



Ville de Soultz Haut Rhin

ARRETE MUNICIPAL N° 86 du 10 octobre 2024

Portant règlement municipal de construction

LE MAIRE DE LA VILLE DE SOULTZ , Haut-Rhin

- 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 du conseil municipal du 12 juillet 2016, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Soultz, modifié le 11 avril 2023
- VU** la délibération du conseil municipal du 13 décembre 2012 instituant le permis de démolir dans la commune ;
- VU** la délibération du conseil municipal du 13 décembre 2012 soumettant les clôtures à déclaration préalable.
- VU** la délibération du conseil municipal du 20 juin 2014 soumettant les ravalements de façade à déclaration préalable.
- VU** l'avis des propriétaires fonciers suite à la réunion d'information et de concertation de la population du 6 mai 2024
- VU** les réunions de la Commission Urbanisme et Environnement de la ville de Soultz en date des 23 janvier 2023 et 22 mai 2024
- VU** la délibération du conseil municipal du 10 juillet 2024 autorisant M. le Maire à prendre un arrêté municipal permettant la mise en œuvre du Règlement Municipal de Construction

ARRETE

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 SOULTZ.

ARTICLE 2 – Pièces annexées au présent arrêté

Sont annexés au présent arrêté les pièces suivantes :

- Annexe 1 : cartographie des secteurs concernés
- Annexe 2 : plan de repérage de secteurs ou d'éléments urbains et architecturaux faisant l'objet de dispositions particulières
- Annexe 3 : recueil d'illustrations de clôtures et de dispositifs opaques et non opaques en complément des prescriptions indiquées aux articles 1.2.4. et 1.3.4 du chapitre II
- Annexe 4 : liste des espèces végétales invasives
- Annexe 5 : glossaire afin d'apporter des précisions sur des éléments architecturaux et urbains
- Annexe 6 : modèles lambrequins autorisés

ARTICLE 3 – Portée juridique

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du code de l'urbanisme.

Elles ont pour objet de régler l'esthétique des constructions sur le territoire communal.

Les dispositions du présent règlement coexistent avec celles issues du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur 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 4 – Commission municipale

Les membres de la Commission Urbanisme et Environnement, experts en la matière ou sensibilisés par ces problèmes, sont désignés par délibération du conseil municipal après chaque renouvellement.

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.

Cette commission siégera sous la présidence du maire ou de l'adjoint délégué.

ARTICLE 5 – Division en secteurs

La commune de SOULTZ est divisée en 2 types de secteurs délimités sur le plan annexé n°1 au présent règlement :

- Secteur 1 : centre historique
- Secteur 2 : périphéries

ARTICLE 6 – Nature des opérations soumises au présent règlement

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

- a) les constructions et installations soumises à permis de construire
- b) les aménagements et installations soumis à déclaration préalable, y compris les clôtures et façades

ARTICLE 7 – Permis de construire et déclarations préalables

Les demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir et les déclarations préalables visées ci-dessus à l'article 6 doivent être présentées dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par le service instructeur au regard de leur conformité au PLU et au présent règlement.

En cas de non-conformité de cette demande par rapport au présent règlement, le maire notifiera un refus au pétitionnaire, dans le délai prévu par la réglementation.

À défaut de décision expresse dans le délai légal, celle-ci sera réputée favorable sauf dispositions contraires prévues par la réglementation.

CHAPITRE II : RÈGLES DE CONSERVATION DE L'ESTHÉTIQUE LOCALE

Les articles 1 à 4 ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles. Ces derniers sont traités à l'article 5.

Pour information, pour les zones du secteur 2 qui sont incluses dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA), les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 1 – Aspect extérieur des bâtiments et constructions

1.1. Dans les Secteurs 1 et 2

- 1.1.1.** D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des quartiers et paysages urbains environnants du projet et doivent participer à la création d'une qualité urbaine.
- 1.1.2.** Dans l'ensemble, la profusion de matériaux et de couleur sur une même unité foncière est proscrite.
- 1.1.3.** Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.
- 1.1.4.** Les antennes, paraboles et dispositifs extérieurs de climatisation doivent être intégrés à leur environnement par leur implantation et leur teinte.
- 1.1.5.** Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes (cf. annexe 3 au présent règlement).

1.2. Dans le Secteur 1 uniquement

1.2.1. Toitures

Les toitures des constructions neuves ou rénovées doivent, par leur format, leur volumétrie, leur aspect, leur proportion, leur pente et leur teinte, s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Pour les nouvelles constructions y compris les annexes, et les interventions sur l'existant, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non sont interdites si elles sont visibles depuis le domaine public.

Il est rappelé que le PLU dispose que les toitures des constructions principales présentent un angle au moins égal à 40°.

Afin de préserver le caractère architectural originel du quartier et du bâtiment, les couvertures doivent être constituées de tuiles en terre cuite, plates, écailles (de type "biberschwanz"), de format 16/38 cm ou en tuiles de terre cuite, à côtes, de densité minimale de 12,5 unités/m², sauf impossibilité technique liée aux caractéristiques du bâtiment ou de la préservation de son aspect architectural originel.

Les tuiles à onde douce ou plates à pureau droit sont à exclure.

Les tuiles seront de teinte rouge terre cuite, rouge vieilli ou rouge nuancé et d'aspect mat. Les teintes anthracite ou grise sont à exclure.

En cas de couvertures initiales en ardoises, la réfection se fera à l'identique de celles existantes.

Les couvertures en plaques de fibrociment ou les toitures ondulées, et autres matériaux de type « métal » sont interdites pour les constructions principales.

Les constructions non visibles depuis le domaine public pourront présenter une toiture plate ou à faible pente, en tuiles ou de type « bac acier », à condition que cela s'intègre au caractère architectural du bâtiment ou du quartier.

Les accidents de toiture (faîtage, arêtes) seront réalisés en mortier traditionnel pour les toitures réalisées en tuiles plates ou en tuiles mécaniques.

Les rives doivent être traitées de façon traditionnelle, sans tuiles à rabat ni habillage métallique des planches de rives. Les rives seront traitées soit en crémaillère au mortier, soit en planches de bois peint, soit en métal de teinte brun sombre.

Les zingueries devront rester discrètes et limitées à leur fonction d'étanchéité ou être un élément d'architecture à part entière.

Les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc ou en cuivre, mat ou vieilli. Les matières synthétiques telles que le PVC sont proscrites.

Les cheminées seront maçonnées et enduites ou en métal noble mat. Les cheminées en inox sont proscrites. L'enduit doit être harmonieux avec le coloris du corps principal de la construction

Pour les bâtiments existants, les corniches remarquables seront restaurées selon leurs caractéristiques actuelles.

- Ouvertures de toit :

Dans l'ensemble, le panachage d'ouvertures est interdit.

Les lucarnes, les fenêtres de toit et autres ouvertures de toit (châssis de toit, tabatière, ouverture zénithale) seront en cohérence avec le bâtiment par leurs proportions, leurs formes, leurs matériaux, leurs teintes et leurs dispositions. Elles respecteront l'ordonnancement de la façade (alignements avec les baies de façades et des niveaux inférieurs) et seront alignées horizontalement par niveau. Le nombre d'ouvertures de toiture doit être adapté à la surface du pan de toiture concerné. De plus, la largeur cumulée de l'ensemble des ouvertures de toit doit être inférieure ou égale à 1/3 de la longueur de la toiture.

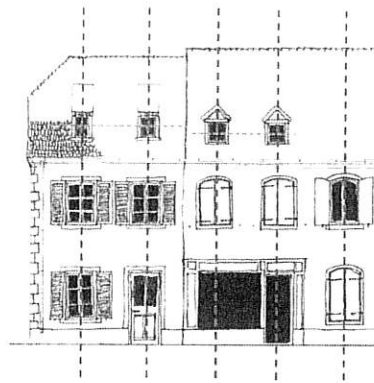


Figure 1 – Schéma du concept d'ordonnement de façade et de toiture
(illustration sans valeur réglementaire)

- Lucarnes :

La couverture des lucarnes sera réalisée du même matériau que la couverture de la toiture.

Les lucarnes ont une largeur plus petite ou égale aux baies de façade.

Les jouées seront enduites ou en bardage bois traité de teinte brun foncé ou en métal noble mat.

Aucun dispositif de réception d'eaux pluviales ne sera installé sur les lucarnes.

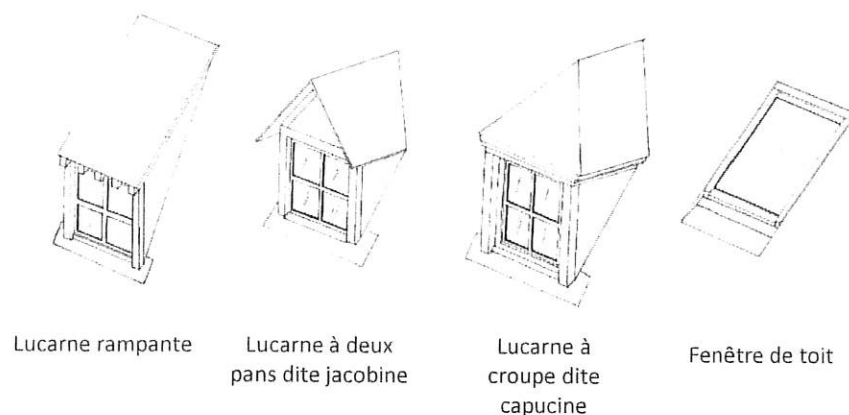


Figure 2 – Les différentes formes de lucarne et la fenêtre de
toit (illustration sans valeur réglementaire)

- Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit sont autorisées uniquement si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Dans ce cas, les fenêtres de toiture seront intégrées en concordance avec l'écartement des chevrons et ne peuvent pas être posées en surépaisseur.

1.2.2. Façades :

Toute nouvelle façade ou toute intervention sur une façade existante doit participer au développement d'un paysage urbain de qualité. Le traitement architectural des façades doit être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du bâtiment existant. Les effets de pastiches en façade sont proscrits.

Le type de revêtement de façade et la teinte seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les éléments architecturaux en pierres de taille prévus pour être vus (modénatures telles que corniches, bandeaux, chaînes d'angles...) ne peuvent être peints ou enduits. Si des éléments de ce type ont déjà été réparés (par exemple avec des mortiers ou des pierres hétérogènes), il peut exceptionnellement être autorisé de les peindre dans le ton de la pierre majoritaire pour en harmoniser l'aspect.

Les maçonneries en moellons (formes et surfaces irrégulières) non prévues pour être vues, ne doivent pas être rendues apparentes y compris aux angles.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de définition, tel le parpaing, la brique creuse, les briques en béton cellulaire, doivent être recouverts d'un revêtement approprié.

Le bardage bois ou métallique est autorisé pour la rénovation d'un bâtiment existant et pour une extension, de manière limitée. Pour les granges et les dépendances existantes, le bardage bois est maintenu.

Si la façade est enduite, l'enduit sera apposé à affleurement du parement ou de la pierre de taille. Ceci n'est pas applicable pour une façade à pans de bois apparents.

Préconisations : *L'enduit de fond de façade pourra être coloré et texturé (brossé, lissé, taloché, gratté, feutré).*

Pour les bâtiments anciens : Les enduits ou les peintures choisies doivent permettre la consolidation et la perspirabilité de la surface des pierres. L'enduit au ciment et l'enduit de parements plastiques sont proscrits.

Préconisations : *Les peintures à la chaux ou minérales ainsi que l'enduit au mortier à la chaux seront privilégiés.*

La profusion de couleur sur le fond de façade est proscrite.

Sont interdites les teintes blanc, noir et gris, quel que soit le matériau mis en œuvre en façade. Les couleurs trop vives et trop soutenues sont également interdites.

L'encadrement des ouvertures sera maintenu si préexistant ou historiquement présent. Il sera soit peint, soit réalisé en matérialité naturelle (bois, pierre). Toutefois, les éléments en grès ne peuvent être peints. La teinte doit être en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment et les couleurs choisies en façade. La couleur blanc pur est interdite.

Dans le cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâtiment ancien, il est nécessaire de conserver les inscriptions et les décors pour la datation des bâtiments existants (écus héraldiques, proverbes, poèmes, éléments d'ornementation en façades).

Préconisations : *Les éléments architecturaux anciens mis en œuvre en façade (corniches, chaînes d'angles, modénatures, etc...) devront faire l'objet d'une attention particulière pour leur maintien et leur entretien.*

S'il y a présence d'un soubassement, celui-ci ne peut dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée. Il est soit peint, soit en matérialité naturelle (pierre, etc.). Toutefois, les éléments en grès ne peuvent être peints.

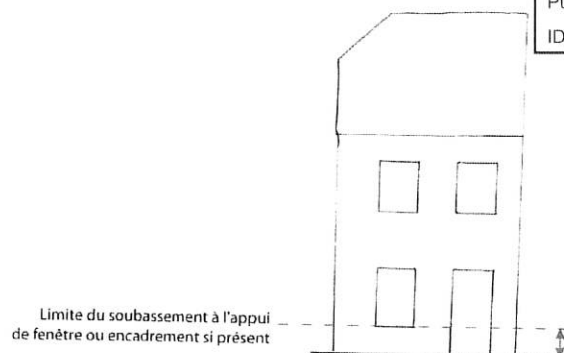


Figure 3 - Schéma de limite autorisée pour un soubassement
(illustration sans valeur réglementaire)

De plus, le nombre de couleurs en fond de façade sera au maximum de deux en respectant les dispositions suivantes, illustrées en figure 4 :

- En présence d'un soubassement, une couleur différente sera obligatoire sur le fond de façade (cf illustrée en figure 4) ;
- En cas d'absence de soubassement, une seule couleur sera observée sur l'ensemble de la façade.

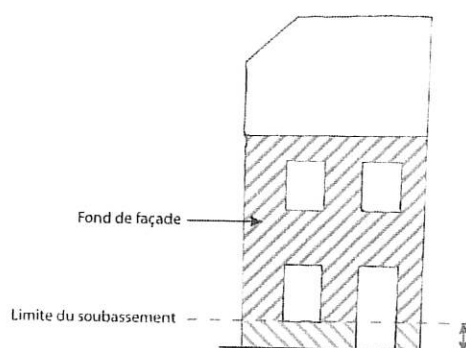


Figure 4 – Schéma illustrant la situation de coloration des façades
(illustration sans valeur réglementaire)

1.2.3. Menuiseries-Ouvertures

- Pour toutes ouvertures (portes et fenêtres) :

Les ouvertures doivent être en cohérence et respecter l'ordonnancement de la façade.

Les fenêtres seront constituées de matériaux et profils en cohérence avec l'écriture architecturale et l'intérêt patrimonial de la façade.

Les matériaux synthétiques comme le PVC et les matériaux d'aspect bois sont proscrits. Les menuiseries extérieures seront en bois peint ou en métal, en harmonie de ton avec la teinte de la façade.

Lors d'une action sur les menuiseries existantes : celles-ci seront soit conservées, restaurées et repeintes, soit remplacées par des fenêtres adaptées à l'architecture du bâtiment. Les proportions existantes ou d'origine des menuiseries anciennes (sections des profils, partition des carreaux, système d'ouverture des battants, cintre du linteau, modénatures) seront en priorité conservées, le cas contraire, elles respecteront le caractère patrimonial et esthétique du bâtiment.

L'intégration d'une marquise de conception contemporaine sur un bâti ancien est proscrite.

Les portes d'entrée peuvent présenter une ouverture vitrée sur la partie supérieure, soit à un minimum de 1,10m (cf figure 5). Les portes d'entrée pleinement vitrées sont interdites.

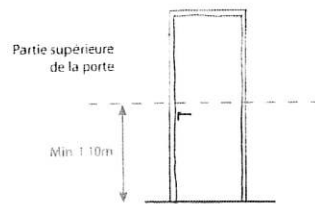


Figure 5 – Schéma d'indication de la partie considérée supérieure de la porte
(illustration sans valeur réglementaire)

- Volets et stores :

Les volets battants sont favorisés face aux volets roulants. Qu'ils soient en bois, en métal, les volets pliants ainsi que les caissons de volets roulants en saillie ou tous deux visibles depuis le domaine public sont interdits pour toutes ouvertures de toit.

Selon la configuration des bâtiments, et du caractère patrimonial pour les bâtiments existants, des volets roulants avec lambrequins traditionnels et décoratifs peuvent être acceptés en façade si l'encadrement de la fenêtre est rectangulaire. Dans ce cas, les volets battants devront être maintenus en façade.

Les volets de type traditionnel seront soit à battants pleins, soit à battants persiennes.

Les volets de type traditionnel en PVC sont interdits.

Les volets à battants pleins en aluminium sont proscrits. L'aluminium est autorisé à condition que les battants soient tout ou en partie persiennes.

La teinte des volets sera choisie en harmonie avec l'environnement urbain et les couleurs de la façade de la construction ou du bâtiment existant.

Préconisations : Les volets en bois seront privilégiés.

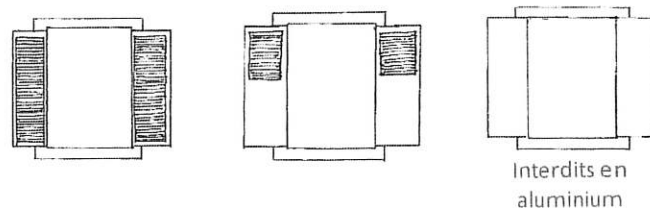


Figure 6 - Schéma de volets battants persiennes (à gauche),
Volets battants en partie persiennes (au centre), volets battants pleins (à droite)
(illustration sans valeur réglementaire)

Pour les bâtiments anciens : Les volets battants seront conservés ou restaurés sur les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets. En cas de dégradation irréversible, les volets en bois à remplacer seront réalisés à l'identique de l'existant.

- Portes cochères, charretières, piétonnes et de garages :

Les portes de garages et de caves, qu'elles soient à 2 battants traditionnels ou basculantes, doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain.

Les portes de garage sectionnelles sont interdites.

Les ouvertures cochères, charretières ou piétonnes resteront totalement ouvertes, OU seront fermées sur l'entièreté de l'ouverture OU seront partiellement fermées. Dans ce dernier cas, seul un ouvrage de ferronnerie peut être admis sans clore l'entièreté de l'ouverture (cf figure 7).

En cas de fermeture sur l'entièreté, les portes seront réalisées en bois.

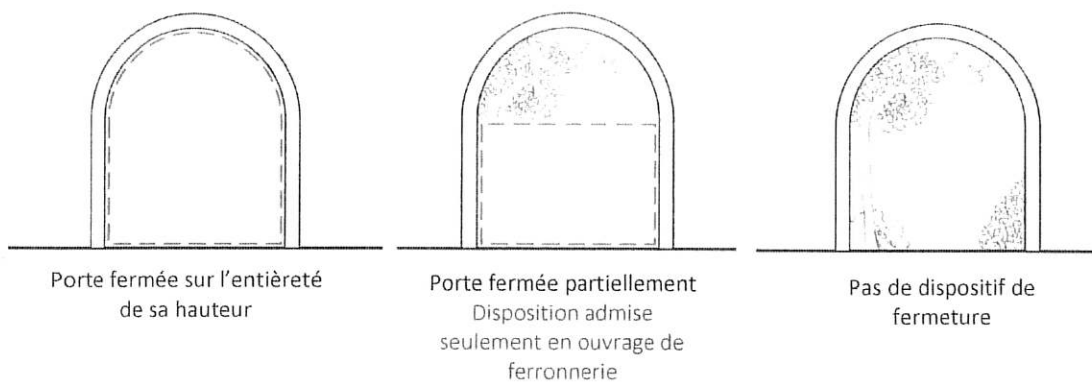


Figure 7 – Schéma des différentes dispositions d'ouvertures des portes cochères, charretières et piétonnes
(illustration sans valeur réglementaire)

- Seuil de porte :

Les seuils de porte visibles ou sur le domaine public doivent respecter la cohérence architecturale et patrimoniale du projet et participer à la création d'une qualité urbaine.

Le grès et la pierre naturelle seront privilégiés.

La teinte des seuils de porte sera en harmonie avec l'ensemble des éléments de la façade du bâtiment existant ou de la construction.

1.2.4. Escaliers

Les escaliers visibles du domaine public doivent respecter la cohérence architecturale et patrimoniale du projet, et s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de définition doivent être recouverts d'un revêtement approprié.

Le bois, le grès et la pierre naturelle sont à privilégier.

Les escaliers en bois, grès ou pierre naturelle existants seront rénovés ou restaurés avec des caractéristiques similaires, sauf impossibilité technique.

1.2.5. Clôtures et garde-corps

Dans leur ensemble, les clôtures, les garde-corps des terrasses et balcons doivent respecter la cohérence architecturale et patrimoniale du projet et des constructions avoisinantes.

Pour l'ensemble des clôtures et des garde-corps, il est autorisé deux couleurs ou deux matériaux au maximum, qui seront choisis en cohérence avec la construction principale (ton similaire).

- Garde-corps :

Les garde-corps des baies, des toitures-terrasses existantes et des balcons seront intégrés harmonieusement dans la composition de la façade par leur proportion, leur disposition et leur teinte.

Les garde-corps seront en bois ou en métal. Le verre, le PVC et autres matières synthétiques et le verre sont interdits.

- Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limite séparative ne peuvent dépasser une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront sous la forme soit de mur plein sur toute sa hauteur, soit de mur bahut surmonté éventuellement d'un dispositif non opaque de type claire-voie adapté au site (cf. figure 8 et 9).

Les murs bahuts ne peuvent dépasser les 0m60 de hauteur. La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel du lieu d'implantation (cf figure 8).

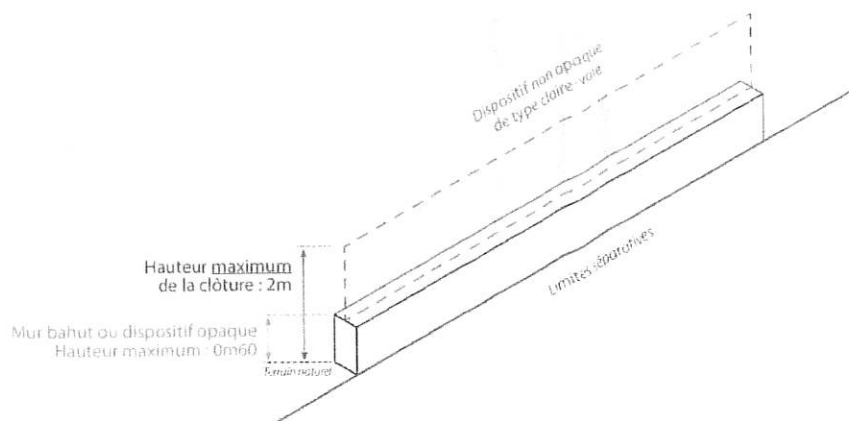


Figure 8 – Schéma des murs bahuts en limites séparatives
(illustration sans valeur réglementaire)

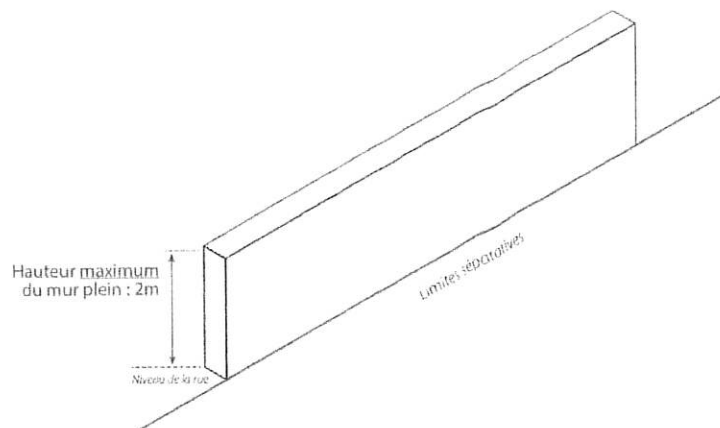


Figure 9 – Schéma des murs pleins en limites séparatives
(illustration sans valeur réglementaire)

- Clôtures sur rue ou place :

Les clôtures sur rue ou place seront constituées soit de murs-plein, soit de mur-bahuts, surmontés éventuellement d'un dispositif non opaque de type claire-voie adapté au site (cf figure 10,11, et 12).

S'il y a une continuité urbaine existante, les murs pleins seront de 2 mètres de hauteur minimum et pourront être percés d'une porte ou d'un porche (cf figure 10). Quant aux clôtures constituées avec un mur-bahut surmonté d'un dispositif, elles seront limitées à 1,60m (cf figure 12).

En dehors de la continuité urbaine, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur maximum de 1m60.

Les murs-bahuts ne peuvent dépasser les 0m60 de hauteur. La hauteur est mesurée par rapport au niveau de la rue (cf. figure 12).

En cas de reconstruction d'un mur de clôture plein, celui-ci doit présenter une hauteur similaire à la clôture d'origine ou aux clôtures avoisinantes.

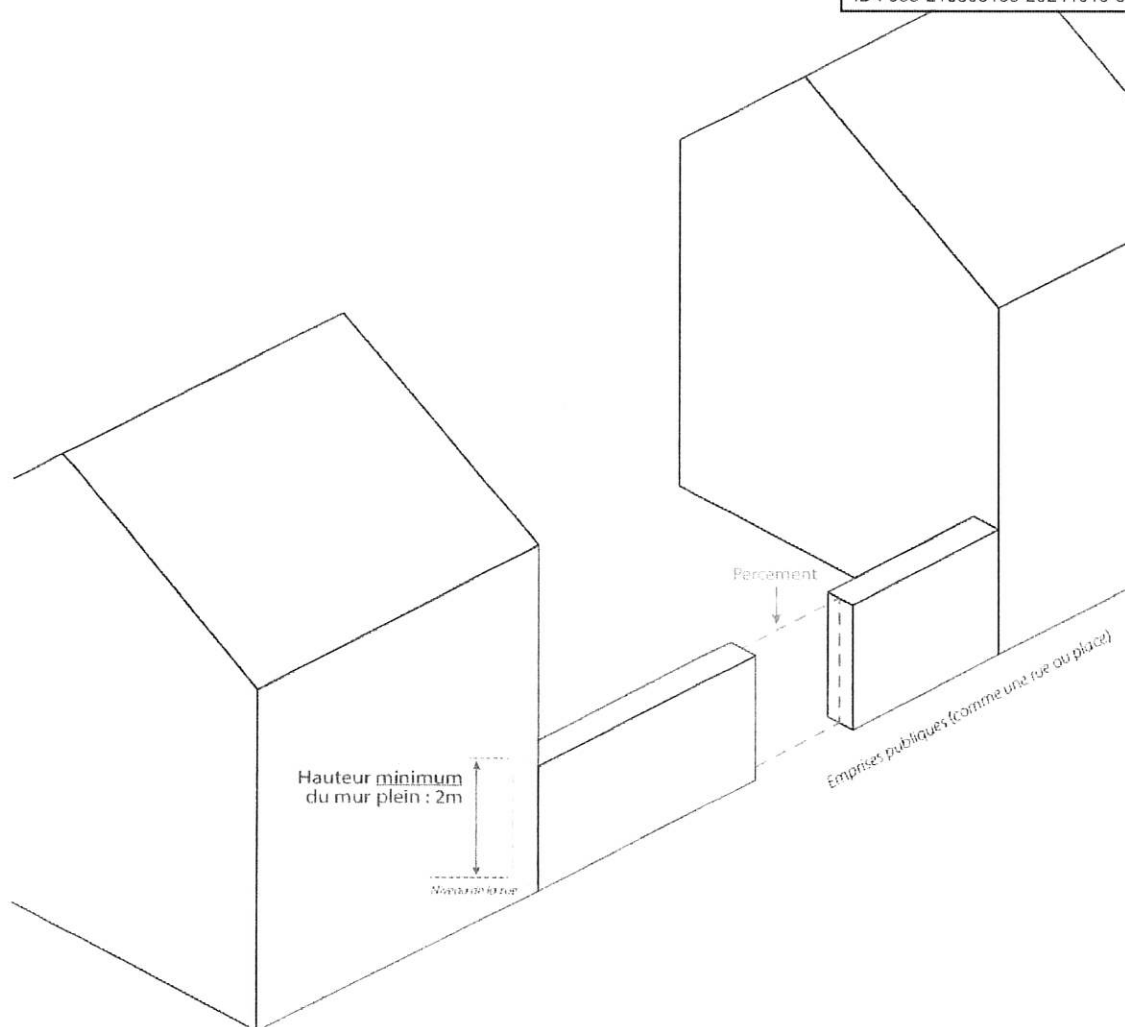


Figure 10 – Schéma d'une clôture sous forme de mur plein en limite d'une emprise publique lors d'une continuité urbaine existante (illustration sans valeur réglementaire)

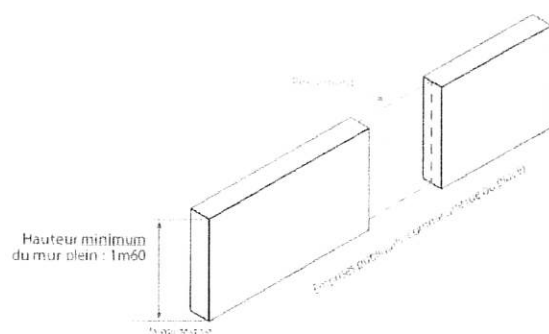


Figure 11 – Schéma d'une clôture sous forme de mur plein en limite d'une emprise publique hors une continuité urbaine existante (illustration sans valeur réglementaire)

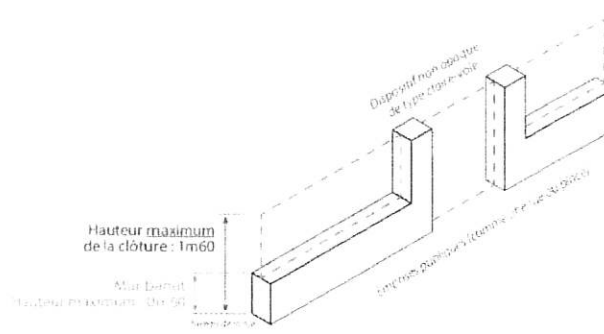


Figure 12 – Schéma d'une clôture sous forme de mur-bahut en limite d'une emprise publique (toutes situations) (illustration sans valeur réglementaire)

- Pour toutes les clôtures :

En dehors des murs pleins, sont considérés comme dispositifs non opaques, un dispositif présentant :

- Soit au moins 25% de lumière, répartis sur l'ensemble du panneau ;
- Soit 4 à 5 cm au minimum entre les lamelles horizontales ou verticales.

Des exemples illustratifs des dispositifs non opaques et opaques sont présentés en annexe n°3.

Les clôtures de type grillage sont interdites, sauf exception* liée à l'environnement ou au voisinage. Le PVC et autres matières synthétiques sont interdits.

*Le long de la Promenade de la Citadelle et sur limite séparative entre les constructions situées sur les remparts, seuls les grillages souples, éventuellement doublés d'une haie végétale, sont autorisés. Leurs couleurs devront être en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont prosrites.

Les brises-vues industrialisés, les claustras, les bâches et les grillages rigides sont prosrits.

Des claustras en bois peuvent être admis comme dispositif non opaque pour surmonter un mur-bahut, si leur conception permet de respecter 25% de lumière au minimum. Un festonnage pour occulter un barreaudage en ferronnerie est autorisé si l'espacement prévu entre le muret et le festonnage, et l'espacement au niveau de la traverse haute de la grille permettent de respecter 25% de lumière au minimum.

Préconisations : *Les dispositifs non opaques de type claire-voie seront en bois ou en ferronnerie.*

Le percement d'une clôture existante peut être autorisé dans le cas d'un aménagement d'accès ou d'une aire de stationnement, si cela est compatible avec les prescriptions techniques.

Le doublement des clôtures est interdit sauf par une haie vive végétale.

Les éléments techniques (boîte aux lettres, compteurs, visiophone, etc...) seront intégrés dans la

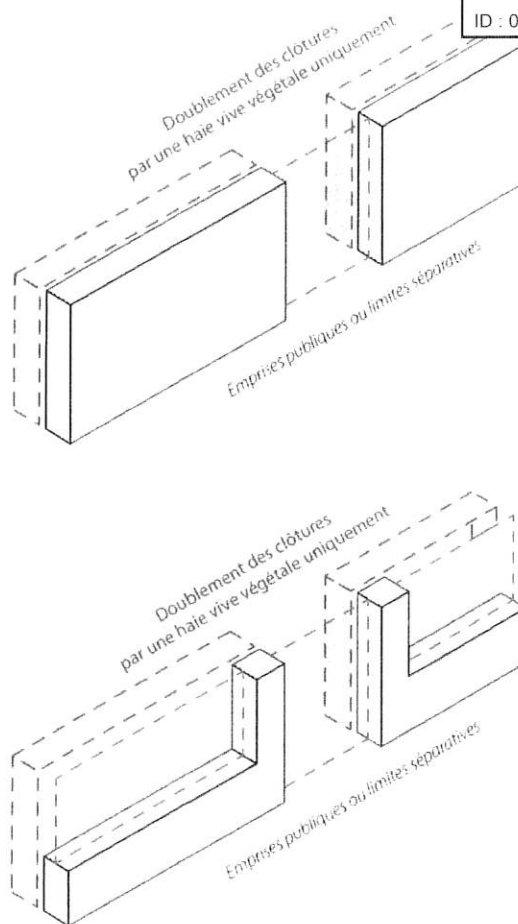


Figure 13 – Schéma d'une clôture sous forme de mur plein (en haut) ou d'un mur bahut (en bas) avec doublement par une haie vive végétale (illustration sans valeur réglementaire)

clôture.

- Portes cochères, charretières ou piétonnes :

Intégrées dans une clôture (en murs pleins), les portes cochères, charretières ou piétonnes resteront totalement ouvertes, ou seront fermées sur l'entièreté de l'ouverture ou seront partiellement fermées. Dans ce dernier cas, seul un ouvrage de ferronnerie peut être admis sans clore l'entièreté de l'ouverture (cf figure 7).

Les éléments en grès pouvant les composer ne peuvent pas être peints.

- Portails et portillons :

En dehors des clôtures réalisées en murs pleins maçonnés, les portillons et les portails d'entrée doivent être de la même facture (hauteur, matériaux, couleur) que des éléments constituant la clôture. Le soubassement du portail ou portillon, dont la hauteur maximale est celle du mur-bahut, pourra être plein. Le couronnement des piliers ou des murs pleins pourra dépasser légèrement les portails, portillons et dispositifs de claire-voie. Le chapeau de gendarme pour portail est autorisé et peut dépasser la hauteur des piliers.

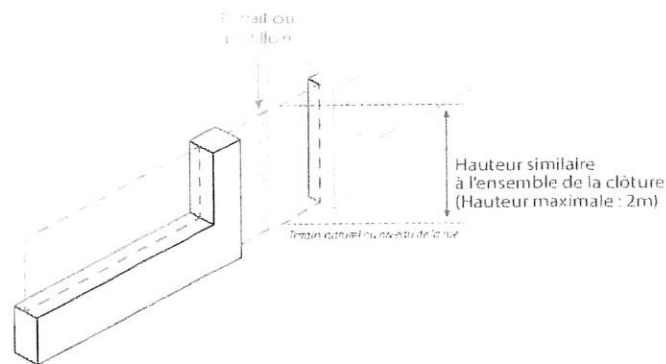


Figure 14 – Schéma d'un portail ou d'un portillon intégré dans une clôture
(illustration sans valeur réglementaire)

1.2.6. Préservation des canaux, fossés et lavoirs

Le canal du moulin, les canaux et autres fossés doivent être préservés et non recouverts. Les lavoirs indiqués sur le plan de repérage en annexe 2 sont à conserver. Les lavoirs du canal du moulin doivent être conservés et entretenus en grès. Ils ne pourront en aucune manière être surmontés de tout élément les recouvrant totalement ou partiellement, comme du mobilier, des planchers, etc.

1.2.7. Préservation du bâti ancien

Les bâtiments de type grange devront garder leur caractère patrimonial lors de travaux, y compris lors de transformation de l'usage des bâtiments. Il sera notamment conservé l'aspect architectural originel en bois, les caractéristiques et éléments spécifiques (étage, ...).

Les maisons de caractère doivent être préservées pour l'ensemble de leur aspect architectural originel y compris les espaces environnants (jardins, parcs...). Les constructions adjacentes qui peuvent être autorisées à proximité ne pourront être plus hautes que la « maison de caractère », et préserveront le site. L'intégration de la maison de caractère devra exiger qu'il soit laissé suffisamment d'espaces verts, d'arbres pour ne pas altérer l'aspect patrimonial du bâtiment de caractère.

1.3. Dans le Secteur 2 uniquement

1.3.1. Toitures

Les toitures doivent être en cohérence avec les bâtiments avoisinants et ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine.

Pour les toitures à pans, la teinte rouge (terre cuite) à rouge vieilli ou brun sera privilégiée.

Les toitures à pans seront privilégiées pour les constructions principales.

- Ouvertures de toit :

Les lucarnes, les fenêtres de toit et autres ouvertures de toit (châssis de toit, tabatière, ouverture zénithale) seront en cohérence avec le bâtiment par leurs proportions, leurs formes, leurs matériaux, leurs teintes et leurs dispositions.

Le nombre d'ouvertures de toiture doit être adapté à la surface du pan de toiture concerné. De plus, la largeur cumulée de l'ensemble des ouvertures de toit doit être inférieure ou égale à 1/3 de la longueur de la toiture.

- Lucarnes :

La couverture des lucarnes sera réalisée du même matériau que la couverture de la toiture.

Aucun dispositif de réception d'eaux pluviales n'est installé sur les lucarnes ou bien il doit être un élément architectural à part entière.

Les lucarnes doivent avoir une largeur plus petite ou égale aux baies de façade.

1.3.2. Façades

Les teintes blanc, noir et gris sont interdites, ainsi que les couleurs trop vives ou trop soutenues. Les teintes ne doivent pas altérer l'esthétique locale des quartiers et paysages urbains environnants.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de définition, tel le parpaing, la brique creuse ou la brique en béton cellulaire, doivent être recouverts d'un revêtement approprié.

1.3.3. Ouvertures-Menuiseries

Les fenêtres seront constituées de matériaux et profils en cohérence avec l'écriture architecturale.

Les caissons de volets roulants en saillie ou visibles depuis le domaine public sont interdits pour toutes ouvertures.

Dans le cadre d'une rénovation, seront admis des volets roulants avec caissons intérieurs. Des volets roulants extérieurs pourront être admis si leurs caissons sont masqués par des lambrequins en harmonie avec les façades, et respectant la cohérence patrimoniale et architecturale du projet.

Dans les deux cas, les volets battants pourront être maintenus.

1.3.4. Clôtures

Dans leur ensemble, les clôtures, les garde-corps des terrasses et balcons doivent respecter la cohérence architecturale et patrimoniale du projet et des constructions avoisinantes.

Pour l'ensemble des clôtures et des garde-corps, la profusion de matériaux est proscrite. Ils seront choisis pour s'associer harmonieusement. Les teintes vives sont interdites.

- Garde-corps :

Les garde-corps des baies, des toitures-terrasses existantes et des balcons sont intégrés harmonieusement dans la composition de la façade par leur proportion, leur disposition et leur teinte. Le PVC ou autre matière synthétique, s'ils sont mis en œuvre, seront impérativement à fines lames.

- Clôtures :

Une délimitation peut être réalisée par une clôture en cas d'espaces libres de construction (jardin, cour, recul d'alignement suffisant).

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur maximum de 1m60 sur emprises publiques, et une hauteur maximum de 2m sur limites séparatives.

Sur limite séparative uniquement et non visible de l'espace public, un dispositif opaque d'une hauteur maximum de 2m et d'une longueur maximum de 6m est autorisé, une seule fois sur tout le périmètre de la propriété.

Les murs pleins, les murs-bahuts et les dispositifs opaques ne peuvent dépasser une hauteur de 0m60 sur rue ou limites séparatives. La hauteur est mesurée par rapport au niveau de la rue et sur limite séparative par rapport au terrain naturel.

Les murs-bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif non opaque de type claire-voie.

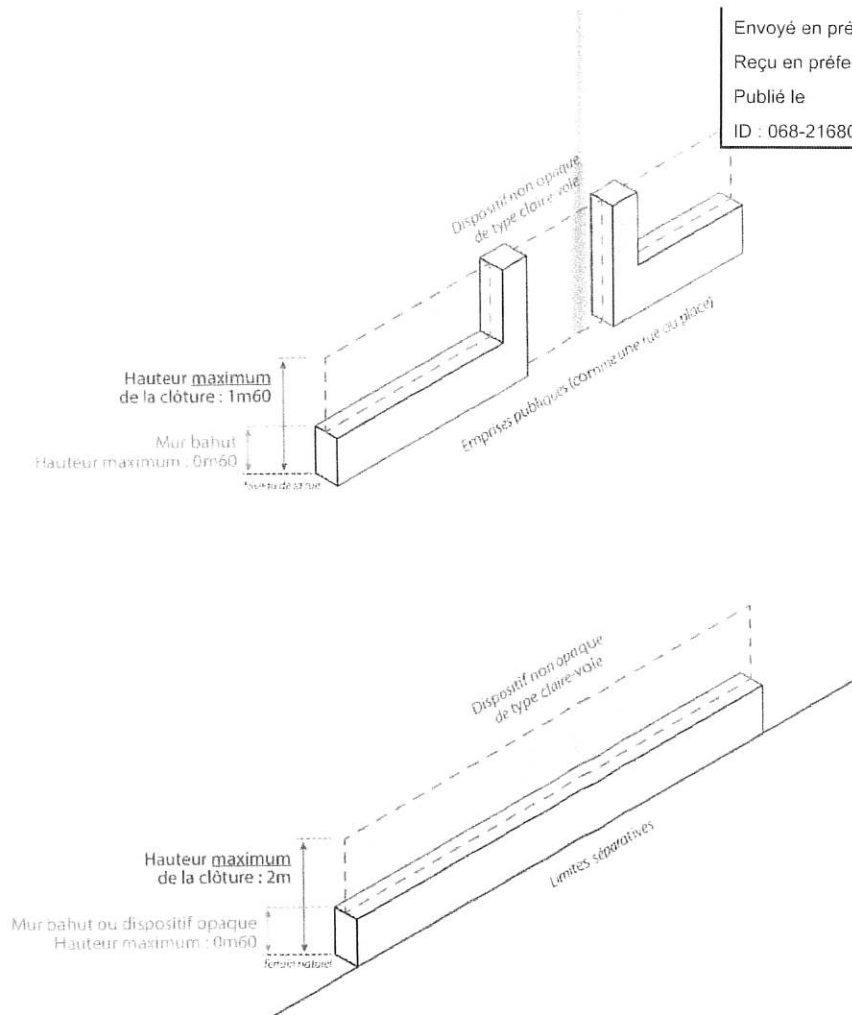


Figure 15 – Schéma d'une clôture sous forme de mur-bahut en limite d'une emprise publique (en haut) ou en limites séparatives (en bas)
(illustration sans valeur réglementaire)

Sont considérés comme dispositifs non opaques, des dispositifs présentant :

- Soit au moins 25% de lumière, répartis sur l'ensemble du panneau ;
- Soit 4 à 5 cm au minimum entre les lamelles horizontales ou verticales.

Des exemples illustratifs des dispositifs non opaques et opaques sont présentés en annexe n°3.

Le doublement des clôtures est interdit sauf par une haie vive végétale.

Un festonnage pour occulter un barreaudage en ferronnerie est autorisé si l'espacement prévu entre le muret et le festonnage, et l'espacement au niveau de la traverse haute de la grille permettent de respecter 25% de lumière au minimum.

Le percement d'un mur-clôture existant est autorisé dans le cas d'un aménagement d'accès ou d'une aire de stationnement.

Pour l'ensemble de la clôture, il est autorisé deux couleurs ou deux matériaux.

Les bâches sont interdites. L'occultation des clôtures en grillages rigides peut être réalisée en brise-vue à lames de bois ou autre matériau autorisé, à condition de respecter les dispositions du dispositif non opaque (excepté brise-lame de bois).

Les dispositifs en PVC sont à éviter.

Préconisations : il est préconisé la réalisation de passage à petite faune, tous les 15m, avec un minimum de deux ouvertures par terrain.

- Portails et portillons :

Les portillons et les portails d'entrée doivent être de la même facture (matériaux, couleur) que des éléments constituant la clôture. Le soubassement du portail ou portillon, dont la hauteur maximale est celle du mur-bahut, pourra être plein. Le couronnement des piliers ou des murs pleins pourra dépasser légèrement les portails, portillons et dispositifs de claire-voie. Le chapeau de gendarme pour portail est autorisé et peut dépasser la hauteur des piliers.

ARTICLE 2 – Espaces libres et plantations

2.1. Dans les Secteurs 1 et 2

- 2.1.1.** Les espaces libres aux abords des constructions doivent être traités avec attention afin de participer à l'insertion dans le site de la construction concernée, à la qualité de l'espace urbain et à l'amélioration du cadre de vie. Les espaces végétalisés font l'objet d'un traitement paysager qualitatif et pertinent selon les besoins du projet.
- 2.1.2.** Le projet paysager est en accord avec le projet de construction et tient compte du contexte environnant (constructions, traitements paysagers existants à proximité, caractéristiques du terrain, tel que la topographie, l'ensoleillement, la problématique des eaux pluviales). Quelle que soit sa nature ou sa vocation, le projet paysager ne doit pas 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 urbaines.
- 2.1.3.** En cas de réhabilitation ou d'extension, la qualité paysagère est maintenue ou améliorée. Dans la mesure du possible, les arbres existants doivent être conservés.
- 2.1.4.** Dans tous projets d'aménagement et paysagers, la végétation doit être constituée d'essences non invasives. Une liste est annexée au présent arrêté. Les thuyas ou les espèces dérivées sont proscrits.
- 2.1.5.** L'aménagement de toute aire de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Il sera favorisé des espaces de stationnement perméables et végétalisés afin de réduire les espaces imperméables.
- 2.1.6.** Afin de préserver leur caractère esthétique et patrimonial, les impasses ou cours privées affectées à la circulation publique et desservant un îlot d'habitation ou de logements devront, dans la mesure du possible, conserver les volumes et les proportions existants.

ARTICLE 3 – Dispositifs de performances environnementales

3.1. Dans les secteurs 1 et 2

- 3.1.1.** La prise en compte des objectifs de haute qualité environnementale ne doit pas porter atteinte à l'esthétique locale.
- 3.1.2.** Les améliorations thermiques sur un bâti ancien doivent être compatibles avec l'intérêt patrimonial de celui-ci, de ses principales caractéristiques architecturales (volumes, toitures, ouvertures) et des comportements hygrothermiques des maçonneries anciennes.

3.2. Dans le Secteur 1 uniquement

3.2.1. Isolation :

Pour les constructions neuves, une isolation par l'extérieur est favorisée.

Pour les bâtiments anciens : L'isolation thermique par l'intérieur est privilégiée afin de préserver la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment marquée par la présence de corniches, encadrements de baies, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, chaînages d'angle, pans de bois, etc. Une isolation des fenêtres, de la toiture (entre chevrons sans rehausse artificielle de la toiture) et du plancher bas sera ainsi favorisée afin de répondre aux exigences énergétiques envisagées.

3.2.2. Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Il convient de privilégier une implantation discrète et respectueuse de la composition en façade. Les panneaux solaires et photovoltaïques ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public.

Il est privilégié un assemblage horizontal des panneaux, comme illustrée en figure 16.

Les panneaux solaires devront être d'une teinte sombre ou brune, uniforme et devront avoir un cadre de teinte sombre mat.

Selon les dispositions du bâtiment, l'implantation se fera en bas de toiture et dans certains cas elle pourra exceptionnellement être réalisée en haut de toiture pour respecter l'intégration dans le site environnant.

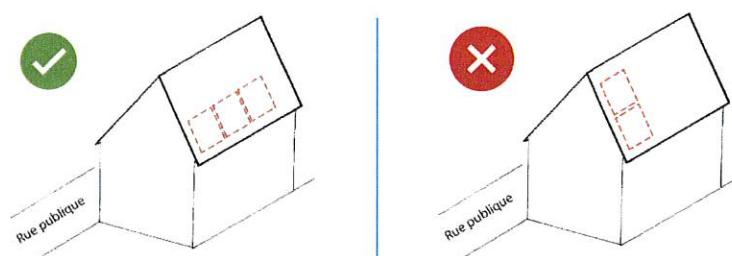


Figure 16 - Schéma des implantations des panneaux solaires :
assemblage horizontal à gauche, assemblage vertical à droite
(illustration sans valeur réglementaire)

3.2.3. Pompes à chaleur et réseaux :

Les dispositifs de chauffage tels que pompes à chaleur doivent être dissimulés derrière un habillage en bois ou en métal à lames verticales à claire-voie. Les éventuelles goulottes d'alimentation doivent être peintes dans la teinte de la façade. Des dispositifs doivent permettre la meilleure dissimulation des réseaux électriques, fibre et gaz afin de les intégrer à l'esthétisme du bâtiment (par exemple, dans une gouttière...).

3.3. Dans le Secteur 2 uniquement

3.3.1. Isolation :

Pour des bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation ou la disparition de ses caractéristiques telles que corniches, encadrements de baies, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, chaînages d'angle, plans de bois, etc.

Préconisations : Il sera privilégié des isolants naturels ou biosourcés.

3.3.2. Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Les dispositifs doivent être conçus comme des éléments d'architecture à part entière. Leur implantation en toiture doit être respectueuse de la composition de la façade.

ARTICLE 4 – Enseignes et façades commerciales

4.1. Dans les secteurs 1 et 2

4.1.1. Devantures

Les devantures commerciales doivent s'intégrer par leur composition, leur proportion et leur teinte à leur environnement urbain.

4.1.2. Enseignes

Les enseignes ne doivent pas altérer l'esthétique locale par leur composition générale, leur matériau, leur lettrage, leur éclairage, leur teinte et, devront être conçues en accord avec la devanture. Elles ne doivent pas surcharger la devanture et doivent pouvoir être facilement supprimées en cas de cessation d'activités.

4.1.3. Éléments techniques

L'intégration des stores des grilles de protection et d'autres éléments techniques (climatiseurs, éclairage, etc.) doit faire l'objet d'une attention particulière, et doit être en harmonie avec le reste de la façade par le dispositif mis en œuvre ou leur intégration architecturale.

4.2. Dans le Secteur 1 uniquement

4.2.1. Afin de respecter leur caractère patrimonial et esthétique, les vitrines, façades et devantures commerciales situées rue Jean Jaurès, de Lattre de Tassigny, rue des Vosges, Place de la République, rue des charrons, rue des vigneron et Place de l'Eglise devront être préservées.

4.2.2. Lors d'une réfection ou une restauration d'une façade commerciale, la qualité urbaine et architecturale doit être maintenue ou améliorée.

4.2.3. Devantures :

Les devantures commerciales doivent respecter l'ordonnancement de la façade et les ouvertures pré-existantes ou créées (rythme, proportion des baies, alignement vertical).

Le niveau de plancher du 1er étage ou le bandeau ou la corniche intermédiaire constitue la limite supérieure de la devanture.

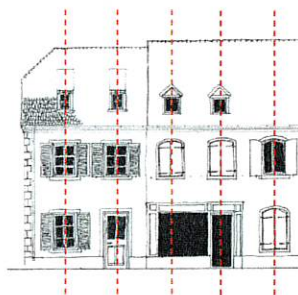


Figure 17 - Exemple d'ordonnancement d'une façade et d'une devanture en applique
(illustration sans valeur réglementaire)

Les éléments architecturaux en pierre de taille prévus pour être vus (encadrements de baies, modénatures telles que corniches, bandeaux, chaînes d'angles...) ne peuvent être peints ou enduits. Si des

éléments de ce type ont déjà été réparés (par exemple avec des mortiers ou des pierres hétérogènes), il est autorisé de les peindre dans le ton de la pierre majoritaire pour en harmoniser l'aspect. L'enduit doit être apposé à affleurement du parement.

Les maçonneries en moellons (formes et surfaces irrégulières) non prévues pour être vues, ne doivent pas être rendues apparentes y compris aux angles.

Les teintes des devantures sont en harmonie avec la façade. Les teintes noir pur et blanc pur sont à proscrire. Les couleurs vives sont proscrites.

Pour les bâtiments anciens : Les éléments significatifs du bâtiment existant doivent être maintenus (accès aux étages indépendants, soubassements, pilastres latéraux, corniches) lors des réfections et restaurations.

Une devanture d'intérêt architectural et correctement préservée sera restaurée à l'identique.

4.2.4. Menuiseries-ouvertures :

Pour les devantures anciennes, les menuiseries sont en bois ou en aluminium laqué mat avec des profils fins. Les menuiseries en PVC sont proscrites.

Les nouvelles menuiseries respectent la forme de l'ouverture.

4.2.5. Enseignes :

Les couleurs trop vives sont interdites. Le nombre de matériaux doit être limité afin de ne pas perturber la lisibilité du paysage urbain.

Les systèmes d'éclairage ne doivent pas perturber la lisibilité du paysage urbain. Les systèmes de types « caissons lumineux en plastiques », « publicités clignotantes ou défilantes », « lettres en tubes luminescentes » sont interdits.

Seul un éclairage des vitrines diffus et indirect est autorisé.

Les enseignes à plat sont constituées de lettres peintes sur la façade, de lettres découpées rétro-éclairées ou sans éclairage, ou d'un bandeau comportant des lettres évidées.

La hauteur des lettres est limitée à 0,35 mètre et cette hauteur peut être portée à 0,50 mètre pour la première lettre du premier mot de l'enseigne.

4.2.6. Éléments techniques :

La teinte des stores-bannes doit être en accord avec la devanture et dans un tissu mat et uniforme.

4.3. Dans le Secteur 2 uniquement

Non réglementé

ARTICLE 5 – Bâtiments agricoles

5.1. Dans le Secteur 1 et 2

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) doivent, par leurs dimensions et leurs aspects, être conformes à l'esthétique locale des quartiers et paysages environnants du projet et doivent participer à la création d'une qualité urbaine.

Dans l'ensemble, la profusion de matériaux et de couleurs est proscrite.

CHAPITRE III : MESURES D'EXECUTION

Envoyé en préfecture le 17/10/2024

Reçu en préfecture le 17/10/2024

Publié le

ID : 068-216803155-20241010-86-AR



La Directrice Générale des services est chargée de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Haut-Rhin
- Monsieur le Sous-Préfet
- DDIFP du Haut-Rhin – Service recettes non fiscales non TAM Cité administrative Colmar
- La Direction départementale des Territoires
- L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
- Service Urbanisme de la Ville de Sultz

Fait à Sultz Haut Rhin, le 10 octobre 2024

Le Maire,
Marcello ROTOLO



Envoyé en préfecture le 17/10/2024

Reçu en préfecture le 17/10/2024

Publié le



ID : 068-216803155-20241010-86-AR
