

Plan Local d'Urbanisme de Schwoben

3a - Règlement

*P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 8 juillet 2008*



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES11

Chapitre 1 : zone UA

Chapitre 2 : zone UB

Chapitre 3 : zone UL

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER41

Chapitre 1 : zone AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE51

Chapitre 1 : zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....59

Chapitre 1 : zone N

ANNEXES.....67

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

2- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OC-CUPATION DES SOLS

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

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
 - la zone UA,
 - la zone UB,
 - la zone UL.
- 3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'applique les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
 - la zone AU, comprenant le secteur AUa et AUr.
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
 - la zone A.
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
 - la zone N, comprenant les secteurs NF et Ni.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

6 - CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 14 DES TITRES II, III, IV ET V

Les articles 1 à 14 des titres II, III, IV ET V du présent règlement s'appliquent,

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

7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié».

A Schwoben, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

8 - TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA couvre le noyau historique de Schwoben, caractérisée par un bâtiment relativement dense et une architecture homogène. L'objectif d'aménagement est de préserver et de valoriser cette typicité de la zone UA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.3 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes hors d'usage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins cinq unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4 La création d'étangs ou de plan d'eau.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 6 à UA 10, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3 La transformation et l'extension des constructions agricoles à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.
- 2.4 Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.5 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Accès et voirie

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

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale à partir d'une longueur de 20m afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Temporairement, un système individuel d'assainissement peut être mis en place sur des secteurs où les contraintes techniques ne permettent pas de se raccorder dans des conditions acceptables.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

4.4 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

4.5 Electricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- 6.1 Les façades sur rue des constructions devront s'implanter soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement. Toutefois, si un alignement architectural remarquable se dessine, les constructions devront s'implanter de manière à reproduire cet alignement.
- 6.2 Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UA 6.1 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.3 Les postes de transformations pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- 7.2 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peuvent être maintenues nonobstant l'article 7.1 si elle a lieu dans un délai maximum de 3 ans.
- 7.3 L'extension d'une construction implantée sur limite séparative et existante à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, sur une longueur maximale de 8m.
- 7.4 L'implantation sur limite est autorisée en cas d'adossement à une façade aveugle. Un schlupf existant peut se substituer à la limite séparative (avec un recul compris entre 0,3 et 0,8m)

- 7.5 Sur une longueur maximale de 8 mètres mesurés sur un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs, d'un seul tenant, les constructions sont autorisées sur limite sous réserve que la hauteur sur limite soit au maximum de 2,3m.
- 7.6 Les postes de transformation électriques peuvent s'implanter jusqu'à une distance maximale d'1,5m.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment)

UA 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum au sol est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre sans aggravation de l'emprise au sol initiale, si celle-ci est supérieure à 50% ;
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics ;
 - pour permettre la réhabilitation avec changement d'affectation de bâtiments existants.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.
- De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 13 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, etc... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

UA 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2 Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc...

11.3.2 Les couvertures seront de teinte rouge ou brun. Le verre, le zinc, les matériaux composites et le cuivre sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

11.3.3 Les lucarnes, fenêtres de toit, chien-assis et panneaux solaires sont autorisés.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës ou non-contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,5m sur rue et 2 mètres sur limites.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées soit:

- d'un mur plein enduit ou en pierre de taille (uniquement sur limites séparatives),
- soit d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques
- soit d'un grillage,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visible du domaine public.

11.6 Les antennes paraboliques, sauf impératif technique, doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent dans la mesure du possible se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

UA 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (dont un hors garage) par logement créé.

12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en l'annexe du présent document.

12.3 Lors de la réalisation de logements collectifs, à partir de 5 logements, il doit être prévu 3 places de stationnement supplémentaires réservées à l'accueil des visiteurs par tranche de 5 logements.

<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de stationnement exigés</i>
1 à 4	Nb logements * 2
5 à 9	(Nb logements *2) +3
10 à 14	(Nb logements *2) +6

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

UA 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Il devra être prévu 50m² d'espaces libres, non destinés à du stationnement ou de l'accès, par logement, jusqu'à 4 logements, puis 100m² par logement supplémentaire.
- 13.2 Ces espaces libres doivent être traités globalement de façon à ne pas imperméabiliser les sols.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

Un secteur UB1 est soumis à une *Orientation d'Aménagement*.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de S.H.O.N totale.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 5 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 La création et l'extension de plan d'eau et d'étangs.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe intitulée «Informatins générales».

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

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à deux accès de 4 mètres de largeur maximum de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.1.4. Hors agglomération, aucun accès n'est possible sur les routes départementales.

En secteur UB1 uniquement:

3.1.5 Pour chaque propriété, un seul accès à une voie publique est autorisé. L'accès aura une largeur maximum de façade de 4 mètres et sa localisation devra respecter le principe énoncé au **Document d'Orientations d'Aménagement**.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- 4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.3 Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.
- En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.
- 4.4 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- 6.2 Lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par les constructions avoisinantes et qu'il ne respecte pas les dispositions de l'article 6.1, les constructions pourront être implantées suivant cet alignement.
- 6.3 Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UA 6.1 et UA 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.4 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 6.5 En cas d'aménagement d'entrées en auvents ou en marquises de faible emprise, ces distances pourront être revues à la baisse.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- 7.2 Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. et dont l'implantation ne répond pas à l'article 7.1 peuvent être agrandies le long des limites, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 8 mètres sur limites.
- 7.3 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - et que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.4 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.5 Les postes de transformation électrique peuvent s'implanter entre 0 et 1m par rapport aux limites séparatives.
- 7.6 Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de la limite de la zone NF.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

UB 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée,
 - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue,
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux sur la base R+2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.
- De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, etc... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1,2m par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. La hauteur des extensions restent toutefois limitée par celle du bâtiment principal.

UB 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments :
- Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.
- L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2

Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2 Les couvertures seront de teinte rouge ou brun, et de type «tuille plate ou mécanique». Le verre et le zinc sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

11.3.3 Les lucarnes, fenêtres de toit, chien-assis sont autorisées.

11.3.4 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës ou non contiguës à la construction principale ; si elles sont situées sur limite séparative, elles auront une pente inférieure à 52°,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles depuis le domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum :

- de 2 mètres si les clôtures sont végétales ou à claire-voie ;
- de 1,5m si elles sont constituées de mur-plein. Par ailleurs, cette hauteur pourra être portée à 2 m sur une longueur maximale de 12m d'un seul tenant.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visible du domaine public.

UB 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (dont un hors garage) par logement créé.
- 12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en l'annexe du présent document.
- 12.3 Lors de la réalisation de logements collectifs, à partir de 5 logements, il doit être prévu 3 places de stationnement supplémentaires réservées à l'accueil des visiteurs par tranche de 5 logements.

<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de stationnement exigés</i>
1 à 4	Nb logements * 2
5 à 9	(Nb logements *2) +3
10 à 14	(Nb logements *2) +6

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

UB 13 : Espaces libres et plantations

Un minimum de 20% des espaces doivent être traités en espaces verts, c'est à dire non affectés à des aires de stockage, de manoeuvre, de stationnement ou d'accès.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE UL

La zone UL comprend les sites destinés à l'implantation d'équipements publics (de loisirs, de culture, de sports, d'atelier communal, bâtiment technique ou administratif).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions d'équipements publics (de loisirs, de culture, de sports, d'atelier communal, bâtiment technique ou administratif), sous réserve du respect des emprises de desserte prévus dans les Orientations d'Aménagement pour la zone AUr.
- 2.2 Les constructions et aménagements liés aux activités utilisant ces équipements (cuisine, salle à manger, sanitaires - vestiaires, gîtes et activités commerciales connexes ou complémentaires), sous réserve du respect des emprises de desserte prévus dans les Orientations d'Aménagement pour la zone AUr.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.
- 2.4 Les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe intitulée «Informatins générales».

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

3.2 Voirie:

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

UL 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau, la construction devra prévoir un système individuel d'assainissement des eaux.

4.3 Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront si possible être collectés ou être évacuées par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et aux terrains.

UL 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- 6.1 Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.2 Les postes de transformations pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les postes de transformations pourront s'implanter à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8m.

UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UL 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

UL 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

UL 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments :
Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de Schwoben.

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

11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.4 Clôtures :

Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

UL 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

UL 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE A URBANISER**

CHAPITRE 1 : ZONE AU

Il s'agit de zones naturelles destinées à être urbanisées dans le futur, dont l'urbanisation future est garantie d'un développement équilibré de la forme urbaine ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans le site.

La zone AU comprend les secteurs AUa et AUr. Le secteur AUr ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après révision ou modification du P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU 2.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En AU

- 2.1 Ces zones ont une vocation essentiellement résidentielle et peuvent accueillir accessoirement des équipements publics, des commerces, de l'artisanat ou des services.

Toute occupation et utilisation du sol admise en zone UB, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 70 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 70 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé au **Document d'Orientations d'Aménagement**.

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone tel que prévu au **Document d'Orientations d'Aménagement**. Le calibrage des réseaux doit notamment être prévu dès le départ pour garantir une desserte de l'ensemble de la zone.

En AUa

- 2.2 L'aménagement du secteur peut se réaliser dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global et il importe que le dimensionnement des réseaux soit adapté à l'urbanisation totale de la zone. Par ailleurs, la mise en oeuvre de chaque étape doit garantir la possibilité d'urbanisation de la zone tel que prévu dans le **Document d'Orientations d'Aménagement** et le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Tous secteurs

- 2.3 Si la construction principale est implantée sur limite séparative, une annexe de 40m² sur un seul niveau est autorisée par unité foncière. Si la construction principale n'est pas implantée sur limite, deux annexes de 40m² sur un seul niveau sont autorisées par unité foncière.
- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.
- 2.5 Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.
- 2.7 Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les modifications ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe intitulée «Informatins générales».

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

3.1.3 Dans la zone **AU Sud**, les accès ne pourront avoir une largeur supérieure à 4m. De plus ils devront, pour les constructions desservies par l'axe central, être situés sur limite séparative en respectant les dispositions énoncées au **Document Orientations d'Aménagement**

3.2 Voirie:

3.2.1 Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés au **Document Orientations d'Aménagement**.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

3.2.1 Dans le cas où l'opération se réalise en tranches successives, il doit être prévu une aire de retournement provisoire

AU 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

4.5 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- 6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres au minimum.
- 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En **AUa**, les constructions pourront s'implanter à 2 mètres des limites séparatives.

- 7.2 De plus, l'addition des trois « retraits » (prospects) des constructions principales par rapport aux limites séparatives (latérale gauche, latérale droite et arrière) doit être au moins égal à 26 mètres.

Si la construction s'implante à une distance supérieure au minimum imposé par l'article AU6, la différence entre en compte dans le cumul des prospects. Le calcul devient donc le suivant :

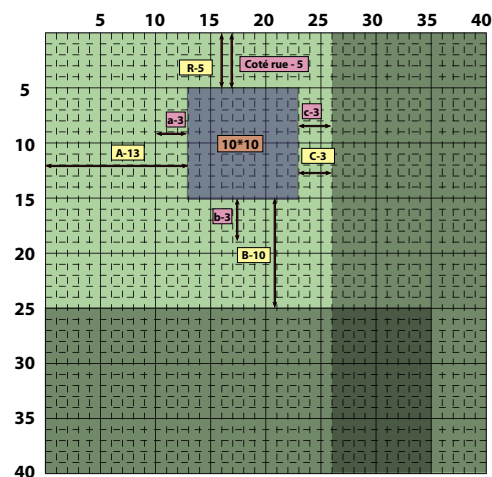
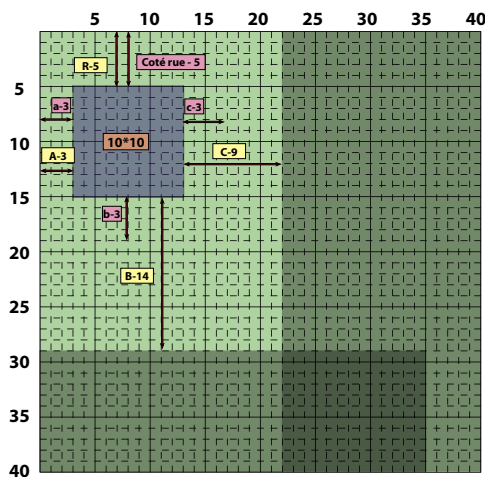
- addition des trois retraits par rapport aux limites séparatives + distance par rapport à la rue - minimum obligatoire (5 mètres) = 26 mètres minimum.

Si la parcelle compte plus de 3 limites séparatives, le cumul des 3 prospects les plus défavorables (distance la plus courte entre tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) doit être au minimum égal à 26 mètres. Les 3 prospects doivent être mesurés à partir de 3 limites séparatives distinctes.

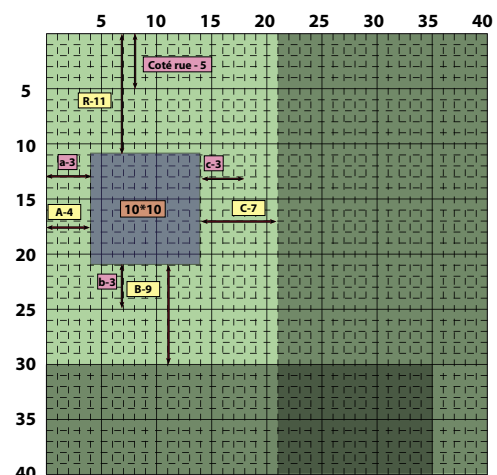
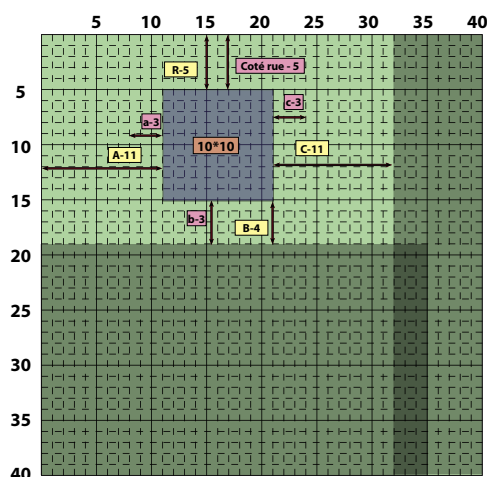
Si la parcelle compte 2 limites séparatives et qu'elle est localisée à l'intersection de deux voiries, le cumul devra être au minimum égal à 22 mètres et se calcule à partir des 2 prospects les plus défavorables.

Si la parcelle compte 2 limites séparatives et une limite sur la voirie (parcelle triangulaire) le cumul devra être au minimum égal à 10 mètres et se calcule à partir des 2 prospects les plus défavorables.

- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables,



$$26 \text{ m} = A + B + C + R - 5$$



Légende

a-b-c : distance minimale à respecter à l'article 7.1

A-B-C-(R-5m) : distances (données à titre d'exemple) rentrant en compte dans le calcul de l'article 7.2

- que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 13 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs,
 - deux annexes ne peuvent s'implanter sur les mêmes limites séparatives.
- Dans ce cas, les dispositions de l'article 7.2 ne s'appliquent pas.

- 7.6 Les piscines non couvertes sont exemptées des articles 7.1 et 7.2. Elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.7 Les postes de transformation devront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8m.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.
De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.2 Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.3 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1,2m, calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant.

AU 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

11.2 Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes

11.2.2 L'ensemble des façades des constructions devront s'inspirer du nuancier de couleurs proposé au document du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52° et respecter les implantations telles qu'énoncées au **Document d'Orientations d'Aménagement**.

Toutefois, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

11.3.2 Les couvertures seront de teinte rouge ou brun et de type «tuile plate ou mécanique». Le verre et le zinc sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

11.3.3 Les lucarnes, fenêtres de toit et chien-assis seront autorisées.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale ; les constructions implantées sur limite auront notamment une toiture inférieure à 52°
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village et respecter les principes énoncés au *Documet d'Orientations d'Aménagement*.

11.4.2 Les clôtures doivent en façade rue avoir une hauteur maximum de 1,3 mètres et en limite séparative une hauteur maximum:

- de 2 mètres si les clôtures sont végétales ou à claire-voie ;
- de 1,5m si elles sont constituées de mur-plein. Par ailleurs, cette hauteur pourra être portée à 2 m sur une longueur maximale de 12m d'un seul tenant.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visible du domaine public.

AU 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (dont un hors garage) par logement créé.

12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en l'annexe du présent document.

12.3 Lors de la réalisation de logements collectifs, à partir de 5 logements, il doit être prévu 3 places de stationnement supplémentaires réservées à l'accueil des visiteurs par tranche de 5 logements.

<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de stationnement exigés</i>
1 à 4	Nb logements * 2
5 à 9	(Nb logements *2) +3
10 à 14	(Nb logements *2) +6

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

AU 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Il devra être prévu au minimum 150m² d'espaces libres, non destinés à du stationnement ou de l'accès, par logement, jusqu'à 4 logements.
- 13.2. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, dans le respect des principes énoncés au document des Orientations Particulières d'Aménagement
- 13.3. Un arbre fruitier à haute tige d'essence locale sera exigé par construction principale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE 1 - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, dédiée à l'édification des exploitations agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions et installations agricoles (classées ou non), aux conditions suivantes :
- que l'exploitation respecte un recul minimum de 150 m par rapport aux zone U et AU;
 - que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins égale à la Surface Minimale d'Installation (S.M.I.) ;
 - que les constructions, les installations ou transformations soient destinées à l'un des usages suivants :
 - les bâtiments doivent être liés et nécessaire à l'activité agricole ;
 - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessité par le type d'activité exercée, dans la limite d'un logement par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés de S.H.O.N, sous réserve que le logement soit édifié à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 50m), dont la construction devra être antérieure ou concomittente ;
 - que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site.
- 2.2 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges en liaison avec l'activité agricole.

- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt public.
- 2.4 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 2.5 Les abris de pâture, à condition qu'ils soient légers, démontables, sans fondations et entièrement ouverts sur un grand côté, à raison d'un seul abri par unité foncière, et doivent avoir une surface inférieure à 20 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Accès et voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 5 mètres d'emprise, en tenant compte des fossés et des accottements.

A 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Toutefois, à défaut de branchement possible sur un réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

- 4.2 Eaux usées domestiques : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

A 5 : Caractéristiques des terrains

Toute nouvelle sortie d'exploitation se fera sur une unité foncière d'au moins 40 ares.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie ou emprise publique.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.
- 7.2 Toute construction y compris les clôtures fixes sont interdites à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 7.3 Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de la limite de la zone NF.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments devra se faire de manière à permettre l'accès et les manoeuvres des véhicules de secours.

A 9 : Emprise au sol

Les abris de pâtures auront une superficie inférieure à 20m².

A 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation.
- Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.
- 10.2 La hauteur des abris de pâtures est limitée à 3 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

A11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments :
- Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.
- Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.2 Matériaux :
- 11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- 11.3 Toitures :
- 11.3.1 Les toitures des habitations devront avoir une pente supérieure à 40° et seront à deux pans minimum.
- Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront de teinte rouge ou brun.
- 11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation seront à un pan minimum et devront avoir une pente comprise entre 15 et 45°.

11.3.3 Les toitures des constructions, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire (de type bâche) sont interdits.

11.4 Clôtures :

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

11.4.2 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

A 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant de répondre aux besoins de la nouvelle implantation.

A 13 : Espaces libres et plantations

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet d'implantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences champêtres fruitières et feuillues, sera exigé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14: Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

CHAPITRE 1 - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Schwoben. La zone N englobe les espaces naturels jouxtant Schwoben et dont l'inconstructibilité est essentielle pour préserver l'inscription du village dans son site.

Un secteur Ni préserve la partie des berges du Thalbach soumis à un éventuel risque d'inondation et dont il est nécessaire de protéger en raison de leur valeur paysagère et environnementale.

Le secteur NF recouvre les espaces boisés.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

En Ni uniquement

- 1.2 Sont interdits tous travaux, remblais ou constructions.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous secteurs :

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 Les ouvrages prévus en emplacements réservés.

- 2.4 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 2.5 Les abris de pâture, à condition qu'ils soient légers, démontables, sans fondations et entièrement ouverts sur un grand côté, à raison d'un seul abri par unité foncière, et doivent avoir une surface inférieure à 20 m².
- 2.6 Les abris de jardins d'une superficie inférieure à 10m².

En NF uniquement

- 2.7 Les aires de stockage de bois sont admises.

En Ni uniquement

- 2.8 L'extension de moins de 20 m² de locaux à usage d'habitation à condition que la dalle de cette extension soit située au niveau de la dalle du rez-de-chaussée du bâtiment existant.
- 2.9 L'aménagement, la transformation et l'extension des exploitations agricoles existantes, à condition que ces extensions restent contiguës aux bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe intitulée «Informatins générales».
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - 3.1.3 La desserte des éventuelles constructions autorisées se fera par un accès unique à partir de la voirie départementale.

3.2 Voirie :

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

N 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- 6.1 Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 mètres par rapport aux routes départementales.
- 6.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.
- 7.2 Toute construction y compris les clôtures fixes sont interdites à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 7.3 Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de la limite de la zone NF.

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

Non réglementé.

N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des abris de pâtures est limitée à 20m² et celle des abris de jardins à 10m².

N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 3 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

N 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

11.3 Clôtures :

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

11.3.2 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

N 12 : Stationnement

Non réglementé.

N 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES

Normes minimales de stationnement

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

2 places de stationnements par logement

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

4 emplacements par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

2 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

2 emplacements pour 50 m² de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement

- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

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

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

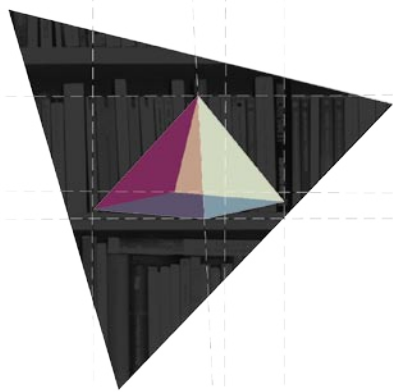
Informations générales

Article 682 du Code Civil

(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

(Loi n° 67-1253 du 30/12/1967 art. 36 Journal Officiel du 3/01/1968 rectificatif JORF 12/01/1968)

«Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.»



Pyramide
CONSULTANT