

### CHAPITRE III – ZONE UC

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, de faible densité.  
Le secteur UCa est destiné à l'accueil d'équipements publics sociaux, d'enseignement, de sport et de loisir.

#### Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations autres que celles visées à l'article UC 2.
- 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 isolé de caravanes ;
  - 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 à l'article UC 2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7. **En secteur UCa** les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises en UC 2.2.2.

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

- 2.1. **Sauf dans le secteur UCa**, sont autorisés :
  - 2.1.1. Les constructions et opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat, de services et d'activités non industrielles.
  - 2.1.2. La création d'établissements comportant des installations classées s'ils correspondent au caractère de la zone et n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.

- 2.1.3. La création d'établissements artisanaux et commerciaux d'une surface hors œuvre nette maximale de 800 m<sup>2</sup> s'ils n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.
- 2.1.4. L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou agricoles existants s'ils n'augmentent pas les nuisances et s'ils sont susceptibles d'améliorer le caractère de la zone.
- 2.1.5. Les établissements hospitaliers, sanitaires, sociaux ou de repos ainsi que leurs annexes (logement du personnel, chapelle...) nonobstant les dispositions des articles UC 9, UC 10 et UC 13.
- 2.1.6. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, susceptibles de contenir au moins 10 unités, sont soumis à autorisation.
- 2.1.7. 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.
- 2.1.8. Les coupes, abattages et défrichements des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet de mesures de compensation.

**2.2. Dans le secteur UCa, sont autorisés :**

- 2.2.1. Les constructions et installations liées à des activités et équipements publics sociaux, d'enseignement, de sport et de loisir.
- 2.2.2. Les logements de gardiennage, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
- 2.2.3. 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.

### **2.3. Dans l'ensemble de la zone y compris le secteur UCa :**

- 2.3.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.
- 2.3.2. 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.
- 2.3.3. Tout projet de construction implanté à proximité d'une installation classée doit prévoir les mesures de protection adaptées aux nuisances existantes.
- 2.3.4. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **Article UC 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 voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, 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.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès.

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.

### **Article UC 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, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

## **4.3. Assainissement**

### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes en vigueur. Ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

### **Eaux pluviales**

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

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

Néant.

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

**Sauf en secteur UCa**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres (marge de recul) par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, dans le cas des rues ou des sections de rue où les immeubles existants sont érigés à un alignement architectural différent de la marge de recul, les constructions nouvelles respecteront cet alignement à condition que la distance minimum à partir de l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.

**En secteur UCa**, les constructions pourront être implantées à l'alignement. 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 les deux points diminuée d'un mètre.

La continuité de la façade sur rue doit être assurée par un bâtiment annexe ou par la clôture.

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

**7.1. Sauf en secteurs UCa**, sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :

La construction sera implantée à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**En secteur UCa**, si la construction jouxte une parcelle occupée par une habitation la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative entre ces deux parcelles qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres cas, la construction sera implantée soit sur limite séparative soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à 3 mètres.

**7.2. Sauf en secteur UCa** au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :

**7.2.1.** Les constructions devront être implantées à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2.2.** Toutefois, des constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur totale du bâtiment à édifier n'excède pas 5 mètres, et que les limites latérales et celles des fonds de propriété ne soient pas surbâties sur plus du tiers de leur longueur sans pouvoir excéder 15 mètres cumulés mesurés le long de ces limites.
- s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment déjà implanté sur limite séparative la nouvelle construction pourra lui être adossée nonobstant les conditions définies ci-dessus, sans toutefois dépasser ni la longueur, ni la hauteur de ce bâtiment existant.

**7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune, dans ce cas, les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.

## **Article UC 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 :

- 8.1.** Au droit des baies de pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

En l'absence de telles baies, 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 4 mètres.

- 8.2.** Par rapport à l'ensoleillement :

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

**Sauf en secteur UCa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

**En secteur UCa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

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

- 10.1.** La hauteur maximum admise au faite du toit est de 12 m.

- 10.2.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois 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 mètre.

- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leur caractéristiques techniques le nécessitent.

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

### **11.1. Bâtiments**

- Tout projet de construction devra correspondre au caractère de la zone.

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

## **11.2 Clôtures**

### **11.2.1. Implantation**

Les clôtures bordant le domaine public seront implantées à l'alignement des voies.

### **11.2.2. Aspect**

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

En limite séparative, elles seront constituées, soit d'un mur plein soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,90 mètres.

En bordure du domaine public, elles 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 mètres.

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 mètres.

## **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 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 UC 13.4.

### **Article UC 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 20% 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 disposées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

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

- 14.1.** Pour la zone UC, le C.O.S. est fixé à 0,70 pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres constructions, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.
- 14.2.** **Dans le secteur UCa** il n'est pas fixé de C.O.S.  
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.