

## Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de la ville, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

Le secteur UA comprend un sous-secteur UAa qui couvre le secteur de Brechlingen.

Par ailleurs, il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig annexé au PLU. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Le changement de destination des locaux commerciaux vers l'habitat ;
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
3. Les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping ;
6. Les chenils.

## **Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. La reconstruction à l'identique des constructions non-conformes au présent règlement à condition qu'il s'agisse d'une reconstruction qui fait suite à un sinistre ;
2. Les constructions à usage artisanal ou industriel à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité ;
4. Les couvertures des piscines, non intégrées à une construction principale, à condition de rester amovibles ;
5. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés ;
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - hormis les parkings publics, les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol,à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
7. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.

## **Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

3. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### RESEAUX SECS

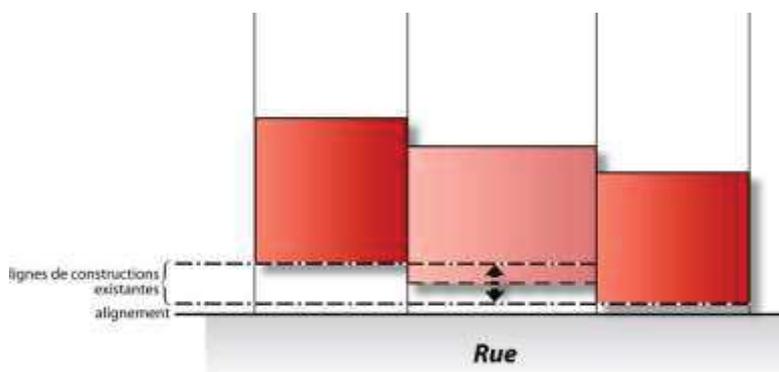
4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles**

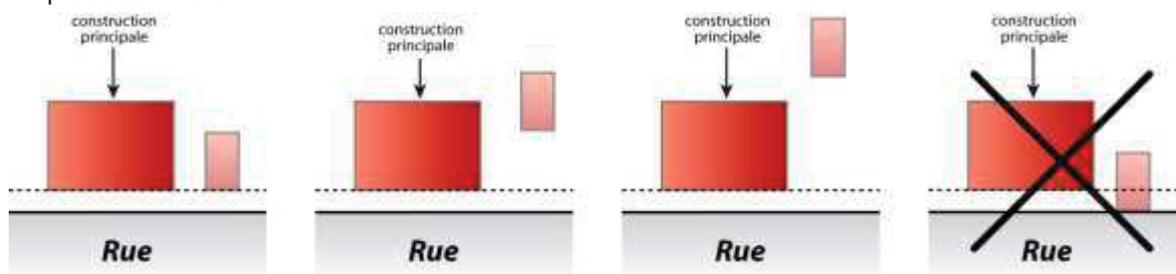
Non réglementé

## Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

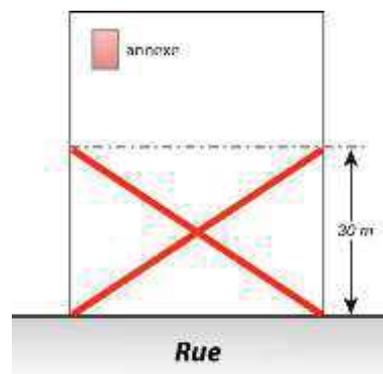
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Au moins 70% du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifiée suivant la ligne de construction existante. En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.



3. Aucune construction en saillie n'est admise au-dessus du domaine public, à l'exception des débords de toiture.
4. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.



5. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les constructions annexes telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



#### DEROGATIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
7. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.
8. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès d'une longueur supérieure aux normes de recul prescrites, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

#### **Article 7 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

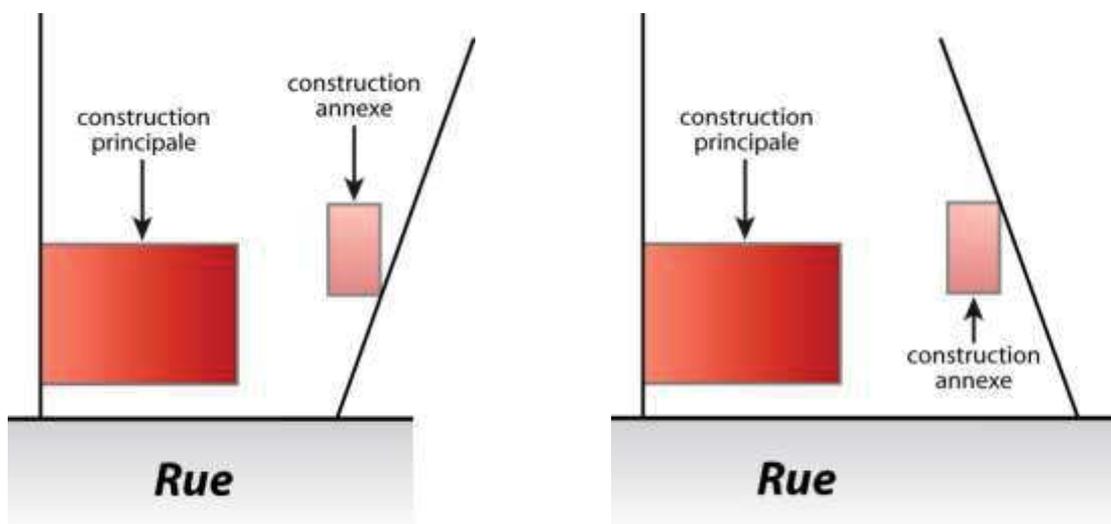
1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

##### **Sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies**

2. Les constructions s'implanteront
- soit sur limite séparative latérale, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ;
  - soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

3. Il est possible de déroger aux règles de prospect du second alinéa :
- lorsque la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre), la nouvelle construction s'implantera en respectant également un léger recul, compris entre 0,50 et 1 mètre ;
  - lorsque la limite parcellaire n'est pas perpendiculaire à la voie, l'implantation des constructions annexes sur limite séparative est acquise si au moins un point de la construction s'implante au droit de la limite séparative ;



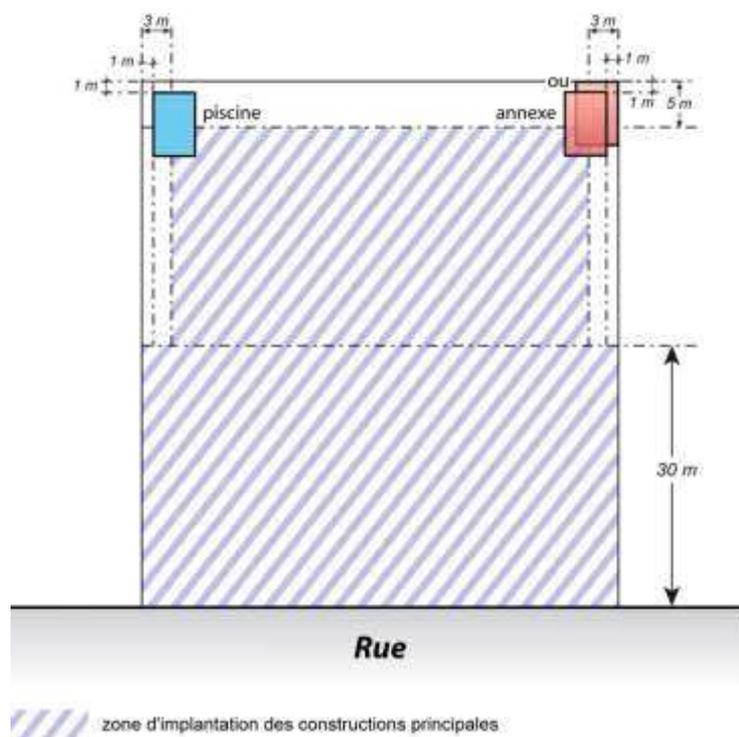
- pour les constructions ou extensions de constructions de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout, qui peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 mètre.

**Au delà de 30 mètres de l'alignement des voies**

4. Les constructions principales respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.
5. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative latérale ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
6. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES

7. Les constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
8. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
9. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de fond de parcelle.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

10. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

DEROGATIONS

11. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

**Article 8 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions principales ne devra pas excéder 13 mètres.
4. Dans le secteur UAa, la hauteur maximale hors tout des constructions principales est limitée à 10 mètres
5. La hauteur maximale hors tout des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres.

DEROGATIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

## **Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### ARCHITECTURE

2. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
4. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblais est interdite.

### TOITURES

5. Les constructions principales à usage d'habitation présenteront, sur au moins 70% de leur emprise, des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 42 et 52°.
6. Les constructions à usage agricole ou d'activités pourront présenter des pentes réduites sans être inférieures à 20°.
7. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).
8. A l'exception des vérandas, des serres, des couvertures de piscines, des constructions annexes et des bâtiments publics, la couleur des matériaux de toitures en pente devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, brun ou noir.
9. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture ou des teintes non-conformes, des pentes ou une teinte identiques à l'existant sont autorisées.
10. En cas de transformation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.
11. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise en dérogation de l'alinéa 8 du présent article.

### CLOTURES

12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
13. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

**Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

**Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé