

ZONE UB

Articles

UB I : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1** Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - La construction de garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au publics,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - la création de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.6.** La démolition de tout ou partie des bâtiments et éléments du patrimoine à conserver, matérialisés au plan de zonage.
- 1.7.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement liés aux opérations de construction admises dans la zone.
- 1.8.** Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- 1.9.** Les remblais, mouvements de terrains, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.
- 1.10.** Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec le risque d'inondation au sein de la zone inondable matérialisée au plan de zonage.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- 2.1. 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 où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3. Dans la bande matérialisée au plan en annexe 4.4., les constructions à usage d'habitation le long de la RD 430 et sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

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.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les cheminements, matérialisés au plan de zonage, sont inscrits comme cheminements piétonniers existants à conserver.

3.3. 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.

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

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques, et en particulier les eaux industrielles, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les secteurs d'assainissement autonome, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

4.3.2. 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.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

- 6.1. Les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.
- 6.2. A Sengern, le long de la rue du Felsenbach :
- en amont de la voie (côté Ouest), les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.
 - à l'aval de la voie (côté Est), les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres et maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur 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 inférieure à 3 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles des fonds de propriété pourront être surbâtées sans pouvoir excéder 12 mètres cumulés mesurés le long de ces limites et à condition que la hauteur sur limite de la construction n'excède pas 4 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale de celui-ci pourra être portée à 6 mètres.

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 longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.2. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées, soit lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, soit dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement, groupe d'habitations ou après restructuration parcellaire par voie de remembrement.

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

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus situés sur un même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune doit être au moins égale à 4 mètres.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser la moitié de la superficie des terrains. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'emprise au sol est supérieure à la moitié de la superficie du terrain, la reconstruction ainsi que les travaux d'aménagement, réfection et transformation pourront s'effectuer en utilisant la totalité de l'emprise initiale du bâtiment.
- 9.2. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, l'emprise au sol des constructions pourra être portée aux 3/4 de la superficie du terrain.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** Toutefois, pour les terrains dont la pente moyenne de la partie figurant en zone UB est supérieure à 15 %, la construction ne pourra dépasser une hauteur de 10 mètres, en tout point du faitage, mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.3.** Cependant, dans le cas d'immeubles existants à la date d'approbation du présent P.L.U. comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que les combles est autorisé.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

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

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. Le guide architectural et de coloration des façades de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller devra être consulté.

11.4. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, la pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 40°.

Toutefois, des toitures de forme différente sont admises en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement d'une toiture de pente supérieure à 40°, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

Pour les autres types de construction, notamment les équipements publics, les garages et annexes, la pente de toiture est libre.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie ou de lattes de bois, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Elles pourront être également constituées d'un muret en pierres sèches ou d'une haie à base d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou de lattes de bois. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

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

Cette règle peut être adaptée à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité.

11.6. Remblais-Murs de soutènement

Les remblais, mouvements de terrains, terrassements ne doivent pas bouleverser la topographie et porter atteinte au site et au paysage. Les murs de soutènement devront être constitués de matériaux naturels, notamment en pierres sèches laissées apparentes, et s'adapter à l'aspect du site et à l'environnement.

Les murs de soutènement existants constitués de pierres sèches naturelles devront être conservés.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation 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 au 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.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13. 1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies parmi des essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.
- 13. 3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone pour les constructions à usage d'habitation est fixé à 0,3. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de C.O.S.