

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractères de la zone

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB correspond aux extensions du tissu ancien avec un bâti moins dense. Elle est destinée à accueillir de l'habitat ainsi que les activités, services et équipements qui en sont le complément normal.

Elle possède un secteur de zone :

- secteur UB_i inclus dans la zone de type IV soumise à un risque d'inondation telle que définie par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 délimitant les zones inondables de la Bruche.

Information

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités de part et d'autre de la RN 420, les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur définissant des mesures d'isolation acoustique en application de la loi relative à la lutte contre le bruit.

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

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises

1. O.U.S. admises

Dans toute la zone

- 1.1. Sont admises les O.U.S. de toute nature et de toutes destinations sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2 ci-dessous.
- 1.2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2. O.U.S. admises sous conditions

Toutefois, les O.U.S. suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans toute la zone

2.1. Les constructions à usage industriel à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'un établissement industriel existant et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que ledit établissement.

2.2. Les installations classées nécessaires aux activités admises dans la zone.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres O.U.S. admises dans la zone.

2.4. Les garages collectifs de caravanes sous réserve d'être prévus dans des bâtiments existants.

*Dans le secteur UB*i**

2.5. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sous réserve du respect de prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral délimitant les zones inondables de la Bruche. (*)

Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les O.U.S. visées au paragraphe 2 de l'article 1 UB qui ne satisfont pas aux conditions fixées.
2. Les lotissements à usage principal d'activités artisanales.
3. Les terrains de camping et de caravanes.

(*) *Cet arrêté préfectoral pris en date du 25 novembre 1992 constitue une servitude d'utilité publique et qu'à ce titre la D.D.A.F. doit être consultée. Cet arrêté est intégralement annexé au rapport de présentation du P.O.S.*

4. Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir.
5. Les carrières.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 1.2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Tout nouvel accès direct à la RD 392 est interdit à proximité du carrefour RD 118/RD 392.
- 1.5. Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.
- 1.6. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Voirie

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

2.3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale de 6 mètres.

2.4. Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB - Desserte par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

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

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

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, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir 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.

3. 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 voies et emprises publiques

1. Cas des voies routières

1.1. Dispositions générales

1.1.1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifée suivant la ligne des constructions existantes.

1.1.2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

1.1.3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
La reconstruction d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions et si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

1.2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 1.2.1. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc...qui peuvent être édifés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement ;
- 1.2.2. aux bâtiments annexes destinés au stationnement des véhicules qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement ;
- 1.2.3. aux constructions et installations édifées à l'arrière d'un bâtiment existant ;
- 1.2.4. aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

2. Cas des voies d'eau

2.1 Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges de la Bruche et 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

2.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne concernent pas :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants
- les constructions et installations publiques nécessaires à la régulation hydraulique des cours d'eau et à la protection contre les crues.

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

1. Implantations jouxtant la limite séparative

1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans le cas de maisons en bande ou jumelées.

1.2. Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite séparative dans le cas de bâtiments :

- dont la longueur n'excède pas 10 mètres par limite,
- dont la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres à la gouttière ou 6 mètres au faîtage en cas de pignon orienté sur la limite.

Au-delà d'une distance de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres.

1.3. Le bâtiment à construire, dont l'implantation est autorisée en limite séparative, peut également être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect. Ce recul doit être équivalent à 0,80 mètre compté de la limite séparative à la façade du bâtiment à construire.

2. Implantation avec prospects

- 2.1. A moins que 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 séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Dispositions particulières

- 3.1. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise, dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 20 m², qui peuvent être édifiées soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- 3.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- La reconstruction d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions et si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à 4 mètres.

Article 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UB - Hauteur des constructions

1. Dispositions générales

- 1.1. Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Toute construction nouvelle doit satisfaire à ces deux règles de hauteur :

- hauteur maximale à l'égout de la toiture
- hauteur maximale au faîtage.

Ces hauteurs sont mesurées verticalement du terrain naturel d'assiette de la construction. En cas de terrain en pente, elles sont mesurées par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

- 1.2. Les hauteurs maximales des bâtiments sont fixées à :

- 7 mètres à l'égout de la toiture
- 12 mètres au faîtage.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 2.1. Aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication dont la hauteur n'est pas limitée.
- 2.2. A l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée des bâtiments existants non conformes aux présentes règles, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 2.3. A la reconstruction des bâtiments existants à condition que le gabarit du bâtiment reconstruit n'excède pas celui du bâtiment initial et qu'il conserve la même destination.

Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

L'autorisation 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.

2. Dispositions particulières

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Article 12 UB - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
<u>Pour les nouvelles constructions</u>	
- par logement	2
- par maison individuelle	2
<u>Pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u>	
- par nouveau logement créé	1
<u>Pour les résidences pour personnes âgées</u>	
- pour 5 logements	1
<u>Pour les établissements hospitaliers et les cliniques</u>	
- pour 2 lits	1
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- par tranche de 33 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface hors oeuvre nette	
. de 0 à 100 m ²	3
. de 100 à 1.000 m ²	4
. au-delà de 1.000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface hors oeuvre nette	?
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
- pour 10 sièges	1
<u>Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire</u>	
- par classe	1
<u>Pour les équipements 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.	
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1) 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.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

3. Dispositions particulières

- 3.1. En cas de création de locaux commerciaux par changement d'affectation d'un bâtiment existant, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'au-delà d'une première tranche de 80 m² de S.H.O.N., pour laquelle aucune place n'est exigée.
- 3.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
 - soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,
 - soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UB - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

1. Dispositions générales

Le C.O.S. est fixé à 0,6.

Toutefois, aucun C.O.S. n'est fixé pour les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers.

2. Dispositions particulières

2.2. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est autorisée avec une densité au plus égale à celle initialement bâtie à condition que soit conservée l'affectation initiale.

Article 15 UB - Dépassement de C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé :

- 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,
- lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface minimale de 180 m² de plancher hors oeuvre nette. Le dépassement dans ce cas est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher, constructions existantes comprises,
- 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 C.O.S. est limité à 20% de la S.H.O.N. maximale obtenue en application de l'article 14 ci-dessus.