

## **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

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

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

#### **UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

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

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

- 2.2 La transformation et l'extension des constructions agricoles à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.
- 2.3 Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.4 La reconstruction après sinistre dans des volumétries identiques des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UA 3 : Accès et voirie**

#### 3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### 3.2 Voirie :

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

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

### **UA 4 : Desserte par les réseaux**

#### 4.1 Eau potable :

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

#### 4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

#### 4.3 Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

6.1 Les façades sur rue des constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 10m maximum par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le cas d'une implantation avec un retrait, la continuité bâti sur la rue devra être assurée par un mur, muret ou clôture.

6.2 Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UA 6.1 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.

6.3 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions qui s'implantent en deuxième profondeur.

6.4 Les postes de transformation pourront s'implanter à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques comprise entre 0 et 1,5m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

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

- 7.1 Les constructions pourront s'implanter
- soit sur limites séparatives,
  - soit avec un recul compris entre 0,3 et 0,8m
  - dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite qui en ait le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

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

## **UA 9 : Emprise au sol**

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> maximum au sol est autorisée, 200 m<sup>2</sup> pour un bâtiment nécessaire à l'activité agricole.
  - en cas de reconstruction après sinistre sans aggravation de l'emprise au sol initiale, si celle-ci est supérieure à 50% ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - pour permettre la réhabilitation avec changement d'affectation de bâtiments existants
- 9.3 Un dépassement de l'emprise au sol est autorisée pour la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole
- 9.4 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

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

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.

De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 13 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

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

- 10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1,2m, calculés au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

## **UA 11 : Aspect extérieur**

### **11.1 Bâtiments :**

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

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

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

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

### **11.2 Matériaux :**

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

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

### **11.3 Toitures :**

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

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

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

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

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

- pour des constructions annexes contiguës ou non-contiguës à la construction principale,
- pour des bâtiments agricoles, la pente de peinture sera comprise entre 20 et 52°
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.4 Clôtures :

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

11.4.2 Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

En cas de refection, de reconstruction à l'identique ou de construction de porches, cette hauteur peut être dépassée. De plus, uniquement en présence d'un porche, des murs d'une hauteur supérieure à 2m pourront le prolonger sur toute la longueur de l'unité foncière donnant sur rue.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit ou d'aspect « pierre de taille» ,
- soit d'une plantation de haies, de préférence de plantes caduques
- soit d'un grillage,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,7 et 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2

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

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

## **UA 12 : Stationnement**

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

## **UA 13 : Espaces libres et plantations**

Il devra être prévu 50m<sup>2</sup> d'espaces libres, non destinés à du stationnement ou de l'accès, par logement, jusqu'à 4 logements, puis 100m<sup>2</sup> par logement supplémentaire.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé