

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone

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

Elle correspond aux extensions récentes du village.

Elle est divisée en 4 secteurs de zone : UBa, UBb, UBc , UBd.

Les parties de zone UB 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 UB - Sont interdits

1. Les constructions à usage d'activité, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
2. Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
4. Les carrières.
5. Les étangs.
6. Les terrains de campeurs et les terrains de caravanes.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous

Article 2 UB - Sont autorisés sous conditions spéciales

Nonobstant les dispositions du § 1 de l'article précédent, sont autorisés :

1. Les constructions à usage d'activité compatibles avec le voisinage d'habitations.
2. Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB - 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.

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. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 150 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés 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 afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB - 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. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Toutefois dans les secteurs de zone UBc et UBd non desservis par le réseau public, les eaux usées doivent être évacuées vers des dispositifs d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de façon à permettre le raccordement au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux industrielles

Les eaux usées industrielles 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 pré-traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 5 UB - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile.

Cette règle ne s'applique pas :

- le long de voies où une ligne de constructions existantes est établie à moins de 5 mètres de l'alignement : les constructions nouvelles pourront, par exception, s'implanter suivant cette ligne ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels postes de transformation électrique ...etc, dont qui peuvent être implantées en recul de l'alignement à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

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

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment, ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci une profondeur maximum de 20 mètres comptés à partir de l'alignement défini à l'article 6 UB ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelles les prospectifs définis au § 2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions annexes peuvent jouxter toutes limites séparatives si leur hauteur n'exécède pas 2,5 mètres au droit de cette limite et si aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
2. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($D \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel en bande, les prospectifs tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition, toutefois, de se conformer à l'article 8 UB ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à une même propriétaire.

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique ...etc, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 mètres.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance de 4 mètres ou plus peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité

Article 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UB - Hauteur des constructions

1. Hauteur relative

- 1.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.
- 1.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 1.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen de la voie de desserte du bâtiment à construire ne peut excéder 12 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout des toitures.

3. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs (Ecoles – Gymnases etc) et aux pylônes électriques.

Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions

1. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite 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 matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, par des dalles, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètres. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres, y compris le mur bahut éventuel.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder deux mètres.

Article 12 UB - 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>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- collectif :	
.. par logement jusqu'à 3 pièces	2
.. de plus de 3 pièces	3
- maison individuelle	3
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u>	
- Nombre de places pour 40 m ² hors-œuvre net (vente + réserve)	1
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite :	
. primaire et maternelle	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	3
- cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges	1
- station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
<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 UB - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis situés entre l'alignement et la ligne des constructions doivent être plantés ou aménagés, et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,6 dans les zones UBa , UBb
- 0,4 dans les zones UBc et UBd.

Article 15 UB - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé dans les cas suivants :

- . pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;

- . lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface minimum de 140 mètres carrés de plancher hors œuvre. Le dépassement dans ce cas est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher ;
- . pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L.332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article R.332-13 du même Code.

Le dépassement ne saurait excéder 20 %.