

CHAPITRE II – ZONE UC

Extraits du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

" La zone UC couvre les extensions du village ancien et comprend des équipements publics et des activités. Caractérisée par un bâti essentiellement résidentiel, cette zone peut encore être densifiée et la mixité des fonctions doit y être encouragée.

Elle comprend trois types de secteurs :

- les secteurs UCa correspondant aux franges bâties situées en pied de coteaux;
- le secteur UCb à vocation mixte d'habitat et d'activités, situé le long de la RD 18bis;
- le secteur UCc, une enclave non bâtie importante à l'intérieur du tissu urbain.

Ces deux derniers secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) destinées à guider les opérations d'aménagement et de construction en permettant d'assurer à la fois une bonne organisation interne et leur intégration dans le site et le tissu urbain du village."

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage de production industrielle ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels et artisanaux existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie d'accès et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- 1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6 Les constructions dans une zone de recul de 4 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.
- 1.7 La destruction ou la modification de l'aspect des éléments de paysage identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- 1.8 La suppression, la réduction ou le changement de destination des espaces plantés ou à planter identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités ou de services sont admises à condition d'être compatibles avec la vocation urbaine de cette zone et avec la proximité d'habitations.
- 2.2** L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement sont admis à condition que ces installations classées ne créent pas de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4** L'extension des bâtiments agricoles existants est possible dans la zone s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.5.** Outre les dispositions du présent règlement, les aménagements, installations, travaux et constructions dans les secteurs UCb et UCc devront respecter les principes formulés dans les orientations d'aménagement et de programmation faisant l'objet du document 4 du dossier de PLU.

Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès aux voies ouvertes au public

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.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité du trafic sur la voie et de la circulation induite par l'opération d'aménagement ou de construction.

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir deux logements au plus et à 6 mètres dans tous les autres cas.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, ne peuvent excéder une longueur de 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Le diamètre de cette place de retournement devra être au minimum de 16 mètres dans le cas des voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur.

3.3 Dans les secteurs UCb et UCc :

Outre l'application des dispositions qui précèdent, la desserte des opérations d'aménagement et de construction dans ces secteurs devra être conçue dans le respect des principes définis dans le document n°4 intitulé "Orientations d'Aménagement et de Programmation" contenu dans le dossier de PLU.

Pour le secteur UCb, tout nouvel accès direct sur la RD 18bis est interdit.

Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunications

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la nature du sol, à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communications numériques et de télédiffusion, les raccordements et branchements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Dans le secteur UCc, pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales, quand cela est possible, seront recueillies dans le milieu naturel superficiel.

Article UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1** Les constructions devront être établies avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Toutefois, lorsque les constructions voisines existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, la nouvelle construction pourra assurer la continuité dudit alignement.
- 6.2** En cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, son extension côté rue pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue, sauf s'il en résulte un risque pour la sécurité publique.
- 6.3** Les dispositions des articles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas aux :
- carports d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage et d'une emprise maximale de 20 m² ;
 - terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
 - bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci ;
 - travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées avec un recul de la voie inférieur à 4 mètres ou à l'alignement.

- 6.4** Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la rive des cours d'eau.
- Les clôtures implantées à moins de 4 mètres de la rive des cours d'eau doivent être réalisées de façon à pouvoir se démonter facilement.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe suivant, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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.
- 7.2** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur à l'égout du toit au droit de la limite séparative ne dépasse pas 5 mètres et leur longueur cumulée ne dépasse pas 10 mètres sur une seule limite et 20 mètres au total.

Sauf dans le secteur UCb, pour les bâtiments à usage d'activités, la hauteur ci-dessus peut être portée à 6 mètres au-delà d'une distance de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie principale desservant la propriété.

- 7.3** Les dimensions indiquées au paragraphe 7.2 ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en excéder ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.

Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UCa et UCb, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 250 m² par bâtiment

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur maximale au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 13 mètres mesurés au droit du bâtiment à partir du point le plus bas du niveau de la chaussée de la voie lui donnant accès.
- 10.2** La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions de toute nature est limitée à 8 mètres mesurés au droit du bâtiment à partir du point le plus bas du niveau de la chaussée de la voie lui donnant accès.
- 10.3** Dans les secteurs UCa, la hauteur des bâtiments ne pourra pas excéder un niveau droit plus un niveau de combles. Les sous-sols ne sont pas pris en compte comme niveau lorsque la dalle du rez-de-chaussée dépasse de moins de 2 mètres le point le plus bas du niveau de la chaussée au droit du terrain.
- Dans tous les cas, outre les dispositions du paragraphe UC 10.1, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature ne pourra pas excéder 10 mètres mesurés verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.4** Sauf dans les secteurs UCa, UCb et UCc, la hauteur maximale des bâtiments et ouvrages d'intérêt public peut être portée à 18 mètres en cas de nécessité technique ou liée à leur fonctionnement.
- 10.5** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions et installations devront présenter une simplicité de volumes et d'aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Toitures

La forme des toitures et leur teinte devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes

Superstructures

Les paraboles et dispositifs de climatisation, s'ils ne peuvent être installés sous toiture ou masqués, devront être intégrés au mieux à leur environnement par leur teinte, leur dimension et leur emplacement, non visible ou le moins visible possible à partir de la rue, et ne pourront pas dépasser la hauteur du faîçage ou de l'acrotère des constructions.

Clôtures

Les clôtures situées en bordure de la voirie départementale ou communale ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1m30, la hauteur maximale des murs-bahuts ou pleins étant fixée à 60 cm.

Les autres clôtures, quelle que soit leur nature, ne pourront excéder 2 mètres de hauteur totale, la hauteur maximale des murs pleins étant limitée à 1 mètre.

Les murets de soutènement à édifier ou à modifier le long de la voie ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures et devront reprendre ou conserver l'aspect de pierre naturelle.

11.2 Dispositions particulières

Dans le secteur UCb :

- tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau de végétation dense;
- la pente minimale des toitures est fixée à 20° pour les bâtiments à usage d'activité et 27° pour les bâtiments à usage d'habitation;
- les toitures des bâtiments à usage d'habitation devront être couvertes de tuiles de couleur rouge ou brun. Celles des bâtiments à usage d'activité devront être couvertes de tuiles ou de tôle laquée non brillante de couleur rouge ou brun;

Dans le secteur UCc :

Les couvertures et teintes de façades devront assurer une cohérence visuelle avec le centre ancien.

Fronts urbains :

Aux entrées de l'agglomération par les rues de Rouffach et de Soultzmatt ainsi que le long de la RD 18bis l'aménagement des terrains et la conception des bâtiments à édifier devra prendre en compte la qualité de la perception visuelle du village dans sa globalité et assurer une bonne transition avec les espaces naturels ou bâtis environnants.

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts ou plantés à raison de 10% au moins de la superficie du terrain.

13.2 En cas de construction ou de travaux d'aménagement sur les terrains comportant des éléments de paysage identifiés et localisées sur le plan de zonage, des plantations arbustives ou des haies constituées d'essences locales devront être maintenues ou créées sur ces espaces.

Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.