

RA2 PLUi Hattgau - Betschdorf – Projet de règlement écrit

CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

La zone UT, située à l'ouest du village de Schwabwiler, est une zone destinée à accueillir des constructions et installations liées à des activités qui valorisent et / ou utilisent la ressource géothermale et ses substances connexes dans leur processus.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UT : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2 :

Article 2 UT : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les installations classées à condition
 - Qu'il n'en résulte pas de dangers ou nuisance incompatible avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol admise dans la zone ;
 - Qu'il n'en résulte pas de dangers ou nuisance incompatible avec le caractère des zones d'habitation et d'équipements environnantes
 - Ou dans le cas contraire que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
3. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient dissimulés par un écran végétal et/ou une palissade.
4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrage d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
5. Les constructions et installations liées à l'activité géothermique et ses substances connexes, ou à une activité qui valorise ce type de ressource
6. Les entrepôts et bureaux, à condition d'être liés à une activité admise dans la zone
7. Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement de la zone

Section II : Condition de l'occupation du sol

Article 3 UT : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.

Voirie publique ou privée

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies nouvelles en impasses sont autorisées à condition d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UT : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.
4. Toutes construction ou installations devront être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables » (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés)

devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu du rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
10. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.
11. A Betschdorf et ses villages annexes, le rejet des eaux pluviales pourra être exceptionnellement dirigé vers le réseau public d'assainissement dans le cas où aucune autre solution ne peut être appliquée (infiltration, rejet vers un réseau pluvial ou vers le milieu naturel). Le débit maximal admissible autorisé au réseau d'assainissement sera alors fixé conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

Electricité et télécommunications

12. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UT : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UT : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptées depuis les berges des cours d'eau et les fossés.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

3. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformations électriques, etc.

Article 7 UT : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.
3. Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 8 UT : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UT : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol est à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UT : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale hors tout est limitée à 15 mètres.

Article 11 UT : Aspect extérieur et aménagement des abords

Rappel : Le permis de construire peut être refusé 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 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.

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les clôtures

2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.
3. La hauteur de clôtures, mesurées par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :
 - 2,00 mètres pour les haies végétales,
 - 2,50 mètres pour les grilles, grillages et autre dispositif à claire-voie.

Article 12 UT : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe « *Stationnement de véhicules à réaliser* » du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,5 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Un espace dédié au stationnement des vélos, clos et couvert (ou au minimum abrité des intempéries) et aisément accessible, doit être prévu. Cet espace peut être mutualisable entre plusieurs constructions.

Article 13 UT : Espaces libres et plantations

1. 10% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations.
2. Le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques mentionné à l'article 6 UT doit faire l'objet d'un traitement paysager, notamment avec des plantations.
3. Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAUX : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.