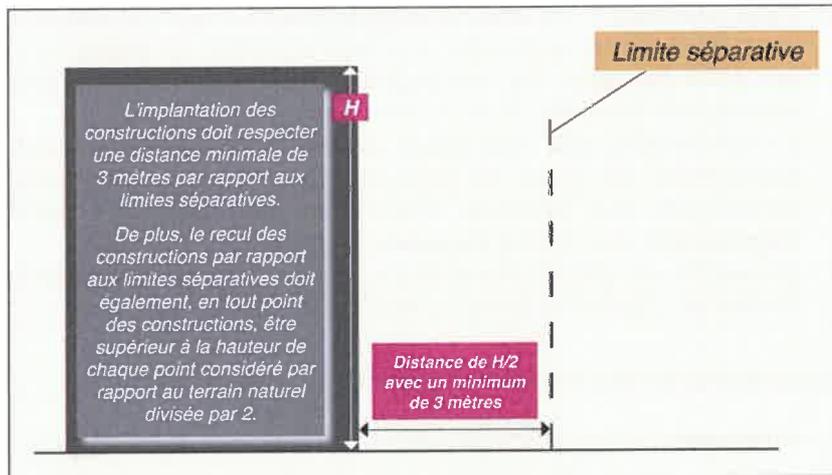
Non réglementé.

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

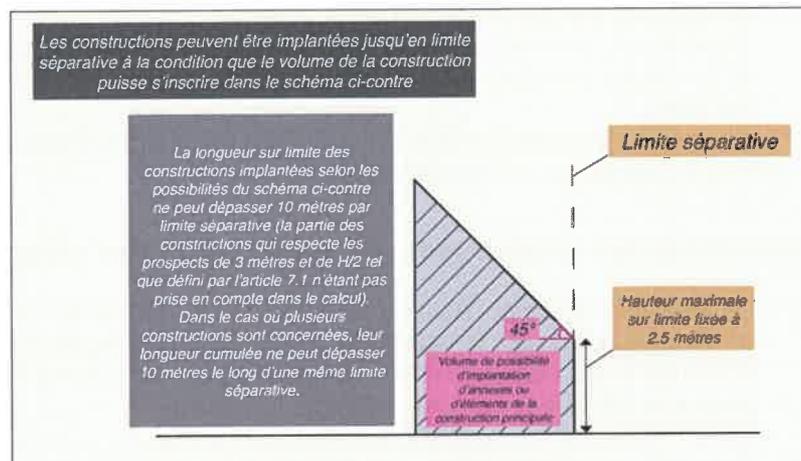
- 6.1 Les constructions s'implanteront en limite des emprises publiques ou en recul de celles-ci, à la condition que ce recul ne soit pas supérieur à celui de l'implantation de la construction riveraine la plus reculée.  
Dans le cas d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,8 mètre marquant l'alignement à l'emprise publique, ce dernier, à la condition d'être préservé, peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture d'entrée de propriété ne peut excéder 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.  
Par ailleurs, si une première construction respecte les modalités d'implantation par rapport à l'emprise publique telle que définie ci-dessus, alors les autres constructions réalisées sur la même propriété peuvent également être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.  
Cependant, la construction en l'alignement des emprises publiques peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.
- 6.2 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite des voies publiques.

**Ua-7 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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



- 7.2 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peut être maintenu nonobstant l'article 7.1 si elle a lieu dans un délai maximum de 5 ans.
- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :



- 7.6 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- 7.7 Les piscines non couvertes peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- 7.8 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 Aucune distance minimale n'est imposée entre les bâtiments, sauf impératifs de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

#### **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 m<sup>2</sup> 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 tel que défini à l'article Ua 9.1.

#### **Ua-10 Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 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-eaux solaires, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

La hauteur des parties de toitures traitées en terrasses (autorisée à l'article Ua 11.3.1 du présent règlement) est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

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 1 mètre, calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil peut être dépassé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel.

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**

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.

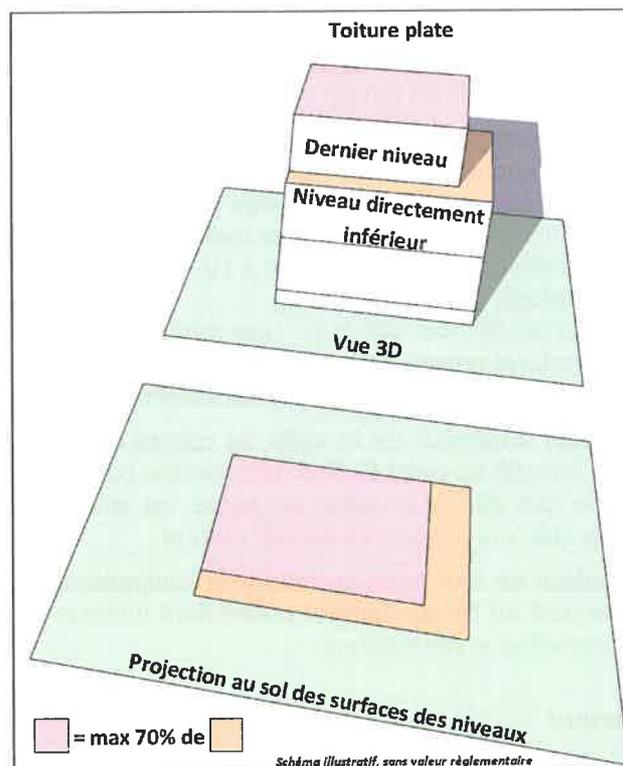
11.2.2 Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions.

#### 11.3 Toitures :

Le traitement des toitures est libre hormis pour les toitures plates et les toitures terrasse accessibles.

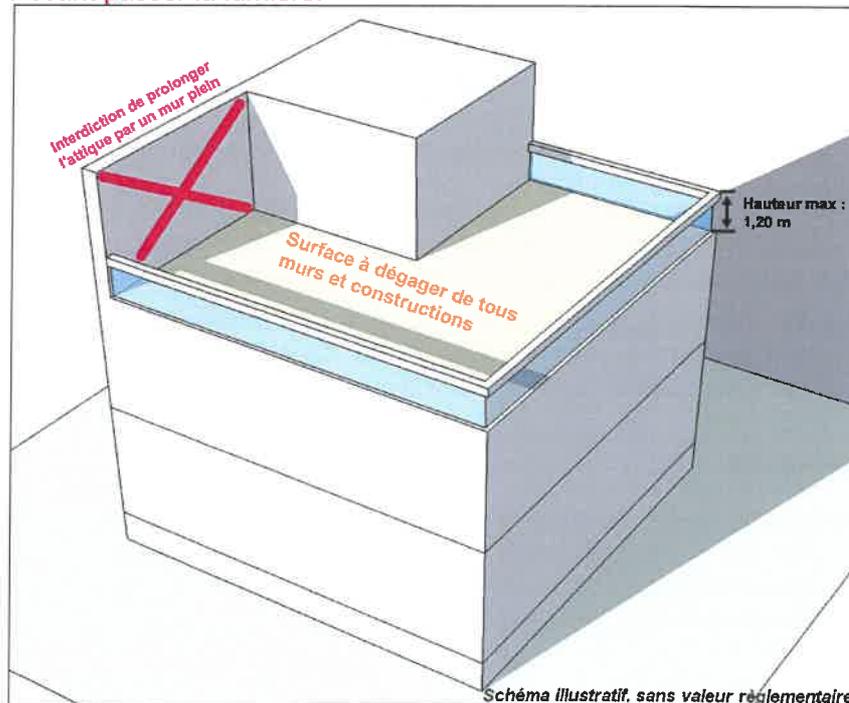
Dans le cas de toitures plates :

- dès lors que la construction possède un ou plusieurs niveaux en plus du rez-de-chaussée, alors la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.



Dans le cas des toitures terrasse accessibles :

- dès lors que la construction possède un ou plusieurs niveaux en plus du rez-de-chaussée, alors la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur,
- les murs pleins sont interdits dans la surface à dégager (en jaune sur le schéma ci-dessous),
- la hauteur des garde-corps au niveau des toitures terrasse accessibles ne doit pas excéder 1,20 mètre,
- le cas échéant, la partie pleine des garde-corps ne devra pas excéder 1/3 de sa hauteur totale, la partie restante devant être traitée avec un dispositif ajouré ou laissant passer la lumière.



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

~~Les toitures des volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent être traitées librement.~~

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

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

#### 11.4 Clôtures :

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

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,8 mètre, cette limite de hauteur ne s'appliquant pas aux murs existants.
- soit de grilles ou palissades surmontant, le cas échéant, un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,8 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,5 mètre côté rue et 2 mètres sur les limites séparatives de voisinage. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

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

#### 11.5 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.

### ***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 de 2,5 véhicules par logement créé, le nombre de places effectifs étant arrondi à l'unité inférieure.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

- 12.2 Pour les autres affectations des bâtiments (hors logements), les normes sont édictées en annexe du présent document.
- 12.3 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes :

Le nombre d'emplacements à créer par logement est de 2 ;  
Chaque emplacement doit représenter une surface d'au-moins 1,5 mètre carré.

- 12.4 Pour les autres affectations, s'imposent les normes de stationnement annexées au présent règlement.

### ***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 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 œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les maisons individuelles ou accolées devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

Les bâtiments de logements collectifs devront privilégier l'usage des 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 :**

- 1.1 Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles et forestières.
- 1.3 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrot, restaurant, commerce de proximité et aux équipements publics, dans le respect du caractère des lieux.
- 1.4 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.
- 1.5 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 dépôts de conteneurs de stockage et de tout autre contenant assimilé. Peuvent être tolérés à titre exceptionnel les conteneurs dont l'aspect est en harmonie avec le caractère résidentiel et paysager du secteur concerné ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Les occupations et utilisations du sol présentant des risques pour la santé, la salubrité et la sécurité des riverains.

### **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 20m<sup>2</sup> 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 Uh11.4.
- 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 plateforme 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 principale 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 devront se brancher à celui-ci ; à défaut, les eaux seront injectées dans un puits perdu. 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).

- 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.

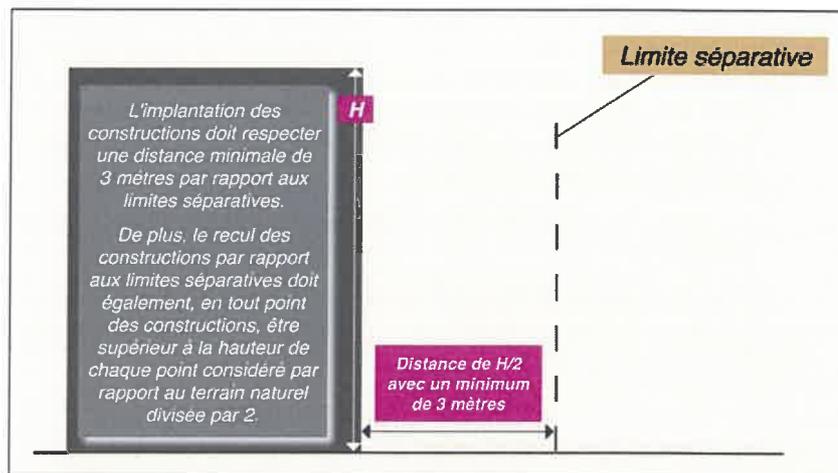
#### **Uh-6** *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cependant, le long des chemins ruraux et d'exploitation l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement des dits chemins ou en retrait de ceux-ci.

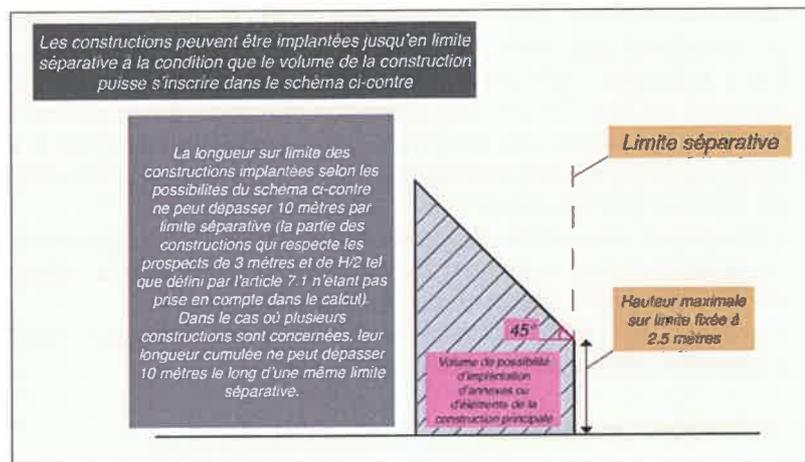
- 6.2 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite des voies publiques.

#### **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 inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.



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



- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.
- 7.5 Les piscines non couvertes peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- 7.6 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 Uh10.

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

- 8.1 Aucune distance minimale n'est imposée entre les bâtiments, sauf impératifs 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 m<sup>2</sup> 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 tel que défini à l'article Uh 9.1.

#### **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 7 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Cette hauteur peut cependant être portée à 10 mètres si la surface de plancher de l'étage supérieur de la construction ne dépasse 70% de la surface de l'étage qui lui est inférieur.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eaux 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, calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil peut être dépassé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel.

## **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.

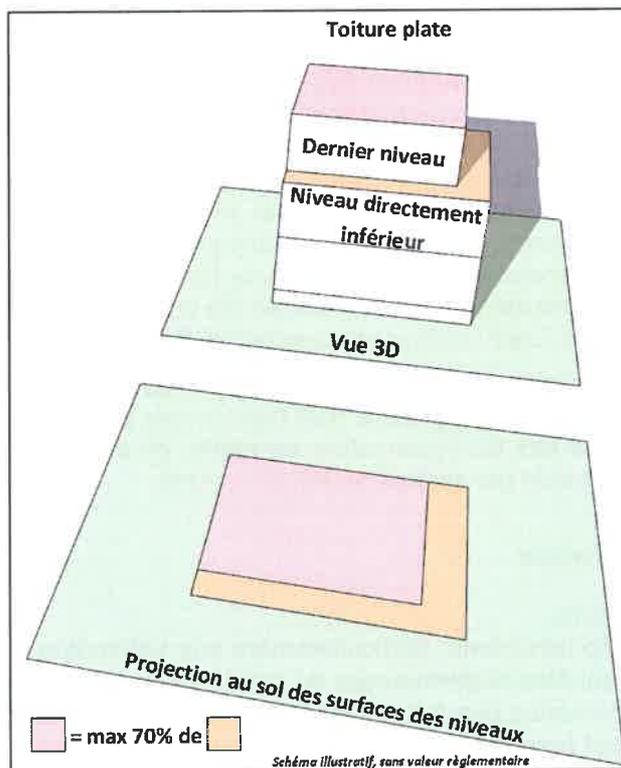
11.2.2 Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions.

### 11.3 Toitures :

**Le traitement des toitures est libre hormis pour les toitures plates et les toitures terrasse accessibles.**

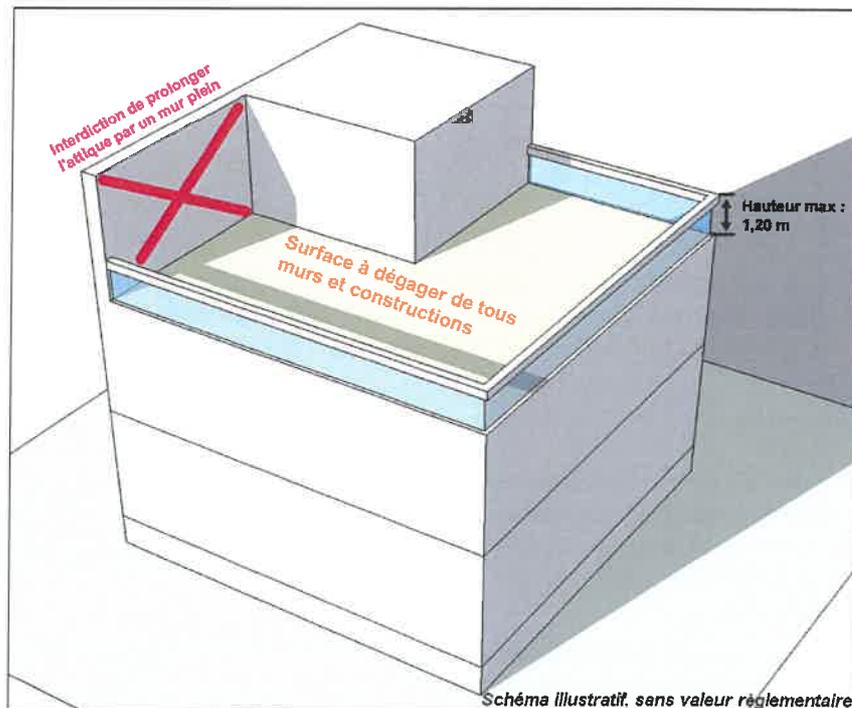
**Dans le cas de toitures plates :**

- dès lors que la construction possède un ou plusieurs niveaux en plus du rez-de-chaussée, alors la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.



Dans le cas des toitures terrasse accessibles :

- dès lors que la construction possède un ou plusieurs niveaux en plus du rez-de-chaussée, alors la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur,
- les murs pleins sont interdits dans la surface à dégager (en jaune sur le schéma ci-dessous),
- la hauteur des garde-corps au niveau des toitures terrasse accessibles ne doit pas excéder 1,20 mètre,
- le cas échéant, la partie pleine des garde-corps ne devra pas excéder 1/3 de sa hauteur totale, la partie restante devant être traitée avec un dispositif ajouré ou laissant passer la lumière.



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

~~Les toitures des volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent être traitées librement.~~

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

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

#### 11.4 Clôtures :

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

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit de grilles ou palissades surmontant, le cas échéant, un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,8 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,5 mètre côté rue et 2 mètres sur les limites séparatives de voisinage. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées.

La reconstruction à l'identique de ces murs de clôture est autorisée.

11.5 Remaniement du sol :

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

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

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

### ***Uh-12 Stationnement***

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé, le nombre de places effectifs étant arrondi à l'unité inférieure.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

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

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

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

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

12.4 Pour les autres affectations, s'imposent les normes de stationnement annexées au présent règlement.

### ***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 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 œuvre 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. Elle comprend un secteur Uep réservé aux équipements publics et un secteur Ues réservé aux équipements de sports de plein air.

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 (commerce de détail excepté), artisanales, industrielles et aux équipements publics.
- 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 m<sup>2</sup> liée strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie). De plus, la surface de plancher du dit logement ne pourra excéder la moitié de la surface dédiée à l'activité et son accès devra être commun avec la dite activité.  
Concernant les piscines de plein-air, celles existantes à l'approbation du PLU sont autorisées mais ne peuvent être agrandies.
- 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 300 m<sup>2</sup>.

En secteur Uep

- 2.5 Seuls sont autorisés les équipements publics.

En secteur Ues :

- 2.6 Les équipements publics de sports de plein air, comprenant, le cas échéant, la construction de vestiaires, club-house ou salles d'activités dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 mètres carrés.

### **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.

3.2 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 principale 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 devront 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).

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**

Non réglementé.

### **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. En secteur Uep toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise publique.
- 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 À l'exception du secteur Uep, 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**

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

#### **Ue-9 Emprise au sol**

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

#### **Ue-10 Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Cette hauteur maximale fixée à 9 mètres en secteur Ues  
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.

#### **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 1,8 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 1,8 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 par logement est de 2 ;

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

12.3 Pour les autres affectations, s'imposent les normes de stationnement annexées au présent règlement.

### ***Ue-13 Espaces libres et plantations***

13.1 À l'exception du secteur Uep, 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 œuvre 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 1 - ZONE AU

La zone AU correspond aux sites dédiés à l'extension urbaine de Raedersheim.  
La zone AU comprend un secteur 1AU a une vocation essentiellement résidentielle et immédiatement constructible.

### **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**

- 2.1 Le secteur 1AU a une vocation essentiellement d'habitat, mais elle permet l'implantation d'activités tertiaires de bureau, de professions libérales et d'artisanat, sous réserve :
  - de leurs compatibilités avec le caractère résidentiel de la zone ;
  - que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.
- 2.2 Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone. Le calibrage des réseaux doit notamment être prévu dès le départ pour garantir une desserte de l'ensemble de la zone.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.
- 2.4 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.
- 2.5 Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que le cas échéant, les modifications ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
- 2.6 Les équipements publics, les équipements et les aménagements d'infrastructure, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.

### **AU-3 Accès et voirie**

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

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont

destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

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

#### **AU-4 Desserte par les réseaux**

##### 4.1 Eau potable :

Toute construction principale 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 devront se brancher à celui-ci ; à défaut, les eaux seront injectées dans un puits perdu.

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).

##### 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**

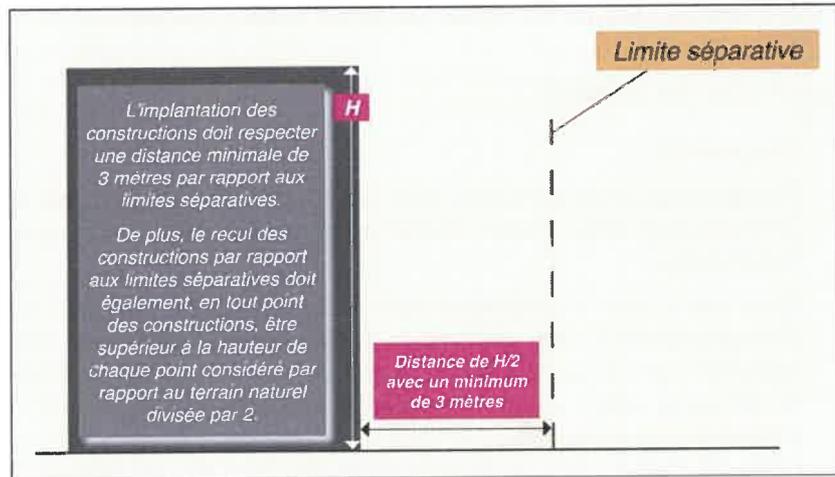
##### 6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 3 mètres au minimum. Cependant, le long des chemins ruraux et d'exploitation l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement des dits chemins ou en retrait de ceux-ci.

##### 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

#### **AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

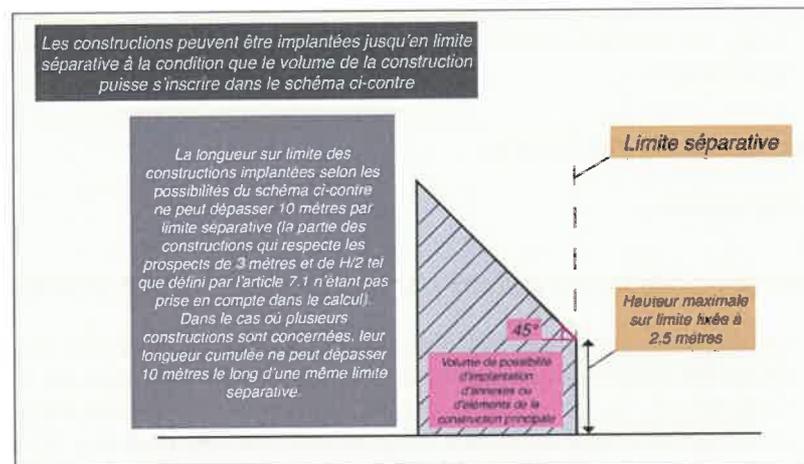
##### 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté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

Ce recul est porté à un minimum de 6 mètres au droit des zones Ua et Uh, et ne s'applique pas aux piscines.



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.

Cette possibilité ne s'applique pas au droit des zones Ua et Uh où seuls peuvent être implantés dans la bande de recul de 2 à 6 mètres les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres



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.

7.6 Les piscines non couvertes peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

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

- 8.1 Les bâtiments peuvent contigus. Dans le cas contraire, aucune distance minimale n'est imposée entre les bâtiments, sauf impératifs de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

### **AU-9 Emprise au sol**

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

### **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-eaux 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, calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil peut être dépassé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel.

### **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 prosrites.~~

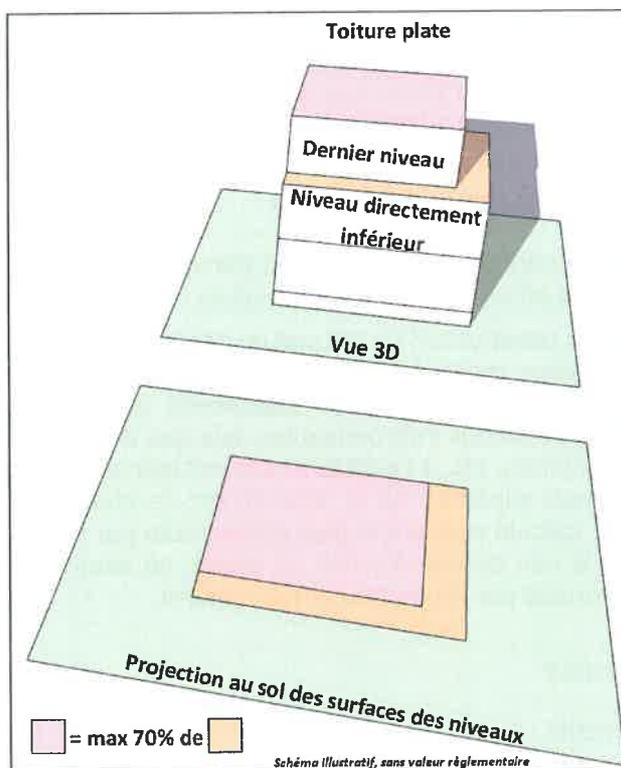
11.2.3 Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions.

### 11.3 Toitures :

Le traitement des toitures est libre hormis pour les toitures plates et les toitures terrasse accessibles.

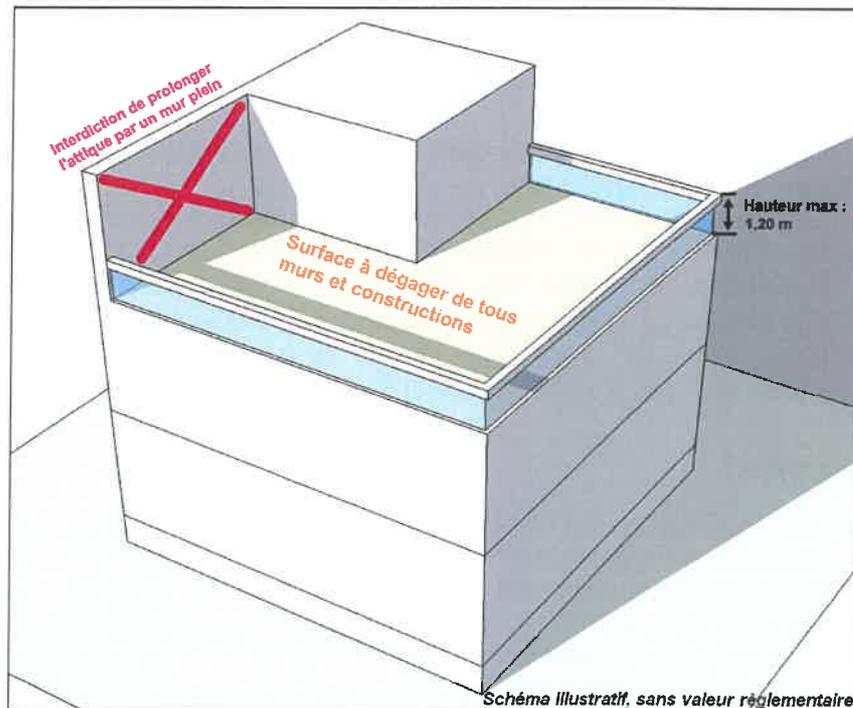
Dans le cas de toitures plates :

- dès lors que la construction possède un ou plusieurs niveaux en plus du rez-de-chaussée, alors la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.



Dans le cas des toitures terrasse accessibles :

- dès lors que la construction possède un ou plusieurs niveaux en plus du rez-de-chaussée, alors la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur,
- les murs pleins sont interdits dans la surface à dégager (en jaune sur le schéma ci-dessous),
- la hauteur des garde-corps au niveau des toitures terrasse accessibles ne doit pas excéder 1,20 mètre,
- le cas échéant, la partie pleine des garde-corps ne devra pas excéder 1/3 de sa hauteur totale, la partie restante devant être traitée avec un dispositif ajouré ou laissant passer la lumière.



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

~~Les toitures des volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent être traitées librement.~~

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

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

#### 11.4 Clôtures :

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

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit de grilles ou palissades surmontant, le cas échéant, un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,8 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.

11.5 Remaniement du sol :

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

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

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

### **AU-12 Stationnement**

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

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

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

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

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

12.4 Pour les autres affectations, s'imposent les normes de stationnement annexées au présent règlement.

### **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 œuvre 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 1 - ZONE A

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

La zone A est globalement inconstructible.

Elle comprend un secteur Ac1, définissant l'espace agricole constructible pour les exploitants à la condition de ne pas générer de périmètres sanitaires ou de ne pas aggraver ceux éventuellement existant.

Elle comprend également un secteur Ac2, définissant l'espace agricole constructible pour les exploitants y compris pour les édifices impliquant des périmètres sanitaires.

### **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 20m<sup>2</sup> 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 abris de pâture en bois et ouvert sur au-moins un côté (voir aussi les articles A9 et A10 du présent règlement).
- 2.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation admise dans la zone à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.
- 2.7 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

En secteur Ac1

- 2.8 Les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricole, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètres sanitaires ou n'aggravent pas ceux éventuellement existant, 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 secteur Ac2

2.9 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.

Ensemble de la zone A

2.10 Une piscine, à la condition qu'elle soit située à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. En cas de visibilité totale ou partielle depuis l'espace public, elle devra se fondre dans le paysage de la zone le plus discrètement possible.

### **A-3 Accès et voirie**

3.1 Accès :

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

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

3.2 Voirie :

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

### **A-4 Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées : en cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif aboutissant à la station d'épuration intercommunale, toute

construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur.

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

- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions devront se brancher à celui-ci ; à défaut, les eaux seront injectées dans un puits perdu.

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 10 mètres de l'alignement des routes départementales, ceci excepté pour la parcelle cadastrée n°294 - section 01 dont le recul minimal par rapport à la route départementale est de 4 mètres.
- 6.2 Par ailleurs, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et chemins ruraux ou en retrait de ceux-ci.

#### **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 10 mètres par rapport aux massifs boisés.
- 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***

Non réglementé.

## **A-9 Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris de pâture ne pourra dépasser 30m<sup>2</sup>.

## **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.

## **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 30m<sup>2</sup>, les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.

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

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

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

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

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

#### 11.4 Clôtures :

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

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.

11.5 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 :

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**

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.

### **A-14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **A-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **A-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

# Zone N

## CHAPITRE 1 - ZONE N

La zone N couvre l'ensemble de l'espace naturel de Raedersheim.

La zone N comprend sept secteurs :

- Nb, d'espace de biodiversité ;
- Nu, d'espace naturel de bâti diffus ;
- Ne, de zones d'étangs ;
- Nd, d'entreposage de matériaux naturels ;

### **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 20m<sup>2</sup> 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.

Secteur Nb uniquement :

- 2.6 Le secteur Nb a une vocation d'espaces boisés et de protection des ripisylves.

Dans les espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la préservation et la valorisation du potentiel de biodiversité des espaces sont exigées.

En secteur Nd uniquement :

- 2.7 La réalisation de clôtures adaptées à la protection du site.  
L'entreposage de matériaux naturels (bois, pierre, terre végétale).

En secteur Ne uniquement :

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

La création d'un abri d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> ou l'extension d'un abri d'une emprise au sol maximale supplémentaire de 30%, ceci dans les deux cas par rapport à la situation existante au moment de l'approbation du PLU.

Secteur Nu uniquement :

2.9 Le secteur Nu a une vocation résidentielle.

Y sont autorisées :

L'extension des constructions principales existantes ou la création d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. Les piscines de plein air existantes à l'approbation du PLU sont autorisées mais ne peuvent être agrandies.

### **N-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

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

3.1.3 La desserte des éventuelles constructions autorisées se fera par un accès unique à partir de la voirie départementale.

#### **3.2 Voirie :**

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

### **N-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable :**

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

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

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

#### **4.3 Eaux pluviales :** les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions devront se brancher à celui-ci ; à défaut, les eaux seront injectées dans un puits perdu.

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 10 mètres de l'alignement des routes départementales. Cette distance est ramenée à 3 mètres le long des autres voies et chemins.

**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, y compris les piscines.

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

Non réglementé.

**N-9 Emprise au sol**

Non réglementé à l'exception des spécifications définies à l'article N2.

**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 La hauteur des constructions autorisée en zone Nu est limitée à la hauteur des bâtiments existants pour les extensions et à 3,5 mètres pour les annexes.

10.3 La hauteur des constructions autorisée en zone Ne et Nd est limitée à 5 mètres.

**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 favorisera le bois.

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

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

11.3 Toitures :

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

Les toitures des constructions doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre deux pans. La pente minimale exigée est réduite à 25° pour la réalisation d'un manège équestre en secteur Ne.

Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 50m<sup>2</sup>, les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.

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

11.4 Clôtures :

11.4.1 Seules sont admises les clôtures indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,80 mètre. Si nécessaire, la haie vive à feuillage caduc peut être doublée d'un grillage posé côté intérieur. Le tout dans le respect d'une intégration paysagère respectueuse du caractère naturel des sites.

En secteur Nd uniquement :

11.4.2 Est admise, la réalisation de clôtures adaptées à la protection du site.

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 Nb uniquement :

13.1 Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des espaces doit être réalisés de manières à garantir la confortation de la biodiversité.

13.2 Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme situés le long des cours d'eau, la préservation et la valorisation du potentiel de biodiversité des ripisylves est exigés.

**N-14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**N-15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**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 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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

2 emplacements pour 20 sièges

Commerces, artisanats et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :

2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissements d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement

- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

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

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> 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. »*

**ARRETE DU 21 AOUT 2008 RELATIF A LA RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET A LEUR USAGE A L'INTERIEUR ET A L'EXTERIEUR DES BATIMENTS**

*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 : DEV00773410A

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<sup>er</sup>.** – 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'usager.

**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 amiantement 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 ;
- des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. – Le propriétaire vérifie semestriellement :

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

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

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

– 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

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

Autres observations de la personne responsable de la mise en service : \_\_\_\_\_

Autres observations du propriétaire : \_\_\_\_\_

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

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

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

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
 Cachet de l'organisme \_\_\_\_\_ Signature \_\_\_\_\_

