

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat comportant des constructions à usage agricole, de service, d'artisanat et d'équipement collectifs. Elle comprend le secteur Ua réservé aux équipements publics et activités de loisirs et le secteur Ub.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES

U1 : Occupations et utilisations du sol admises

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et correspondant au caractère de la zone, à conditions :

- Que les constructions exposées aux risques d'affaissements miniers fassent l'objet de travaux confortatifs appropriés ;
- Que les constructions ne comportent aucun plancher au-dessous du niveau du terrain naturel ou d'un niveau empêchant le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales ;
- Que les constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle classée « voie bruyante de type II » fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformément aux normes en vigueur.

1.2. Dans le secteur **Ua**, les équipements publics et activités et équipements de loisirs.

1.3. Les installations ferroviaires dites « outillages » au sens de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- L'édification et la transformation de clôtures ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **U**.

1.5. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles **U 3** à **U 13**.

1.6. L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature dans les conditions prévues à l'annexe IV du présent règlement.

1.7. La démolition de tout ou partie de bâtiment.

1.8. Dans le secteur Ub, l'aménagement d'un terrain de camping et les équipements nécessaires à son bon fonctionnement.

U 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

2.1. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article **U 1.4.**

2.2. La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

2.3. Dans le secteur de point de vue, délimité au plan de zonage le long de la rue de la Rivière, entre les rues des Vergers et de la Chapelle, toute construction est interdite.

2.4. Les terrains de camping sauf dans le secteur Ub.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

U 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

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.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à deux accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

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.

3.2. Voirie

Les caractéristiques 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 aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

U 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. 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.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement pourra être provisoirement assuré par un système individuel d'épuration répondant aux normes en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau d'assainissement est du type séparatif, les eaux pluviales devront être déversées dans les canalisations d'eaux pluviales.

U 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées sur l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. Quand l'alignement architectural n'est pas défini avec certitude, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, 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 inférieur à 3 mètres.

7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, augmentée s'il y a lieu de la marge de reculement définie au paragraphe 6.1., la hauteur des constructions sur limite séparative ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et leur longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

7.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

7.4. L'implantation des abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur maximum est libre.

U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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.

U 9 : Emprise au sol

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

U 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Le nombre de niveaux des constructions y compris les combles aménageables ne pourra excéder TROIS. A l'égout du toit, le nombre de niveaux des constructions est limité à DEUX, non compris les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau de la chaussée.

Toutefois, le nombre de niveaux fixé ci-dessus peut être porté à QUATRE dans le cadre d'opération de restauration ou d'aménagement de combles pour usage d'habitation.

10.2. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 15 m

10.3. Supprimé.

10.4. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur

U 11 : Aspect extérieur.

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont interdites.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions avoisinantes.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

U 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension 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 III du présent règlement.

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.

U 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les Une proportion de 50% des espaces libres devra être plantée.

13.2. Les plantations choisies parmi des essences locales feuillues devront être réalisées aux emplacements prévus à cet effet conformément à la légende du plan de zonage.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone U.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles U 3 à U 13.

U 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.