

## CHAPITRE II - ZONE UB

### Article UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- I.2. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux, agricoles et viticoles, comportant ou non des installations classées, s'il doit en résulter une augmentation sensible des nuisances pour le voisinage.
- I.3. Dans le secteur UBd, les activités à vocation industrielles.
- I.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - 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 ou le secteur ;
- I.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- I.6. La démolition de tout ou partie de bâtiments destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2 b sous «bâtiments à protéger».
- I.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-I du code de l'urbanisme.
- I.8. La destruction ou la mise en péril de tout ou partie des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, documents graphiques n°3.2 b, 3.2.c et 3.2.d, sous «arbres à protéger».

**1.9.** Dans le secteur UBa :

- toutes constructions et installations autres que celles nécessaires à l'enseignement et aux activités agricoles qui y sont liées ;
- toutes constructions et installations autres que celles nécessaires à l'accueil touristique et à la desserte du château du Hohlandsbourg ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles liées et nécessaires à ces activités.

**1.10.** Dans le secteur UBb, toutes constructions et installations autres que celles liées et nécessaires à un établissement d'hébergement pour personnes âgées, y compris celles qui sont dépendantes.

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

**Sont admis :**

- 2.1.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2.** Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 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 d'opération.  
Dans le secteur UBd, l'autorisation de construire sera obligatoirement subordonnée à la démolition d'une partie des bâtiments existants sur le terrain d'opération, localisés et reportés en annexe du présent document.
- 2.4.** L'aménagement, la transformation ou la rénovation de tout ou partie des bâtiments destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b et 3.2.c, sous «bâtiments à protéger», sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.
- 2.5.** La gestion des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b, 3.2.c et 3.2.d, sous «arbres à protéger», sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à leur développement harmonieux ; en cas dépérissement, le sujet doit être remplacé par un sujet d'espèce équivalente.
- 2.6** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

- 2.7.** L'aménagement du secteur UBc devra être effectué dans le cadre d'une opération globale portant sur la totalité de l'emprise, et visant à garantir la diversification des formes urbaines, la mixité sociale et la densification du site.  
De plus, la compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°4) devra être assurée.
- 2.8.** Toute opération de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 6 logements ou portant sur plus de 6 terrains à usage d'habitat, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux. Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.  
Dans le cas où le projet répond aux critères (surface, nombre de logements et de terrains) donnant obligation à la construction de logements locatifs sociaux, le critère retenu sera prioritairement le nombre de logements produits, puis le nombre de terrains et ensuite la surface de plancher (si le nombre de logements produits et de terrains est inférieur à 7 et la surface de plancher de plus de 600 m<sup>2</sup>).
- 2.9.** L'aménagement du secteur UBd devra présenter une cohérence globale tout en pouvant être menée par tranche successives. Dans tous les cas, l'aménagement du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.
- 2.10.** Dans le secteur UBd, toute opération de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 6 logements ou portant sur plus de 6 terrains à usage d'habitat, devra prévoir 30 % minimum de logements locatifs sociaux. Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.  
Dans le cas où le projet répond aux critères (surface, nombre de logements et de terrains) donnant obligation à la construction de logements locatifs sociaux, le critère retenu sera prioritairement le nombre de logements produits, puis le nombre de terrains et ensuite la surface de plancher (si le nombre de logements produits et de terrains est inférieur à 7 et la surface de plancher de plus de 600 m<sup>2</sup>).
- 2.11.** Dans le secteur UBd, les activités à vocation artisanale seront autorisées sous conditions, conformément aux dispositions présentées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.
- 2.12.** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

- 2.13. Dans le secteur UBe les hauteurs des constructions des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peuvent être majorées dans la limite précisée à l'article UB-10 .

### **Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimale des voies ou parties de voies à créer doit être d'au moins 7,50 mètres avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres.

Cette largeur peut être réduite à 5 mètres pour des voies secondaires, non destinées à être intégrées dans la voirie communale et qui ne pourra alors desservir plus de 3 logements.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas 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 en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### **4.1. Alimentation en 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 télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

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

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

##### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés.

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.

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

Néant.

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

**6.1.** Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

**6.2** Toutefois, dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.

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

- 7.1. 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.
- 7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres et si la longueur totale d'adossement sur limites des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 15 mètres pour l'ensemble des limites séparatives, sans dépasser 10 mètres sur une seule limite.
- 7.3. Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées.
- 7.4. Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.5. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UB 8 sont alors applicables.

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

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés de cette règle.
- 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.

#### **Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2. Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être porté à 2/3 lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques.

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

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.
- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 8,4 mètres ;
  - la hauteur plafond (H2) est fixée à 14,4 mètres.
- Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.
- 10.3.** Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits.
- 10.4.** Dans les secteurs UBa et UBc, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.
- 10.5.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des équipements publics.
- 10.6.** Dans le secteur UBe La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.
- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 9 mètres ;
  - la hauteur plafond (H2) est fixée à 15 mètres.
- Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **11.3. Toitures**

La pente, la nature et la couleur des toitures doivent être en harmonie avec celles des toitures environnantes.

Quelque soit le cas, il n'est pas fixé de pente de toiture particulière pour les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les bâtiments à usage agricoles et viticoles.

Dans le secteur UBc, la réalisation d'attiques est autorisée sur les bâtiments à toit plat.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,80 mètres de hauteur ; elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur sur limite séparative. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

### **11.5. Remblais**

Les remblais doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, 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 un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.



La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 12.3.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectée à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies, au moins 2 aires de stationnement par logement, de dimension minimum 2,5 x 5 m, dont au moins 1 aire non close.

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

- 13.1.** Sauf dans les secteurs UBc et UBd, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sauf s'il est affecté principalement à des activités économiques.  
Dans le secteur UBc et UBd, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.
- 13.2.** Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.
- 13.3.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.4.** Les lotissements et les groupes d'habitation de plus de 0,75 hectares devront comporter des espaces d'un seul tenant, destinés à un usage public d'une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain d'opération.
- 13.5.** Les espaces boisés classés reportés au règlement -document graphique n° 3.2.c- sont soumis aux dispositions de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

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

Néant.

