

## **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

### **Caractère de la zone**

La zone UA recoupe les deux rues principales de SCHWENHEIM, caractérisé par un bâti relativement dense, souvent édifié sur limite séparative et à l'alignement des voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

La conservation et l'affirmation de cette typologie urbaine et de ce caractère de mixité constituent un objectif d'aménagement pour 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 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Oeuvre Nette excède 1000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 La création d'exploitations agricoles.
- 1.4 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.
- 1.5 Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.6 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes hors abris;
  - 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 affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3 Les constructions de plein pied sont préconisées. Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5 La remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits partiellement par un sinistre.
- 2.6 L'extension des constructions ou installations destinées à l'activité agricole.
- 2.7 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.

## **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.
- 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 un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

- 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 de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

#### ***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 : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un dispositif adapté.

#### ***UA 5 : Caractéristiques des terrains***

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point qui en est le plus rapproché sur l'axe de la voie soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les restructurations de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ne doivent pas aggraver la non conformité.

#### ***UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 7.2 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles – sans que pour une même propriété plus de la moitié de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions – sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieur à 5%, la hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.
  - que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs,
  - ou qu'elles s'adossent à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent P.L.U., sans en excéder ni la hauteur totale, ni la longueur sur limite.
  - ou qu'elles s'inscrivent en extension d'une construction d'habitation déjà implantée en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante.
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.

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

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

### ***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 Cependant, le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- lorsque la parcelle supporte des constructions à usage d'activités ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit ; dans ce cas, l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 50 % de la superficie du terrain;
  - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

Les restructurations de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ne doivent pas aggraver la non conformité.

## **UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 13 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... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

- 10.2 La hauteur en tout point de l'égout du toit d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

## **UA 11 : Aspect extérieur**

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le 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,

11.2.2 Les façades des constructions neuves ne peuvent être revêtues de bois que sur au maximum 50 % de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau pour les bâtiments à usage d'habitation.

### 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures des constructions doivent recevoir une couverture de tuiles ou autre matériel de qualité de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli, à l'exception des :

- systèmes domestiques thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

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

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

### 11.4 Clôtures

11.4.1 Les porches d'entrée doivent être préservés.

11.4.2 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limité à une hauteur de 1,5 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètre tant du côté rue qu'en limite séparative de voisinage.
- soit de grilles, grillages ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre tant du côté rue qu'en limite séparative de voisinage.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent 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 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 Dans toute opération d'ensemble à vocation d'habitat ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitations comportant au moins deux logements, il devra être réalisée en dehors des emprises publiques au moins UNE aire de stationnement non close et directement accessible depuis la voie publique pour DEUX logements (ou deux lots).

Les aires de stationnement ainsi réalisées ne doivent pas être comptées parmi celles visées au paragraphe 12.1.

- 12.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement 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.

- 12.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### ***UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés***

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**

### ***UA 14 : Coefficient d'occupation du sol***

Néant.