

## **CHAPITRE I – ZONE UA**

Il s'agit d'une zone à caractère central, dans laquelle la mixité de l'habitat et la diversité des fonctions sont admises.

### **Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.** Les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2.** L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage.
- 1.3.** La création d'exploitations agricoles.
- 1.4.** La création d'établissements industriels.
- 1.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - 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 hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrière.

### **Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1.** Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de cette zone à caractère central et avec la proximité d'habitations.
- 2.2.** La démolition de tout ou partie d'une construction existante après obtention d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement, si ce projet ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ou à la sécurité publique.
- 2.3.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain ou l'implantation de la construction est envisagée.

- 2.4.** La création d'établissements :
- artisanaux s'ils n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
  - commerciaux s'ils ont une surface hors œuvre nette inférieure à 500 m<sup>2</sup>
- 2.5.** La création d'établissements comportant des installations classées, si ces installations classées sont nécessaires aux besoins des habitants, compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
- 2.6.** Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de la voie ferrée Paris-Est-Mulhouse-ville, de la RD 103 et de la RD 419, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêt préfectoral du 24 Juin 1998 modifié par arrêté préfectoral du 11 octobre 1999.  
L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et la liste des infrastructures concernées mentionnant la profondeur sur laquelle s'appliquent ces dispositions sont annexés au présent règlement.

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être dans leur partie terminale aménagées afin de permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long.

#### **3.2. 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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction d'Eau Potable**

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

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements 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**

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

En cas d'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

## **Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Toute construction doit se faire à l'alignement architectural. En cas de décrochement des bâtiments qui encadrent la construction présente ou à venir, cette dernière pourra être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit érigée entre ces deux limites.

**6.2.** En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées à une distance maximale de 4 mètres comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.3.** S'il existe une construction répondant aux dispositions de l'article UA 6.1 ou UA 6.2 ou si le projet d'aménagement comporte au moins une construction répondant aux dispositions de l'article UA6.1 ou UA 6.2, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.

La continuité urbaine peut exceptionnellement être assurée par un mur plein percé d'un porche d'accès.

**6.4.** Sauf si elles revêtent un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation, les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles 6.1 ou 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.

**6.5.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul définie à l'article UA 6.2 s'il y a lieu :**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cependant, des constructions peuvent être réalisées en retrait d'une ou des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ;
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
- Toutefois, lorsqu'il existe sur le terrain voisin un bâtiment implanté en léger recul par rapport à la limite séparative, la construction à édifier ne pourra s'implanter sur la limite séparative concernée. Elle devra s'implanter de telle sorte qu'une distance de 80 centimètres au moins et 1,20 m au plus soit maintenue entre les deux constructions (schlupf)

**7.2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul définie à l'article UA 6.2 s'il y a lieu :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :

- 7.2.1. dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
- 7.2.2. si leur hauteur totale n'excède pas 5 mètres ;
- 7.2.3. s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, la nouvelle construction lui sera adossée sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur sans en dépasser la longueur ni la hauteur ;
- 7.2.4. lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune, auquel cas les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale admise dans la zone.

### **7.3. Cas des extensions mesurées**

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur par rapport à la voie.

Les extensions mesurées peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

- 7.4. Dans tous les cas les dispositions de l'article UA 8 doivent être respectées.

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

Sauf en cas de contiguïté, les constructions devront respecter les dispositions suivantes : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 3 mètres.

## **Article UA 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

- 10.2. Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder 3, y compris les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètres.

- 10.3.** La hauteur maximum est limitée à 5 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage du toit au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement sauf dans les cas visés par les articles UA 7.2.2. et UA 7.2.3. Dans cette hypothèse, les règles de hauteur sont définies par ces articles.
- 10.4.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.
- 10.5.** Les bâtiments publics ayant une fonction d'intérêt général peuvent avoir une hauteur maximum de 15 mètres.

## **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

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, 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute transformation de façade doit respecter le style de l'architecture préexistante. En particulier, les garages et les vitrines doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Les murs pleins exceptionnellement admis à l'article UA 6.3 pour assurer la continuité urbaine doivent faire l'objet d'un traitement visant à assurer leur intégration dans le corps de rue. Ils peuvent comporter des trompe-l'œil restituant les modénatures utilisées dans le projet de construction.

### **11.2. Matériaux**

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

Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de couleur rouge nuancé, rouge brun ou vieilli masse. Cette disposition ne s'applique qu'aux constructions neuves ainsi qu'en cas de réfection de la totalité de la toiture.

### **11.3. Clôtures**

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

#### Implantation

Les clôtures sont implantées à l'alignement des voies.

### Aspect

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et correspondre au caractère urbain de la zone en bordure du domaine public.

Leur hauteur totale, tant en bordure du domaine public, que sur limites séparatives, ne pourra dépasser 1,90 mètres.

## **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher nette 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 en annexe 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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

## **Article UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant.

## **Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.