

## **CHAPITRE II – ZONE UB**

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle de moyenne densité.

### **Article UB 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.
- 1.7.** En limite du ban communal de Gommersdorf à l'Ouest de la RD103, pour tenir compte de l'existence d'une exploitation agricole d'élevage, toute construction sur une profondeur de 18 mètres comptés à partir de la limite communale.

### **Article UB 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 résidentiel de moyenne densité 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 le caractère 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'arrêté 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 UB 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 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 dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

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 UB 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 UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

**6.2.** Dans le cas des îlots où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance minimum à partir de l'axe des voies soit au moins égale à 4 mètres.

- 6.3.** 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.
- 6.4.** 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 UB 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 UB 6.2 s'il y a lieu :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 4 mètres.

**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 UB 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 4 mètres.

Toutefois, des 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 UB 8 doivent être respectées.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point de la construction projetée de tout point d'un immeuble bâti existant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions annexes et les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres.

**Article UB 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

**Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum est limitée à 15 mètres.

**10.2.** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder 4, 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.** Dans les cas visés par les articles UB 7.2.2. et UB 7.2.3., ce sont ces articles qui définissent les règles de hauteur.

**10.4.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

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

**11.1. Bâtiments**

- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans la ville.

## **11.2. Clôtures**

### **11.2.1. Implantation**

Les clôtures, s'il y a lieu, seront implantées à l'alignement des voies.

### **11.2.2. Aspect**

Les clôtures devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction principale et avec l'aspect des clôtures existantes sur les propriétés voisines.

Sur les limites séparatives, elles seront constituées soit par un mur plein, soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie. Leur hauteur ne pourra dépasser 2,10 mètres.

En bordure du domaine public, elles réaliseront une unité de rue et seront constituées soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure à 0,50 m. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,50 m.

## **Article UB 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.

Toute aire de stationnement sera réalisée conformément aux dispositions de l'article UB 13.4.

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

- 13.1. Tout espace libre d'une propriété devra être entretenu.
- 13.2. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitat.
- 13.3. Sur les espaces situés en bordure de la voie publique les plantations de résineux sont interdites.
- 13.4. Les aires de stationnement, au-delà de 4 emplacements, devront être agrémentées de plantations d'arbres feuillus régulièrement disposés à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

**Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS dans la zone UB est fixé à 0,7.