



Tel : 03-88-38-10-24

ARRETE PORTANT
REGLEMENT COMMUNAL DE CONSTRUCTION (RCC)

Nous, Maire de la Commune de SOULTZ-LES-BAINS,

VU la loi locale du 7 novembre 1910 concernant les prescriptions de la police des bâtiments ;

VU l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental ;

VU la délibération N°17/03/2024 en date du 8 mars 2024 portant mise en application de la loi locale du 7 novembre 1910 ;

VU l'avis favorable de la Commission Communale des Impôts Directs (CCID) en date 19 mars 2024 ;

CONSIDERANT que dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la loi locale du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions habilite l'autorité de police communale, c'est-à-dire le Maire, à prendre par arrêté, des dispositions réglementant la police des constructions, non seulement dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène mais aussi dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions

ARRETONS

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Sultz-les-Bains

ARTICLE 2 – Portée juridique

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Elles ont pour objet de réglementer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que l'esthétique des constructions sur le territoire communal ainsi que des dispositions dans l'intérêt de l'esthétique locale remarquable.

Les dispositions du présent règlement coexistent avec celles issues du document d'urbanisme opposable sur le territoire communal.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celles prévues dans le document d'urbanisme opposable, celles du présent règlement l'emportent.

Le présent règlement, après avoir été rendu opposable selon le droit applicable, s'impose à toute demande en cours.

ARTICLE 3 – Commission municipale

Il est constitué une commission municipale pour la conservation de l'esthétique locale.

Les membres de cette Commission, experts en la matière, ou sensibilisés par ces problèmes, sont les membres de la Commission Communale des Impôts Directs.

Le Maire prendra l'avis de cette commission **chaque fois qu'il le jugera utile**, pour l'étude des demandes d'utilisation et d'occupation des sols, ou plus généralement, pour les problèmes concernant le cadre bâti et l'esthétique locale.

Le règlement de la commission sera établi par le Maire. Cette commission siègera sous la présidence du Maire ou de l'Adjoint Délégué.

Les membres de cette commission sont tenus au secret des délibérations.

ARTICLE 4 – Divisions en secteurs

Le territoire de Soultz-les-Bains est divisé en **8 secteurs**, délimités sur les plans annexés au présent règlement dénommé **REGLEMENT DE CONSTRUCTION COMMUNAL** :

- Plan N°1/2 Echelle 1/5000
- Plan N°2/2 Echelle 1/2000

Seuls **les secteurs 1 à 8** sont concernés par le présent règlement de construction.

- Secteur 1 : Centre-Village Historique.
- Secteur 2 : Croissance du Centre Historique
- Secteur 3 : Zones d'habitation hors secteurs 1 et 2
- Secteur 4 : Zones d'habitation de développement futur de type 2
- Secteur 5 : Zones d'habitation de développement futur de type 1
- Secteur 6 : Zones artisanales
- Secteur 7 : Zones agricoles constructibles
- Secteur 8 : Zone agricole et naturelle

ARTICLE 5 – Nature des opérations soumises au présent règlement

Sont soumises au présent règlement, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- a) Les fouilles à l'exception des fouilles archéologiques, de celles nécessaires à l'activité agricole ainsi que de celles exigées par la réalisation et l'entretien des équipements publics.
- b) Les constructions et installations soumises à permis de construire.
- c) Les aménagements et installations soumis à déclaration préalable.
- d) L'édification d'œuvres d'art, monuments, candélabres, poteaux, pylônes, éoliennes, paraboles de toute hauteur ou taille.
- e) L'installation de systèmes de climatisation et de production de chaleur, les paraboles de vidéocommunication, téléphonie et de télévision comportant un élément apparent sur la façade donnant sur une voie ou un passage, ouverts à la circulation publique.
- f) La mise en œuvre d'un nouveau réseau ou branchement aérien de tout type, en cas d'existence d'un réseau souterrain existant, privé ou public ainsi que l'implantation de coffret privatif de comptage d'énergies ou de communication.

Accusé de réception en préfecture 067-216704734-20241211-ARRETE_1389-AR Date de télétransmission : 18/12/2024 Date de réception préfecture : 18/12/2024
--

- g) Les installations d'infiltration des eaux pluviales.
- h) Les installations faisant saillies sur Domaine Public.
- i) L'insertion des constructions, installations et aménagement ainsi que la densité de construction dans l'environnement paysager existant.

ARTICLE 6 – Adaptations mineures

Les règles du présent arrêté ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles, la nature du sol ou de contraintes résultant de constructions existantes et prescriptions ou validations conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 7 – Autorisations préalables

Quiconque envisage de réaliser l'une des opérations visées à l'article 5 du présent règlement (à l'exception de celles prévues en b et c), doit déposer en mairie, **au moins un mois avant le commencement des travaux**, une demande d'autorisation préalable, indiquant la nature des travaux.

L'administration communale dispose d'un mois pour notifier une opposition aux travaux envisagés, opposition fondée sur l'application du présent règlement.

Ce délai débute à compter du jour où la demande est complète au sens des dispositions prévues pour l'instruction des autorisations d'occupations et d'utilisations du sol.

Passé ce délai d'un mois, la décision est réputée favorable.

L'autorisation préalable ne pourra être accordée que sous réserve des droits des tiers.

ARTICLE 8 – Permis de construire et déclarations préalables

Les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables visées à l'article 5 alinéa b et c doivent être présentées dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par l'administration communale au regard de leur conformité au présent règlement.

En cas de non-conformité de cette demande par rapport au présent règlement l'administration notifiera un refus au service en charge de l'instruction de la demande d'urbanisme au plus tard 8 jours calendaires avant la date de clôture de l'instruction de la demande d'urbanisme.

Passé ce délai, à défaut de décision expresse, celle-ci sera réputée favorable.

La non-opposition, sur la base du présent règlement, à des travaux envisagés pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est exigée par le droit de l'urbanisme, ne préjuge pas de l'application de ce droit de l'urbanisme.

CHAPITRE II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 9 – Accès véhicules en voirie publique

Les terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire doivent être desservis par une voie ouverte à la circulation publique de caractéristiques suffisantes pour permettre en toute sécurité une desserte de l'opération envisagée.

Lorsqu'un terrain est accessible par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès des véhicules ne sera autorisé qu'à partir de celle des voies qui présente le moins de risque pour la sécurité, au regard des caractéristiques de cette voie et/ou de sa fréquentation.

Pour des raisons de sécurité, un accès supplémentaire ou un accès suffisant permettant le croisement des véhicules peuvent aussi être imposés.

Les accès doivent être carrossables afin de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

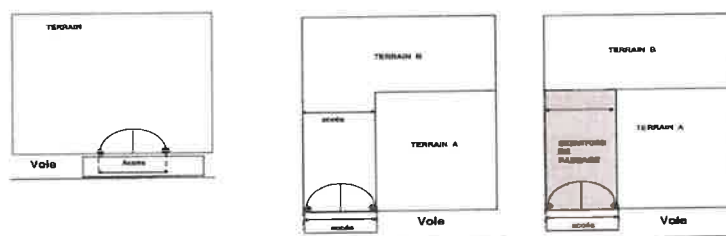
L'accès à la voirie publique doit faire l'objet d'un aménagement spécial de type bateau à la charge de l'aménageur ou d'un dispositif spécial qui constitue le raccordement à la voirie en cas d'impossibilité technique avérée de réaliser un « bateau ».

Les accès doivent être carrossables afin de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. Tout aménagement destiné à permettre cet accès qui perturberait l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

L'article 9 ne remet pas en cause les accès existants à la date de signature du présent arrêté.

La largeur de l'accès doit répondre aux dispositions suivantes définies d'une part selon la largeur de la voie publique desservant le bien immobilier à desservir et d'autre part selon les schémas de principe suivants

a) : schémas de principe



b) : selon la largeur de la voirie publique

Largeur de la voie publique	Inférieure ou égale à 3 m	Inférieure ou égale à 4 m	Inférieure ou égale à 5 m	Supérieure à 5 m
Largeur minimale l'accès à créer	4 m	3 m 50	3 m	3 m

Accusé de réception en préfecture
067-216704734-20241211-ARRETE_1389-AR
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

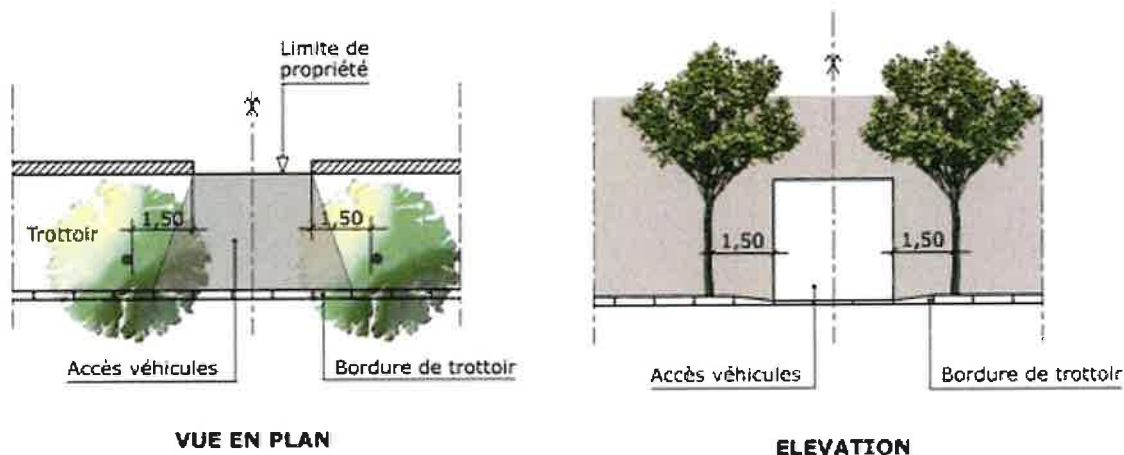
ARTICLE 10 – DEBOUCHE SUR LE DOMAINE PUBLIC

En le cas d'une suppression, d'une modification ou d'une création de la position d'un accès véhicule à une propriété, les travaux sont à la charge du propriétaire riverain.

Aucun arbre sur le domaine public ne doit être supprimé pour des raisons esthétiques et règlementaire (alignement d'arbres) sauf impossibilité justifiée.

Dans les voies plantées d'arbres, les entrées charretières ou les débouchés de voies privées sur le domaine public routier doivent être, à moins d'impossibilité préalablement constatée, placés dans l'intervalle de deux arbres et à une distance de 1,50 m minimum du tronc des arbres.

Ils doivent être établis de manière à conserver le plus grand nombre entier de places de stationnement.



Au cas où l'activité induit un accès par des poids-lourds au sens du Code de la Route, le renforcement de la structure du trottoir afin d'éviter toute déformation du corps de chaussée afin sécuriser le déplacement des piétons est à la charge du propriétaire riverain.

A défaut, tout intervenant qui occasionne des dégradations ou une usure anormale du trottoir, du fait de son activité, doit supporter le coût des réfections.

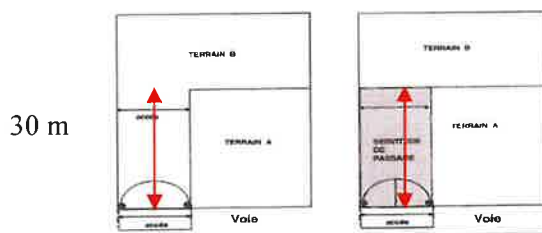
Tout aménagement destiné à permettre cet accès qui perturberait l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

L'accès à la voirie publique doit faire l'objet d'un aménagement spécial de type bateau à la charge de l'aménageur ou d'un dispositif spécial qui constitue le raccordement à la voirie en cas d'impossibilité technique avérée de réaliser un « bateau ».

ARTICLE 11 –LARGEUR DES VOIRIES DE DESSERTE VEHICULES

L'article 11 ne remet pas en cause les voiries privées existantes.

a): Schéma de principe :



Accusé de réception en préfecture
067-216704734-20241211-ARRETE_1389-AR
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

b) : Définition d'une voirie privée

Les voies privées sont des voiries qui ne font pas partie du domaine public de la commune, tel que défini par le Code de la Voirie Routière

« Une voie située dans une agglomération est considérée comme voie privée si un ou plusieurs particuliers réunis en indivision ou en association syndicale, établissent leur propriété sur cette voie »

c) : Détermination de la largeur d'une voirie privé

Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements piétonniers, ni aux chemins ruraux et ni aux chemins d'exploitation.

Elle régit la desserte des habitations non situé en première ligne.

La voirie privée ou chemin de desserte desservant une ou plusieurs constructions par rapport à la voie publique devra présenter des caractéristiques minimales suivantes, en fonction du nombre d'unités logement et de la surface cumulée de constructions édifiées ou à édifier.

Cette distance est mesurée à l'axe de la voirie privée ou voirie inscrite par servitude inscrite au Livre Foncier, à compter de la limite du Domaine Public jusqu'au nu de la façade de la construction projetée

Ces caractéristiques techniques sont fixées comme suit :

- La largeur d'une voirie privée ou inscrite par servitude inscrite au Livre Foncier n'est pas règlementée si elle dessert au maximum **2 logements** ou une construction d'une surface égale à la somme des surfaces à bâtir ou cumulé à l'existant, de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du «nu intérieur » des façades du bâtiment à bâtir, inférieures à **300 m²**, en cas de circulation à double sens et si celle-ci est considérée comme voie en impasse
- La voirie privée ou voirie inscrite par servitude inscrite au Livre Foncier, devra être d'une largeur minimale de **3 mètres**, de limite à limite, sur toute sa longueur si elle dessert **3 logements** ou une construction d'une surface égale à la somme des surfaces à bâtir ou cumulé à l'existant , de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du «nu intérieur » des façades du bâtiment à bâtir, inférieures à **300 m²**, en cas de circulation à double sens et si celle-ci est considérée comme voie en impasse
- La voirie privée ou voirie inscrite par servitude inscrite au Livre Foncier desservant une parcelle, devra être d'une largeur minimale de **4 mètres**, de limite à limite, sur toute sa longueur si elle dessert **plus de 4 logements** ou une construction supérieure d'une surface égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert ou cumulé à l'existant, calculée à partir du «nu intérieur » des façades **de 300 m²** en cas de circulation à double sens et si celle-ci est considérée comme voie en impasse
- Pour des raisons de sécurité, une zone de dépassement, d'une largeur minimale de 2,50 mètres sur une longueur minimale de 10 mètres devra être réalisée tous les **50 mètres** pour les voiries privée ou voirie inscrite par servitude inscrite au Livre Foncier en cas de circulation à double sens afin de permettre une desserte fonctionnelle des services de secours et si celle-ci est considérée comme voie en impasse

ARTICLE 12 – Eau potable, assainissement eaux usées, eaux pluviales, eaux de toitures, réseaux secs

a) Eau potable

Les dispositions du règlement « d'eau potable » de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Commune de Soultz-les-Bains.

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

b) Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement « d'Assainissement Eaux Usées » de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Commune de Soultz-les-Bains.

Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où il y aurait impossibilité de raccordement, l'assainissement pourra être assuré par un dispositif autonome.

c) Assainissement eaux pluviales

Les dispositions « Eaux pluviales » de la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Commune de Soultz-les-Bains.

Les noues ou autres dispositifs (cagettes, tranchées drainantes, puits infiltrants...) sur Domaine Privé, permettant de stocker les eaux pluviales, destinées à être infiltrées, doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être implantée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres.

Cette distance minimum ne s'applique pas si les eaux pluviales de la noue s'infiltrent par un puits d'infiltration dont la hauteur des anneaux sont supérieurs à une profondeur de 2,50 m à partir du niveau terrain naturel pour éviter tout écoulement des eaux pluviales vers les fonds bâtis voisins

Les espaces dédiés aux stationnements doivent rester principalement perméables et traités en dalle gazon ou pavés à joints larges ou en revêtements de matériaux en graviers ou en concassés.

d) Eaux de toiture

La partie inférieure de toute toiture bordant la voie publique doit être munie d'une gouttière ou d'un chéneau s'opposant efficacement à la projection d'eau de pluie sur les usagers de la voie.

Aux points bas de ces ouvrages, les eaux doivent être canalisées dans des tuyaux de descente et répondre aux dispositions « Assainissement eaux pluviales » ci-dessus définies.

e) **Réseaux secs**

Les réseaux nécessitant un câblage doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et de leurs supports.

Lorsque les réseaux privés sont raccordés à un réseau public enterré, la partie privée des réseaux doit également être enterrée.

Pour des raisons esthétiques, tout projet de construction donnant lieu à l'instruction d'un permis de construire doit comporter les réservations nécessaires à l'enfouissement des réseaux de raccordement sur le fond privé.

ARTICLE 13 – Surface et forme des terrains

Un terrain peut être réputé inconstructible si, compte tenu de sa surface ou de sa configuration, il ne permet pas d'y édifier des installations ou des constructions s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

ARTICLE 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) **Secteur 1 : Centre historique (bâtiments implantés en première ligne en ordre continu sur rue)**

La construction devra être implanté à l'alignement.

La continuité de la façade sur rue devra alors être assurée par un mur-clôture d'au moins 2,00 m de haut.

b) **Secteurs 1 et Secteur 2 : Centre historique et Croissance du Centre Historique. (Implantation des nouvelles constructions, en première ligne dans un environnement de construction implantée en ordre discontinu avec ou sans recul à l'alignement**

- Soit en s'implantant à l'alignement
- Soit si les constructions implantées sur les propriétés directement contigües au projet respectent un recul par rapport à l'alignement, la nouvelle construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments avec une marge de tolérance de plus ou moins 2 mètres ou soit être implantée entre ces deux limites.
- Soit toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée avec un recul maximum de 2,00 m afin de permettre une végétalisation améliorant l'esthétique à travers une bande enherbée ou fleurie pour les parties libres de toute construction et favorisant une desserte sécuritaire des usagers.

c) **Secteur 3 : Zone d'habitation hors secteurs 1 et 2**

Toute construction ou installation nouvelle en section 11 (Plan du Cadastre) doit être édifiée avec un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe la Route Départementale RD422 afin de ne pas construire dans une zone bruit déterminée par les Services de l'Etat et assurer l'intégration paysager dans l'environnement paysager existant.

d) Secteur 6 : Zone Artisanale

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques pour les tiers - riverains et ou de provoquer des pollutions ou nuisances vis-à-vis de l'environnement, est soit soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD 67), soit à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le Plan Local d'Urbanisme stipule que « les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes », précision également apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de notre Commune dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 13 avril 2018.

Toute construction ou installations nouvelles ainsi que toute extension se rattachant à une construction ou installation existante, accroissant ou instaurant le périmètre d'une ICPE est interdit dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène de la population environnante mais aussi dans l'intérêt de l'esthétique locale pour l'ensemble des propriétés riveraines.

e) Secteur 7 : Zone agricole constructible

- Zone agricole constructible située Chemin rural du BODENWEG

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance de 35 mètres par rapport à l'alignement du chemin rural du BODENWEG (prolongement de la Rue du Fort) afin de favoriser par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier l'intégration aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives, d'ordonnement et de volumétrie.

La zone constructible située entre le chemin rural du BODENWEG (prolongement de la Rue du Fort) sur une profondeur de 35 mètres ne peut accueillir que les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par chef d'exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire à la gestion de l'exploitation.

- Zone agricole constructible située Rue Belle Vue (lieudit GECKEN).

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme souhaite protéger les îlots boisés péri-villageois ainsi qu'un classement en éléments remarquables du paysage (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

L'îlot agricole constructible répond à ces caractéristiques, mais par son implantation au-dessus de la rue Belle Vue, en crête des constructions existantes, par un paysage boisé ou de vergers formant une barrière végétale forte et une importance paysagère naturelle remarquable.

L'article Paysage du Projet d'Aménagement et de Développement Durable impose d'apporter une attention particulière à l'insertion paysagère des constructions, en particulier dans les secteurs en pente, dans le respect de l'environnement naturel et architectural du village et de maintenir ou créer des transitions végétales en frange urbaine pour préserver la ceinture verte du village. De plus l'article « développement économique et équipement commercial » permet l'installation et le développement de certaines activités économiques à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes et le maintien de l'activité agricole sur la commune, dans le respect de l'environnement naturel, en identifiant des secteurs adaptés et de taille limitée destinés à accueillir des exploitations.

Cette zone forme également une zone tampon fort entre la viticulture et l'urbain qu'il convient de protéger et de valoriser sous sa forme actuelle.

Le permis de construire peut-être refuser ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 4 mètres.

Les couvertures doivent être végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

ARTICLE 15 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport au Domaine Public Communal.

L'implantation des constructions doit répondre aux dispositions réglementaires des articles 6 et 7 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune de Soultz-les-Bains.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de mise en œuvre d'une isolation extérieure sur les façades existantes.

Il est rappelé expressément que la non-application des dispositions de l'article à savoir « **Accès en voirie et voirie de desserte privée** » pourra rendre inconstructible la constructibilité située à l'arrière d'un bâtiment isolé.

Toute construction ou installation enterrée n'est pas soumis à un recul par rapport aux limites parcellaire et devra être recouverte, sauf en cas de mise en œuvre d'une terrasse ou d'une piscine, au minimum de 60 cm de terre végétale.

Toute piscine ne pourra s'implanter qu'à 1,50 mètre, du nu-intérieur du mur de la piscine projeté par rapport aux limites séparatives définies à l'article 7 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs implantations aux interventions des services de secours.

Les nouvelles constructions sur un même terrain doivent être implantée de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de la construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Accusé de réception en préfecture
067-216704734-20241211-ARRETE_1389-AR
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

ARTICLE 17 – Emprise au sol

Aucun terrain ne pourra être occupé en totalité par des constructions, afin d'assurer l'éclairage et l'ensoleillement des fonds voisins.

Cette disposition ne s'applique pas pour une reconstruction à volume identique lorsque la situation initiale ne respectait pas cette disposition.

ARTICLE 18 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions peut être augmenté de 1 mètre par rapport aux règles PLU pour permettre l'aménagement d'étages complets ou pour des raisons architecturales s'insérant dans le site à construire.

ARTICLE 19 – Aspects extérieurs

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments) ne doivent pas altérer le caractère local des sites et paysages urbains, notamment en ce qui concerne :

- Le volume général,
- La forme des toitures,
- Les matériaux pour leur aspect,
- Les couleurs,
- Les éléments architecturaux tels que percements, balcons, fermetures,
- L'adaptation au sol.

Serait considéré comme altérant le caractère local des sites et paysages urbains tout projet de construction en rupture avec l'esthétique global du secteur d'implantation tant au regard de son architecture qu'au regard des matériaux utilisés.

ARTICLE 20 – Dispositifs sur ou en façades donnant sur le domaine public **(Saillies)**

- L'installation de système de climatisation, de production de chaleur comportant un élément apparent sur la façade, de paraboles de vidéocommunication ou de télévisions donnant sur une voie publique ou un passage ouvert à la circulation publique ou visible du Domaine Public est interdit pour des raisons esthétiques du caractère des lieux avoisinants et des perspectives monumentales.
Ces installations peuvent faire l'objet d'un habillage technique (planches en bois, tôles perforées, ...) ou naturel (haies, arbustes, ...).
- Toute ventilation mécanique ou non (chaufferie, VMC et autres), en limite du Domaine Public doit être établie à plus de 2,50 m au-dessus du niveau du trottoir afin de palier à tout risque de projection ou choc. La saillie ne doit pas être supérieur à 12 cm par rapport au nu du mur donnant sur un trottoir ou sur chaussée.
- Les sauts de loup avec leur grille encastré dans les trottoirs sont tolérés à titre précaire. Ils devront être supprimés, notamment en cas de travaux de modification de la construction.
Les dispositifs obturant ces ouvrages doivent être solidement scellés, être disposés exactement dans le plan du trottoir et être maintenus en parfait état d'entretien.
Il est rappelé que leur suppression est rendue nécessaire par la forte probabilité de coulées d'eaux boueuses sur notre territoire communal.
- Aucune boîte aux lettres ne doit constituer une saillie supérieure à 12 cm par rapport au nu du mur donnant sur un trottoir ou sur chaussée.

Accusé de réception en préfecture
067-216704734-20241211-ARRETE_1389-AR
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

- Les installations de coffret de comptage ou de communication privatif doivent être encastrées dans les façades des bâtiments desservis sauf impossibilité techniques
- L'implantation des descentes eaux pluviales ou autres dispositifs (volets, marquises, enseignes, grilles de fenêtres ...) ne doivent pas constituer une saillie supérieure à 12 cm par rapport au nu du mur donnant sur un trottoir ou sur chaussée.

ARTICLE 21 – Occupation en surplomb du domaine public

Conformément à l'article R112-3 du Code de la Voirie Routière, aucune construction nouvelle ne peut empiéter sur le domaine public routier à l'exception de saillies en surplomb du Domaine Public qui devront faire l'objet d'une autorisation.

Les corniches de toits surplombant l'emprise publique sont autorisées si leur largeur par rapport au nu du mur ne dépasse pas 50 cm et s'ils sont implantées à une hauteur supérieure à 4,75 m au-dessus de l'emprise publique.

ARTICLE 22 – Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement d'une surface suffisante pour les besoins des occupations et utilisations du sol projetées, doivent être réalisées en dehors des voies publiques, et doivent être individuellement accessibles.

En Secteur 1 à 5, afin d'éviter une monopolisation forte des stationnements publics existant et un engorgement constant de nos voiries et de lutter préventivement au stationnement gênant afin de favoriser la desserte pour les services de secours et les autres services public, le critère quantitatif de stationnement par logement est règlementé comme suit :

- 1 place de stationnement par logement ou habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m²
- 2 places de stationnement par logement ou habitation d'une surface de plancher comprise entre 25 et 50 m²
- 3 places de stationnement par logement ou habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m²

Ces dispositions ne sont pas applicables aux résidences pour les Séniors.

Ces aires de stationnement doivent comporter les dimensions minimales de 2,50 mètres en largeur et 5 mètres en longueur. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers et directement accessibles.

Une place de stationnement constituant un accès à une autre place (place en enfilade) en sera pas comptabilisée comme une place de stationnement.

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en particulier pour les travaux entraînant une augmentation du nombre de logements par transformation d'un bâtiment existant, il doit être créé un certain nombre de places de stationnement, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

Le nombre de stationnement sur un terrain surbâti avant transformation ou travaux se détermine en additionnant les aires de stationnements existantes couvertes dans le bâti et les aires de stationnement extérieures dans les cours et autres espaces non clos circulables répondant aux dimensions minimales de 2,50 mètres en largeur et 5 mètres en longueur directement accessibles directement du domaine public ou individuellement accessible à partir d'un accès ou cheminement véhicule privé. Ces aires sont réputées existantes même si elles ne sont pas matérialisées sur le terrain.

Accusé de réception en préfecture 067-216704734-20241211-ARRETE_1389-AR Date de télétransmission : 18/12/2024 Date de réception préfecture : 18/12/2024
--

Tous travaux (augmentation de surface de plancher) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des entrées et sorties de stationnement peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées pour des raisons de sécurité.

Au-delà de 1 000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au(x) bâtiment(s) en toute sécurité.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans le respect des conditions fixées à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et en cas d'impossibilité de répondre à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et pour éviter un stationnement anarchique à proximité de la construction qui perturberait alors la sécurité de tous les autres usagers et en particulier le déplacement des piétons, (enfants et adultes) ou à autres modes de déplacement doux, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les stationnement manquants, afin de favoriser et de soutenir la création de logement soutenue par l'Etat, la réalisation des stationnement manquant par dialogue constructif et consensuel avec la Commune.

ARTICLE 23^{ème} – Espaces libres et plantation

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parties non utilisables des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places,

Au-delà de 1 000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au(x) bâtiment(s) en toute sécurité.

ARTICLE 24^{ème} - Dispositions diverses

Le Maire et les Adjointes ainsi que la Gendarmerie sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Molsheim
- Madame la Responsable de l'ATIP de Molsheim
- Archives

Fait à Soultz-les-Bains, le 11 décembre 2024

Le Maire

Guy SCHMITT

Accusé de réception en préfecture
067-216704734-20241211-ARRETE_1389-AR
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024