

CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE À 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.

La zone UT fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « SECTEUR n°7 : Betschdorf - Schwabwiler - Projet géothermie et lithium ».

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 pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.
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
8. Le périmètre est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles. Il importe aux constructeurs de prendre toutes précautions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
9. Les occupations et utilisations du sols autorisées doivent être compatibles avec l'OAP.

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. La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée, dans le respect de la réglementation en vigueur. Il s'agit d'atteindre l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.

Une portion du territoire de plusieurs communes, dont Schwabwiller, est impactée par l'arrêté Préfectoral du 14/11/2008, modifié, portant suspension provisoire de certains usages de l'eau des nappes souterraines et superficielles relatif à l'ancienne exploitation minière d'hydrocarbures de Merckwiller-Pechelbronn.

Selon la technique mise en œuvre pour l'infiltration des eaux pluviales, celle-ci pourra être contrainte par les dispositions de l'arrêté du 14/11/2008.

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.

Toutefois, lorsque cela n'est pas possible, les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau collecteur, s'il existe et dans le respect de la réglementation en vigueur.

6. 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. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, notamment l'arrêté du 21 août 2008.

Electricité et télécommunications

8. 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 les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer :
 - Route départementale RD 243 : minimum de 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions ;
 - Autres voies : minimum de 5 mètres de l'alignement.

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

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations 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 rapport 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 : 2,50 mètres pour les grilles, grillages et autre dispositif à claire-voie.

Article 12 UT : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

- 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, en tenant compte des critères suivants : personnels, visiteurs, fonctionnement, etc.
1. 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.
 2. 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

3. 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 espaces de pleine terre accompagnés de plantations.
2. Les marges de recul et de retrait de la construction mentionnées aux articles 6 UT et 7 UT doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment avec des plantations.
3. Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.
4. Les places de stationnement destinées aux véhicules légers seront réalisées en structure perméable.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.