PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'Outre Forêt Alsace

COMMUNE DE

SOULTZ-SOUS-FORETS

Elaboration	06/09/2012
Modification n°1	21/12/2016
Modification n°2	19/09/2018
Modification n°3	20/03/2019
Modification n°4	14/11/2020
Modification simplifiée n°1	01/12/2020

REGLEMENT ECRIT

Révision allégée n°1
APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 09/07/2025

Communauté de Communes de L'OUTRE-FORÊT
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

A HOHWILLER

LE PRESIDENT PAUL HEINTZ

atip

Communauté de communes du SOULTZERLAND

Commune de Soultz-Sous-Forêts

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Document approuvé le 06 septembre 2012

O.T.E. *ingénierie*
OMNIUM TECHNIQUE EUROPÉEN
1 rue de la Lisière
BP 40110
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX
Tél. 03 88 67 55 55 - Fax 03 88 66 70 80

Maurice Valérie
FREY - GOBYN
ARCHITECTES
URBANISTES
25, rue des Foulons 67200 STRASBOURG
Tél. 03 88 30 17 26 / Fax. 03 88 29 82 55

Madinfor
conseil

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

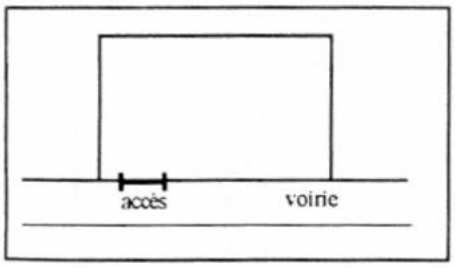
Article 1: Champ d'application territorial du règlement

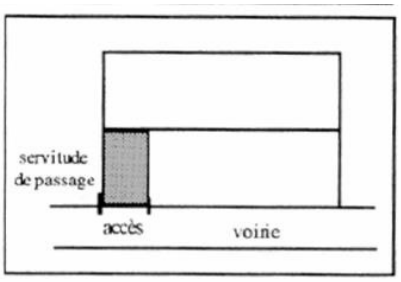
Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Soultz-Sous-Forêts du Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67474)

Article 2: Lexique

Accès

L'accès est défini comme étant le point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.





Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses.

Affouillement et exhaussement du sol

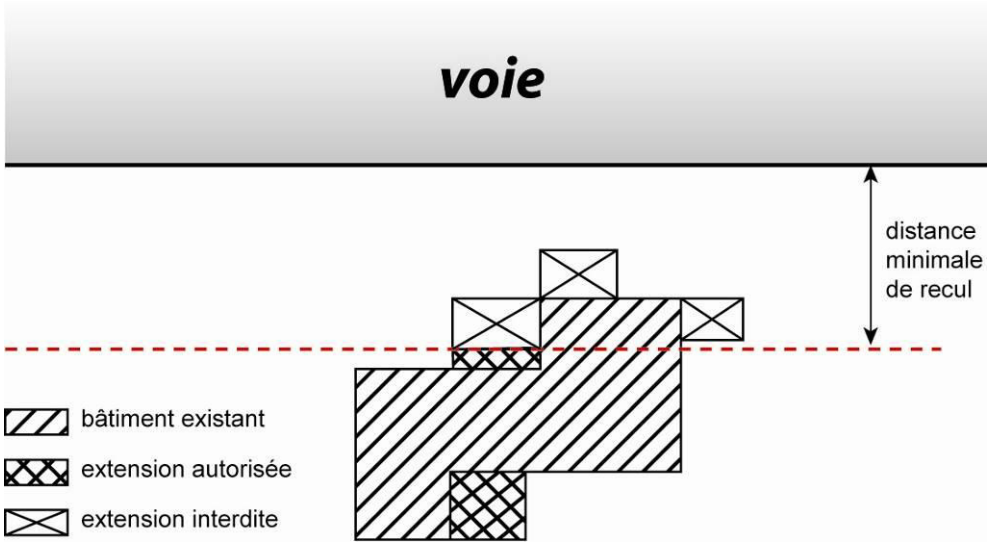
Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

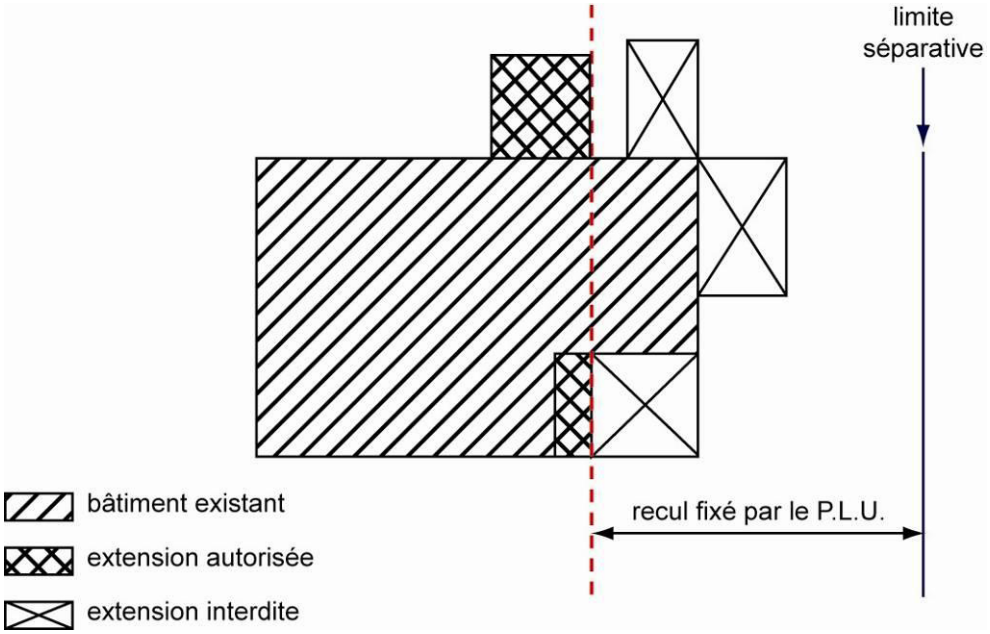
– par rapport à la limite des voies

  tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée



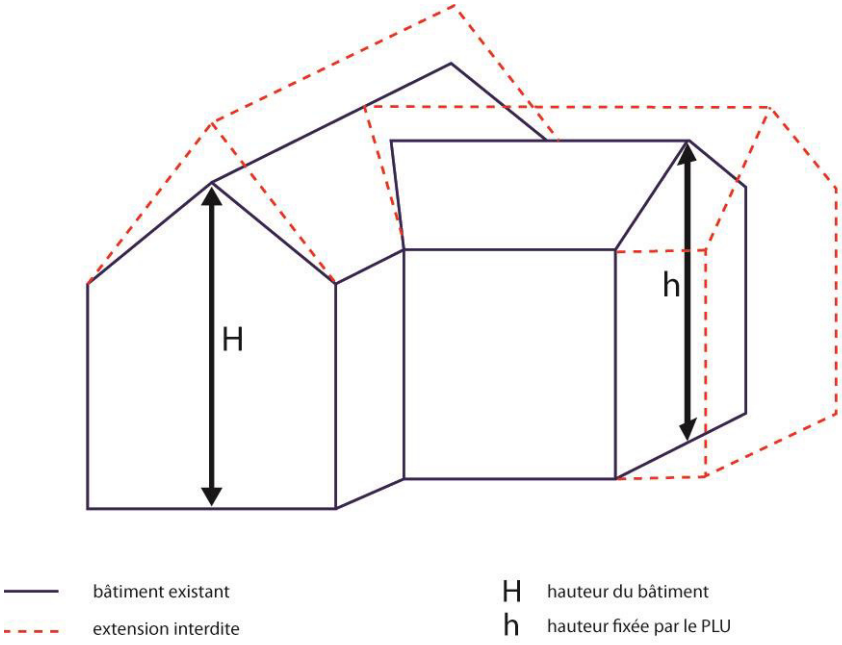
– par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



– par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur préexistante si celle-ci n'est pas conforme aux dispositions édictées.



Alignement

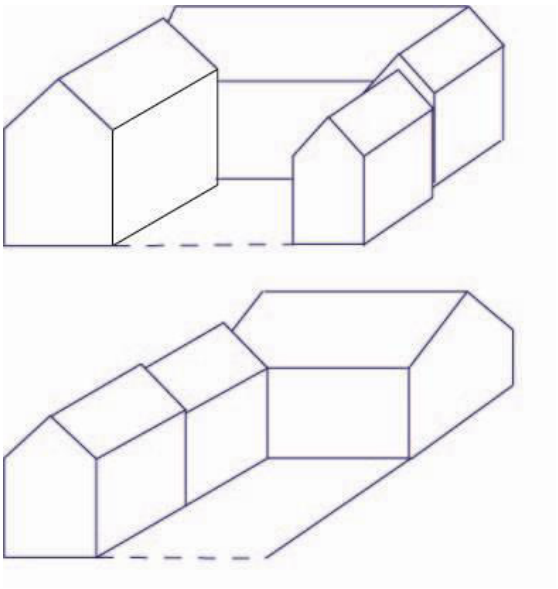
On considère l'alignement comme la limite (constituée par un plan vertical) entre le fond privé et la voie.

Carrière

Terrain à ciel ouvert d'où l'on extrait des matériaux destinés à la construction (calcaire, argile…). Les carrières relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Corps de ferme

Unité foncière bâtie, composée de plusieurs bâtiments, distincts selon leur fonction (habitation, étable, écurie, grange) et réunis autour d'une cour fermée ou non. Les dimensions de la propriété et l'importance des bâtiments contribuent à orienter la forme et l'implantation des bâtiments en L ou en U. L'habitation est le plus souvent située à l'avant et présente pignon sur rue, l'entrée et les accès aux bâtiments se font par la cour.



Egout de la toiture

Limite basse du plan de toiture principale de la construction (gouttière ou chéneau), vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

Surface de terrain occupée par les constructions, débords (balcons, terrasse, débords de toiture,…), piscines couvertes et sous-sol compris.
L'emprise au sol est considérée comme faible lorsqu'elle n'excède pas 2 m².

Extension limitée

L'extension est limitée si elle ne dépasse pas 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

Façade

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment
Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

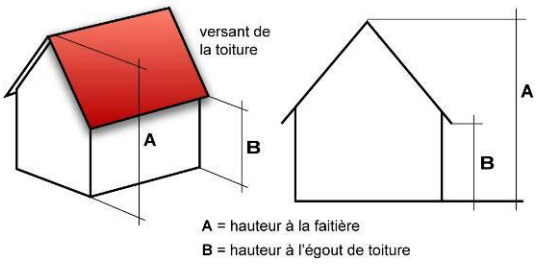
Façade principale ou façade avant

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis la voie ou "façade sur rue".

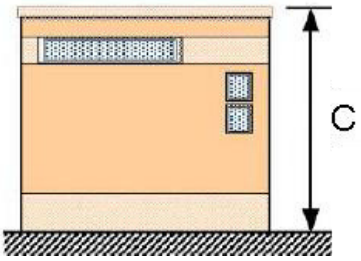
Faîtage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur des constructions



A = hauteur au faîtage
B = hauteur à l'égout



C = hauteur à l'acrotère

Léger recul

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.80 mètres.

Limites séparatives

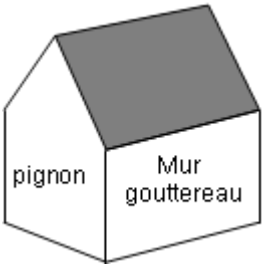
Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

Petite construction

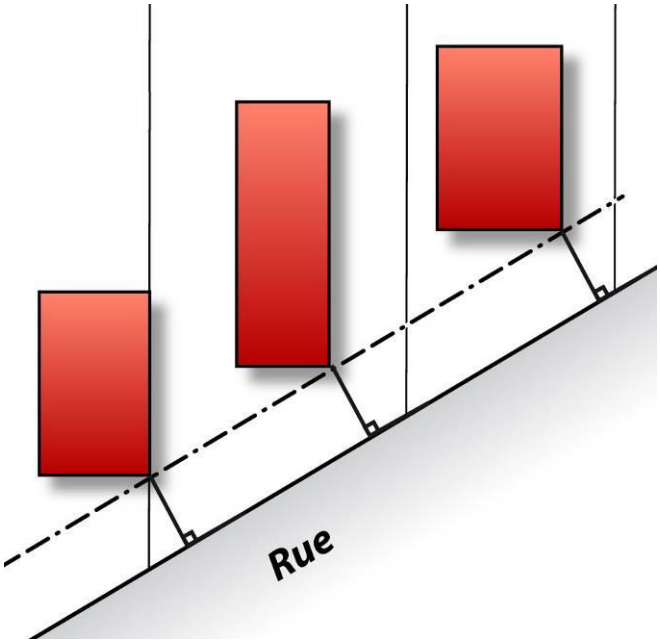
Est considérée comme une petite construction, toute construction présentant moins de 20m² d'emprise au sol et moins de 3 mètres de hauteur hors tout.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



Redan



Le redan est le point définissant la distance la plus courte perpendiculairement entre la limite de la voie publique et le point le plus proche de la façade.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

Unité foncière

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Une voie correspond à l'emprise publique ou privée qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules.

Article 3: Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UE
- la zone UJ
- la zone UX
- la zone UT

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU
- la zone 1AUE
- la zone 1AUX
- la zone 1AUT
- la zone 2AU

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone AA
- la zone AC

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

– la zone NA
– la zone NH

Les autres périmètres

– Les emplacements réservés

  Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les POS ou les PLU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.
  Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

– Les éléments remarquables du paysage permettent « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

– Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols. »

– La zone inondable identifiée au plan de zonage

– Des servitudes de projet sont instituées pour « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UA correspond au centre ancien de la commune comprenant un secteur UAa pour le centre ancien de Hohwiller et un secteur UAb pour le centre ancien de Soultz-Sous-Forêts.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions ou installations agricoles aggravant les distances d'éloignement
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

Dispositions spécifiques à la zone inondable

- toutes les constructions ou installations nouvelles dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

En secteur UAb :

– les nouvelles exploitations agricoles

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

En secteur UAb, les volumes, hauteurs et implantations des bâtiments situés en première ligne des rues Frohnacker, Docteur Deutsch, Barons de Fleckenstein, des échevins, du château et de la bergerie doivent être préservés.
En cas de démolition ou de destruction accidentelle de ces bâtiments, la reconstruction devra se faire en respect de l'alignement, du volume et des hauteurs qui caractérisaient le bâtiment détruit.

Les secteurs identifiés au plan de zonage faisant l'objet d'une servitude de projet ne peuvent accueillir de construction supplémentaire.
Les rénovations ou réhabilitations sont autorisées dans ces secteurs à condition de ne pas engendrer une augmentation de plus de 10% de la SHON existante à la date d'approbation du présent document.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

– les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
– les constructions ou installations destinées à l'activité, l'artisanat ou au commerce, ou d'activité industrielle à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
– les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité de l'habitat

Dispositions spécifiques à la zone inondable

– dans la zone inondable identifiée au plan de zonage, lorsque les hauteurs d'eau sont inférieures à 1 mètre, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :
  - de ne pas comporter de sous-sol ;
  - de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau ;
  - que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;

- que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau ;
- que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.

Article 3 UA : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès[1] à une voie publique ou privée.
Sauf disposition particulière indiquée au plan de zonage, les conditions d'accès sont les suivantes :
Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

De part et d'autre de la rue de Pechelbronn, de la rue Fronhacker et de la rue de Lobsann, les futures constructions devront être desservies par les accès existants à la date d'approbation du présent document. Aucune création d'accès n'est autorisée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie[2] où la gêne pour la circulation est la moindre.
Tout accès des véhicules doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

– les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
– lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
– les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

[1] Cf lexique
[2] Cf lexique

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

– par rapport aux voies ouvertes à la circulation
– au nu de la façade du bâtiment[3] : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
– lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

En zone UAa :

– sur chaque unité foncière, la construction doit être édifiée soit :
  - à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
  - ou à une distance respectant l'alignement des constructions voisines et à condition d'être comprise entre 0 et 5 mètres.
– les façades implantées à l'alignement des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
– lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans doivent être respectés pour les nouvelles constructions à implanter
– les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation[4] de la situation existante.

En zone UAb :

– sur chaque unité foncière, la construction en première ligne doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
– lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans doivent être respectés pour les nouvelles constructions à implanter

[3] Cf lexique
[4] Cf lexique

– les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :
– aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
– aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant
– aux petites constructions[5] qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

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

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter
– soit à l'aplomb de la limite parcellaire
– soit en léger recul[6]
– soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative
– les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
– en secteur UAb
  - l'implantation du bâtiment sur au moins une limite séparative latérale est obligatoire.
  - lorsque la construction voisine est implantée avec un léger recul, celui-ci est obligatoire pour la construction à implanter.

[5] Cf lexique
[6] Cf lexique

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

En secteur UAa, en cas d'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, l'organisation des bâtiments devra rappeler l'organisation en corps de ferme[7].

Article 9 UA : Emprise au sol

En secteur UAa, l'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 60 % de l'unité foncière intégrée à la zone UAa.

En secteur UAb, l'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 80% de l'unité foncière intégrée à la zone UAb.

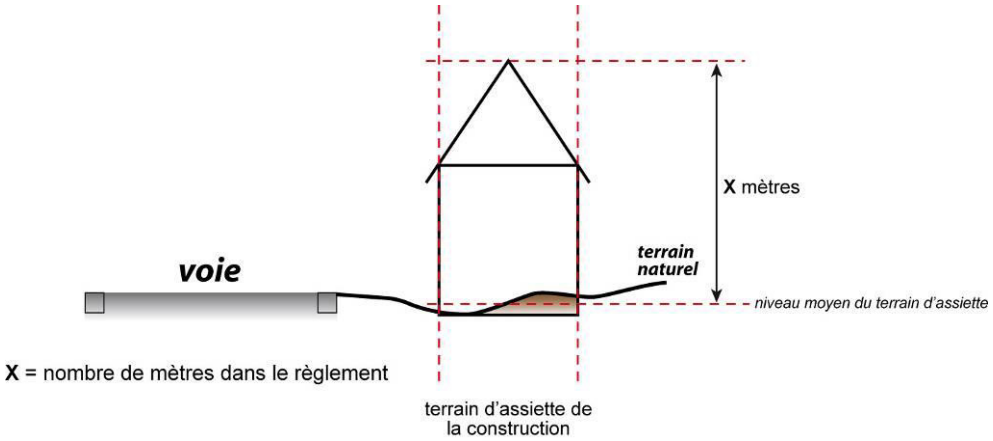
Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

I Dispositions générales

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

[7] Tel que défini dans le lexique.



– en secteur UAa, elle est fixée à
  - 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère[8],
  - 13 mètres au faîtage[9]

– en secteur UAb, elle est fixée à
  - 11 mètres à l'égout
  - 13 mètres à l'acrotère
  - 15 mètres au faîtage

II Dispositions complémentaires

– les bâtiments du secteur UAb mentionnés à l'article 2, en cas de démolition et de reconstruction, devront respecter la hauteur initiale même lorsque celle-ci est non-conforme à la règle énoncée ci-dessus.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,

[8] Cf lexique
[9] Cf lexique

– aux aménagements, transformations ou extensions 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.

IV Dispositions particulières à la zone inondable

Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel.
La création de butte contre les constructions est interdite.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.
La pente des toitures à pans de la construction située en première ligne devra présenter un angle compris entre 45 et 52°.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions

Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :
Une place par tranche de 60m² de SHON est à créer. Toute tranche entamée exige la réalisation de la place de stationnement.

Pour les constructions destinées au commerce, à l'activité ou aux services :
L'espace affecté au stationnement doit correspondre à 50% de la surface de SHON de la construction avec un minimum de 2 places.

Pour les autres types de constructions, les espaces de stationnement devront correspondre aux besoins qu'elles entraînent.

Toute opération portant sur plus de 300m² de SHON devra proposer un espace de stationnement pour les bicyclettes aux dimensions adaptées et à l'accès facile depuis les axes de desserte de l'opération concernée.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitation (sans création de logement supplémentaire) ni dans le cas d'extension de la SHON à l'intérieur de la construction existante s'il n'en résulte pas la création de logement supplémentaire.

Ces règles peuvent faire l'objet de dérogation exceptionnelle dans le cadre de projets situés dans les rues Frohnacker, du Docteur Deutsch, des Barons de Fleckenstein, des échevins, du château et de la bergerie.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

10% de la surface totale de l'unité foncière intégrés dans la zone UA devront rester perméables aux eaux pluviales.
Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés. Toute atteinte à ces éléments devra s'accompagner d'un projet de restauration ou de replantation.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 UA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB correspond à la partie urbanisée récemment de la commune de Soultz-Sous-Forêts. Elle comprend un secteur UBa pour le bâti récent de Hohwiller et un secteur UBb pour le bâti récent de Soultz-Sous-Forêts. Elle comprend des secteurs UBbd qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif.
Elle comprend en outre un secteur UBb1 pour lequel les accès font l'objet d'une disposition spécifique.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions ou installations agricoles induisant des distances d'éloignement
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

Dispositions spécifiques à la zone inondable

– toutes les constructions ou installations nouvelles dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

En secteur UBb :

– les nouvelles exploitations agricoles

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

Les secteurs identifiés au plan de zonage faisant l'objet d'une servitude de projet ne peuvent accueillir de construction supplémentaire.
Les extensions, rénovations ou réhabilitation sont autorisées dans ces secteurs à condition de ne pas engendrer une augmentation de plus de 10% de la SHON existante à la date d'approbation du présent document.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

– les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
– les constructions ou installations destinées à l'artisanat, l'industrie ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage
– les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat

Dispositions spécifiques à la zone inondable

– dans la zone inondable identifiée au plan de zonage lorsque les hauteurs d'eau sont inférieures à 1 mètre, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :
  - de ne pas comporter de sous-sol ;
  - de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau ;
  - que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;

- que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau ;
- que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40 mètres.

Article 3 UB : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

En secteur UBb1, les accès aux constructions devront obligatoirement se faire depuis le chemin situé au Nord des parcelles.

II Voirie

– les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
– lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
– les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et en impasses de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

En secteurs UBbd et UBb1, l'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

– par rapport aux voies ouvertes à la circulation,
– au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies,
– lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

– dans toute la zone, sur chaque unité foncière, la construction doit être édifiée :
  - à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
  - ou dans une bande comprise entre l'alignement des voies et la ligne des constructions existantes.
  - les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
– aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.
– aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

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

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

– soit en léger recul, soit à l'aplomb de la limite parcellaire
  - lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale, la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres.
– soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
– les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 UB : Emprise au sol

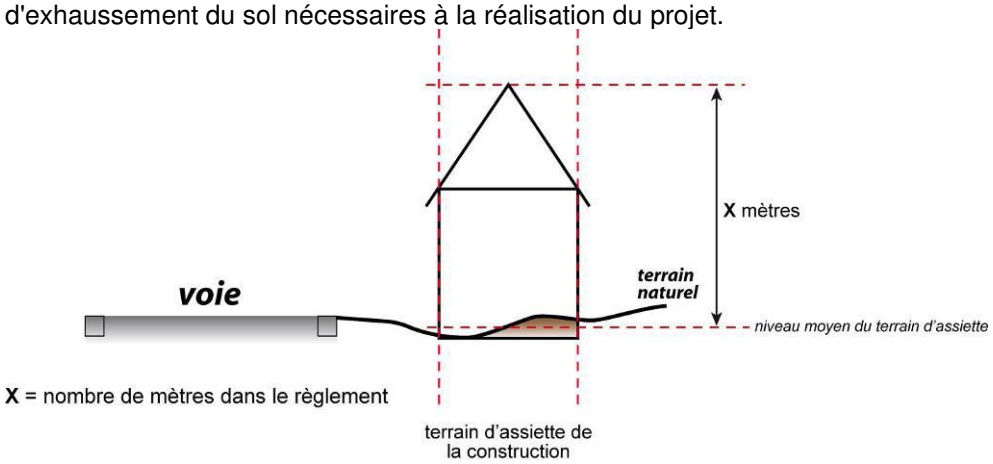
L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 60 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UB.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

I Dispositions générales

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au faîtage ou à l'acrotère.

– en secteur UBa, elle est fixée à
  - 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère
  - 12 mètres au faîtage

– en secteur UBb, elle est fixée à
  - 11 mètres à l'égout
  - 13 mètres à l'acrotère
  - 15 mètres au faîtage

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
– aux aménagements, transformations ou extensions 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.

III Dispositions particulières à la zone inondable

Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.
Les remblais ou mouvements de terre devront être minimisés et se placer dans le sens de la pente naturelle.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Les soubassements ou sous-sol apparents devront également être traités pour rester apparents.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.
La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20°mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :
Une place par tranche de 60m² de SHON est à créer. Toute tranche entamée exige la réalisation de la place de stationnement.

Pour les constructions destinées au commerce, à l'activité ou aux services :
L'espace affecté au stationnement doit correspondre à 50% de la surface de SHON de la construction avec un minimum de 2 places.

Pour les autres types de constructions, les espaces de stationnement devront correspondre aux besoins qu'elles entraînent.

Le garage fermé n'est pas considéré comme une place de stationnement.
Son accès peut, en revanche, compter comme une place de stationnement.

Toute opération portant sur plus de 300m² de SHON devra proposer un espace de stationnement pour les bicyclettes aux dimensions adaptées et à l'accès facile depuis les axes de desserte de l'opération concernée.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitation (sans création de logement supplémentaire) ni dans le cas d'extension de la SHON à l'intérieur de la construction existante s'il n'en résulte pas la création de logement supplémentaire.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

10% de la surface totale de l'unité foncière intégrés dans la zone UB devront rester perméables aux eaux pluviales.
Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés. Toute atteinte à ces éléments devra s'accompagner d'un projet de restauration ou de replantation.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 UB : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone UC correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UC correspond à la partie urbanisée actuellement occupée par une partie des équipements sportifs communaux de Soultz-Sous-Forêts et qui a vocation, à terme, à accueillir des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions ou installations agricoles,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs.

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

Les constructions et utilisations du sol admises dans la zone devront respecter les orientations d'aménagement.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, l'industrie ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article 3 UC : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
Tout accès des véhicules à la voie devra présenter une largeur suffisante à la construction qu'elle doit desservir.

II Voirie

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si celles-ci ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.

Article 4 UC : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

– par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique
– au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
– lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

– sur chaque unité foncière, la construction doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.
– les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
– aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant
– aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

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

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

– soit à l'aplomb de la limite parcellaire lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale, la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres.
– soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

– les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 UC : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UC : Emprise au sol

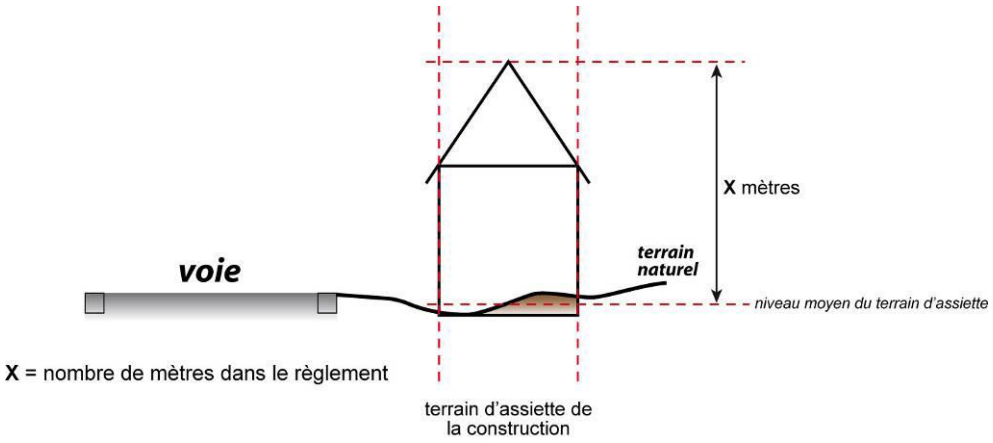
L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 70 % de la zone UC.

Article 10 UC : Hauteur maximale des constructions

I Dispositions générales

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au faîtage ou à l'acrotère. Elle est fixée à :

- 11 mètres à l'égout,
- 13 mètres à l'acrotère,
- 15 mètres au faîtage.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations ou extensions 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 11 UC : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.
Les remblais ou mouvements de terre devront être minimisés et se placer dans le sens de la pente naturelle.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
Les soubassements ou sous-sol apparents devront également être traités pour rester apparents.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions

Article 12 UC : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :
Une place par tranche de 60m² de SHON est à créer. Toute tranche entamée exige la réalisation de la place de stationnement.

Pour les constructions destinées au commerce, à l'activité ou aux services :
L'espace affecté au stationnement doit correspondre à 50% de la surface de SHON de la construction avec un minimum de 2 places.

Pour les autres types de constructions, les espaces de stationnement devront correspondre aux besoins qu'elles entraînent.

Toute opération portant sur plus de 300m² de SHON devra proposer un espace de stationnement pour les bicyclettes aux dimensions adaptées et à l'accès facile depuis les axes de desserte de l'opération concernée.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitation (sans création de logement supplémentaire) ni dans le cas d'extension de la SHON à l'intérieur de la construction existante s'il n'en résulte pas la création de logement supplémentaire.

Article 13 UC : Espaces libres et plantations

En limite de zone, le long du Froeschwillerbach, un écran végétal d'une largeur minimale de 5 mètres sera planté d'essences feuillues.

Article 14 UC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE :

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt public et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

La zone UE correspond aux secteurs destinés aux équipements et à leur développement sur la commune de Soultz-Sous-Forêts.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt
- l'artisanat et le commerce
- les constructions ou installations agricoles nouvelles ou induisant des distances d'éloignement
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

Dispositions spécifiques à la zone inondable

- toutes les constructions ou installations nouvelles dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

– les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

Dispositions spécifiques à la zone inondable

– dans la zone inondable identifiée au plan de zonage, lorsque les hauteurs d'eau sont inférieures à 1 mètre, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :
  - de ne pas comporter de sous-sol ;
  - de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau ;
  - que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;
  - que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau ;
  - que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.

Article 3 UE : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

Toute nouvelle construction doit être édifiée à une distance minimale de 2 mètres.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

I Dispositions générales

Sauf disposition indiquée au plan de zonage, toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 UE : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Dispositions particulières à la zone inondable

Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.

Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
Les soubassements ou sous-sol apparents devront également être traités pour rester apparents.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions

III Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

20% de la surface totale de la zone UE devront rester perméables aux eaux pluviales.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 UE : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

Caractère de la zone UJ :

La zone UJ correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation existantes en zones UA, UB.

La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés le plus souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune de Soultz-Sous-Forêts.

Extrait du rapport de présentation, page 169

Article 1 UJ : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel, commercial ou d'entrepôt
- les constructions ou installations agricoles nouvelles
- les constructions principales à usage d'habitat
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou à toute autre activité
- les installations classées pour la protection de l'environnement

Dispositions spécifiques à la zone inondable

- toutes les constructions ou installations nouvelles dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions à condition de présenter une emprise au sol de moins de 20 m² et moins de 3 mètres de hauteur au faitage.
- les piscines sont admises dans une limite d'emprise au sol de 50m².

Article 3 UJ : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 UJ : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur et via le réseau existant sur l'unité foncière.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UJ : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

- sur chaque unité foncière, la construction devra s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie

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

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

– soit à l'aplomb de la limite parcellaire
– soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
– les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 UJ : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UJ : Emprise au sol

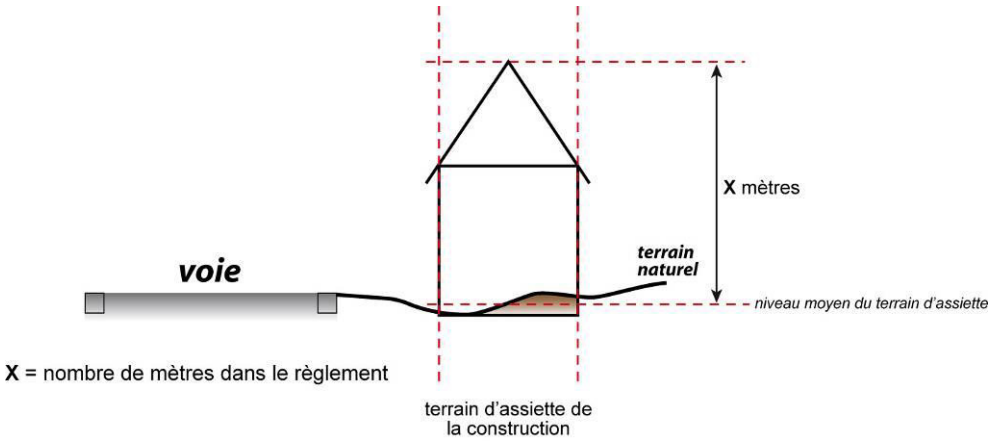
L'emprise au sol maximale cumulée de toutes les constructions est limitée à 30% de l'unité foncière intégrée à la zone UJ.
L'emprise au sol de chaque construction ne pourra pas dépasser 20m².
L'emprise au sol des piscines couvertes ou non ne pourra pas dépasser 50m².

Article 10 UJ : Hauteur maximale des constructions

I Dispositions générales

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



Elle est fixée à 3 mètres hors tout.
Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UJ : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

La création de talus artificiels est interdite.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

III Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 UJ : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 UJ : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 UJ : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX :

La zone UX est une zone urbaine équipée.
Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle comprend un secteur UXa qui correspond à la zone d'activités intercommunale. Elle comprend également un secteur UXd qui n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif, qui lui-même inclut un secteur UXd1.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction qui ne seraient pas intégrés au bâtiment d'activité

Dispositions spécifiques à la zone inondable

- toutes les constructions ou installations nouvelles dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.
- toutes les constructions ou installations nouvelles dans les secteurs de la zone inondable identifiée au plan de zonage n'ayant pas fait l'objet de reconnaissances topographiques et où de fait l'aléa n'est pas connu.

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

– les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques
– les logements de fonction sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'activité présente, que la surface de SHON n'excède pas 120m² et que le logement soit intégré au bâtiment d'activité sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
– les galeries commerciales à condition qu'elles soient intégrées à une surface de vente préexistante et qu'elles en soient le complément en représentant moins de 10% de la SHON de l'établissement.

Dispositions spécifiques à la zone inondable

– dans la zone inondable identifiée au plan de zonage, lorsque les hauteurs d'eau sont inférieures à 1 mètre, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition
  - de ne pas comporter de sous-sol ;
  - de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau ;
  - que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;
  - que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau ;
  - le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètre ;
  - de constituer une extension inférieure ou égale à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU pour les constructions à usage d'activités et de 20 m², une seule fois, pour les habitations.

En secteur UXd1 :

– les constructions sont admises à conditions d'être destinées au stockage, à l'entreposage ou à la fonction de garage et de stationnement pour des raisons de compatibilité avec l'environnement proche.

Article 3 UX : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation et en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

En secteur UXd, l'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :
- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

I Dispositions générales

- sauf disposition indiquée au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Autres dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées

- en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative et par rapport aux limites de la zone UX si aucune disposition de sécurité ne l'interdit
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8UX : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

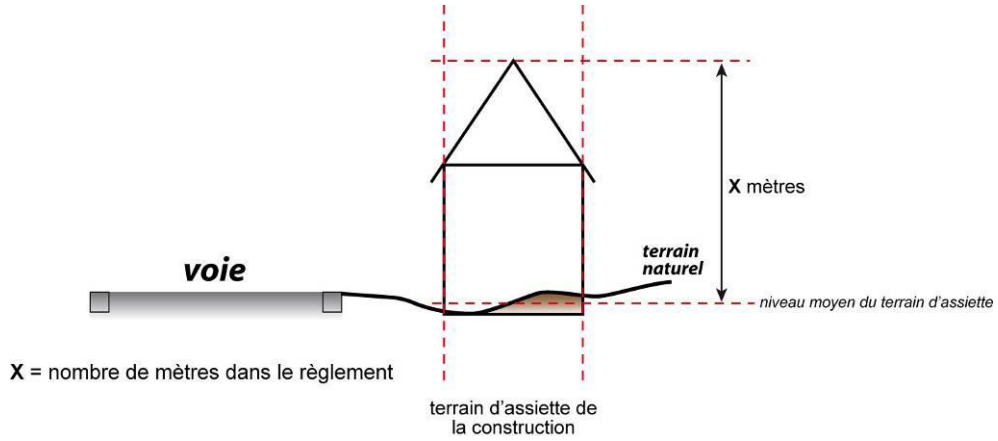
Article 9 UX : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des constructions représentera au maximum 70% de l'unité foncière intégrée à la zone UX.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



La hauteur maximale des bâtiments est fixée à :

- 15 mètres au faitage
- 13 mètres à l'acrotère
- 11 mètres à l'égout de toiture

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

II Dispositions particulières à la zone inondable

Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.

Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12UX : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

– Par tranche de 100m² de SHON	3 places

Pour les constructions à usage de commerces :

Par tranche entamée de 100m² de SHON :

– De 0 à 100m²	2 places
– De 101 à 1000m²	3 places
– Plus de 1001m²	5 places

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

– par tranche de 75m² de SHON	1 place

Pour les autres activités industrielles et artisanales :

– Par tranche de 50m² de SHON	1 place

Les normes de stationnement exigées sont cumulatives et s'appliquent pour une même construction ou un même ensemble de constructions.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts.
Des plantations devront également contribuer à leur intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 places, un arbre doit être planté pour 6 places de stationnement.

Dispositions particulières au secteur UXa

L'espace non bâti entre la RD 28 et les constructions existantes ou à édifier devra être planté d'arbustes.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 UX : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

Caractère de la zone UT :

La zone UT est une zone aménagée.
Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités utilisant les ressources géothermiques pour leur processus ou produisant de l'énergie utile aux bâtiments.

Extrait du rapport de présentation page 169

La zone UT située au lieu-dit Langenacker fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Article 1UT : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles autorisées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- les équipements d'intérêt général ou collectif
- les constructions ou installations nécessaire au fonctionnement de la zone
- toutes les constructions et installations liées à l'activité géothermique ou à une activité qui valorise ce type d'énergie
- les opérations inscrites en emplacement réservé

Article 3UT : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation et en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

Article 4UT : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées
En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Géothermie

Toute construction ou installation devra valoriser au mieux la ressource géothermique disponible soit dans un processus de production, soit pour l'alimentation énergétique des bâtiments et installations.

Article 5 UT : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

I Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative
- soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et par rapport aux limites de la zone UT
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 UT : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

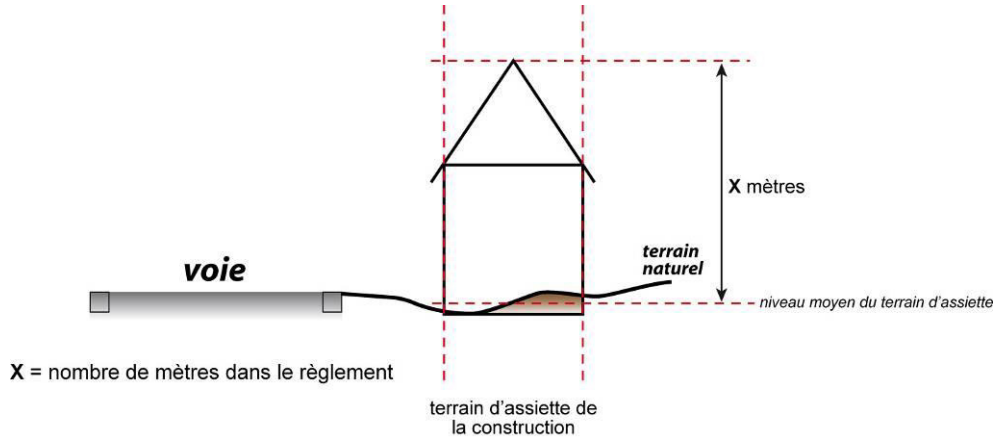
Article 9 UT : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière intégrée à la zone UT.

Article 10 UT : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres hors tout.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation reste conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11 UT : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 UT : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 UT : Espaces libres et plantations

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts. Le recul de la construction par rapport à la voie doit être planté et aménagé.

Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.

Article 14 UT : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU :

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone 1AU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SOULTZ-SOUS-FORÊTS. Conformément aux orientations d'aménagement, la densité minimale recherchée dans les zones de projets de Soultz-Sous-Forêts est de 20 logements à l'hectare.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et aménagements à usage agricole,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs.

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement, les activités, services ou commerces à condition d'être compatibles avec le caractère d'habitation dominant dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celui-ci.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions et installations admises dans la zone.

– les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de chaque secteur de la zone et les constructions et installations admises dans la zone ne peuvent se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux orientations d'aménagement.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

Conditions particulières par secteurs :

Pour le secteur 1AUb, l'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies et porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Pour le secteur 1AUc et IAUh, chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies et porter sur un terrain d'une superficie minimale de 30 ares.

Pour les secteurs 1AUa, 1AUd, 1AUf et 1AUg, chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies et porter sur la totalité de la zone.

Article 31AU : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

II Voirie

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et en impasse sont interdites sauf si celles-ci ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie naturelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente.
Chaque nivellement devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

- les constructions devront être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres
- ou à une distance permettant l'optimisation énergétique du bâtiment à construire.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 1AU : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AU : Emprise au sol

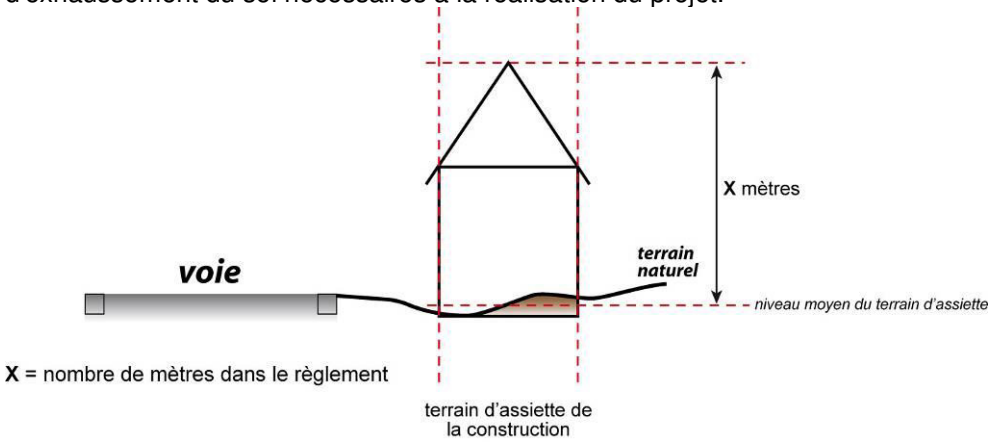
L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 70 % de chaque secteur.

Article 10 1AU : Hauteur maximale des constructions

I Dispositions générales

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :
- 9 mètres à l'égout
- 11 mètres à l'acrotère
- 12 mètres au faîtage

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11 1AU : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.
Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
Les soubassements ou sous-sol apparents devront également être traités pour rester apparents.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :
Une place par tranche de 60m² de SHON est à créer. Toute tranche entamée exige la réalisation de la place de stationnement.

Pour les constructions destinées au commerce, à l'activité ou aux services :
L'espace affecté au stationnement doit correspondre à 50% de la surface de SHON de la construction avec un minimum de 2 places.

Pour les autres types de constructions, les espaces de stationnement devront correspondre aux besoins qu'elles entraînent.

Toute opération portant sur plus de 300m² de SHON devra proposer un espace de stationnement pour les bicyclettes aux dimensions adaptées et à l'accès facile depuis les axes de desserte de l'opération concernée.

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations

30% au moins de l'emprise foncière de chaque opération doit rester perméable aux eaux pluviales.

En secteur IAUb, un écran végétal devra être mis en place en limite Nord de la zone.

En secteurs 1AUf et IAUh, un écran végétal sera planté en limite Sud-Ouest de l'opération.

Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés. Toute atteinte à ces éléments devra s'accompagner d'un projet de restauration ou de replantation.

Article 14 1AU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

Caractère de la zone 1AUE :

La zone 1AUE correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des équipements sportifs et de loisirs, ainsi que les installations et les activités qui sont compatibles avec la vocation de la zone.

La zone 1AUE correspond aux secteurs destinés aux équipements et à leur développement sur la commune de Soultz-Sous-Forêts.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 1AUE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat, d'industrie, de commerce ou d'artisanat ou d'entrepôt ;
- les constructions ou installations agricoles nouvelles ou induisant des distances d'éloignement ;
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

Dispositions spécifiques à la zone inondable

- toutes les constructions et installations nouvelles dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

Article 2 1AUE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol à destination d'équipements sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :

- les opérations d'aménagement et d'urbanisation doivent se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur et respectent les orientations d'aménagement.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.
- les logements de fonction, s'ils sont indispensables au fonctionnement de l'équipement sont acceptés à condition d'être intégrés au bâtiment et que ceux-ci ne présentent pas une surface de plus de 120m² de SHON.

Article 3 1AUE : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 1AUE : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 1AUE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AUE : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

Sauf disposition indiquée au plan de zonage, toute nouvelle construction doit être édifiée à une distance minimale de 5 mètres.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

Article 7 1AUE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Sauf disposition indiquée au plan de zonage, toute construction doit s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de la zone IAUE.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 1AUE : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AUE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 1AUE : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 1AUE : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 1AUE : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 1AUE : Espaces libres et plantations

20% de la surface totale de la zone IAUE devront rester perméables aux eaux pluviales.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 1AUE : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

Caractère de la zone 1AUX :

La zone 1AUX correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone 1AUX correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SOULTZ-SOUS-FORÊTS destinée à permettre le desserrement et l'implantation des activités artisanales ou commerciales.
Elle comprend un secteur 1AUXd le long de la RD 28, rue de Pechelbronn destinée au développement de CEFA.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 1AUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de l'habitat
- l'exploitation agricole ou forestière
- les affouillements et exhaussements du sol
- les parcs d'attractions,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs
- les logements de fonction qui ne sont pas intégrés au bâtiment d'activité

Dispositions spécifiques à la zone inondable

- toutes les constructions ou installations dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

Article 2 1AUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'activités et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :

- l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités en une ou plusieurs tranches,
- la surface minimale d'ouverture de la zone est fixée à 0,50 hectare d'un seul tenant et sans enclave,
- cette surface ne s'applique pas au reliquat permettant de finaliser l'aménagement de toute la zone,
- l'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur et en respect des orientations d'aménagement,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques,
- les logements de fonction, s'ils sont indispensables au fonctionnement de l'entreprise, sont acceptés à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité et que ceux-ci ne présentent pas une surface de plus de 120m² de SHON.
- En secteur 1AUXd, l'ouverture de la zone devra se faire d'un seul tenant et sans création de délaissés inconstructibles ou de terrain enclavé. L'urbanisation de la zone ne sera possible qu'après réalisation d'une étude préalable permettant de limiter les reculs exigés de 75m depuis l'axe de la RD 28 conformément au code de l'urbanisme (article L. 111-1-4).

Article 3 1AUX : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si celles-ci ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.

Article 4 1AUX : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.
En secteur 1AUXd, l'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 1AUX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AUX : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

I Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 1AUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative et par rapport aux limites de la zone 1AUX si aucune disposition de sécurité ne l'interdit.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives,
– aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 1AUX : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

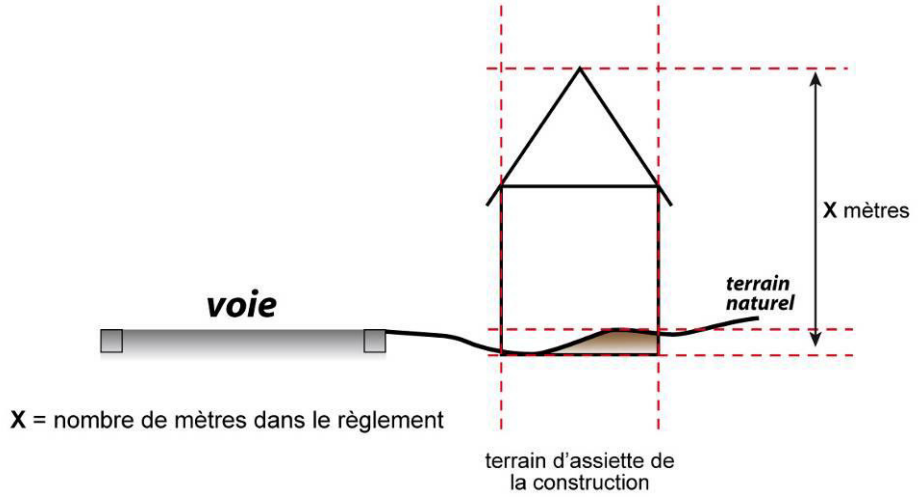
Article 9 1AUX : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des constructions représentera au maximum 70% de la zone 1AUX.

Article 10 1AUX : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



La hauteur maximale des bâtiments est fixée à :

– 15 mètres au faitage
– 13 mètres à l'acrotère
– 11 mètres à l'égout de toiture

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques propres à certaines installations techniques sous condition d'une insertion fine dans son environnement proche.

Article 11 1AUX : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

La création de talus artificiels entourant les constructions est interdite.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

III Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 1AUX : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

– Par tranche de 100m² de SHON	3 places

Pour les constructions à usage de commerces :

Par tranche entamée de 100m² de SHON :

– De 0 à 100m²	2 places
– De 101 à 1000m²	3 places
– Plus de 1001m²	5 places

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

– par tranche de 75m² de SHON	1 place

Pour les autres activités industrielles et artisanales :

– Par tranche de 50m² de SHON	1 place

Les normes de stationnement exigées sont cumulatives et s'appliquent pour une même construction ou un même ensemble de constructions.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 1AUX : Espaces libres et plantations

Chaque opération devra réserver au moins 5% de la surface du projet à l'aménagement d'un espace public (placette, …) qui devra rester perméable aux eaux pluviales.

Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 1AUX : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT

Caractère de la zone 1AUT :

La zone 1AUT correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone 1AUT correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SOULTZ-SOUS-FORETS destinée à permettre le desserrement et l'implantation des activités liées à la géothermie ou qui valorise ce type d'énergie.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 1AUT : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de :
  - l'habitation
  - l'hébergement hôtelier
  - bureaux
  - l'artisanat et le commerce
  - l'entrepôt
  - l'industrie
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs,
- les logements de fonction qui ne sont pas intégrés au bâtiment d'activité.

Article 2 1AUT : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'activité et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :

- l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités en une ou plusieurs tranches,
- la surface minimale d'ouverture de la zone est fixée à 0,50 hectare d'un seul tenant et sans enclave,
- cette surface ne s'applique pas au reliquat permettant de finaliser l'aménagement de toute la zone,
- l'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques,
- les logements de fonction, s'ils sont indispensables au fonctionnement de l'entreprise, sont acceptés à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité, sauf lorsque des dispositions de sécurité l'interdisent et que ceux-ci ne présentent pas une surface de plus de 120m² de SHON,
- les opérations inscrites en emplacement réservé.

Article 3 1AUT : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Article 4 1AUT : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques, non domestiques ou industrielles
L'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

IV Géothermie

Toute construction ou installation devra valoriser au mieux la ressource géothermique disponible dans leur processus ou pour l'alimentation énergétique des bâtiments et installations.

Article 5 1AUT : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AUT : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :
- par rapport aux voies ouvertes à la circulation,
- au nu de la façade du bâtiment,
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

I Dispositions générales

Sauf disposition indiquée au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 1AUT : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées
- soit sur la limite séparative sauf si des contraintes de sécurité l'interdisent,
- soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites de la zone IAUT.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives,
- aux petites constructions,

III Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 1AUT : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AUT : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des constructions représentera au maximum 50% de la zone 1AUT.

Article 10 1AUT : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 1AUT : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 1AUT : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 1AUT : Espaces libres et plantations

10% au moins de la zone 1AUT doit être traitée en espaces verts. Les reculs des constructions par rapport à la voie publique devront être plantés.
Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.

Article 14 1AUT : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU :

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.
Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU. Conformément aux orientations d'aménagement, la densité minimale recherchée dans les zones de projets de Soultz-Sous-Forêts est de 20 logements à l'hectare dans les opérations destinées à l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe est soumise à la réalisation d'une étude préalable de faisabilité.
L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUb est soumise à la réalisation d'une étude hydrogéologique qui déterminera les conditions possibles d'aménagement de la zone.

La zone 2AU intègre une zone 2AUT, non constructible en l'état est spécifiquement destinée à des installations d'activités liées à la géothermie.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

Article 2 - 2AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
Les opérations futures devront respecter les orientations d'aménagement.

La zone 2AUT outre la modification ou la révision nécessaire du document d'urbanisme est destinée à permettre l'implantation d'installations ou de constructions liées à la géothermie.

Article 3 - 2AU : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 - 2AU : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 - 2AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 - 2AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Toute construction doit être implantée à une distance au plus égale à 5 mètres de l'alignement des voies ou à une distance permettant l'optimisation énergétique.

Article 7 - 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées
– soit sur la limite séparative,

– soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Article 8 - 2AU : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 2AU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 - 2AU : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 - 2AU : Aspect extérieur des constructions

Non réglementé

Article 12 - 2AU : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13 - 2AU : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 14 - 2AU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AA

Caractère de la zone AA :

La zone AA correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 AA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations non liées à l'exploitation des terres agricoles.
- toutes les constructions et installations dans les secteurs à protéger identifiés au plan de zonage.

Dispositions spécifiques à la zone inondable

- toutes les constructions sont interdites dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

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

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou liés à l'exploitation des ressources géothermiques.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouverte sur un côté et qu'elles ne comportent pas de dalle et représente moins de 50m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur hors tout.

– l'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA.
– les opérations inscrites en emplacement réservé sont admises.
– les aménagements destinés à la gestion et à la prévention des risques dans les secteurs à protéger.

Article 3 AA : Accès et voies

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 AA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 AA : Caractéristiques des terrains

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.

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

Les installations et constructions de faible emprise devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.
Les autres installations devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations existantes et non-conformes à la règle. Les projets sur ces constructions devront conserver l'alignement existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

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

Les constructions ou installations devront être édifiées :

– soit sur la limite séparative,
– soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations existantes et non-conformes à la règle. Les projets sur ces constructions devront conserver l'alignement existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 AA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

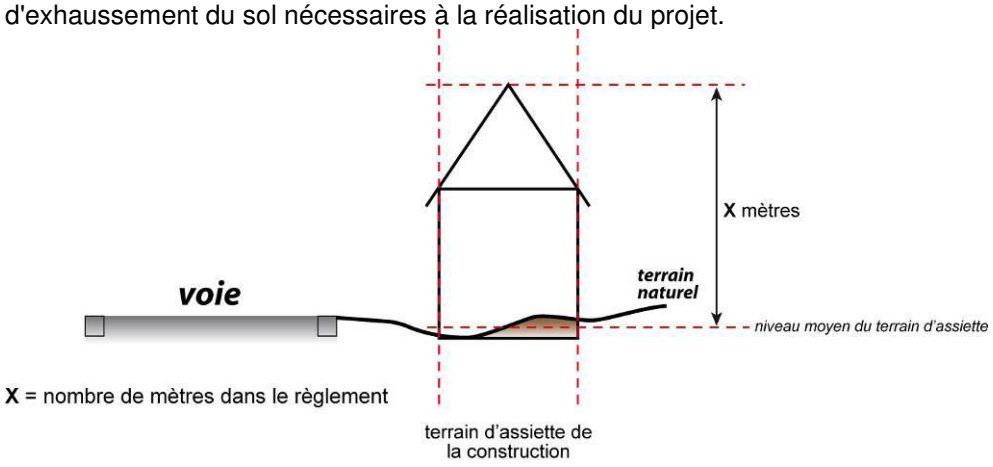
Article 9 AA : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 50m².

Article 10 AA : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.
Toute aggravation de la hauteur en cas de rénovation est interdite.

Article 11 AA : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 AA : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13 AA : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Toute atteinte à ces éléments devra s'accompagner d'un projet de restauration ou de replantation.
Il est conseillé de s'inspirer de la liste des essences locales pour tout projet de plantation ou de replantation (liste disponible sur le site biodiversite.grandest.fr).

Dispositions spécifiques à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 AA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC

Caractère de la zone AC :

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 AC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- les constructions à un usage hôtelier ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs.
- l'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement d'unités mobiles sur un même terrain.
- les dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants.
- les constructions destinées à l'hébergement (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme…) et au commerce (vente directe de produits à la ferme…) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

Article 3 AC : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Article 4 AC : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
En l'absence de branchement possible au réseau public d'alimentation en eau potable, le recours à un captage individuel est admis dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 AC : Caractéristiques des terrains

Les talus artificiels sont tolérés à condition de ne pas entourer la construction et de respecter le sens de la pente du terrain naturel.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :
- par rapport aux voies ouvertes à la circulation,
- au nu de la façade du bâtiment,
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

La construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques d'intérêt général ou nécessaires aux réseaux et équipements d'intérêt général.

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

Les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite séparative.
Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 AC : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

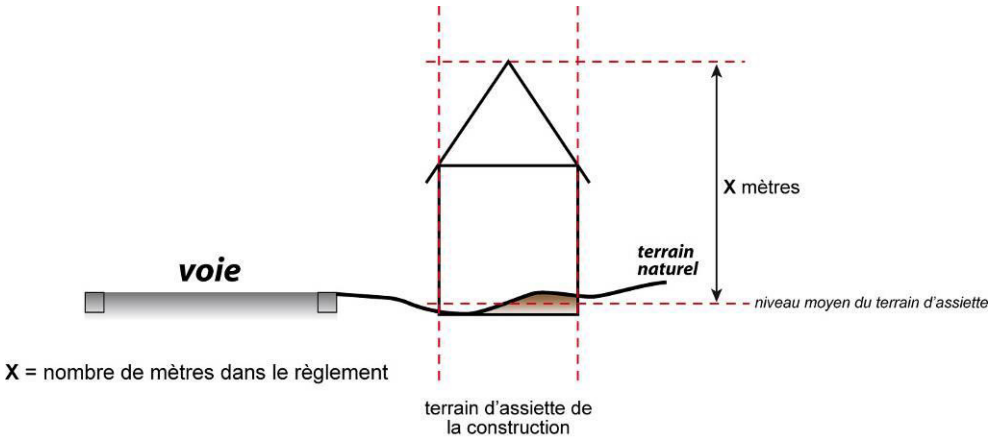
Article 9 AC : Emprise au sol

L'emprise au sol des habitations est limitée à 100m².

Article 10 AC : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



Habitations

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et est limitée à 6 mètres.

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère et est fixée à 8 mètres.

Toute aggravation de la hauteur en cas de rénovation ou de transformation est interdite.

Article 11 AC : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.

Façades

Les couleurs vives sont interdites.
Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre (hors dispositif d'énergies renouvelables).
Les bâtiments comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques devront être nécessaires à l'exploitation agricole.
L'ensemble des bâtiments sur la même unité foncière devra présenter des pentes de toitures similaires, sauf pour des raisons techniques liées à l'exploitation agricole.

Article 12 AC : Stationnement des véhicules

Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions à implanter, notamment le stationnement des engins agricoles.

Article 13 AC : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus.
La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres.
Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés.
Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 14 AC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

Caractère de la zone NA :

La zone NA est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 NA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- les constructions à destination de :
  - l'habitation,
  - l'hébergement hôtelier,
  - bureaux,
  - commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole ou forestière,
  - fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts de bois et de fourrage,
- la création d'étangs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- toutes les constructions et installations dans les secteurs à protéger identifiés au plan de zonage.

Dispositions spécifiques à la zone inondable

- toutes les constructions et installations nouvelles dans la zone inondable identifiée au plan de zonage,

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

- toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.
- les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, dans la limite d'une emprise au sol cumulée de 15 m² par unité foncière.
- les installations de lutte contre les risques dans les secteurs à protéger identifiés au plan de zonage.
- l'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone NA.
- les opérations inscrites en emplacements réservés sont admises.

Article 3 NA : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 NA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales
En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 NA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :
- par rapport aux voies ouvertes à la circulation,
- au nu de la façade du bâtiment,
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

I Dispositions générales

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements ou de transformations limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

I Dispositions générales

Les murs des constructions devront être édifiés :
- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements ou de transformations limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 NA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

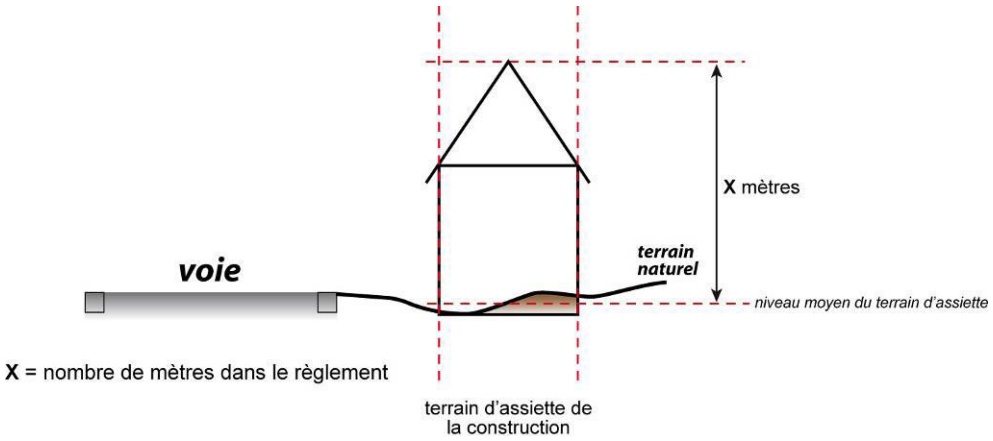
Article 9 NA : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15m² par unité foncière.

Article 10 NA : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout.
Toute aggravation de la hauteur est interdite.

Article 11 NA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Pour les bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, les surfaces réfléchissantes qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

III Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 NA : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 NA : Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 NA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

Caractère de la zone NH:

La zone NH est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle se compose des secteurs comprenant du bâti isolé, les équipements de loisirs et les constructions non raccordées aux réseaux.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 NH : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- les constructions à destination de :
  - l'hébergement hôtelier,
  - bureaux,
  - commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts de bois et de fourrage,
- la création d'étangs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dispositions spécifiques à la zone inondable

- toutes les constructions et installations dans la zone inondable identifiée au plan de zonage,

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement du site.
- les constructions ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, dans la limite d'une superficie cumulée de 15 m² par unité foncière.
- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes, à condition de conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations à condition d'être liées à des équipements de loisirs, d'équipements sportifs.
- les installations et constructions liées à la pratique du camping en dehors des sites aménagés à cet effet.
- les logements de fonction dans une limite maximale de 120m² de SHON cumulée, à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'équipement créé, et qu'ils soient intégrés aux bâtiments existants.

Article 3 NH : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Article 4 NH : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, ces eaux doivent être gérées conformément à la réglementation en vigueur.

III Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

Article 5 NH : Caractéristiques des terrains

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :
- par rapport aux voies ouvertes à la circulation,
- au nu de la façade du bâtiment,
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

I Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de la voie.
Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

I Dispositions générales

Les murs des constructions devront être édifiés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 NH : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

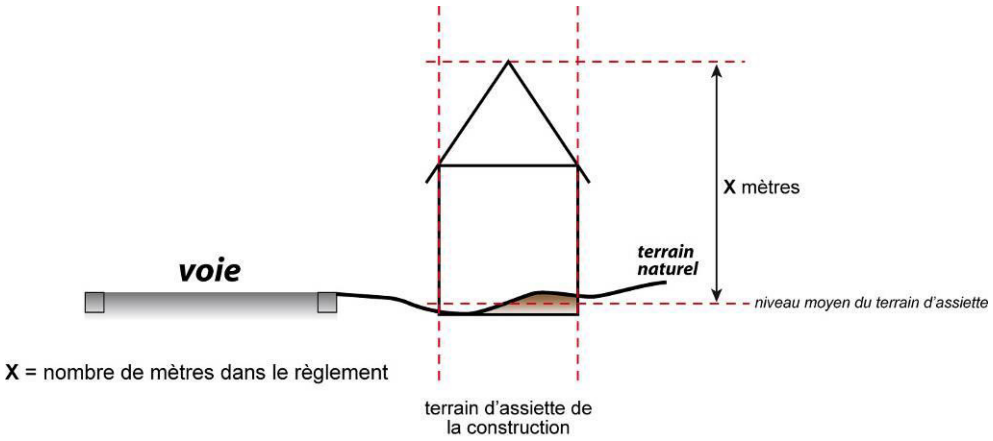
Article 9 NH : Emprise au sol

- l'emprise au sol peut être augmentée au maximum de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU.
- toutes les constructions et installations sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières destinées à une même activité ou à un même type d'équipement ne devront pas dépasser une emprise au sol cumulée de 2 000m²

Article 10 NH : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



- la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- toute aggravation de la hauteur en cas d'extension, de rénovation ou de réhabilitation est interdite.

Article 11 NH : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II Dispositions particulières

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, les surfaces réfléchissantes qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

III Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 NH : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors du domaine public.
Les espaces de stationnement, existants ou à créer doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 NH : Espaces libres et plantations

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres et il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue.

Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 NH : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.