

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

---

---

### Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux zones industrielles et artisanales existantes.

Elle est divisée en 3 secteurs de zone : UCa, UCb et UCc.

Les parties de zone UC situées dans le périmètre des zones inondables de la Bruche délimitées par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 sont repérées par l'indice i4. Dans ces sous-secteurs les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone ne le seront que sous réserve de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains, prescriptions qui seront définies dans les conditions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles des zones inondables de la Bruche.

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

#### Article 1 UC - Sont interdits

---

##### **1. Dans les secteurs UCa et UCb :**

- 1.1. Les lotissements pour l'habitation.
- 1.2. Les constructions à usage agricole et d'habitation, autres que celles visées à l'article 2 UC ci-dessous.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les étangs.
- 1.5. Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol.

##### **2. Dans le secteur UCc :**

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article 2UC ci-dessous

## **Article 2 UC - Sont autorisés par exception ou sous conditions spéciales**

---

### **1. Dans les secteurs UCa et UCb**

1.1. Un logement de fonction ou de gardiennage par entreprise, à condition :

- qu'il soit destiné à des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- qu'il soit intégré dans le bâtiment d'activité ;
- que sa superficie n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

1.2. Les travaux d'aménagement des bâtiments existants.

1.3. Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **2. Dans le secteur UCc**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités aéronautiques à l'exploitation de la voie ferrée et à l'exploitation des réseaux publics.

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

### **Article 3 UC - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1.2. Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

- 1.3. La desserte de la zone se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale, l'accès direct des riverains étant interdit. par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie; en fonction de sa position, de sa configuration (distance de visibilité et vitesse d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.

## **2. Voirie**

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. La longueur des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres. Ce chiffre peut être dépassé si la commune prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services public (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **Article 4 UC - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées vers les dispositifs d'assainissement autonome, conformément à en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions directement raccordées au réseau, quand celui-ci sera réalisé

## **Article 5 UC - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée comme suit :

- secteur UCa :

. en retrait de l'axe des voies publiques à une distance au moins égale à 10 mètres,

. toutefois les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que poste de transformation électrique etc..., peuvent être implantées en recul de l'alignement des voies publiques à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

- secteurs UCb et UCc:

. à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques.

- secteur UCc:

. à 5 mètres de l'emprise de la voie ferrée, à l'exception des installations directement nécessaires à l'exploitation des voies ferrées.

## **Article 7 UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 mètres.
3. Lorsque les contraintes techniques ou l'exiguité de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer, peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de cette limite.

## **Article 8 UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

## **Article 9 UC - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

## **Article 10 UC - Hauteur des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, silos, tours de fabrication ..etc. dont la hauteur n'est pas limitée.

## **Article 11 UC - Aspect extérieur des constructions**

---

1. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2. Clôtures**

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

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres comptés à partir du terrain naturel

## Article 12 UC - Stationnement des véhicules

### 1. Dispositions générales

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

### 2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Bureaux</u> - Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de plancher hors-oeuvre net pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u> - Nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> hors-oeuvre net (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup></li> <li>. de 100 à 1000 m<sup>2</sup></li> <li>. au-delà de 1000 m<sup>2</sup></li> </ul>	3 4 6
<u>Autres équipements</u> - restaurant : 10 sièges - station-service : par poste de lavage ou de graissage	3 5
<u>Activités industrielles</u> - Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

### **3. Dispositions particulières**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en réalisant des aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

### **Article 13 UC - Espaces libres et plantations**

---

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.  
En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.
2. Dans la zone UCb, la plantation de rideaux d'arbres pourra être imposée.

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

### **Article 14 UC - Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

### **Article 15 UC - Dépassement du C.O.S.**

---

Sans objet.