CHAPITRE III – ZONE UC

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire :

La zone UC comprend les extensions plus récentes des villages. Elle comprend les secteurs UCa (assainissement non collectif), UCb (golf) et UCc (secteur de gîtes existants et moulin de Biltzheim).

Article UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

Sont interdits :

1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.2. La création de nouveaux établissements industriels, de nouvelles exploitations agricoles et forestières.

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

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ainsi que les aires de stationnement 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 vieux véhicules.

1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.5. Les cheminements piétons repérés sur le document graphique devront être maintenus.

1.6. Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 sont à protéger.

1.7 **Dans le secteur UCb,** les constructions autres que celles autorisées à l'article 2.2.

1.8. **Dans le secteur UCc,** les constructions autres que celles autorisées l'article 2.3.

1.9. Toute nouvelle construction à moins de 4 mètres du haut des berges de l'Ill, du canal Vauban, de la vieille Thur et d'au moins 6 mètres le long du Quatelbach.

Article UC 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Une partie de la zone UC est comprise dans les périmètres des Plans de Prévention des Risques d'Inondation et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées des PPRI approuvés et annexés au PLUI.

2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.

2.2. **Dans le secteur UCb**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique du golf, y compris les établissements de restauration et d'hébergement du personnel si :

- la mise en valeur du caractère et de l'intérêt architectural de l'ensemble bâti de l'ancien Moulin est assurée par des mesures appropriées ;
- la surface de plancher des constructions à usage d'hébergement du personnel n'excède pas 800 m^2.

2.3. **Dans le secteur UCc**,

2.3.1. L'aménagement, l'extension mesurée de la construction existante s'il n'y a pas création de nouveau logement

2.3.2. La réalisation d'une zone de loisirs et d'hébergement touristique sous la forme de gîtes comportant :

- au maximum 6 gîtes d'une surface de plancher unitaire maximale de 50 m^2 ou 5 gîtes d'une surface de plancher unitaire maximale de 60 m^2 ;
- des aires de jeux ;
- les constructions et équipements nécessaires à l'adduction d'eau potable, à l'assainissement et à la desserte par les réseaux secs.

2.4. Les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

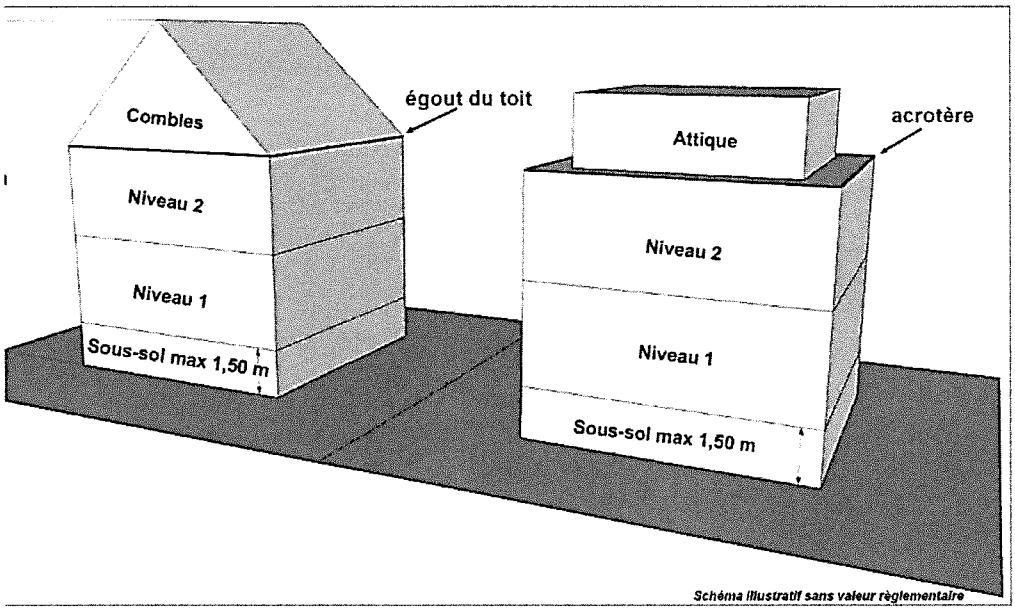
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC 3 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
Sur les terrains concernés par les PPRI, le nombre de niveau est à compter à partir de la côte des plus hautes eaux tels que référencée dans les PPRI.

3.1. Le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 2 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre. L'attique ou le comble comprendra un niveau au maximum.



3.2. En cas de bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI présentant une hauteur ou/et un nombre de niveaux supérieur à celles admises par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

3.3. Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulée "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

Article UC 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les *règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*
L'ensemble *des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions règlementaires et générales » :

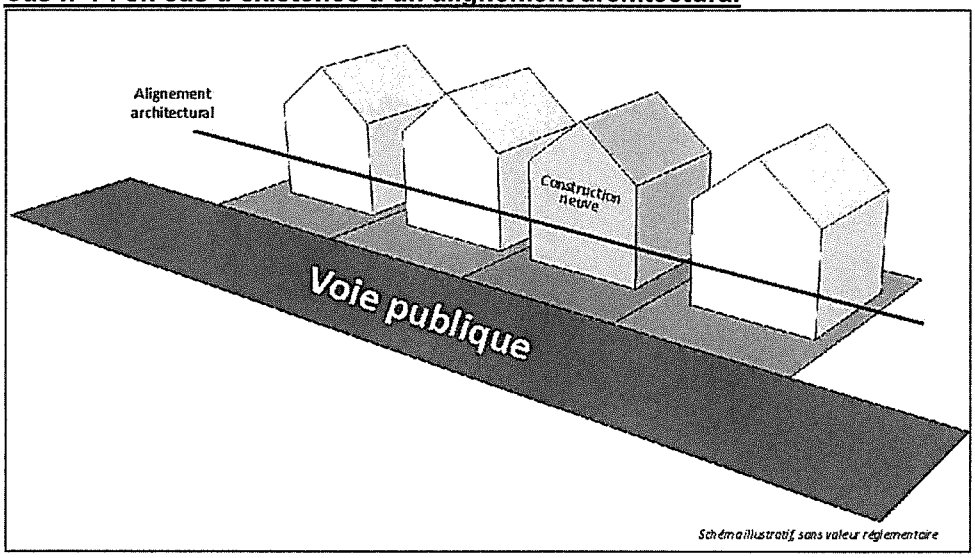
4.1. Sauf dans les secteurs UCb et UCc :

4.1.1. Les constructions devront respecter un recul minimal de :
- 4 mètres de l'alignement des RD15.1, RD2, RD18b1, RD18b, RD8, RD8.1, RD8.3, RD1b, RD 3 bis et RD 201.

4.1.2. Dans les autres cas (pour les autres voies) , les constructions pourront être édifiées soit :

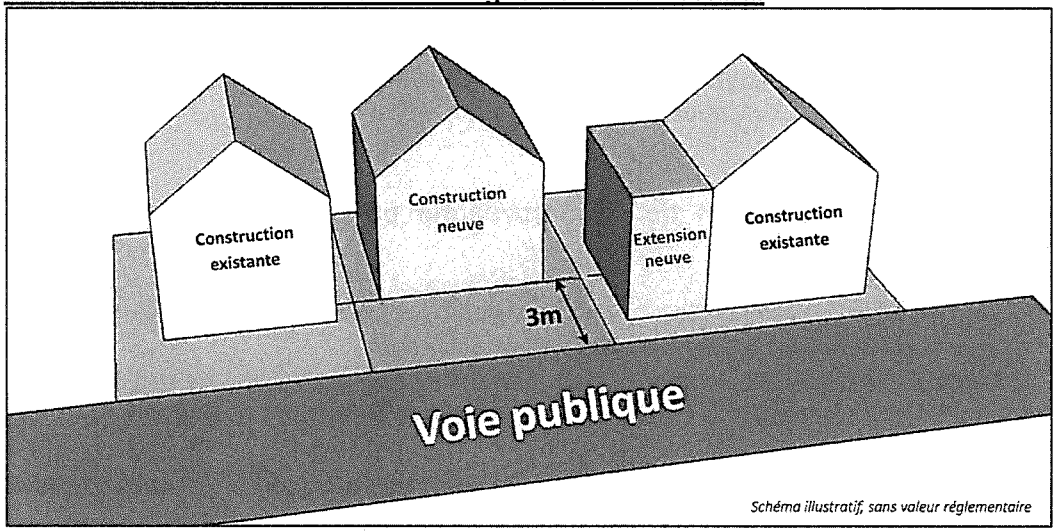
- lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles pourront être établies à cet alignement.

Cas n°1 : en cas d'existence d'un alignement architectural



- en respectant un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (ce recul ne s'applique pas pour les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables). Toutefois, l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 3 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.

Cas n°2 : en cas d'inexistence d'un alignement architectural



4.2. **Dans les secteurs UCb et UCc**, le long de la RD8, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement.

4.3. Toutefois les articles 4.1 et 4.2. ne s'appliquent pas dans les cas (non cumulatifs) suivants, à condition de n'apporter aucun gène à la circulation des véhicules :

- aux annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz.,),
- aux carports, locaux poubelles,
- aux dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte,

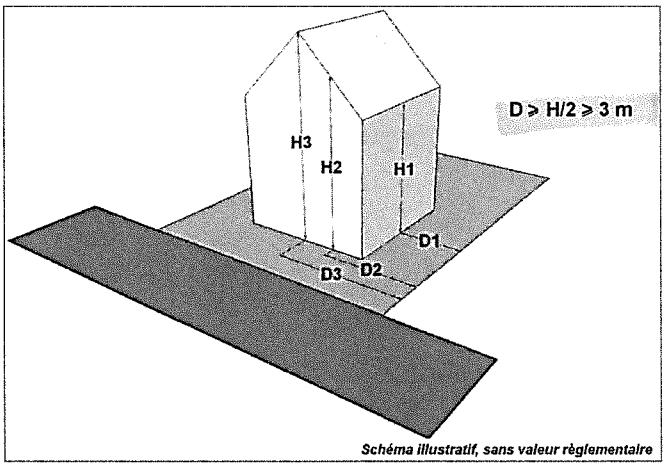
- aux constructions situées en seconde position par rapport à la voie d'accès ou dans le cas des terrains ne permettant pas une implantation en bordure de voie publique.
- aux auvents et marquises
- aux dispositifs d'isolation thermique
- à l'extension d'un bâtiment existant dans le prolongement de la façade sur rue du bâti existant
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UC 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions règlementaires et générales » :

5.1. la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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.



5.2. Toutefois, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

5.2.1 En cas d'adossement à une construction existante déjà implantée sur limite séparative, si la construction à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant mentionnées à l'article 5.2.3.
Toutefois, si cette dernière présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 5.2.3, la construction à accoler pourra atteindre ces dimensions.
Il peut, en outre, être implantée sur cette même limite séparative une construction répondant aux conditions fixées à l'article 5.2.3.

5.2.2 Dans le cadre d'un projet architectural commun, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UC 3.

5.2.3 Si la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 3 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur l'ensemble des limites séparatives ; dans la marge de recul par rapport à la limite séparative, le volume constructible correspond au volume délimité par un angle de 45°compté depuis la hauteur de 3 mètres sur limite séparative.

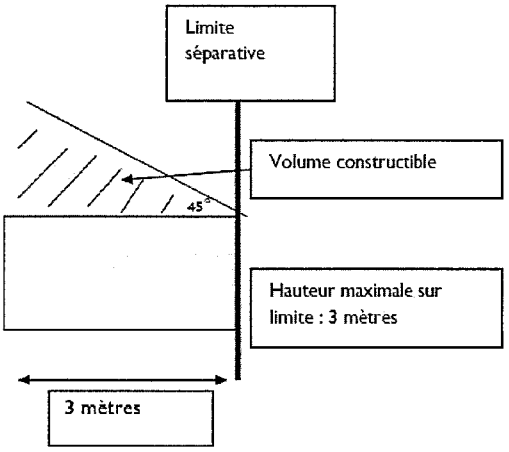


Schéma à valeur illustrative

5.2.4 En cas de servitude de cour commune.

Article UC 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées de manière à ne pas faire obstacle à la lutte contre les incendies et la protection civile.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une réhabilitation au sein d'un ensemble bâti préexistant à la date d'approbation du PLUI à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

7.1. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

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

Dans le secteur UCc, toute construction ou extension doit participer à la mise en valeur du caractère propre et de l'intérêt de l'ensemble bâti ancien du Moulin de Biltzheim.

7.2. Clôtures

Clôtures sur rue :
Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.
Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 1,80 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :
Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.
Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 1,80 mètre.

Dans tous les cas :
Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.

L'article 7.2 ne s'applique pas aux équipements publics.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UC 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

8.3. Une proportion minimale de 50 % des espaces libres (hors constructions, aire de stationnement, circulations) devra être végétalisée.

La superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale à 20 % du terrain pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois, en cas de réhabilitation, l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
Cette proportion sera de 50 % minimum dans le secteur UCc.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 8 places de stationnement.. L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies. Ces arbres peuvent être plantés librement sur l'emprise de l'aire de stationnement.

STATIONNEMENT

Article UC 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

9.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement.

9.2. D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile (et à double sens de circulation) ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir de 3 logements et plus.

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

10.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Article UC 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

- Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable 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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.
En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposées afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.
En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper l'installation ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

Collecte des déchets

Les constructions nouvelles à destination d'habitat collectif doivent être équipées d'un local aménagé ou d'une aire pour le stockage des poubelles en attente de collecte.

Dans les ilots desservis par une voie en impasse, il doit être réalisé un local aménagé pour le stockage des poubelles ou d'une aire en attente de collecte. Ce local ou cette aire doit être implanté au début de l'impasse et avoir une capacité de stockage correspondant à la totalité des constructions desservies par la voie en impasse.