

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises

Sont notamment autorisées les constructions, installations et occupations du sol à usage d'habitat, de commerce, d'équipement, hôtelier, de bureau et de service ainsi que d'activité.

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec le milieu environnant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsque ces dépôts sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. Les carrières et les étangs.
5. Les campings et caravanings.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
3. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé ou à une servitude d'alignement, toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 6 mètres, la chaussée ne pouvant avoir moins de 4 mètres de large.
 - 3.1. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 75 mètres de long, y compris la place de retournement, sauf si leur raccordement futur figure aux documents graphiques sous la forme d'un emplacement réservé ou d'un principe de desserte à respecter. Dans ces derniers cas, il n'est pas fixé de maximum à leur longueur.
 - 3.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Article 4 UA - Desserte par les réseaux

Les constructions et installations à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité, ainsi qu'au réseau d'assainissement.

Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
 - 1.1. Lorsqu'il existe une ligne de construction de fait, cette ligne se substitue à l'alignement pour déterminer l'implantation des constructions.

- 1.1.1. Quelle que soit la ligne de construction existante, le recul des constructions nouvelles de premier rang ne peut excéder 5 mètres.
- 1.2. Les constructions et installations en deuxième rang ou plus sont autorisées.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, 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 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - 1.1. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à l'intérieur de la marge d'isolement définie à l'alinéa 1. ci-dessus, sous réserve de respecter en tout point une distance minimale de 0,80 m par rapport à la limite séparative la plus proche et de s'intégrer harmonieusement au contexte environnant.
 - 1.2. La plantation de la ou des marges d'isolement ainsi créées pourra être imposée, pour favoriser l'intégration du poste de transformation dans son contexte environnant.
2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble.
3. La reconstruction d'un bâtiment agricole sans changement de destination respectant l'implantation et les volumes préexistants n'est pas soumise aux dispositions des alinéas 7UA 1. et 2.
4. **Cas particulier concernant un mode d'implantation ancien :**
Sauf cas particuliers définis ci-dessous, le bâtiment à construire ne pourra être implanté en léger recul selon l'usage local du "Schlupf". Toutefois lorsque cette implantation est permise, la partie non-bâtie devra avoir une largeur totale comprise entre 80 et 120 cm.
 - 4.1. Lorsqu'un immeuble a déjà été implanté sur la même parcelle en tenant compte des usages locaux, avec un recul par rapport à la limite séparative correspondant aux contraintes techniques en matière de l'égout des toits ("Schlupf"), la construction en recul par rapport à la même limite séparative est autorisée.
 - 4.2. Lorsqu'un "Schlupf" préexiste sur la parcelle contiguë, un recul est obligatoire au droit de l'existant.
 - 4.3. En cas de prolongement d'un "Schlupf" existant inférieur à 80cm, un décrochement est obligatoire afin d'obtenir cette distance libre minimale de 80cm définie à l'alinéa 4. ci-dessus.

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

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) ne peut être inférieure à la hauteur de la plus élevée des deux façades.

Article 9 UA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.
 - 1.1. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau habitable au-dessus de la hauteur maximale prévue à l'article 10 UA 1.
2. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments à usage agricole ou d'activité est fixée à 12 mètres mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Article 11 UA - Aspect extérieur

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les toitures des constructions neuves à usage d'habitation sont obligatoirement à plusieurs versants dont la pente doit être comprise entre 30 et 52 degrés. Ceci ne s'applique pas aux éléments architecturaux de faible emprise (verandas, pergolas...)
3. Les clôtures sur rue éventuelles ont une hauteur maximale de 2,50 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètres.

- 3.1. Toutefois, afin de respecter la tradition des murs-porches à l'Alsacienne, les murs de clôtures pleins joignant deux constructions sont autorisés et ont comme hauteur maximale la hauteur de la plus basse des façades à joindre.
- 3.2. Lorsque la voie ou l'emprise publique est en pente, la longueur de façade parcellaire attenante à cette voie ou à cette emprise est divisée en plusieurs sections égales d'une longueur maximale de 10 mètres pour mesurer la hauteur maximale au milieu de chacune d'elles.
4. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordures ou des revêtements différenciés.

Article 12 UA - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés minimum, y compris les accès.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

1. Habitat :
 - 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.¹ entamée;
2. Bureaux :
 - 3 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N.²;
3. Commerces et activités :
 - 2 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. de vente et réserve ;
4. Equipements d'enseignement :
 - **Primaire et maternelle** : 1 place par classe ;
5. Autres équipements :
 - **Centre culturel, salle de réunion** : 1 place pour 5 places de spectateurs ou de participants ;
 - **Hôtel, foyer** : 1 place pour deux chambres ;
 - **Restaurant** : 1 place pour 5 sièges ;
6. Les constructions et installations à usage scolaire, culturel ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

1. Surface Hors Œuvre Nette;

2. Surface Hors Œuvre Nette;

Article 13 UA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. En-dehors des cours, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d'agrément, jardin potager ou verger.
2. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - Coefficient d'occupation du sol

1. Le C.O.S.¹ maximum applicable est égal à 1,0.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Article 15 UA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

1. Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol peut être autorisé dans une limite de 20% maximum :
 - 1.1. Pour les constructions et reconstructions à usage d'habitation ou de bureaux à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ou entre deux constructions existantes le long d'une voie lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnancement architectural ;
 - 1.2. Pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

1. C.O.S. : Coefficient d'Occupation du Sol